



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان سمنان  
مجری ذیصلاح

نام و نام خانوادگی مالک: .....

نام مجری ذیصلاح: .....

آدرس پروژه: .....

کد نویسی: .....

متراژ پروژه: .....

تعداد سقف: .....

شماره پروانه: .....

تاریخ پروانه: .....

## فهرست مطالب :

|                        |   |
|------------------------|---|
| فرم بازدید ملک         | ۱ |
| شرایط عمومی            | ۲ |
| شرایط خصوصی (پیشنهادی) | ۳ |
| کاربرگ الف             | ۴ |
| کاربرگ ب               | ۵ |
| کاربرگ ج               | ۶ |
| پیوست ۱ و ۲            | ۷ |



## فرم بازدید ملک

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....

کد نوسازی ملک..... متراژ زیربنا..... تعداد سقف..... کاربری.....  
مالک/ وکیل قانونی..... شماره وکالت نامه..... آدرس ملک.....  
شماره تماس مالک..... مجری ذیصلاح..... کد شهرداری.....  
ناظر هماهنگ کننده..... مدت زمان قرارداد.....

☐ ارائه کارت شناسایی طرفین در زمان عقد قرارداد

امضاکنندگان ذیل صحت آنچه را در ادامه می آید، تایید می نمایند:  
(۱) از موقعیت زمین و پلاک های مجاور پروژه بازدید بعمل آمد.

(۲) وضعیت فعلی ملک:

☐ الف: زمین بایر ☐ ب: ساختمان قدیمی ☐ ج: توسعه بنا  
☐ د: شروع عملیات ساختمانی (در حال حاضر اجرای پروژه در مرحله ..... می باشد)

(۳) مالک موظف است محل اجرای پیمان را طی صورتجلسه ای کتبی تحویل مجری ذیصلاح دهد.

(۴) شروع به کار عملیات اجرایی ساختمان منوط به تایید فرم شماره ۲ (اعلام شروع بکار عملیات ساختمانی) از سوی کلیه مهندسان ناظر و مجری ذیصلاح و ارسال آن توسط مهندس ناظر هماهنگ کننده به شهرداری می باشد.

(۵) مجری موظف است شروع به کار هر مرحله از عملیات اجرایی پروژه و همچنین مراحل اصلی اجرای کار را مکتوب به اطلاع کلیه مهندسان ناظر پروژه برساند و در هر مرحله پس از اجرا تاییدیه های لازم از آنها را در دفترچه اطلاعات ساختمان اخذ نماید.

| توضیحات: | کروکی ملک: |
|----------|------------|
|          |            |

## شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

### فصل اول - تعاریف و مفاهیم

#### ماده ۱ - قرارداد اجرای ساختمان:

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می شود.

#### ماده ۲ - شرایط عمومی:

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و سازندگان ذیصلاح ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می شود.

#### ماده ۳ - شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته ها و نظارت خاص هریک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گیرد و جز لاینفک قرارداد محسوب می شود. شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد.

#### ماده ۴ - انواع قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کار و یا بخشی از کار منعقد می شود:

الف: قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف).

ب: قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب).

ج: قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج).

#### ماده ۵ - اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی. محوطه سازی، حصار کشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

#### ماده ۶ - صلاحیت حرفه ای؛ حدود آن و ظرفیت اشتغال:

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط، توسط وزارت راه و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

## ماده ۷ - ناظر

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید.

## ماده ۸ ناظر هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسین رشته های ساختمان مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت با مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

## ماده ۹ - مجری ذیصلاح یا پیمانکار :

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات توسط صاحب کار با وی قرارداد منعقد می گردد.

تبصره: پیمانکار جزء شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات، توسط مجری ذیصلاح با صاحب کار با وی قرارداد منعقد می گردد.

## ماده ۱۰ - کارگاه ، تجهیز و برچیدن آن :

الف : محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.

ب : تجهیز کارگاه عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.

ج : برچیدن کارگاه ، عبارت است از جمع آوری تجهیزات ، تأسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

## ماده ۱۱ - مدت قرارداد برنامه زمان بندی :

الف : مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، بر اساس نوع قرارداد و نقشه ها و مشخصات و مدارک فنی پیوست قرارداد توسط مجری ذیصلاح برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب

برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می‌گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می‌باشد .

ب : در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد. مجری ذیصلاح موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری ذیصلاح و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید با عدم تمدید قرارداد، سازنده ذیصلاح موظف است مراتب ادامه با خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به منظور انجام سایر اقدامات قانونی اعلام نماید .

#### ماده ۱۲ - مبلغ قرارداد نحوه پرداخت:

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری ذیصلاح توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در قرارداد و در صورت لزوم در شرایط خصوصی قید می شود .

#### فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار

##### ماده ۱۳ - تعهدات صاحب کار :

۱-۱۳ صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مجری ذیصلاح بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد. تحویل آن نباید بیش از ۶۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد .

۲-۱۳ صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری ذیصلاح تحویل دهد و اقدامات اداری مربوط به اخذ پایان کار و امور ثبتی مربوطه و پیگیری امور مالی از وظایف صاحب کار می باشد و در صورت توافق می تواند این امور را در شرایط خصوصی به مجری ذیصلاح واگذار نماید.

۳-۱۳ صاحب کار متعهد است اقدامات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳ صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری ذیصلاح تحویل نماید. (یک نسخه مخصوص کارگاه و سازنده و یک نسخه مخصوص تحویل ناظر)

۱۳-۵ صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت‌هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد مقرر پرداخت کند. (تأیید ناظر و ناظر هماهنگ کننده بابت گزارش‌های مرحله‌ای مبنی بر انجام کار توسط مجری ذیصلاح وفق شرایط خصوصی پیمان، اخذ گردد)

۱۳-۶ صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه‌های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را پرداخت نماید به غیر از هزینه‌هایی که در شرایط خصوصی پیمان قید گردیده است. ضمناً صاحب کار مکلف است از زمان شروع عملیات ساختمانی به هزینه خود بیمه مسئولیت تمام خطر را شامل کلیه گزینه‌های مورد نیاز با هماهنگی مدیر برای کلیه مدت قرارداد تهیه نماید به نحوی که صاحب کار، مجری ذیصلاح ناظرین تمامی پیمانکاران جزء و عوامل مستقر در کارگاه را تحت پوشش خود (جانی و مالی با سقف مناسب) داشته باشد. در صورت عدم تحویل رونوشت بیمه نامه مذکور در ابتدای شروع کار به مجری ذیصلاح، سازنده می‌تواند به هزینه صاحب کار نسبت به خرید آن اقدام و سپس شروع به کار نماید.

۱۳-۷ صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری ذیصلاح با هماهنگی ناظر پیشنهادهایی را ارایه می‌نماید و یا از وی کسب نظر می‌کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را بصورت مکتوب اعلام دارد.

۱۳-۸ صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را از طریق مجری ذیصلاح و پس از تأیید ناظر ذیربط با اخذ مجوزهای لازم و توسط ناظر به مجری ذیصلاح ابلاغ می‌کند و به هیچ وجه مجاز نمی‌باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

۱۳-۹ صاحب کار متعهد است کلیه اسناد، صورت‌جلسات و ضامنه‌ها را به همراه نقشه‌های چون‌ساخت نزد خود نگهداری نموده و به هنگام انتقال این اسناد و مدارک را تحویل بهره‌بردار یا بهره‌برداران نماید و ضمن دریافت رسید تأکید نماید که این اسناد متعلق به ساختمان بوده و بطور امانت اشخاص می‌باشد.

۱۳-۱۰ پیگیری و پرداخت هرگونه عوارض دیون و جرایم احتمالی شهرداری (در صورت عدم قصور مجری ذیصلاح) و دیگر ارگان‌ها به عهده صاحب کار می‌باشد.

۱۳-۱۱ پس از اجرای هر مرحله صاحب کار موظف است در صورت رویت موارد نقص در اجرای پروژه موارد را ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز به سازنده ابلاغ نماید. سازنده نیز موظف است نواقص را اصلاح نموده و تاییدیه لازم را از صاحب کار و حسب مورد از ناظران اخذ نماید. این بند ناقض مسئولیت مجری ذیصلاح و ناظر نخواهد بود.

۱۳-۱۲ صاحب کار بدون مجوز و هماهنگی مجری ذیصلاح حق استفاده و بکارگیری نیروهای اجرایی وی را ندارد.

۱۳-۱۳ مسئولیت کارهای ساختمانی صورت گرفته قبل از صدور پروانه ساختمان و کارهای احتمالی در حین ساخت که توسط صاحب کار بدون هماهنگی با مجری ذیصلاح انجام پذیرفته به عهده صاحب کار می‌باشد.

۱۳-۱۴ صاحب کار متعهد می گردد به واسطه عقد این قرارداد و با توجه به قوانین رایج دولتی نسبت به دریافت کد کارگاه از سازمان تامین اجتماعی اقدام و نسبت به ارسال لیست بیمه ماهانه مجری ذیصلاح اقدام نماید.

#### ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

۱-۱۴ صاحب کار اختیار دارد به طور مستمر و دائم به نحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی، کم کاری، کندی یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و .... ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به مجری ذیصلاح اعلام کند. در صورتی که مجری ذیصلاح به نظرات مذکور توجه ننماید، صاحب کار اختیار دارد بر اساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به انجام اقدامات قانونی وفق مفاد قرارداد اقدام نماید.

#### فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری ذیصلاح

##### ماده ۱۵- تعهدات :

مجری ذیصلاح باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱-۱۵ در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی مصوب یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۱۵-۲ مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمان های مجاور در کارگاه را رعایت کند.

۳-۱۵ تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی با زیر نظر او انجام پذیرد.

۴-۱۵ عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه های ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید.

۵-۱۵ تمامی عملیات اجرایی را بر اساس نقشه های مصوب اجرا کند و به تایید ناظران مربوط برساند.

۶-۱۵ هماهنگی لازم را بین پیمانکاران جزء ساختمان ایجاد نماید.

۷-۱۵ تقدم و تأخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۱۵-۸ تأییدیه های لازم را از مهندسین طراح و ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۹-۱۵ در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذیصلاح تعیین و ابلاغ شده است را رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن به عهده وی می باشد امتناع نماید.

۱۵-۱۰ عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

۱۱-۱۵ حسب نوع و مفاد قرارداد ماشین آلات ابزار مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید .  
۱۵-۱۲ نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را حسب مفاد قرارداد آماده یا تایید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.  
۱۵-۱۳ مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را وفق شرایط خصوصی قرارداد رعایت نماید .

۱۴-۱۵ قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش سوزی و حوادث قهری کند. هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است. لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود. صرف نظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری ذیصلاح است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود در صورت اثبات قصور سازنده توسط مراجع ذیصلاح قانونی ، موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد.

۱۵-۱۵ نظرات ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار در صورتیکه به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد .

۱۵-۱۶ هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب با عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرارداد رفع نماید .

۱۵-۱۷ کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسائل حفاظتی و تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید .

۱۵-۱۸ اجازه واگذاری قرارداد به دیگران را نداشته و استفاده از پیمانکاران جزء بر اساس توافق سه جانبه ( صاحب کار مجری ذیصلاح و پیمانکار جزء) مجاز می باشد .

۱۵-۱۹ در تهیه و با تأیید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید .

۱۵-۲۰ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری ذیصلاح فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید .

۱۵-۲۱ مجری ذیصلاح موظف است با هزینه صاحب کار نسبت به تهیه نقشه ی اجرا شده ساختمان (چون ساخت) با ترتیبات تعیین شده توسط سازمان نظام مهندسی استان و دستگاه های مسئول اقدام نماید .

## ماده ۱۶- اختیارات مجری ذیصلاح

۱۶-۱ مجری ذیصلاح می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید .

۲-۱۶ در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، مجری ذیصلاح می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید .

#### **فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه ها ، نحوه پرداختها و تعلیق کار:**

##### **ماده ۱۷ - تضمین انجام تعهدات :**

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش دریافت، صاحب کار می تواند از مجری ذیصلاح بر اساس مواد مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری ذیصلاح صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد .

##### **ماده ۱۸ - صورت هزینه ها :**

حسب نوع قرارداد صورت وضعیت یا صورت حسابها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

##### **ماده ۱۹ - نحوه پرداختها :**

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت با صورت حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری ذیصلاح اقدام کند. در صورت وجود اشکال با ابهام با اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط کارشناس فنی مرضی الطرفین که در قرارداد با شرایط خصوصی تعیین می گردد. حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی کارشناس فنی مرضی الطرفین برای طرفین کفایت نکند. طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد .

##### **ماده ۲۰ - تعلیق :**

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری ذیصلاح اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری ذیصلاح مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند بر اساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود به عهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از سه ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری ذیصلاح و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

## فصل پنجم - تحویل کار ، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

### ماده ۲۱ تحویل کار :

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد، مجری ذیصلاح مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحب کار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ کننده ، صاحب کار و مجری ذیصلاح کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار ، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری ذیصلاح باشد رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد .

**تبصره ۱:** بر اساس توافق مجری ذیصلاح و صاحب کار و تأیید ناظر هماهنگ کننده تحویل کار می تواند به صورت بخش بخش صورت گیرد .

**تبصره ۲:** در صورتیکه مجری ذیصلاح ایراد یا نواقص موجود در زمان تحویل کار را در زمان مقرر رفع ننمود صاحب کار می تواند با بکارگیری عوامل فنی مجری ذیصلاح رفع نقص و ایراد را انجام داده و و هزینه مصروفه به اضافه ۱۵ درصد مبلغ هزینه را از حساب مجری ذیصلاح کسر نماید .

### ماده ۲۲ - برچیدن کارگاه:

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول کارگاه ساختمان با توجه به مسئولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود .

### ماده ۲۳ - تسویه حساب و پایان کار:

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تأیید آن از سوی ناظرین و ناظر هماهنگ کننده، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند .

## فصل ششم - موارد فسخ ، اقدامات پس از فسخ ، خسارات عدم انجام تعهدات ، محل اختلاف

### ماده ۲۴ موارد فسخ :

**الف :** در موارد زیر صاحب کار می تواند پس از اعلام اخطار اولیه با موضوع موارد ذیل و در صورت عدم توجه مجری ذیصلاح قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه پس از تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین فسخ نماید.

۱- مجری ذیصلاح در اجرای کار مسامحه با تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار با ضوابط اجرایی با برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تأیید کارشناس فنی مرضی الطرفین نباشد و موجب زیان با تضییع حقوق صاحب کار شود .

- ۲- مجری ذیصلاح به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید .
- ۳- مجری ذیصلاح علی‌رغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر با قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد. در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تأخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند
- ۴- کل قرارداد را به غیر واگذار نماید .
- ۵- مجری ذیصلاح ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود .
- ۶- مجری ذیصلاح به دلیل مشکلات تخصصی ، فنی و شخصی نتواند ادامه کار دهد.

**ب: در موارد زیر مجری ذیصلاح می‌تواند پس از اعلام اخطار اولیه با موضوع موارد ذیل و در صورت عدم توجه صاحب کار قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه پس از تایید کارشناس فنی مرضی‌الطرفین خاتمه دهد :**

- ۱- تأخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار با مجوزهای قانونی لازم با رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد با از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی .
- ۲- تأخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی تجهیزات ماشین آلات ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده صاحب کار می‌باشد به مدت بیش از یک ماه در هر مورد با اعلام کتبی مجری ذیصلاح.
- ۳- تأخیر صاحب کار در پرداخت هر مرحله حق الزحمه و مطالبات مجری ذیصلاح با توجه به نوع قرارداد و شرایط خصوصی آن بیش از ۴۵ روز .
- ۴- در صورتی که صاحب کار هر مرحله از اجرای پروژه را بدون قصور مجری ذیصلاح به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیندازد و این موضوع مورد تایید کارشناس فنی مرضی‌الطرفین قرار گیرد. این تأخیر کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود ، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری ذیصلاح و صاحب کار در خصوص نحوه قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به سازنده ذیصلاح اتحاد تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد .
- ۵- تأخیر اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه .

#### **ماده ۲۵ - اقدامات پس از فسخ :**

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام جلسه‌ای با حضور طرفین قرارداد و کارشناس فنی مرضی‌الطرفین و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می‌گردد .

پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار تجهیزات ابزار، ادوات ماشین‌آلات و سایر وسائل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت با تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب،

موضوع صورت جلسه فصل مشترک و قرارداد فسخ می شود .  
در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری با کارشناس ماده ۲۷ نظام مهندسی ساختمان پس از معرفی مراجع قضایی انجام می گیرد. صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود .  
فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مجری ذیصلاح و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

#### **ماده ۲۶- خسارت عدم انجام تعهدات :**

الف : در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ مجری ذیصلاح موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

ب : در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری ذیصلاح به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۵) بند (ب) ماده (۲۴) صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

#### **ماده ۲۷- حل اختلاف :**

هر گاه در اجرا با تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم به آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به درخواست هر یک از طرفین در جلسه داور متشکل از صاحب کار با یک نفر نماینده قانونی وی، مجری ذیصلاح یا یک نفر نماینده قانونی وی و یک نفر کارشناس فنی مرضی الطرفین به انتخاب طرفین به عنوان داور ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و یا مهندس ناظر هماهنگ کننده می توانند در جلسه حضور یابند. تصمیمات داور برای طرفین لازم الاجرا است .

#### **فصل هفتم: حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاه و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد**

##### **ماده ۲۸ - حوادث قهری :**

جنگ انقلاب ها اعتصاب های عمومی شیوع بیماری های واگیردار سیل زلزله آتش سوزی های دامنه دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

##### **ماده ۲۹ اقامتگاه و ابلاغها :**

الف : اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا

ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی ظرف یک هفته آن را کتباً به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیر اینصورت کلیه ابلاغ‌هایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب : چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار تمام یا بعضی از اعلام‌ها و ابلاغ‌هایی که در این شرایط عمومی برای آنها قید کتبی شده به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانياً به هر حال اعلام‌ها و ابلاغ‌های غیرکتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد برسد.

#### ماده ۳۰ - اعتبار شرایط عمومی :

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیر دولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب‌کار خریداران، بهره‌برداران سازندگان ذیصلاح و ثروتهای ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب‌کار و سازندگان ذیصلاح ساختمان این ساختمان الزامی است.

سازمان نظام مهندسان ساختمان  
استان تهران

## شرایط خصوصی (پیشنهادی):

### ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان

الف) فهرست مصالح مصرفی مطابق لیست‌های مندرج در سایت‌های اداره استاندارد، سازمان تحقیقات راه و شهرسازی ساختمان و سایر مراجع ذیصلاح مورد تأیید مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

ب) کلیه مصالح مصرفی (که مشمول مقررات استاندارد اجباری می‌باشند) در ساختمان باید دارای نشان استاندارد باشند.

توجه: صاحب کار موظف به تهیه مصالح استاندارد و طبق نقشه‌های مصوب می‌باشد.

ج) در صورت تغییر نقشه‌های اجرایی، به تأیید مهندس طراح مربوطه رسیده باشد.

تبصره ۱: مدیر موظف است تاریخ ورود مصالح را در دفترچه کارگاه ثبت و پس از بررسی‌های لازم نسبت به تأیید یا عدم تأیید مصالح مورد نظر در قسمت دستور کار دفترچه اقدام نماید.

تبصره ۲: در صورت اعلام نیاز مدیر به آزمایش مصالح، هزینه انجام آزمایش‌های مربوطه به عهده صاحبکار خواهد بود.

تبصره ۳: نحوه انبار کردن، جابجایی و استفاده از مصالح موجود در کارگاه ساختمانی باید به تأیید مدیر برسد. مسئولیت نهایی استفاده از مصالح غیراستاندارد علی‌رغم تذکرات کتبی مجری، بر عهده مالک می‌باشد.

### ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار

الف) به پیوست می‌باشد

تبصره ۱: حداقل مدت زمان قرارداد نباید از مقادیر متعارف جدول دستورالعمل مجریان کمتر باشد.

ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداخت‌های موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد:

الف) مراحل مختلف کار به تفکیک و به منظور پرداخت‌های حق‌الزحمه مجری مطابق با ماده ۱۲ شرایط عمومی پیمان و پیوست دو همین قرارداد تعیین می‌گردد.

Plan A: صاحب کار اسكلت را زده و مدت قرارداد ۵ ماه گذشته است (بیشینه مدنظر است).

$$\text{مبلغ قرارداد} * \left( \frac{\text{درصد پیشرفت فیزیکی}}{100} \right) = \text{حق‌الزحمه نسبی (بر اساس پیشرفت فیزیکی)}$$

$$\text{مبلغ قرارداد} * \left( \frac{\text{مدت زمان سپری شده}}{\text{کل مدت قرارداد}} \right) = \text{حق الزحمه نسبی (بر اساس زمان سپری شده)}$$

\*پرداخت اولیه ۲۵ درصد

\*تخریب، پی‌کنی و فونداسیون ۱۰ درصد

\*اسکلت و سرویس پله‌ها ۱۵ درصد

\*سقف‌ها و دیوارهای برشی ۱۰ درصد

\*سفتکاری تا نصب درب به همراه گچ خاک ۵ درصد

\*سفتکاری تاسیسات مکانیکی و برقی ۵ درصد

\*سفیدکاری ۱۰ درصد

\*تکمیل تاسیسات مکانیکی و برقی (نصبیجات) ۷ درصد

\*نماسازی ۱۰ درصد

\*مابقی مراحل تکمیل کار ۳ درصد

**ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار بر اساس نقشه‌های مصوب:**

الف) مقادیر کار تا ۲۰ درصد قابل افزایش و کاهش می‌باشد.

ب) صاحبکار موظف است هرگونه درخواست در خصوص تغییر در ابعاد، اندازه‌ها یا مشخصات مندرج در نقشه‌های مصوب را بصورت مکتوب توسط ناظر ذیربط و پس از تأیید آن توسط طراحان به مدیر اعلام نماید و پیرو آن مدیر موظف است عیناً نسبت به ارجاع درخواست کتبی صاحبکار به ناظر هماهنگ‌کننده جهت بررسی و تعیین تکلیف اقدام نماید.

**تبصره ۱:** در صورت عدم تعیین تکلیف تغییرات درخواستی صاحبکار ظرف مدت یک هفته توسط ناظر هماهنگ‌کننده و عدم تعطیلی کارگاه و ادامه فعالیت ساختمانی مغایر با نقشه‌های مصوب در این مدت، کلیه مسئولیت‌های ناشی از این عملکرد برعهده صاحبکار بوده و مدیر هرگونه مسئولیتی در این خصوص را از خود سلب نموده است.

ج) در صورت تخطی صاحبکار و عدم توجه وی به دستورات کتبی یا پیامکی ارسالی به شماره موبایل ثبت شده در قرارداد توسط مدیر، صورتجلسه‌ای تنظیم گردد و گزارش تخلف را به مهندس ناظر هماهنگ‌کننده گزارش نماید و از این بابت صاحبکار تمامی حقوق و ادعاهای احتمالی آتی ضرر و زیان ناشی از این عملکرد را از خود

سلب نمود. لذا در صورت اقدام به فسخ یکطرفه توسط مدیر، جبران کلیه خسارات و ضرر و زیان احتمالی ناشی از آن بعهدہ صاحب کار می‌باشد.

د) در صورت تغییر در سیستم سازه‌ای یا کاربری ساختمان (پس از تأیید مراجع ذیصلاح) چگونگی ادامه یا فسخ این قرارداد منوط به توافق و نظر مدیر می‌باشد.

#### **ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:**

الف) اتمام قرارداد زودتر از موعد قرارداد: در صورتی که عملیات اجرایی زودتر از موعد قرارداد به پایان برسد، مالک موظف است کل حق الزحمه باقیمانده مجری را همزمان با پایان عملیات اجرایی تسویه نماید.

ب) پایان مدت قرارداد و عدم پایان عملیات ساختمانی

\* خاتمه قرارداد: در صورت عدم توافق طرفین نسبت به ادامه کار پس از گذشت زمان اضافی حداکثر ۳ ماه دوره تعلیق مجاز ( ماده ۲۰ شرایط عمومی ) و یا تاخیر حداکثر مطابق بندهای ۱ و ۳ قسمت ب از ماده ۲۴ شرایط عمومی، قرارداد خاتمه می‌یابد. لذا وفق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم مقررات ملی، با دستور ناظر هماهنگ کننده، جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی به مرجع صدور پروانه اعلام میشود و صاحبکار موظف به معرفی مجری جدید به منظور ادامه کار است.

\* مدت قرارداد مطابق مدت قرارداد کاربرگ ج می‌باشد و در صورت پایان نیافتن پروژه با در نظر گرفتن مدت تعلیق (حداکثر ۳ ماه) در مدت مقرر بعد از توافق با تعرفه جدید و پرداخت ماهانه انجام می‌شود.

\* اگر مدت قرارداد افزایش یافت بعد از توافق طرفین، طبق آخرین تعرفه اعلامی محاسبه و از جانب صاحبکار حق الزحمه مجری پرداخت می‌شود ولی در صورت افزایش بیش از ۳ ماه طبق ماده ۱۱ شرایط عمومی قرارداد عمل می‌شود.

**تبصره:** در صورت عدم دسترسی یا عدم همکاری ناظر هماهنگ کننده، مراتب از طرف مجری به سازمان استان به منظور اتخاذ تصمیم اعلام خواهد شد.

#### **ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد با انتخاب یکی از ۳ حالت زیر:**

الف) این قرارداد تعدیل ندارد

ب) در اجرای ماده ۱۲ شرایط عمومی، در قراردادهای "دستمزدی" یا "دستمزد و مصالح" یا "مدیریت پیمان"، در صورت توافق طرفین، مبلغ تعدیل برخی آیتم‌ها، فی‌مابین مجری و صاحبکار، صورتجلسه شده و ملاک عمل ایشان برای پرداخت قرار خواهد گرفت. لازم به تاکید است که اجرای این ماده مشمول قراردادهای مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات مدیریت فنی ارائه می‌شود، نمی‌باشد.

ج) با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) حق الزحمه مدیر در طول مدت قرارداد تا پایان قرارداد مشمول تعدیل نمی‌باشد.

## **ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحبکار برای تضمین، پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان با انتخاب یکی از حالت‌های الف/ب/ج :**

الف) در مورد قرارداد های پیمان مدیریت که تنها موارد فنی و اجرایی را مجری بر عهده دارد و مجری در مسائل مالی و اداره دخالتی ندارد تضمین نیازی نیست.

ب) تضمین مورد قبول صاحبکار برای تضمین پیش پرداخت، تنخواه گردان: (مورد قبول کارفرما اعم از چک، سفته، ضمانت‌نامه بانکی یا ضمانت نامه محضری) یا هرگونه توافق دیگر قابل انعقاد بین طرفین می‌باشد.

ج) با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) نیاز به ارائه تضمین مدیر به صاحبکار نمی‌باشد چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را داشته باشد، جهت تضمین مبلغ تنخواه گردان دریافتی، موظف به ارائه تضمین مورد قبول صاحبکار، معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحبکار قرار می‌دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن به مدیر مسترد می‌گردد.

د) جهت تضمین، بیمه‌نامه تضمین کیفیت که برعهده مجری می‌باشد، ارائه می‌گردد. لازم به توضیح است تهیه بیمه تضمین کیفیت بر عهده مجری که تامین هزینه مالی و تمديد آن بر عهده مالک یا بهره‌برداران می‌باشد.

## **ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن:**

الف) اگر تضمینی در اختیار کارفرما سپرده شده بود و در طول مدت پیمان به واسطه پیشرفت کار و استهلاک تضمین یا ... از حیز انتفاع ساقط نشده بود، به روش زیر آزادسازی تضمین خواهد شد:

□ \* در صورتیکه مجری مسئولیت مالی پروژه را عهده‌دار باشد، استرداد تضمین با توجه به مراحل گزارش مرحله ای ناظر هماهنگ کننده می‌باشد.

□ \* در صورتیکه مجری تنها مسئولیت فنی و اجرایی پروژه را داشته باشد، مجری در مسائل ملی دخالتی نداشته و نیازی به تضمین ندارد.

## **ماده ۹- تعیین زمان‌های لازم برای ارائه صورت وضعیت‌ها یا صورت هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحبکار:**

□ الف) مجری باید حداکثر تا پایان هر ماه یا هر زمان دیگری که طرفین قرارداد توافق می‌کنند صورت وضعیت کارهای انجام شده را به مالک یا نماینده قانونی ارائه نماید و مالک یا نماینده قانونی ایشان موظف است ظرف ۱۵ روز نسبت به پرداخت آن اقدام نماید.

□ ب) چنانچه مدیر مطابق با مفاد قرارداد، مسئولیت مدیریت مالی و اداری صاحبکار را متقبل شده باشد، ظرف مدت حداکثر یک هفته از تاریخ درخواست صاحبکار یا اتمام مبلغ تنخواه گردان، موظف به ارائه صورت هزینه‌ها تا تاریخ مورد نظر می‌باشد.

□ ج) به شرح مندرجات ماده ۲۲ شرایط خصوصی پیمان می‌باشد و در صورت توافق طرفین ملاک عمل خواهد بود.

□ د) در صورتیکه مجری تنها مسئولیت فنی و اجرایی را داشته باشد، مجری در مسائل مالی دخالتی ندارد و نیازی به ارائه صورت وضعیت یا صورت هزینه ندارد.

#### ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت:

□ الف) در اجرای کامل ماده ۲۱ فصل ۵ شرایط عمومی پیمان از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، مدت زمان مورد نظر پس از تحویل کار، معادل ۱۲ ماه مورد توافق قرار گرفت.

□ ب) در انتهای پروژه بیمه‌نامه تضمین کیفیت به مالک ارائه می‌گردد.

□ ج) مجری فنی اجرایی می‌باشد و در انتهای پروژه بیمه‌نامه تضمین کیفیت به مالک ارائه می‌گردد.

#### ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین:

□ الف) طبق توافق به عمل آمده، تعیین میزان جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین قرارداد، طبق نظر هیئت حل اختلاف (موضوع ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) محقق خواهد شد. در غیر این صورت نظر مراجع قضایی حاکم است. در صورت عدم انجام تعهدات هریک از طرفین قرارداد به ازای هر ماه ۰.۵٪ (درصد قابل تغییر و توافق می‌باشد) از مبلغ کل قرارداد مجری به عنوان جریمه در نظر گرفته می‌شود.

□ ب) طبق توافق به عمل آمده تعیین میزان جریمه عدم انجام تعهدات هریک از طرفین قرارداد طبق ماده ۲۶ شرایط عمومی پیمان محقق خواهد شد. (در صورت عدم انجام تعهدات هریک از طرفین قرارداد به ازای هر ماه ..... درصد از مبلغ کل قرارداد مجری به عنوان جریمه در نظر گرفته می‌شود).

□ ج) این قرارداد به صورت پیمان مدیریت می‌باشد و جریمه ندارد.

#### ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیر مجاز:

□ الف) وفق توافق طرفین انجام خواهد شد.

□ ب) به ازای هر ماه ۰.۵٪ از مبلغ کل قرارداد مجری

□ ج) با عنایت به اینکه تامین مالی پروژه به عهده مالک است تاخیر غیرمجاز وجود ندارد.

□ (د) در صورت تاخیرات حادث شده ناشی از قصور مجری که این امر توسط مراجع ذیصلاح یا هیئت حل اختلاف تایید می‌گردد. به ازای هر ماه تاخیر غیرمجاز ۱ در هزار کارکرد دستمزد مجری به عنوان جریمه دریافت می‌گردد.

**ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری:**

□ (الف) صاحب کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیئت حل اختلاف ( ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان ) یا هر توافق دیگری می‌باشد (مالی).

□ (ب) صاحب کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری روزانه ..... ریال می‌باشد (مالی).

□ (ج) چون قرارداد به صورت فنی و اجرایی می‌باشد و مجری در مسائل حقی ندارد، این مورد شامل این قرارداد نمی‌شود.

**ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا هزینه تعلیق:**

تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق در صورت تعلیق کارگاه در طول قرارداد، هزینه نگهداری کارگاه و ادوات و ابزارآلات مجری برعهده کارفرما می‌باشد.

**ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یک بار:**

□ (الف) در صورت نیاز به اجرای این بند، علاوه بر اعمال شرایط ماده ۱۴ ( هزینه های تعلیق بند فوق اشاره)، صاحب کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیئت حل اختلاف ( ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) یا هر توافق مالی دیگری می‌باشد.

□ (ب) در صورت نیاز به اجرای این بند، علاوه بر اعمال شرایط ماده ۱۴، صاحب کار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری روزانه ..... ریال می‌باشد.

□ (ج) تا سه ماه و یکبار در طول مدت قرارداد مجاز می‌باشد. پس از آن با افزایش مدت قرارداد و توافق طرفین با تعرفه جدید به صورت ماهانه پرداخت می‌گردد.

**ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع:**

□ (الف) چنانچه کار اجرایی در زمانی کمتر از مدت مندرج در قرارداد با احتساب زمان تعلیق به اتمام برسد، به ازای هر ماه ..... پاداش به مجری تعلق می‌گیرد ( طبق توافق طرفین) (مالی) .....

□ (ب) چون قرارداد به صورت فنی و اجرایی می‌باشد و مجری در مسائل مالی حقی ندارد، این مورد شامل این قرارداد نمی‌شود.

#### ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه:

□ الف) بیمه حوادث و مسئولیت کارگران ساختمان و پیمانکار و بیمه تمام خطر به عهده مالک است، در ضمن صاحبکار موظف است در بیمهنامه مسئولیت در ردیف سایر بیمه گزاران نام و نام خانوادگی و کدملی مدیر(مجری پروژه) را اضافه نمایند.

□ ب) بیمهنامه تضمین کیفیت بر عهده مجری است ولی تامین هزینه مالی و تمدید آن بر عهده مالک یا بهره‌برداران می‌باشد.

در هر حال صاحبکار موظف به پرداخت حق بیمه تأمین اجتماعی مربوط به نگهبان، افراد با قرارداد مدت دائم یا مدت معین و یا روزمزد مشغول به کار در کارگاه می‌باشد و در صورت عدم تأمین بیمه مسئولیت در صورت بروز هرگونه حادثه مسئولیت‌ها جرایم و پرداخت خسارت فقط بر عهده صاحبکار خواهد بود.

#### ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف ( داوری ):

□ الف) مجری یا نماینده تام‌الاختیار وی، مالک یا نماینده تام‌الاختیار وی، داور مرضی‌الطرفین مشخص شده در قرارداد.

□ ب) در صورت عدم حصول توافق از ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان، مطابق با باب هفتم آیین دادرسی مدنی، موضوع به هیئت داوری و به شرح زیر ارجاع داده خواهد شد :

در صورت بروز هرگونه اختلاف ناشی از تفسیر یا اجرای این قرارداد و به طور کلی هرگونه اختلافی که از این قرارداد فی‌مابین طرفین حادث شود هرچند به آن در این بند اشاره نشده باشد از جمله الزام‌طرفین به انجام تعهدات قراردادی، مطالبه وجه التزام‌های قراردادی، تفسیر مفاد و بندهای قرارداد که در آن ابهام وجود دارد، فسخ، انفساخ و بطلان قرارداد، موضوع به هیئت داوری متشکل از یک نفر نماینده طرف اول، یک نفر نماینده طرف دوم و یک نفر داور مرضی‌الطرفین ارجاع می‌گردد. لازم به توضیح است که شرط داوری مستقل از قرارداد اصلی بوده و فسخ، انفساخ و حتی بطلان قرارداد اثری در اعتبار شرط داوری نداشته و همانطور که در بالا اشاره شد، هیات داوری اختیار تصمیمگیری در خصوص این موارد را هم دارد. ضمناً به داور این اختیار داده شد که مکرراً بتواند در خصوص قسمت‌های مختلف قرارداد طبق خواسته‌های جدید طرفین اظهارنظر نماید و صدور حکم در خصوص یک قسمت قرارداد صلاحیت صدور رای در سایر موارد را از داور سلب نمی‌نماید.

□ ج) به طور کلی مدیر و صاحبکار توافق نمودند هرگاه در اجراء یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن و یا به هر دلیل اختلاف نظری بین آنها حاصل شود مطابق ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان عمل نموده و موضوع به هیئت حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحبکار، یک نفر نماینده مدیر و یک نفر مهندس معرفی شده از سوی انجمن صنفی سازندگان مسکن و ساختمان استان ارجاع و در صورت تقاضای هر یک از طرفین، ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده بدون داشتن حق رأی در هیئت حضور یافته و تصمیمات هیئت حل اختلاف با اکثریت دو رأی

برای طرفین معتبر و لازم الاجرا است.

**تبصره ۱:** هیئت داور در صورت لزوم، از نظرات کارشناسان استفاده خواهد نمود.

**تبصره ۲:** حق الزحمه داور با توافق طرفین تعیین خواهد شد که پرداخت آن بالمناصفه با طرفین خواهد بود و در صورت عدم حصول توافق در خصوص میزان حق الزحمه داور، میزان آن به موجب آئین نامه حق الزحمه داور تعیین می گردد.

**تبصره ۳:** داور مرضی الطرفین مکلف است پس از صدور رای، نهایتاً ظرف مدت یک هفته نسبت به ابلاغ رأی داور از طریق دفاتر قضایی (سیستم الکترونیکی قضایی) اقدام نماید، مسئولیت ناشی از عدم اقدام به موقع برعهده داور مرضی الطرفین است.

**ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد:**

□ الف) کلیه ابلاغها باید بطور مکتوب بین مجری و صاحبکار انجام گیرد. (در صورت توافق کتبی طرفین، استفاده از فضای مجازی می تواند قابل قبول باشد)

**تبصره ۱:** در خصوص ابلاغهای کتبی شامل کلیه مکاتبات، اعم از موارد فنی، اجرایی و حقوقی (از قبیل فسخ، تمديد یا خاتمه قرارداد)، بایستی از طریق اظهارنامه قضایی یا پست سفارشی به آدرس مندرج در قرارداد که به عنوان اقامتگاه قانونی در زمان انعقاد قرارداد معرفی شده، ارسال گردد.

□ ب) هرگونه ابلاغ یا دستور کار باید در گزارش روزانه کارگاه ثبت و در پایان کار روزانه به امضای مدیر برسد.

□ ج) هرگونه ابلاغ یا دستور کار بصورت شفاهی مورد قبول نخواهد بود.

□ د) مدیر می تواند جهت تسهیل و تسریع در امور کارگاه مکاتبات و دستور کارهای لازم را از طریق پست الکترونیک یا ارسال پیامک به صاحبکار یا نماینده قانونی وی ابلاغ نماید، بدیهی است شماره موبایل و یا آدرس پست الکترونیکی که در قرارداد می باشد، ملاک دریافت ابلاغ تلقی می گردد.

**تبصره ۲:** در صورتیکه صاحبکار یا نماینده قانونی وی از امضاء صورتجلسه یا دستور کار و یا ابلاغ صورتجلسه فسخ قرارداد امتناع نماید، مدیر می تواند از طریق ارسال پیام به شماره موبایل یا پست الکترونیکی قید شده در قرارداد یا پست پیشتاز به آدرس پستی درج شده در قرارداد موضوع را رسماً ابلاغ نماید، که این نوع ابلاغ قابل استناد در محاکم قضائی و سازمانی و اداری می باشد.

**ماده ۲۰:** مواردی که در قرارداد مدیریت پیمان، هزینه آن بر عهده صاحبکار نیست:

در صورتی که قبل از انعقاد قرارداد در این خصوص، فی مابین طرفین، صورتجلسه ای تنظیم نشده باشد، کلیه هزینه ها از ابتدا تا انتها تماماً برعهده صاحبکار می باشد.

**ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در مدیریت پیمان به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصدی غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است:**

□ الف) قرارداد به صورت پیمان مدیریت و مطابق قوانین مربوطه می‌باشد.

□ ب) در صورتی که قبل از انعقاد قرارداد در این خصوص، فی‌مابین طرفین، صورتجلسه‌ای تنظیم نشده باشد، به کلیه هزینه‌ها از ابتدا تا انتها درصد تعلق می‌گیرد.

**ماده ۲۲- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی، مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است:**

□ ۱. در صورتی که پرداخت حقوق نیروی انسانی کارگاه برعهده صاحبکار باشد، مشارالیه متعهد به پرداخت حقوقات قانونی نیروی انسانی مزبور می‌باشد.

□ ۲. تغییرات و اصلاحات موردنظر صاحبکار در نقشه‌های منضم به پروانه، پس از تأیید طراح ذیربط، با اعلام به ناظر مربوطه، قابل اجرا توسط مجری می‌باشد. بدیهیست کلیه مسئولیت جرایم متعلقه بر عهده صاحبکار است.

□ ۳. مالک و مجری ملزم به رعایت مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبعث از آن هستند.

□ ۴. در صورت سپردن تضمین از طرف مجری (موضوع ماده ۱۷ شرایط عمومی)، ضبط تضمین مزبور فقط با حکم صریح هیئت حل اختلاف (ماده ۲۷) و در غیر این صورت حکم مرجع قضایی به نفع صاحبکار مقدور است، چنانچه صاحبکار بدون تحقق یکی از این دو موضوع، اقدام به وصول تضمین مربوطه نماید، مصداق خیانت در امانت است.

□ ۵. رعایت تمامی اصول ایمنی و اصول حفاظتی کار بر اساس آیین‌نامه‌های مربوطه به وزارت کار و کارهای صادره از طرف ناظر در کارگاه لازم‌الاجرا بوده و هزینه تأمین مصالح لوازم مورد نیاز جهت این امر توسط صاحبکار پرداخت می‌گردد.

□ ۶. مجری موظف است انجام کلیه آزمایشات فنی از قبیل آزمایش جوش، بتن و غیره را مطابق با ضوابط جاری آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان و یا حسب درخواست ناظر به هزینه صاحبکار، انجام دهد.

□ ۷. مجری موظف است ضمن پیگیری، اقدامات لازم در خصوص تهیه نقشه‌های چون ساخت و دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان را بعمل آورده و کلیه هزینه‌های متعلقه به عهده مالک می‌باشد.

□ ۸. اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و همچنین انجام کلیه پیگیری‌های اداری به عهده صاحبکار

خواهد بود.

۹□. در صورت معرفی پرسنل از قبیل کارگر و پیمانکار جز از صاحب کار، باید مورد قبول و تأیید مجری ذیصلاح قرار گیرد.

۱۰□. مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد به عهده صاحب کار می باشد که خارج از مبلغ قرارداد بوده و به صورت جداگانه پرداخت می شود. صرفاً مشمولین پرداخت مالیات بر ارزش افزوده، می توانند مطالبه این وجه را انجام دهند.

۱۱□. ورود افراد ثالث و متفرقه بعد از اتمام ساعت کاری کارگاه بدون اخذ مجوز کتبی از مجری ممنوع بوده و مسئولیت ناشی از عدم رعایت این موضوع مستقیماً بر عهده صاحب کار است.

۱۲□. با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) مسئولیت حفاظت و حراست از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و لوازم و مصالح موجود و افراد مقیم در کارگاه به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

۱۳□. با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی) صاحب کار می تواند نسبت به تامین و معرفی نیروی انسانی ماهر و یا پیمانکاران با هماهنگی و تأیید مدیر، اقدام نماید.

۱۴□. کلیه پیمانکاران شاغل در کارگاه باید دارای قرارداد های همسان با صاحب کار با تأیید مدیر باشند..

۱۵□. صاحب کار موظف است با توجه به حضور روزانه مدیر یا نماینده قانونی وی در کارگاه محل مناسبی را با هماهنگی مدیر به عنوان دفتر کار با تجهیزات لازم شامل حداقل یک عدد میز تحریر، سه عدد صندلی و لوازم مناسب سرمایش و گرمایش به هزینه خود تهیه و تامین و در اختیار مدیر در محل کارگاه قرار دهد.

۱۶□. تهیه و تامین آب آشامیدنی بهداشتی سالم و لوازم بهداشتی مناسب در کارگاه به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

۱۷□. با توجه به انعقاد قرارداد بصورت پیمان مدیریت (فنی و اجرایی)، در صورتی که مدیر پس از بررسی نقشه های مصوب قبل از شروع عملیات اجرایی و یا در حین کار ابهام، اشکال یا مغایرتی در نقشه ها مشاهده نماید؛ مراتب را کتبا و یا بصورت پیامک به صاحب کار اعلام نموده و صاحب کار موظف به پیگیری تا حصول نتیجه ظرف یک هفته از دفتر طراحی و یا در صورت نیاز از مراجع ذیربط و اعلام به مدیر می باشد. در صورت ادامه عملیات اجرایی قبل از حصول و اعلام نتیجه کلیه مسئولیت های ناشی از ادامه عملیات اجرایی بعهد صاحب کار می باشد.

۱۸□. اقامتگاه قانونی صاحب کار و مدیر همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد ذکر گردیده است ، در صورتیکه هر یک طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد، باید نشانی جدید خود را حداقل ۱۵ روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر همچنین امور مجریان سازمان نظام مهندسی استان اطلاع دهد و تا وقتی که نشانی جدید به

طرف دیگر اعلام نشده است هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور در حکم ابلاغ رسمی و دریافت شده تلقی می‌گردد.

□۱۹. کسورات مالیات قانونی قرارداد مدیریت پیمان بعهدہ مجری می‌باشد و کسورات بیمه در صورت درخواست سازمان تامین اجتماعی بابت لیست پرسنل مجری بعهدہ کارفرما می‌باشد. کارفرما متعهد به ارائه لیست بیمه کارگران و کلیه پرسنل مشغول در ساختمان می‌باشد و در صورت عدم ارائه، مسئولیت به عهده کارفرما می‌باشد.

□۲۰. هزینه‌های مالیات بر ارزش افزوده به این قرارداد برابر مقررات آئین‌نامه مربوطه که به عهده صاحب‌کار می‌باشد عمل خواهد شد.

□۲۱. قسمت‌هایی از کار که به مجری حق الزحمه تعلق نمی‌گیرد، می‌بایست در پیوست قرارداد درج گردد و پیش‌بینی الزم برای چگونگی انجام آن صورت پذیرد در غیر این صورت به کلیه هزینه‌ها حق الزحمه مجری تعلق خواهد گرفت.

□۲۲. این شرایط خصوصی، در توضیح و تکمیل موادی از شرایط عمومی پیمان است که تعیین تکلیف برخی از موارد در آنها، به شرایط خصوصی پیمان موکول شده است و هیچگاه نمی‌تواند مواد شرایط عمومی پیمان را نقض کند. از این رو، هرگونه نتیجه‌گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی، به تنهایی و بدون توجه به مفاد ماده مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان، بی اعتبار است.

□۲۳. مالک متعدد می‌گردد تجهیز کارگاه را متناسب با حجم عملیات اجرایی شامل تامین محل کار از طریق احداث ساختمان موقت یا تامین کانکس در مساحت متعارف به‌همراه ملزومات و امکانات رفاهی مربوطه را حداکثر دو هفته پس از شروع عملیات اجرایی فراهم نماید.

□۲۴. صاحبکار متعدد است در زمان تحویل زمین به مجری حدود اربعه و محل استقرار آن را توسط نقشه‌بردار ذیصلاح تحویل مجری دهد.

□۲۵. جلب رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعای احتمالی ارگان‌ها و سازمان‌های ذیربط به عهده صاحب‌کار می‌باشد و مجری از این حیث هیچگونه مسئولیتی ندارد.

□۲۶. در مقاطعی که حساسیت فنی و اجرایی تعطیلی کارگاه باعث ایجاد خسارت گردد صاحب‌کار مجاز به تعطیلی و یا تعلیق کردن کارگاه نمی‌باشد و در غیر این‌صورت خسارت احتمالی بعهدہ نامبرده می‌باشد.

□۲۷. صاحب‌کار متعهد است به هزینه خود و پس از عقد و مبادله قرارداد و قبل از شروع اجرایی پروژه را نزدیکی از شرکت‌های بیمه در طول مدت اجرای پروژه بیمه حوادث مسئولیت مدنی ناشی از عملیات ساختمانی و مجاورین نماید که پوشش کلیه خسارت احتمالی وارده به نحوی جبران نماید در غیر این صورت صاحب‌کار مسئول جبران

کلیه خسارات وارده به هر نحوی که حادث شده می‌باشد.

۲۸□. مجری موظف است از شروع کار بدون پروانه ساختمانی و نقشه های تایید شده جلوگیری نماید و از این بابت تاخیری متوجه مجری نمی‌شود.

۲۹□. صاحب کار موظف به رعایت کلیه مقررات بیمه و تامین اجتماعی و کار و دیگر قوانین خواهد بود و تحت هیچ شرایطی نمی‌تواند به جهل خود استناد نماید.

۳۰□. مسئولیت و هزینه حراست از پروژه و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان و انبار به عهده صاحب کار می‌باشد و صاحب کار موظف است کلیه افراد شاغل در پروژه را طبق مقررات بیمه تامین اجتماعی، بیمه نماید و حقوق و کلیه مزایای قانونی را مطابق قوانین جاری کشور پرداخت نماید.

۳۱□. انعقاد قرارداد با پیمانکار جزء و استادکاران دارای صلاحیت فنی می‌باشند، بر عهده صاحب کار و تایید مجری ذیصلاح انجام شود.

۳۲□. کلیه هزینه های شامل خرید وسایل و الزامات ایمنی که توسط مجری مکاتبه شده است، به عهده مالک است.

سازمان نظام مهندسان ساختمان  
استاد

## ا قرارداد اجرای ساختمان

### ( با مصالح )

### ( کار برگ الف )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین آقا / خانم / شخص حقوقی ..... به کد ملی ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقای مهندس / خانم مهندس / شرکت حقوقی ..... که در این قرارداد مجری ذیصلاح خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد می گردد:

#### ماده ۱ - موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

الف) اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ) و راهاندازی و تحویل (ب) اجرای محوطه (حیاط سازی) و دیوارکشی و تاسیسات مربوطه  
اجرای بخش یا بخش های .....  
شامل: .....  
به استثنای: .....

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری ذیصلاح رسیده و یک نسخه آن نزد مجری ذیصلاح است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

#### ماده ۲ - محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در شهر ..... به آدرس ..... و با پلاک ثبتی ..... است که به رویت مجری ذیصلاح رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

#### ماده ۳ - مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بر اساس پیشنهاد مجری ذیصلاح که با توجه به ماده یک و سایر مواد این قرارداد و جميع جهات برآورد شده است الف) اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ) و راهاندازی و تحویل با زیر بنای ..... متر مربع مطابق پروانه ساختمان و پایان کار از قرار متر مربع زیر بنا (به حروف) ..... ریال (به عدد) ..... و جمعا ..... ریال است.

ب) اجرای محوطه (حیاط سازی) و دیوارکشی و تاسیسات مربوطه با مساحت ..... متر مربع از قرار متر مربع مساحت (به حروف) ..... ریال و به عدد ..... ریال و جمعا ..... ریال است.  
این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق میگیرد به عهده مجری ذیصلاح است.

#### ماده ۴ - نحوه پرداخت‌ها:

مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد مبلغ کل قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال ..... (به عنوان تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری ذیصلاح پرداخت می شود. مواعد بقیه پرداخت‌ها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح ذیل یا موارد مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

الف) طبق جدول ساختار شکست پیوست

ب) در صورت خرید مصالح و تجهیزات ساختمانی قبل از اجرا مبلغ فاکتور پس از تحویل و رویت صاحب کار پرداخت و در صورت وضعیتهای بعدی از مبلغ بند الف کسر می گردد.

#### ماده ۵ - مدت قرارداد:

به مدت ..... ماه و از تاریخ امضا این قرارداد می باشد

#### ماده ۶ - نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوطه به عهده مجری ذیصلاح می باشد، مجری ذیصلاح متعهد است مصالح مصرفی را از حیث استاندارد بودن مصالح (در صورت وجود الزام استاندارد اجباری)، مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

تبصره: مجری ذیصلاح مکلف است کلیه ضمانت نامه و مدارک مربوط به استاندارد بودن مصالح و تجهیزات بکار رفته در موضوع قرارداد را در پایان هر یک از مراحل اجرا به صاحب کار تحویل و رسید دریافت نماید.

#### ماده ۷ - مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده ..... به نشانی ..... می باشد؛ که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری ذیصلاح معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری ذیصلاح و صاحب کار معرفی نماید.

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

- ۱- ناظر هماهنگ کننده: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۲- ناظر معماری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۳- ناظر سازه: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۴ ناظر مکانیک: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۵ - ناظر برق: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۶- ناظر نقشه برداری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

می باشند که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار

موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مدیر معرفی نماید .  
در این قرارداد آقای/ خانم ..... به کد ملی ..... و آدرس .....  
..... و تلفن ..... به عنوان کارشناس مرضی طرفین معرفی  
می گردد.

#### ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا :

سطوح زیربنای ساختمان به شرح ذیل تعیین می گردد:  
الف) بر اساس مقادیر مندرج در پروانه ساختمان و پایان کار  
تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده، نمی گردد.

#### ماده ۹ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: استاد هویتی طرفین قرارداد، اسناد مالکیت مربوط به پلاک ثبتی موضوع قرارداد قرارداد حاضر،  
شرایط عمومی شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، نقشه ها و پروانه های ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها صورت  
مجلس ها توافقنامه های ی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می شود.

#### ماده ۱۰ - شرایط - مسولیت ها - اختیارات :

مسولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده سازنده ذیصلاح است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و  
مسولیت های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است. که طرفین ذیل آن را  
امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

#### ماده ۱۱ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی و تلفن ثابت و صاحب کار :

نشانی و تلفن ثابت و همراه مدیر :

امضا و مهر مجری ذیصلاح / شرکت حقوقی

امضا و اثر انگشت صاحب کار/ وکیل قانونی

امضای شاهد ۲

امضای شاهد ۱

امضای کارشناس مرضی طرفین

## توافق مالی توافق نامه مالی مرتبط با بند ب ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان

این توافق نامه فی مابین صاحب کار / نماینده قانونی ..... دارای کد ملی .....  
به عنوان طرف اول (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی، صاحب کار و کالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه  
شود) و مجری ذیصلاح: خانم/آقا/ شرکت ..... با کد ملی / شناسه ملی .....  
(نام و نام خانوادگی مدیر عامل:.....)، به عنوان طرف دوم در تاریخ.....  
منعقد گردید و با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند:

مبلغ کل قرارداد ..... (عدد) ریال به حروف ..... ریال

### رسید دریافت وجه نقدی

رسید بانکی به شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... ریال به حساب قانونی  
مجری ذیصلاح به شماره .....

### مواعد پرداخت (مشخصات چک)

| ردیف | بانک | شعبه | سریال چک | تاریخ چک | مبلغ چک (ریال) |
|------|------|------|----------|----------|----------------|
| ۱    |      |      |          |          |                |
| ۲    |      |      |          |          |                |
| ۳    |      |      |          |          |                |
|      |      |      |          |          |                |

امضا و مهر: مجری ذیصلاح/ شرکت حقوقی

امضا و اثر انگشت: مالک/ وکیل قانونی

## قرارداد اجرای ساختمان ( بدون مصالح یا دستمزدی )

### ( کار برگ ب )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین آقا / خانم / شخص حقوقی ..... به کد ملی ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقای مهندس / خانم مهندس / شرکت حقوقی ..... که در این قرارداد مجری ذیصلاح خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد می گردد:

#### ماده ۱ - موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ) و راه اندازی و تحویل اجرای بخش یا بخش های .....  
شامل: .....  
به استثنای: .....

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری ذیصلاح رسیده و یک نسخه آن نزد مجری ذیصلاح است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

#### ماده ۲ - محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در شهر ..... به آدرس ..... و با پلاک ثبتی ..... است که به رویت مجری ذیصلاح رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

#### ماده ۳ - مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بر اساس پیشنهاد مجری ذیصلاح که با توجه به جمع جهات برآورد شده است با زیر بنای ..... متر مربع از قرار متر مربع زیر بنا ..... که مجموعاً (به حروف) ..... ریال و (به عدد) ..... ریال است.

- دستمزد، تامین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب کار است.

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق میگیرد به عهده مجری ذیصلاح است.

- دستمزد، تامین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب کار است.

#### ماده ۴ - نحوه پرداخت ها:

مبلغ (به حروف) ..... ریال و (به عدد) ..... ریال معادل ..... درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال ..... (به عنوان تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری ذیصلاح پرداخت می شود.

مواعد بقیه پرداخت‌ها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح ذیل یا موارد مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

(الف)

(ب)

(ج)

...

#### ماده ۵ - مدت قرارداد:

به مدت ..... ماه و از تاریخ امضا این قرارداد می‌باشد.

#### ماده ۶ - نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم:

سازنده ذیصلاح موظف است در دفتر مخصوص، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل میشود ثبت نماید از ماشین آلات و ابزار، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عینا تحویل صاحب کار دهد.

جبران خسارت ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات، ابزار و وسایل مذکور به عهده سازنده ذیصلاح است. همچنین سازنده ذیصلاح موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار می گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه جویی های لازم را به عمل آورد.

#### ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده ..... به نشانی ..... می‌باشد؛ که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری ذیصلاح معرفی شده‌اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری ذیصلاح و صاحب کار معرفی نماید.

۱- ناظر هماهنگ کننده: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

۲- ناظر معماری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

۳- ناظر سازه: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

۴ ناظر مکانیک: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

۵ - ناظر برق: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

۶- ناظر نقشه برداری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

می‌باشند که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده‌اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مدیر معرفی نماید.

در این قرارداد آقای/ خانم ..... به کد ملی ..... و آدرس ..... و تلفن ..... به عنوان کارشناس مرضی الطرفین معرفی می‌گردد.

**ماده ۸ - نحوه اندازه گیری سطح زیر بنا :**

سطوح زیربنای ساختمان به شرح ذیل تعیین می گردد:

الف) بر اساس مقادیر مندرج در پروانه ساختمان و پایانکار

ب) محوطه سازی بر اساس هر متر مربع به میزان ..... درصد از مبلغ قرارداد

تبصره : این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده، نمی گردد.

**ماده ۹ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:**

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: اسناد هویتی طرفین قرارداد استاد مالکیت مربوط به پلاک ثبتی موضوع قرارداد، قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، نقشه ها، پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، صورت مجلس ها و توافقاتی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد؛ می باشد. که جزء منضمات قرارداد محسوب می شود.

**ماده ۱۰ شرایط - مسولیت ها - اختیارات:**

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده سازنده ذیصلاح است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفیت قرار داد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.  
شرایط تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد.

**ماده ۱۱ - نشانی طرفین قرارداد:**

نشانی و تلفن ثابت و صاحب کار :

سازمان نظام مهندسان ساختمان  
استاد سمنان

نشانی و تلفن ثابت و همراه مدیر :

امضا و اثر انگشت صاحب کار / وکیل قانونی

امضا و مهر مجری ذیصلاح / شرکت حقوقی

امضای کارشناس مرضی الطرفین

امضای شاهد ۱

امضای شاهد ۲

### توافق نامه مالی مرتبط با بند ب ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان

این توافق نامه فی مابین صاحب کار / نماینده قانونی ..... دارای کدملی .....  
به عنوان طرف اول (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی، صاحب کار و کالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه  
شود) و مجری ذیصلاح: خانم/آقا/ شرکت ..... با کدملی / شناسه ملی .....  
(نام و نام خانوادگی مدیر عامل:.....)، به عنوان طرف دوم در تاریخ.....  
منعقد گردید و با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند:

مبلغ کل قرارداد ..... (عدد) ریال به حروف ..... ریال

#### رسید دریافت وجه نقدی

رسید بانکی به شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... ریال به حساب قانونی  
مجری ذیصلاح به شماره .....

#### مواعد پرداخت (مشخصات چک)

| ردیف | بانک | شعبه | سریال چک | تاریخ چک | مبلغ چک (ریال) |
|------|------|------|----------|----------|----------------|
| ۱    |      |      |          |          |                |
| ۲    |      |      |          |          |                |
| ۳    |      |      |          |          |                |
|      |      |      |          |          |                |

امضا و مهر: مجری ذیصلاح/ شرکت حقوقی

امضا و اثر انگشت: مالک/ وکیل قانونی

## قرارداد اجرای ساختمان

### ( پیمان مدیریت )

### ( کار برگ ج )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است؛ در تاریخ ..... بین آقای/ خانم/ شخص حقوقی ..... با کد ملی ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقای مهندس/ خانم مهندس/ شرکت ..... بعنوان سازنده ذیصلاح که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

#### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی، اجرایی ☐ مالی ☐ اداری ☐

به منظور:

☐ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل تا پایان کار.....

☐ مدیریت اجرایی بخش یا بخش های ..... شامل: .....

به استثنای: ..... مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

#### ماده ۲ - محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع در شهر ..... به آدرس ..... و با پلاک ثبتی ..... است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

#### ماده ۳ - مدت قرارداد:

مدت قرارداد به مدت ..... ماه و از تاریخ امضا این قرارداد می باشد.

#### ماده ۴ - وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱ مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۴-۲ مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

۴-۳ مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران جزء برای هر یک از قسمتهای ساختمان به عهده مدیر و عقد قرارداد با پیمانکاران به عهده صاحب کار است.

۴-۴ تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید با اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز با هزینه صاحب کار.

۴-۵ اقدام برای اخذ انشعاب موقت آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

۴-۶ نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

امضا و مهر: مجری ذیصلاح/ شرکت حقوقی

۱

امضا و اثر انگشت: صاحب کار/ وکیل قانونی

۴-۷ تهیه صورت هزینه‌های انجام شده حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب کار . تبصره : صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سر فصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۴-۸ تمامی پرداخت‌ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار و کر کسورات قانونی صورت گیرد.  
۴-۹ مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

۴-۱۰ مدیر متعهد است به هزینه صاحب کار بیمه ماهانه و بیمه مسئولیت مدنی و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۱۱ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.  
تبصره: در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت اداری نباشد، بند ۴-۵ و ۴-۱۰ از وظایف مدیر حذف می‌گردد.  
۴-۱۲ مدیر موظف است در دفتر مخصوص، کلیه مصالح مصرفی و ماشین‌آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می‌شود را ثبت نماید. از ماشین‌آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عینا تحویل صاحب کار دهد. ضمناً کنترل ورود و خروج مصالح . ابزار آلات بر عهده مدیر می‌باشد.  
جبران خسارت ناشی از عدم نگهداری و مصرف تا صحیح از ماشین‌آلات، ابزار و وسایل مذکور به عهده مدیر است . همچنین مدیر موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار میگیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه جویی‌های لازم را به عمل آورد.

۴-۱۳ مدیر موظف است به هزینه صاحب کار در مراحل اجرایی پروژه و طبق نظر ناظرین مربوط و از طریق آزمایشگاه‌های ذیصلاح، آزمایشات کنترل کیفی را به انجام رساند و اسناد آن را تا زمان تحویل پروژه به صاحب کار نگهداری نموده و یک نسخه از آنها را در اختیار صاحب کار قرار دهد.

۴-۱۴ در صورت نیاز به تامین دلیل برای امور مربوط به تعهدات مدیر پرداخت هزینه آن به عهده وی می‌باشد.  
۴-۱۵ در صورت نیاز به طرح ویژه گودبرداری و سازه نگهداری (طبق نظر طراح سازه) مدیر موظف به اجرای آن با استفاده از اکیپ‌های دارای صلاحیت گودبرداری می‌باشد.

۴-۱۶ مسئولیت هرگونه بهره برداری از ساختمان به غیر از کاربری قید شده در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب به عهده صاحب کار می‌باشد و مدیر هیچ گونه مسئولیتی در این زمینه ندارد.

۴-۱۷ ابلاغ دستور کارهای جدید به مدیر در موارد فنی از جانب ناظر و با تایید طراح مربوط به منزله ابلاغ به صاحب کار بوده و مدیر ملزم به اطلاع رسانی به صاحب کار جهت پرداخت هزینه های مربوط به اجرای آن می‌باشد.

#### ماده ۵ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱ پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می‌گردد.

۵-۲ صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز از تاریخ صدور پروانه ساختمان نسبت به تحویل زمین و پرداخت مبلغ تنخواه گردان به مدیر اقدام نماید و در صورت عدم پیگیری برای صدور پروانه ساختمانی به مدت دو ماه از تاریخ صدور برگه تعهد اجرای ساختمان طبق مفاد مربوط به فسخ قرارداد اقدام گردد.

۵-۳ صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حساب‌هایی را که توسط مدیر تهیه شده را بررسی تایید و پرداخت کنند.

۴-۵ همکاری‌های لازم از قبیل دادن وکالت‌نامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و همچنین رعایت حقوق مجاورین و اخذ مجوزهای لازم از ارگانها و ادارات به عهده صاحب کار بوده و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست، مدیر اقدامات لازم را به عمل آورد.

۵-۵ صاحب کار موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران جزء را را به مدیر تحویل دهد.

۵-۶ صاحب کار موظف است در تمام مراحل قرارداد هماهنگی همکاری مشورت و مساعدت لازم را با مدیر بعمل آورده و مدیر را نماینده فنی خود بداند.

**تبصره:** در صورتیکه این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت اداری نباشد، بند ۴-۵ از وظایف صاحب کار حذف می گردد.

#### **ماده ۶ - حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:**

الف - حق الزحمه مدیر ..... درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه کرده است یا درصدی از هزینه ساخت و ساز اعلامی شورای مرکزی ( با در نظر گرفتن تضامین مورد نیاز بصورت ماهانه پرداخت گردد). آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و با درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه های انجام شده مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس ..... درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

ج - از هر کارمزد مدیر ده درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که ۵ درصد آن پس از خاتمه قرارداد و تحویل موقت و مابقی پس از پایان دوره تضمین وفق شرایط خصوصی پیمان (۱۲ ماه پیشنهادی) به وی پرداخت خواهد شد.

د- پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

#### **ماده ۷- تنخواه گردان صاحب کار مبلغ:**

صاحب کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه تنخواه بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه ..... ریال (چک / سفته ) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می گردد.

#### **ماده ۸ مهندس ناظر:**

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

- ۱- ناظر هماهنگ کننده: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۲- ناظر معماری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۳- ناظر سازه: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۴ ناظر مکانیک: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۵ - ناظر برق: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....
- ۶- ناظر نقشه برداری: ..... به نشانی: ..... تلفن: .....

می‌باشند که از طرف صاحب‌کار به مدیر معرفی شده‌اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند، صاحب‌کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مدیر معرفی نماید.

در این قرارداد آقای/ خانم ..... به کد ملی ..... و آدرس ..... و تلفن ..... به عنوان کارشناس مرضی الطرفین معرفی می‌گردد.

#### ماده ۹ - شرایط - مسولیت‌ها - اختیارات:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسولیت‌های طرفین قرارداد و سایر موارد عمومی قرارداد به شرح شرایط عمومی منضم به این قرارداد می‌باشد.

#### ماده ۱۰ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از اسناد هویتی طرفین قرارداد، اسناد مالکیت مربوط به پلاک ثبتی موضوع قرارداد، قرارداد حاضر، شرایط عمومی شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی نقشه‌ها پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، صورت مجلس‌ها و توافقاتنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین میرسد؛ می‌باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می‌شود.

#### ماده ۱۱ - نشانی طرفین قرارداد:

نشانی و تلفن ثابت و همراه صاحب‌کار:

نشانی و تلفن ثابت و همراه مدیر:

امضا و مهر مجری / شرکت حقوقی

امضا و اثر انگشت صاحب‌کار / وکیل قانونی

امضای شاهد ۲

امضای شاهد ۱

امضای کارشناس مرضی الطرفین

## توافق نامه مالی

این توافق نامه فی مابین صاحب کار / نماینده قانونی ..... دارای کدملی .....  
به عنوان طرف اول (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی، صاحب کار و کالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه  
شود) و مجری ذیصلاح: خانم/آقا/ شرکت ..... با کدملی / شناسه ملی .....  
(نام و نام خانوادگی مدیر عامل: .....)، به عنوان طرف دوم در تاریخ .....  
منعقد گردید و با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند:  
مبلغ کل قرارداد ..... (عدد) ریال به حروف ..... ریال

| رسید دریافت وجه نقدی                                                                                 |      |      |          |          |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|----------|----------|----------------|
| رسید بانکی به شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... ریال به حساب<br>قانونی مجری ذیصلاح به شماره ..... |      |      |          |          |                |
| موعد پرداخت (مشخصات چک)                                                                              |      |      |          |          |                |
| ردیف                                                                                                 | بانک | شعبه | سریال چک | تاریخ چک | مبلغ چک (ریال) |
| ۱                                                                                                    |      |      |          |          |                |
| ۲                                                                                                    |      |      |          |          |                |
| ۳                                                                                                    |      |      |          |          |                |
|                                                                                                      |      |      |          |          |                |

| کد نوسازی :                            |                                     |            |             |             |          |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       | تعداد سقف:  |  |
|----------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|----------|----------|-------|-----|-------|--------|-----|------|-----|----|------|-------|-------------|--|
| شماره و تاریخ صدور پروانه :            |                                     |            |             |             |          |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       | متراژ:      |  |
| برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه |                                     |            |             |             |          |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| نام مجری:                              |                                     |            |             |             |          |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       | سال:        |  |
| ناظر هماهنگ کننده:                     |                                     |            |             |             |          |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       | شماره صفحه: |  |
| ردیف                                   | عنوان                               | درصد از کل | درصد پیشرفت | تاریخ گزارش | فروردین  | اردیبهشت | خرداد | تیر | مرداد | شهریور | مهر | آبان | آذر | دی | بهمن | اسفند |             |  |
|                                        | تجهیز کارگاه                        |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۲                                      | تخریب بنای قدیمی                    |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۳                                      | خاکبرداری / گودبرداری               |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۴                                      | اجرای سازه نگهدار                   |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۵                                      | اجرای فونداسیون                     |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۶                                      | ساخت و نصب اسکلت                    |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۷                                      | اجرای سقفها و مهاربندها             |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۸                                      | گرسی چینی و عایق بندی رطوبتی        |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۹                                      | اجرای وال پستها                     |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۱۰                                     | دیوارچینی داخلی و پیرامونی          |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۱۱                                     | اجرای لوله کشی فاضلاب و آبراه باران |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
| ۱۲                                     | اجرای گچ و خاک                      |            |             |             | پیش بینی |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |
|                                        |                                     |            |             |             | پیشرفت   |          |       |     |       |        |     |      |     |    |      |       |             |  |

پیوست ۱

| کد نوسازی :                 |                                 | تعداد سقف: |       | برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      | تعداد سقف: |     |  |    |  |      |  |       |  |
|-----------------------------|---------------------------------|------------|-------|----------------------------------------|-------------|-------------|---------|--|----------|--|-------|--|-----|--|-------|--|--------|--|-----|--|------|------------|-----|--|----|--|------|--|-------|--|
|                             |                                 | متر از:    |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      | متر از:    |     |  |    |  |      |  |       |  |
| شماره و تاریخ صدور پروانه : |                                 | ردیف       | عنوان | درصد از کل                             | درصد پیشرفت | تاریخ گزارش | فروردین |  | اردیبهشت |  | خرداد |  | تیر |  | مرداد |  | شهریور |  | مهر |  | آبان |            | آذر |  | دی |  | بهمن |  | اسفند |  |
|                             |                                 |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۳                          | اجرای لوله گذاری برق و سیم کشی  |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۴                          | اجرای شیب بندی و عایق کاری      |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۵                          | اجرای لوله کشی آب سرد و گرم     |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۶                          | اجرای چارچوب در و پنجره ها      |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۷                          | اجرای تاسیسات برودتی و گرما یشی |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۸                          | اجرای تاسیسات اطفاء             |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۱۹                          | شاسی کشی آسانسور                |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۰                          | لوله کشی گاز                    |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۱                          | اجرای سقف کاذب                  |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۲                          | اجرای پله فرار                  |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۳                          | نصب سنگ پله و اجرای نرده        |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۴                          | نصب در و پنجره ها               |            |       |                                        |             |             |         |  |          |  |       |  |     |  |       |  |        |  |     |  |      |            |     |  |    |  |      |  |       |  |

امضا و مهر: مجری ذیصلاح/ شرکت حقوقی

امضا و اثر انگشت: صاحب کار/ وکیل قانونی

پیوست ۱

| برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه |                                                |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  | تعداد سقف: |  | کد نوسازی :                 |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|--|--------------------|--|---------|--|----------|--|------------|--|-----------------------------|--|-------|--|--------|--|-----|--|------|--|-----|--|----|--|------|--|-------|--|
|                                        |                                                |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  | متراژ:     |  | شماره و تاریخ صدور پروانه : |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| سال:                                   |                                                | نام مجری:  |             | شماره صفحه: |  | ناظر هماهنگ کننده: |  | فروردین |  | اردیبهشت |  | خرداد      |  | تیر                         |  | مرداد |  | شهریور |  | مهر |  | آبان |  | آذر |  | دی |  | بهمن |  | اسفند |  |
| ردیف                                   | عنوان                                          | درصد از کل | درصد پیشرفت | تاریخ گزارش |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۵                                     | اجرای نماسازی                                  |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۶                                     | اجرای کاشی و سرامیک<br>آشپزخانه و سرویس ها     |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۷                                     | سفیدکاری                                       |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۸                                     | کفسازی نهایی                                   |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۲۹                                     | نصب کابینت و کمدها                             |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۰                                     | نصب یراق آلات                                  |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۱                                     | نصب شیشه ها                                    |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۲                                     | نصب تجهیزات برقی و<br>آسانسور                  |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۳                                     | نصب تجهیزات مکانیکی                            |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۴                                     | راه اندازی تاسیسات برقی<br>و مکانیکی           |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۵                                     | راه اندازی سیستم اعلام و<br>اطفا و برق اضطراری |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |
| ۳۶                                     | محوطه سازی و فضای سبز                          |            |             |             |  |                    |  |         |  |          |  |            |  |                             |  |       |  |        |  |     |  |      |  |     |  |    |  |      |  |       |  |

## توافق نامه مالی مرتبط با بند ب ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان (پیوست ۲)

این توافق نامه فی مابین صاحب کار / نماینده قانونی ..... دارای کد ملی .....  
به عنوان طرف اول (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی، صاحب کار و کالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه  
شود) و مجری ذیصلاح: خانم/آقا/ شرکت ..... با کد ملی / شناسه ملی .....  
(نام و نام خانوادگی مدیر عامل: .....)، به عنوان طرف دوم در تاریخ .....  
منعقد گردید و با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند:

مبلغ کل قرارداد ..... (عدد) ریال به حروف ..... ریال

### رسید دریافت وجه نقدی

رسید بانکی به شماره ..... مورخ ..... به مبلغ ..... ریال به حساب قانونی  
مجری ذیصلاح به شماره .....

### مواعد پرداخت (مشخصات چک)

| ردیف | بانک | شعبه | سریال چک | تاریخ چک | مبلغ چک (ریال) |
|------|------|------|----------|----------|----------------|
| ۱    |      |      |          |          |                |
| ۲    |      |      |          |          |                |
| ۳    |      |      |          |          |                |
|      |      |      |          |          |                |