

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

ماده-1 موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (انبیه 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 چهارنسخه 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 جمعا (عدد) ریال و جمعا (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 شرایطی 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 مهندسان 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 برآورد 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.

7-4 تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

7-5 اقدام برای اخذ انشعاب آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

7-6 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.

7-8 سازنده موظف است یک نسخه از قرارداد های منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.

7-9 تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

7-10 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.

7-11 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 مفاسد حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

7-12 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

8-1 پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

8-2 صاحب کار متعهد است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ متنخواه گردان را به سازنده بپردازد.

8-3 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.

8-4 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 حداكثر به مدت ده سال مي باشد.

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

ماده-10 مهندسان ناظر:

نظارت بر اجراي 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 مكانيكي 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 ساختماني مي باشد . اندازه گيري سطح زيربناي نهايي بر اساس سطح زير بني درج شده در پايان كار خواهد بود كه بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

ماده-12 اسناد و مدارك قرارداد منضمات آن :

اسناد و مدارك 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 كه در طول اجراي كار تنظيم و به امضاي طرفين مي رسد نيز جزو منضمات لاييفك اين قرارداد محسوب مي شود.
* شرايط خصوصي و صورت مجلس ها و توافقنامه ها نبايد ناقض شرايط عمومي و متن قرارداد يا مغاير با آنها باشد .

ماده-13 شرايط-مسئوليت ها-اختيارات-عمومات :

13-1 مسئوليت صحت تمامي عمليات فني اجرايي 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 كه 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 كار (مالك يا ذينفع) واگذار كند.

ماده-14 فسخ و خاتمه قرارداد :

14-1 طرفين مي توانند در هر زمان با توافق يكدیگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند . اقدامات پس از خاتمه قرارداد عينا 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 .