**بسمه تعالی**

**شماره قرارداد : ...................**

**تاریخ قرارداد :.....................**

**قرارداد اجرای ساختمان**  (ویرایش 971120 )

**سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان**

**( مدیریت بر ساخت )**

این قرارداد در تاریخ ..................... بین آقای / خانم **..........................** به عنوان مدیرعامل **................................** شناسه ملی/ شماره ملی **......................................** تلفن همراه**: ...................................** تلفن ثابت**:......................................** کدپستی: **..................................** به آدرس: **........................................................................................**که در این قرارداد صاحبکار یا نماینده قانونی وی با وکالتنامه شماره**..............** مورخ **....................** نامیده میشود از یک طرف ، و آقای / خانم / شرکت **......................** دارای پروانه اشتغال شماره **...........................** به تاریخ اعتبار**........................** تلفن همراه**: ............................** و تلفن ثابت: **.............................** به آدرس: .............................................................................................................کد پستی **.......................................** که در این قرارداد مدیر ساخت خوانده میشود از طرف دیگر ، به شرح مواد زیر منعقد گردید .

ماده 1- موضوع قرارداد : موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت بر ساخت ساختمان ( صرفا از نوع مدیریت فنی ) با موقعیت قید شده در ماده 3 قرارداد و به مساحت **......................** متر مربع زیر بنا و تعداد **........** سقف شامل**.......** طبقه زیر زمین و **.......** طبقه همکف و **......** طبقه روی همکف میباشد (سفتکاری شامل گودبرداری-فنداسیون اجرای کامل ستونها – اجرای کامل دیوارهای برشی وعناصر مقاوم –اجرای کامل وصحیح حائل ها-اجرای کامل سقفها)

**ماده 2- اسناد و مدارک قرارداد و ضمائم**

1- قرارداد حاضر که تمام صفحات آن به امضاء طرفین قرارداد رسیده است

2- چهار برگی تعهد نظارت به شماره ........................ مورخ .............................

3- نقشه های مصوب و ضمائم مربوطه تهیه شده توسط دفتر طراحی شماره ............. شماره /نام پروژه ..............................................

4- برنامه زمان بندی کلی روی انجام کارها که به امضاء طرفین رسیده است.

5- ساختار شکست کار پروژه ( درصد بندی کلی عملیات اجرایی ساختمان )

6- شرایط عمومی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده است .

7- شرایط خصوصی قرارداد که به امضاء طرفین رسیده اسست .

8- مقررات ملی ساختمان و استانداردهای و آیین نامه ها و قوانین و نشریه های منتشر شده توسط سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مرتبط با موضوع قرارداد

9- کلیه صورتجلسات و توافقات حین کار یا هر سند و مدرک دیگری به امضاء طرفین می رسد.

**ماده3 – محل اجرای کار**

محل اجرای کار در پلاک ثبتی و **.....................** به آدرس: **.......................................................................................** با کد پستی **........................................** واقع در محدوده شهرداری منطقه **........**

**ماده 4- نحوه محاسبه و اندازه گیری زیر بنا :**

نحوه محاسبه و اندازه گیری ابعاد که ملاک پرداخت ها میباشد شامل کل زیر بنا اعم از مفید و مشاعات طبق نقشه های چون ساخت تایید شده می باشد و یا به صورت  **.......................** مترمربع خواهد بود.

**ماده 5- مبلغ قرارداد :** مبلغ قرارداد برای مدت درج شده درماده 7مقطوعا **..............................** ریال ، معادل ( حروف ) **....................** ریال می باشد و تابع تغییرات مقادیر کار مطابق شرایط عمومی و خصوصی قراداد است .

تبصره : مبلغ بیمه و مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد جدا از مبلغ مندرج **در ماده 5** قرارداد بوده و برای هر یک طبق مفاد شرایط عمومی و خصوصی پیمان عمل خواهد شد.

**ماده6\_ نحوه پرداخت مبلغ قرارداد :**

**20** درصد ازکل مبلغ قرارداد موقع اخذ قرارداد بصورت نقد و یا چک به روز به شماره .......................... به تاریخ ........................... بانک ............................... دریافت می گردد .

مابقی مبالغ در حین اجرای کار، در صورت توافق طرفین قرارداد بصورت کلی و یا طی ……………… مرحله به شرح زیر می باشد .

مرحله اول: مبلغ **...............................**  ریال چک شماره .................................................به تاریخ ......................................... بانک ................................................

مرحله دوم: مبلغ **...............................**  ریال چک شماره .................................................به تاریخ ......................................... بانک ................................................

مرحله سوم : مبلغ **...............................**  ریال چک شماره ...............................................به تاریخ ......................................... بانک ................................................

مرحله چهارم : مبلغ **...............................**  ریال چک شماره ...............................................به تاریخ ......................................... بانک ................................................

**ماده 7 - مدت قرارداد**

مدت قرارداد **.........** ماه شمسی است و تاریخ شروع کارو زمین ( تحویل کارگاه ) به مدیر ساخت همان تاریخ ثبت قرارداد مجری در نظام مهندسی میباشد. و کارهای جدید و تاخیرات به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد میباشد . ضمناً پس از پایان این مدت ، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود مگر اینکه با توافق کتبی طرفین و اعلام کتبی آن به سازمان ، ناظر و شهرداری تمدید گردد .

**ماده 8 - ناظر ( ناظران ) و ناظر هماهنگ کننده**

نظارت بر اجرای عملیات موضوع قرارداد و هماهنگی بین ناظران به عهده افراد تعیین شده در چهاربرگی تعهد نظارت که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد بوده و تغییر در نفرات فوق تابع ضوابط این سازمان میباشد .

**ماده 9 - شرایط ، مسئولیت ها و اختیارات**

سایر شرایط و مسئولیت ها و اختیارات طرفین به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است که ذیل آن را امضاء کرده اند.

**ماده 10 \_ نسخه های قرارداد :** این قرارداد در 10 ماده 4 نسخه تنظیم گردیده و نسخه ها به ترتیب مربوط به 1\_ صاحبکار ، 2 \_ مدیر ساخت ، 3 \_ سازمان نظام مهندسی و 4\_ شهرداری منطقه می باشند .

مهر و تایید کمیته مجریان

**" شرایط عمومی قرارداد "**

**فصل اول : تعاریف و مفاهیم**

**ماده 1 : قرارداد اجرای ساختمان( قرارداد ساخت ) :** قرارداد مدیری ساخت است که بین صاحبکار و مدیر ساخت به منظور اجرای ساختمان منعقد می شود و مطابق ماده 185 قانون مدنی عقدی لازم است و 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 متمم به قرارداد در آن قید می شود .

**ماده 2 : شرایط عمومی :** مفاد همین متن است که شرایط عمومی حاکم بر قرارداد اجرای ساختمان را تعیین می کند و در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحبکار و مدیر ساخت حاکم بوده و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و جزء 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 هر یک 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 ینی شده باشد .

**ماده 4 : صاحبکار:** متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی است و یکی از طرفین قرارداد ساخت است .

**ماده 5 : مدیر ساخت :** شخص دارای پروانه یا صلاحیت اجرای ساختمان از وزارت راه و شهر سازی است که عهده دار اجرای عملیات ساختمانی بر مبنای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب آن است و طرف دیگر قرارداد ساخت است .

**ماده 6 : بهره بردار :** هر شخص که پس از صدور پایان کار و مجوز بهره برداری استفاده کننده از ساختمان تکمیل شده می باشد .

**ماده 7 : انواع قرارداد اجرای ساختمان :** قرارداد اجرای ساختمان معمولا به یکی از اشکال زیر و برای انجام کار و یا بخشی از کار منعقد می شود :

**الف :** قرارداد اجرای ساختمان با مصالح ( تامین کننده مصالح مدیر ساخت است )

**ب :** قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی ( تامین کننده مصالح صاحبکار است )

**ج :** قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت ( از نوع توافق شده در متن قرارداد و شرایط خصوصی )

**د :** قرارداد اجرای ساختمان به صورت مشارکت در ساخت ( زمین و امکانات موجود آن آورده صاحبکار بوده و مدیریت ساخت و کلیه هزینه های مصالح و تامین نیروی انسانی مورد نیاز و دستمزد ها و غیره تا پایان عملیات اجرایی و اخذ پایان کار بر عهده مجری سازنده می باشد )

**ماده 8 : اجرای ساختمان :** عبارت است از سازماندهی و مدیریت اجرای کار شامل تامین مصالح و تجهیزات نیروی انسانی ابزار و ماشین آلات و تجهیز کارگاه و ایمن سازی به منظور اجرای هر مرحله از کار شامل تخریب ، گود برداری ، و حفاظت آن ، خاک برداری ، خاکریزی ، پی سازی ، برپایی اسکلت و سقف ها ، سفت کاری ، نازک کاری ، اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ، نصب آسانسور و سایر تجهیزات ، محوطه سازی و در نهایت آماده سازی برای تحویل و بهره برداری .

**ماده 9 : صلاحیت و ظرفیت اشتغال مدیر ساخت :** عبارت است از پروانه اجرای ساختمان که توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان آن صادر می گردد و در آن صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارنده پروانه مشخص شده است .

**ماده 10 : ناظر و ناظر هماهنگ کننده :**

**الف :** ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط با موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل مدیر ساختمان است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساخت معرفی میشود و بر اجرای صحیح عملیات ساخت توسط مدیر ساخت در حیطه صلاحیت خود به لحاظ انطباق با مقررات ملی ساختمان و استانداردهای مربوطه و مشخصات مندرج در پروانه ساخت و نقشه ها و محاسبات فنی منظم به آن نظارت می نماید .

 **ب :** ناظر هماهنگ کننده شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در رشته معماری یا عمران است که مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران در عملیات اجرای ساختمان بوده و مسئول جمع آوری و ارسال کلیه گزارشهای ناظران به مرجع صدور پروانه میباشد .

در خصوص ناظران حقوقی ، مدیرعامل شرکت و در مورد موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی ، مسئول واحد فنی آنها همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود .

**ماده 11 : مدت قرارداد – برنامه زمان بندی**

**الف :** مدت لازم جهت اجرای ساختمان ( یا هر مرحله از آن ) همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن که بر اساس نوع قرارداد توسط مدیر ساخت بر آورد و با تایید صاحب کار به عنوان مدت قرارداد تعیین می‌گردد و شامل تاریخ شروع و تاریخ خاتمه قرارداد بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور می باشد.

مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحوه مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر است . ملاک شروع کار تاریخ صورتجلسه تحویل زمین است.

**ب:** در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد مدیر ساخت موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد مراتب را به صاحب کار اعلام نماید در این صورت قرارداد با رضایت طرفین قابل تمدید است در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد مدیر ساخت موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحبکار ، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

**ماده ۱۲ : مبلغ قرارداد- نحوه پرداخت**

 عبارت از مبلغ یا درصد یا عوضی که با توجه به نوع قرارداد منعقد شده بین طرفین توافق و تعیین و در قرارداد درج می‌شود میزان موعد و نحوه پرداخت ها یا تسلیم عوض حساب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد و همچنین شرایط تعدیل و تغییر آنها در شرایط خصوصی قید شود.

**شود ماده ۱۳ : کارگاه ، تجهیز و برچیدن آن**

 **الف:**کارگاه محل یا محل‌های است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود یا با اجازه صاحبکار از آن استفاده می‌گردد.

 **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 و شامل ایمن سازی و محصور نمودن پیرامون کارگاه تامین آب، برق، گاز موقت تامین محل اسکان موقت و دفتر کارگاه و تامین ابزار و ماشین آلات مورد نیاز می باشد. **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 و بازگرداندن پیرامون کار به شکل اولیه آن .

**ماده ۱۴: صورتجلسه تحویل زمین (تحویل کارگاه)**

صورتجلسه ایست که بر اساس آن صاحبکار پس از اخذ پروانه ساخت محل کارگاه را تحویل مدیر ساخت می‌دهد این صورتجلسه باید شامل موارد زیر باشد.

1-14- حدود و موقعیت زمین که بر اساس پروانه ساخت قرار است اجرای ساختمان در آن صورت به صورت کروکی

2-14- تعیین موقعیت مجاورین و معابر و میزان عقب‌نشینی احتمالی مطابق با صورتجلسه بر و کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه به صورت کروکی

3-14- تعیین موقعیت ، ابعاد و تعداد طبقات ساختمان های موجود که باید تخریب شوند و اشجاری که باید جابه‌جا یا قطع شوند و تعیین انشعابات موجود

4-14- تعیین موقعیت چاه های موجود در زمین

5-14- تعیین موقعیت قنوات عبور کرده از درون زمین یا با فاصله قرارگیری در شعاع تاثیر فونداسیون ساختمان

14-6- تعیین تعداد طبقات روی زمین و زیر زمین ساختمان های مجاور

14-7- تعیین وضعیت هر گونه عوارضی که جهت اجرای ساختمان دچار تغییر می شود.

14-8- تعیین و رقوم ارتفاعی گوشه‌های زمین و شیب معابر نسبت به کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه

14-9- تاریخ تحویل زمین و تاریخ و شماره پروانه ساخت و تعداد نقشه های مصوب که توسط صاحبکار به مدیر ساخت تحویل می‌شود

14-10- تاریخ و شماره صورتجلسه بر و کف اخذ شده از مرجع صدور پروانه

 14-11- تاریخ و شماره سایر مجوزهای لازم از جمله مجوز مدیریت پسماند و شماره و تاریخ شروع بیمه نامه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان و بیمه تضمین کیفیت ساخت

**ماده ۱۵ صورتجلسه تحویل کار**

 صورتجلسه ای است که بر اساس آن مدیر ساخت، پس از اتمام عملیات موضوع قرارداد، کار را تحویل صاحبکار داده و صاحب کار نیز بر اساس آن نسبت به اخذ پایان کار از مرجع صدور پروانه ساخت اقدام نموده و مجوز بهره‌برداری را دریافت می نماید و شامل مدارک زیر است:

1-15-کلیه تاییدیه‌های مراحل کار شامل تایید ناظران تایید های مربوط به آب و فاضلاب ، برق ،گاز، آتش نشانی و سایر تاییدیه های مورد لزوم.

2-15-کلیه اسناد مربوط به آزمایشات و استانداردهای مصالح به کار رفته و یا تجهیزات نصب شده و یا بازرسی‌های به عمل آمده.

3-15-کلیه ضمانت نامه های مربوط به مصالح، تجهیزات و منصوبات حسب مورد.

4-15- کلیه قراردادهای مربوط به دوره بهره برداری و دستورالعمل های راه اندازی و نگهداری.

5-15- بیمه نامه تضمین کیفیت.

6-15- راه اندازی و نشان دادن صحت عملکرد کلیه تجهیزات و منصوبات و تاسیسات مکانیکی و برق و حریق به کار رفته در ساختمان.

7-15- یک نسخه از مبحث ۲۲ مقررات ملی ساختمان و تاکید بر عقد قرارداد تعمیر و نگهداری.

8-15- یک نسخه از نقشه های از بیلت که به تایید ساختمان سازمان نظام مهندسی ساختمان رسیده است.

9-15- یک نسخه از پیش نویسی شناسنامه فنی ساختمان که به تایید ناظران و مدیر ساخت و سایر مراجع مربوط رسیده است.

**فصل دوم تعهدات و اختیارات صاحب کار**

 **ماده ۱۶: تعهدات صاحبکار**

1-16- صاحبکار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه تحویل زمین به مدیر ساخت تحویل بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد تحویل آن نباید بیش از ۶۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد در غیر اینصورت مدیر ساخت حق فسخ قرارداد را دارد خسارت ناشی از عدم تحویل به موقع به عهده صاحب کار بوده و میزان چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در شرایط خصوصی مشخص می شود و چنانچه صاحب کار قبل از تحویل زمین و تنظیم صورتجلسه تحویل زمین و قبل از اخذ پروانه ساختمانی راسا اقدام به شروع عملیات اجرایی نماید مسئولیت کلیه عواقب آن به عهده وی صاحب کار می باشد.

2-16- در صورت وجود معارض پس از تحویل زمین و ایجاد وقفه در اجرای کار صاحبکار ملزم به جبران خسارت وارد برمدیر ساخت می باشد. میزان چگونگی پرداخت خسارت ناشی از این بند در شرایط خصوصی مشخص می‌شود.

3-16- صاحبکار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقش های مورد نظر حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و زیر مجموعه های آن ها و شرکت های آب ، برق، گاز ، مخابرات و ... قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و به همراه یک نسخه نقشه‌های مصوب به مدیر ساخت تحویل دهد و در حین عملیات اجرا هر زمان که برای اخذ انشعابات مذکور نیاز باشد پیگیری‌های لازم را به عمل آورد و در غیر این صورت در شرایط خصوصی تعیین تکلیف شود.

4-16- صاحبکار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید و در غیر این صورت طبق شرایط خصوصی عمل شود.

5-16- صاحبکار متعهد است کلیه پرداخت هایی را با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت نماید و در صورت عدم امکان پرداخت حداقل یک ماه قبل از موعد، موافقت مدیر را جلب نماید و در صورتی که علت عدم پرداخت عدم اجرای به موقع تعهدات مدیر باشد موضوع را به مرجع حل اختلاف اعلام نماید.

6-16- صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه مصالح، ماشین آلات و تجهیزاتی را که خود تعهد نموده بپردازد و در غیر این صورت طبق شرایط خصوصی عمل شود.

7-16- صاحبکار متعهد است به هنگام شروع عملیات و تحویل زمین ، مدیر ساخت را به همسایگان و مجاوران معرفی نموده و در صورت نیاز مساعدت آنها را برای عبور و مرور و یا نصب داربست و سایر مواردایمنی که ناچارا باید از حریم آنها استفاده شود جلب نماید و نسبت به آثار حقوقی این امر پاسخگو باشد.

8-16- صاحبکار متعهد است آن بخش از مصالح و تجهیزات به کار رفته در ساختمان را که تهیه نموده است به میزان مندرج در مقررات ملی بیمه تضمین کیفیت نموده و یا ضمانت های معتبر آن‌ها را به مدت زمان درج شده در مقررات ملی ، تحویل بهره برداران داده و یک نسخه از آن را برای صدور پایان کار و مجوزهای بهره‌برداری تحویل مرجع صدور پروانه ساخت نماید. در غیر اینصورت مسئولیت عدم صدور پایان کار به عهده صاحبکار است.

9-16- صاحب کار متعهد است در مواردی که مجاز به اظهار نظر می باشد و یا در مواردی که از وی توسط مدیر ساخت درخواست می گردد حداکثر ظرف مدت یک هفته قبل از اجرای آن مرحله از کار ، نظرات خود را اعلام نماید در غیر اینصورت حق اظهار نظر از وی ساقط می گردد و در مواردی که پس از اجرا نظر خود را اعلام می نماید و منجر به تغییرات می گردد هزینه‌های این تغییرات که توسط مدیر ساخت اعلام می‌شود در تعهد صاحبکار می باشد.

10-16- صاحبکار متعهد است پس از صدور پایان کار و مجوز بهره‌برداری چنانچه بخواهد هرگونه تغییری اعمال نماید از طریق مراجع ذیصلاح مجوزهای لازم را اخذ نماید و نسبت به این تغییرات پاسخگو باشد.

11-16- صاحبکار متعهد است آن دسته مصالح و تجهیزاتی که تهیه آن ها به عهده اوست مطابق با استانداردها ، مقررات مربوطه و مدیرساخت تایید تهیه و به موقع تحویل مدیر ساخت نماید و هر زمان که مشخص گرددمصالح و تجهیزاتی را که تهیه نموده غیر استاندارد و یا مطابق مقررات ملی نمی باشد ضمن پاسخگویی به جبران کامل خسارات وارده به مدیر ساخت و یا بهره برداران می باشد این مصالح و تجهیزات و مشخصات آنها در شرایط خصوصی ذکر می گردند.

**ماده ۱۷ اختیارات صاحبکار**

1-17- صاحبکار می‌تواند با هماهنگی مدیر ساخت به طور مستمر و دائم و به نحوی که موجب اخلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نموده و نقطه نظرات خود را قبل از اجرای هر مرحله از کار مادام که مغایر مندرجات پروانه ساخت مقررات ملی و قوانین حاکم بر قرارداد نباشد به مدیر ساخت اعلام نماید همچنین در صورت ملاحظه موارد بی انضباطی کند یا توقف کار هدر دادن مصالحه و عدم رعایت اصول ایمنی و زیست محیطی و یا انجام کارمغایر بامندرجات پروانه ساخت مراتب راحسب مورد به طور کتبی به مدیر ساخت اعلام کند در صورتی که مدیر ساخت به نظرات مذکور توجه ننماید. صاحب کاراختیار دارد موضوع را به مرجع حل اختلاف ارجاع نماید.

 2-17- صاحبکار اختیار دارد در زمان اجرای ساختمان مقادیر و مشخصات کار را حداکثر تا ۲۵ درصد مبلغ قرارداد و با همان مبلغ قرارداد کاهش یا افزایش دهد مشروط بر آنکه این کاهش یا افزایش مفاد پروانه ساخت از ضوابط شهرسازی مندرج در پروانه ساختمانی و یا مفاد مقررات ملی را نقض نکند اما در صورت تجاوز از ۲۵ درصد مبلغ قرارداد مدیر ساخت موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحبکار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی در آن خصوص اقدام گردد.

**فصل سوم تعهدات و اختیارات مدیر ساخت:**

**ماده ۱۸: تعهدات مدیر ساخت**

 مدیر ساخت باید قبل از عقد قرارداد ساخت ضمن برگزاری جلسات اولیه با صاحب کار و آگاهی از خواسته های وی از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را مطالعه نموده و از موقعیت ، نوع کار ، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصول مختلف سال ، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در منطقه آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمین موضوع قرارداد و ارزیابی هزینه و فایده، تعهدات زیر را تقبل نماید.

1-18- مدیر ساخت فارغ از دستورالعمل های ابلاغی و مفاد مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در خصوص الزامات رعایت صلاحیت ها متعهد است در پذیرش کار و هنگام عقد قرارداد حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر افرادی که به کار می‌گیرد را کاملاً رعایت نماید عدم رعایت صلاحیت توسط مدیر ساخت به عنوان تخلف محسوب می‌گردد.

2-18- مدیر ساخت متعهد است قرارداد نهایی را در ۴ نسخه تنظیم و امضا نموده و امضاء مالک را اخذ نماید و یک نسخه از قرارداد ساخت را به سازمان نظام مهندسی و یک نسخه از آن را به مرجع صدور پروانه تحویل دهد.

3-18- مدیر ساخت متعهد است نقشه ها مدارک و مشخصات فنی را به صورت کامل مطالعه نموده و هر گونه مغایرت ابهام یا موارد پیشنهادی را به دفتر طراحی اعلام و نظر دفتر طراحی را به صورت کتبی اخذ نمایند و در صورتی که این تغییرات نیاز به نظر صاحب کار داشته باشد موافقت کتبی وی را قبل از اجرا کسب و نهایتا به تایید ناظر مربوطه و مراجع ذیربط برساند.

4-18- مدیر ساخت متعهد است پس از صدور پروانه ساخت و با توجه به تنظیم صورتجلسه تحویل زمین کارگاه را در اختیار بگیرد و ضمن تجهیز کارگاه مطابق برنامه زمانبندی عملیات اجرای ساختمان را شروع نماید اقلام مربوط به تجهیز کارگاه و میزان و چگونگی پرداخت هزینه‌های آن در شرایط خصوصی مشخص می‌شود.

5-18- مدیر ساخت متعهد است از قبل از شروع عملیات ساختمانی نسبت به تهیه گزارش تامین دلیل از وضعیت پلاک های مجاور اقدام لازم به عمل آورد چگونگی پرداخت هزینه آن در شرایط خصوصی مشخص می‌شود.

6-18- مدیر ساخت متعهد است قبل از اجرای بیمه های مورد نیاز شامل بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان بیمه مجاور این بیمه به ماشین آلات بیمه مسئولیت مدیر ساخت و حسب مورد سایر بیمه‌های خاص را اخذ نماید.چگونگی پرداخت هزینه آنها در شرایط خصوصی مشخص می‌شود.

7-18- مدیر ساخت متعهد است با توجه به مدت قرارداد و برنامه زمان بندی کلی برنامه زمانبندی تفصیلی و برنامه جریان ورودی مصالح به کارگاه را تنظیم نموده و به ویژه برنامه ورود مصالح و تجهیزاتی که در تعهد صاحب کار می باشد آن را تنظیم و به وی ابلاغ نماید و در صورت تغییرات در حین کار برنامه را به هنگام نماید. همچنین متعهداست عملیات را مطابق برنامه زمانبندی اجرا نمایید و در صورت تاخیر غیر مجاز موظف به پرداخت خسارت می باشد چگونگی پرداخت خسارت ناشی از تاخیر در شرایط خصوصی مشخص می‌شود.

 8-18- مدیر ساخت متعهد است در صورت وقوع هر یک از موارد شروع عملیات، توقف عملیات ، تعلیق عملیات، شروع مجدد عملیات ، فسخ قرارداد ، تمدید قرارداد ، خاتمه قرارداد و پایان کار موضوع را کتباً به ناظر هماهنگ کننده سازمان نظام مهندسی ساختمان مرجع صدور پروانه اعلام نموده و اقدامات لازم را حسب مورد به عمل آورد.

9-18- مدیر ساخت متعهد است عملیات موضوع قرارداد را مطابق با استانداردها و مقررات ملی و مندرجات پروانه ساخت انجام داده و در هر مرحله تاییدات لازم را از مراجع اخذ نماید و نظر مالی را در خصوص مواردی که مجاز به اعمال نظر می باشد جلب نماید.

10-18- مدیر ساخت متعهد است با توجه به موضوع قرارداد کلیه مقررات ایمنی و زیست محیطی لازم را اجرا و دستورالعمل‌های مربوطه را به عمل آورد و تمامی تعهدات لازم در جهت حفظ محیط زیست و ایمنی معابر کاهش آلودگی صوتی و رفع مزاحمت و صدمه به مجاورین را به عمل آورد.

11-18- مدیر ساخت متعهد است کلیه مجوزهای لازم مربوطه به کار خود را غیر از آنچه در تعهد صاحب کار میباشد اخذ نماید.

12-18- مدیر ساخت متعهد است نسبت به موارد ذیل مستند سازی نماید:

* کلیه قراردادها با تامین کنندگان مصالح و تجهیزات مدیران فعلی و نصابها قرارداد با افراد ذیصلاح دیگر و دریافت و نگهداری مدارک صلاحیت کلیه افراد دخیل در اجرای پروژه.
* مستندات مصالح شامل نوع، محل تهیه، مبالغ پرداختی ،زمان تهیه، تاریخ ورود ،تاریخ مصرف در مورد مصالح فاسد شدنی استانداردهای اجباری یا آزمایشات در محل
* مستندات ماشین آلات مورد استفاده در کارگاه که شامل مقررات خاص می باشند.
* مستندات شرایط جوی شامل وضعیت بارندگی ،دما ،رطوبت و نحوه نگهداری از مصالحی چون بتن ،میلگرد و فلزات در برابر عوامل جوی و محیط های مهاجم و میزان ترکیبات مهاجم در محل.
* هرگونه تغییرات در نقشه ها و مشخصات مصوب.
* تهیه کروکی ها از بیلت با ذکر جزئیات و جنس نازک کاری ها در هر مرحله و در نهایت تهیه نسخه ای کامل از نقشه ها به صورت قابل ارائه به سازمان نظام مهندسی استان.
* تنظیم گزارشات روزانه، هفتگی و ماهیانه با اخذ تاییدیه از ناظر و مالک و تهیه عکس و فیلم از مراحل اجرای کار به ویژه قسمت هایی که پوشانده می‌شوند.
* تنظیم دفترچه اطلاعات ساختمان برای صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در هر مرحله با اخذ تایید ناظران و در نهایت تهیه نسخه ای کامل از آن به صورت قابل ارائه به سازمان نظام مهندسی استان و در نهایت پیگیری تا صدور شناسنامه فنی و ملکی.

13-18- مدیر ساخت متعهد آن دسته از مصالح و تجهیزاتی که تهیه آنها به عهده اوست، مطابق استانداردها و مقررات مربوط تهیه و به تایید مراجع ذیصلاح برساند و از ابزار و ماشین آلات متناسب با موضوع قرارداد استفاده نموده و روش های ساخت مناسب و نیروی انسانی ذیصلاح را به کار گیرد.

14-18- مدیر ساخت متعهد است مقررات بیمه تامین اجتماعی و قانون کار و توافق نامه ها و بخش نامه های منبعث از آن را رعایت نماید.

15-18- مدیر ساختمان مجاز نمی باشد کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار کند.

16-18- مدیر ساخت متعهد است هر گونه خسارت ناشی از عدم رعایت مقررات و بکارگیری روش‌های اجرایی نامناسب و یا کاربرد مصالح و تجهیزات غیر استاندارد را در چه زمان ساخت و چه در زمان بهره برداری جبران نماید و به همین منظور متعهد است که از ابتدای شروع عملیات اجرائی با شرکت بیمه معتبر عملیات موضوع قرارداد را به میزان حداقل 10 سال بیمه تضمین کیفیت نموده و یا ضمانت‌نامه‌های معتبر آن‌ها را به مدت زمان مذکور ،تحویل بهره برداران و در غیاب بهره‌برداران به صاحبکار را تحویل داده و یک نسخه از آن را برای صدور پایان کار و مجوز بهره‌برداری تحویل مرجع صدور پروانه ساخت نماید. بدیهی است تامین هزینه بیمه تضمین کیفیت مربوط به اقلامی که توسط صاحبکار تعهد شده است به عهده وی می باشد،مگرآنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر ذکر شده باشد.

17-18- مدیر ساخت متعهد است در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

18-18- مدیر ساخت متعهد است چنانچه خود در کارگاه حضور مستقیم ندارد، مطابق ضوابط، فرد ذیصلاح را بعنوان سرپرست کارگاه معرفی نماید.

19-18- مدیر ساخت متعهد است پس از پایان عملیات موضوع قرارداد و یا در صورت خاتمه و یا به فسخ قرارداد، صورتجلسه تحویل کار را که به امضا ناظر هماهنگ کننده و طرفین قرارداد می رسد تنظیم نموده و نسبت به برچیدن کارگاه اقدام نماید.

**ماده 19 : اختیارات مدیر ساخت**

1-19- مدیر ساخت می‌تواند پس از عقد قرارداد، پیش پرداخت تا 25% مبلغ قرار داد را دریافت نماید. میزان و روش پرداخت آن در شرایط خصوصی قرار داد ذکر میشود.

2-19- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ (با توجه به نوع قرار داد) از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تاخیر افتد ، مدیر ساخت می‌تواند ضمن توقف کار آن مبلغ و معادل درصدی بابت تاخیرات مربوط به پرداخت صاحبکار که در شرایط خصوصی تعیین می‌شود در طول مدت توقف از صاحبکار مطالبه نماید.این توقف حداکثر سه ماه می باشد و پس از آن مدیر ساخت حق فسخ قرارداد را دارد. این مدت توقف جزء تاخیرات مجاز مدیر ساخت محسوب می‌شود که عدم استفاده از این حق مجوزی برای استفاده آن در مراحل دیگر نمی باشد.

3-19- مدیر ساخت می تواند برای هر بخش از عملیات اجرایی از مدیران جزء استفاده نماید.

4-19- مدیر ساخت می تواند در حین عملیات اجرایی ساختمان ،چنانچه اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به صلاح نداند و یا ایجاد تغییر در آنها را لازم تشخیص دهد، مراتب را به اطلاع دفتر طراحی رسانده و تا وصول پاسخ آن که به تایید ناظر هم می‌رسد، اجرای کار در آن بخش را متوقف نماید. این مدت جزء تأخیرات مجاز مدیر ساخت محسوب می‌شود .

5-19- مدیر ساخت می‌تواند در حین عملیات اجرای ساختمان ،ابزار ، ماشین آلات و تجهیزاتی را که مربوطه به وی می باشد را از کارگاه خارج نماید مشروط به آنکه خروج آنها موجب تأخیر در تعهدات و یا کاهش کیفیت کار نگردد.

**فصل چهارم : تضامین،صورت هزینه ها یا صورت وضعیت ها،نحوه پرداخت ها،تعلیق**

**ماده 20 : تضامین**

1-20- تضمین انجام تعهدات : به منظور تضمین انجام تعهدات مدیر ساخت ناشی از قرارداد، صاحبکار می‌تواند بر اساس موارد مندرج در شرایط خصوصی ،تضمین لازم را دریافت نماید. صاحب‌کار در صورت دریافت آن موظف است بلافاصله پس از تنظیم صورتجلسه تحویل کار ساختمان تضمین ما خوذرا مسترد نماید.ضمنا یادآور می گردد این بند شامل قراردادهای صرفا فنی نمی باشد.

2-20- تضمین پیش پرداخت : به منظور تضمین پیش پرداخت به مدیر ساخت، صاحبکار می‌تواند بر اساس موارد مندرج در شرایط خصوصی، تضمین لازم را دریافت نماید. صاحبکار در صورت دریافت آن چنانچه در مبالغ پرداختی صورت وضعیتها ،مبلغی را تحت عنوان پیش پرداخت کم می‌کند،موظف است یک بار پس از مستهلک شدن 50% نیمه از آن را مسترد کند و یک بار پس از صورت وضعیت نهایی ،باقی‌مانده تضمین را مسترد نماید. در غیر اینصورت نحو تعیین شده در شرایط خصوصی عمل می‌شود.

3-20- تضمین کیفیت : به منظور تضمین کیفیت موارد مندرج در مقررات ملی ،مدیر ساخت موظف است قبل از تنظیم صورتجلسه تحویل کار،موارد مذکور را حسب قرارداد به مدت درج شده در مقررات ملی نزد یکی از بیمه‌های معتبر، بیمه نماید و یک نسخه از بیمه نامه مذکور را به همراه سایر مدارک مربوط به تحویل کار به صاحبکار تسلیم کند.

**ماده 21 : صورت هزینه ها یا صورت وضعیت ها**

 حسب نوع قرارداد ،صورت هزینه یا صورت وضعیتها به همراه اسناد و مدارک مثبته توسط مدیر ساخت در مراحل تعیین شده در قرارداد ،تهیه و به منظور پرداخت به صاحبکار تسلیم می گردد.

**ماده 22 : نحوه پرداخت ها**

صاحبکار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمان های تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت هزینه‌ها طبق مفاد مندرج در شرایط خصوصی نسبت به پرداخت مطالبات مدیر ساخت اقدام کند. در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت وضعیتها یا صورت هزینه ها صاحبکار موظف است 70 درصد آنها در موعد مقرر پرداخت و در مورد باقی مانده بلافاصله به حل اختلاف مراجعه و ظرف حداکثر 30 روز تعیین تکلیف نماید.

**ماده 23 : تعلیق**

صاحبکار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را کتبا معلق کند.در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مدیر ساخت اطلاع دهد.در مدت تعلیق مدیر ساخت مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت‌های ناشی از آن را مانند حفاظت. حراست از کارهای انجام شده و ناتمام،مصالح و تجهیزات پای کار،تاسیسات و ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد.پرداخت هزینه خسارت دوران تعلیق، براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرار دارد تعیین می‌شود به عهده صاحبکار است.

**فصل پنجم: تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب، پایان کار**

**ماده :24 تحویل کار:** پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره برداری شد. مدیر ساخت مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده و صاحبکار اعلام میدارد و روز تحویل را مشخص می نماید.

در تاریخ مشخص شده طی صورتجلسه تحویل کار که به امضاء صاحبکار، مدیر ساخت و ناظر هماهنگ کننده می رسد، کار تحویل صاحبکار می شود در صورتیکه پروزه به تشخیص ناظر هماهنگ کننده بیش از 3 درصد کل کار، دارای ایراد و نواقص باشد، تحویل کار به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود. و تشریفات فوق عینا تکرار می شود و در غیر اینصورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن کار، مدت زمان معین برای رفع نواقص جزئی کمتر از 3 درصد کل کار پیش بینی می گردد و مدیر ساخت مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است.

**ماده 25: برچیدن کارگاه**

پس از تحویل کار و تنظیم " صورتجلسه تحویل کار" مدیر ساخت موظف است ظرف حداکثر دو هفته نسبت به تاییدبرچیدن کارگاه اقدام نماید.

**ماده 26 :تسویه حساب و پایان کار:**

حداکثر ظرف 15 روز بعد از تنظیم "صورتجلسه تحویل کار" طرفین قرارداد موظفند نسبت به انجام تسویه حساب اقدام نموده و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند و در صورتیکه صاحبکار نسبت به انجام تعهدات مدیر رضایت داشته باشد، رضایت خود را ذیل صورتجلسه پایان کار اعلام نماید.

**فصل ششم: موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، خاتمه قرارداد( تفاسخ)، حل اختلافات**

**ماده 27: موار فسخ**

**الف: در موارد زیر صاحبکار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی 15 روزه قبلی فسخ کند.**

1-27- هرگاه که مشخص شود مدیر ساخت فاقد صلاحیت متناسب با موضوع قرارداد بوده و یا صلاحیت خود را از دست داده است و یا بر اساس نظر کمیته داوری مدیر ساخت فاقد توانمندی لازم برای اجرای تعهدات خود می باشد.

2-27- هرگاه که مشخص شود مدیر ساخت ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال و ماشین آلات و تجهیزات وی توقیف گردد و این امر موجب توقف کار یا تاخیر در اجرای تعهدات مدیر ساخت شود.

3-27- هرگاه که مشخص شود مدیر ساخت کل موضوع قرارداد را به غیر واگذار نموده است.

4-27- هرگاه ثابت شود کارگاه فاقد سرپرست می باشد.

5-27- هرگاه که مشخص شود مدیر ساخت در اجرای تعهدات خود نسبت به رعایت قوانین و مقررات حاکم بر قرارداد چه از نظر کیفیت اجرای عملیات و رفع نواقص و چه از نظر سلسله مراتب و چه از نظر رعایت امانت بی توجه بوده و به اخطارهای صادره از ناظر یا ناظران ومراجع ذیربط اهمیت نمی دهد.

6-27- هرگاه که مدیر ساخت در تحویل گرفتن کارگاه بیش از 30 روز تاخیر نماید.

7-27- هرگاه که مشخص شود مدیر ساخت نسبت به هر یک از مراحل برنامه زمان بندی تفصیلی بدون دلیل موجه بیش از 30 روز تاخیر نموده است و این تاخیرات غیر موجه موجب تاخیر در انجام کار بیش از 25% مدت قراردادخواهد شد. ( تعطیلات رسمی بعنوان دلیل موجه محسوب نخواهد شد مگر آنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر تعیین تکلیف شده باشد).

8-27- هرگاه مشخص شود ناظر شرکت بیمه ( طرف قرارداد بیمه تضمین کیفیت) از اجرای کامل پروژه طبق نقشه های مصوب و کیفیت اجرا رضایت نداشته و کتبا موارد مغایرت را به مجری و مالک ابلاغ نموده ولی مجری نسبت به اصلاح موارد مندرج امتناع ورزد و در نتیجه این عدم اصلاح موارد نقص از شمول تعهدات شرکت بیمه و موارد تضمین خارج گردد.

**ب: در موارد زیر مدیر ساخت می تواند قرارداد را با اخطار کتبی 15 روزه قبلی فسخ کند.**

9-27- در صورت تاخیر صاحبکار در تحویل دادن زمین (کارگاه) یا اخذ پروانه ساخت و سایر مجوزهای لازم یا رفع موانع قانونی موجود یا عدم تامین آب و برق موقت کارگاه در صورتیکه در تعهد وی باشد و به بطور کلی رفع هر عاملی که مانع از شروع کار مدیر ساخت بیش از 60 روز.

10-27- در صورت تاخیر صاحبکار در رفع موانعی که پس از شروع عملیات ساخت و خارج از قصور مدیر به وجود آمده است بیش از 60 روز

11-27- در صورت تاخیر صاحبکار در پرداخت صورت هزینه ها با صورت وضعیت ها یا تعیین تکلیف پرداخت آنها بیش از 60 روز از زمان های مقرر شده در قرارداد ساخت.

12-27- در صورت تاخیر صاحبکار در تامین و تحویل مصالح، تجهیزات و ابزار و ماشین آلات که خود تعهد نموده است بیش از 30 روز از زمان های مقرر شده برای تحویل آنها.

13-27- در صورت تاخیر صاحبکار در انجام سایر تعهداتی که در شرایط خصوصی قرارداد به عهده وی می باشد بیش از 30 روز.

14-27- در صورتیکه مدت تعلیق بیش از سه ماه به طول انجامد.

15-27- در صورتیکه صاحبکار مشخصات کار را بیش از 25% مبلغ قرارداد افزایش یا کاهش دهد و در خصوص آن توافق حاصل نشود.

16-27- در صورتی که مشخص شود تاخیرات غیر مجاز صاحبکار ( به جز مدت زمان سه ماهه تعلیق) موجب تاخیر در اتمام کار بیش از 25% مدت قرارداد خواهد شد ( تعطیلات رسمی به عنوان دلیل موجه ( تاخیر مجاز) محسوب نخواهد شد مگر آنکه در شرایط خصوصی به گونه ای دیگر تعیین تکلیف شده باشد.

17-27- هر گاه مشخص شود صاحبکار بدون جلب مدیر ساخت تعهدات خود را به غیر واگذار نموده است و یا کارگاه را به غیر انتقال داده است.

18-27- هر گاه مشخص شود صاحبکار ورشکسته شده به گونه ای که از سوی محاکم قضایی اموال وی توقیف گردد.

**ماده 28: اقدامات پس از فسخ**

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام آن ، چنانچه طرف مقابل اعتراضی به فسخ نداشته باشد ، جلسه ای با حضور طرفین و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد. پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده ، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار، ماشین الات و سایر وسایل و مستحدثات موجود در کارگاه با تعیین مالیکت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب موضوع صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورتجلسه یاد شده برای طرفین لازم الاجرا بوده و سند محسوب می شود.

در صورتیکه پس از اعلام کتبی فسخ، طرف مقابل نسبت به آن معترض باشد، موضوع به مرجع حل اختلاف ارجاع داده می شود و نظر مرجع حل اختلاف در خصوص حصول شرایط فسخ قطعی است.

فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مدیرساخت و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و یا تایید شده است نمی گردد.

**ماده 29 : خسارات عدم انجام تعهدات**

**الف:** در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحبکار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های 1 و 3 و 4 و 5 ماده 27، صاحبکار می تواند تضمین اجرای تعهدات را به نفع خود ضبط نماید اما باید مبالغ مربوط به مصالح پایکار و صورت وضعیت هزینه های مدیر ساخت را تا تاریخ تنظیم صورتجلسه فسخ پرداخت نماید و چنانچه کارهای انجام شده ( به تایید ناظر هماهنگ کننده یا مرجع حل اختلاف) نیاز به رفع نقص داشته باشد، هزینه های رفع نقص را با تایید مراجع یاد شده از حساب بستانکاری مدیر ساخت کسر نماید.

چنانچه فسخ بنا بر یکی از دلایل مندرج در ردیف های 6 و 7 ماده 27 انجام گردد. مدیر ساخت موظف به جبران خسارت ناشی از تاخیرات که در شرایط خصوصی قرارداد پیش بینی شده است، می باشد.

**ب:** در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر ساخت به یکی از دلایل مندرج در ردیف های 9 الی 18 ماده 27 باشد، صاحبکار موظف است بلافاصله پس از تنظیم صورتجلسه فسخ، تضمین اجرای تعهدات و حسن اجرای کار ار مسترد نموده و مبالغ مربوط به مصالح پایکار و صورت هزینه یا صورت وضعیت کارهای انجام شده تا تاریخ تنظیم صورتجلسه فسخ و سایر مطالبات مدیر ساخت را پرداخت نماید و علاوه بر آن موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد. بدیهی است تا زمان پرداخت کامل مطالبات مدیر ساخت، صاحبکار حق عقد قرارداد با مدیر ساخت دیگر را نداشته و باید عملیات ساخت را متوقف نماید.

**ج:** پرداخت خسارت های ناشی از این بند،به هیچ وجه مانع از پیگیری های انتظامی نمی باشد.

**ماده 30 : خاتمه قرارداد ( تفاسخ)**

هر یک از طرفین می تواند در هر مرحله از قرارداد با تراضی یکدیگر نسبت به خاتمه دادن به قرارداد اقدام نمایند. بدیهی است تا ان مرحله از کار، هر یک از طرفین مسئول تعهدات خود می باشد و صاحبکار در صورت ادامه کار موظف است برای ادامه کار با مدیر ساخت دیگری قرارداد منعقد نماید.

**ماده 31 : حل اختلافات**

هر گاه در اجرا تفسیر مفاد قرارداد و ضمائم آن اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک ملزم به قرارداد ساخت اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین مسکوت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به داوری توسط یکی از موسسات داوری ذیصلاح یا داوران منتخب که می بایست در شرایط خصوصی نام موسسه مذکور یا داوران منتخب قید شود، ارجاع می‌شود.

 **فصل هفتم : حوادث قهری ،اقامتگاه و ابلاغ ها،اعتبار شرایط عمومی**

**ماده 32 : حوادث قهری**

جنگ، انقلاب‌ها، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری ها واگیردار،زلزله،سیل، آتش سوزی های دامنه دار و مهار نشدنی ،طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرار دارد و اجرای موضوع قرارداد را غیرممکن و موجب تأخیر می نماید.حوادث قهری به شمار می‌رود و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت‌های وارد شده به یکدیگر در اثر این حوادث نیست.لیکن پس از رفع وضعیت قهری طرفین می‌توانند با توافق نسبت به ادامه قرار داد یا خاتمه آن اقدام نمایند.

**ماده 33 : اقامتگاه و ابلاغ ها**

اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده است.در صورتی که هر یک از طرفین محل قانونی خود را تغییر دهد ،باید نشانه جدید خود را 15 روز پیش از تاریخ تغییر به طرف دیگر اطلاع دهد.تا وقتی که نشانی جدید به طرف دیگر اعلام نشده است، هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور از طریق ابلاغ اظهارنامه در حکم ابلاغی رسمی است .

**ماده 34 : اعتبار شرایط عمومی**

با توجه به اینکه این شرایط عمومی و برای قراردادهای غیر دولتی به منظور حفظ حقوق صاحبکار، مدیر ساخت و بهره برداران و حفظ ثروت‌های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقده بین صاحبکار و مدیر ساخت الزامی است.بدیهی است عدم الحاق آن به قرارداد ساخت و یا عدم امضاء طرفین ذیل شرایط عمومی ،یا اظهار نا آگاهی نسبت به آن به هیچ وجه مانع از اعتبار آن نمی‌باشد و رفتار طرفین قرارداد در مقایسه با میزان تعهد آن ها نسبت به مفاد شرایط عمومی از سوی مراجع ذیصلاح سنجیده خواهد شد.

مهر و تایید کمیته مجریان

**"شرایط خصوصی قرارداد"**

شرایط خصوصی این قرارداد متضمن خواسته ها و نظرات خاص مورد توافق طرفین به منظور تکمیل شرایط عمومی قرار داد و همچنین توضیح مواردی از آن است که تعیین تکلیف برخی از موارد را به شرایط خصوصی محول کرده است و هیچ گاه نمی تواند مواد شرایط عمومی قرارداد را نقض کند و نمی تواند مغایر قوانین جاری باشد از این رو هرگونه نتیجه گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی به تنهایی و بدون توجه به مفاد آن در شرایط عمومی قرارداد، بی اعتبار است شماره و حروف به کار رفته در موارد این شرایط خصوصی، همان شماره و حروف نظیر آن یا در ادامه آن در شرایط عمومی قرارداد است.

1-16- در صورت حصول تاخیر مندرج در ماده 16-1 شرایط عمومی قرارداد، صاحبکار موظف است به ازای هر روز تاخیر مبلغ **......................** ریال خسارت به مدیر ساخت پرداخت نماید، این مبلغ بایستی در هنگام صورتجلسه تحویل زمین پرداخت شود.

2-16- خسارت ناشی از وجود معارض و ایجاد وقفه در اجرای کار به ازای هر روز وقفه مبلغ **......................** ریال از سوی صاحبکار به مدیر ساخت بوده و بلافاصله با شروع مجدد کار پرداخت می گردد (حداکثر این وقفه و خسارت دو ماه است و بعد از آن هر یک از طرفین حق فسخ قرارداد را دارند).

4-16- پیگیری و اخذ انشعاب آب و برق موقت کارگاه بر عهده صاحب کار می باشد.

6-16- در صورت عدم انجام تعهد مندرج در بند 16-6 شرایط عمومی از سوی صاحبکار مسئولیتی متوجه مدیر ساخت نخواهد بود.

12-16- مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد جدا از مبلغ مندرج در ماده ۵ قرارداد بوده و بر عهده صاحبکار می‌باشند و صاحبکار موظف است در هر مرحله از پرداخت ارزش افزوده آن را نیز نقداً پرداخت نماید و حداکثر تا قبل از تایید نهایی شناسنامه فنی و ملکی مالیات بر ارزش افزوده این قرارداد را طبق قانون تسویه نماید.

3-17- صاحبکار می‌تواند قرارداد با پیمانکاران جز را شخصاً امضا نموده و مصالح مصرفی را نیز شخصا خریداری نماید ولی موظف است تهیه مصالح و انتخاب پیمانکاران جزء را به تایید مدیر ساخت برساند.

 لازم به ذکر است که صاحبکار موظف است از پیمانکاران و کارگران که دارای صلاحیت و مهارت های فنی می باشد به کارگیرد در غیر این صورت عواقب ناشی از عدم رضایت موارد مزبور به عهده صاحب کار می باشد.

4-18- اقدام تجهیز کارگاه عبارتند از دفتر کار مناسب مدیر ساخت و محل مجزا برای اسکان کارگران و سرویس بهداشتی در محل پروژه و ملزومات اداری، تاسیسات حرارتی و برودتی مربوطه و انشعابات موقت با سایر امکانات ضروری در مجاورت پروژه می باشد کلیه هزینه های فوق به عهده صاحبکار می باشد.

5-18- هزینه تامین دلیل بر عهده صاحبکار می باشد.

6-18- هزینه کلیه بیمه های مندرج در ماده 18-6 شرایط عمومی قرارداد بر عهده صاحبکار می باشد.(بجز بیمه مسئولیت مدیرساخت)

2-19- جریمه تاخیر در پرداخت صورت هزینه صورت وضعیت ها به شرح زیر می باشد:

 برای مدت بیش از یک ماه تاخیر در پرداخت صاحبکار متعهد است علاوه بر پرداخت اصل مطالبات، خساراتی معادل **.......** درصد سالیانه بابت مبالغ معوقه به مدیر ساخت پرداخت نماید و مدت محاسبه این خسارت حداکثر سه ماه است.

1-20- مدیر ساخت جهت انجام به موقع تعهدات خود تضمینی به صورت **................................** تحویل صاحبکار می نماید.

2-20- بابت پیش پرداختی که مدیر ساخت دریافت نموده است، تضمینی به صورت  **...............................** تحویل صاحبکار می نماید که پس از ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی پروژه، صاحبکار موظف است نسبت به آزادسازی آن اقدام نماید.

3-20- اخذ بیمه ‌نامه تضمین کیفیت شامل سازه به مدت ۱۰ سال و نما و عایق رطوبتی به مدت ۵ سال و تاسیسات الکتریکی و مکانیکی به مدت ۳ سال بر عهده مدیر ساخت و هزینه آن با توجه به نوع قرارداد (مدیریت بر ساخت) بر عهده صاحب کار می باشد.

**23: هزینه دوره تعلیق شرایط تعلیق:** کلا هزینه‌های جاری حفاظت و نگهداری و کارگاه بر عهده صاحبکار می باشد و بابت خسارات وارده به مدیر ساخت روزانه مبلغ **.............................** ریال از سوی صاحبکار به ایشان پرداخت خواهد شد.

7-27- تعطیلات رسمی کلاً در برنامه زمان بندی و مدت قرارداد لحاظ گردیده است.

**27- ح- شروط ضمن عقد (که وقوع آن موجب انفساخ قرارداد می گردد):** چنانچه هر یک از شروط زیر بر قرارداد حاکم شود، قرارداد منفسخ گردیده و هر یک از طرفین قرارداد می تواند پس از تذکر کتبی به طرف مقابل متعاقباً به طور کتبی با ذکر موجبات فسخ، فسخ قرارداد را به طرف دیگر ابلاغ نماید.

1- صاحبکار از پیمانکاران جزء فاقد صلاحیت (اعم از پیمانکار و کارگر و استاد کار) جهت اجرای عملیات پروژه استفاده نماید، به طوریکه صلاحیت ایشان مورد تایید مدیر ساخت واقع نگردد.

2- صاحبکار مصالح و تجهیزات فاقد استاندارد و بی کیفیت جهت اجرای ساختمان خریداری نماید.

3- پیمانکاران جز تحت امر صاحبکار، بدون توجه به دستورات مدیر ساخت اعلانات کتبی ایشان عملیات اجرایی را خلاف نقشه‌های مصوب و مشخصات فنی و اجرایی و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان اجرا نمایند.

4- صاحبکار به اعلانات کتبی مدیر ساخت در خصوص رعایت موارد ایمنی کارگاه و کارگران همکاری و توجه ننماید .(با توجه به اینکه مدیریت مالی پروژه در اختیار صاحبکار می‌باشد).

**2-28- اقدامات پس از انفساخ قرارداد:** هر گاه بر اساس بند 27- ج موجبات فسخ قرارداد حاکم شود و به تقاضای مدیر ساخت فسخ قرارداد اعلام گردد صاحبکار موظف است بلافاصله علاوه بر پرداخت اصل حق الزحمه مدیر ساخت تا تاریخ فسخ سلفی معادل  **...........** درصد حق الزحمه فوق را نیز به عنوان خسارت به مدیر ساخت پرداخت نماید.

 **تبصره:** چنانچه مدیر ساخت حق الزحمه خود را به طور یکجا در ابتدای قرارداد اخذ نموده باشد و در هنگام فسخ قرارداد حق الزحمه باقیمانده را پس از کسر خسارت به صاحبکار مسترد نماید صاحبکار موظف است صورتجلسه خاتمه قرارداد را امضا نماید و چنانچه مدیر ساخت از استرداد حق الزحمه باقیمانده قرار داد به صاحبکار استنکاف ‌نماید صاحبکار حق دارد از طریق مراجع قضایی احقاق حق نماید و عدم استرداد وجه باقیمانده تاثیری بر فسخ قرارداد نخواهد داشت.

29- هرگاه قرارداد به موجب یکی از ردیف های ۶ و ۷ ماده ۲۷ شرایط عمومی قرارداد فسخ شود، مدیر ساخت بایستی به ازای هر روز تاخیر خود جریمه معادل  **..............................** ریال به عنوان خسارت به صاحبکار پرداخت نماید و هرگاه فسخ به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های ۹ الی ۱۷ ماده ۲۷ انجام شود ،

 صاحب کارعلاوه بر پرداخت اصل مطالبات مدیر ساخت ملزم به پرداخت **.............................** درصد اصل مطالبات نیز به عنوان خسارت به ایشان خواهد بود و البته هر گاه فسخ به دلیل ردیف ۹ یا ۱۰ ماده ۲۷ صورت گیرد و صاحبکار عدم حضور خود در این مورد را اثبات نماید مشمول پرداخت خسارت فوق نخواهد شد.

30- هر گاه قبل از پایان مدت قرارداد در شرایط خارج از قصور مدیر ساخت طرفین قرارداد را با توجه به ماده ۳۰ شرایط عمومی قرارداد فسخ نماید می بایستی دستمزد مجری متناسب با مدت زمان گذشته از شروع قرارداد تا تاریخ فسخ قرارداد نسبت به کل مدت قرارداد یا نسبت عملیات انجام شده نسبت به کل عملیات اجرایی طبق برنامه زمانی پروژه (هرکدام که بزرگتر باشد)، محاسبه و با ایشان تسویه حساب صورت گیرد. بر این مبنا، در پایان مدت قرارداد فارغ از اینکه عملیات اجرایی شروع شده یا نشده باشد و قرارداد نیز فسخ نشده باشد، دستمزد مجری به صورت کامل به ایشان تعلق می‌گیرد لذا در صورتیکه صاحبکار در هر مرحله از کار از ادامه اجرای پروژه منصرف شود بایستی بلافاصله کتباً تقاضای فسخ قرارداد را از مجری نموده و پیگیر تکمیل صورتجلسه فسخ قرارداد با رونوشت به سازمان نظام مهندسی باشد.

 **تبصره:** خسارات ناشی از عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین طبق مفاد شرایط خصوصی و عمومی قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد.

31: رسیدگی و حل و فصل کلیه اختلافات ناشی از این قرارداد از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر نحوه اجرای آن، به مرکز / موسسه داوری سازمان نظام مهندسی و یا داوران منتخب.سازمان نظام مهندسی ارجاع می گردد.

مهر و تایید کمیته مجریان

 حکم صادره از سوی این داوری، قطعی و برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.