



شرکت کشت و صنعت

"قرارداد پیمان مدیریت"

نام صاحب کار: شرکت کشت و صنعت پیادر (سهامی عام)

نام مدیر: شرکت سرمایه گذاری ساختمانی نظام مهندسی ایران (سهامی عام)

پروژه های طرح توسعه

شماره قرارداد: ۱۴۰۴/پ/۵۲۱

تاریخ قرارداد: ۱۴۰۴/۰۹/۲۹

تعداد صفحات قرارداد: نه صفحه

پیوست: شرایط عمومی پیمان



به نام خدا
(قرارداد)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ فی مابین شرکت کشت و صنعت پیاذر به شماره ثبت ۳۹۲ و شناسه ملی ۱۰۸۶۱۳۴۹۱۶۱ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۶۷۸۱۱۴۸۵ به آدرس استان آذربایجان شرقی، شهرستان تبریز، بخش خسروشاه، دهستان تازه کند، روستا قره تپه (قشلاق تپه)، بزرگراه تبریز خسروشهر، کوچه جنب راه آهن و کدپستی ۵۳۵۵۱۸۶۷۱۶ به نمایندگی آقایان قانین شاهعلی و وحید قمری که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و شرکت سرمایه گذاری نظام مهندسی ایران به شماره ثبت ۲۳۴۲۵۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۷۵۲۰۸۲ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۳۹۳۵۴۷۹ به آدرس استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس آباد-اندیشه، خیابان ولی عصر، خیابان ناهید، پلاک ۴۶، طبقه ۱ و کد پستی ۱۵۹۵۷۴۵۹۶۳ به نمایندگی آقایان نیما فربودفام و ناصر اسماعیل زاده حجتی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح ذیل طی شرایط عمومی و اختصاصی پیمانی که ضمیمه این قرار داد است وفق ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می گردد.

ماده یک - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از :

مدیریت امور فنی، اجرایی، مالی و اداری کامل تمامی عملیات ساختمانی ابنیه (معماری و سازه)، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و تحویل پروژه دو دستگاه سوله به سطح اشغال ۳۳۰۰ مترمربع و زیربنای ۶۶۰۰ مترمربع 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.

تبصره: مدیر می بایست صاحب کار را در اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح و ذیربط من جمله پروانه ساختمانی، پایان کار و.... همراهی نماید. بدیهی است مسئولیت پیگیری امور و همچنین تهیه اسناد فنی و اجرایی مورد نیاز به عهده مدیر خواهد بود.

ماده دو - محل اجرای کار

محل اجرای کار واقع در آذربایجان شرقی، شهرستان تبریز، بخش خسروشاه، دهستان تازه کند، روستا قره تپه (قشلاق تپه)، بزرگراه تبریز خسروشهر، کوچه جنب راه آهن و کدپستی ۵۳۵۵۱۸۶۷۱۶ است که به رؤیت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده سه - مدت قرارداد

مدت قرارداد شش ماه شمسی است و تاریخ شروع کار، تاریخ مبادله و ابلاغ قرارداد و پرداخت اول از بابت مبلغ حق الزحمه (پیش پرداخت) است. مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد. بدیهی است این مدت زمان براساس احجام و برآورد اولیه پیوست قرارداد و همچنین Cash Flow (جریان نقدینگی) پرداختی توسط صاحب کار مطابق با پیوست قرارداد می باشد و در صورت تغییر برآورد اولیه و احجام و تا هرگونه تغییر یا تأخیر در پرداخت ها توسط صاحب کار، مدت زمان قرارداد به همان نسبت تعدیل خواهد شد.

نظام مهندسی ایران
۲۳۴۲۵۰
مدیرعامل

محمدولاد آسانلو
PIAZAR CORP



تبصره: در صورتیکه بنا به ضرورت و الزام مراجعه ذیربط، اجازه شروع عملیات تا زمان اخذ مجوزهای مربوطه به صاحب کار و مدیر داده نشود، مدت زمان مربوطه تا زمان اخذ مجوزها و شروع کار به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد.

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 و واریز تنخواه 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.

۴-۳- 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 و تأیید صاحب کار.

تبصره: انتخاب پیمانکاران و تهیه و خرید مصالح، ابزار و ماشین آلات با رعایت صرفه و صلاح و منافع صاحب کار و همچنین کیفیت مورد نظر در چارچوب کمیسیون معاملات براساس آیین نامه معاملات پروژه که توسط صاحب کار به مدیر ابلاغ خواهد شد انجام خواهد گرفت.

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 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. شایان ذکر است در کلیه قراردادهای منعقد با پیمانکاران، کارفرما صاحب کار بوده و مدیر در داخل قرارداد به عنوان نماینده تام الاختیار کارفرما معرفی خواهد شد. در خصوص اقلام و خرید های فاکتوری نیز خریدار صاحب کار خواهد بود و قرارداد ها و فاکتورهای تأیید شده توسط مدیر می بایست پیوست صورت هزینه های انجام شده و تنظیمی مدیر قرار گیرد.

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 ارائه صورت وضعیت دقیق و شفاف و 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 مقاصد 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.





ماده پنج - وظایف، 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 بلافاصله پس از امضای این قرارداد، پرداخت اول از بابت مبلغ حق الزحمه (پیش پرداخت) طبق ماده شش این قرارداد را انجام دهد.
- ۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف یک هفته تمامی صورت حساب هایی را در صورتی که با رعایت شرایط و ضوابط این قرار داد توسط مدیر تهیه شده باشد بررسی و پرداخت کند. شایان ذکر است در خصوص اقلام خریدنی من جمله آهن آلات و ... که دارای نرخ لحظه ای می باشند، از این زمان مستثنی بوده و می بایست بلافاصله پس از شناسایی قیمت در چارچوب کمیسیون معاملات، صاحب کار نسبت به پرداخت اقدام نماید.
- ۵-۴- صاحب کار همکاری های 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 زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده شش - مبلغ قرارداد (حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن)

الف) مبلغ کل حق الزحمه مدیر برابر با هشت درصد از صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه 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. به شرح ذیل پرداخت خواهد گردید.

۱) مبلغ بیست میلیارد ریال همزمان با امضای قرارداد به عنوان پیش پرداخت که در پرداخت های بعدی تا آخرین پرداخت به همان نسبت (درصد) مستهلک خواهد شد.

۲) بقیه مبالغ نیز وفق شرایط و ضوابطی که در این قرار داد فی مابین طرفین تعیین گردیده پرداخت خواهد شد.

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

ج) از هر کارمزد مدیر به استثنای پیش پرداخت، ده 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 کلیه کسورات قانونی و عوارض مرتبط با موضوع این قرارداد، به عهده مدیر پیمان می باشد.

ماده هفت - تنخواه گردان

با عنایت به پرداخت کلیه هزینه ها راسا توسط صاحب کار در وجه فروشندگان کالا و مصالح و همچنین پیمانکاران پس از تایید اسناد و مدارک توسط مدیر، نیازی به مبلغی تحت عنوان تنخواه نمی باشد. ولی در جهت جلوگیری از تاخیرات و صرفا در خصوص برخی هزینه های خرد که بعدا در چارچوب آیین نامه

نظام مهندسی ایران
مدیریت مالی و اداری
تاریخ: ۱۳۹۵/۰۵/۰۵
شماره: ۲۳۴۲۵۰

شرکت کشت و صنعت پیاذر
گروه صنعتی پیاذر
PIAZAR CORP



معاملات سقف آن تعیین و توسط صاحب کار به مدیر ابلاغ خواهد شد، مبلغی تحت عنوان تنخواه برای خریدهای خرد در اختیار مدیر قرار خواهد گرفت که با هزینه پنجاه درصد از آن، نسبت به ارائه اسناد مثبت و گردش تنخواه و شارژ آن توسط صاحب کار اقدام خواهد شد.

ماده هشت - مهندسان ناظر

مدیر پروژه مکلف است نسبت به رعایت ضوابط قواعد و مقررات و ضوابط فنی، شهرسازی، بهداشتی اقدام نماید و در این راستا مکلف می شود نسبت به اخذ مجوزهای لازم از جمله پروانه ساخت و ... اقدام کند. شایان ذکر است نظارت بر اجرای ساختمان در صورت نیاز از مراجع ذیربط خواهد بود که مدیر موظف به اخذ تاییدیه های مربوطه می باشد و در صورت عدم نیاز، این مهم به مدیر توسط صاحب کار تفویض خواهد شد.

ماده نه - شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عمومات

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح 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
- 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 و برای طرفین لازم الاتباع می باشد.

امضای مدیر
شماره ثبت: ۳۳۴۲۵۰
تاریخ: ۱۳۹۱/۰۵/۰۵

امضای صاحب کار
شرکت سرمایه گذاری ساختمانی
نظام مهندسی ایران
محصولات آسان
PIAZAR CORP

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: طبق استاندارد و مقررات ملی ساختمان

ماده دو - برنامه زمان بندی تفصیلی کار:

برنامه زمانبندی کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه برنامه زمانبندی تفصیلی به صاحب کار اقدام نماید.

برنامه زمانبندی اجرای طرح توسعه شرکت پیاذر

ردیف	شرح	انجام شده (ماه)	مورد نیاز (ماه)					
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	
۱	تهیه مطالعات امکانسنجی							
۲	اخذ زمین و آماده سازی و تهیه نقشه های تفصیلی							
۳	عملیات استراکچر فلزی و عمرانی							
۴	عملیات معماری							
۵	عملیات تأسیسات مکانیکی							
۶	عملیات تأسیسات برقی							
۷	تحویل							

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 (Cash Flow)

Cash Flow کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه Cash Flow

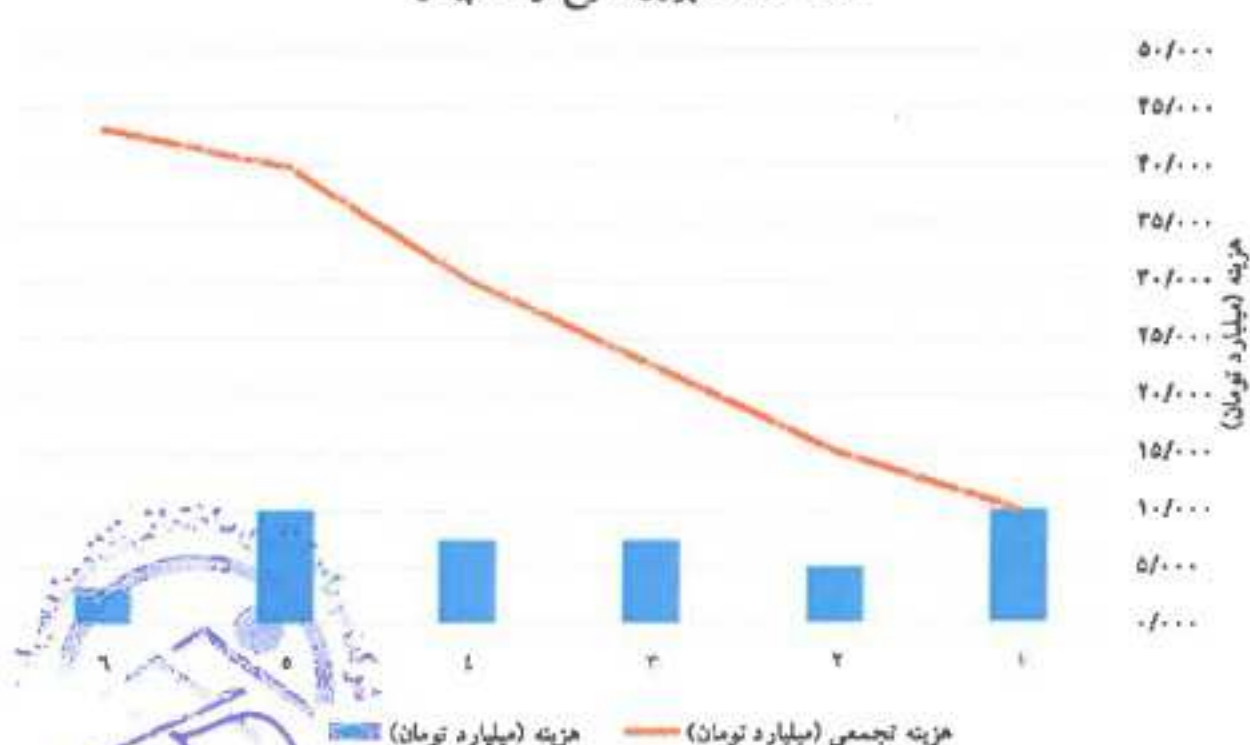
تفصیلی به صاحب کار اقدام نماید.

گزارش cash flow پروژه طرح توسعه پیاذر

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۲۶

برآورد اولیه پروژه (ریال): ۴۳۲,۵۱۱,۲۴۷,۳۲۹

Cash Flow پروژه طرح توسعه پیاذر



شرکت سهامی کشت و صنعت پیاذر
محصولات آسان
PIAZAR CORP



ماده چهار - تعیین شرایط تغییر مقادیر کار: مقادیر مندرج در برآورد اولیه ماده بیست و دو شرایط خصوصی قرارداد و در محدوده مشخص شده موضوع قرارداد، اولیه بوده و تا ۲۵٪ قابل کاهش و افزایش می باشد. بدیهی است در صورت ابلاغ کار جدید، و تجاوز مبلغ برآورد کار از ۲۵٪ مبلغ اولیه، می بایست در چارچوب الحاقیه جدید و براساس توافق طرفین اقدام گردد.

ماده پنج - تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد: در صورت تغییر در مقادیر طبق ماده چهار شرایط خصوصی و یا تاخیر مجاز به دلیل عدم پرداخت به موقع صورتحساب ها و فاکتور و صورت وضعیت ها توسط صاحب کار، مدت قرارداد به همان نسبت و در چارچوب لایحه تاخیرات تهیه شده توسط مدیر، تعدیل خواهد شد.

ماده شش - تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد: در صورت تغییر و افزایش برآورد اولیه براساس مفاد مندرج در ماده چهار شرایط خصوصی، می بایست نسبت به تعدیل حق الزحمه به صورت نسبتی از کل هزینه های انجام شده (ده درصد کل کار) اقدام گردد.

ماده هفت - تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان: در مقابل مبلغ پرداختی از بابت پیش پرداخت و تنخواه گردان، معادل مبلغ پرداختی چک تضمین بشماره ۱۸۶۶/۹۴۲۲۵۳/۴۰ بمبلغ ۲۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و یک فقره چک تضمین بشماره ۱۸۶۶/۹۴۲۲۵۴/۲۶ بمبلغ ۱.۷۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال از بابت تضمین حسن انجام کار در وجه صاحب کار از مدیر اخذ خواهد شد.

تبصره: در صورت هرگونه نقص در تعهدات قراردادی خسارات مربوطه بدون مراجعه به دادگاه از محل چک مذکور از بابت ضمانت حسن انجام کار بدون مراجعه به دادگاه قابل وصول می باشد.

ماده هشت - نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن: تضامین پیش پرداخت و تنخواه گردان بلافاصله پس از استهلاک و تسویه مبلغ مسترد خواهد شد و در خصوص تضمین حسن انجام کار، ۵۰٪ آن پس از تحویل موقت و مابقی پس از اتمام دوره تضمین در صورتیکه ایرادی که ناشی از مدیر است وجود نداشته باشد، در وجه مدیر پرداخت خواهد شد.

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: طی باز های زمانی حداکثر پانزده روزه

ماده ده - تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت: شش ماه شمسی

ماده یازده - تعیین درصد جریمه تأخیر غیرمجاز: در صورت تأخیر غیرمجاز مدیر، بیش از نصف مدت زمان قرارداد، صاحب کار مجاز به جریمه به مبلغ یکصد میلیون ریال به ازای هر روز تأخیر غیر مجاز خواهد بود.

ماده دوازده - تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر: به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد و در صورت تجاوز به بیش از نصف مدت زمان قرارداد، صاحب کار می بایست به ازای هر روز تأخیر در پرداخت، مبلغ یکصد میلیون ریال به مدیر پرداخت نماید.

ماده سیزده - تعیین مبلغ بازپرداخت هزینه تسلیم: صرفاً برای یک بار و حداکثر تا نصف زمان مدت قرارداد مجاز بوده و شامل هزینه نمی باشد.



ماده چهارده - شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار: مجاز نمی باشد.

ماده پانزده - تعیین درصد جایزه تسریع: ندارد

ماده شانزده - تعیین سهم هریک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه: صد در صد به عهده مدیر می باشد.

ماده هفده - تعیین افراد هیأت حل اختلاف: حل اختلاف حاصله درخصوص قرارداد بایستی توسط هیأت داوری متشکل از یک نفر داور از طرف صاحب کار، یک نفر داور از سوی مدیر و یک نفر داور مرضی الطرفین حل و فصل گردد و رأی هیأت داوری لازم الاتباع برای طرفین می باشد.

ماده هیجده - تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد: ندارد

ماده نوزده - مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست: ندارد

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

ماده بیست و یک - برآورد اولیه احجام کار

برآورد اولیه مالی کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه برنامه اولیه مالی و احجام کار به صاحب کار اقدام نماید.

شماره	عنوان فهرست بها	مبلغ مورد درخواست پیمانکار
۱	اخذیه	۳۵۱'۶۳۵'۱۶۰'۴۳۰
۲	تاسیسات برق	۱۳'۵۸۱'۷۵۸'۰۲۲
۳	تاسیسات مکانیک	۵۶'۲۶۱'۴۲۵'۶۶۹
۴	کلرهای پیش بینی نشده و تجهیز کارخانه	۷۰'۳۲۷'۰۳۲۰'۹
۵	جمع کل برآورد	۴۳۲'۵۱۱'۲۴۷'۳۲۹

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 مدیر

امضای صاحب کار
شرکت کشت و صنعت پیاذر
مخصوصیات آسان
PIAZAR CORP

((شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان))

فصل اول : تعاریف و مفاهیم

ماده یک - قرارداد اجرای ساختمان

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می شود.

ماده دو - شرایط عمومی

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مدیران 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 مدیر برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد . تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم 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، مدیر موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مدیر و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مدیر موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده دوازده - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مدیر توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار

ماده سیزده - تعهدات صاحب کار

۱-۱۳- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مدیر بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های موردنظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مدیر تحویل دهد.

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

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

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

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

۷-۱۳- صاحب کار متعهد است در مواردی که مدیر 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.



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

ماده چهارده - اختیارات صاحب کار

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

۲-۱۴- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد . اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مدیر 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 مدیر

ماده پانزده - تعهدات

مدیر 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 .

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

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

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

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



- 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 اقلام 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 منبث 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 مدیر است و اگر به هریک 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 نزنند 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 مدیر فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده شانزده - اختیارات مدیر

۱۶-۱- مدیر می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید.

۱۶-۲- در صورتی که پرداخت هریک 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، مدیر می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.

۱۶-۳- چنانچه مدیر 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 مدیر براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مدیر صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد.

ماده هجده - صورت هزینه ها

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و 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 مدیر 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 مدیر اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مدیر 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 مدیر 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، مدیر 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 مدیر، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه های زمان های معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مدیر 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 مدیر باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

تبصره - براساس توافق مدیر 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 تحول، 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. مدیر 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. مدیر به هریک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید .

۳. مدیر 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. مدیر ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود .

۶. صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد .

ب) در موارد زیر مدیر 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 مدیر با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز

مهر و امضای نماینده کارفرما
۱۳۹۳/۰۵/۲۵

مهر و امضای نماینده پیاژ
PIAZAR CORP

۴. در صورتی که صاحب کار ، اجرای پروژه را بدون قصور مدیر 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 مدیر و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مدیر اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد .

۵. حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد .

۶. عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی .

۷. تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه .

۸. مشکلات شخصی مدیر ، 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 مدیر 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) ، مدیر موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر 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 فیجانبین ، 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 مدیر 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 بلید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی ، صورت جلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد .

شماره ثبت: ۱۳۸۴۰۲۵۰
مدیرعامل: سید علی حسینی



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، مدیران، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مدیران ساختمان الزامی است.

امضای مدیر



شماره ثبت: ۳۲۴۳۵۰
شماره ثبت: ۳۲۴۳۵۰

امضای صاحب کار



شرکت سازه های گسترده و صنعتی
محصولات آسان
PIAZAR CORP



به نام خدا
(قرارداد)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ فی مابین شرکت کشت و صنعت پیاذر به شماره ثبت ۳۹۲ و شناسه ملی ۱۰۸۶۱۳۴۹۱۶۱ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۶۷۸۱۱۴۸۵ به آدرس استان آذربایجان شرقی، شهرستان تبریز، بخش خسروشاه، دهستان تازه کند، روستا قره تپه (قشلاق تپه)، بزرگراه تبریز خسروشهر، کوچه جنب راه آهن و کدپستی ۵۳۵۵۱۸۶۷۱۶ به نمایندگی آقایان قانین شاهعلی و وحید قمری که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و شرکت سرمایه گذاری نظام مهندسی ایران به شماره ثبت ۲۳۴۲۵۰ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۷۵۲۰۸۲ و کد اقتصادی ۴۱۱۱۳۹۳۵۴۷۹ به آدرس استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس آباد-اندیشه، خیابان ولی عصر، خیابان ناهید، پلاک ۴۶، طبقه ۱ و کد پستی ۱۵۹۵۷۴۵۹۶۳ به نمایندگی آقایان نیما فربودفام و ناصر اسماعیل زاده حجتی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر، به شرح ذیل طی شرایط عمومی و اختصاصی پیمانی که ضمیمه این قرار داد است وفق ماده ۱۰ قانون مدنی منعقد می گردد.

ماده یک - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از :

مدیریت امور فنی، اجرایی، مالی و اداری کامل تمامی عملیات ساختمانی ابنیه (معماری و سازه)، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و تحویل پروژه دو دستگاه سوله به سطح اشغال ۳۳۰۰ مترمربع و زیربنای ۶۶۰۰ مترمربع 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.

تبصره: مدیر می بایست صاحب کار را در اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح و ذیربط من جمله پروانه ساختمانی، پایان کار و.... همراهی نماید. بدیهی است مسئولیت پیگیری امور و همچنین تهیه اسناد فنی و اجرایی مورد نیاز به عهده مدیر خواهد بود.

ماده دو - محل اجرای کار

محل اجرای کار واقع در آذربایجان شرقی، شهرستان تبریز، بخش خسروشاه، دهستان تازه کند، روستا قره تپه (قشلاق تپه)، بزرگراه تبریز خسروشهر، کوچه جنب راه آهن و کدپستی ۵۳۵۵۱۸۶۷۱۶ است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده سه - مدت قرارداد

مدت قرارداد شش ماه شمسی است و تاریخ شروع کار، تاریخ مبادله و ابلاغ قرارداد و پرداخت اول از بابت مبلغ حق الزحمه (پیش پرداخت) است. مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد. بدیهی است این مدت زمان براساس احجام و برآورد اولیه پیوست قرارداد و همچنین Cash Flow (جریان نقدینگی) پرداختی توسط صاحب کار مطابق با پیوست قرارداد می باشد و در صورت تغییر برآورد اولیه و احجام و تا هرگونه تغییر یا تأخیر در پرداخت ها توسط صاحب کار، مدت زمان قرارداد به همان نسبت تعدیل خواهد شد.

نظام مهندسی ایران
۲۳۴۲۵۰
مدیرعامل

محمدولاد آسانلو
PIAZAR CORP



تبصره: در صورتیکه بنا به ضرورت و الزام مراجعه ذیربط، اجازه شروع عملیات تا زمان اخذ مجوزهای مربوطه به صاحب کار و مدیر داده نشود، مدت زمان مربوطه تا زمان اخذ مجوزها و شروع کار به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد.

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 و واریز تنخواه 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.

۴-۳- 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 و تأیید صاحب کار.

تبصره: انتخاب پیمانکاران و تهیه و خرید مصالح، ابزار و ماشین آلات با رعایت صرفه و صلاح و منافع صاحب کار و همچنین کیفیت مورد نظر در چارچوب کمیسیون معاملات براساس آیین نامه معاملات پروژه که توسط صاحب کار به مدیر ابلاغ خواهد شد انجام خواهد گرفت.

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 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. شایان ذکر است در کلیه قراردادهای منعقد با پیمانکاران، کارفرما صاحب کار بوده و مدیر در داخل قرارداد به عنوان نماینده تام الاختیار کارفرما معرفی خواهد شد. در خصوص اقلام و خرید های فاکتوری نیز خریدار صاحب کار خواهد بود و قرارداد ها و فاکتورهای تأیید شده توسط مدیر می بایست پیوست صورت هزینه های انجام شده و تنظیمی مدیر قرار گیرد.

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 ارائه صورت وضعیت دقیق و شفاف و 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 مقاصد 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.





ماده پنج - وظایف، 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 بلافاصله پس از امضای این قرارداد، پرداخت اول از بابت مبلغ حق الزحمه (پیش پرداخت) طبق ماده شش این قرارداد را انجام دهد.
- ۵-۳- صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف یک هفته تمامی صورت حساب هایی را در صورتی که با رعایت شرایط و ضوابط این قرار داد توسط مدیر تهیه شده باشد بررسی و پرداخت کند. شایان ذکر است در خصوص اقلام خریدنی من جمله آهن آلات و ... که دارای نرخ لحظه ای می باشند، از این زمان مستثنی بوده و می بایست بلافاصله پس از شناسایی قیمت در چارچوب کمیسیون معاملات، صاحب کار نسبت به پرداخت اقدام نماید.
- ۵-۴- صاحب کار همکاری های 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 زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده شش - مبلغ قرارداد (حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن)

الف) مبلغ کل حق الزحمه مدیر برابر با هشت درصد از صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه 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. به شرح ذیل پرداخت خواهد گردید.

۱) مبلغ بیست میلیارد ریال همزمان با امضای قرارداد به عنوان پیش پرداخت که در پرداخت های بعدی تا آخرین پرداخت به همان نسبت (درصد) مستهلک خواهد شد.

۲) بقیه مبالغ نیز وفق شرایط و ضوابطی که در این قرار داد فی مابین طرفین تعیین گردیده پرداخت خواهد شد.

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

ج) از هر کارمزد مدیر به استثنای پیش پرداخت، ده 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 کلیه کسورات قانونی و عوارض مرتبط با موضوع این قرارداد، بمعده مدیر پیمان می باشد.

ماده هفت - تنخواه گردان

با عنایت به پرداخت کلیه هزینه ها راسا توسط صاحب کار در وجه فروشندگان کالا و مصالح و همچنین پیمانکاران پس از تایید اسناد و مدارک توسط مدیر، نیازی به مبلغی تحت عنوان تنخواه نمی باشد. ولی در جهت جلوگیری از تاخیرات و صرفا در خصوص برخی هزینه های خرد که بعدا در چارچوب آیین نامه

نظام مهندسی ایران
مدیریت مالی و اداری
تاریخ: ۱۳۹۵/۰۵/۰۵
شماره: ۲۳۴۲۵۰

شرکت کشت و صنعت پیاذر
گروه صنعتی پیاذر
PIAZAR CORP



معاملات سقف آن تعیین و توسط صاحب کار به مدیر ابلاغ خواهد شد، مبلغی تحت عنوان تنخواه برای خریدهای خرد در اختیار مدیر قرار خواهد گرفت که با هزینه پنجاه درصد از آن، نسبت به ارائه اسناد مثبت و گردش تنخواه و شارژ آن توسط صاحب کار اقدام خواهد شد.

ماده هشت - مهندسان ناظر

مدیر پروژه مکلف است نسبت به رعایت ضوابط قواعد و مقررات و ضوابط فنی، شهرسازی، بهداشتی اقدام نماید و در این راستا مکلف می شود نسبت به اخذ مجوزهای لازم از جمله پروانه ساخت و ... اقدام کند. شایان ذکر است نظارت بر اجرای ساختمان در صورت نیاز از مراجع ذیربط خواهد بود که مدیر موظف به اخذ تاییدیه های مربوطه می باشد و در صورت عدم نیاز، این مهم به مدیر توسط صاحب کار تفویض خواهد شد.

ماده نه - شرایط - مسئولیت ها - اختیارات - عمومات

شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح 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
- 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 و برای طرفین لازم الاتباع می باشد.

امضای مدیر
شماره ثبت: ۳۳۴۲۵۰
تاریخ: ۱۳۹۱/۰۵/۰۵

امضای صاحب کار
شرکت سرمایه گذاری ساختمانی
نظام مهندسی ایران
محصولات آسان
PIAZAR CORP

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: طبق استاندارد و مقررات ملی ساختمان

ماده دو - برنامه زمان بندی تفصیلی کار:

برنامه زمانبندی کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه برنامه زمانبندی تفصیلی به صاحب کار اقدام نماید.

برنامه زمانبندی اجرای طرح توسعه شرکت پیاذر

ردیف	شرح	انجام شده (ماه)	مورد نیاز (ماه)					
		۱	۲	۳	۴	۵	۶	
۱	تهیه مطالعات امکانسنجی							
۲	اخذ زمین و آماده سازی و تهیه نقشه های تفصیلی							
۳	عملیات استراکچر فلزی و عمرانی							
۴	عملیات معماری							
۵	عملیات تأسیسات مکانیکی							
۶	عملیات تأسیسات برقی							
۷	تحویل							

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 (Cash Flow)

Cash Flow کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه Cash Flow

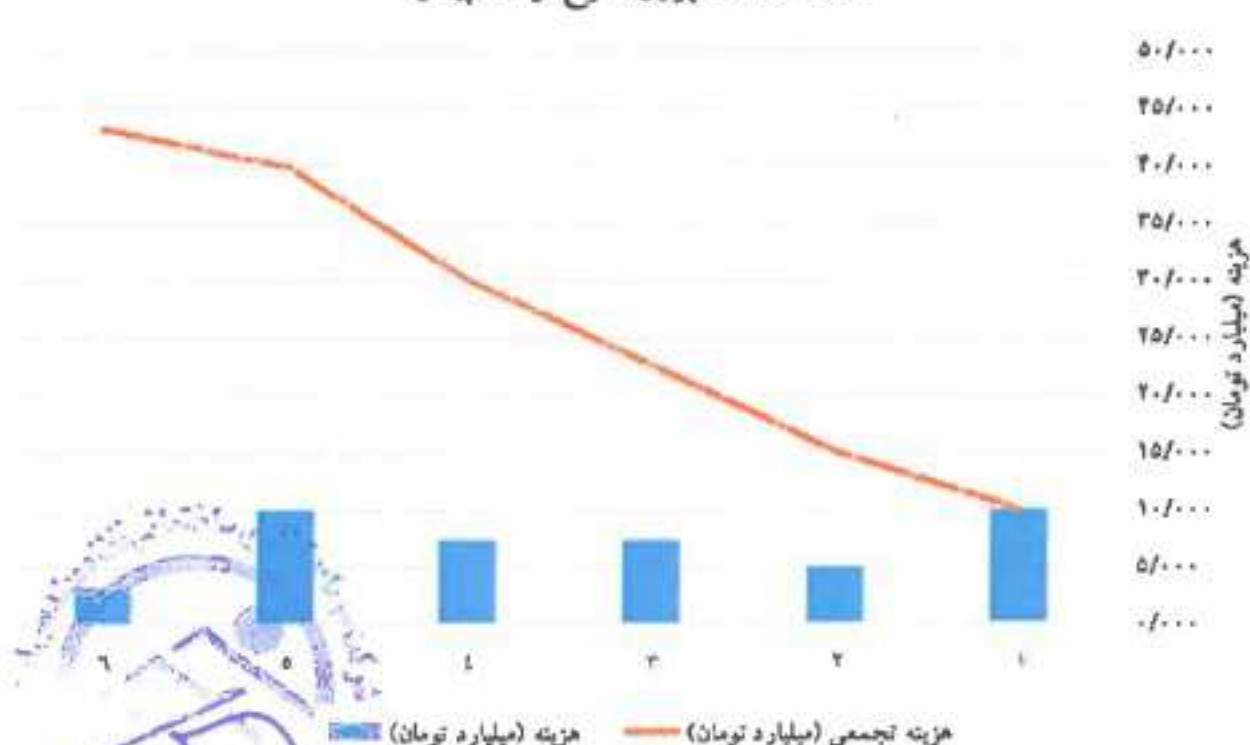
تفصیلی به صاحب کار اقدام نماید.

گزارش cash flow پروژه طرح توسعه پیاذر

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۸/۲۶

برآورد اولیه پروژه (ریال): ۴۳۲،۵۱۱،۲۴۷،۳۲۹

Cash Flow پروژه طرح توسعه پیاذر



شرکت سهامی کشت و صنعت پیاذر
محصولات آسان
PIAZAR CORP



ماده چهار - تعیین شرایط تغییر مقادیر کار: مقادیر مندرج در برآورد اولیه ماده بیست و دو شرایط خصوصی قرارداد و در محدوده مشخص شده موضوع قرارداد، اولیه بوده و تا ۲۵٪ قابل کاهش و افزایش می باشد. بدیهی است در صورت ابلاغ کار جدید، و تجاوز مبلغ برآورد کار از ۲۵٪ مبلغ اولیه، می بایست در چارچوب الحاقیه جدید و براساس توافق طرفین اقدام گردد.

ماده پنج - تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد: در صورت تغییر در مقادیر طبق ماده چهار شرایط خصوصی و یا تاخیر مجاز به دلیل عدم پرداخت به موقع صورتحساب ها و فاکتور و صورت وضعیت ها توسط صاحب کار، مدت قرارداد به همان نسبت و در چارچوب لایحه تاخیرات تهیه شده توسط مدیر، تعدیل خواهد شد.

ماده شش - تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد: در صورت تغییر و افزایش برآورد اولیه براساس مفاد مندرج در ماده چهار شرایط خصوصی، می بایست نسبت به تعدیل حق الزحمه به صورت نسبتی از کل هزینه های انجام شده (ده درصد کل کار) اقدام گردد.

ماده هفت - تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان: در مقابل مبلغ پرداختی از بابت پیش پرداخت و تنخواه گردان، معادل مبلغ پرداختی چک تضمین بشماره ۱۸۶۶/۹۴۲۲۵۳/۴۰ بمبلغ ۲۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و یک فقره چک تضمین بشماره ۱۸۶۶/۹۴۲۲۵۴/۲۶ بمبلغ ۱.۷۴۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال از بابت تضمین حسن انجام کار در وجه صاحب کار از مدیر اخذ خواهد شد.

تبصره: در صورت هرگونه نقص در تعهدات قراردادی خسارات مربوطه بدون مراجعه به دادگاه از محل چک مذکور از بابت ضمانت حسن انجام کار بدون مراجعه به دادگاه قابل وصول می باشد.

ماده هشت - نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن: تضامین پیش پرداخت و تنخواه گردان بلافاصله پس از استهلاك و تسویه مبلغ مسترد خواهد شد و در خصوص تضمین حسن انجام کار، ۵۰٪ آن پس از تحویل موقت و مابقی پس از اتمام دوره تضمین در صورتیکه ایرادی که ناشی از مدیر است وجود نداشته باشد، در وجه مدیر پرداخت خواهد شد.

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: طی باز های زمانی حداکثر پانزده روزه

ماده ده - تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت: شش ماه شمسی

ماده یازده - تعیین درصد جریمه تأخیر غیرمجاز: در صورت تأخیر غیرمجاز مدیر، بیش از نصف مدت زمان قرارداد، صاحب کار مجاز به جریمه به مبلغ یکصد میلیون ریال به ازای هر روز تأخیر غیر مجاز خواهد بود.

ماده دوازده - تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مدیر: به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد و در صورت تجاوز به بیش از نصف مدت زمان قرارداد، صاحب کار می بایست به ازای هر روز تأخیر در پرداخت، مبلغ یکصد میلیون ریال به مدیر پرداخت نماید.

ماده سیزده - تعیین مبلغ بازپرداخت هزینه تسلیم: صرفاً برای یک بار و حداکثر تا نصف زمان مدت قرارداد مجاز بوده و شامل هزینه نمی باشد.

ماده چهارده - شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار: مجاز نمی باشد.

ماده پانزده - تعیین درصد جایزه تسریع: ندارد

ماده شانزده - تعیین سهم هریک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه: صد در صد به عهده مدیر می باشد.

ماده هفده - تعیین افراد هیأت حل اختلاف: حل اختلاف حاصله درخصوص قرارداد بایستی توسط هیأت داوری متشکل از یک نفر داور از طرف صاحب کار، یک نفر داور از سوی مدیر و یک نفر داور مرضی الطرفین حل و فصل گردد و رأی هیأت داوری لازم الاتباع برای طرفین می باشد.

ماده هیجده - تعیین مواردی که ابلاغ ها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد: ندارد

ماده نوزده - مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست: ندارد

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

ماده بیست و یک - برآورد اولیه احجام کار

برآورد اولیه مالی کلی به شرح زیر می باشد و پس از مبادله و تنفیذ قرارداد، مدیر می بایست ظرف حداکثر ده روز کاری نسبت به تهیه و ارائه برنامه اولیه مالی و احجام کار به صاحب کار اقدام نماید.

شماره	عنوان فهرست بها	مبلغ مورد درخواست پیمانکار
۱	اخذیه	۳۵۱'۶۳۵'۱۶۰'۴۳۰
۲	تاسیسات برق	۱۳'۵۸۱'۷۵۸'۰۲۲
۳	تاسیسات مکانیک	۵۶'۲۶۱'۴۲۵'۶۶۹
۴	کلرهای پیش بینی نشده و تجهیز کارخانه	۷۰'۳۲۷'۰۳۲۰'۹
۵	جمع کل برآورد	۴۳۲'۵۱۱'۲۴۷'۳۲۹

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 مدیر

امضای صاحب کار
شرکت کشت و صنعت پیاذر
مخصوصیات آسان
PIAZAR CORP

((شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان))

فصل اول : تعاریف و مفاهیم

ماده یک - قرارداد اجرای ساختمان

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می شود.

ماده دو - شرایط عمومی

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مدیران 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 مدیر برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد . تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم 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، مدیر موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مدیر و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مدیر موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده دوازده - مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مدیر توافق و تعیین و در قرارداد درج می شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار

ماده سیزده - تعهدات صاحب کار

۱-۱۳- صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه کتبی تحویل مدیر بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲-۱۳- صاحب کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه های موردنظر، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه ای از آنها را به مدیر تحویل دهد.

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

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

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

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

۷-۱۳- صاحب کار متعهد است در مواردی که مدیر 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.



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

ماده چهارده - اختیارات صاحب کار

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

۲-۱۴- صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد .
اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد ، مدیر 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 مدیر

ماده یازده - تعهدات

مدیر باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

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

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

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

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



- 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 اقلام 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 منبث 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 مدیر است و اگر به هریک 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 نزنند 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 مدیر فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده شانزده - اختیارات مدیر

۱۶-۱- مدیر می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید.

۱۶-۲- در صورتی که پرداخت هریک 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، مدیر می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.

۱۶-۳- چنانچه مدیر 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 مدیر براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مدیر صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های مأخوذه را مسترد دارد.

ماده هجده - صورت هزینه ها

حسب نوع قرارداد، صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبت تهیه و 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 مدیر اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا



اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تأیید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسین 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 مدیر اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مدیر 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 مدیر 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، مدیر 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 مدیر، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب کار می شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار، به بعد از رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه های زمان های معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مدیر 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 مدیر باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

تبصره - براساس توافق مدیر 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 تحول، 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. مدیر 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. مدیر به هریک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید .

۳. مدیر 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. مدیر ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود .

۶. صاحب کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد .

ب) در موارد زیر مدیر 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 مدیر با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز

مهر و امضای نماینده کارفرما
۱۳۹۳/۰۵/۲۵

مهر و امضای نماینده پیاژ
PIAZAR CORP

۴. در صورتی که صاحب کار ، اجرای پروژه را بدون قصور مدیر 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 مدیر و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مدیر اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد .

۵. حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد .

۶. عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی .

۷. تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه .

۸. مشکلات شخصی مدیر ، 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 مدیر 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) ، مدیر موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مدیر 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 فیجانبین ، 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 مدیر 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 بلید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی ، صورت جلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد .

شماره ثبت: ۱۳۸۴۰۲۵۰
مدیرعامل: سید علی حسینی



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، مدیران، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مدیران ساختمان الزامی است.

امضای مدیر



شماره ثبت: ۳۲۴۳۵۰
شماره ثبت: ۳۲۴۳۵۰

امضای صاحب کار



شرکت سازه های گسترده و صنعتی
محصولات آسان
PIAZAR CORP