



# سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان غربی

شماره قرارداد: «ContractID»

تاریخ شروع: «StartDate»

تاریخ پایان: «EndDate»

# شرایط عمومی قراردادهای اجرای ساختمان

Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.

مهر و امضاء مدیر

امضاء صاحب کار (وکیل)

## **فصل اول، تعاریف و مفاهیم**

### **ماده 1- 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 2- 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 شده و جزو لاینفک آن محسوب می شود.

### **ماده 3- 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 جز 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 4- 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 (کاربرگ الف).

(ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کار برگ ب).

(ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کار برگ ج).

### **ماده 5- 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 6- صلاحیت حرفه ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال:**

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط، توسط وزارت راه و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می گردد.

### **ماده 7- 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 و نقشه ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید.

### **ماده 8- 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 ذی ربط می باشد. درخصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

### **ماده 9- 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.



ASPOSE  
Your File Format APIs

**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.**

مهر و امضاء مدیر

امضاء صاحب کار (وکیل)

## ماده 10 - 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، 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 11- 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 توقف 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 اعلام نماید.

## ماده 12- مبلغ قرارداد - 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 پرداختها 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 13- تعهدات صاحب کار:

- 13-1- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه کتبی تحویل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از 30 روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.
- 13-2- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های مورد نظر، 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.
- 13-3- صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.
- 13-4- صاحب کار متعهد است 2 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.
- 13-5- در صورت تایید 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 راس موعد مقرر پرداخت کند.
- 13-6- 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.
- 13-7- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارایه 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.
- 13-8- صاحب کار هر گونه 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 14- اختیارات صاحب کار:

14-1- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دایم بنحوی 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.

14-2- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل 20 درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از 20 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 15- 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 فصلهای 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.

15-1- 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.

15-2- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

15-3- تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

15-4- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه های ذی ربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق برنامه زمان بندی شروع نماید.

15-5- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های مصوب اجرا کند.

15-6- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

15-7- تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

15-8- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

15-9- 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 مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می باشد امتناع نماید.

15-10- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

15-11- حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.

15-12- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تأیید کند و تا زمانیکه 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.

15-13- مقررات بیمه و تأمین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

15-14- 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 خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت 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.

15-15- 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.

15-16- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم آرایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرارداد رفع نماید.

15-17- 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.

15-18- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

15-19- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

15-20- در مواردی که به موجب ماده 4 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 16- اختیارات مجری:**

16-1- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.

16-2- 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 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 صاحب کار مطالبه نماید.

16-3- 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 پرداختها و تعلیق کار**

##### **ماده 17- 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 18- صورت هزینه ها:**

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و پس از تأیید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب کار قرار گیرد.

##### **ماده 19- نحوه پرداختها:**

صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حسابها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداختها و مطالبات مجری اقدام کند و در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندس ناظر حداقل 70 درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (26) این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

##### **ماده 20- 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، تاسیسات و ساختمانهای 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 بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از 3 ماه و بیشتر از یکبار 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 21- 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 3 درصد کل کار، دارای ایراد و نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود. در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از 3 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 صاحب کار و تایید ناظر هماهنگ کننده، تحویل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

### **ماده 22- برچیدن کارگاه:**

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

### **ماده 23- تسویه حساب و پایان کار:**

حداکثر ظرف 15 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 24- موارد فسخ:**

الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی 15 روز فسخ نماید.

- 1- 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 تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
- 2- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
- 3- مجری علیرغم دریافت به موقع مطالب موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار 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.
- 4- قرارداد را به غیر واگذار نماید.
- 5- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.
- 6- صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی 15 روزه قبلی فسخ کند:

- 1- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار با مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از 2 ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذی صلاح قانونی.
- 2- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهد صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
- 3- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از 45 روز.
- 4- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از 15 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. 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.
- 5- حذف یا افزایش بیش از 20 درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.



6- عدم حضور ناظر ( به هر دلیل ) در کارگاه بیش از 15 روز متوالی.

7- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از 3 ماه.

8- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

#### ماده 25- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک 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 هر یک 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 26- خسارت عدم انجام تعهدات:

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های 1 و 2 و 3 و 4 بند (الف) ماده 24 و ردیف (8) بند (ب) ماده (24)، 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 (1) الی (7) بند (ب) ماده (24) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (6) بند (الف) ماده (24)، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

#### ماده 27- حل اختلاف :

هر گاه در اجرای تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منظم 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، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع میگردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت 2 رای برای طرفین معتبر است.

#### فصل هفتم: حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاهها و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد.

#### ماده 28- حوادث قهری :

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیر دار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامن دار و مهار نشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

#### ماده 29- اقامتگاهها و ابلاغها:

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلا فاصله آن را کتبا به طرفین مقابل خود اعلام نمایند در غیر اینصورت کلیه ابلاغهایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرار داد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولا مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانيا بهر حال اعلامها و ابلاغهای غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف 48 ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

**ماده 30- اعتبار شرایط عمومی:** با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیر دولتی 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.



**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.**

مهر و امضاء مدیر

امضاء صاحب کار (وکیل)



# سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان غربی

## قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است که در تاریخ **«RegDate»** بین آقای / خانم **«OwnerFirstNameLastName»** فرزند **«OwnerFatherName»** با کد ملی/ شناسنامه ملی **«OwnerIdNumber»** صادره **«OwnerIssuePlace»** که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و سازنده ذیصلاح حقیقی / حقوقی **«ExecuterName»** با شماره پروانه اشتغال **«LicenseSerial»** به مدیریت آقای/ خانم **«ExecuterManager»** بعنوان سازنده ذیصلاح و نماینده فنی مالک که در این قرارداد به اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر جهت اجرای پروژه ساختمانی در ملک به پلاک ثبتی **«RegistrationPlate»** به نشانی: **«EstatesAddress»** با زیر بنای اولیه **«TotalMetraje»** متر مربع در طبقه از شالوده گروه ساختمانی **«BuildingGroup»** و نوع سازه: اسکلت **«StructureType»** به شرح زیر منعقد می گردد.

#### ماده 1 - موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارتست از : **«ContractSubject»**

به منظور : **«ContractPurpose»**

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که در زمان انعقاد این قرارداد به رویت و امضاء مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است .

#### ماده 2- محل اجرای کار :

محل اجرای کار واقع **«EstatesAddress»** است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

#### ماده 3- مدت قرارداد :

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

#### ماده 4- وظایف و تعهدات مدیر :

4-1- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی هزینه های اجرای پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

4-2- مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

4-3- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان و تعیین پیمانکاران یا پیمانکاران جزء برای هر یک از قسمتهای ساختمان و تایید عقد قرارداد آنها با صاحب کار به عهده مدیر است.

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

4-5- اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار

4-6- نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان

4-7- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر 15 روز یک بار 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 .

4-8- مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را که با هماهنگی صاحب کار منعقد نموده به صاحب کار تحویل دهد.

4-9- تمامی پرداخت ها به پیمانکاران یا پیمانکاران جزء پس از تایید مدیر باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد .

4-10- 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.

4-11- 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 کارمفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.

4-12- مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد به شخص دیگر را ندارد.

**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.**

**تبصره:** در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای و 4-7 و 4-4 اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند 4-5 از وظایف مدیر حذف می گردد.

#### **ماده 5 - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:**

1-5- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

2-5- صاحب کار متعهد است ظرف 10 روز از تاریخ امضاء این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد .

3-5- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف 10 روز تمامی صورت حسابهای را که توسط مدیر تهیه و به تأیید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت نماید .

4-5- صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن وکالتنامه ؛ معرفی نامه؛ و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب ؛ برق ؛ گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد .

#### **ماده 6- حق الزحمه مدیر :**

الف - حق الزحمه مدیر **«ManagerWage»** درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر 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 درصدی 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 محاسبات هر صورت هزینه، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس **«ManagerWagePercent»** درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

ج- از هر کارمزد مدیر **«ManagerWageGuarantee»** 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 7- تنخواه گردان:**

صاحب کار مبلغ **«ManagerFund»** ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه 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 مدیر پرداخت می شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان **«ManagerFundGuarantee»** ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ ریافتی 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 8- مهندس ناظر :**

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده

ناظر هماهنگ کننده : **«CoordinatorSupervisorNameAddressPhone»**

ناظر سازه : **«StructureSupervisorNameAddressPhone»**

2- ناظر معماری : **«ArchitectureSupervisorNameAddressPhone»**

3- ناظر تأسیسات مکانیک : **«MechanicSupervisorNameAddressPhone»**

4- ناظر تأسیسات برق : **«ElectricitySupervisorNameAddressPhone»**

5- ناظر نقشه برداری : **«SurveyorSupervisorNameAddressPhone»**

میباشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند چنانچه بعداً به هر دلیل هر یک از مهندس ناظر تغییر کند صاحب کار موظف است حداکثر ظرف 15 روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مدیر معرفی نماید .

#### **ماده 9- شرایط - مسئولیتها - اختیارات - عموماً:**

شرایط ، تعهدات و اختیارات و مسئولیتهای طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد 1 الی 30 شرایط عمومی منضم به این قرارداد می باشد .

**This document was truncated here because it was created in the Evaluation Mode.**



**Evaluation Only. Created with Aspose.Words. Copyright 2003-2025 Aspose Pty Ltd.**

مهر و امضاء مدیر

امضاء صاحب کار (وکیل)