



فرم تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی و مالک

"تعهد مالک (وکیل قانونی مالک)"

اینجانب فرزند به شماره شناسنامه صادره از با کد ملی به نشانی مالک پلاک ثبتی مورخ که به موجب وکالتنامه شماره تعهد می‌نمایم که مسئولیت رسیدگی به کلیه امور مربوط به اخذ پروانه ساخت، تخریب و نوسازی ملک مذکور را بر عهده دارم، متعهد به اجرای موارد ذیل ذکر می‌باشم:

- ۱- ضمن ارائه قرارداد اجرای فی مابین، آقای/خانم مهندس را به شماره پروانه اشتغال دارای صلاحیت اجرای پایه، منطبق بر ابلاغیه ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای به عنوان سازنده دارای صلاحیت پروژه به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران معرفی می‌نمایم.
- ۲- برگ تعهد اجرای سازنده حقیقی معرفی شده در بند ۱ را در مرحله پیش نویس و جهت تکمیل مراحل صدور جواز ساخت به شهرداری تهران به عنوان مرجع صدور پروانه تسلیم می‌نمایم.
- ۳- محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه کتبی و منطبق با تاریخ معین شده در قرارداد به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می‌دهم.
- توجه: 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.
- ۴- دو نسخه از نقشه های مصوب و سایر اسناد و مدارک لازم را قبل از شروع عملیات به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می‌دهم.
- ۵- به عنوان صاحب کار با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را پرداخت می‌نمایم. (بیمه های اجباری ساختمان عبارتند از: بیمه مسئولیت مدنی، شخص ثالث کارگاه، بیمه اجباری کارگران ساختمانی و بیمه همجواری ها در صورت نیاز).
- ۶- تمامی مراحل پروژه می‌بایست توسط سازنده دارای صلاحیت انجام گیرد و تعویض مجدد سازنده دارای صلاحیت مستلزم طی مراحل قانونی می‌باشد. اجرای هرگونه فعالیت ساختمانی با تأیید و نظارت ناظر پس از ثبت قرارداد (که به صورت دستی تحویل می‌گردد) توسط سازمان نظام مهندسی استان و حضور سازنده دارای صلاحیت در پروژه می‌باشد.
- ۷- به عنوان صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را پس از تأیید ناظر ذی ربط و توسط وی (ناظر) به سازنده دارای صلاحیت ابلاغ نموده و به هیچ وجه مجاز نمی‌باشم در امور اجرایی پروژه مستقیماً دخالت نمایم.

امضای مالک / وکیل قانونی

(گواهی امضاء محضری شود)

"تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی"

اینجانب:		فرزند:	
شماره شناسنامه:	صادره از:	کد ملی:	
دارای شماره نظام مهندسی:		شماره پروانه اشتغال:	
پایه اجرا:	به نشانی:		

ضمن قبول مسئولیت اجرای ملک به شماره پرونده شهرسازی به نشانی منطبق بر ابلاغیه ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای در تاریخ تعهد می‌نمایم:

- ۱- با توجه به اینکه زیربنای ملک فوق الذکر، مترمربع در طبقه می‌باشد، جهت استفاده از افزایش ظرفیت به شرح مندرج در نامه شماره ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای، آقای/خانم دارای پروانه اشتغال به کار کاردان فنی معمار تجربی مهندسی در زمینه اجرای ساختمان به شماره عضویت را ضمن ارائه قرارداد منعقد با ایشان، به عنوان رئیس کارگاه پروژه منصوب می‌نمایم و در صورت تغییر رئیس کارگاه معرفی شده، مراتب را ظرف مدت یک هفته به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران اطلاع خواهد داد.
- ۲- تا ثبت گزارش اتمام عملیات پروژه در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری، امکان ثبت برگ تعهد جدید (نظارت، طراحی) را در مراجع صدور پروانه ندارم.
- ۳- به عنوان سازنده حقیقی ملزم به حضور تمام وقت در زمان انجام عملیات در کارگاه ساختمانی می‌باشم و در صورت عدم حضور در بازرسی های سازمان نظام مهندسی و کارشناسان ماده ۳۵ وزارت راه و شهرسازی و دیگر مراجع ذی ربط موضوع از طریق شورای انتظامی سازمان قابل پیگیری خواهد بود.
- ۴- به عنوان سازنده حقیقی مکلف می‌باشم تعطیلی کارگاه پس از ثبت گزارش شروع عملیات ساختمانی را حداکثر ظرف ۳ روز کاری و شروع مجدد عملیات ساختمانی را ۷۲ ساعت قبل به ناظر یا ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایم.
- ۵- به عنوان سازنده حقیقی متعهد می‌شوم در هنگام ثبت قرارداد اجرای ساختمان در هیچ شرکت حقوقی عضو نمی‌باشم و در غیر این صورت مراتب از طریق شورای انتظامی سازمان استان قابل پیگیری می‌باشد.
- ۶- از طرف هیچ شرکت حقوقی به عنوان رئیس کارگاه به سازمان نظام مهندسی معرفی نشده ام و در صورت اثبات خلاف آن مراتب از طریق انتظامی سازمان استان قابل پیگیری می‌باشد.
- ۷- کلیه مباحث و مقررات مربوط به سازنده دارای صلاحیت را مطالعه نموده و به انجام آن اهتمام خواهم نمود.
- ۸- مسلماً مسائل مالی بین سازنده و مالک به عهده طرفین بوده و سازمان جوائگوی هیچ گونه موردی در این زمینه نخواهد بود.

مهرو امضای سازنده دارای صلاحیت

(گواهی امضاء محضری شود)



فرم تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی و مالک

وظایف و مسئولیت ها و تعهدات سازنده دارای صلاحیت :

- ۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان ، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن . در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.
- ۲- 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 مسولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهدہ وی می باشد امتناع نماید.
- ۳- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۴- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه. (مبحث ۱۲ و مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان)
- ۵- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، رعایت مقررات ملی ساختمان ، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی ، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب.
- ۶- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارجوب ضوابط مربوط اخذ کند.
- ۷- 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.
- ۸- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.
- ۹- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران ، که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تأییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط.
- ۱۰- سازنده دارای صلاحیت حق واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

اختیارات سازنده دارای صلاحیت :

- ۱- سازنده دارای صلاحیت می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.
- ۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، سازنده دارای صلاحیت می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود، در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
- ۳- چنانچه سازنده دارای صلاحیت 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.

مهر و امضای سازنده دارای صلاحیت

امضای مالک / وکیل قانونی

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول: تعاریف و مفاهیم

ماده یک - 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 دو - 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 بوده و جزو لاینفک آن محسوب می شود.

ماده سه - 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 هریک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جزو لاینفک قرارداد محسوب می شود. و این شرایط نباید منافاتی با قانون داشته باشد.

ماده چهار - انواع قرارداد اجرای ساختمان

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

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

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

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

د) قرارداد اجرای ساختمان به صورت مدیریت فنی و اجرایی (کاربرگ د).

ر) و کلیه قرار داد هایی که موارد خواسته شده سارمان نظام مهندسی در آن رعایت شده باشد و مورد تایید قرار گیرد.

ماده پنج - 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.

ماده شش - 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 هفت - ناظر

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

ماده هشت - ناظر هماهنگ کننده

شخصی حقیقی 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

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی مؤسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده نه - 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 ده - کارگاه، تجهیز و برچیدن آن

الف) محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود، یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.
ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.
ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زائد و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور.

ماده یازده - 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 دوازده - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد 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 سیزده - 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.
- ۲-۱۳- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های موردنظر، 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.
- ۳-۱۳- صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تأمین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.
- ۴-۱۳- صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.
- ۵-۱۳- در صورت تأیید 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 رأس موعد مقرر پرداخت کند.
- ۶-۱۳- 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.
- ۷-۱۳- صاحب کار 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.

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

۸-۱۳- صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تأیید ناظر ذیربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید .

ماده چهارده - اختیارات صاحب کار

۱-۱۴- 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 .

۲-۱۴- 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 پانزده - 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 فصل های مختلف سال ، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار ، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود ، تعهدات زیر را تقبل نماید . ۱-۱۵- 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 .

۲-۱۵- تمامی 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 .

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

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

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

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

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

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

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

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 تأیید کند و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید .

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تأمین 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

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

آتش سوزی یا حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود) صرف نظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و 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 تأیید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۶- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب 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 تأمین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

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

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

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

ماده شانزده - اختیارات مجری

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

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 هفده - 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 مأخوذه را مسترد دارد.

ماده هجده - صورت هزینه ها

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و در زمان های معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

ماده نوزده - نحوه پرداخت ها

صاحب کار 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 تأیید 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 بیست - تعلیق

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری 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 ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود به عهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یک بار 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 بیست و یک – 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 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 های 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 هرعیب 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 تأیید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده بیست و دو – برچیدن کارگاه

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

ماده بیست و سه – تسویه حساب و پایان کار

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تأیید 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 بیست و چهار – 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 اجرایی یا برنامه مصوب زمانی – فیزیکی – مالی پیشرفت کار مورد تأیید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
۲. مجری به هریک 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 تأخیر غیرموجه 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. صاحب کار 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:

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

۱. تأخیر 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 ذیصلاح قانونی .
۲. تأخیر صاحب کار در تحویل کلیه مصالح ساختمانی ، تجهیزات ، ماشین آلات ، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تأمین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی به عهده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یک ماه در هر مورد .
۳. تأخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۳۰ روز .
۴. در صورتی که صاحب کار ، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیناندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتباً 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 ، به نحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد .

ماده بیست و پنج - اقدامات پس از فسخ

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک 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 وسایلی موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هریک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب ، مبلغ حق الزحمه ، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود . در صورت عدم حضور هریک 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 یاد شده 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 نمی گردد

ماده بیست و شش - 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 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 آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین ، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود ، به صورت موارد ذکر شده در شرایط خصوصی امور انجام میشود و در صورت سکوت در شرایط خصوصی موضوع به هیأت 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 هریک از طرفین ، مهندس ناظر و ناظر

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور می یابد. تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت ۲ رأی برای طرفین معتبر است و در صورت عدم توافق می توان به مراجع ذی صلاح مراجعه کرد.

فصل هفتم: حوادث قهری، تسریع کار، اقامتگاه و ابلاغ ها، اعتبار شرایط عمومی قرارداد

ماده بیست و هشت - حوادث قهری

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

ماده بیست و نه - اقامتگاه و ابلاغ ها

الف) اقامتگاه هریک از طرفین قرارداد همانست 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 کتباً 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 غیرکتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیرکتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورت جلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده سی - 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.

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد مرتبط با موضوع که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل گردید.

ماده-1 موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) مطابق نقشه های مراحل اول و دوم که به تایید رسیده و پروانه ساختمانی همراه با مدارک و مشخصات و فهرست های بازبینی (چک لیست) مرحله ای پیوست که حداقل در پنج نسخه تنظیم شده و به رویت و امضای سازنده، ناظر و صاحب کار (مالک/ذینفع) رسیده و یک نسخه آن نزد سازنده است و چهار نسخه تحویل صاحب کار (مالک / ذینفع)، ناظر، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی استان تهران شده است.

توضیح اینکه عملیات ساختمانی عبارت است از : تخریب، تحکیم و پایدار سازی همجواری ها، گودبرداری، تامین ایمنی گود، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی 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 تاسیسات زیر بنایی، تامین ایمنی کارگاه ، اشخاص شاغل در کارگاه، اشخاص ثالث و ساختمان ها و تاسیسات مجاور.

ماده-2 محل اجرای قرارداد

محل اجرای کار ملک به پلاک ثبتی و به شماره پرونده شهرسازی به نشانی واقع است و به رویت سازنده رسیده و از موقعیت، وضعیت آن و شرایط کار آگاهی کامل یافته است.

ماده-3 برآورد هزینه ساخت

برآورد هزینه ساخت در این قرارداد بابت انجام تعهدات و وظایفی که با توجه به ماده (۱) و سایر موارد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنای کل و جمعاً (عدد) ریال و جمعاً (به حروف) 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 صاحب کار است.

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

ماده - 4 حق الزحمه سازنده و نحوه پرداخت آن

4-1 حق الزحمه سازنده درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که سازنده در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و به تایید کیفی مهندس ناظر و کمی صاحب کار (یا نماینده قانونی صاحب کار) ، رسیده است . آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصد دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود . در غیر این صورت ، تمامی هزینه های انجام شده مبنای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت .

4-2 از هر کارمزد سازنده درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد و نزد صاحب کار (مالک یا ذینفع) باقی خواهد ماند که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین (بر اساس ماده ۹ این قرارداد) به سازنده پرداخت خواهد شد .
4-3 پرداخت مالیات و کسور قانونی که به حق الزحمه سازنده (بند ۴-۱ قرارداد) تعلق می گیرد ، به عهده سازنده می باشد .

ماده - 5 تنخواه گردان

5-1 صاحب کار (مالک یا ذینفع) مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار سازنده قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوط و تایید کیفی مهندس ناظر و کمی صاحب کار (یا نماینده قانونی صاحب کار) ، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به سازنده پرداخت می شود .
5-2 سازنده در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال ، تضمین مورد قبول صاحب کار (مالک یا ذینفع) معادل جهت مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار (مالک یا ذینفع) قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن ، به وی مسترد می گردد .

ماده-6 مدت قرارداد، برنامه زمانبندی

6-1 مدت قرار حاضر جهت اجرای ساختمان موضوع قرارداد ماه از تاریخ تاریخ می باشد که همراه با ارائه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی آن ، توسط مجری بر آورد و با قبول صاحب کار در چهارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمانبندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.
6-2 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 - 7 وظایف و تعهدات سازنده

7-1 سازنده موظف است با توجه به نقشه های و مشخصات فنی و اجرایی ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.
7-2 سازنده امین صاحب کار بوده و متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه های مصوب و مشخصات فنی و اجرایی و مقررات ملی ساختمان و ضوابط اجرا نماید.
7-3 مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان ، تعیین پیمانکاران جزء برای اجرای موضوع قرارداد و عقد قرارداد با آن ها به عهده سازنده است.

- 4-7- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.
- 5-7- اقدام برای اخذ انشعاب آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.
- 6-7- اجرای کامل و دقیق عملیات ساختمانی و ایجاد هماهنگی های لازم برای اجرای صحیح ساختمان و پیشرفت کار طبق برنامه زمانبندی.
- 7-7- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید کمی صاحب کار و کیفی مهندس ناظر حداکثر ظرف هر 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.
- 8-7- سازنده موظف است یک نسخه از قرارداد های منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
- 9-7- تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.
- 10-7- سازنده از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل ساختمان به صاحب کار ، مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار بر عهده دارد.
- 11-7- سازنده متعهد است بیمه تضمین کیفیت ساختمان ، بیمه مسئولیت مسئولین پروژه (مالک ، سازنده ، ناظر و) بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت نموده و سازنده متعهد است پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.
- 12-7- سازنده تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

توضیح : سازنده حقوقی مکلف است برای هر کدام از پروژه های تحت مسئولیت خود یک نفر از اعضای هیات مدیره یا شاغلین تمام وقت شرکت خود را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان رئیس کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید. چنانچه هنگام بازدید از پروژه توسط مراجع قانونی ، عملیات ساختمانی بدون حضور رئیس کارگاه در حال انجام باشد ، شرکت سازنده به شورای انتظامی استان معرفی خواهد شد . به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیات مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را به عنوان فرد جایگزین به مراجع ذیربط معرفی نماید .

ماده - 8 وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار - مالک یا ذینفع

- 1-8- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.
- 2-8- صاحب کار متعهد است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به سازنده بپردازد.
- 3-8- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط سازنده تهیه شده و به تایید کیفی مهندس ناظر و تایید کمی نماینده صاحب کار رسیده است را بررسی و پرداخت کند.
- 4-8- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه ، معرفی نامه و غیره جهت معرفی سازنده به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست سازنده به عمل آورد.

ماده -9 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 برداري حداکثر به مدت ده سال مي باشد.

هزينه اين بيمه نامه مشمول مبلغ قرارداد حاضر (موضوع ماده ۴ قرارداد) نمي باشد و جداگانه توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد .

ماده -10 مهندسان ناظر

نظارت بر اجرائي ساختمان بر عهده :

1. نظارت عمران به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشاني

2. نظارت معماري به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشاني

3. نظارت تاسيسات مکانيکي به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشاني

4. نظارت تاسيسات برقي به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشاني

ماده -11 نحوه اندازه گيري سطح زير بنا

سطوح زير بنا مطابق جدول سطح زيربناي مندرج در پروانه ساختمانی مي باشد . اندازه گيري سطح زيربناي نهايي بر اساس سطح زير بناي درج شده در پايان کار خواهد بود که بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

ماده -12 اسناد و مدارک قرارداد منضمات آن

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرايط عمومي ، شرايط خصوصي ، نقشه هاي مراحل اول و دوم ، برنامه زمان بندي تفصيلي ، نقشه ها و پروانه شهرسازي و همچنين مشخصات فني ، صورت مجلس ها ، توافقنامه هايي که در طول اجرائي کار تنظيم و به امضاي طرفين مي رسد نيز جزو منضمات لاييفک اين قرارداد محسوب مي شود.

*شرايط خصوصي و صورت مجلس ها و توافقنامه ها نبايد ناقص شرايط عمومي و متن قرارداد يا مغاير با آنها باشد .

ماده -13 شرايط-مسئوليت ها-اختيارات-عمومات

1-13- مسئوليت صحت تمامي عمليات فني اجرائي موضوع اين قرارداد به عهده سازنده است و ساير شرايط ، تعهدات ، اختيارات و مسئوليت هاي طرفين قرارداد به شرح مندرج در شرايط عمومي و شرايط خصوصي منضم به اين قرارداد است که ذيل صفحات آن را طرفين امضا کرده اند و براي آن ها لازم الاجرا است.

13-2 سازنده هرگز نمي تواند تحت هيچ عنوان و در هيچ شرايطي مسئوليت ها و وظائف خود را به عهده صاحب کار (مالک يا ذينفع) واگذار کند.

ماده -14 فسخ و خاتمه قرارداد

14-1 طرفين مي توانند در هر زمان با توافق يکديگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند . اقدامات پس از خاتمه قرارداد عيناً مطابق اقدامات پس از فسخ قرارداد ، مندرج در شرايط عمومي قرارداد است.

14-2 سازنده مکلف است بلافاصله بعد از انجام اقدامات پس از فسخ قرارداد در حالت فسخ یا خاتمه قرارداد ، مراتب را کتباً به ناظر هماهنگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اطلاع دهد.

ماده -15 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 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 هریک از طرفین ، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت دو (۲) رای برای طرفین معتبر است.

اعضای هیات حل اختلاف به همراه حدود اختیارات در شرایط خصوصی قرارداد معرفی می شوند.

ماده -16 نشانی طرفین قرارداد :

نشانی طرفین قرارداد حاضر به شرح زیر است:

نشانی صاحب کار - (مالک یا ذینفع) :

نشانی سازنده :

این قرارداد در شانزده ماده در تاریخ در با اعتبار یکسان در شهر تهران تنظیم و به امضای طرفین رسید . دو نسخه از آن نزد طرفین قرارداد است و سازنده متعهد شد نسخ دیگر را به همراه برنامه زمان بندی.....به ناظر هماهنگ کننده ، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تحویل دهد .

نام و نام خانوادگی سازنده

نام و نام خانوادگی صاحب کار-مالک یا ذینفع

امضاء

امضاء
تاریخ

یادآوری : صاحب کار (مالک یا ذینفع) و سازنده باید تمام صفحات قرارداد را امضا کنند و حصول اطمینان از این امر به عهده سازنده است .

شماره پرونده : نام مالک (وکیل مالک):

«فرم زمان بندی مراحل ساختمانی»

ردیف	مرحله کاری	تاریخ شروع مرحله ساختمانی	تاریخ اتمام مرحله ساختمانی	توضیحات
۱	شروع عملیات ساختمانی			
۲	تخریب بنای موجود			
۳	گودبرداری			
۴	فونداسیون			
۵	اسکلت بندی			
۶	سفت کاری			
۷	نازک کاری			
۸	اتمام عملیات			

آخرین گزارش مرحله ای ثبت شده در شهرداری:

محل امضاء سازنده ذیصلاح

محل امضاء مالک