



سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی

قرارداد سازنده ذیصلاح

سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان خراسان رضوی

نام و نام خانوادگی مالک:

نام سازنده ذیصلاح:

آدرس پروژه:

کد نویسی:

مترای پروژه:

تعداد سقف:

شماره پروانه:

تاریخ پروانه:

ویرایش پنجم
اردیبهشت ۱۴۰۴

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول: تعارف و مفاهیم

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد 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 صاحبکار 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 هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن 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 جزء 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 معمولا به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می شود:

الف: کاربرگ الف (قرارداد اجرای ساختمان با مصالح)

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

ج: کاربرگ 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 تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، محوطه سازی، حصارکشی 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 مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

ماده ۷- ناظر:

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر اجرای ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحبکار، 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 یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان 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 ، 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 اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات 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 صاحبکار 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، تاسیسات 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 و برنامه زمان بندی:

الف) مدت زمان لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحبکار 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 صاحبکار اعلام نماید، در این صورت قرارداد مجری و صاحبکار 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 صاحبکار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت:

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحبکار 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 صاحبکار

ماده ۱۳ - تعهدات صاحبکار:

۱۳-۱- صاحبکار 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.

۱۳-۲- صاحبکار متعهد است قبل از شروع اجرای ساختمان، پروانه ساختمانی و مجوز های لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، اخذ و نسخه ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

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

۱۳-۴- صاحبکار 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، صاحبکار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.

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

۱۳-۷- صاحبکار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸- صاحبکار هرگونه 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 صاحبکار:

۱۴-۱- صاحبکار 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، حیث 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، صاحبکار اختیار دارد براساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تغییر آنها اقدام نماید.

۱۴-۲- صاحبکار 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 صاحبکار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

فصل سوم: تعهدات اختیارات مجری

ماده ۱۵-تعهدات:

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید نماید 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 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 صاحبکار اعلام نماید.

۱۵-۲- تمامی ضوابط مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمان های مجاور و مسائل 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 صاحبکار، 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 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.

۱۵-۱۱- 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 تهیه یا تایید کند و تا زمانی که 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.

۱۵-۱۳- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۵-۱۴- 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 صاحبکار به عهده صاحبکار است، لکن چنانچه صاحبکار آنها را بیمه ننموده باشد، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحبکار خواهد بود. صرفنظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت

از کارگاه و تاسیسات 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 صاحبکار، 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.

۱۵-۱۶- 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.

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

۱۵-۱۸- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۵-۱۹- در تهیه و یا تایید 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 فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶- اختیارات مجری:

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

۱۶-۲- 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 صاحبکار 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 صاحبکار مطالبه نماید.

۱۶-۳- 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، صاحبکار می تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید . در صورت دریافت تضمین از مجری صاحبکار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مازوده را مسترد دارد.

ماده ۱۸- صورت هزینه ها:

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

ماده ۱۹ - نحوه پرداخت‌ها:

صاحبکار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمان های 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.

ماده ۲۰ - تعلیق:

صاحبکار 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 اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمان های 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 به عهده صاحبکار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحبکار 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 یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحبکار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ کننده، صاحبکار و مجری، کار طی صورتجلسه ای تحویل صاحبکار 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 زمان های 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 صاحبکار 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 تحول، کارگاه ساختمان با توجه به مسوولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف مدت دو هفته برچیده شود.

ماده ۲۳ - تسویه حساب و پایان کار:

حداکثر ظرف مدت 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 صاحبکار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید:

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 صاحبکار شود.

۱- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۲- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحبکار 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.

۳- قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۴- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۵- صاحبکار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

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

۱- تاخیر صاحبکار 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 صاحبکار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آنها به عهده صاحبکار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی به عهده صاحبکار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.

۳- تاخیر صاحبکار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

۴- در صورتی که صاحبکار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد 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 صاحبکار 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 صاحبکار 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 صاحبکار بیش از ۳ ماه.

۸- مشکلات شخصی مجری، به نحوی 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 مدت 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

صور تجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می پذیرد. صور تجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعايه 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 نمی گردد.

ماده ۲۶ - خسارت عدم انجام تعهدات:

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار 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 فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند الف ماده (۲۴) ، صاحبکار 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 صاحبکار، 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 ابلاغ ها، 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 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 هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

ماده ۲۹ - اقامتگاه و ابلاغ ها:

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هرگونه 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 غیر این صورت کلیه ابلاغ هایی 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 اعلام ها و ابلاغ هایی 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 به هر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صور تجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

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

شرایط خصوصی قرارداد اجرای ساختمان

شرایط خصوصی این قرارداد مربوط به پروژه واقع در:
به شماره درخواست پروانه و کد نوسازی به مالکیت
کد ملی می باشد (نشانی محل سکونت صاحبکار:
تلفن همراه صاحبکار:) که با رعایت مفاد ماده ۱۰ قانون مدنی، موارد و شرایط عمومی قرارداد (مندرج در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان) که تعیین تکلیف را به آن محول کرده است، عبارتند از:

ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان:

فهرست مصالح مصرفی مطابق لیست های مندرج در سایت های اداره استاندارد، سازمان نظام مهندسی ساختمان و سایر مراجع ذی صلاح مورد تایید مقررات ملی ساختمان می باشد.

ماده ۲- برنامه زمان بندی تفصیلی کار:

مجری موظف است همزمان با انعقاد قرارداد، نسبت به ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار اقدام نموده و با تایید صاحبکار، منضم به قرارداد از طریق کارتابل به سازمان ارسال نماید. لازم به ذکر است در اجرای ماده ۱۱ شرایط عمومی و به منظور توافق مدت قرارداد برای درج در ماده قرارداد کاربرگ ، از تبصره های ذیل این ماده استفاده شده است.

تبصره ۱: در صورت لزوم در زمان صدور پروانه، چنانچه مشخصات پروانه مرحله اول با مجوز شروع عملیات ساختمانی تطابق نداشته باشد، برنامه زمان بندی می بایست مورد بررسی و توافق طرفین قرار گیرد.

تبصره ۲: حداقل مدت زمان قرارداد نباید از مقادیر متعارف جدول ذیل کمتر باشد.

ردیف	توضیحات	مدت
۱	تا ۶ سقف و تا ۱۰۰۰ مترمربع زیربنا	۱۲ ماه
۲	به ازای هر سقف مازاد بر ۶ سقف ۲ ماه اضافه می شود	۲+ ماه
۳	به ازای هر ۱۷۵ مترمربع مازاد بر ۱۰۰۰ مترمربع یک ماه اضافه می شود	۱+ ماه

تبصره ۳: حداقل زمان برای قراردادهای گروه د-۱ ، ۳۶ ماه است . حداقل زمان برای قراردادهای گروه د-۲ و د-۳، ۴۸ ماه است.

تبصره ۴: در صورت توافق مجری و صاحبکار، مدت قرارداد برای ساختمان های گروه د، می تواند بیشتر از ۴۸ ماه ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره ۵: برای مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات "مدیریت فنی" را ارائه می نماید، تاریخ کسر سهمیه، تاریخ آغاز قرارداد می باشد.

تبصره ۶: در صورتی که زمان قرارداد کمتر از مقادیر جدول بالا توافق شده باشد و یا اجرای پروژه بدون قصور صاحبکار به بازه زمانی بیش از جدول زمان بندی ارائه شده از طرف مجری نیاز داشته باشد، ملاک تمدید (بند ۵-۳-۲ شرایط خصوصی) یا فسخ یا خاتمه مقادیر زمانی جدول فوق می باشد.

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

۳-۱- ملاک تعیین هزینه های ساخت ساختمان در هر سال، به ازای هر متر مربع زیربنا مطابق آخرین جدول ابلاغی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان می باشد (جدول شماره ۱۰ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان).

۳-۲- مراحل مختلف کار به تفکیک و به منظور پرداخت های حق الزحمه مجری مطابق با درصدهای ذیل مطابق ماده ۱۲ شرایط عمومی پیمان تعیین می گردد.

الف (قرارداد مدیریت پیمان ، دستمزد و یا قرارداد با مصالح :

مراحل پرداخت مطابق درصدهای مربوط به هر بخش از خدمات اجرایی از قرار ذیل می باشد:

پرداخت اولیه ۲۵ درصد

تخریب، پی کنی و فونداسیون ۱۰ درصد

اسکلت و سرویس پله ها ۱۵ درصد

سقف ها و دیوار های برشی ۱۰ درصد

سفتکاری تا نصب کم درب به همراه گچ خاک ۵ درصد

سفتکاری، تاسیسات مکانیکی و برقی ۵ درصد

سفیدکاری ۱۰ درصد

تکمیل تاسیسات مکانیکی و برقی (نصب تجهیزات) ۷ درصد

نماسازی ۱۰ درصد

مابقی مراحل تکمیل کار ۳ درصد

تذکر ۱ : ۱۰ درصد حسن انجام خدمات از مبلغ ریالی هر ردیف فوق، به جز پیش پرداخت کسر می شود که ۵۰ درصد آن در زمان تحویل موقت و ۵۰ درصد آن پس از تحویل قطعی مسترد می گردد.

تذکر ۲ : درصد پیش پرداخت جزو ۱۰۰ درصد کل حق الزحمه به حساب آمده است.

ب (در قراردادهای مدیریت پیمانی که صرفاً بخش مدیریت فنی مورد درخواست کارفرماست:

مبلغ این نوع قرارداد، براساس مشخصات پروژه مندرج در پروانه ساختمانی (تعیین گروه ساختمانی)، حداقل مطابق یکی از ارقام جدول زیر خواهد بود. ضمناً مبلغ قرارداد، با توافق قبلی می تواند بالاتر از جدول زیر تعیین شود.

جدول موضوع بند از ماده ۳ شرایط خصوصی قرارداد مجریان ذی صلاح-استان خراسان رضوی-سال ۱۴۰۴							
تعداد سقف	۱ تا ۲ طبقه از روی شالوده	۳ تا ۵ طبقه از روی شالوده	۶ تا ۷ طبقه از روی شالوده	۸ تا ۱۰ طبقه از روی شالوده	۱۱ و ۱۲ طبقه از روی شالوده	۱۳ تا ۱۵ طبقه از روی شالوده	۱۶ طبقه و بالاتر از روی شالوده
هزینه ساخت و ساز هر مترمربع بنا مطابق آخرین ابلاغیه شورای مرکزی (ریال)	۹۱,۰۳۳,۵۰۰	۱۱۲,۶۰۷,۵۸۵	۱۲۰,۸۸۶,۴۰۰	۱۳۲,۴۳۳,۱۰۵	۱۴۴,۵۹۷,۳۳۱	۱۷۵,۵۶۹,۶۱۲	۱۷۹,۴۳۲,۱۴۳
مدت زمان قرارداد	مطابق برنامه زمان بندی (شرایط خصوصی پیمان)						
زیربنای پروژه	تا ۸۰۰ مترمربع	تا ۲۰۰۰ مترمربع	تا ۳۰۰۰ مترمربع	تا ۵۰۰۰ مترمربع	تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	تا ۳۰۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ مترمربع به بالا
حداقل حق الزحمه مدیریت پیمانی که مسئولیت "مدیریت فنی" را دارد (به ازای هر مترمربع زیربنا) (ریال)	۲,۷۳۰,۷۰۵	۳,۳۷۸,۲۲۸	۳,۶۲۶,۵۹۲	۳,۹۷۲,۹۹۳	۴,۳۳۷,۹۲۰	۵,۲۶۷,۰۸۸	۵,۳۸۲,۹۶۴
تبصره ۱: در صورت گودبرداری تا طبقه ۲-، در ازای هر طبقه منفی براساس زیربنای کل مبلغ ۵۰,۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع به حق الزحمه اضافه می گردد							
تبصره ۲: در صورت گود برداری از طبقه ۳- به پایین، در ازای هر طبقه منفی براساس زیربنای کل مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هر مترمربع به حق الزحمه اضافه می گردد							
تبصره ۳: اتفاق خرپشته و انبار بالای بام جزو تعداد طبقات محسوب نمی شود							

با توجه به مفاد فوق الذکر، حق الزحمه مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات مدیریت فنی ارائه می نماید، از قرار هر مترمربع زیربنا ریال مجموعاً به حروف ریال است که طرفین، به شرح پیوست ۲ جهت مراحل، نحوه و شرایط پرداخت توافق نمودند.

تبصره ۱: مبلغ قرارداد، بابت مدت زمان مندرج در متن قرارداد است و در صورت نیاز به تمدید مدت قرارداد، توافق مالی به شرح بند ۲-۳-۵ (مبلغ تمدید) صورت خواهد پذیرفت.

تبصره ۲: کل حق الزحمه قابل پرداخت به شرکت مجری طبق مواعد و شرایط فوق و به شرح تصاویر مستندات پیوست، به حساب قانونی یا در وجه شرکت (بانک شعبه شماره حساب و شماره شبای) می بایست از طرف صاحبکار پرداخت گردد.

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار:

در اجرای بند ۷-۱-۱ از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، در صورت مغایرت احتمالی بین مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر، با توجه به بند ۷-۱-۵ از مبحث دوم، نقشه ها می بایست به تایید طراحان برسد، که اقدامات و هزینه تایید آنها، همچنین تقبل مسئولیت های ناشی از عدم اصلاح و تایید طرح جدید توسط طراح قانونی پروژه، به عهده صاحبکار می باشد.

در قراردادهایی که صرفاً "مدیریت فنی" باشد و از طرفی طبق تصمیم صاحبکار، توقف عملیات ساختمانی خارج از قصور مجری صورت پذیرد، یا در صورت فسخ یا خاتمه قرارداد، میزان حق الزحمه مجری برابر حداکثر مبلغ بدست آمده براساس درصد پیشرفت فیزیکی پروژه و یا زمان سپری شده از کل مدت قرارداد، به یکی از ۲ روش زیر محاسبه می‌گردد و ضمناً مالیات بر ارزش افزوده به کل قرارداد تعلق خواهد گرفت:

(مبلغ قرارداد $\times$ $\frac{\text{درصد پیشرفت فیزیکی}}{۱۰۰}$) = حق الزحمه نسبی قرارداد (براساس درصد پیشرفت فیزیکی)

(مبلغ قرارداد $\times$ $\frac{\text{مدت زمان سپری شده}}{\text{کل مدت قرارداد}}$) = حق الزحمه نسبی قرارداد (براساس زمان سپری شده)

تبصره: در صورتی که پرداختی صاحبکار به مجری بیشتر از حق الزحمه محاسبه شده مطابق روش های فوق باشد مجری موظف است مابه التفاوت آن را به صاحبکار عودت دهد، همچنین با توافق صورت گرفته، در صورت سپری شدن ۵۰٪ از زمان قرارداد یا عبور پیشرفت فیزیکی از ۵۰٪، عودت وجه مشمول نخواهد شد.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد:

تاخیر صاحبکار در اخذ پروانه ساختمانی از تاریخ عقد قرارداد تا ۲ ماه، جزو تاخیرات مجاز قرارداد بوده و هرگاه تاخیر بیش از ۲ ماه ایجاد شود، در صورت توافق به ادامه کار این مدت به زمان قرارداد اضافه می‌شود. (عدم توافق = وفق ۱-ب ماده ۲۴ شرایط عمومی)، تعلیق مدت بیش از سه ماه و بیشتر از یک بار با توافق طرفین امکان پذیر خواهد بود.

۵-۳- پایان مدت قرارداد و عدم پایان عملیات ساختمانی:

۵-۳-۱- خاتمه قرارداد: در صورت عدم توافق طرفین نسبت به ادامه کار پس از گذشت زمان اضافی 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 از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، 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.

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.

۵-۳-۲- تمدید قرارداد: پس از اتمام زمان اولیه قرارداد، متمم آن با مبلغ و زمان جدید به شرح زیر، منعقد می‌گردد:

مبلغ در دوره تمدید:

الف) تعیین مبلغ امور دستمزدی باقیمانده (کاربرگ ب) براساس افزایش نرخ حداقل دستمزد اعلامی از طرف اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی بعلاوه حداکثر ۳۰ درصد ضریب بالاسری و افزایش کسورات قانونی قرارداد یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین می‌باشد.

ب) پرداخت مابه التفاوت قیمت مصالح آیتم‌های باقیمانده (کاربرگ الف) برای اتمام پروژه برعهده صاحبکار است (طبق قیمت روز مصالح) یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین.

ج) حق الزحمه مدیر پیمان (کاربرگ ج، درصدی از مبلغ ساخت پروژه) در طول مدت تمدید با همان درصد قبلی ثابت می‌ماند یا هرگونه توافق مازاد قابل انعقاد بین طرفین.

د) حق الزحمه مجری که در قرارداد مدیریت پیمان، وظایف مدیر فنی را انجام می‌دهد (موضوع بند ب از ماده ۳ همین شرایط خصوصی)، براساس فرمول زیر محاسبه می‌شود، این مبلغ برای کل مدت زمان تمدید مورد نیاز پروژه می‌باشد. لازم به ذکر است، مبلغ حاصل از فرمول زیر برای اجرای آیتم های باقیمانده خواهد بود:

(مترائز پروانه اولیه × درصد باقی مانده از پیشرفت فیزیکی پروژه × مبلغ اولیه به ازای هر متر (مربع) × ۱.۴۱ = مبلغ کل در زمان تمدید

تبصره ۱: فصل مشترک و پیشرفت فیزیکی پروژه به استناد گزارش های مصور و جدول زمان بندی توسط مجری تهیه و به سازمان استان ارسال می گردد. ضمناً به آیتم هایی که در مدت قرارداد انجام شده و به پایان رسیده است، تمدید تعلق نمی گیرد.

تبصره ۲: برای مترائز مازاد بر پروانه اولیه ای که در دوره تمدید احداث شود، مجزا از فرمول بالا، مبلغ تمدید براساس حق الزحمه اعلامی مطابق آخرین جدول هزینه ساخت و ساز شورای مرکزی تعیین می گردد. ضمناً لازم به تذکر است مترائز مازاد بر پروانه در محاسبه درصد پیشرفت فیزیکی فرمول بالا موثر نخواهد بود.

زمان تمدید:

الف) پس از تایید پیشرفت فیزیکی پروژه و براساس تناسب پیشرفت فیزیکی نسبت به مدت اولیه پیمان، میزان زمان باقیمانده محاسبه می گردد.

ب) تمدید قرارداد پس از انقضای زمان تعلیق پروژه (اختیارات کارفرما معادل ۱۵٪ زمان قرارداد) مورد محاسبه قرار می گیرد.

(زمان اولیه قرارداد × درصد باقی مانده از پیشرفت فیزیکی پروژه) = زمان تمدید

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد (تعدیل آحاد بها):

در اجرای ماده ۱۲ شرایط عمومی، در قراردادهای "دستمزدی" یا "دستمزد و مصالح" یا "مدیریت پیمان"، در صورت توافق طرفین، مبلغ تعدیل برخی آیتم ها، فی مابین 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 می شود، نمی باشد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحبکار:

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

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

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

پس از تحویل موقت، ۵۰٪ از کل تضمین نزد کارفرما مسترد می شود (با ارائه صورتجلسه تحویل موقت) و پس از تحویل قطعی (با ارائه صورتجلسه تحویل قطعی) ۱۰۰٪ تضمین آزاد خواهد شد. در صورتی که پایان کار بهره برداری ساختمان زودتر از اتمام دوره تضمین صادر شود، تاریخ پایانکار بهره برداری ملاک تحویل قطعی پروژه خواهد بود.

ماده ۹- تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و مدارک مثبته به صاحبکار:

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

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت:

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.

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

طبق توافق به عمل آمده، تعیین میزان جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین قرارداد، طبق نظر هیات حل اختلاف (موضوع ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) محقق خواهد شد. در غیر این صورت نظر مراجع قضایی حاکم است.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیر مجاز: وفق توافق طرفین انجام خواهد شد.

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

صاحبکار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیات حل اختلاف (ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) یا رای مراجع قضایی یا هر توافق دیگری می‌باشد.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق: در صورت تعلیق کارگاه در طول قرارداد هزینه نگهداری کارگاه و ادوات و ابزار آلات مجری بر عهده صاحبکار می‌باشد.

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و همچنین بیشتر از یکبار: در صورت نیاز به اجرای این بند، علاوه بر اعمال شرایط ماده ۱۴ (هزینه های تعلیق بند فوق اشاره)، صاحبکار موظف به پرداخت حقوقات متصوره مجری طبق نظر هیات حل اختلاف (ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان) یا رای مراجع قضایی یا هر توافق دیگری می‌باشد.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع: 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).

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه: در کلیه قراردادهای، هزینه های مترتب بر صدور بیمه نامه ها همگی بر عهده صاحبکار است. (کلیه بیمه نامه ها)

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف (داوری): در صورت عدم حصول توافق از ماده ۲۷ شرایط عمومی پیمان، مطابق با باب هفتم آیین دادرسی مدنی، موضوع به هیات داور 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 فی مابین طرفین حادث شود هرچند به آن در این بند اشاره نشده باشد از جمله الزام طرفین 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 هیات داور متشکل از یک نفر نماینده طرف اول، یک نفر نماینده طرف دوم و یک نفر داور مرضی الطرفین ارجاع می‌گردد. لازم به توضیح است که شرط داور مستقل از قرارداد اصلی بوده و فسخ، انفساخ و حتی بطلان قرارداد اثری در اعتبار شرط داور نداشته و همانطور که در بالا اشاره شد، هیات داور 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 اظهار نظر نماید و صدور حکم در خصوص یک قسمت قرارداد صلاحیت صدور رای در سایر موارد را از داور سلب نمی‌نماید.

تبصره ۱: هیات داور در صورت لزوم، از نظرات کارشناسان و یا نمایندگان منتخب طرفین به تشخیص خود، استفاده خواهد نمود.

تبصره ۲: نظریه کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان یا یکی از انجمن‌های مرتبط با پروانه اشتغال مجریان به عنوان داور مرضی الطرفین قابل قبول خواهد بود. در صورت انتخاب انجمن مربوطه به عنوان داور مرضی الطرفین، می‌بایست کلیه ملاحظات قانونی و ثبتی طبق قانون روز انجمن، از جمله اعتبار مدت تصدی هیات مدیره و اشخاص صاحب امضاء رعایت گردد، در غیر این صورت رای هیات داور مزبور باطل است.

تبصره ۳: 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 می‌گردد.

تبصره ۴: داور مرضی الطرفین مکلف است پس از صدور رای، نهایتاً ظرف مدت یک هفته نسبت به ابلاغ رای 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 می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد: کلیه ابلاغ‌ها باید به صورت مکتوب بین مجری و صاحبکار انجام گیرد. (در صورت توافق کتبی طرفین، استفاده از فضای مجازی می‌تواند قابل قبول باشد).

تبصره: درخصوص ابلاغ‌های کتبی شامل کلیه مکاتبات، اعم از موارد فنی، اجرایی و حقوقی (از قبیل فسخ، تمدید 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.

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، صورتجلسه‌ای نشده باشد، کلیه هزینه‌ها از ابتدا تا انتها تماماً برعهده صاحبکار می‌باشد.

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در مدیریت پیمان به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصدی غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است: در صورتی که قبل از انعقاد قرارداد در این خصوص، فی مابین طرفین، صورتجلسه‌ای نشده باشد، به کلیه هزینه‌ها از ابتدا تا انتها درصد تعلق می‌گیرد.

تبصره: در زمان تعویض مجری، به کارهای اجرا شده قبلی با ملاحظه صورتجلسه فصل مشترک فی مابین مجری قدیم و جدید و صاحبکار، درصدی تعلق نمی‌گیرد.

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:

۱-۲۲- در صورتی که پرداخت حقوق نیروی انسانی کارگاه برعهده صاحبکار باشد، مشارالیه متعهد به پرداخت حقوقات قانونی نیروی انسانی مزبور می‌باشد.

۲-۲۲- تغییرات و اصلاحات موردنظر صاحبکار در نقشه‌های منضم به پروانه، پس از تایید طراح ذریبط، با اعلام به ناظر مربوطه، قابل اجرا توسط مجری می‌باشد.

۳-۲۲- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها، مجری بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحبکار اعلام و از صاحبکار پیگیری اصلاح امور و اخذ نقشه مورد تایید طراح را درخواست نماید. اگر بواسطه این مطلب خللی در پیشرفت فیزیکی کار رخ دهد، جزو قصور مجری تلقی نمی‌گردد و مسوولیت آن به عهده صاحبکار است.

۴-۲۲- مجری، مدیریت بر استفاده از نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را انجام دهد و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد، صاحبکار را از بکارگیری کارگران خارجی منع نموده و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را از صاحبکار مطالبه نماید.

۵-۲۲- صاحبکار و مجری ملزم به رعایت مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبث از آن هستند.

۶-۲۲- در صورت سپردن تضمین از طرف مجری (موضوع ماده ۱۷ شرایط عمومی)، ضبط تضمین مزبور فقط با حکم صریح هیات حل اختلاف (ماده ۲۷) و در غیر اینصورت 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.

۷-۲۲- رعایت تمامی اصول ایمنی و موارد حفاظتی براساس دستورالعمل‌های صادره از طرف ناظر در کارگاه لازم‌الاجرا بوده و هزینه تأمین مصالح و لوازم مورد نیاز جهت این امر توسط صاحبکار پرداخت می‌گردد.

۲۲-۸ - مجری موظف است انجام کلیه آزمایشات فنی از قبیل آزمایش جوش، بتن، خاک و غیره را مطابق با ضوابط جاری آیین‌نامه‌ها و مقررات ملی ساختمان و یا حسب درخواست ناظر به هزینه صاحبکار، انجام دهد .

۲۲-۹ - مجری موظف است ضمن پیگیری، اقدامات لازم در خصوص تهیه نقشه‌های چون ساخت و دفترچه اطلاعات فنی و ملکی ساختمان را بعمل آورده و طبق توافق طرفین، کلیه هزینه‌های متعلقه به عهده می‌باشد.

۲۲-۱۰ - در صورت معرفی پرسنل کارگاه از قبیل کارگر و پیمانکار جزء از طرف صاحبکار، باید ایشان دارای کارت مهارت فنی معتبر صادره از سازمان فنی و حرفه ای باشند. کارت مهارت فنی صادره از سازمان های فنی و حرفه ای سایر استان ها نیز مورد قبول می‌باشد.

۲۲-۱۱ - تقبل مسوولیت‌های مرتبط با نگهداری پروژه، با کسی است که حقوق آنرا پرداخت می نماید.

۲۲-۱۲ - اقدام برای اخذ انشعابات آب، برق و گاز و غیره و همچنین انجام کلیه پیگیری‌های اداری به عهده صاحبکار خواهد بود، مگر اینکه توافق مجزایی در این خصوص بین طرفین صورت پذیرد.

۲۲-۱۳ - مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد به عهده صاحبکار می‌باشد که خارج از مبلغ قرارداد بوده و به صورت جداگانه پرداخت می‌شود. صرفاً مشمولین پرداخت مالیات بر ارزش افزوده، می‌توانند مطالبه این وجه را انجام دهند.

۲۲-۱۴ - مسئولیت ناشی از هرگونه عملیات اجرایی در شب یا روزهای تعطیل رسمی در تقویم، در قراردادهای مدیریت پیمانی که صرفاً خدمات "مدیریت فنی" ارائه می‌گردد، برعهده صاحبکار است.

۲۲-۱۵ - 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 برعهده آمر است.

تبصره: در قراردادهایی که خدمات "مدیریت فنی" ارائه می‌شود، مسئولیت عدم رعایت بند ۲۲-۱۵ بر عهده صاحبکار است.

۲۲-۱۶ - پس از تکمیل عملیات موضوع قرارداد و آماده شدن کار برای تحویل و بهره برداری، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی و به همراه نقشه‌های چون ساخت به ناظرین، صاحبکار و سازمان نظام مهندسی استان اعلام می‌دارد.

پس از تعیین روز تحویل پروژه، با اعلام کتبی موعد مزبور به ناظر هماهنگ کننده، پروژه طی تنظیم صورت‌جلسه ای، تحویل صاحبکار می‌شود. عدم حضور ناظر هماهنگ کننده موجب توقف فرآیند تحویل کار نخواهد شد. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می‌شود. در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل پروژه، زمان های معینی برای رفع نقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به مدیریت بر رفع آنها در مدت مذکور است.

تبصره: از تاریخ تحویل کار تا مدت روز، در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از قصور مدیریت مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می‌باشد. در صورت عدم اصلاح در مدت مقرر در صورتجلسه تحویل، صاحبکار می‌تواند راسا اقدام نموده و هزینه‌های مربوطه را به اضافه درصد بالاسری از مجری یا تضامین وی کسر نماید.

پیوست ۱

برنامه زمان بندی و پیشرفت فیزیکی پروژه														کد نوسازی		شماره و تاریخ صدور پروانه		تعداد سقف	تاریخ گزارش	ردیف	عنوان	درصد از کل	درصد پیشرفت																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
														متر از																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
اسفند	بهمن	دی	آذر	آبان	مهر	شهریور	مرداد	تیر	خرداد	اردیبهشت		فروردین		پیش بینی	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت	پیشرفت

پیوست ۱

[illegible]

توافقنامه مالی مرتبط با بند ب ماده ۳ شرایط خصوصی پیمان (پیوست ۲)

این توافقنامه فیما بین آقای/خانم صاحبکار/نماینده قانونی با کد ملی: و شماره همراه به عنوان طرف اول قرارداد (در صورت امضای فرم توسط نماینده قانونی صاحبکار، وکالت رسمی و معتبر بایستی ضمیمه شود) و سازنده ذیصلاح: شرکت حقوقی با شناسه ملی: (نام و نام خانوادگی مدیرعامل: کد ملی: و شماره همراه / سازنده ذی صلاح حقیقی کد ملی و شماره همراه به عنوان طرف دوم قرارداد در تاریخ منعقد گردید و طرفین با علم و اطلاع از مفاد قرارداد به موجب این مرقومه شرعا و قانونا متعهد و ملتزم گردیدند که:

مبلغ کل قرارداد (عدد) ریال به حروف ریال به شرح جدول ذیل از طرف اول به طرف دوم پرداخت شود. چنانچه طرف دوم به هر دلیلی حداکثر ظرف مدت یک هفته قادر به کسر ظرفیت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان نگردد، موظف است نسبت به استرداد وجوه دریافتی و اسناد مالی عندالمطالبه به ذینفع (طرف اول) اقدام نماید، در غیر اینصورت به ازای هر روز تاخیر معادل ریال، به عنوان خسارت تاخیر تادیه به طرف اول پرداخت می نماید .

همچنین صاحبکار /نماینده قانونی نیز متعهد و ملزم است در تاریخ مقرر نسبت به پرداختها به شرح جدول ذیل اقدام کند و در غیر اینصورت به ازای هر روز تاخیر در پرداخت معادل ریال، به عنوان خسارت تاخیر تادیه به طرف دوم پرداخت می نماید .

لازم به ذکر است مسئولیت انجام تعهدات مالی فی مابین الزاماً به عهده طرفین قرارداد می باشد.

رسید دریافت وجه نقدی					
رسید بانکی واریز مبلغ ریال در تاریخ به حساب قانونی مجری ذی صلاح به شماره نزد بانک شعبه					
مواعد پرداخت (مشخصات چک)					
ردیف	بانک	شعبه	سریال چک	تاریخ چک	مبلغ چک (ریال)
۱					/...../.....
۲					/...../.....
۳					

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ الف)

(با مصالح)

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 که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود و از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

.....
.....
.....

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:
.....
.....

☐ اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل

☐ اجرای بخش یا بخشهای شامل:
.....
.....

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

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رؤیت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ موضوع قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورده شده است و از قرار مترمربع زیر بنا (به حروف) ریال
(به عدد) ریال و جمعاً 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 می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

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

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تأمین 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 غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

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

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله‌ها، خریشته، انباری‌ها، اتاق نگهداری، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{2}{3}$ (دوسوم) سطح آنها جزء زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ مترمربع باشد، $\frac{1}{3}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می‌شود، ضمناً پیش آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

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

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت مجلس‌ها، توافقات‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضاء طرفین می‌رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط- مسئولیت‌ها-اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط تعهدات، اختیارات و مسئولیت‌های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده‌اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ ب)

(بدون مصالح یا دستمزدی)

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 که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

☐ اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل شامل:

☐ اجرای بخش یا بخشهای شامل:

به استثنای:

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

به استثنای:

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به

رؤیت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که، با توجه به جمع جهات برآورد شده است و از قرار مترمربع زیر بنا مجموعاً به حروف (به عدد) ریال

است. این مبلغ شامل:

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

- دستمزد و تأمین نیروی انسانی است و تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار و مصالح 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 می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال
معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال
(تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضاء و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می گردد. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تأیید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

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

مجری 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 می شود ثبت نماید. از ماشین آلات و ابزار، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عیناً تحویل صاحب کار دهد.

جبران خسارت ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری 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- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی: می باشد که از طرف صاحب کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعداً به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاها، ارتباطی، راه پله‌ها، خربشته، انباری‌ها، اتاق نگهداری، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{1}{4}$ (دوسوم) سطح آنها جزء زیربنا محسوب می‌شود. سطح ایوان‌ها و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ مترمربع باشد، $\frac{1}{4}$ (یک سوم) سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می‌گردد، ضمناً پیش آمدگی‌ها، ایوان‌ها، بالکن‌های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

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

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه‌ها، صورت مجلس‌ها، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضاء طرفین می‌رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰- شرایط-مسئولیتها-اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت‌های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده‌اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربری چ)

قرارداد حاضر به همراه شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ / / بین خانم/آقای 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 فنی و اجرایی

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (پنبه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل تا مرحله
مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای
شامل:

به استثنای:

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر 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 است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مدت قرارداد

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صدور پروانه ساختمان است.
مدت قرار داد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد میباشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی، هزینه های 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- مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است (این قسمت در تعهد کارفرماست فقط احراز صلاحیت فنی در تعهد مجری می باشد).

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

۴-۵- اقدام برای اخذ اتشعابات 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.

۴-۷- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه های 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 به طور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۴-۸- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۹- تمامی پرداختها به پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰- مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار به عهده دارد.

۴-۱۱- مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار، مفصلا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

۴-۱۲- 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 مالی نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می گردد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۵-۲- صاحب کار متعهد است ظرف ۱۱ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۱ روز تمامی صورت حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن و کالنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

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 (به شرح توافق شده در شرایط خصوصی پیمان) تهیه و ناظر هماهنگ کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوص پیمان مشخص شود. در غیر اینصورت، تمامی هزینه های انجام شده مبنای 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 درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین 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.....ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد. مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان..... ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) 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- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده:

۱. ناظر هماهنگ کننده :
۲. ناظر معمار
۳. ناظر برق
۴. ناظر مکانیک

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند و چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط - مسئولیت ها- اختیارات -عمومات:

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های ظرفیت قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ۱ الی ۳۱ شرایط عمومی منضم به این قرار داد می باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانبندی کلی، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها و توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری: