

## قرارداد پیمان مدیریت

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی 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 به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید :

### ماده یک - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از : مدیریت فنی  اجرایی  مالی  اداری  ..... به منظور : مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی ( ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل ..... مدیریت اجرایی بخش یا بخش های ..... شامل : ..... به استثنای :

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

### ماده دو - محل اجرای کار

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

### ماده سه - مدت قرارداد

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است . مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد .

### ماده چهار - وظایف و تعهدات مدیر

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

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

۳-۴- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمت های ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است

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 انشعابات 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 تأیید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.

تبصره: صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

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

۴-۹- تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و 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، مسئولیت 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 تأیید صاحب کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا 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 پنج - 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 ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴- صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، 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 شش - حق الزحمه مدير و نحوه پرداخت آن

الف) حق الزحمه مدير ..... درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدير در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ کننده آن را تأیید کرده 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 مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

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

ج) از هر کارمزد مدير ..... 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 مدير تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

## ماده هفت - تنخواه گردان

صاحب کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدير قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تأیید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدير پرداخت می شود.

مدير 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 مدير مسترد می گردد.

## ماده هشت - مهندسان ناظر

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

۱. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۲. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۳. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....
۴. ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی : .....

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

## ماده نه - شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عمومات

شرایط , تعهدات , اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ..... الی ..... شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد .

## ماده ده - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

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

ماده یازده - نشانی طرفین قرارداد

نشانی صاحب کار :

امضای مجری / مدیر

نشانی مجری : امضای صاحب کار

## شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرایی 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 . شرایط خصوصی نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش بینی شده باشد .

ماده چهار - انواع قرارداد اجرای ساختمان

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

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح .

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی .

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت .

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 ونقشه 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 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 زاید 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 شده بین صاحب کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

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

ماده سیزده - تعهدات صاحب کار

۱۳-۱- 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.

۱۳-۲- 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.

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

۱۳-۴- صاحب کار متعهد است ۲ سری از نقشه های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

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

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

۱۳-۷- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی 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- 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

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

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

#### فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

ماده 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 بازار کار ، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود ، تعهدات زیر را تقبل نماید .

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

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

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

۱۵-۴- 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 .

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 تأخر منطقی بین اقسام کار را تعیین کند .

۱۵-۸- تأییدیه 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 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 .

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 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 .

۱۵-۱۳- مقررات بیمه و تأمین 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 صاحب کار به عهده صاحب کار است . لکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه ننموده باشد ، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری ، مسئولیت و جبران خسارت وارده به عهده صاحب کار خواهد بود ) صرف نظر از حوادث قهری ، مسئولیت حفاظت از کارگاه و 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

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

۲-۱۶- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد ، مجری 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 .

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

فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد ، تهیه صورت هزینه ها ، نحوه پرداخت ها

و تعلیق کار

ماده 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 مثبتته تهیه و پس از تأیید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر 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

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 موقوف 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 :

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 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 ۴۵ 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 بیندازد 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. جذف 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 وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هریک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، 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 هردلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود ، 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 هماهنگ کننده بدون داشتن حق رأی در هیأت حضور می یابد . تصمیمات هیأت حل اختلاف با اکثریت ۲ رأی برای طرفین معتبر است .

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 .

## شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از :

- ماده یک - مشخصات مصالح مصرفی ساختمان .
- ماده دو - برنامه زمان بندی تفصیلی کار .
- ماده سه - 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.
- ماده چهار - تعیین شرایط تغییر مقادیر کار .
- ماده پنج - تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد .
- ماده شش - تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد .
- ماده هفت - تضمین مورد قبول صاحب کار , برای تضمین پیش پرداخت , حسن انجام کار , تنخواه گردان .
- ماده هشت - نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن .
- ماده نه - تعیین زمان های لازم برای ارائه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار .
- ماده ده - تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت .
- ماده یازده - تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هریک از طرفین .
- ماده دوازده - تعیین درصد جریمه تأخیر غیرمجاز .
- ماده سیزده - تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری .
- ماده چهارده - تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق .
- ماده پانزده - شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار .
- ماده شانزده - تعیین درصد جایزه تسریع .
- ماده هفده - تعیین سهم هریک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه .
- ماده هجده - تعیین افراد هیأت حل اختلاف .
- ماده نوزده - تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیرکتبی صورت گیرد .
- ماده بیست - مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست .

ماده بیست و یک - هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد موردنظر است .

ماده بیست و دو - 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 .

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

فقط جهت نمونه - گروه مهندسی آرشا - <http://gma.ir>



فقط جهت نمونه - گروه مهندسی آرشا - <http://gma.ir>