

آشنایی با شرح وظایف سازنده ذیصلاح + مسائل حقوقی کارگاهی و قرارداد ساخت

مدرس: دکتر مهدی روانشادنیا

بخش سوم: قراردادهای اجرای ساختمان

سرفصل های کلی دوره

✓ بخش اول: اصول و مبانی قانونی و حقوقی صلاحیت مهندسی ساختمان

✓ بخش دوم: صلاحیت اجرا و شرح وظایف و اختیارات قانونی مجری (یا پیمانکار)

✓ بخش سوم: قراردادهای ساخت

✓ بخش چهارم: نکات حقوقی و اجرایی کارگاه

اهمیت حقوق و قراردادها در قرآن کریم

✓ «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ» (مائده: ۱)؛ ای کسانی که ایمان آورده‌اید، به عقود (قراردادها) وفا کنید.

✓ وَ أَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا) به پیمان خود وفا کنید بی‌شک از هر پیمانی بازخواست خواهید شد)

✓ الَّذِينَ يُوْفُونَ بَعْدَ اللَّهِ وَ لَا يَنْقُضُونَ الْمِيثَاقَ) افراد با ایمان چنانند که به پیمان‌هایی که با خدا بست‌ه‌اند وفا می‌نمایند و قرارداد و عهد را هرگز نمی‌شکنند).

✓ «فَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ خَيْرًا يَرَهُ - وَمَنْ يَعْمَلْ مِثْقَالَ ذَرَّةٍ شَرًّا يَرَهُ» پس هر که هم‌وزن ذره‌ای نیکی کند [نتیجه] آن را خواهد دید، و هر که هم‌وزن ذره‌ای بدی کند [نتیجه] آن را خواهد دید» (زلزال / ۶ و ۷)

✓ «وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ، اگر تقوای الهی را رعایت کنید، این خداست که معلم شما خواهد شد.»

بخش سوم: قراردادهای ساخت

اصول قراردادها و تعهدات

✓ پدیده های حقوقی و مفهوم و جایگاه عقد

✓ اقسام عقد و تعهدات

✓ تشکیل و اعتبار عقد و تعهد

✓ شروط ضمن عقد

✓ اثر عقد و تعهد

✓ ایفای تعهد

✓ مسئولیت ناشی از عهدشکنی

✓ تنظیم قراردادها

✓ قراردادهای اداری و پیمان

✓ انحلال عقد و سقوط تعهدات

✓ قرارداد اجرای ساختمان

✓ شرایط عمومی قرارداد

✓ شرایط خصوصی

✓ فرمت های قراردادی

پدیده های حقوقی و مفهوم و جایگاه عقد

حقوق مدنی

- ✓ حقوق اشخاص و محجورین
- ✓ حقوق اموال و مالکیت
- ✓ حقوق قراردادهای
- ✓ الزامات خارج از قرارداد (ضمان قهری)
- ✓ حقوق خانواده
- ✓ عقود معین و نامعین

طبقه بندی پدیده های حقوقی

۱- اعمال حقوقی (عقد و ایقاع): اعمالی که بنا بر اراده و قصد قبلی اشخاص انجام می گیرد و قانونگذار برای آنها، آثار حقوقی معینی ایجاد می کند اعمال حقوقی نامیده می شوند. (انشایی: عقد و ایقاع - اخباری: اقرار، شهادت و قسم)

۲- وقایع حقوقی: آن بخش از وقایعی که اراده ی قبلی اشخاص در آن دخالت ندارد و آثار حقوقی ناشی از آن به حکم قانونگذار ایجاد و تعیین میگردد وقایع حقوقی نامیده می شود. وقایع حقوقی به دو دسته ی ارادی و غیرارادی تقسیم میشوند:

✓ وقایع حقوقی ارادی مانند: غصب و اتلاف عمدی مال غیر

✓ وقایع حقوقی غیر ارادی مانند: ولادت، مرگ، اتلاف غیر عمدی مال غیر و تسبیب)

حکم قانون و امور غیر ارادی: ضرر، استیلا بر حق دیگری، استیفاء

جایگاه عقود در علم حقوق

- ✓ یکی از شاخه های اصلی حقوق خصوصی، حقوق مدنی است.
- ✓ **حقوق مدنی شامل:** اشخاص و خانواده، مالکیت، قراردادها و مسئولیت مدنی، ارث و...
- ✓ **قانون پایه:** قانون مدنی در قراردادها، قانون تجارت (۱۳۱۱ و ۱۳۴۷) در مالکیت، قانون صدور چک (۱۳۵۵)، قانون تجارت الکترونیک (۱۳۸۲)

عقد

م. ۱۸۳ ق.م: عقد عبارتست از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر **تعهد** بر امری نمایند و **مورد قبول آنها** باشد.

(تراضی) + (اراده و قصد قبلی)

تعریف اصلاح شده عقد: عقد توافق اراده دو یا چند شخص است برای ایجاد یک ماهیت اعتباری یا آثار حقوقی (حقوق مدنی، قاسم زاده)

معمولا اثر و نتیجه مطلوب عقد **ایجاد تعهد** است. (انشاء عقد سبب تعهد و تعهد اثر انشاء عقد است)

کف خواسته های یک عقد: تراضی در زمان عقد / مطلوب (سقف): ایجاد تعهد (پایداری عقد)

تعهد، التزام، دین، تکلیف

✓ **تعهد:** برعهده گرفتن و خود را مدیون کردن (پذیرنده فعل=متعهد، ذینفع تعهد=متعهدله، مورد تعهد=متعهد به)

✓ **التزام:** تعهد یا وظیفه ای شخص بر عهده گرفته یا به حکم مستقیم قانون ایجاد شده است

✓ **تکلیف:** تعهد غیر مالی (مثل تکلیف پدر و مادر در حضانت از فرزند)

✓ **دین:** تکلیف قانونی با جنبه مالی (طلبکار=داین، متعهد دین=مدیون، دین منفی=دین، دین مثبت=حق دینی)

✓ **منابع تعهد:** عقد، شبه عقد، جرم، شبه جرم، قانون

ایقاع

- ✓ معنای لغوی ايقاع: از ریشه وقع به معنی ایجاد، واقع ساختن و تحقق بخشیدن
- ✓ معنای حقوقی ايقاع: انشای یک ماهیت حقوقی با یک اراده (طلاق)
- ✓ شرایط ايقاع: عمل حقوقی متکی بر اراده و نه واقعۀ حقوقی، انشاء است و نه اخبار، با یک اراده ایجاد می شود

اقسام عقد و تعهد

اقسام تعهد

- ✓ تعهد ناشی از قرارداد
- ✓ الزام های بدون قرارداد

اقسام ایقاع

✓ ایقاع معین (با نام در قانون، مثل: طلیق، فسخ نکاح، خیارات)، غیر معین (بی نام در قانون، مثل: اذن نافذ طبق قواعد عمومی)، شبه معین (مانند اجازه و رد مالک در معامله فضولی)

✓ تقسیم ایقاع از جهت آثار حقوقی: ایقاع مملک (احیاء اراضی موات)، ایقاع مسقط حق عینی (اعراض از مالکیت)، ایقاع مسقط حق دینی (ابراء)، ایقاع منحل کننده قرارداد (فسخ، طلاق، بذل مدت)، ایقاع رجوعی (رجوع زوج از طلاق)، ایقاع اذنی (اذن در ایفاء)

انواع طبقه بندی عقود

- ✓ تقسیم عقود بر حسب آثار
- ✓ تقسیم عقود به اعتبار شرایط انعقاد
- ✓ تقسیم عقود به اعتبار حکومت اراده دو طرف عقد
- ✓ تقسیم عقود به اعتبار موضوع و هدف اقتصادی آنها
- ✓ تقسیم عقود به اعتبار حکم قانونی آنها

تقسیم عقود بر حسب آثار

✓ **عقد لازم (خیاری و بدون خیار)** آن است که هیچ یک از طرفین معامله، حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه (ماده ۱۸۵ ق م). (طرفین حق فسخ ندارند مگر در موارد معینه، مانند بیع) و **عقد جایز** آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد آن را فسخ کند (ماده ۱۸۶ ق م) (مانند عقد وکالت، ودیعه، مضاربه و...). **عقد مختلط**

✓ **عقد خیاری** آن است که برای طرفین یا یکی از آن ها یا برای ثالثی اختیار فسخ باشد (ماده ۱۸۸ ق م) و **عقد بدون خیار**.

✓ **عقد منجز** (طبق م. ۱۸۹ ق.م. تأثیر آن موقوف به امر دیگری نباشد) و **عقد معلق**

✓ **عقد تملیکی** (انتقال مالکیت)، **عقد عهده** (ضمان، حواله، مضاربه)، **عقد اذنی** و...

✓ **عقد مستمر** (اجاره، بیمه، شرکت) و **عقد فوری** (مانند بیع)

تقسیم عقود به اعتبار شرایط انعقاد

- ✓ **عقد رضایی** (فقط به دو انشاء نیاز دارد)، **عقد تشریفاتی** (شرایط اضافی بر شرایط اساسی مثل تنظیم سند، مانند: بیمه، خرید و فروش املاک) و **عقد عینی** (قصد مشترک دو طرف و تسلیم مورد معامله، مانند: وقف، حبس، رهن، هبه)
- ✓ **عقد معین** (در قانون نام دارد مانند: بیع، اجاره، مزارعه، مضاربه، جعاله، ودیعه، عاریه، قرض، ضمان، حواله، صلح، رهن، هبه و نکاح) و **عقد نامعین** (مانند قولنامه، بیمه)
- ✓ **عقد مستقل و عقد تبعی**
- ✓ **عقد مرکب** (مختلط، مانند پیمان) و **عقد بسیط** (ساده)

تقسیم عقود به اعتبار حکومت اراده دو طرف عقد

- ✓ **عقد جمعی** (قانون بدون رضا تعیین تکلیف کرده، مانند: قرارداد اکثریت مجامع شرکت های تجاری) و **عقد فردی**
- ✓ **عقد الحاقی** (جنبه ایجابی دارد، مانند: خدمات عمومی، آب، برق و...) و **عقد گفتگوی آزاد** (طرفین در مذاکره در شرایط مساوی قرار دارند)
- ✓ **عقد آزاد**، ارشادی، تحمیلی یا فرضی
- ✓ **عقدی** که آثار آن را **طرفین/قانون** مشخص می کند
- ✓ **عقد مربوط به احوال شخصی و احوال عینی**

تقسیم عقود به اعتبار موضوع و هدف اقتصادی آنها

✓ عقد معوض (از انواع قراردادهای تجاری) و عقد مجانی (مانند: هبه، عاریه، صلح بلاعوض)

✓ عقد قطعی و عقد احتمالی (شانسی)

✓ عقد مسامحه و معامله

✓ عقد معاوضی (تبادل ملکیت یا تعهد) و عقد مشارکتی (یکی از دو عوض احتمالی و بر مبنای مسامحه)

✓ عقد تجاری و مدنی

✓ عقد مربوط به کار انسان و عقد مربوط به اشیاء و حقوق مالی

تقسیم عقود به اعتبار حکم قانونی آنها

- ✓ عقد صحیح
- ✓ عقد باطل (بی مورد، بی فایده، نامشروع، غیر مقدور)
- ✓ عقد غیر نافذ
- ✓ عقد قابل ابطال
- ✓ عقد قابل فسخ یا خیار

تشکیل و اعتبار عقد و تعهد

شرط صحت عقد

ماده ۱۹۰ قانون مدنی: برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است:

✓ قصد و رضای طرفین

✓ اهلیت طرفین

✓ موضوع معین که مورد معامله باشد

✓ مشروعیت جهت معامله

✓ اصل فلسفی حقوقی حاکمیت اراده و آزادی قراردادی

✓ عوامل محدود کننده آزادی: قانون، نظم عمومی، اخلاق حسنه

قصد و رضای طرفین

✓ قصد و رضا اعمال ارادی اند

✓ به این موضوع اشاره دارد که قصد، رکن اصلی و اساسی عقد است. قصد و رضای دو چهره ی اصلی اراده در تشکیل و انعقاد قراردادها هستند.

✓ بدیهی است برای تشکیل عقد، توافق دو اراده ضروری است. اعلام اراده (پیشنهاد) طرف نخست را **ایجاب** و ابراز قصد طرف دوم مبنی بر پذیرش آن را **قبول** می نامند.

✓ عقد با دو انشاء(قصد) تشکیل می شود ولی شرط نفوذ و اعتبار انشاء، رضایت طرفین است

✓ م. ۱۹۱ ق.م.: عقد محقق می شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد بکند.

✓ م ۱۱۲۸ ق.م: گاه توافق های پیش از عقد به صورت وعده و قرارداد (قولنامه) الزام آور در می آیند و عقد اصلی بر مبنای آن توافقات منعقد می شود و توافقات پیشین اعتباری مانند شروط ضمن عقد پیدا می کنند.

ایجاب

✓ ایجاب = وسیله اعلام + قصد انشای نخستین

✓ ایجاب + قبول = عقد

✓ انواع ایجاب: ایجاب ساده، ایجاب به همراه التزام، ایجاب مدت دار، ایجاب معلق، ایجاب مشروط

✓ زوال ایجاب: انقضای مدت ایجاب (مثلا در مناقصه و مزایده)، عدول ایجاب کننده از ایجاب، مرگ و حجر ایجاب کننده، رد ایجاب به وسیله مخاطب

اهلیت طرفین

- ✓ صلاحیت، توانایی و شایستگی قانونی برای دارا شدن و اجرای حق را اهلیت به مفهوم عام می گویند. اهلیت در معنی خاص خود به دو نوع **اهلیت تمتع یا تملک (یا برخورداری)**، یعنی صلاحیت و شایستگی دارا شدن حق و **اهلیت استیفاء یا تصرف (یا اجرا)**، یعنی صلاحیت و شایستگی برای اجرای حق، تقسیم می شود. (م ۹۵۸ ق.م.)
- ✓ **اهلیت تمتع** هر شخصی، از بدو تولد تا مرگ او ادامه دارد (م ۹۵۶ ق.م). لیکن بعضی اشخاص به رغم داشتن اهلیت تمتع، **اهلیت استیفاء یا اهلیت اجرای حق خود را ندارند.**
- ✓ **ماده ۲۱۰ ق.م:** متعاملین باید برای معامله اهلیت داشته باشند. که منظور از اهلیت، **اهلیت استیفاء است.**
- ✓ **ماده ۲۱۱ ق.م:** برای این که متعاملین اهل محسوب شوند باید بالغ، عاقل و رشید باشند.

مورد معامله

- ✓ مورد معامله باید مآل یا عملی باشد که هر یک از متعاملین تعهد تسلیم یا ایفاء آن را می کنند. (ماده ۲۱۴ ق.م.)
- ✓ مورد معامله باید مالیت داشته و متضمن منفعت عقلائی مشروع باشد. (ماده ۲۱۵ ق.م.)
- ✓ مورد معامله باید مبهم نباشد مگر در موارد خاصه که علم اجمالی به آن کافی است. (ماده ۲۱۶ ق.م.)

مشروعیت جهت معامله + لازم بودن عقد

- ✓ متعاملین در هنگام معامله، دنبال اهداف و انگیزه هایی هستند که آنها را به انجام معامله ترغیب و تشویق می کند این اهداف و انگیزه ها را **جهت معامله** می گویند. مثلاً در خرید یک باب اپارتمان (عین معین) هدف و انگیزه ی خریدار تملک اپارتمان و یا مالک شدن آن به منظور سکونت و انگیزه ی فروشنده بدست آوردن ثمن معامله.
- ✓ **ماده ۱۸۵ قانون مدنی:** عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین معامله حق فسخ آن را نداشته باشد مگر در موارد معینه.
- ✓ **ماده ۱۸۶ قانون مدنی:** عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقتی بخواهد فسخ کند.
- ✓ **ماده ۱۸۷ قانون مدنی:** عقد ممکن است به یک طرف لازم باشد و نسبت به طرف دیگر جایز.
- ✓ عقد رهن مثال روشنی از مفاد ماده ۱۸۷ ق.م است که از طرف مرتهن جایز ولی از طرف رهن عقدی لازم است.
- ✓ مثال مهم و بارزتر ماده ۱۸۷ قانون مدنی در حقوق مهندسی، پیمان (موافقتنامه، شرایط عمومی و خصوصی پیمان) است که بر اساس ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان، چون صرفاً کار فرما حق فسخ پیمان را تحت شرایطی دارا می باشد لذا پیمان نسبت به پیمانکار عقدی لازم و نسبت به کارفرما عقدی جایز است.

نمایندگی و اختیار انشای معامله

✓ **نمایندگی:** رابطه حقوقی بین **نماینده و اصیل** است که به موجب آن نماینده می تواند به نام و حساب اصیل قراردادی ببندد که آثار آن به طور مستقیم دامنگیر اصیل شود.

✓ **شرایط تشکیل عقد:**

(۱) نماینده باید عقد را به **نمایندگی** انشاء کند.

(۲) عقد به قصد **نمایندگی** از طرف دیگری انشاء شود.

(۳) نماینده **اختیار انشاء عمل حقوقی** از جانب دیگری داشته باشد وگرنه عمل او نافذ نیست

(۴) نماینده **اهلیت لازم** برای انشای عمل حقوقی را داشته باشد.

معامله فضولی

- ✓ معامله فضولی معامله ای است که کسی (فضول-معامل فضولی) بدون داشتن سمت نمایندگی (از غیر یا مالک) برای دیگری (اصیل یا خریدار) انجام می دهد.
- ✓ برای تحقق معامله فضولی قصد فضول و اصیل ضرورت دارد.

شرایط اجازه

- ✓ اجازه باید اعلام شود و سکوت مالک ولو با حضور در مجلس عقد اجازه محسوب نمی شود.
- ✓ مالک یا غیر حسب مورد، اهلیت استیفا یا اهلیت اجازه معامله فضولی را داشته باشد
- ✓ مسبوق به رد مخاطب نباشد
- ✓ به عنوان مالک باشد (عنوان مالکانه را از دست نداده باشد)
- ✓ به قصد اجازه باشد

آثار عقد فضولی

✓ اثر عقد نسبت به مالک: عقد فضولی برای مالک تعهدی ایجاد نمی کند و او می تواند هر وقت بخواهد معامله را رد یا اجازه کند

✓ اثر عقد نسبت به فضول: فضول در معامله سمتی ندارد

✓ اثر عقد نسبت به اصیل: اصیل از روی آزادی و اختیار و برای خود قرارداد می بندد و به آن پایبند است

شروط ضمن عقد

دو مفهوم شرط در علم حقوق

✓ امری که تحقق یا نفوذ عمل یا واقعه حقوقی به آن بسته است مانند شرایط ماده ۱۹۰ ق.م.

✓ توافق ضمن عقد اعم از صریح و یا ضمنی (پاره ای از توافق های ضمن عقد خود می توانند به عنوان قرارداد مستقل باشند)

رابطه شرط و عقد

- ✓ تا زمانی که عقد منحل نشده است، متعهد شرط به آن پایبند است و نمی تواند از اجرای آن سرباز زند.
- ✓ از بطلان عقد، بی اعتباری و بطلان شرط فهمیده می شود.
- ✓ انحلال عقد با فسخ یا اقاله، تعهد ناشی از شرط را ساقط می کند مگر اینکه انحلال عقد تبعی (شرط) نیازمند اسباب یا تشریفات خاص باشد (م ۲۴۶ ق.م)
- ✓ انحلال شرط سبب انحلال عقد نمی شود
- ✓ بطلان شرط همواره سبب بطلان عقد نمی شود (مگر شروطی که جهت عقد را نامشروع یا در ارکان آن اختلاف ایجاد کند)

شروط باطل

✓ شروط باطلی که مفسد عقد نیستند (م ۲۳۲ ق.م): شرطی که انجام آن غیر مقدور باشد (م. ۲۴۰ ق.م. کسی که شرط به نفع اوست حق فسخ معامله را خواهد داشت)، شرطی که در آن نفع و فایده نباشد، شرطی که نامشروع باشد.

✓ شروط باطلی که موجب بطلان عقد می شوند (م ۲۳۳ ق.م): شرط خلاف مقتضای ذات عقد (و نه خلاف مقتضای اطلاق عقد)، شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود.

شروط صحیح

✓ **شرط صفت:** کمیت و یا کیفیت مورد معامله طبق م. ۲۳۴ ق.م. (مانند مساحت ملک، در صورت عدم تحقق شرط صفت کسی که شرط به نفع او شده حق فسخ خواهد داشت مواد ۲۳۵ تا ۲۳۹ و ۳۵۵ ق.م.)

✓ **شرط نتیجه:** تحقق امری در خارج شرط شود که شرط نتیجه آن است (م ۲۳۴ ق.م.)
شرط نتیجه قابل اسقاط نیست (م ۲۴۴ ق.م) **مشروط له می تواند با هر لفظ یا فعلی که بر اسقاط دلالت کند حق فسخ را ساقط نماید (م ۲۴۵ ق.م.)**

✓ **شرط فعل:** اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی (ضامن مشغول الضمه) شرط شود (م ۲۳۴ ق.م) هر گاه شرط ضمن عقد شرط فعل باشد، اثباتا یا نفیا، کسی که ملتزم به انجام شرط شده است باید آن را به جا آورد و در صورت تخلف، طرف معامله می تواند به حاکم رجوع نموده و **تقاضای اجبار به وفای شرط بنماید (م ۲۳۷ ق.م.)** (م ۲۲۲ و ۲۳۹ و ۲۴۴ و ۲۳۸ ق.م) مشروط له می تواند شرط فعل را اسقاط کند (م ۲۴۴)

وضعیت شروط بعد از فسخ و اقاله معامله

- ✓ م ۲۴۶ ق.م: در صورتی که معامله به واسطه اقاله یا فسخ به هم بخورد شرطی که در ضمن آن شده است، باطل می شود و اگر کسی که ملزم به انجام شرط بوده است عمل به شرط کرده باشد، می تواند عوض آن را از مشروط له بگیرد.
- ✓ بطلان شرط، ناشی از تبعیت شرط از عقد است و حق مشروط له به سبب وجود عقد به وجود می آید. بنابراین، با فسخ یا اقاله عقد، علت(سبب) ایجاد و دوام حق مشروط له از بین می رود.

اثر عقد و تعهد

چند اصل قراردادی

✓ **اصل لزوم (م ۲۱۹ ق.م):** عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود. م. ۱۰ ق.م.: قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند، در صورتیکه مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است.

✓ **اصل نسبی بودن قرارداد (م ۲۱۹ و ۲۳۱ ق.م):** معاملات و عقود فقد درباره طرفین و قائم مقام قانونی آنها موثر است، مگر در مورد ماده ۱۹۶. اصولاً طرف عقد نمی تواند در وضع حقوقی افرادی که طرف معامله نیستند و قائم مقام آنها نیز به شمار نمی روند اثر بگذارد.

✓ **اصل قابل استناد بودن:** قرارداد پس از تشکیل موقعیت جدیدی به وجود می آورد و گاه شخصیت حقوقی جدیدی ایجاد می کند. **قرارداد جز موارد استثنائی، حق یا تکلیفی برای دیگران پدید نمی آورد (م. ۱۹۶ ق.م).** اما در قراردادهای فضولی (م ۲۴۷ ق.م)، قراردادهای ارفاقی (م ۴۸۹ ق.م) و قراردادهای جمعی (م ۱۳۹ ق.ک) اثر دیده می شود. آثار غیر مستقیم قراردادهای که از آن به اصل قابل استناد بودن قراردادهای تعبیر می شود، به دیگران سرایت می کند و هیچ محدودیتی در این باره وجود ندارد و اشخاص ثالث می توانند از آثار غیر مستقیم قرارداد بهره مند شوند. (مانند زیان دیده در قرارداد بیمه شخص ثالث)

✓ **اصل صحت (م ۲۲۳ ق.م):** هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است، مگر اینکه فساد آن معلوم شود. (وقوع عرفی ملاک است)

اصل برائت + قاعده البینه علی المدعی

✓ اصل سی و هفتم قانون اساسی: « اصل، برائت است و هیچ کس از نظر قانون مجرم شناخته نمی شود مگر این که جرم او در دادگاه ثابت گردد.»

✓ قاعده «البینه علی المدعی و الیمین علی من انکر»: در دعاوی حقوقی بینه با مدعی و قسم با منکر است ولی در دعاوی کیفری و دما در صورتی که : ۱ - برای مدعی بینه نباشد. ۲ - برای قاضی لوث محقق شود. ۳ - مدعی علیه بینه بربرائت خود نداشته باشد، مدعی اقدام به اجرای قسامه می کند و دعوی او ثابت می شود و اگر او حاضر به اجرای قسامه نشد و تقاضای قسم از مدعی علیه نمود مدعی علیه اجرای قسامه می کند و رأی به برائت او داده می شود. لازم به ذکر است که در مورد حدود و تعزیرات شرعی سوگند جایگاهی ندارد.

آثار اصل صحت

- ✓ هر گاه در مخالفت عقد با قانون تردید شود، اصل صحت آن است
- ✓ هر گاه عقد مخالف قانون باشد و تردید شود که قانون مخالف امری است یا تکمیلی باید قانون را تکمیلی و عقد را صحیح دانست
- ✓ اصل، عدم صوری یا نامشروع بودن عقد است و مدعی صوری یا نامشروع بودن باید دلیل بیاورد
- ✓ هرگاه الفاظ عقد در عرف چند معنی داشته باشد، باید آنها را به معنایی حمل کرد که در آن صورت عقد صحیح است (م. ۲۲۴ ق.م)
- ✓ اصل صحت در قراردادهای قابل اجراست و در ایقاعات جایی ندارد

اشخاص مرتبط با قرارداد

✓ **طرف:** کسی که قرارداد با او بسته می شود. خواه او به طور مستقیم و بدون واسطه در انعقاد آن شرکت کند، خواه نماینده ارادی یا قانونی برای او قرارداد ببندد.

✓ **قائم مقام قانونی (م. ۲۳۱ ق.م):** جانشین یا نائب. قرارداد، نخست درباره طرفین و آنگاه درباره قائم مقام موثر است ولی قائم مقام شخص ثالث محسوب نمی شود. (قائم مقام عام (وارث، موصی له، بستانکار عادی) - قائم مقام خاص)

✓ **شخص ثالث (م ۲۳۱ ق.م):** کسی است که به اصالت یا نمایندگی در قرارداد شرکت ندارد و قائم مقام عام یا خاص هیچ یک از طرفین نیست. عدم تسری اثر قراردادهای متعارف به شخص ثالث صحیح و منطقی است.

قراردادهای جمعی

✓ **قرارداد دسته جمعی کار (م. ۱۴۰ ق. ک.):** پیمانی کتبی که به منظور تعیین شرایط کار فیمابین یک یا چند شورا (یا انجمن صنفی یا نماینده قانونی کارگران) از یک طرف و یک یا چند کارفرما یا نمایندگان قانونی آنها از سوی دیگر و یا فیمابین کانونها و کانونهای کارگری منعقد می شود.

✓ **قرارداد جمعی مالکان آپارتمانهای یک ساختمان:** توافق اکثریت مجمع عمومی طبق قانون تملک آپارتمانها (۱۳۴۳)

✓ **قرارداد ارفاقی (م ۴۸۰ و ۴۸۹ ق.م):** قراردادی است که بین تاجر ورشکسته از یک طرف و اکثریت طلبکارهای وی از طرف دیگر به منظور توقف جریان تصفیه و تعیین ترتیب پرداخت دیون بسته می شود.

شرایط تفسیر قرارداد

✓ عدم ثبت و ضبط توافق ها

✓ صریح نبودن (ابهام) متن قرارداد

✓ تعارض عبارات

✓ قوانین تکمیلی (م ۲۲۰ ق.م): عقود نه فقط متعاملین را به اجرای آن چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید، بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند.

✓ التزام به عرف (م ۳۵۶ ق.م): برای تحقق اراده ضمنی آگاهی طرفین از عرف لازم است، حال آنکه قانونگذار چنین شرطی را لازم ندانسته و التزام به عرف را حتی بدون آگاهی از آن مقرر داشته است.

تعدیل قرارداد

✓ تعدیل قراردادی: دو طرف حق دارند در پناه حاکمیت اراده و به دلخواه شروطی را بر قرارداد خود بیفزایند یا با تراضی بعدی آن را اصلاح یا در شرایط آن تجدید نظر کنند.

✓ تعدیل قانونی: اگر تعدیل قرارداد به موجب قانون خاصی پیش بینی شده باشد.

✓ م ۲۷۷ ق.م: حاکم می تواند به وضعیت مدیون مهلت عادلانه یا قرار اقساط دهد.

✓ تعدیل قضایی: بر مبنای تبانی دو طرف (تبانی ضمنی)، انصاف و مصلحت اجتماعی

ایفای تعهد

مفهوم و ماهیت قانونی مربوط به ایفای تعهد

- ✓ وفای به عهد (م. ۲۶۴ ق.م): ایفای تعهد یا اجرای آن
- ✓ وفای به عهد قراردادی: عملی است که به موجب آن متعهد آن چه را در قرارداد به عهده گرفته است انجام می دهد
- ✓ اجرای تکلیف: اجرای ضمانتی را که نتیجه غضب، اتلاف و تسبیب (مسئولیت مدنی) و استیفای نامشروع بر عهده شخص قرار می گیرند را اجرای تکلیف گویند
- ✓ ایفاء: اجرای تعهد به دادن مال مضمون
- ✓ مدیون: شخصی که باید تعهدی که بر عهده دارد ایفا کند. اما طبق م ۲۶۷ ق.م. ایفای دین از جانب غیر مدیون هم جایز است، اگر چه از طرف مدیون اجازه نداشته باشد. به عبارت دیگر مهم ایفای تعهد به متعهد له است و شخصیت تأدیه کننده و را و وسیله تأدیه اهمیتی ندارد مگر اینکه مباشرت متعهد شرط شده باشد (م ۲۶۸ ق.م).

شرایط پرداخت کننده (م ۲۶۹ ق.م)

✓ مالک بودن یا داشتن اذن در تأدیه از طرف مالک

✓ اهلیت تصرف ایفاء کننده

✓ **تأدیه مال در مقام وفای به عهد (م ۲۷۰ ق.م):** اگر متعهد در مقام وفای به عهد مالی تأدیه نماید دیگر نمی تواند به عنوان اینکه در حین تأدیه مالک آن نبوده استرداد آن را از متعهدله بخواهد، مگر اینکه ثابت کند که مال غیر و یا مجوز قانونی در ید او بوده، بدون اینکه اذن در تأدیه داشته باشد.

✓ **تأدیه در غیر مقام وفای به عهد (م ۲۶۵ ق.م):** هر کسی مالی به دیگری بدهد ظاهر در عدم تبرع است، بنابراین اگر کسی چیزی به دیگری بدهد، بدون آنکه مقروض آن چیز باشد، می تواند استرداد کند.

شرایط گیرنده

- ✓ لزوم پرداخت دین به طلبکار یا نماینده قانونی وی (م ۲۷۱ ق.م): دین باید به شخص داین یا به کسی که از طرف او وکالت دارد تأدیه گردد یا به کسی که قانوناً حق قبض دارد.
- ✓ لزوم اهلیت گیرنده (م ۲۷۴ ق.م): اگر متعهدله اهلیت قبض (اهلیت استیفا یا اهلیت تصرف) نداشته باشد، تأدیه در وجه او معتبر نخواهد بود.
- ✓ تأدیه به اشخاص دیگر (ایفای ناروا م ۲۷۲ ق.م): تأدیه به غیر اشخاص مذکور در ماده فوق وقتی صحیح است که داین راضی شود. شرط نفوذ رضای داین اهلیت او است. تأدیه به غیر و طلبکار محجور معتبر نیست.

شرایط وفای به عهد

✓ لزوم یگانگی موضوع تأدیه و تعهد (م ۲۷۵ ق.م): متعهدله را نمی توان به چیز دیگری به غیر از آنچه موضوع تعهد است مجبور نمود حتی اگر آن شیء قیمتا معادل یا بیشتر از موضوع تعهد باشد. همچنین طبق م ۲۷۷ ق.م نمی تواند مجبور به قبول قسمتی از موضوع تعهد نماید.

✓ ممنوع نبودن تأدیه (م ۲۷۶ ق.م): وفای به عهد هنگامی صحیح است که به حکم قانون ممنوع نباشد.

✓ عین معین در تسلیم مال (م. ۲۷۸ ق.م.): اگر موضوع تعهد عین معینی باشد، تسلیم آن به صاحبش در وضعیتی که حین تسلیم دارد موجب برائت متعهد می شود، اگرچه کسر و نقصان داشته باشد، مشروط بر اینکه کسر و نقصان از تعهدی یا تفریط متعهد ناشی نشده باشد. ولی اگر متعهد با انقضای اجل و مطالبه تأخیر در تسلیم نموده باشد مسئول هر گونه کسر و نقصان خواهد بود.

✓ عین کلی در تسلیم مال (م ۲۷۹ ق.م): هر گاه موضوع وفای به عهد پرداخت عین معین باشد، متعهد باید مصداق متعارفی را انتخاب و به متعهدله تسلیم کند.

زمان وفای به عهد

- ✓ هر گاه زمان اجرای تعهد از پیش (طبق قرارداد اصلی یا الحاقی) تعیین شده باشد، متعهد باید در آن زمان به عهد خود وفا کند. (م ۲۲۰، ۴۹۰، ۳۷۰، ۶۵۱ و ۳۹۴ ق.م)
- ✓ اگر طبق توافق، اختیار تعیین موعد با متعهد له باشد، متعهد باید در زمان تعیین شده ایفا کند (م ۲۲۶ ق.م)
- ✓ هرگاه زمان به دو شیوه فوق تعیین نشده باشد، متعهد باید فوراً (عرفی) ایفای تعهد کند (م ۳۴۴ و ۴۹۰ ق.م)
- ✓ متعهد می تواند پیش از موعد وفای به عهد کند، ولی هرگاه زمان به سود هر دو طرف باشد متعهد پیش از فرارسیدن موعد حق ایفا ندارد (م ۶۵۱ ق.م)
- ✓ ممکن است زمان ایفای تعهد نامناسب باشد و به وسیله قرارداد بعدی و در مواردی توسط دادگاه تعدیل شود.

قبض و تسلیم

- ✓ اصولاً عقد بدون تسلیم محقق نمی شود مگر در عقد غیر معوض و برخی عقود استثنائی.
- ✓ تسلیم (م ۳۶۷ ق.م): دادن مبیع به تصرف مشتری به نحوی که متمکن از انحاء تصرفات و انتفاعات باشد.
- ✓ قبض (م ۳۶۹ ق.م): استیلاء مشتری بر مبیع.

انواع بیع

✓ **بیع سلف یا سلم:** بیعی که **ثمن در آن نقد و حال** است ولی برای تسلیم مبیع که کلی در ذمه است موعّد تعیین شده است. قبض شرط صحت بیع سلف است و به عبارتی از حین حصول شرط است و نه از حین وقوع بیع. (م ۳۶۴ ق.م)

✓ **بیع نسیه:** در مقابل بیع سلف است و منظور بیعی که **ثمن آن کلی در ذمه** است و برای تأدیه آن مهلت تعیین می شود در صورتیکه مبیع بدون مهلت است.

✓ **بیع کالی به کالی:** بیعی که در آن مبیع و ثمن هر دو موجد و کلی باشند. (دین به دین) عمده فقها و حقوقدانان باطل دانسته اند.

تنظیم قراردادهای

قواعد تنظیم قراردادها

- ✓ حداقل هر قرارداد **ترازی** و شرایط ماده ۱۹۰ ق.م است و **مطلوب** هر قرارداد **ایجاد تعهد** در انجام فعلی است.
- ✓ عرفاً، پیش نویس قرارداد توسط پیشنهاد دهنده تهیه و ارائه می شود.
- ✓ قراردادهای از نظر شرایط به دو گروه قراردادهای **تیپ (همسان)** و قراردادهای **موردی (ناهمسان)** طبقه بندی می شوند.

قراردادهای اداری و پیمان

نحوه انعقاد پیمان

✓ پیمان از نوع اعمال حقوقی است که برای به وجود آمدن آن نیاز به دو اراده است . پس پیمان از نوع " عقود " است . ماده ۱۸۳ قانون مدنی عقد را چنین تعریف می کند : "عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد."

✓ تعریف ما از پیمان: پیمان، نوع خاصی از قراردادهای اداری است که در قالب نظام فنی اجرایی کشور برای اجرای طرح عمرانی انشا می شود و اجزای آن مطابق ماده ۲ موافقت نامه پیمان است.

با این اوصاف عقد دارای دو شرط اساسی زیر است :

✓ در اثر توافق دو یا چند اراده به وجود می آید .

✓ مطلوب توافق، ایجاد تعهد است

توافق دو اراده

✓ در اصطلاح حقوقی به وجود آوردن پیمان را "انشاء" می‌گویند. برای اینکه طرفین پیمان را انشاء کنند، لازم است هر یک اراده خود را به صورت ایجاب و قبول به همدیگر اعلام و اعلان کنند. ایجاب همان پیشنهاد انجام پیمان از طریق اعلام مناقصه است. پیمانکار نیز با شرکت در مناقصه و پذیرش شرایط آن، قبولی خود را اعلام می‌کند

ایجاد تعهد

✓ **ایجاد تعهد:** کارفرما و پیمانکار در اثر امضای پیمان در مقابل هم متعهد می‌شوند. به‌طور کلی، پیمانکار متعهد است موضوع پیمان را اجرا کند و متقابلاً کارفرما نیز تعهد دارد در ازای اجرای پیمان، مبلغی به پیمانکار پرداخت نماید.

عوامل محدودکننده آزادی در قراردادها

✓ بطور کلی عوامل محدودکننده آزادی در قراردادها عبارتند از:

۱ - قانون

۲ - نظم عمومی

۳ - اخلاق حسنه

که در قراردادهای اداری علاوه بر عوامل فوق:

۴ - حفظ منافع عمومی

نیز یکی دیگر از عوامل محدود کننده آزادی در قراردادها است.

تفاوت‌های قرارداد‌های اداری با قرارداد‌های مدنی و غیر اداری

- ✓ **تفاوت از لحاظ تشریفات:** در قرارداد‌های اداری بر خلاف قرارداد‌های مدنی، رعایت تشریفات به عنوان اصل محسوب شده و مصالح و منافع عمومی اقتضا می‌نماید که این قرارداد‌ها با تشریفات منعقد شوند. فرآیند برگزاری مناقصه در معاملات دولتی نیز تابع اصل تشریفات می‌باشد. در حالی که در قرارداد‌های مدنی جز موارد استثنا، قانوناً لازم نیست چنین تشریفات رعایت گردد.
- ✓ **تفاوت از نظر صلاحیت:** در قرارداد‌های مدنی **اهلیت** داشتن، مهم است و **صلاحیت** مطرح نیست ولی در قرارداد‌های اداری صرف داشتن اهلیت برای انعقاد قرارداد کافی نیست و وجود صلاحیت و اختیار قانونی جهت انعقاد قرارداد از ارکان این نوع پیمان‌ها می‌باشد. منظور از صلاحیت اقتدار و اختیاری است که قوانین و مقررات حاکم بر یک سازمان به یک یا چند شخص که مقام رسمی دارد اعطا می‌کند تا بتواند به نام این سازمان و برای این سازمان اعمال حقوقی را انجام دهد.
- ✓ **تفاوت به اعتبار هدف:** مقامات اداری، قرارداد‌های اداری را برای **تأمین هدف عمومی و منافع جامعه** منعقد می‌کنند، در صورتی که در حقوق خصوصی هر کس اصولاً برای خودش کار می‌کند و نفع شخصی خویش را ملاک قرار می‌دهد.
- ✓ **تفاوت از نظر مرجع رسیدگی به اختلافات:** به اختلافات حاصل از قرارداد‌های خصوصی در دادگاه‌های مدنی رسیدگی می‌شود در صورتی که برای رسیدگی به اختلافات ایجاد شده در قرارداد‌های اداری، دادگاه‌های اداری صلاحیت دارند.

برخی ویژگیهای قراردادهای اداری

- در قراردادهای اداری لزوم حضور یک شخص حقوقی عمومی قابل درک است.
- در قراردادهای اداری هدف عمومی مدنظر است. این امر ناشی از مداخله گری دولت در امور اجتماع و مردم به خاطر ارائه خدمات عمومی می باشد.
- قراردادهای اداری از احکام خاصه پیروی می کنند. منظور از احکام خاصه، دسته معینی از قواعد حقوقی هستند که غالباً سازمان های اداری را نسبت به طرف قرارداد در موقعیت ترجیحی یا امتیازی قرار می دهد و بعضاً ادارات عمومی را مکلف می سازند که به حمایت از طرف قرارداد بشتابند.

ساختارهای قراردادی پروژه ها

(۱) روش‌های تأمین مالی پروژه

(۲) سیستم اجرایی پروژه‌ها

(۳) روش‌های پرداخت در پروژه

تعریف شرایط عمومی

✓ شرایط عمومی عبارت است از تعهدات تبعی غیرقابل تغییر و عام حاکم بر قراردادهای پیمانکاری.

✓ در حقیقت شرایط عمومی یک چارچوب کلی است که بسیاری از تکالیف، حقوق و مسؤولیتهای کارفرما و پیمانکار در آن قید شده است. طرفین چگونگی عملکرد خود را در مورد اجرای یک پروژه در همان چارچوب تنظیم می کنند و هر نوع قرارداد پیمانکاری باید از آن شرایط پیروی کند. از آنجا که مفاد شرایط عمومی جنبه عام دارد، لذا فرض بر این است که پیمانکار، نظیر قانون حاکم بر پیمان از مفاد آن مطلع است .

✓ به موجب ماده ۳ شرایط عمومی پیمان « شرایط عمومی مفاد همین متن است که شرایط عمومی حاکم بر پیمان را تعیین می کند »

تعریف شرایط خصوصی

- ✓ شرایط خصوصی عبارت است از تعهدات تبعی که با توجه به شرایط عمومی متناسب با وضعیت و ماهیت هر یک از انواع قراردادهای پیمانکاری در محدوده تعیین شده تغییر می‌کند.
- ✓ اساساً محدوده شرایط خصوصی و قالب و عبارات، دقیقاً در پیمان تعیین شده و این قالب از ناحیه هیچ یک از طرفین قابل تغییر نیست فقط جاهای خالی شرایط خصوصی باید متناسب با موضوع پیمان تکمیل گردد.
- ✓ با وجود اینکه در عرف پیمان‌ها، شرایط خصوصی حاوی ویژگی‌های هر پیمان است که نسبت به شرایط عمومی اولویت دارد، ولی در طرح‌های عمرانی که مربوط به یک کارفرمای اصلی یعنی دولت است، شرایط خصوصی به نحوی تنظیم شده است که تنها در چارچوبی که شرایط عمومی برای آن تعیین کرده است، قابل تکمیل باشد.
- ✓ بدین روی درج مطالبی خارج از محدوده تعیین شده در شرایط خصوصی مجاز نیست .

ضمانت اجرای شرایط پیمان

- ✓ اساساً شرایط باید ضمانت اجرا داشته باشند یعنی طوری تنظیم شوند که عمل برخلاف آنها از سوی هر یک از طرفین پیمان مستوجب جزای متناسب با آن باشد.
- ✓ بعضی از شرایط فاقد ضمانت اجرا هستند
- ✓ دسته دیگر از این شرایط، ضمانت اجرای مالی دارند

انواع ضمانت نامه های مالی

- ۱- ضمانت نامه شرکت در مناقصه
- ۲- ضمانتنامه حسن انجام کار
- ۳- ضمانتنامه انجام تعهدات
- ۴- ضمانتنامه پیش پرداخت
- ۵- ضمانت نامه استرداد کسور وجه الضمان

طرف های ضمانتنامه

- ✓ اول. شخصی که تعهد یا دینی بر عهده اوست و از او در مقابل شخص دیگری ضمانت می شود. چنین شخصی "مضمون عنه" یا درخواست کننده ضمانت نامیده می شود.
- ✓ دوم. شخصی که آن دین یا تعهد را بر عهده می گیرد، که در اصطلاح به چنین شخصی "ضامن" می گویند.
- ✓ سوم. شخصی که تعهد ضامن به نفع او انجام می گیرد، که چنین شخصی اصطلاحاً "مضمون له" نامیده می شود.

اجزای موافقت نامه

- ✓ تاریخ قرارداد
- ✓ طرفین قرارداد.
- ✓ موضوع قرارداد.
- ✓ مبلغ قرارداد.
- ✓ تاریخ تنفیذ، تاریخ شروع و مدت قرارداد.
- ✓ نشانی طرفین (اقامتگاه).
- ✓ اسناد و مدارک منضم.
- ✓ تعیین اولویت اسناد در صورت بروز تعارض یا تناقض.

چند نکته در تنظیم قراردادها

- ✓ قبل از امضاء هویت طرفین و اسناد احراز شود.
- ✓ مکانیزم های جلوگیری از اختلافات و حل اختلافات در نظر گرفته شده باشد.
- ✓ در مورد روش حل اختلاف به اندازه کافی فرایند تدوین شده باشد.
- ✓ قانون حاکم بر قرارداد مشخص باشد (به ویژه در قراردادهای بین المللی)
- ✓ ضمانت های لازم برای اجرای تعهدات در نظر گرفته شود.
- ✓ اسقاط کافه خيارات ولو خيار غبن فاحش
- ✓ ضمان ما لم يجب باطل است

تعارض و تناقض در اسناد قراردادی

✓ **تعارض:** در موضوع واحد، دو حکم که با یکدیگر منطبق نبوده اما یکدیگر را نقض نمی نمایند، بیان شده است قابل جمع نمی باشند). در این حالت، بر روی بخش مشترک میتواند توافق وجود داشته باشد.

✓ **تناقض:** در موضوع واحد، دو حکم ضد هم بیان شده است. در این حالت، هیچگونه توافقی بر روی شرایط (شرط)، وجود ندارد.

✓ در اسناد میبایست حکمی جهت قاعده رفع تناقض وجود داشته باشد، و ترتیب اعتبار اسناد قرارداد نسبت به یکدیگر مشخص باشد.

برخی مراجع مربوط به قراردادها

✓ نشریات نظام فنی اجرایی سازمان برنامه و بودجه به آدرس:

www.spac.ir, <http://tec.mporg.ir>

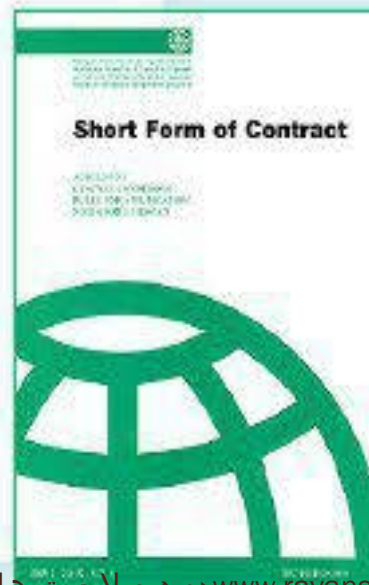
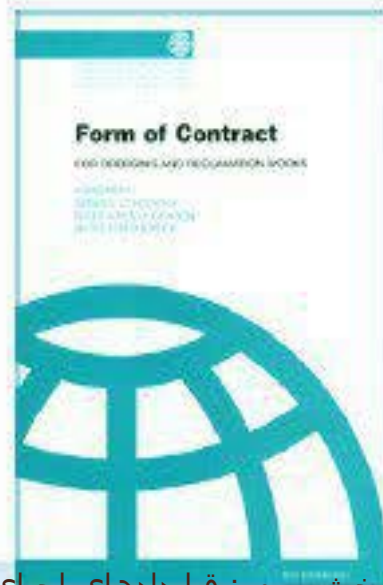
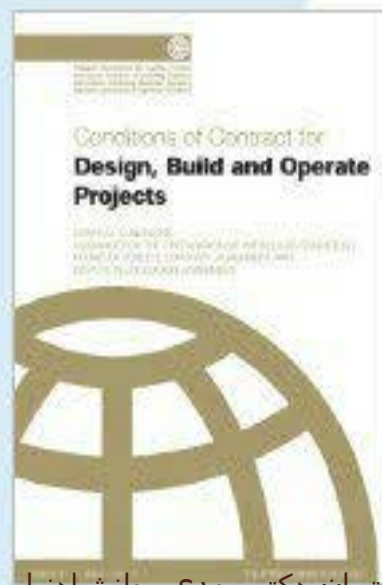
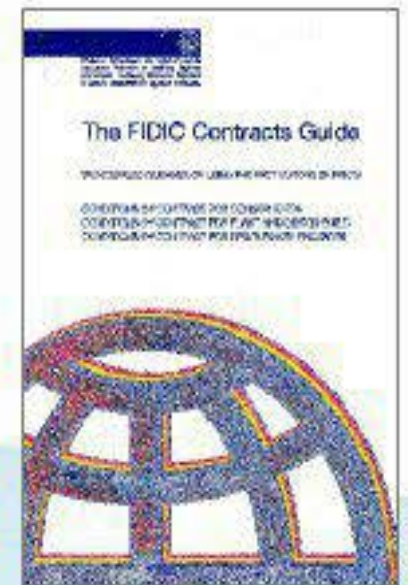
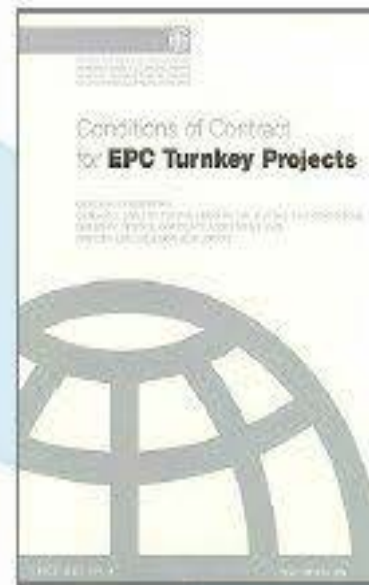
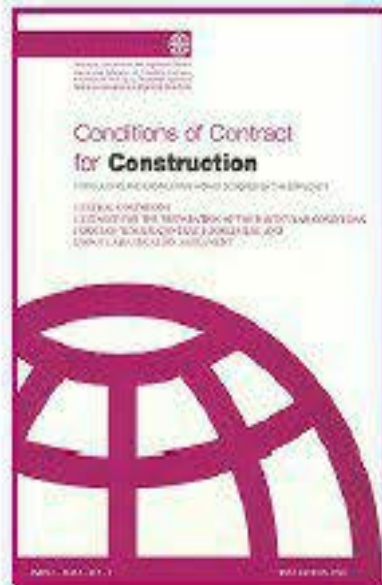
✓ اصول قراردادهای تدوین شده در مؤسسه بین المللی یکنواخت کردن حقوق خصوصی (یون درویت) www.unidroit.org

UNIDROIT - International Institute for the Unification of Private Law (*Institut International Pour L'Unification du Droit Prive*).

✓ انجمن بین المللی مهندسان مشاور (فیدیک) www.fidic.org

FIDIC - International Federation of Consulting Engineers (*Fédération International Des Ingénieurs-Conseils*).

شرایط عمومی پیمان فیدیک



عهد شکنی و مسئولیت های ناشی از آن

حدود اختیارات متعهد له

✓ از آنجا که روابط اجتماعی به وسیله قانون تنظیم می شود، قانونگذار برای اجبار متعهد در هر مورد **مقام صالحی** تعیین کرده است و متعهدله ناگزیر است اجبار متعهد را از مقام مذکور درخواست کند.

✓ ابتدا **ضبط مال** و در صورت **عدم استیفاء** به تقاضای محکوم له، ممتنع را در صورتیکه معسر نباشد تا زمان تأدیه **حبس** خواهند کرد (م ۲ ق. نحوه اجرای محکومیت های مالی ۱۳۷۷)

✓ **شرط وجه التزام (م ۲۳۰ ق.م):** یکی از اقسام تراضی درباره ضمانت اجرای تخلف از تعهد قراردادی است. ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی را به عنوان **خسارت تأدیه** نماید.

شرایط مطالبه خسارت

- ✓ انقضای موعد تعهد
- ✓ عدم اجرای تعهد
- ✓ ورود ضرر به متعهد له
- ✓ برقراری رابطه سببیت عرفی بین عدم اجرای تعهد و ضرر
- ✓ لزوم جبران خسارت به حکم قرارداد، قانون یا عرف

انحلال قراردادهای

سقوط تعهدات

برابر ماده ۲۶۴ قانون مدنی «تعهدات به یکی از طرق ذیل ساقط می شود»

به وسیله وفای به عهد

به وسیله اقاله

به وسیله ابرا

به وسیله تبدیل تعهد

به وسیله تهاتر

به وسیله مالکیت ما فی الذمه

مفاهیم مربوط به انحلال

- ✓ انحلال وصف «عقد صحیح» است و با «بطلان» تفاوت دارد.
- ✓ عقد «باطل» عقدی است، که به علت فقدان رکن (شرط اساسی) تشکیل نمی شود.
- ✓ فسخ: انحلال قرارداد با دخالت یک اراده و با استفاده از اختیارات قانونی
- ✓ اقاله یا تفاسخ (م ۲۸۳ ق.م): تراضی دو طرف عقد لازم برای انحلال آن یا بر هم زدن عقد لازم با توافق طرفین. اقاله در رابطه بین دو طرف اثر دارد و به حقوق اشخاص ثالث آسیب نمی زند. مرزهای استفاده از اقاله را حکومت اراده ها تعیین می کند ولی رعایت نظم عمومی و ممنوعیت تجاوز به حقوق دیگران دو عامل محدود کننده آزادی است. طبق م. ۲۸۵ ق.م. موضوع اقاله ممکن است تمام معامله واقع شود یا فقط مقداری از آن مورد. اقاله عقد جدید نیست.
- ✓ انحلال قهری یا انفساخ: عقد به حکم قانون و بدون دخالت هیچ یک از دو طرف، منحل (منفسخ) می شود. (مثل تلف مورد معامله پیش از قبض م. ۳۸۷ ق.م)

اسباب انحلال

✓ تراضی طرفین (اقاله یا تفاسخ)

✓ داشتن حق فسخ یک طرف

✓ به حکم قانون و برای حمایت از یک طرف (خیار غبن، خیار عیب و...)

✓ **خیار شرط:** دادن اختیار فسخ عقد برای یکی از دو طرف یا شخص ثالث ضمن عقد

✓ **خیار تخلف شرط:** یکی از طرفین ضمن عقد فعل یا ترک فعلی را بر عهده بگیرد که در صورت تخلف دیگری حق فسخ (خیار تخلف شرط) داشته باشد

✓ ضمن عقد به سود یکی از طرفین شرط صفتی شده باشد و آن صفت موجود نباشد مشروط له حق فسخ دارد (م ۲۳۵ و ۱۱۲۸ ق.م)

✓ عقد به حکم قانون منحل (منفسخ) می شود. (مثل تلف مورد معامله پیش از قبض م. ۳۸۷ ق.م)

✓ انفساخ عقود جایز با مرگ یا جنون یکی از طرفین م ۹۵۴ ق.م)

اقاله (تفاسخ)

اقاله (تفاسخ) و آثار آن

- ✓ آثار اقاله: اقاله عقد را منحل و آثار اجرا نشده آن را از بین می برد.
- ✓ زمان انحلال عقد در اقاله: از تاریخ اقاله اتفاق می افتد و به گذشته سرایت نمی کند.
- ✓ زوال آثار عقد در اقاله: (۱) م. ۲۸۷ ق.م.: نمائات و منافع منفصله که از زمان عقد تا زمان اقاله در مورد معامله حادث می شود، مال کسی است که به واسطه عقد مالک شده است اما نمائات متصله مال کسی است که در نتیجه اقاله مالک می شود. (۲) کار اشخاص محترم است و هر کس مالک منافع ایجاد شده در نتیجه کار خویش است. اگر مالک بعد از عقد در مورد معامله تصرفاتی کند که موجب ازدیاد قیمت آن شود، در حین اقاله به مقدار قیمتی که به سبب عمل او زیاد شده است، مستحق خواهد بود (م. ۲۸۸ ق.م) (۳) پس از اقاله، چون اقاله عقد نیست، تلف مبیع موجب انفساخ اقاله نمی شود و نافذ است.

فسخ و خیارات مربوط به آن

فسخ

- ✓ فسخ=انحلال قرارداد با دخالت یک اراده (عمل حقوقی متکی بر یک اراده یا ایقاع است)
- ✓ هیچ یک از طرفین نمی توانند عقد لازم را جز در موارد معین فسخ کند (م ۱۸۵ ق.م) و به آن پایبند است (م ۲۱۹ و ۲۲۰ ق.م)
- ✓ حق فسخ یا خیار ممکن است به حکم قانون و برای حمایت از یک طرف، بر مبنای لاضرر، ایجاد شود یا با تراضی دو طرف و شرط عقد به صورت خیار شرط (م ۳۹۹ ق.م) یا خیار تخلف شرط (م ۲۴۴ ق.م) پدید آید.

نگاه های بین المللی در مورد فسخ پیمان

بعضاً در متون بین المللی به معادل های Cancellation و Termination اشاره می شود و از آنها به عنوان خاتمه و فسخ پیمان استفاده می شود . در اینجا لازم است مقایسه ای لغوی میان دو واژه فوق الذکر انجام گردد . معانی این کلمات با استناد به پاره ای از منابع معتبر خارجی عبارت است از :

Oxford Dictionary:

Cancellation: The action of cancelling or of being cancelled

Termination: The action or an instance of terminating something or the state of being terminated

Longman:

Cancellation: A decision or statement that a planned or regular activity will not happen.

Termination: The act of ending something or the end of something.

Black Law Dictionary:

Cancellation: Abandonment of contract, Act of crossing out a writing

Termination of conditional contract: To abrogate so much of it as remains unperformed, doing away with existing agreement under agreed terms and consequences.

شرایط فسخ پیمان از طرف پیمانکار در FIDIC

الف: اگر پیمانکار ظرف ۴۲ روز پس از اخطار طبق ماده ۱۶-۱ حق پیمانکار برای تعلیق کار، مدارک قابل قبولی از کارفرما در مورد علت قصور در انطباق با ماده ۱۲-۴ تمهیدات مالی کارفرما دریافت نکند.

ب: اگر پیمانکار ظرف ۴۲ روز پس از انقضای مهلت ذکر شده در ماده ۱۲-۷ زمان پرداختها که پرداخت به موجب آن باید انجام شود به استثنای کسورات مربوط به ماده ۱۲-۵ ((دعاوی کارفرما)) طلب قابل پرداخت را دریافت نکرده باشد.

ج: اگر کارفرما بیش از حد از اجرای تعهداتی که در پیمان دارد قصور ورزد

د: اگر کارفرما در انطباق با ماده ۱-۷ واگذاری به غیر قصور نماید.

ه: اگر تعلیق طولانی به شرح در ماده ۸-۱۱ طولانی شدن تعلیق بر کلیه کارها اثر بگذارد.

و: اگر کارفرما ورشکسته، ناتوان در باز پرداخت بدهکاری و یا در شرف انحلال قرار گیرد بر علیه او اجراییه، قرار بازداشت صادر شده باشد با اعتبار دهندگانش تبانی نماید یا با مدیر یا امین حافظ منافع آنها وارد معامله شود یا هرگونه عمل یا رویدادی که طبق قوانین ذی ربط تاثیر مشابه داشته باشد.

خيارات

- ✓ **مبنای خيارات:** تراضی (مثل خيار شرط و تخلف شرط) قانون (مثل خيار عيب، تدليس و غبن)
- ✓ **خيارات حق دائمی نیستند و پس از انقضای مدتی از بین می روند.**
- ✓ **خيار منجز:** با تحقق عقد ایجاد می شود. **خيار معلق:** به تحقق شرایطی در آینده موکول است.
- ✓ **خيارات در زمره حقوق قرار می گیرند و پس از مرگ صاحب خيار به ارث می رسد (م. ۴۴۵ ق.م.)** لیکن گاهی اختیار فسخ فقط به دارنده آن تعلق دارد و به وارثان منتقل نمی شود (م. ۴۴۶ و ۴۴۷ ق.م.)
- ✓ **خيار فوری:** تأخیر در اجرای حق به اصل آن صدمه می زند، اما فوریت خيار عرفی است (مانند خيار رویت و تخلف از وصف (م ۴۱۵)، خيار غبن (م ۴۲۰)، خيار تدليس (م ۴۴۰) و خيار فسخ در نکاح (م ۱۱۳۱))
- ✓ **خيار در عقد مانع انتقال مالکیت نمی شود (م ۳۶۳، ۳۶۴، ۴۵۴ و ۴۵۹ ق.م.)** مگر اینکه قانونگذار عقد را مملک شناسد (م ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت)

تعدادی از خیارات – م ۳۹۶، ۳۸۰ و ۴۵۶ ق.م

- (1) خیار مجلس
- (2) خیار حیوان
- (3) خیار شرط
- (4) خیار تأخیر ثمن
- (5) خیار روئیت و تخلف وصف
- (6) خیار غبن
- (7) خیار عیب
- (8) خیار تدلیس
- (9) خیار تبعض صفقه
- (10) خیار تخلف شرط
- (11) خیار تعذر تسلیم⁹⁰

ویژگی های خیار

- ✓ **خیار فسخ در اصل یک حق مالی است و ویژگیهای حق مالی از جمله قابلیت نقل و انتقال و اسقاط را دارد.** دارنده خیار می تواند آن را اسقاط کند (م ۴۴۸ ق.م)
- ✓ **خیار حق بسیط و غیر قابل تجزیه است و وارثان نمی توانند به نسبت سهم الارث خود از آن بهرمند شوند.**
- ✓ **خیار حق موجل است و بعد از انقضای مدت اعتبار خیار، خیار ساقط است.**
- ✓ **خیار با اراده دارنده آن قابل اجراست و ایقاع است.**
- ✓ **خیار فسخ، ویژه عقد نافذ است.**

خيار شرط

- ✓ **تعريف خيار شرط:** اختيار فسخ عقد را كه به موجب شرط ضمن عقد براي يكي از دو طرف يا ثالث قرار داده مي شود، خيار شرط گويند. خيار شرط در عقودي راه دارد كه قابل اقاله اند و در نكاح (طلاق)، خلع و وقف خيار شرط راه ندارد.
- ✓ اگر براي خيار شرط مدت تعيين نشده باشد، هم خيار و هم بيع باطل است. (م ۴۰۱ ق.م)
- ✓ اگر ابتدای خيار شرط قيد نشده باشد، ابتدای آن از تاريخ عقد محسوب مي شود (م ۴۰۰ ق.م)

خيار رویت و تخلف از وصف

- ✓ خيار رویت و تخلف از وصف، نوعی خيار تخلف از شرط است، و شرطی که از آن تخلف می شود گاه صریح، گاه ضمنی و گاه بنایی است.
- ✓ خيار رویت تمام اوصاف عمومی خيارها را دارد. برای مثال، قابل اسقاط است و به ارث می رسد.
- ✓ خيار رویت بعد از رویت فوری است.
- ✓ در بیع کلی خيار رویت نیست و بایع باید جنسی بدهد که مطابق با اوصاف مقررہ بین طرفین باشد (م ۴۱۴ ق.م)
- ✓ معامله باید بر مبنای رویت گذشته حداقل یکی از طرفین باشد. خيار رویت و تخلف وصف برای کسی ایجاد می شود که ندیده باشد و به اعتماد رویت سابق معامله کند.
- ✓ هر گاه مشتری بعضی از مبیع را دیده و بعض دیگر را با وصف یا از روی نمونه خریده باشد و آن بعض دیگر مطابق نمونه نباشد، می تواند تمام مبیع را رد یا قبول کند. (م ۴۱۲ ق.م)

خيار غبن

- ✓ **تعريف غبن:** به هم خوردن تعادل ارزش دو عوض به ضرر طرف ناآگاه را غبن گفته اند.
- ✓ **م ۴۱۶ ق.م.:** هر يك از متعاملين كه در معامله غبن فاحش داشته باشد، بعد از علم به غبن مي تواند معامله را فسخ كند. طبق م ۴۱۷ ق.م. غبن در صورتي فاحش است، كه عرفا قابل مسامحه نباشد.
- ✓ **خيار غبن بعد از علم به غبن فوري است.** (م. ۴۲۰ ق.م.)
- ✓ **اثر غبن اين است كه براي مغبون حق فسخ ايجاد مي كند.** چون اعمال خيار ايقاع است، اراده او بايد به هنگام فسخ سالم باشد و اهليت فسخ را دارا باشد.

خيار عيب

- ✓ **تعريف عيب:** نقض يا زيادتي كه از ارزش کالا يا انتفاع آن بكاهد.
- ✓ **مخفي بودن عيب:** عيب وقتي مخفي محسوب مي شود كه مشتري در زمان بيع عالم به آن نبوده است. اعم از اينكه عيب مستور بوده يا مشتري ملتفت نبوده باشد. (م ۴۲۴ ق.م)
- ✓ **موجود بودن عيب در حين عقد:** عيبي كه بعد از بيع و قبل از قبض در مبيع حادث شود در حكم عيب سابق است و مسئوليت آن با فروشنده است. (م ۴۲۵ ق.م) اگر عيب حادث بعد از قبض در نتيجه عيب قديم باشد، مشتري حق رد را نيز خواهد داشت (م ۴۲۹ ق.م) و وجود سبب عيب در زمان عقد كافي است.
- ✓ **حاصل خيار عيب حق فسخ يا مطالبه ارزش است (م. ۴۲۲ ق.م)**
- ✓ **ارزش:** تفاوت بين صحيح و معيب مبيع است كه هرگاه مشتري ناآگاه بيع را فسخ نكند مي تواند از بايع بگيرد.

مواردی که مشتری نمی تواند فسخ کند و ارزش می گیرد

✓ تلف شدن مبیع نزد مشتری یا انتقال به غیر

✓ تغییر در مبیع

✓ بعد از قبض مبیع عیب دیگری در آن حادث شود

خيار تدليس

- ✓ **تعريف تدليس (م. ۴۳۸ ق.م):** تدليس عبارت است از عملياتی که موجب فریب طرف معامله بشود.
- ✓ **شرایط تدليس:** (۱) وقوع عمليات (۲) فریب طرف معامله (۳) برقراری رابطه سببیت بین عمليات مذکور و طرف معامله (۴) عمدی بودن عمل فریبکارانه (۵) نامتعارف بودن کار فریبنده (۶) قابل انتساب بودن کار فریبنده به طرف معامله
- ✓ تدليس در عقود باید در مرحله تشکیل عقد و پیش از تراضی باشد تا موجب خيار شود.
- ✓ معین بودن کالا از توابع شرط لازم تدليس در ارکان تراضی است
- ✓ تدليس در اجرای تعهد به عقد آسیبی نمی زند
- ✓ تدليس در صلح موجب خيار فسخ است (م ۷۶۴ ق.م)
- ✓ خيار تدليس بعد از علم به آن فوری است. (م ۴۴۰ ق.م)

خيار تبعض صفقه

✓ تبعض = تجزیه و صفقه = دست به هم دادن

✓ حق فسخ ناشی از تجزیه و پاره پاره شدن معامله را خيار تبعض صفقه گویند و طرفی که معامله به ضرر او تجزیه شده حق فسخ دارد (م ۲۴۰، ۳۷۲، ۳۸۸، ۴۳۴ و ۴۴۱ ق.م)

✓ خيار تبعض صفقه وقتی حاصل می شود که عقد بیع نسبت به بعض مبیع به جهتی از جهات باطل باشد، در این صورت مشتری حق خواهد داشت بیع را فسخ کند یا به نسبت قسمتی که بیع واقع شده است، قبول کند و نسبت به قسمتی که بیع باطل بوده ثمن را استرداد کند.

خيار تعذر تسليم (تعذر اجرای تعهد و شرط)

- ✓ تعذر = ناتوانی و از بین رفتن و فقدان قدرت
- ✓ خيار تعذر در حوزه عقود معوض ایجاد می شود
- ✓ این خيار مانند دیگر خيارات، پس از ایجاد قابل اسقاط است.

خيار تفليس

✓ م ۳۸۰ ق.م: در صورتی که مشتری مفلس شود و عین بیع نزد او باشد، بايع حق استرداد آن را دارد، و اگر مبيع هنوز تسليم نشده باشد، می تواند از تسليم آن امتناع کند.

✓ استرداد مبيع از مشتری مفلس جز با فسخ عقد امکان ندارد.

انحلال قرارداد بدون دخالت اراده-انحلال قهری یا انفساخ

انقسام انفساخ

- ✓ انفساخ عقد لازم به حکم قانون (مثل تلف مبيع قبل از عقد بيع طبق م. ۳۸۷ ق.م.)
- ✓ انفساخ عقد جایز به موجب مرگ، حجر، جنون و... (م ۹۵۴ ق.م: کلیه عقود جایز به موت احد طرفین منفسخ می شود)
- ✓ انفساخ عقد به سبب تراضی طرفین-تعليق در انحلال عقد (شرط فاسخ=شرط انفساخ احتمالی عقد در آینده)

سقوط تعهدات

اسباب سقوط تعهدات

- ✓ به وسیله وفای به عهد
- ✓ به وسیله اقاله
- ✓ به وسیله ابراء
- ✓ به وسیله تبدیل تعهد
- ✓ به وسیله تهاتر
- ✓ به وسیله مالکیت مافی الذمه

ابراء

✓ ابراء (م ۲۸۹ ق.م): ابراء عبارت است از اینکه داین از حق خود به اختیار صرفنظر کند. طبق م ۱۹۰ ق.م ابراء ایقاع یا عمل حقوقی متکی به یک اراده است و برای تحقق آن جز اهلیت و اراده داین به رضای مدیون نیاز نیست.

✓ اعراض (م ۱۷۸ ق.م): اسقاط حق عینی

✓ اهلیت داین برای ابراء لازم است

✓ ابراء از اسباب سقوط تعهدات است ولی به تعهد ناشی از قرارداد اختصاص ندارد. دین ناشی از ضمان قهری نیز قابل ابراء است.

✓ اثر اصلی ابراء سقوط حق دینی (طلب) و برائت ذمه مدیون است.

✓ ابراء نوعی تأدیه یا در حکم پرداخت نیست.

تبدیل تعهد

- ✓ توافق متعهد و متعهد له بر جایگزینی تعهد پیشین یا تعهد جدید را تبدیل تعهد گویند.
- ✓ تبدیل تعهد نوعی قرارداد است.
- ✓ نفوذ این قرارداد منوط به وجود شرایط ماده ۱۹۰ ق.م است.
- ✓ **شرایط اختصاصی تبدیل تعهد:** (۱) وجود تعهد نافذ و معتبر پیشین (۲) ایجاد تعهد جانشین (۳) تفاوت دو تعهد در یکی از ارکان چهارگانه تعهد (۴) قصد ایجاد رابطه حقوقی
- ✓ **آثار تبدیل تعهد:** (۱) سقوط تعهد پیشین و زوال تضمینات آن (۲) ایجاد تعهد جدید

تهاتر

- ✓ برطرف شدن یا حذف دو دین متقابل را تا اندازه ای که با هم معادلند را تهاتر گویند.
- ✓ م. ۲۹۵ ق.م: تهاتر قهری است و بدون اینکه طرفین در این موضوع تراضی نمایند حاصل می گردد.(تساقط دو دین متقابل)
- ✓ دیون تهاتر ناپذیر: ۱) حداقل مزد کارگر (م. ۴۴ قانون کار) ۲) دین مربوط به نفقه زن (م ۱۱۰۶ و ۱۱۹۷ ق.م) ۳) دین دولت به اشخاص در برابر طلب دولت (قانون نحوه پرداخت محکوم به دولت و عدم تأمین و توقیف اموال دولتی مصوب ۱۳۶۵) ۴) دین ورشکسته به یکی از غرماء در برابر طلب او.

مالکیت ما فی الذمه

✓ جمع شدن دو عنوان طلبکار و بدهکار نسبت به یک تعهد در شخص واحد را مالکیت ما فی الذمه گویند. در این صورت اجرای تعهد ناممکن و بیهوده است، چون شخصی نمی تواند طلبکار از خود باشد.

✓ م. ۳۰۰ ق.م: اگر مدیون مالک ما فی الذمه خود گردد، ذمه او بری است. مثل اینکه اگر کسی به موروث خود مدیون باشد، پس از فوت موروث دین او به نسبت سهم الارث ساقط می شود.

مکانیزم های مواجهه با اختلافات (حل و فصل)

✓ مذاکره Negotiation

✓ سازش یا مصالحه Conciliation و یا حل دوستانه Amicable Settlement

✓ حکمیت یا میانجیگری Mediation

✓ داوری Arbitration

✓ دادرسی Litigation (مراجعه به دادگاه صالحه: طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات دادگستری است و رأی دادگاه برای طرفین لازم الاتباع است.)

عقد قرارداد

ساختارهای قراردادی پروژه ها

- (۱) روش‌های تأمین مالی پروژه
- (۲) سیستم اجرایی پروژه‌ها
- (۳) روش‌های پرداخت در پروژه

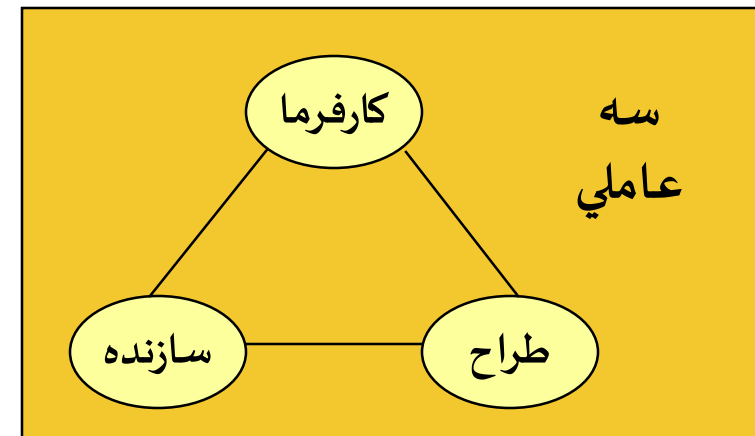
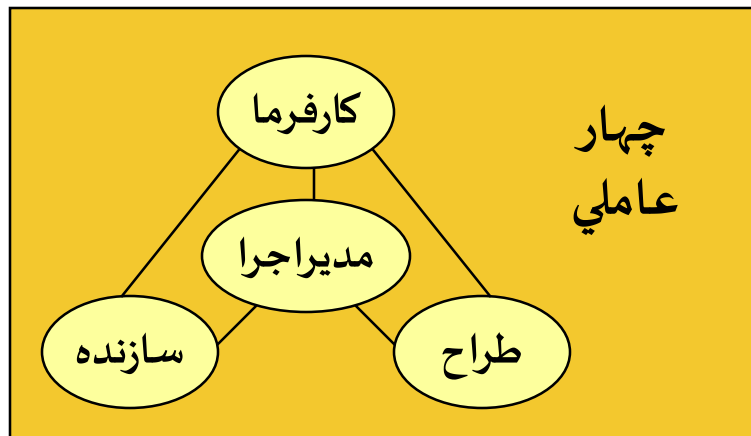
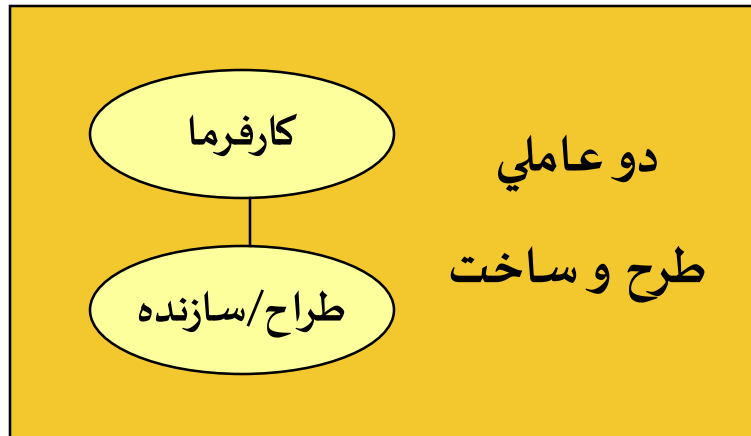
تعریف سیستم اجرایی پروژه‌ها

سیستم های اجرایی پروژه روابط بین عوامل پروژه و مراحل اجرای کار را روشن می کند.

سیستم های اجرای پروژه

- ✓ سیستم خود اجرا (تک عاملی-امانی) In-house
- ✓ سیستم طرح وساخت (دو عاملی)
- ✓ سیستم متعارف (سه عاملی)
- ✓ سیستم مدیریت ساخت حرفه ای (چهار عاملی یا مدیریت طرح)
- ✓ سیستم مدیریت پیمان
- ✓ سیستم های قراردادی یکپارچه یا خرید خدمتی (بسته قراردادی، دگراجرای کامل)
- ✓ سایر سیستم ها (fast tracking, Turn Key, ...)

ساختار اجرای پروژه



اسناد و مدارک موجود در یک پیمان

- موافقتنامه
- شرایط عمومی
- شرایط خصوصی
- برنامه زمانی کلی
- فهرست بها و مقادیر کار
- مشخصات فنی
- نقشه ها

شرایط عمومی قرارداد، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان

✓ قرارداد اجرای ساختمان با مصالح

✓ قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی

✓ قرارداد اجرای ساختمان پیمان مدیریت

مواد شرایط عمومی پیمان طرح های عمرانی

فصل اول	فصل چهارم
ماده ۱. پیمان	ماده ۳۴. تضمین انجام تعهدات.
ماده ۲. موافقت نامه	ماده ۳۵. تضمین حسن انجام کار
ماده ۳. شرایط عمومی	ماده ۳۶. پیش پرداخت .
ماده ۴. شرایط خصوصی.	ماده ۳۷. پرداخت ها
ماده ۵. برنامه زمانی اجرای کار	ماده ۳۸. پرداخت های ارزی
ماده ۶. کارفرما	ماده ۳۹. تحویل موقت.
ماده ۷. پیمانکار	ماده ۴۰. صورت وضعیت قطعی
ماده ۸. مدیر طرح	ماده ۴۱. تحویل قطعی
ماده ۹. مهندس مشاور ، مهندس ناظر	ماده ۴۲. مسئولیت های دوره تضمین
ماده ۱۰. رئیس کارگاه	فصل پنجم
ماده ۱۱. پیمانکار جزء	ماده ۴۳. بروز حوادث قهری
ماده ۱۲. کار ، کارگاه ، تجهیز ، و برچیدن کارگاه	ماده ۴۴. ممنوعیت قانونی
ماده ۱۳. مصالح - تجهیزات - مصالح و تجهیزات پای کار - ماشین آلات و ابزار - تاسیسات و ساختمانهای موقت - وسایل	ماده ۴۵. حقوق انحصاری ثبت شده
ماده ۱۴. برآورد هزینه اجرای کار - مبلغ پیمان - مبلغ نهایی پیمان - ضرب پیمان - مدت پیمان - متوسط کارگرد فرضی ماهانه	ماده ۴۶. موارد فسخ پیمان
ماده ۱۵. روز ، ماه ، تاریخ ها ، مفرد و جمع ، عنوان ها	ماده ۴۷. اقدامات فسخ پیمان
فصل دوم	ماده ۴۸. خاتمه پیمان
ماده ۱۶. تاییدات پیمانکار	ماده ۴۹. تعلیق
ماده ۱۷. کارگزاران	ماده ۵۰. هزینه تسریع کار ، خسارت تاخیر کار
ماده ۱۸. کنترل نقاط نشانه ، پیاده کردن نقشه ها ، اندازه گیری	ماده ۵۱. صورت حساب نهایی
ماده ۲۰. تجهیز کارگاه ، تدارک مصالح ، تجهیزات و ماشین آلات ماده ۲۱. حفاظت از کار و شخص ثالث ، بیمه کار ، مراقبت های لازم ماده ۲۲. ترتیب گردش مدارک ، نقشه ها و ابلاغ دستور کارها ماده ۲۳. حفاظت تاسیسات زیر بنایی و تغییر وضع آنها	ماده ۵۲. تسویه حساب
ماده ۲۴. واگذاری ، پیمانکاران جزء	ماده ۵۳. حل اختلاف
ماده ۲۵. اجرای کار در شب	ماده ۵۴. قوانین و مقررات حاکم بر پیمان
ماده ۲۶. آثار تاریخی و اشیای عتیقه	
ماده ۲۷. اقامتگاه قانونی	
فصل سوم	
ماده ۲۸. تحویل کارگاه	
ماده ۲۹. تغییر مقادیر کار، قیمت های جدید ، تعدیل نرخ پیمان	
ماده ۳۰. تغییر مدت پیمان	
ماده ۳۱. مدیریت اجرا	
ماده ۳۲. نظارت بر اجرای کار	
ماده ۳۳. مهندس ناظر	

شرایط عمومی قرارداد اجرای ساختمان

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول: تعاریف و مفاهیم

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان:

اعم از این که به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده 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 ۲- شرایط عمومی:

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب کار و مجریان ساختمان منعقد می شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد بوده و جزء لاینفک آن محسوب می شود.

ماده ۳- شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجزای 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 جزء 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 ۴- انواع قرارداد اجرای ساختمان:

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

- الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف)
- ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب)
- ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج)

ماده ۵- اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده سازی، اسکلت سازی، سفت کاری، نازک کاری، اجرای تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، محوطه سازی، حصار کشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره برداری.

ماده ۶- 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 صدر می گردد.

ماده ۷: ناظر:

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می نماید.

دوره صلاحیت های اجرا-بخش سوم: قراردادهای اجرای ساختمان-دکتر مهدی روانشادنیا-

ماده ۸- ناظر هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفت گانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش های مرحله ای به شهرداری و سایر مراجع ذی ربط می باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیر دولتی همان ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

ماده ۹- 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 ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن:

- الف) محل یا محل هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می شود. یا با اجازه صاحب کار از آن استفاده می گردد.
- ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می شود.
- ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع آوری تجهیزات، تاسیسات و یا ساختمان های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل های مذکور

ماده ۱۱- مدت قرارداد- برنامه زمان بندی :

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی آن، بر اساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

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

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد- نحوه پرداخت:

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

ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار:

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

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

۳-۱۳ صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین 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 مجری تحویل نماید.

ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار:

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

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

۱۳-۷ صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸ صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذی ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز نمی باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار:

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

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

ماده ۱۵- تعهدات :

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

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 ساختمان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

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

۵-۱۵ تمامی عملیات اجرایی را بر اساس نقشه های مصوب اجرا کند.

۶-۱۵ در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

- ۱۵-۷ تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.
- ۱۵-۸ تاییده 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 ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می باشد، امتناع نماید.
- 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 تایید کند و تا زمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.
- ۱۵-۱۳ مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

۱۴-۱۵ قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را به 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.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می باشد.

۱۵-۱۵ نظرات ناظر را بر اساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۶ هر گونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم رایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس 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 تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

ماده ۱۵- تعهدات :

۱۵-۱۸ اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد
۱۵-۱۹ در تهیه و یا تایید 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 به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶- اختیارات مجری:

۱۶-۱ مجری می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید.
۱۶-۲ در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تاخیر افتد، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
۱۶-۳ چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را بر اساس 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.

ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات

✓ به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش دریافت، صاحب کار می تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین های ماخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸ – صورت هزینه ها

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

ماده ۱۷- نحوه پرداخت

✓ صاحب کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت وضعیت یا صورت حساب ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه ها پس از تایید 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 ۲۰-تعليق

✓ صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کن د. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاريخ شروع تعليق به مجري اطلاع ده د. در مدت تعليق، مجري مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولي ت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهيزات پای کار، تأسيسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام ده د. پرداخت هزینه خسارات دوران تعليق و اجاره مربوط به ماشی ناآلاتی که در دوران تعليق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعليق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجري و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

ماده ۲۱-تحويل کار

✓ پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحويل و بهر هبرداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهن گکننده و صاح بکار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحويل ، با حضور ناظر هماهن گ کننده ، صاحب کار و مجری ، کار طی صورتجلسه تحويل صاح ب کار می شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار ، دارای ایراد یا نواقص باشد ، تحويل کار ، به بعداز رفع نقص مذکور موکول می شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحويل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش بینی می گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحويل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می باشد.

✓ تبصره: براساس توافق مجری و صاح ب کار و تایید ناظر هماهن گ کننده ، تحويل کار می تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲ – برچیدن کارگاه

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

ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار

✓ حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید 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.

ماده ۲۴-موارد فسخ-از طرف صاحب کار

✓ الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

۱-مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی فیزیکی مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.

۲-مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳-مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از **یک دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه** داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.

۴- **قرارداد را به غیر واگذار نماید.**

۵- **مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.**

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

ماده ۲۴-موارد فسخ-از طرف مجری

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

۱- **تاخیر 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 ذی صلاح قانونی.

۲- **تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشینآلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهدہ صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.**

۳- **تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.**

ماده ۲۴-موارد فسخ-ادامه

۴ در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

۵ 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 مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۵ – اقدامات پس از فسخ

✓ در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از نا حیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد.

✓ پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشینی و آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت تبرداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.

✓ فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

ماده ۲۶- خسارات عدم انجام تعهدات

✓ الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردی ف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴) ، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می باشد.

✓ ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۴) ، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پی شبینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ماده ۲۷- حل اختلاف

✓ هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن ، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابد.

✓ تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

ماده ۲۸-حوادث قهری

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

ماده ۲۹ – اقامتگاهها و ابلاغها

✓ الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتبا به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهای ی که به نشاین 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 اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عموم ی ، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب ، در شرایط خصوصی درج شود و ثانياً بهر حال اعلام ها و ابلاغ های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت م ی گیرد باید ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای حداکثر ظرف طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

ماده ۳۰ – اعتبار شرایط عمومی

✓ با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار، خریداران، بهره برداران، مجریان، سازندگان و ثروت های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی-۱

- ✓ ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست).
- ✓ ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار.
- ✓ ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداختهای موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد.
- ✓ ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.
- ✓ ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.
- ✓ ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.
- ✓ ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحبکار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

شرایط خصوصی-۲

- ✓ ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.
- ✓ ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار.
- ✓ ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.
- ✓ ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.
- ✓ ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.
- ✓ ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.
- ✓ ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.
- ✓ ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از سه ماه و بیش از یکبار
- ✓ ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

شرایط خصوصی-۳

- ✓ ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.
- ✓ ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.
- ✓ ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.
- ✓ ماده ۲۰- مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست.
- ✓ ماده ۲۱- هزینه هایی که در پیمان مدیریت ب ه آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.
- ✓ ماده ۲۲- 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.

قرارداد اجرای با مصالح

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

کاربرد الف

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 بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف، و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد می شود.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از:

- ☐ اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل
- ☐ اجرای بخش یا بخش های شامل:

به استثنای:

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری رسیده یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

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

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بر اساس پیشنهاد مجری که، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورده شده است از قرار متر مربع زیربنا (به حروف) ریال (به عدد)..... ریال و جمعا ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشند.
پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ..... ریال معادل..... درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می شود. مواعد بقیه پرداخت ها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

کاربرگ الف

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله ها، خریشته، انباری ها، اتاق نگهبان، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمی شود) دو سوم سطح آنها جزء زیربنا محسوب می شود. سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد، یک دوم سطح آنها در محاسبات منظور می گردد. سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر تا ۶ متر مربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزء زیربنای ساختمان محسوب می شود، چنانچه، سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد یک سوم سطح آنها جزء زیربنا محاسبه می شود، ضمنا پیش آمدگی ها، ایوان ها، بالکن های بدون سقف و قرنیزها جزء سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

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

ماده ۱۰- شرایط - مسئولیت ها - اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسئولیت های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار:

نشانی مجری:

امضای مجری / مدیر

امضای صاحب کار

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۱)

شرایط عمومی قرار داد	بند ب ماده ۱۱	در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرار داد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرار داد مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرار داد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرار داد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.
ش.ع.ق	۱۴-۲	صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرار داد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰٪ قرار داد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرار داد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.
شرایط عمومی قرار داد	۱۵	مجری باید قبل از انعقاد قرار داد 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 کافی داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرار داد و سود مورد نظر، تعهدات را قبول نماید.
ش.ع.ق	۱۵-۱	در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
ش.ع.ق	۱۵-۲	تمامی مقررات ملی و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.
ش.ع.ق	۱۵-۳	تجهیز کارگاه ساختمان توسط مجری و یا زیر نظر او انجام پذیرد.
ش.ع.ق	۱۵-۴	عملیات اجرایی را پس از صدور مجوز های قانونی از سوی دستگاههای ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب کار، مطابق با برنامه زمانبندی شروع نماید.

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۲)

ش.ع.ق	۵-۱۵	تمامی عملیات اجرایی بر اساس نقشه های مصب اجرا کند.
ش.ع.ق	۶-۱۵	در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی ایجاد نماید.
ش.ع.ق	۷-۱۵	تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین نماید.
ش.ع.ق	۸-۱۵	تاییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ نماید.
ش.ع.ق	۹-۱۵	در پذیرش کار و انعقاد قرار داد ، 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 از پذیرش مسئولیت ساختمانی که اجرای آن را بعهده دارد امتناع نماید.
ش.ع.ق	۱۰-۱۵	عملیات مورد قرار داد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.
ش.ع.ق	۱۱-۱۵	حسب نوع و مفاد قرار داد ، ماشین آلات ، ابزار ، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم سازد.
ش.ع.ق	۱۲-۱۵	نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تا زمانی که مقررات دولتی اجازه نمی دهد از به کاگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت بکارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه کند
ش.ع.ق	۱۳-۱۵	مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۱۴-۱۵	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 ، مسوولیت و جبران خسارت وارده برعهده صاحب کار خواهد بود . صرف نظر اعوارض قهری ، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیر بنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هریک صدمه و خسارتی وارد شود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۳)

شرایط عمومی قرار داد	۱۵-۱۵	نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود ونظرات صاحب کار ، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طورکتابی تایید کند با رعایت مفاد قرار داد و شرایط عمومی قرار داد بپذیرد.
ش.ع.ق	۱۶-۱۵	هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را بر اساس مفاد قرار داد رفع نماید.
ش.ع.ق	۱۷-۱۵	کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح ، پیش بینی راه عبور مناسب در پیاده رو ، استفاده از علایم راهنماییو خطر ووسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.
ش.ع.ق	۱۸-۱۵	اجازه واگذاری قرار داد را به دیگری ندارد.
ش.ع.ق	۱۹-۱۵	در تهیه و یا تایید صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۲۰-۱۵	در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

وظایف مجریان در شرایط عمومی قرارداد (۴)

ش.ع.ق	۱-۱۶	مجری می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید .
شرایط عمومی قرار داد	۲-۱۶	در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرار دادبا توجه به نوع قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرار داد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تاخیر افتد ، مجری می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین میشود در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
شرایط عمومی قرار داد	۳-۱۶	چنانچه مجری ، اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها مصلحت نداند حسب مورد موارد را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده وطراح می رساند و تا حصول 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 .

شرایط عمومی قرارداد، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان

✓ قرارداد اجرای ساختمان با مصالح

✓ قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی

✓ قرارداد اجرای ساختمان پیمان مدیریت

نمونه قرارداد اجرای ساختمان (بدون مصالح)

قرارداد اجرای ساختمان (بدون مصالح یا دستمزدی)

قرارداد حاضر به همراه شرایط خصوصی عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرار داد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامید میشود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد :

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و

تحويل

اجرای بخش یا بخشهای

شامل :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ماده ۴- نحوه پرداخت :

مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال
معادل در صد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (تضمین مو

قبول صاحب کار) پس از اتمام و مبادله این قرارداد و هنگام تحويل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می گردد .
مواعد بقیه پرداخت هادر مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در
شرایط خصوصی قرارداد است .

ماده ۵- مدت قرارداد ، برنامه زمان بندی :

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحويل زمین کارگاه ساختمان به مجری
است . این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می
باشد .

ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم :

مجری موظف است در دفتر مخصوص ، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار وسایلی که توسط صاحب کار به وی
یادر کارگاه ساختمان تحويل می شود ثبت نماید . از ماشین آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عیناً تحويل
صاحب کار دهد . جبران خسارات ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات ، ابزار وسایل مذکور به عهده
مجری است . همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار می گیرد به خوبی استفاده
نموده و صرفه جویی های لازم را به عمل آورد .

ماده ۷- مهندسان ناظر :

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده می باشد که از طرف صاحب کار به مجری معرفی شده است . چنانچه بعداً به هر دلیل
مهندس ناظر تغییر کند . صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری معرفی نماید .

ماده ۸- نحوه انداز گیری سطح زیر بنا :

سطوح زیر بنای ساختمان، فضای های ارتباطی، راه پله ها، خریشته، انباری ها، اتاق نگهدار، اتاق سردار و موتور خانه به
طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب
نمیشود) ۲/۳ (دوسوم) سطح آنها جزو زیر بنا محسوب می شود . سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار
باشد ۱/۲ (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد .
حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر ۶ متر مربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد
جزو زیر بنای ساختمان محسوب می شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد ۱/۳ (یک سوم) سطح آنها
جزو زیر بنا محاسبه میشود . ضمناً پیش آمدگی ها، ایوان ها، بالکن های بدون سقف و قرنیز ها جزو سطوح زیر بنای ساختمان
محسوب نمی شود .

تبصره : این ماده شامل قرارداد هایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد .

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن :

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

نمونه قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ..... بین قرار داد صاحب کار نامید میشود از یک طرف، و..... که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (اینیه و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی) محوطه سازی، حصار کشی، راه اندازی و تحویل اجرای بخش یا بخشهای شامل:

به استثنای

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دونسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

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

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد بر اساس پیشنهاد مجری که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمعیه جهات برآورد شده است از قرار متر مربع زیر بنا (به حروف) ریال و جمعاً ریال (به عدد) است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ریال معادل در صد مبلغ قرارداد به عنوان پیش پرداخت در قبال (تضمین مورد قی

صاحب کار) پس از امضاء و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می شود. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تأیید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد، برنامه زمان بندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمان بندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۶- نیروی انسانی- مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و و سایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوط به عهده مجری می باشد. مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده به نشانی می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هردلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کنند، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیر بنا:

سطوح زیر بنای ساختمان، فضای های ارتباطی، راه پله ها، خریشته، انباری ها، اتاق نگهدار، اتاق سردار و موتور خانه به طور کامل و سطح پیلوت، زیر زمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمیشود) ۲/۳ (دوسوم) سطح آنها جزو زیر بنا محسوب می شود. سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد ۱/۲ (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد. سطح حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو، حداکثر ۶ متر مربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزء زیر بنای ساختمان محسوب می شود، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد ۱/۳ (یک سوم) سطح آنها جزء زیر بنا محاسبه میشود. ضمناً پیش آمدگی ها، ایوان ها، بالکن های بدون سقف و قرنیز ها جزو سطوح زیر بنای ساختمان محسوب نمی شود. تبصره: این ماده شامل قرارداد هایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، نقشه ها و پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، نقشه ها، صورت مجلس ها، توافقنامه های که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزء منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۰- شرایط — مسئولیت ها — اختیارات:

مسئولیت تمامی عملیات اجرایی، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات، اختیارات و مسوولیت های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضاء کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

نمونه قرارداد

شماره سریال برگ مجری : 0

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 بین آقای به شماره کارت ملی که در این قرارداد کارفرما/صاحب کار(وکیل مالک) نامیده می شود از یک طرف و شرکت شماره ملی ثبت..... مدیر فنی و اجرایی که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید که طرفین با امضاء آن ملزم به اجرای مفاد آن می باشند :

ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از مدیریت فنی و اجرایی عملیات ساختمانی شامل ملک به شماره ثبت 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 سازمان نظام مهندسی میشود.

ماده ۲ - محل اجرای کار

محل اجرا کار ملک به شماره پرونده شهرسازی.....و به نشانی است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن

۱-۳) مبلغ کل حق الزحمه بر اساس پیشنهاد مدیر که با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمع جهات برآورد شده است از قرار متر مربع زیرپنا (به عدد).....ریال و متراژ حدودی.....متر مربع جمعاً حدودریال (به حروف) ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد میباشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ فوق تعلق میگیرد برعهده مدیر است. ۲-۳) پرداختهای مربوط به بیمه و مالیات عملکرد و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق میگیرد به عهده وی می باشد. ۳-۵) مالیات بر ارزش افزوده به مبلغ حق الزحمه موضوع ماده ۳ اضافه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می گردد.

ماده ۴ - مدت قرار داد، برنامه زمان بندی

مدت قرار داد.....ماه و تا تاریخمی باشد و از زمان امضاء و مبادله این قرار داد آغاز میشود.

تبصره ۱-۴: با توجه به اینکه مدیریت مالی و اداری پروژه به عهده صاحب کار است، چنانچه عملیات موضوع قرار داد در مدت زمان فوق به پایان نرسد کل حق الزحمه مدیر مطابق قرار داد پرداخت و نسبت به تمدید قرار داد با توافق طرفین اقدام خواهد شد در صورت عدم توافق قرار داد فسخ شده حساب میشود و سهمیه اجرای مدیر باید آزاد شود و تا زمان آزاد شدن سهمیه مدیر کلیه هزینه های وی باید طبق قرارداد و شرایط خصوصی پرداخت شود و صاحب کار تا زمان بستن قرارداد با مدیر جدید حق اجرای عملیات ساختمانی را ندارد. .

ماده ۵ - وظایف و تعهدات مدیر

۱-۵- مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی در صورت درخواست صاحب کار ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید

۲-۵- مدیر متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی و مقررات ملی ساختمان مدیریت نماید.

۳-۵- ارزیابی و تایید صلاحیت پیمانکاران جزء و کیفیت عملیات انجام شده به عهده مدیر است.

۴-۵- مدیریت فنی و اجرایی کامل و دقیق عملیات ساختمانی و ایجاد هماهنگی های لازم برای اجرا صحیح ساختمان به عهده مدیر است.

۵-۵- مدیر حق واگذاری موضوع این قرارداد به شخص دیگر ندارد.

تبصره ۱-۵: با توجه به آن که قرار داد حاضر به گونه ای است که هیچ گونه پرداختی از طرف مدیر و نماینده آن بابت دستمزد تامین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم، و وسائل کار و مصالح مصرفی صورت نمیگیرد و کلیه این پرداختها مستقیماً به عهده صاحب کار و یا نماینده مالی و اداری اوست مدیر هیچ گونه تعهد و تضمین مالی در برابر پیمانکاران جزء و موارد اشاره شده و یا مشابه آن نخواهد داشت.

۶-۵- مدیر مکلف است برای پروژه تحت مسئولیت خود یک نفر مهندس پاکارذات صلاحیت دار را بر اساس شیوه نامه مصوب به عنوان رئیس کارگاه به صورت تمام وقت معرفی نماید. چنانچه به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد مدیر موظف است یکی از اعضای هیئت مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را به عنوان فرد جایگزین به مراجع مربوطه معرفی نماید.

تبصره ۲-۵: هزینه های مستقیم و غیرمستقیم رئیس کارگاه به عهده طرف صاحب کار می باشد.

ماده ۶ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار

۱-۶- پرداخت تمامی هزینه های بابت دستمزد تامین نیروی انسانی، تهیه ماشین آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار، کرایه حمل و مصالح مصرفی به شرح مندرج در این قرارداد و کل هزینه های پروژه به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۲-۶- در انعقاد و اجرای قرار داد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء، و خرید مصالح پس از کسب نظر از مدیر اقدام نماید.

۳-۶- صاحب کار موظف است یک نسخه از قرار دادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را تحویل مدیر نماید.

۴-۶- تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء توسط صاحب کار و پس از تایید مدیر صورت گیرد.

۵-۶- اقدام برای اخذ اشعاعات آب و برق و گاز و تلفن و غیره به عهده و هزینه صاحب کار می باشد.

۶-۶- صاحب کار غیر از زمان های تعریف شده و ساعات اداری پیش بینی شده حق انجام هیچ عملیاتی در کارگاه بدون صورتجلسه و تایید مدیر را ندارد و در غیر این صورت کلیه مسئولیت ها متوجه وی خواهد بود.

۶-۷- مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان به عهده و هزینه صاحب کار می باشد..

۶-۷ قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی باید هماهنگی لازم با مدیر صورت گیرد و صاحب کار موظف است شروع اجرای کار را برابر صورتجلسه تنظیمی بین ناظر و مدیر و نقشه بردار دارای صلاحیت انجام دهد.

۶-۸- صاحب کار متعهد است انجام و هزینه بیمه تضمین کیفیت ساختمان ، بیمه مسئولیت مسئولین پروژه ، مدیر، ناظر، و سرپرست کارگاه و بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوطه پرداخت و مفاصا حساب و مدارک آنرا به مدیر تحویل دهد.

ماده ۷ - مهندسان ناظر

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده

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

می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به مدیر معرفی شده اند . چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است تا معرفی ناظر جدید توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کلیه عملیات اجرایی را متوقف نماید.

ماده ۸ - شرایط - مسئولیتها - اختیارات - عسومات:

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد و سایر عسومات قرارداد به شرح مواد یک الی سی شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد می باشد .

ماده ۹ - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء

نام و نام خانوادگی صاحب کار
امضاء

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

ماده ۱۰- نشانی طرفین قرارداد

نشانی و تلفن صاحب کار :

نشانی و تلفن مدیر :

این قرارداد در ۱۰ ماده و سه نسخه که هر کدام حکم واحد را دارند تنظیم و در صحت سلامت و توافق طرفین آن را امضا کردند.

نام و نام خانوادگی صاحب کار سالک یا ذینفع	نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء	امضاء
تاریخ	تاریخ

نام و نام خانوادگی صاحب کار	نام و نام خانوادگی مدیر
امضاء	امضاء

بسمه تعالی

برنامه زمان بندی شماره پرونده شهرسازی.....

مرحله کاری	تاریخ شروع	تاریخ اتمام
تخریب		
گودبرداری		
کرسی چینی		
آرماتوربندی فونداسیون		
سقف اول		
سقف دوم		
سقف سوم		
سقف چهارم		
سقف پنجم		
سقف ششم		
سقف هفتم		
سقف هشتم		
سفت کاری		
تاسیسات		
نازک کاری		



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران

فرم تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی و مالک

کد: FM-MB-۰۲-۰۰

صفحه ۱ از ۲



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان تهران

فرم تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی و مالک

کد: FM-MB-۰۲-۰۰

صفحه ۲ از ۲

"تعهد مالک (وکیل قانونی مالک)"

اینجانب فرزند به شماره شناسنامه صادره از با کد ملی به نشانی که به موجب وکالتنامه شماره مورخ مالک پلاک ثبتی پرونده شهرسازی به کلاسه که مسئولیت رسیدگی به کلیه امور مربوط به اخذ پروانه ساخت، تخریب و نوسازی ملک مذکور را بر عهده دارم، متعهد به اجرای موارد ذیل ذم می باشم:

۱- ضمن ارائه قرارداد اجرای فی مابین ، آقای/خانم مهندس را به شماره پروانه اشتغال دارای صلاحیت اجرای پایه ، منطبق بر ابلاغیه ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای به عنوان سازنده دارای صلاحیت پروژه به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران معرفی می نمایم.

۲- برگ تعهد اجرای سازنده حقیقی معرفی شده درپند ۱ را در مرحله پیش نویسی و جهت تکمیل مراحل صدور جواز ساخت به شهرداری تهران به عنوان مرجع صدور پروانه تسلیم می نمایم.

۳- محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتنجلسه کتبی و منطبق با تاریخ معین شده در قرارداد به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می دهم.

- توجیه : چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد تحویل آن نباید پیش از ۳۰روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۴- دو نسخه از نقشه های مصوب و سایر اسناد و مدارک لازم را قبل از شروع عملیات به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می دهم.

۵- به عنوان صاحب کار با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را پرداخت می نمایم. (بیمه های اجباری ساختمان عبارتند از : بیمه مسئولیت مدنی، شخص ثالث کارگاه، بیمه اجباری کارگران ساختمانی و بیمه هسجوازی ها در صورت نیاز).

۶- تمامی مراحل پروژه می بایست توسط سازنده دارای صلاحیت انجام گیرد و تعویض مجدد سازنده دارای صلاحیت مستلزم طی مراحل قانونی می باشد. اجرای هرگونه فعالیت ساختمانی با تأیید و نظارت ناظر پس از ثبت قرارداد (که به صورت دستی تحویل می گردد) توسط سازمان نظام مهندسی استان و حضور سازنده دارای صلاحیت در پروژه می باشد.

۷- به عنوان صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را پس از تأیید ناظر ذی ربط و توسط وی (ناظر) به سازنده دارای صلاحیت ابلاغ نموده و به هیچ وجه مجاز نی باشم در امور اجرایی پروژه مستقیماً دخالت نمایم.

امضای مالک / وکیل قانونی (گرامی، امضاء، محضری شود)	
"تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی"	
اینجانب :	فرزند :
شماره شناسنامه :	صادره از :
دارای شماره نظام مهندسی :	شماره پروانه اشتغال :
پایه اجرا :	به نشانی :

ضمن قبول مسئولیت اجرای ملک به شماره پرونده شهرسازی به نشانی :

منطبق بر ابلاغیه ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای در تاریخ تعهد می نمایم :

۱- با توجه به اینکه زیربنای ملک فوق الذکر، مترمربع در طبقه می باشد،جهت استفاده از افزایش ظرفیت به شرح مندرج در نامه شماره ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفترسازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای ، آقای/خانم دارای پروانه اشتغال به کار کاردان فنی ☐ معمار تجربی ☐ مهندس ☐ در زمینه اجرای ساختمان به شماره عضویت را ضمن ارائه قرارداد منعقد به ایشان، به عنوان رئیس کارگاه پروژه منصوب می نمایم و در صورت تغییر رئیس کارگاه معرفی شده، مراتب را ظرف مدت یک هفته به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران اطلاع خواهم داد.

۲- تا ثبت گزارش اتمام عملیات پروژه در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری، امکان ثبت برگ تعهد جدید (نظارت، طراحی) را درمراجع صدور پروانه ندارم.

۳- به عنوان سازنده حقیقی ملزم به حضور تمام وقت در زمان اتمام عملیات در کارگاه ساختمانی می باشم و در صورت عدم حضور در بازرسی های سازمان نظام مهندسی و کارشناسان ماده ۳۵ وزارت راه و شهرسازی و دیگر مراجع ذی ربط موضوع از طریق شورای انضامی سازمان قابل پیگیری خواهد بود.

۴- به عنوان سازنده حقیقی مکلف می باشم تعطیلی کارگاه پس ازثبت گزارش شروع عملیات ساختمانی راحداکثر ظرف ۳۰روزکاری و شروع مجدد عملیات ساختمانی را ۷۲ ساعت قبل به ناظر یا ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایم.

۵ - به عنوان سازنده حقیقی متعهد می شوم در هنگام ثبت قرارداد اجرای ساختمان در هیچ شرکت حقوقی عضو نی باشم و در غیر این صورت مراتب از طریق شورای انضامی سازمان استان قابل پیگیری می باشد.

۶- از طرف هیچ شرکت حقوقی به عنوان رئیس کارگاه به سازمان نظام مهندسی معرفی نشده ام و در صورت البات خلاف آن مراتب از طریق انضامی سازمان استان قابل پیگیری می باشد.

۷- کلیه مباحث و مقررات مربوط به سازنده دارای صلاحیت را مطالعه نموده و به اتمام آن اهتمام خواهم نمود.

۸- سلسله مسائل مالی بین سازنده و مالک به عهده طرفین بوده و سازمان جوانگوی هیچ گونه موردی در این زمینه نخواهد بود.

وظایف و مسئولیت ها و تعهدات سازنده دارای صلاحیت :

- ۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان ، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن . در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.
- ۲- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد ، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهدہ وی می باشد امتناع نماید.
- ۳- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۴- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه. (مبحث ۱۲ و مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان)
- ۵- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، رعایت مقررات ملی ساختمان ، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی ، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب.
- ۶- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.
- ۷- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی با عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۸- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم آرایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.
- ۹- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران ،که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تأییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هرمرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط.
- ۱۰-سازنده دارای صلاحیت حق واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

اختیارات سازنده دارای صلاحیت :

- ۱- سازنده دارای صلاحیت می تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش پرداخت نماید.
- ۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد ، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، سازنده دارای صلاحیت می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود، در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
- ۳- چنانچه سازنده دارای صلاحیت 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.

مهر و امضای سازنده دارای صلاحیت

امضای مالک / وکیل قانونی

دوره صلاحیت های اجراییش سوم قرارداد های اجرای ساختمان-دکتر مهدی روانشادنیا-

www.ravanshadnia.com

با آرزوی سلامتی و بهروزی

www.irancem.com

www.ravanshадnia.ir

معرفی چند منبع

منبع قوانین و مقررات طرح های عمرانی



