

قرارداد اجرای ساختمان

(با مصالح) (کاربرد الف)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد مرتبط با موضوع که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است بین که در این قرارداد صاحب کار (مالک) نامیده می شود از یک طرف، و که در این قرارداد سازنده 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 مکانیکی و تأسیسات برقی) به استثنای مطابق نقشه های مراحل اول و دوم که به تأیید رسیده و پروانه ساختمانی همراه با مدارک و مشخصات و فهرست های بازبینی (چک لیست) مرحله ای پیوست که حداقل در پنج نسخه به رویت و امضای سازنده، ناظر و صاحب کار (مالک) رسیده و یک نسخه آن نزد سازنده است و چهار نسخه تحویل صاحبکار (مالک)، ناظر، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان شده است.

توضیح اینکه عملیات ساختمانی عبارت است از: تخریب، تحکیم و پایدارسازی همجواری ها، گودبرداری، تأمین ایمنی گود، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیراساسی و تقویت و مقاوم سازی بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی، تأمین ایمنی کارگاه و اشخاص شاغل در کارگاه، و اشخاص ثالث و ساختمانها و تأسیسات مجاور.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار در پلاک ثبتی به نشانی در منطقه شهرداری / دهرداری / شهرک صنعتی واقع است که به رویت سازنده رسیده و از موقعیت و وضعیت آن و شرایط کار آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بابت انجام تعهدات و وظایفی که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیربنا (خالص / ناخالص / کل) (به حروف) ریال (به عدد) ریال و جمعاً (به حروف) ریال (به عدد) 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 کسور قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده سازنده است.

مشخصات فنی مصالح و تجهیزات، ریزمتره و برآورد اولیه طبق پیوست شماره یک این قرارداد می باشد.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ریال معادل درصد از مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (سفته / تضمین بانکی / چک) به هنگام شروع کار (که حداکثر دو هفته از تاریخ صدور پروانه ساختمان خواهد بود) توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد.

اقساط بعدی با ارائه صورت وضعیت کارکرد از طرف سازنده و تأیید مرحله ای کار توسط ناظر هماهنگ کننده در مراحل مختلف کار و بر اساس پیوست شماره دو این قرارداد که مواعد پرداخت و درصد پرداخت در آن مشخص است، توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد.

نام و نام خانوادگی سازنده

امضا

.....

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

.....

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه (به حروف ماه) می باشد که از زمان امضاء و مبادله این قرارداد آغاز می شود.
تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه و حداکثر دو هفته بعد از صدور پروانه ساختمانی که به امضاء صاحب کار، سازنده و ناظر هماهنگ کننده ساختمان رسیده است، خواهد بود.

* مدت قرارداد را می توان با توافق کتبی سازنده و صاحب کار (مالک) کاهش یا افزایش داد.
* سازنده مکلف است نسخه ای از قرارداد با صاحبکار (مالک) را به همراه برنامه زمان بندی (طبق پیوست شماره ۳) تهیه شده توسط سازنده، تحویل شهرداری، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و ناظر هماهنگ کننده نماید.

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده سازنده است. سازنده متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی طبق استانداردهای ملی ایران و به شرح مندرج در پیوست شماره ۴ این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

* سازنده مکلف است برای این پروژه تحت مسئولیت خود یک نفر شخص حقیقی را در حدود صلاحیت مندرج در پیوست دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و آخرین دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان صادره از وزارت راه و شهرسازی به عنوان رئیس تمام وقت کارگاه معرفی نماید.

* چنانچه به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره یا شاغلان تمام وقت خود را به عنوان فرد جانشین به مراجع ذیربط و صاحبکار (مالک) معرفی نماید.

* رئیس کارگاه یا جانشین وی جزء کارکنان سازنده است و پرداخت حقوق و مزایا و حق بیمه تامین اجتماعی و سایر مطالبات قانونی، همچنین پوشش بیمه حوادث و مسئولیت وی به عهده سازنده است و نمی تواند آن را به صاحبکار (مالک یا ذینفع) واگذار کند. صاحبکار (مالک یا ذینفع) وظیفه ای در این مورد ندارد و نمی تواند نسبت به معرفی یا استخدام رئیس کارگاه اقدام نماید.

ماده ۷- تضمین:

الف - تضمین حسن انجام تعهدات :

تضمین حسن انجام تعهدات برای هر یک از طرفین در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود.

ب - تضمین رفع عیوب احتمالی ساختمان:

سازنده متعهد به ارائه بیمه نامه یا تضمین نامه جهت رفع عیوب احتمالی ساختمان، در مدت بهره برداری حداکثر به مدت ده سال می باشد.

هزینه این بیمه نامه مشمول مبلغ قرارداد حاضر (موضوع ماده ۳ قرارداد) نمی باشد و جداگانه توسط صاحبکار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد.

ماده ۸- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان در رشته

۱- معماری به عهده به نشانی

۲- عمران به عهده به نشانی

۳- تأسیسات مکانیکی به عهده به نشانی

۴- تأسیسات برقی به عهده به نشانی

و هماهنگ کننده نظارت ناظر معماری / عمران (.....) (به عنوان ناظر هماهنگ کننده می باشد که توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی شده اند و تغییرات بعدی آنان نیز تابع ضوابط سازمان مذکور است.

نام و نام خانوادگی سازنده

امضا

نام نام خانوادگی صاحبکار (مالک یا ذینفع یا ذینفع)

امضا

ماده ۹- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان مطابق جدول سطح زیربنای مندرج در پروانه ساختمان (سطح ناخالص شامل) می باشد. اندازه گیری سطح زیربنای نهایی بر اساس سطح زیربنای درج شده در پایان کار خواهد بود که بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، نقشه های مراحل اول و دوم، برنامه زمان بندی تفصیلی، نقشه ها و پروانه شهرسازی، پروانه ساختمان همچنین مشخصات فنی، صورت مجلس ها، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضمات لاینفک این قرارداد محسوب می شود.
* شرایط خصوصی و صورت مجلس ها و توافقنامه ها نباید ناقض شرایط عمومی و متن قرارداد یا مغایر با آنها باشد.

ماده ۱۱- شرایط - مسوولیت ها - اختیارات:

مسوولیت صحت تمامی عملیات فنی اجرایی موضوع این قرارداد به عهد، سازنده است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که ذیل صفحات آن را طرفین امضاء کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.
* سازنده هرگز نمی تواند تحت هیچ عنوان و در هیچ شرایطی مسوولیت ها و وظائف خود را به عهده صاحبکار (مالک یا ذینفع) یا ذینفع واگذار کند.

ماده ۱۲- فسخ و خاتمه قرارداد:

موارد فسخ این قرارداد طبق شرایط عمومی قرارداد می باشد.
طرفین می توانند در هر زمان با توافق یکدیگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند. اقدامات پس از خاتمه قرارداد عینا مطابق اقدامات پس از فسخ قرارداد، مندرج در شرایط عمومی قرارداد است.
سازنده مکلف است بلافاصله بعد از انجام اقدامات پس از فسخ قرارداد در حالت فسخ یا خاتمه قرارداد، مراتب را کتبا به ناظرهماهنگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اطلاع دهد.

ماده ۱۳- حل اختلاف:

حل اختلاف ناشی از اجرای این قرارداد یا تفسیر مفاد متن یا پیوست های آن طبق روش مندرج در شرایط عمومی قرارداد خواهد بود.

ماده ۱۴- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی طرفین قرارداد حاضر به شرح زیر است :

نشانی صاحبکار (مالک یا ذینفع) :

تلفن :

نشانی سازنده :

تلفن :

این قرارداد در چهارده ماده در تاریخ (تاریخ به حروف) در پنج نسخه با اعتبار یکسان در شهر تنظیم و به امضای طرفین رسید. دونسخه از آن نزد طرفین قرارداد است و سازنده متعهد شد نسخ دیگر را به همراه برنامه زمان بندی (طبق پیوست ۳) به ناظرهماهنگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تحویل دهد.
یاد آوری : صاحبکار (مالک یا ذینفع) و سازنده باید تمام صفحات قرارداد را امضا کنند و حصول اطمینان از این امر به عهده سازنده است.