

اجرای کلیه عملیات ساختمانی

به تاریخ در شهر بین که در این قرارداد کارفرما نامیده می شود
به نمایندگی از یک طرف ، و به نشانی
که از این به بعد پیمانکار نامیده می شود از طرف دیگر ، قرارداد زیر منعقد می گردد .

ماده یک - موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از : اجرای کامل کلیه عملیات ساختمانی (ابنیه ، تاسیسات برقی ، تاسیسات مکانیکی) ، محوطه سازی ،
حصارکشی ، راه اندازی و تحویل به جز کارهای مندرج در پیوست شماره یک ، واقع در بر اساس
مدارک ، مشخصات فنی و نقشه های منضم به این قرارداد که کلا به رویت ، مهر و امضای پیمانکار رسیده است و جزء لاینفک
آن تلقی می شود و قرارداد کار با اطلاع از کمیت و کیفیت آنها ، مبادرت به قبول و تعهد نموده است .

ماده دو- اسناد و مدارک قرارداد

این قرارداد شامل اسناد و مدارک زیر است :

الف - قرارداد حاضر

ب- نقشه های کلی ، تفصیلی و اجرایی شامل :

- ۱- نقشه های پلان موقعیت و طرح استقرار در برگ .
- ۲- نقشه های معماری در برگ .
- ۳- نقشه های جزییات اجرایی در برگ .
- ۴- نقشه های سازه در برگ .
- ۵- نقشه های تاسیسات مکانیکی در برگ .
- ۶- نقشه های تاسیسات برقی در برگ .
- ۷- نقشه های محوطه سازی ، حصارکشی و ... در برگ .

ج- مشخصات فنی عمومی منتشره از طرف معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی (که ضمیمه قرارداد تلقی می شود) .

د- شرایط عمومی قرارداد منتشر شده از سوی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی (که ضمیمه قرارداد تلقی می شود) .

ه- دستور کارها ، صورت مجلس ها ، موافقت نامه ها و هر نوع سند دیگری که مورد کارها و قیمت های جدید یا امور دیگر ، در
مدت قرارداد تنظیم گردد و به امضای طرفین برسد .

تاریخ: شماره: پیوست:

و- فهرست بهای واحد پایه کارهای ساختمانی (رسته ساختمانی) ، منضم به قرارداد سال (که ضمیمه قرارداد تلقی می شود.)
تبصره - هرگاه بین مواد و فصول بعضی از اسناد و مدارک بالا تناقضی وجود داشت ، اولویت مدارک بر بکدیگر ، طبق ترتیب
ردیفهای بالا است . در مواردیکه تناقض مربوط به قیمت کارهایی باشد که بر اساس فهرست بهای منضم به قرارداد انجام می
شوند ، فهرست بها در اولویت اول قرار دارد .

ماده سه - مبلغ و ضریب قرارداد

الف -مبلغ قرارداد برابر (.....) ریال است که بر اساس قیمت پیشنهادی پیمانکار ، با توجه به
شرایط این قرارداد محاسبه شده است . این مبلغ تابع تغییر مقادیر کارها و کارهای جدید مندرج در ماده ۱۲ می باشد .
ب- ضریب قرارداد (.....) است که در ارتباط با ماده ۱۲ از آن استفاده می شود .

ماده چهار - مدت قرارداد

مدت قرارداد برابر با (.....) ماه شمسی از تاریخ اولیه صورتمجلس تحویل کارگاه - که طبق ماده ۲۸
شرایط عمومی قرارداد تنظیم می شود - خواهد بود .
پیمانکار متعهد است در مدت قرارداد با توجه به مواد ۳۰ و ۳۹ شرایط عمومی قرارداد ، پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد را
تکمیل و آماده بهره برداری نمود از کارفرما تقاضای تحویل موقت کند .

ماده پنج - دوره تضمین

حسن انجام کلیه عملیات موضوع قرارداد از تاریخ تحویل موقت برای مدت دوازده (۱۲) ماه شمسی از طرف پیمانکار تضمین می
گردد . اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشاهده شود که ناشی از عدم رعایت مشخصات به شرح مذکور در مدارک
قرارداد باشد ، شرایط مندرج در ماده ۴۲ شرایط عمومی قرارداد حاکم خواهد بود .

ماده شش - نظارت

نظارت در اجرای تعهداتی که پیمانکار بر طبق مفاد این قرارداد و اسناد و مدارک پیوست آن تقبل نموده است ، به عهده کارفرما و
یا نماینده وی و یا دستگاه نظارت معرفی شده از سوی کارفرما ، خواهد بود . پیمانکار موظف است کارها را طبق قرارداد ، اصول
فنی و دستورات کار فرما ، یا نماینده او و یا دستگاه نظارت ، طبق مشخصات ، اسناد و مدارک پیوست این قرارداد ، اجرا نماید .

ماده هفت - تعدیل آحاد بها

به قیمت‌های این قرارداد هیچگونه تعدیل آحاد بها و مابه التفاوت بجز آنچه که در یوست شماره ۵ پیش بینی شده، تعلق نمی گیرد.

ماده هشت - نیروی انسانی، مصالح و تدارکات

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و به طور کلی تمام لوازم ضروری برای اجرای عملیات موضوع قرارداد و هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم مربوط، به عهده پیمانکار است. پیمانکار متعهد است مصالح را از منابعی تهیه کند که از حیث مرغوبیت طبق مشخصات فنی مندرج در اسناد و مدارک این قرارداد باشد و مورد تایید کارفرما و یا دستگاه نظارت قرار گیرد.

کارفرما در صورت درخواست پیمانکار، حواله های لازم را در مورد مصالح و تدارکات مورد نیاز موضوع قرارداد صادر خواهد نمود ولی هیچگونه تکلیف و تعهدی را در قبال وصول و یا عدم وصول آن ندارد.
تبصره - تامین آب و برق موقت و هزینه مصرف آن، به عهده پیمانکار است.

ماده نه - پیش پرداخت

کارفرما موافقت دارد که بنا به تقاضای پیمانکار، پیش پرداخت این قرارداد را بر اساس مفاد آخرین دستورالعمل ابلاغی در مورد طرحهای عمرانی، پرداخت نماید.

ماده ده - تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار

هنگام امضای قرارداد، پیمانکار برای تضمین انجام تعهدات خود باید به میزان ۵ (پنج) درصد مبلغ اولیه قرارداد، ضمانتنامه مورد قبول کارفرما - طبق نمونه مورد عمل در طرحهای عمرانی - را ارائه نماید، ضمانتنامه یاد شده پس از خاتمه کار و تحویل موقت موضوع قرارداد طبق ماده ۳۴ شرایط عمومی قرارداد، به پیمانکار مسترد خواهد شد.
چنانچه تا ۳۰ روز پس از ارائه ضمانتنامه انجام تعهدات از طرف پیمانکار منتخب، کارفرما قرارداد را برای اجرای کار ابلاغ ننماید پیمانکار می تواند استرداد ضمانت نامه انجام تعهدات خود را درخواست نموده و کارفرما باید بلافاصله نسبت به آزاد نمودن ضمانتنامه اقدام کند. در این صورت انعقاد قرارداد منتفی است.

ماده یازده - نرخ قرارداد، نحوه اندازه گیری، پرداختهای موقت و قطعی، کسور قانونی و جبران خسارت در

دیرکرد پرداختها

الف - نرخ قرارداد: نرخ این قرارداد بر حسب واحد کارهای مستقل به شرح جدول ذیل می باشد.

تاریخ: شماره: پیوست:

ردیف	زیر پروژه	واحد کار	مقدار کار	هزینه واحد	هزینه کل
۱	ساختمان شماره ۱	متر مربع			
۲	ساختمان شماره ۲	متر مربع			
۳	ساختمان شماره ۳	متر مربع			
۴	دیوارکشی نوع ۱	متر طول			
۵	دیوارکشی نوع ۲	متر طول			
۶	محوطه سازی	متر مربع			
۷	حصارکشی	متر طول			
۸					
جمع کل (مبلغ اولیه قرارداد)					

این مبالغ شامل کلیه کارهای اجرایی، طبق نقشه و مشخصات است. در صورتیکه اجرای هر یک از اقلام کار در موضوع قرارداد به عهده پیمانکار نباشد، عناوین آنها در پیوست شماره یک قرارداد مندرج است.

ب- نحوه اندازه گیری سطح زیر بنای ساختمانها:

ب-۱- سطوح زیر بنای هر ساختمان بر اساس تصویر افقی سقف ها (پشت تا پشت) اندازه گیری می شود، بازشوها (به استثنای بازشوها تا ۲ متر مربع) جز زیر بنا بحساب نیامده ولی پیش آمدگی سقف ها جزو زیر بنا محسوب می شود.

ب-۲- هزینه تمام عناصر دیوارهای محوطه و حصارها با هر ارتفاع بصورت متر طول اندازه گیری می شود.

ب-۳- سطوح محوطه بصورت سطح واقعی آن اندازه گیری و بصورت متر مربع محاسبه می شود.

ج - پرداختهای موقت: پرداختهای موقت، بر اساس درصدی از مبلغ هر یک از پروژه ها به شرح جدول فوق و منحصر در چهارچوب و ترتیبی که در پیوست شماره دو تفکیک گردیده، انجام خواهد شد.

بهای مصالح پایکار، بر اساس فهرست مصالح پایکار منضم به قرارداد، با اعمال شاخص های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط و ضرایب بالاسری و منطقه ای مندرج در فهرست بها و ضریب پیشنهادی پیمانکار مندرج در قرارداد منظور می شود.

تاریخ: شماره: پیوست:

د- پرداخت قطعی: مبلغ پرداخت قطعی به پیمانکار، از حاصلضرب ارقام اندازه گیری شده طبق بند «ب» و نرخ قرارداد (موضوع بند الف)، بعلاوه موارد احتمالی مندرج در ماده ۱۲ بدست می آید.

تبصره - در صورتی که در سطوح نقشه های منضم به قرارداد تغییری داده نشود مقادیر مندرج در جدول بند «الف» ملاک عمل پرداخت قطعی خواهد بود.

ه- کسور قانونی: کسور قانونی به عهده پیمانکار است که توسط کارفرما از هر پرداخت کسر و به حساب مراجع ذیربط واریز می شود. در مورد حق بیمه تامین اجتماعی، بر طبق ضوابط مورد عمل در طرحهای عمرانی (که بر اساس قیمت پایه واگذار می شوند) عمل خواهد شد.

و- جبران خسارت دیر کرد در پرداختها: هرگاه کارفرما در پرداخت پیش پرداختها و یا پرداختهای موقت تاخیر نماید، به منظور جبران خسارت ناشی از تاخیر در تادیه اصل بدهی، کارفرما معادل ۱۴ (چهارده) درصد (سالانه) در مبلغی که پرداخت آن به تاخیر افتاده، متناسب با مدت تاخیر، به پیمانکار پرداخت می نماید. مدت تاخیر در هر پرداخت، از تاریخ آخرین مهلت مندرج در ماده ۳۷ شرایط عمومی قرارداد تا تاریخ صدور چک مربوط خواهد بود.

چنانچه مجموع مطالبات پیمانکار که به تاخیر افتاده از ۲۰ (بیست) درصد مبلغ اولیه قرارداد تجاوز نماید و کارفرما ظرف مدت حداکثر یک ماه از تاریخ رسیدن این مطالبات نسبت به پرداخت آن اقدام ننماید با تقاضای پیمانکار، کارفرما طبق ماده ۴۸ به قرارداد خاتمه می دهد، حداکثر سود پرداختی به پیمانکار ۲ (دو) درصد مبلغ اولیه قرارداد است و مازاد بر آن قابل پرداخت نیست در این حالت پیمانکار می تواند درخواست خاتمه قرارداد را اعلام و کارفرما به قرارداد خاتمه دهد.

ماده دوازده - تغییرات

در صورتی که بعد از انعقاد قرارداد و در حین اجرای کار، تغییراتی در مشخصات فنی (از جمله تغییر نوع مصالح) و یا نقشه های اجرایی از طرف کارفرما به پیمانکار ابلاغ گردد و این تغییرات، نوع مصالح و یا حجم عملیات کار را نسبت به نقشه های اولیه تغییر دهد، پیمانکار مکلف به انجام کار با نرخهای قرارداد بدین شرح خواهد بود.

در صورتی که تغییری در مترژ کارهای مندرج در بند «الف» ماده ۱۱ ایجاد شود، بهای این تغییرات بر مبنای نرخ تعیین شده محاسبه می شود.

چنانچه با اعمال شاخص های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط و اعمال ضرایب بالاسری و منطقه ای مندرج در فهرست بها و ضریب پیشنهادی پیمانکار به حساب پیمانکار منظور می شود.

قیمت کارهای جدید ابلاغی که بهای واحد آنها در فهرست بهای پیوست موجود نیست با استفاده از نرخ واقعی زمان و محل اجراء و صرفا با اعمال ضریب بالاسری مندرج در فهرست بها تعیین می شود. سقف مبلغ این کارها حداکثر ۱۰ درصد مبلغ اولیه قرارداد است. مبلغ مربوط به افزایش و کاهش در اثر تغییرات تابع ماده ۲۹ شرایط عمومی قرارداد می باشد.

ماده سیزده - فسخ و یا خاتمه قرارداد

در صورتیکه قرارداد مشمول ماده ۴۶ و یا ۴۸ شرایط عمومی قرارداد گردد و کار به صورت نیمه کاره تحویل گرفته شود ، صورت وضعیت قطعی کار بر اساس کارهای انجام شده ، درصدهای موقت و بهای مصالح پای کار موضوع بند « ج » ماده ۱۱ محاسبه و قطعی می گردد .

ماده چهارده - تجهیز و برچیدن کارگاه

هزینه های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه کلا به عهده پیمانکار است . پیمانکار باید کارگاه را به نحوی مناسب تجهیز نماید که شروع و ادامه کار تا تحول موقت ، بدون وقفه و با کیفیت لازم انجام پذیرد . در پایان کار ، پیمانکار باید نسبت به تخریب و خارج نمودن مواد حاصل از تخریب ، اقدام نماید . مصالح بازیافتی از تخریب متعلق به پیمانکار است .

ماده پانزده - سایر شرایط

در خصوص مواردی که در این قرارداد نیامده است ، مفاد مندرج در مدارک منضم به این قرارداد و بخشنامه های ابلاغی مربوط از سوی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ، از جمله خسارت پرداخت تاخیر در تحویل زمین ، خسارت پرداخت تعلیق و جریمه تاخیر پیمانکار ملاک عمل خواهد بود .

PARNIAN TOWER

پیمانکار

کارفرما

E M E R T A T

تاریخ: شماره: پیوست:

پیوست شماره یک

اقلامی از کار موضوع قرارداد که توسط پیمانکار انجام نمی گسرد. (در ارتباط با ماده یک قرارداد)

پیوست شماره دو

تعیین درصدهای انجام هر کار برای فعالیت های مختلف کار به منظور پرداختهای موقت برای هر زیر پروژه به تفکیک (در ارتباط با بند ج ماده ۱۱ قرارداد)

درصدهای انجام کار هر ساختمان ، محوطه و حصارکشی باید بطور دقیق ، بر اساس برآورد مربوط به هر کار بگونه ای تعیین شود که درصد ریالی هیچ فعالیتی بیشتر از ۸ درصد برآورد آن کار نشود .

پیوست شماره سه

مشخصات مربوط به مصالح مصرفی در ساختمان ، محوطه سازی و (در ارتباط با ماده ۱۲ قرارداد)

پیوست شماره چهار

نحوه اندازه گیری سطوح و دیگر واحدهای مورد نیاز کارها به تفکیک هر زیر پروژه (در ارتباط با ماده ۱۱ قرارداد)

پیوست شماره پنج

تعدیل قرارداد در ارتباط ، ماده ۷ قرارداد :

به این قرارداد فقط مابه التفاوت نرخ فولاد و سیمان به شرح زیر تعلق می گیرد و هیچ وجه دیگری بعنوان تعدیل و یا مابه التفاوت بحساب پیمانکار منظور نمی شود .

$$M = [P - P_0 (1.10)^n] T * 1.14$$

M = مبلغ ناخالص تفاوت بهای فولاد و یا سیمان

P = بهای واحد نرخ فولاد و یا سیمان طبق فاکتور ارایه شده مورد قبول کارفرما از طرف پیمانکار و یا نرخهای ابلاغی از طرف معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی در دوره متناظر ورود مصالح به کارگاه هر کدام که کمتر است.

P₀ = بهای واحد نرخ فولاد و یا سیمان بر طبق نرخهای ابلاغی از طرف سازمان در ماهی که پیشنهاد پیمانکار در آن ارایه شده است .

۱/۱۰ = ضریب متوسط تعدیل سالانه

n = مدت سپری شده از تاریخ تسلیم پیشنهاد پیمانکار به سال، کسر سال به تناسب محاسبه می شود.

T = مقدار فولاد یا سیمان مصرفی

۱/۱۴ = ضریب جبران کسور قانونی و یا سایر هزینه های پیمانکار است .

مبلغ حاصل از رابطه فوق (M) بحساب بستانکاری و یا بدهکاری پیمانکار منظور می شود .

چنانچه تهیه فولاد و سیمان توسط پیمانکار در زمان تاخیر غیر مجاز انجام شود ، برای محاسبه مابه التفاوت نرخ فولاد و سیمان زمان مجاز طبق برنامه زمانبندی ملاک عمل قرار می گیرد مگر اینکه نرخ زمان خرید فولاد و سیمان به شرح فوق (در مدت تاخیر غیر مجاز)

کمتر از نرخ زمان برنامه زمانبندی باشد که در این حالت نرخ زمان برنامه زمان بندی ملاک عمل قرار می گیرد .

برگرفته از کتاب :

قراردادهای عمرانی-علیرضا پور اسد