

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از:

ماده 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.

صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد و در این صورت ملاک عمل برای افزایش یا کاهش سطح بنا، در قراردادهای با مبلغ قطعی، مبلغ واحد قرارداد بعلاوه ۲۰ درصد اضافی و برای قراردادهای با مبلغ اولیه، درصد قید شده در قرارداد است اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام دارد تا در صورت قبول و توافق عقد قرارداد الحاقی در آن خصوص اقدام گردد

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

مجری موافقت دارد چنانچه صاحب کار بخواهد مدت قرار اجرای قرارداد را حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مدت اولیه قرارداد افزایش دهد در این صورت حداکثر حق الزحمه مجری برای مدت تمديد، ۷۰ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه به ازای هر ماه تمديد خواهد بود. برای تمديد بیش از ۲۰ درصد مدت اولیه قرارداد، مطابق مفاد قرارداد و تراضی طرفین عمل خواهد شد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

قرارداد حاضر در طول مدت قرارداد مشمول تعدیل حق الزحمه نمی باشد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

غیر از تنخواه گردان که در مقابل تضمین از سوی مجری به یکی از اشکال معین شده برای تضمین پیش پرداخت امور پیمانکاری در آئین نامه تضمین معاملات دولتی مصوب هیئت وزیران از سوی مجری به مالک ارائه می شود برای سایر موارد از جمله پیش پرداخت، حسن انجام کار، انجام تعهدات تضمینی از سوی مجری به مالک، ارائه نمی گردد.

ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.

استرداد تضمین موضوع قرارداد منوط به تسویه حساب نهائی بین مالک و مجری و اتمام

موضوع قرارداد می باشد.

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

شرایط خصوصی قرارداد

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت‌ها یا صورت هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار.

به شرح مندرجات ماده ۲۲ می باشد.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

قرارداد حاضر مشمول دوره تضمین نمی باشد اما چنانچه پس از اتمام کار خسارتی متوجه مالک گردد که ناشی از قصور مجری در انجام تعهدات خود باشد با تأیید مراجع ذیصلاح مجری مکلف به جبران خسارت وارده به مالک می باشد.

ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.

به شرح مفاد بند فوق و ماده ۲۲ شرایط خصوصی پیمان می باشد.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تأخیر غیرمجاز.

در صورتیکه تاخیرات حادث شده ناشی از قصور مجری باشد و این امر توسط مراجع ذیصلاح یا هیئت حل اختلاف تأیید گردد به ازای هر روز تأخیر غیر مجاز یک سی ام متوسط کارکرد فرضی ماهانه به عنوان جریمه غیر مجاز از مجری دریافت یا به حساب مجری منظور می گردد.

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه‌های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

خسارتی برای هزینه‌های کارگاه در صورت عدم پرداخت به موقع مطالبات مجری پرداخت نخواهد شد. اما تأخیر در مطالبات مجری در صورت تأیید توسط طرفین، شامل خسارت روزشمار بر مبنای ۲۵ درصد سود سالانه نسبت به مبلغ دچار تأخیر خواهد بود در مواقع عدم حصول توافق بین طرفین، تصمیم مراجع ذیصلاح یا هیئت حل اختلاف قرارداد ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

تعلیق قرارداد می بایست پس از ابلاغ توسط صاحب کار به مجری، با تنظیم صورت جلسه مابین صاحب کار، مجری و ناظر هماهنگ کننده پروژه، به سازمان نظام مهندسی ساختمان اطلاع داده شود، بابت هزینه‌های مجری در دوران تعلیق به ازای هر ماه، سی درصد متوسط کارکرد نام و نام خانوادگی صاحب کار: نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

شرایط خصوصی قرارداد

فرضی ماهانه به مجری پرداخت می‌گردد این مبلغ علاوه بر مبلغ حق الزحمه مجری برای اجرای قرارداد است.

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.
با توافق طرفین بوده و هزینه‌های دوران تعلیق مطابق ماده ۱۴ شرایط خصوصی خواهد بود.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.
جایزه تسریع در این قرارداد تعلق نمی‌گیرد.

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.
هزینه بیمه کارگران و کارکنان پروژه، بیمه تمام خطر، مسئولیت مدنی به‌عهده مالک است. بیمه مسئولیت حرفه‌ای مجری، به‌عهده خود مجری است.

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.
هر یک از طرفین در زمان انعقاد قرارداد یک نفر نماینده برای حضور در هیئت حل اختلاف معرفی می‌نمایند نماینده مرضی الطرفین در زمان بروز اختلاف (درخواست ارجاع به هیئت حل اختلاف توسط هر یک از طرفین طبق مفاد قرارداد) با توافق نمایندگان معرفی شده طرفین، اعلام می‌گردد. چنانچه ظرف مدت یک هفته از ارجاع موضوع به هیئت حل اختلاف، نمایندگان تعیین شده نتوانند در معرفی فردی به‌عنوان کارشناس مرضی الطرفین تراضی نمایند، یک نفر کارشناس ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی، به تعیین و معرفی سازمان نظام مهندسی استان یا یک نفر کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان دارای صلاحیت در رسیدگی به اختلافات فی‌مابین پیمانکاران و کارفرمایان به تعیین و معرفی مرکز یا کانون کارشناسان دادگستری به‌عنوان نماینده مرضی الطرفین معرفی خواهد شد.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.
کلیه ابلاغها یا باید بصورت اظهارنامه رسمی یا ابلاغ کتبی با اخذ رسید از طرف مقابل صورت می‌پذیرد. دریافت رسید شخص دیگری اعم از نماینده یا جانشین یا شریک قابل قبول نمی‌باشد.

ماده ۲۰- مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست.

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

شرایط خصوصی قرارداد

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

هزینه‌های مربوط به اخذ مجوزها، عوارض پروانه، انشعابات و امتیازات منصوبه در ساختمان جزء هزینه‌های اجرایی محسوب نمی‌باشد.

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.

مالک متعهد می‌گردد تجهیز کارگاه را متناسب با حجم عملیات اجرایی شامل تامین محل کار از طریق احداث ساختمان موقت یا تامین کانکس در مساحت متعارف، به‌مراه ملزومات و امکانات رفاهی مربوطه را حداکثر دو هفته پس از شروع عملیات اجرایی فراهم نماید.

ماده ۲۳- تعیین حق‌الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

مالک و مجری توافق نمودند میزان قطعی اولیه هزینه‌های اجرایی پروژه بر مبنای

هزینه ساخت و ساز اعلامی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی برای سال انعقاد قرارداد به میزان ریال به‌ازای هر مترمربع اعمال گردد.

هم‌چنین با توجه به شرح خدمات تعهدات مجری تا پایان سفتکاری پایان کار ، درصد ریالی هزینه اجرایی کار به‌میزاندرصد مبلغ فوق‌الذکر بوده و لذا با اعمالدرصد مدیریت پیمان هزینه اجرایی قطعی اولیه به‌ازای هر مترمربع تا مرحله پایان سفت کاری پایان کار مبلغ ریال می‌باشد.

تبصره یک: در مواردی که میزان هزینه‌های اجرایی به شرح فوق، به‌عنوان هزینه‌های اجرایی اولیه توافق شده است، صورت هزینه‌های انجام یافته اعم از خرید و اجرا، همراه با اسناد و مدارک مثبت به‌وسیله مجری تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط ناظر در زمانهای معین به تصویب مالک می‌رسد حق‌الزحمه مجری که بصورت درصدی از هزینه‌های موصوف می‌باشد

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

امضاء:

امضاء:

صفحه ۴ |

شرایط خصوصی قرارداد

طی صورت وضعیت به مالک تسلیم و مالک موظف به پرداخت آن است. در هر صورت مجموع هزینه‌های اجرایی هر مترمربع پروژه از هزینه ساخت اعلامی شورای مرکزی (مندرج در فوق) کمتر نخواهد بود. به عبارت دیگر حداقل حق الزحمه مجری براساس برآورد اولیه قرارداد خواهد بود.

۲۰ درصد از مبلغ اولیه قرارداد هم‌زمان با ثبت نهایی قرارداد در سازمان نظام مهندسی در وجه مجری پرداخت می‌گردد.

تبصره دو: در مواردی که حق الزحمه مجری به صورت قطعی تعیین می‌گردد ساختار شکست مالی پروژه به شرح زیر خواهد بود:

- ۲۰ درصد از مبلغ قرارداد هم‌زمان با ثبت نهایی قرارداد در سازمان نظام مهندسی
- ۷۰ درصد از مبلغ قرارداد به صورت اقساط مساوی متناسب با تعداد سقف‌ها (با احتساب فونداسیون)
- ۱۰ درصد از مبلغ قرارداد هم‌زمان با اتمام عملیات موضوع قرارداد.

تبصره سه: حداقل دریافتی مجری در هر ماه ۱۵ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه خواهد بود (ولو آنکه فعالیتی در پروژه انجام نگیرد یا پیشرفت فیزیکی پروژه متناسب با برنامه زمان‌بندی نباشد).

متوسط کارکرد فرضی ماهانه عبارتست از حاصل تقسیم مبلغ اولیه پیمان به مدت اولیه پیمان. مبالغ دریافتی در صورت حساب نهایی بعنوان دریافتی مجری، تسویه حساب خواهد شد. تبصره چهار: در صورت تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از دو ماه از تاریخ امضاء و ثبت قرارداد (ملاک، تاریخ ثبت قرارداد

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

شرایط خصوصی قرارداد

و کسر سهمیه در سازمان می باشد)، طرفین قرارداد می بایست نسبت به صورت جلسه نحوه ادامه عملیات یا فسخ قرارداد اقدام نمایند. در صورت فسخ قرارداد، مجری محق به دریافت ۲۰ درصد مبلغ اولیه قرارداد به عنوان خسارت موضوع ماده ۲۶ از حیث بند ۱ شق ب ماده ۲۴ قرارداد است. (نخستین دریافتی مجری به میزان ۲۰ درصد مبلغ اولیه قرارداد به عنوان حق الزحمه مجری قابل پرداخت خواهد بود).

تبصره: هرکجا که اسم از توافق طرفین آمده، بهر دلیل محقق نگردد موضوع به هیئت حل اختلاف ارجاع می گردد.

ماده ۲۴- کسورات قانونی قرارداد:

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد. ولی پرداخت مالیات بر ارزش افزوده، به عهده مالک می باشد. که می بایست حداکثر قبل از مرحله اخذ پایانکار تسویه حساب گردد.

ماده ۲۵- شرایط کلی حاکم بر قراردادهای اجرای ساختمان:

(۱) کلیه پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء و شاغلین باید با توجه به مفاد قرارداد آنها پس از تأیید مجری و به هزینه صاحب کار پرداخت می شود.

(۲) مجری موظف است جهت اداره کارگاه یک نفر رئیس کارگاه مورد تأیید سازمان نظام مهندسی را به صورت تمام وقت بر اساس شرایط قانون کار به صاحب کار معرفی نماید. حقوق و کلیه مزایای قانونی رئیس کارگاه بعهد مجری است.

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

شرایط خصوصی قرارداد

- (۳) صاحب کار متعهد است در زمان تحویل زمین به مجری حدود اربعه و محل استقرار آن را توسط نقشه بردار ذیصلاح تحویل مجری نماید.
- (۴) در مواردی که عمق خاکبرداری بیش از ۳ متر باشد صاحب کار ملزم به عقد قرارداد با مشاور ژئوتکنیک جهت برنامه ریزی انجام اصولی خاکبرداری و مهاربندی به هزینه خود و به پیشنهاد مجری می باشد. (مسئولیت حسن اجرای خاکبرداری بعهده مجری می باشد).
- (۵) جلب رضایت همسایگان و پاسخگویی به ادعاهای احتمالی ارگانها و سازمانهای ذیربط به عهده صاحب کار می باشد و مجری از این حیث هیچ گونه مسئولیتی ندارد.
- (۶) در مقاطعی که به دلیل حساسیت فنی و اجرایی تعطیلی کارگاه باعث ایجاد خسارت گردد صاحب کار مجاز به تعطیل و یا تعلیق کردن کارگاه نمی باشد. در غیر اینصورت مسئولیت خسارت احتمالی بعهده نامبرده می باشد.
- (۷) صاحب کار متعهد است به هزینه خود و پس از عقد و مبادله قرارداد و قبل از شروع عملیات اجرایی پروژه را نزد یکی از شرکتهای بیمه، در طول مدت اجرای پروژه بیمه حوادث مسئولیت مدنی، بیمه ناشی از عملیات اجرایی ساختمانی و مجاورین نماید که پوشش کلیه خسارات احتمالی وارده به نحوی جبران نماید در غیر اینصورت صاحب کار مسئول جبران کلیه خسارات وارده به هر نحوی که حادث شده می باشد.
- (۸) صاحب کار متعهد است مصالح و ابزارآلات استاندارد مورد نیاز را طبق مشخصات فنی اعلام شده و طبق نقشه های مصوب براساس برنامه زمان بندی تأمین مصالح ارائه شده در زمانهای مقرر در محل پروژه تحویل نماید و چنانچه تأخیری در تهیه و تحویل مصالح رخ دهد مسئولیت های حاصله و پرداخت ضرر و زیان مجری و پیمانکاران جزء به عهده و هزینه صاحب کار می باشد. (ملاک تأخیر، تنظیم صورتجلسات صاحب کار و نماینده مجری در کارگاه است)

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

امضاء:

امضاء:

صفحه ۴ | ۷

شرایط خصوصی قرارداد

۹) مسئولیت و هزینه های حراست از پروژه و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان و انبار به عهده صاحب کار می باشد و صاحب کار موظف است کلیه افراد شاغل در پروژه را طبق مقررات بیمه تأمین اجتماعی نماید و حقوق و کلیه مزایای قانونی را مطابق قوانین جاری کشور پرداخت نماید.

۱۰) انعقاد قرارداد با پیمانکاران جزء و استادکاران ساخت اسکلت اعم از فلزی و بتنی که دارای صلاحیت فنی باشند باید توسط صاحب کار و تأیید مجری به عنوان نماینده فنی صاحب کار انجام شود.

۱۱) در خصوص بیمه نامه تضمین کیفیت بند ۷-۱-۱۵-۱ شیوه نامه ماده ۳۳ که اعلام میدارد کلیه مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند ملاک عمل می باشد. حداقل مبلغ ارزش ساختمان به ازای هر مترمربع، مبلغ اعلامی در قرارداد خواهد بود.

۱۲) صاحب کار موظف است کلیه حقوق و مزایای متعلقه عوامل و پیمانکاران مورد نیاز پروژه را نظیر کارگران پیمانکاران معماران مسئول ایمنی انباردار تدارکات حسابدار نقشه بردار و دیگر افراد مورد نیاز پروژه را بپردازد تا مجری بتواند مدیریت فنی و اجرایی خود را اعمال نماید. پرداخت کلیه حقوق و مزایای قانونی افراد مذکور پس از تأیید مجری بعهده صاحب کار می باشد. (مسئولیت رعایت ایمنی با مجری می باشد).

۱۳) صاحب کار موظف است رعایت کلیه مقررات ایمنی و بهداشتی و حفاظت کار را در محل پروژه و محلهای وابسته با رعایت دقیق مواد ۹۵ و ۹۱ و ۸۵ و تبصره ۲ ماده ۹۵ بنماید و وسایل ایمنی لازم نظیر کلاه کفش کمر بند و..... را طبق دستور و نظر مجری به تعداد لازم خریداری و در اختیار کلیه شاغلین قرار دهد و در خصوص رعایت مسائل ایمنی موظف است طبق دستور و نظر مجری عمل نماید.

۱۴) صاحب کار موظف است قبل از شروع عملیات اجرایی کلیه نقشه های تأیید شده توسط مراجع ذیصلاح را در اختیار مجری قرار دهد.

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

شرایط خصوصی قرارداد

۱۵) صاحب کار متعهد است بلافاصله پس از اخذ مجوز خاکبرداری و پروانه ساختمانی اصل آن را تحویل مجری داده و رسید دریافت نماید.

۱۶) مجری موظف است از شروع کار بدون پروانه ساختمانی و نقشه های تایید شده جلوگیری نماید و از این بابت تأخیری متوجه مجری نمی شود.

۱۷) مجری موظف است پس از اتمام کار نسبت به تهیه نقشه های چون ساخت در بخش های معماری و سازه و علاوه بر آن در مواردی که مسئولیت وی تا پایان کار است، در بخش تاسیسات اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأییدیه ناظرین با قید تاریخ، یک نسخه از آن به صاحب کار تحویل دهد. صرفاً هزینه چاپ و پرینت نقشه بعهدہ مالک است.

۱۸) صاحب کار موظف به رعایت کلیه مقررات و قوانین بیمه و تأمین اجتماعی و کار و دیگر قوانین و مقررات خواهد بود و تحت هیچ شرایطی نمی تواند به جهل خود استناد نماید

۱۹) در هر حالت مسئولیت حسن اجرای ساختمان موضوع قرارداد به عهده مجری می باشد.

۲۰) در صورت بروز اختلاف بین صاحب کار و مجری و کارشکنی و عدم همکاری متقابل در حل اختلاف و استمرار اختلاف به هر عنوان و دلیل بیش از ۱۰ روز، هر یک از طرفین می تواند ضمن تامین دلیل از میزان و کیفیت عملیات موضوع پیمان موضوع را به داوری موضوع ماده ۲۷ پیمان ارجاع نماید و در صورتی که صاحب کار مقصر شناخته شود، ملزم به پرداخت کلیه حقوق مدت مذکور می باشد.

نام و نام خانوادگی صاحب کار:

نام و نام خانوادگی مجری ذیصلاح:

امضاء:

امضاء:

صفحه ۹ |