

« قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی »

فصل اول : مشخصات و شرایط کلی قرارداد

تاریخ :

شماره :

قرارداد حاضر به همراه فصل دوم (شرایط عمومی) و فصل سوم (شرایط خصوصی) و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرار داد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است بین طرفین به شرح ذیل منعقد می گردد.

ماده ۱-۱) طرفین قرارداد :

۱-۱-۱ اشخاص حقیقی یا حقوقی یا نماینده قانونی آنها که مشخصاتشان در جدول شماره ۳ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) قید گردیده و در این قرارداد صاحب کار نامیده می شوند .

۱-۱-۲ شخصیت حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت اجرا که طبق مشخصات قید شده در جدول شماره ۱ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) که در این قرارداد مدیر فنی نامیده می شود

ماده ۱-۲) موضوع قرارداد :

۱-۲-۱ مدیریت فنی: شامل مدیریت فنی کامل عملیات ساختمانی شامل ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، محوطه سازی، حصار کشی و راه اندازی و تحویل آنها می باشد که مطابق نقشه های مصوب و مدارک و مشخصات به رویت مدیر فنی رسیده است .

۱-۲-۲ مشخصات عملیات کلی ساختمانی :

مطابق مشخصات قید شده در جدول شماره ۵ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) می باشد .

ماده ۱-۳) محل اجرای عملیات :

۱-۳-۱ محل اجرای عملیات ساختمانی مطابق مشخصات قید شده در جدول شماره ۴ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) که به رویت مدیر فنی رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۱-۴) مدت قرارداد :

۱-۴-۱ مدت قرارداد مطابق مشخصات قید شده در جدول شماره ۵ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) و بر اساس برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی پیوست قرارداد می باشد که توسط مدیر فنی برآورد و به تایید صاحب کار رسیده است.

۱-۴-۲ مدت قرار داد تابع تغییرات مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرار داد میباشد

ماده ۱-۵) مهندس ناظر :

۱-۵-۱ ناظرین ساختمان بعد از تعیین و ثبت قرارداد ایشان در سازمان نظام مهندسی ساختمان از طرف صاحبکار به مدیر فنی معرفی می شوند .

ماده ۱-۶) حق الزحمه مدیر فنی و سایر هزینه ها :

۱-۶-۱ حق الزحمه مدیر فنی و نحوه پرداخت آن به شرح جدول شماره ۶ کاربرگ شماره ۱ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (صفحه ۱) در محل انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی تنظیم و به انضمام مستندات پرداخت که به امضای طرفین رسیده تعیین گردید .

۱-۶-۲ مالیات بر در آمد این قرارداد بر عهده مدیر فنی می باشد .

۱-۶-۳ مالیات بر ارزش افزوده در صورت مشمول شدن، برابر قانون بر عهده صاحبکار است و میبایست توسط صاحبکار جدای از مبلغ قرارداد به مدیر فنی پرداخت شود .

۱-۶-۴ پرداخت دستمزد سرپرست کارگاه به صورت ماهانه و طبق مفاد قرارداد سرپرست کارگاه بر عهده صاحبکار و خارج از مبلغ این قرارداد می باشد .

۱-۶-۵ هزینه های بیمه مسئولیت مهندسی مدیر فنی خارج از مبلغ این قرارداد بوده و توسط صاحبکار پرداخت میگردد .

صفحه ۲ از ۲۴

مهر و امضاء مدیر فنی :

تاریخ :

امضاء صاحبکار :

تاریخ :

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان (شاهد قرارداد) :

« قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی »

فصل اول : مشخصات و شرایط کلی قرارداد

تاریخ :

شماره :

۶-۶-۱ پرداخت تمامی هزینه های عملیات ساختمانی و اخذ مجوزهای مرتبط به آن ، هزینه تجهیز کارگاه و هزینه تهیه نقشه های چون ساخت (ازبیلت) و نقشه تفکیکی ، هرگونه هزینه کارشناسی و هزینه جرایم احتمالی سازمانهای مرتبط در هر مرحله پروژه ، بر عهده صاحبکار است .
۶-۶-۷ هزینه های احتمالی مرتبط با ثبت این قرارداد در سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان شمالی ، از جمله هزینه خدمات فنی مجری ، توسط صاحبکار پرداخت میگردد .

۶-۶-۸ پرداخت و تمدید بیمه تضمین کیفیت ضمن عقد قرارداد آن از ابتدای پروژه ، بر عهده صاحبکار است .

ماده (۱-۷) شرایط، تعهدات، مسئولیت ها، اختیارات و عموماً:

۱-۷-۱ شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیتهای طرفین قرار داد و سایر عموماً قرارداد به شرح مواد (۱) الی (۹) این قرارداد ، مواد (۱) الی (۳۰) شرایط عمومی و مواد (۱) الی (۱۸) شرایط خصوصی منضم قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی و سایر شرایط و اسناد منظم به این قرار داد میباشد.

ماده (۱-۸) اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

۱-۸-۱ اسناد و مدارک قرار داد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، کاربرگ ۱ و ۲ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی و برنامه زمانبندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی نقشه ها، صورتجلسه ها، دفتر « مستندات و گزارش روزانه کارگاه » ، قرارداد یا معرفی نامه سرپرست کارگاه ؛ و توافق نامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضا، طرفین میرسد منضمات این قرار داد محسوب میشود.

ماده (۱-۹) نسخ قرارداد :

۱-۹-۱ فصل اول قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (مشخصات و شرایط کلی قرارداد) شامل ۹ ماده و ۱۹ بند ؛ فصل دوم قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (شرایط عمومی) شامل ۳۰ ماده و فصل سوم قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی (شرایط خصوصی) شامل ۱۸ ماده و ۶۷ بند ، به همراه کاربرگ ۱ و ۲ قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی و برنامه زمانبندی ؛ در مجموع در ۲۴ صفحه ؛ همگی در ۳ نسخه یکسان تهیه شده و تمامی نسخ به امضای طرفین قرارداد رسیده و مهور به مهر انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی می باشد ، که یک نسخه جهت صاحبکار ، یک نسخه جهت مدیر فنی ، یک نسخه جهت سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان شمالی میباشد.

صفحه ۳ از ۲۴

مهر و امضاء مدیر فنی :

تاریخ :

امضاء صاحبکار :

تاریخ :

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و ساختمان (شاهد قرارداد):



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 مجریان 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 هرساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و منضم خواسته ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت 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 کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود:

الف: کاربرد الف (قرارداد اجرای ساختمان با مصالح)

ب: کاربرد ب (قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی)

ج: کاربرد ج (قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت)

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، حصارکشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



ماده ۶ - صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال:

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

ماده ۷ - ناظر:

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

ماده ۸ - ناظر هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش‌های مرحله‌ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می‌باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۹ - پیمانکار:

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرای را دارد و برای آن بخش از عملیات با وی قرارداد منعقد می‌گردد.

ماده ۱۰ - کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

الف) محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می‌گردد.

ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام

می‌شود.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمانهای 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، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار براساس 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 می باشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است.

در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده ۱۲ - مبلغ قرارداد نحوه پرداخت:

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و مجری 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 شرایط خصوصی قید 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 بدهد. چنانچه

تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



۱۳-۲- 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 تحویل دهد.

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

۱۳-۴- 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 تحویل نماید.

۱۳-۵- در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.

۱۳-۶- صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است بپردازد.

۱۳-۷- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی از رایه و یا از وی کسب نظرمی کنند، متناسب با شرایط کار

در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸- صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذی ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند

و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴ - اختیارات صاحب کار:

۱۴-۱- صاحب کار اختیار دارد بطور 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 یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



۱۴-۲- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم: تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۵ - تعهدات:

مجری 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 فصلهای 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 و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

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

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

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

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

۱۵-۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های مصوب اجرا کند.

۱۵-۶- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

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

۱۵-۸- تاییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

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

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



- ۱۰-۱۵- 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.
- ۱۲-۱۵- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه 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 کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.
- ۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام 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، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود. صرفنظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد.
- ۱۵-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.
- ۱۶-۱۵- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.
- ۱۷-۱۵- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطرو وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.
- ۱۸-۱۵- اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.
- ۱۹-۱۵- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.
- ۲۰-۱۵- 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 فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



ماده ۱۶- اختیارات مجری

۱-۱۶- مجری 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 تاخیر افتد، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.

۳-۱۶- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید.

فصل چهارم: تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه ها، نحوه پرداخت ها 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 براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های ماخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸ - صورت هزینه ها:

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

ماده ۱۹ - نحوه پرداخت ها:

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حساب ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده ۲۶ این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی

**ماده ۲۰- تعلیق:**

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای يك بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری 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 خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری 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 مراتب را حداقل يك 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، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. 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 باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

تبصره: براساس توافق مجری و صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲- برچیدن کارگاه:

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

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



ماده ۲۳ - تسویه حساب و پایان کار:

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر 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 قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.
 - ۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرای یا برنامه مصوب زمانی فیزیکی مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
 - ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
 - ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.
 - ۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.
 - ۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.
 - ۶- صاحبکار به دلیل مشکلات شخصی نتواند ادامه کار دهد

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند:

- ۱- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذی صلاح قانونی.
- ۲- تاخیر 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 بعهدہ صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
- ۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

امضاء
سازنده ذیصلاح

امضاء
مالک / وکیل قانونی



۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.

۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.

۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.

۸- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

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، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد.

پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه 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 یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود. فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمیگردد.

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 و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴)، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ب- در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند الف ماده (۲۴) ، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ماده ۲۷ - حل اختلاف:

هرگاه در اجرا یا 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 هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار ، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین ، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضوری یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

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

ماده ۲۸ - حوادث قهری:

جنگ ، انقلابها ، اعتصابهای عمومی ، شیوع بیماریهای واگیردار ، سیل ، زلزله ، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشدنی ، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیرممکن یا موجب تاخیر می نماید ، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسئول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر 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 بلافاصله آن را کتبا به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت 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 ثانیاً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی



حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۳۰- اعتبار شرایط عمومی:

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار، خریداران، بهره برداران، مجریان، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.



سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان شمالی

امضاء

سازنده ذیصلاح

امضاء

مالک / وکیل قانونی

ماده ۱-۳ : مشخصات مصالح مصرفی

- ۳-۱-۱ با توجه به اینکه قرارداد بصورت مدیریت فنی می باشد و هزینه دستمزد و مصالح توسط صاحبکار پرداخت میگردد ، تمامی مصالح قبل از تهیه باید به تایید مدیر فنی و ناظر برسد . لذا رعایت کلی موارد بشرح زیر الزامی است :
- ۳-۱-۲ تمامی مصالح مصرفی در عملیات ساختمانی دارای استاندارد و گواهینامه معتبر از مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان باشند و فاکتور با عنوان دقیق از فروشنده دریافت گردد .
- ۳-۱-۳ سیستمهای نوین باید دارای گواهینامه معتبر از مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان باشند .
- ۳-۱-۴ بتن باید دارای مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوب بوده و تولید کننده باید مورد تایید مدیر فنی و ناظر باشد
- ۳-۱-۵ جهت استفاده یا عدم استفاده از افزودنیهای بتن (فوق روان کننده ، ضد یخ و ...) ، لازم است موضوع با اعلام نظر و تایید مهندس ناظر و مدیر فنی اجرایی گردد .
- ۳-۱-۶ مشخصات میلگرد ها باید مطابق مشخصات تعیین شده در نقشه های مصوب بوده و مشخصات تولید کننده باید توسط ارائه دهنده در فاکتور فروش ارائه و ذکر گردد .
- ۳-۱-۷ پلی استایرن مورد استفاده در سقفها باید دارای نشان استاندارد و از نوع کند سوز بوده و شرکت تولید کننده باید مورد تایید مدیر فنی و ناظر مربوطه باشد .
- ۳-۱-۸ مصالح مورد استفاده در لایه ها و پوسته های خارجی ساختمان (بلوکها و ...) باید مطابق مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان بوده و مورد تایید طراح و ناظر مربوطه باشند .
- ۳-۱-۹ میلگرد بستر باید آجدار ، دارای ضخامت و ابعاد و شکل و اتصالات لازم بوده و تولید کننده دارای گواهینامه معتبر از مرکز تحقیقات مسکن و ساختمان باشد .
- ۳-۱-۱۰ در بخش تاسیسات نوع مصالح و شرکت تولید کننده، قبل از تهیه جهت اجرا باید طی یک صورتجلسه به تایید ناظر مربوطه برسد .

ماده ۲-۳ : زمان بندی تفصیلی کار (یا جدول گانت) :

- ۳-۲-۱ به پیوست قرارداد ارائه گردیده است و اجرای آن منوط به تحویل مصالح ، ابزار و قرارداد منعقد شده با نیروی فنی قبل از تاریخهای درج شده در برنامه زمانبندی ؛ توسط صاحبکار به مدیر فنی میباشد .

ماده ۳-۳ : تعیین شرایط مقادیر کار :

- ۳-۳-۱ توسعه بنا یا هرگونه تغییرات در مصالح یا اجرا ضمن ارائه درخواست اولیه توسط صاحبکار با توجه به حجم کار و نقشه های جدید که به تایید ناظر رسیده باشد بعد از توافق مدیر فنی با تعیین مدت و مبلغ حق الزحمه قابل اجراست .
- ۳-۳-۲ در صورتی که صاحبکار در هر مقطع از عملیات ساختمانی تصمیم به ایجاد بنای مازاد بر نقشه های مصوب داشته باشد و این امر از لحاظ تعداد سقف و یا ظرفیت مجاز مدیر فنی ؛ موجب نقض صلاحیت مدیر فنی گردد ، قرارداد منفسخ شده و صاحبکار موظف است نسبت به انتخاب و معرفی مدیر فنی (مجری) دارای صلاحیت اقدام نماید ، لذا تمامی هزینه های ناشی از این جابجایی و پرداخت حق الزحمه مدیر فنی (مجری) جدید تماما بر عهده صاحبکار است .

ماده ۴-۳ : تعیین شرایط تغییر مدت یا تمدید قرارداد:

- ۳-۴-۱ افزایش مدت قرارداد فقط در صورت توافق کتبی طرفین و ارائه برنامه زمان بندی جدید قابل انجام و ثبت است .

ماده ۵-۳ : تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

- ۳-۵-۱ با توافق طرفین صاحبکار اختیارات خود در بند ۱۴-۲ شرایط عمومی قرارداد را از خود سلب نموده و در صورت هرگونه تغییرات در اجرا که مدت یا مسئولیت مدیر فنی را افزایش دهد شرایط جدید ضمن تعیین مبلغ و مدت آن باید در قالب متمم قرارداد به تایید و امضای طرفین برسد .

ماده ۶-۳ : تعیین مدت تضمین بعد از تحویل ساختمان :

۳-۶-۱ تضمین فقط در صورت پرداخت هزینه بیمه تضمین کیفیت توسط صاحبکار ، صورت میگیرد و مدت آن مطابق شرایط بیمه نامه تضمین کیفیت مورد قبول طرفین میباشد ، در غیر اینصورت مدت تضمین بعد از تحویل ساختمان یک ماه میباشد .

ماده ۷-۳ : تعیین درصد خسارت ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر فنی

۳-۷-۱ در صورت عدم انجام تعهدات مالی از سوی صاحبکار ماهانه ۵ درصد مبلغ تعهد شده به صاحبکار جریمه تعلق میگیرد .

ماده ۸-۳ : تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق (بار اول به مدت حداکثر ۳ ماه)

۳-۸-۱ به ازای هر ماه تعلیق معادل نسبت مبلغ کل قرارداد به مدت قرارداد ، به مدیر فنی حق الزحمه تعلق گرفته و در پایان همراه تعلیق به مدیر فنی پرداخت میگردد . مدت تعلیق پس از پرداخت حق الزحمه آن به مدت قرارداد اضافه میگردد لذا در صورت تصمیم صاحبکار به تعلیق عملیات ساختمانی ، مراتب را باید کتباً با قید تاریخ شروع و مدت آن به مدیر فنی و ناظر اطلاع داده و یک نسخه از آن را در سازمان نظام مهندسی استان ثبت نماید .

ماده ۹-۳ : شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یک بار .

۳-۹-۱ با توافق کتبی صاحبکار و مدیر فنی در قالب متمم قرارداد که در آن مدت و مبلغ مشخص باشد امکان پذیر است . مدت تعلیق پس از پرداخت حق الزحمه آن به مدت قرارداد اضافه میگردد لذا در صورت تصمیم صاحبکار به تعلیق عملیات ساختمانی ، مراتب را باید کتباً با قید تاریخ شروع و مدت آن به مدیر فنی و ناظر اطلاع داده و یک نسخه از آن را در سازمان نظام مهندسی استان ثبت نماید .

ماده ۱۰-۳ : تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه

۳-۱۰-۱ پرداخت هزینه حق بیمه مشاغل پرسنل کارگاه و سرپرست کارگاه، بیمه تامین اجتماعی کارگران ، بیمه حوادث کارگاه و بیمه تضمین کیفیت و بیمه مسئولیت مهندسی بر عهده صاحبکار می باشد .

ماده ۱۱-۳ : تعیین هیئت حل اختلاف (موضوع ماده ۲۷ شرایط عمومی) و هیئت داوری :

۳-۱۱-۱ در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین قرارداد ، بدو موضوع از طریق مراجعه و ارائه درخواست به انجمن صنفی کارفرمایی سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی و طرح مسئله در هیئت حل اختلاف متشکل از نماینده صاحبکار و نماینده مدیر فنی و نماینده انجمن صنفی کارفرمایی سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی بررسی و حل و فصل میگردد و در صورت عدم رفع اختلاف فی مابین طرفین قرارداد ، موضوع به هیئت داوری ارجاع میگردد .

۳-۱۱-۲ هیئت داوری متشکل از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری ضمن درخواست هر یک از طرفین و با پیگیری و مدیریت انجمن صنفی کارفرمایی سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی به شرح ذیل تعیین میگردد :

الف- یک نفر با معرفی صاحبکار

ب- یک نفر با معرفی مدیر فنی

ج- یک نفر با معرفی انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی به عنوان داور مرضی الطرفین

۳-۱۱-۳ در صورت عدم معرفی داور توسط هر یک از طرفین در مهلت یک هفته ای ابلاغ شده توسط متقاضی ، داور ایشان با درخواست متقاضی توسط انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی تعیین میگردد .

۳-۱۱-۴ هیئت داوری در مورد درخواست فسخ هر یک از طرفین بصورت مستقیم و در سایر اختلافات طرفین پس از ارجاع موضوع توسط هیئت حل اختلاف به موضوع رسیدگی می نماید . رای هیئت داوری برای طرفین قطعی و لازم الاجرا میباشد .

۳-۱۱-۵ ابلاغ موارد و مکاتبات لازم در ارتباط با دعوت به جلسه هیئت داوری یا تعیین و معرفی داور یا ابلاغ رای ، بعد از تهیه ابلاغیه از طرف انجمن صنفی کارفرمایی سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی ، از طریق خواهان و با هزینه ایشان از طریق ارسال اظهارنامه قضایی به طرف مقابل اعلام و ابلاغ میگردد .

۳-۱۱-۶ هزینه داور هر طرف بصورت توافقی بین داور و شخص تعیین کننده وی و هزینه داور مرضی الطرفین ضمن توافق انجمن صنفی سازندگان مسکن و ساختمان با داور مرضی الطرفین تعیین و بصورت مساوی توسط طرفین تقسیم میگردد که پرداخت آن قبل از تشکیل جلسه داوری خواهد بود و در صورت برقراری بند ۳-۱۱-۳، پرداخت هزینه تمام داورها بر عهده متقاضی میباشد .

ماده ۳-۱۲ : تعیین مواردی که ابلاغها میتواند بصورت غیر کتبی صورت گیرد:

۳-۱۲-۱ تمامی موارد مرتبط به این قرارداد ، در موارد اضطراری یا روزهایی تعطیل با ارسال پیامک (از طریق شماره همراه طرفین مندرج در قرارداد) ، و حداکثر بعد از ۲ روز کاری، باید بصورت کتبی (نامه رسید شده توسط طرف مقابل یا ارسال اظهارنامه قضایی) انجام شود .

ماده ۳-۱۳ : فسخ قرارداد (موضوع ماده ۲۴ و ۲۵ شرایط عمومی) :

۳-۱۳-۱ در صورت ارائه اخطار کتبی و ۱۵ روزه فسخ قرارداد توسط هر یک از طرفین و عدم قبول فسخ یا ارائه اعتراض از طرف مقابل ، فسخ قرارداد ضمن ارائه مستندات قانونی از طریق هیئت داوری مندرج در شرایط خصوصی بررسی و در صورت تأیید مستندات دلایل براساس رأی هیئت داوری قابل انجام است .

۳-۱۳-۲ فسخ توافقی با تنظیم صورت جلسه فسخ که به با امضای طرفین رسیده باشد و اظهار و ارسال کتبی و مستند آن به ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان امکان پذیر است و صورت جلسه فسخ میبایست شامل اعلام تسویه حساب طرفین ، اعلام پیشرفت فیزیکی عملیات ساختمانی و تعهد صاحبکار بر تعطیلی عملیات ساختمانی تا معرفی مدیر فنی جدید باشد . همچنین ارائه مستندات فنی کارهای انجام شده الزامی است .

۳-۱۳-۳ این قرارداد در شرایط ذیل منفسخ میگردد و هریک از طرفین با اعلام و اظهارنامه قضایی به ناظر و سازمان نظام مهندسی استان و بدون سایر تشریفات مندرج در این قرارداد میتواند آنرا اجرا نماید .

الف- فوت هر یک از طرفین قرارداد

ب- نقض صلاحیت مجری مطابق بند ۳-۳-۲

ج- واگذاری قرارداد به شخص دیگری (موضوع بند ۳-۱۸-۶)

ماده ۳-۱۴ : خسارت فسخ (موضوع ماده ۲۶ شرایط عمومی) :

۳-۱۴-۱ در صورت فسخ قرارداد ، حق الزحمه مدیر فنی برابر با بیشترین مقدار حاصله از « حاصلضرب مبلغ کل قرارداد در درصد زمان سپری شده از قرارداد » یا « حاصلضرب مبلغ کل قرارداد در درصد پیشرفت فیزیکی لحظه فسخ قرارداد » میباشد و در محاسبات تسویه حساب قرارداد منظور میگردد و خسارت فسخ به شرح ذیل جدا از مبلغ حق الزحمه در نظر گرفته میشود :

۳-۱۴-۲ در شرایطی که به تشخیص هیئت داوری ، مدیر فنی مقصر باشد معادل ۲۰ درصد حق الزحمه مدیر فنی (محاسبه شده مطابق بند ۳-۱۳-۱) به نفع صاحب کار به عنوان خسارت فسخ محاسبه میگردد .

۳-۱۴-۳ در شرایطی که به تشخیص هیئت داوری صاحبکار مقصر باشد معادل ۲۴ درصد مبلغ حاصل از تفریق حق الزحمه مدیر فنی (محاسبه شده مطابق بند ۳-۱۳-۱) از مبلغ کل قرارداد به نفع مدیر فنی به عنوان خسارت فسخ محاسبه میگردد .

۳-۱۴-۴ در صورتی که فسخ به علت تاخیر صاحبکار در پرداخت حق الزحمه بیش از ۴۵ روز باشد (بند ۳ از قسمت ب ماده ۲۴ شرایط عمومی) ، علاوه بر خسارت فسخ ، خسارت بند ماده ۳-۷ شرایط خصوصی نیز محاسبه میگردد .

۳-۱۴-۵ در صورت منفسخ شدن قرارداد به علت قسمت الف بند ۳-۱۳-۳ ، هیچ خسارتی به طرف مقابل تعلق نمیگیرد .

۳-۱۴-۶ در صورت منفسخ شدن قرارداد به علت قسمت ب یا ج بند ۳-۱۳-۳ ، مبلغ کامل قرارداد به عنوان حق الزحمه مدیر فنی محاسبه میگردد .

ماده ۱۵-۳ : تمدید قرارداد

۱-۱۵-۳ در صورت اتمام مدت قرارداد قبل از پایان یافتن عملیات ساختمانی ، مدیر فنی موضوع را با ارسال اظهارنامه قضایی به اطلاع صاحبکار رسانده تا در مهلت ۱۰ روزه ، نسبت به تمدید قرارداد یا تعیین تکلیف و معرفی مدیر فنی (مجری) جدید اقدام نماید .

۲-۱۵-۳ در صورت توافق طرفین نسبت به ادامه همکاری ، طی صورت جلسه ای که به امضاء ناظر و طرفین قرارداد رسیده است و پس از ارائه به انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی ، مدت (بر اساس پیشرفت عملیات ساختمانی) و مبلغ تمدید (بر اساس قیمت روز) توسط انجمن محاسبه و پیشنهاد میگردد .

۳-۱۵-۳ تمدید قرارداد باید ضمن تایید در انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی در سازمان نظام مهندسی ساختمان ثبت گردد.

۴-۱۵-۳ در صورت عدم اقدام صاحبکار یا مدیر فنی نسبت به تمدید قرارداد ، مراتب توسط مدیر فنی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده رسیده تا برابر قانون نسبت به مکاتبه با مرجع صدور پروانه از ادامه کار تا معرفی مدیر فنی (مجری) جدید جلوگیری نماید .

ماده ۱۶-۳ : تحویل کار

۱-۱۶-۳ براساس توافق مدیر فنی و صاحب کار ؛ تحویل کار ضمن درخواست مدیر فنی در هر مرحله ای از کار ، به صورت بخش به بخش صورت می گیرد و باید طی صورت جلسه تحویل مرحله ای به امضاء طرفین و تایید ناظر هماهنگ کننده برسد .

ماده ۱۷-۳ : سایر تعهدات صاحبکار

۱-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید شرایط مندرج در ماده ۱ - ۳ (مشخصات مصالح مصرفی) و تأمین مصالح عملیات ساختمانی را طبق نقشه های مصوب یا دستورات ناظر دارای گواهینامه مرکز تحقیقات وزارت راه و شهرسازی به صورتی که باعث توقف عملیات ساختمان نگردد تهیه نماید.

۲-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید مصالح مورد نیاز جهت تأمین ایمنی فردی نیروهای فنی پروژه و ایمنی کارگاهی براساس نقشه های مصوب یا مبحث ۱۲ مقررات ملی و یا تشخیص ناظر یا مدیر فنی را تأمین نماید.

۳-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید هر گونه تغییر نقشه ها یا توسعه بنا یا افزایش بنا را فقط بعد از اخذ تأییدیه ناظر و طراح مرتبط و توافق با مدیر فنی از ایشان درخواست نماید.

۴-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید خود و عوامل فنی شاغل در پروژه از دستورات فنی مدیر فنی و ابلاغیه های صادر شده توسط مدیر فنی که جهت تأمین شرایط لازم در ارائه خدمات و انجام تعهدات ماده ۱۵ شرایط عمومی ضروری می باشد تمکین نمایند.

۵-۱۷-۳ این قرارداد قابل واگذاری به غیر نیست و صاحبکار تعهد می نماید که در صورت فروش ملک یا انتقال سند به شخص دیگری ، نسبت به تعیین تکلیف این قرارداد اقدام نماید.

۶-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید قبل از فسخ و تسویه حساب این قرارداد نسبت به عقد قرارداد با شخص دیگری به عنوان مدیر فنی یا مجری جهت عملیات ساختمانی مذکور اقدام ننماید.

۷-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید که ارتباط و دسترسی مدیر فنی به ایشان بدون اطلاع قبلی ، بیشتر از یک هفته تجاوز ننماید.

۸-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید قبل از شروع به کار ، حدود زمین و محل استقرار آن را توسط نماینده شهرداری و ناظر ساختمان و نقشه بردار ؛ به مدیر فنی طی صورت جلسه تحویل نماید.

۹-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید قبل از شروع کار طبق نظر مدیر فنی نسبت به تأمین یا پرداخت تنخواه جهت تجهیز کارگاه (شامل ساخت یک اتاق حداقل ۳ مترمربعی همراه با تجهیزات اداری دارای برق و روشنایی ، گرمایش و میز و صندلی جهت مدیر فنی پروژه ، تأمین سرویس بهداشتی مسقف ، حصار چوبی یا فلزی دور کارگاه ، تابلو فلزی مشخصات ساختمان ، جعبه کمکهای اولیه ، کلاه و کفش و ابزار ایمنی جهت پرسنل و کارگران کارگاه ، تابلوهای هشدار دهنده ایمنی ، اتاق نگهبان مسقف دارای برق و روشنایی و گرمایش و انشعاب آب و برق و...) اقدام نماید .

قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی

فصل سوم : شرایط خصوصی

تاریخ :

شماره :

۱۰-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید در ابتدای پروژه نسبت به عقد قرارداد جهت انجام آزمایشهای کنترل کیفی مصالح مطابق درخواست ناظر یا مدیر فنی مخصوصا مقاومت فشاری بتن و ... با یکی از شرکتهای خدمات فنی و آزمایشگاهی که مورد تایید نظام مهندسی می باشد اقدام نماید و در هر مرحله نسبت به ارائه نتایج به مدیر فنی اقدام نماید .

۱۱-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید به هزینه خود پس از عقد و مبادله قرار داد و قبل از شروع عملیات اجرایی ، پروژه را نزد یکی از شرکت های بیمه طبق نظر و پیشنهاد مدیر فنی در طول مدت اجرای پروژه (بیمه حوادث، مسئولیت مدنی ، حوادث ناشی از عملیات اجرایی ساختمان و مجاورین و مسئولیت مجری و ناظرین و خسارت تامین اجتماعی ، ديه دوم و سوم ، روزهای تعطیل و ...) بیمه نماید به نحوی که کلیه خسارات احتمالی وارده را پوشش داده و جبران نماید .

۱۲-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید شرکت تهیه کننده و اجرای بتن با نظر مدیر فنی و ناظر انتخاب نماید و همچنین در قرارداد منعقد با شرکت مورد نظر مقاومت فشاری استاندارد بر اساس نقشه های مصوب و آیین نامه های موجود قید گردد و قرارداد باید به گونه ای باشد که شرکت طرف قرارداد مسئولیت هرگونه ضعف و نقص بتن ساخته شده را پذیرا گردد و باید در جهت رفع نقص ویا جبران خسارت های احتمالی بر آید . همچنین مدیر فنی باید در جریان مفاد قرارداد بین صاحبکار و شرکت تولید کننده بتن قرار گیرد و صاحبکار برای زمان بتن ریزی متعهد به اخذ مجوز از سازمان راهنمایی و رانندگی میباشد .

۱۳-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید هزینه حراست از پروژه و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان و انبار کارگاه را به عهده گرفته و همزمان با شروع کار پرسنل لازم را جهت نگهبانی و حراست بصورت ۲۴ ساعته و تمام وقت حتی ایام تعطیل و تعلیق استخدام نماید .

۱۴-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید با پیمانکاران جزء و استادکاران که دارای صلاحیت فنی باشند تحت نظر مدیر فنی قرارداد منعقد نموده و پرداخت هرگونه دستمزد به آنها باید با تایید مدیر فنی انجام شود .

۱۵-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید کلیه مقررات و قوانین بیمه و تامین اجتماعی و کار و بیمه تضمین کیفیت و دیگر قوانین و مقررات مرتبط را رعایت نموده و تحت هیچ شرایطی نمی تواند به جهل خود استناد نماید .

۱۶-۱۷-۳ صاحبکار تعهد می نماید در ابتدای پروژه و قبل از اجرای فونداسیون شرکت مجری آسانسور عملیات ساختمانی خود را با اطلاع و هماهنگی مدیر فنی و ناظر عقد نموده تا از ابتدای پروژه هماهنگیهای لازم صورت پذیرد .

۱۷-۱۷-۳ صاحبکار متعهد میگردد از ابتدای پروژه نسبت به عقد قرارداد با یک نفر مهندس نقشه بردار دارای صلاحیت حرفه ای یا مورد تایید مدیر فنی جهت اجرای دقیق مشخصات نقشه ها طبق مراحل درخواستی مدیر فنی و ناظر اقدام نماید .

۱۸-۱۷-۳ صاحبکار متعهد میگردد در عقد قرارداد با پیمانکاران عملیات ساختمانی ساعت کار کارگاه را از ساعت ۸ الی ۱۶ قید نماید و در صورت نیاز به انجام کار در ساعت بیشتر و یا در روز های تعطیل اخذ مجوز کتبی از مدیر فنی و ناظر الزامیست ؛ در غیر این صورت (عدم اخذ مجوز کتبی از مدیر فنی و ناظر مربوطه) و بروز حادثه در خارج از محدوده ساعات و روز های ذکر شده مسئولیتی متوجه مدیر فنی نخواهد بود و مسئولیت تمامی اتفاقات (از قبیل وقوع حوادث و یا اجرای کار غیر فنی و ...) که منجر به زیان مالی یا جانی در ساعات غیر کاری کارگاه گردد ، بر عهده صاحبکار می باشد .

۱۹-۱۷-۳ صاحبکار تعهد مینماید از هیچ یک از قسمتهای ساختمان تا زمان اخذ پایانکار بهره برداری ننماید در غیر اینصورت مسئولیت بروز هرگونه حادثه یا هرگونه خسارت جانی یا مالی ناشی از آن بر عهده صاحبکار میباشد .

صفحه ۲۰ از ۲۴

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و
ساختمان (شاهد قرارداد):

امضاء صاحبکار :

مهر و امضاء مدیر فنی :

قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی

فصل سوم : شرایط خصوصی

تاریخ :

شماره :

ماده ۱۸-۳ : 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.

۱-۱۸-۳ حرمت و شخصیت حقیقی و حقوقی طرفین در زمان عقد قرارداد و در طول دوره اجراء توسط طرفین رعایت گردد .

۲-۱۸-۳ موارد اختلاف بصورت تفاهم طرفین قرارداد حل گردد و برای کارهای جزئی به شکایت یا شکوائیه از یکدیگر تا حد امکان خودداری گردد.

۳-۱۸-۳ هرگونه توافقی بین طرفین با تکمیل کاربرگ شماره ۲ پیوست قرارداد همسان مدیریت فنی عملیات ساختمانی ، پس از تایید انجمن سازندگان مسکن و ساختمان خراسان شمالی مورد قبول است .

۴-۱۸-۳ با توجه به اینکه این قرارداد به صورت مدیریت فنی عملیات ساختمانی میباشد و به صورت پیمانکاری نیست لذا ماده ۱۴ شرایط عمومی با عنوان (اختیارات صاحبکار) شامل بندهای ۱۱ - ۱ و ۱۴ - ۲ همچنین ماده ۱۷ و ماده ۱۸ و ماده ۱۹ شرایط عمومی در این قرارداد با توافق و صلح طرفین ؛ طرفین حق هر گونه ادعایی در ارتباط با آنرا از خود سلب مینمایند .

۵-۱۸-۳ با توجه به اینکه این قرارداد به صورت مدیریت فنی میباشد ؛ مدیریت اجرایی ، مدیریت اداری و مدیریت مالی یا قرارداد پیمانکاری مدنظر طرفین این قرارداد نمی باشد و تهیه مصالح و ابزار و عقد قرارداد و تعیین و پرداخت حق الزحمه نیروهای فنی تماما با صاحبکار میباشد ، لذا در صورت عدم تمکین به موقع صاحبکار از دستورات یا ابلاغیه های کتبی مدیر فنی در ارتباط با تأمین شرایط اجرای هر کدام از تعهدات ماده ۱۵ شرایط عمومی یا سایر تعهدات مدیر فنی در قرارداد ، مسئولیت آن با مدیر فنی نبوده و صاحبکار حق هر گونه اعتراض و شکایتی را در موارد مذکور از خود سلب می نماید و پاسخگویی در هر زمانی به سایر ذینفعان یا شاکیان و جبران خسارت احتمالی آنها به عهده صاحبکار می باشد.

۶-۱۸-۳ تا زمانی که این قرارداد خاتمه نیافته و دارای اعتبار می باشد ، صاحبکار حق انتقال قرارداد (موضوع ماده ۳-۱۷-۵) یا عقد قرارداد جدید با شخص دیگری در ارتباط با خدمات اجرای ساختمان برای عملیات ساختمانی موضوع این قرارداد را ندارد .

۷-۱۸-۳ صاحبکار و مدیر اقرار می نمایند که کلیه بندهای شرایط خصوصی (۱۸ ماده و ۶۷ بند) را کاملا مطالعه نموده و پذیرفته اند .

صفحه ۲۱ از ۲۴

مهر و امضاء انجمن سازندگان مسکن و
ساختمان (شاهد قرارداد):

امضاء صاحبکار :

مهر و امضاء مدیر فنی :