

ضوابط مجریان ذیصلاح



سازمان نظام‌مهندسی
استان‌م

کمیته نظارت و مجریان

بهمن ماه 1402

ویرایش اول

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۱. فعال کردن صلاحیت مجری

۱-۱) طبق بند ۳-۲ مبحث دوم، طراحان حقوقی، دفاتر مهندسی طراحی و ناظران حقیقی و حقوقی تا زمانی که کارهای طراحی و نظارت خود را به پایان نرسانده و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی دریافت ننموده باشند، مجاز به فعالیت در بخش اجرا نیستند. در همین راستا، تعیین تکلیف پروژه های فعال (اتمام پروژه یا واگذار کردن پروژه)، طبق جدول زیر الزامی است.

گروه "الف" و "ب"	گروه "ج"	گروه "د"	
۲۴ ماه	۳۶ ماه	۴۸ ماه	پروژه های فعال نظارت
۱۲ ماه	۱۲ ماه	۱۲ ماه	پروژه های فعال طراحی

جدول (۱) - زمان تعیین تکلیف کارهای نظارتی و طراحی در گروههای ساختمانی

(این جدول از ابتدای سال ۱۴۰۳ ملاک عمل خواهد بود)

۲-۱) همکاران حقیقی علاقمند به فعال سازی صلاحیت اجرا، از ابتدای بهمن ۱۴۰۲ تا پایان سال فرصت دارند با تعیین تکلیف کارهای نظارتی و طراحی ۱۲ ماه گذشته، نسبت به فعال سازی صلاحیت اجرا اقدام کنند.

۳-۱) صحت سنجی سوابق کاری اعضای حقیقی و حقوقی در هنگام اخذ صلاحیت، با ارائه مستندات اعلامی از سوی سازمان انجام خواهد شد.

۴-۱) مجریان حقیقی که رزومه کافی جهت ارائه و اخذ صلاحیت اجرا نداشته باشند، می توانند مستندات فعالیت به عنوان سرپرست کارگاه در پروژه های فعال به میزان حداقل ۲ کار (با هر مترائ) یا حداقل ۲۰۰۰ متر مربع را ارائه کنند.

۵-۱) در چک کردن سوابق کاری متقاضیان پروانه مجری حقوقی، تا اطلاع ثانوی، حداقل نصف تعداد پروژه های معرفی شده، بر اساس پروژه های انجام شده بصورت مجری حقیقی ثبت شده در نظام مهندسی، ملاک عمل خواهد بود.

۶-۱) شرکت در کلاس توجیهی برای فعال شدن صلاحیت اجرا الزامی است.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۲. ثبت قرارداد

مدارک مورد نیاز :

۱-۲) ارائه قرارداد همسان تکمیل شده (هرگونه قرارداد مغایر با قرارداد همسان باید به تایید سازمان استان برسد)

۲-۲) ارائه نقشه های نهایی تایید شده سازه و سازه نگهدار

۳-۲) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه

- مجریان حقیقی که صرفاً یک کار فعال دارند، مجاز به معرفی سرپرست کارگاه نیستند.

۴-۲) ارائه قرارداد اکیپ آرماتور بند رتبه بندی شده بر اساس جدول زیر یا قرارداد اسکلت کار فلزی قبل از شروع عملیات آرماتوربندی فنداسیون (در سال ۱۴۰۳ به صورتی که سازمان اعلام خواهد کرد، اعمال خواهد شد)

گروه ساختمانی	حداقل سطح مسئول عوامل اجرایی (سراکپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح ۲ یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح ۳ یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)
الف	۳	-	۲
ب	۲	-	۳
ج - قسمت اول	۲	-	۳
ج - قسمت دوم	۱	۱	۳
د و ویژه	۱	۱	۴

جدول (۲) - حداقل تعداد و سطح عوامل اجرایی در گروههای ساختمانی

۵-۲) کنترل صلاحیت مجری ذیصلاح برای انجام پروژه بر اساس نقشه های مصوب است. در صورتی که در مرحله اجرا، تغییراتی در نقشه ایجاد شود بطوری که باعث تغییر گروه ساختمانی و در نتیجه تغییر حداقل صلاحیت مورد نیاز شود، تمام مسئولیت بر عهده مجری ذیصلاح خواهد بود.

۶-۲) مترائ نقشه اجرا شده در صورتجلسه تحویل و اتمام پروژه وارد شده و به عنوان کارکرد مجریان ذیصلاح حقیقی و حقوقی ثبت و به اداره کل امور مالیاتی ارائه خواهد شد.

۷-۲) در مجری حقیقی، در صورتی که با تایید ناظر، پروژه به مرحله بتن ریزی بام برسد، مجری حقیقی میتواند کار دیگری را تقبل نماید، مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک سرپرست کارگاه مطابق شرایط مشخص شده تعیین نماید.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۳. حداقل زمان قرارداد

۳-۱) اجرای اسکلت تا پایان دیوارکشی

حداقل زمان قرارداد = زمان اجرای اسکلت + زمان اجرای دیوار چینی + زمان تعلیق و توقف کار

اجرای اسکلت	حداقل زمان اجرا در قرارداد
فنداسیون	یک ماه
هر طبقه زیرزمین	دو ماه
هر طبقه روی زمین	یک ماه

جدول (۳) - حداقل زمان اجرای اسکلت

دیوارچینی	حداقل زمان اجرا در قرارداد
زیربنای هر طبقه تا ۳۰۰ متر	ده روز
زیربنای هر طبقه تا ۳۰۰ تا ۶۰۰ متر	بیست روز
زیربنای هر طبقه بالاتر از ۶۰۰ متر	سی روز

جدول (۴) - حداقل زمان اجرای دیوار چینی

زمان تعلیق و توقف کار	حداقل زمان در قرارداد
گروه "ب"	یک ماه
گروه "ج"	دو ماه
گروه "د"	سه ماه

جدول (۵) - حداقل زمان تعلیق و توقف

۳-۲) اجرای صفر تا صد

*** ساختمانهای ۸ سقف و بالاتر با هر مترائ و ساختمانهای با مترائ بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع با هر تعداد طبقه

حداقل زمان قرارداد = زمان اجرای صفر تا صد + زمان تعلیق و توقف کار

گروه ساختمانی	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع	بیش از ۵۰۰۰ متر مربع
ج	۲۴ ماه	۳۰ ماه	-----
د	۲۴ ماه	۳۰ ماه	۴۰ ماه

جدول (۶) - حداقل زمان اجرای صفر تا صد در گروههای ساختمانی

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

زمان تعلیق و توقف کار	حداقل زمان در قرارداد
گروه "ج"	دو ماه
گروه "د"	سه ماه

جدول (۷) – حداقل زمان تعلیق و توقف

*** مدت زمان مازاد مورد نیاز برای تخریب و سازه نگهدارنده به حداقل مدت زمان قرارداد اضافه میشود

۴. سرپرست کارگاه

۴-۱) مجریان حقیقی که صرفاً یک کار فعال دارند، مجاز به معرفی سرپرست کارگاه نیستند.

۴-۲) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه در هنگام ثبت قرارداد اجرا الزامی است.

۴-۳) سرپرست کارگاه معرفی شده باید صلاحیت مجری طبق جدول زیر را داشته باشد.

حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداقل پایه پروانه اشتغال به کار سرپرست کارگاه
تا ۳ طبقه	تا ۵۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۳ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۴ طبقه	تا ۱۰۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۲ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۵ طبقه	تا ۲۰۰۰ متر مربع	کاردان پایه ۱ یا مهندس مجری پایه ۳
تا ۶ طبقه	تا ۳۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۳
تا ۷ طبقه	تا ۶۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۲
بیش از ۷ طبقه	تا ۱۰۰۰۰ متر مربع	مهندس مجری پایه ۲

جدول (۸) – جدول حدود صلاحیت سرپرست کارگاه

- سرپرست کارگاه، نماینده تام الاختیار مجری است که باید بصورت تمام وقت در کارگاه حضور داشته باشد.
- فعالیت به عنوان سرپرست کارگاه توسط عضوی که پروانه مجری وی فعال است مشروط بر اینکه هیچ کار فعالی نداشته باشد مجاز است
- در شرکتهای حقوقی، مدیر عامل نمیتواند به عنوان سرپرست کارگاه فعالیت نماید.

۴-۴) ارائه لیست بیمه برای سرپرست کارگاه در پروژه هایی که مجری آن شرکت حقوقی است، الزامی است.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان ضوابط مجریان ذیصلاح	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
------------------	---	---

۵. شرایط خارج کردن کار از تعداد کارهای فعال

*** در هنگام خروج کار یا تغییر سرپرست کارگاه، ارائه لیست بیمه سرپرست کارگاه برای پروژه هایی که مجری آن شرکت حقوقی هستند، الزامی است.

۵-۱) اتمام عملیات ساختمانی

- اخذ تاییدیه کتبی ناظر بر اساس فرم مربوطه
 - تحویل نقشه های ازبیلست نهایی سازه با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه نهایی
 - تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- تبصره ۱ : با توجه به شرایط پروژه لازم است اتمام عملیات ساختمانی برای سازمان نظام مهندسی محرز شود.

۵-۲) نحوه عمل طبق بند ۹-۴-۸ مبحث دوم :

در مورد خروج کار به دلیل تعلیق کار به میزان ۱۵٪ از زمان قرارداد، طبق بند ۹-۴-۸ مبحث دوم، تشخیص فسخ قرارداد، ادامه کار یا اجازه اجرای پروژه دیگر با نظر سازمان نظام مهندسی خواهد بود و نظر او برای طرفین لازم الاجراست.

۵-۳) اتمام زمان قرارداد طبق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم :

- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلست سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.

۵-۴) **اقاله قرارداد :** در صورتی که قبل از اتمام زمان قرارداد، مجری ذیصلاح و مالک خواستار قطع همکاری باشند، صرفاً با معرفی مجری ذیصلاح جایگزین، امکان خروج کار از تعداد کار فعال مجری ذیصلاح وجود دارد.

- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلست سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۵-۵) فسخ قرارداد :

- در صورت تخلف هر یک از طرفین از مفاد قرارداد و اراده طرف مقابل جهت فسخ قرارداد و تایید موارد در شورای داوری سازمان، کلیه کارها و صورت وضعیت امور انجام شده و نیز اطلاعات لازم در مورد پروژه ، ظرف مدت یک ماه مبادله خواهد شد تا پروژه کمترین آسیب را ببیند.
- فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت‌های مدیر درمورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است نمی‌گردد .
- اخذ تاییدیه کتبی مراحل اجرا شده از ناظر بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلست سازه (تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظر و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

۶. ساختار شکست اجرای مراحل مختلف اسکلت و دیوارچینی

در صورتی که قبل از اتمام پروژه، تغییراتی در زمینه مجری ایجاد شود، ساختار شکست مربوطه بر اساس جدول زیر خواهد بود:

جدول ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی						
ردیف	مرحله پیشرفت عملیات				درصد جزء	درصد پیشرفت
۱	فنداسیون	آرماتوربندی		۵۰٪		۱۰
		قالب بندی		۳۵٪		
		بتن ریزی		۱۵٪		
۲	اسکلت (مجموع سقفها)	ستون	۲۵٪	آرماتوربندی	۵۰٪	۶۵
				قالب بندی	۴۰٪	
				بتن ریزی	۱۰٪	
		سقف	۷۵٪	آرماتوربندی	۶۰٪	
				قالب بندی	۳۰٪	
				بتن ریزی	۱۰٪	
۳	خرپشته	اجرای ستون و سقف			۵	
۴	دیوارچینی	نشی کشی و دیوارچینی			۲۰	
	جمع کل عملیات					۱۰۰

جدول (۹) - ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی

*** مراحل اجرای قبل از فنداسیون شامل تخریب، گودبرداری و سازه نگهدارنده با توافق مجری و کارفرما می باشد.

بهمن ماه ۱۴۰۲	کمیته نظارت و مجریان ضوابط مجریان ذیصلاح	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
------------------	---	--

۷. ضوابط عمومی

۷-۱) طبق نامه شماره ۱۹۰۳۰۸/۴۳۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۹ وزارت راه و شهرسازی، ارائه سوابق حرفه ای در امر اجرای اعضای هیات مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت بر اساس لیست بیمه و استمرار آن، جزو شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان مسکن و ساختمان می باشد.

۷-۲) فعالیت مجری ذیصلاح حقیقی قائم به شخص است، بنابراین هرگونه واگذاری پروژه به غیر، تخلف محسوب میشود.

۷-۳) در هر مرحله بتن ریزی لازم است مجری ذیصلاح، اطلاعات زیر را حداقل سه روز قبل از روز بتن ریزی به سرشماره مخصوص گروه نظارت (۳۰۰۰۷۲۲۷۱۱۲۲) ارسال نماید: (حضور مجری و ناظر در تمام مدت بتن ریزی الزامی است)

نام کامل مجری، شماره پروژه، کدنوسازی و پلاک ثبتی پروژه، روز بتن ریزی و مرحله بتن ریزی (فنداسیون، ستون-دیوار، سقف)

۷-۴) ناظران پروژه موظف هستند پروژه را تنها از مجری ذیصلاح یا سرپرست کارگاه رسمی پروژه تحویل گرفته و هرگونه اعلام نکات و مشکلات فنی باید در دفترچه فنی هر پروژه و به مجری ابلاغ گردد.

۷-۵) برای هر پروژه دفترچه فنی تعریف شده است تا به عنوان دفترچه سوابق فنی هر کار و پرمیت بتن ریزی استفاده شود. گزارشهای ناظر در این دفترچه باید به امضای ناظر، مجری و سראکیپ آرماتوربند برسد.

۷-۶) در هر پروژه، همزمان با پایان یافتن هر مرحله از اجرا، شناسنامه فنی توسط ناظر، مجری ذیصلاح و سראکیپ آرماتوربند تکمیل میگردد.

۷-۷) پایشهای منظم حضور یا عدم حضور مجری یا سرپرست کارگاه (بدون اطلاع رسانی قبلی)، گروههای پایش فنی (با اعلام بازه زمانی یک هفته ای برای بازدید)، نظارت فنی و نظارت عالیه (با اعلام قبلی روز و ساعت و حضور مجری و ناظر پروژه) با همکاری نظام مهندسی، اداره کل راه و شهرسازی و انجمن مجریان ذیصلاح، روی تمام پروژه ها فعال هستند. لازم است مجریان ذیصلاح و ناظران همکاری مناسب با تیمهای پایش و نظارت داشته باشند.

شماره ثبت :.....

تاریخ :/...../.....

پیوست :

بسمه تعالی

قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

ماده یک - طرفین قرارداد:

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ (تاریخ به حروف:.....) بین آقای/خانم/شرکت/موسسه فرزند، متولد/تاریخ ثبت شرکت، کدملی/شماره ثبت، مالک/وکیل قانونی ملک به شماره وکالت نامه آدرس: و شماره تلفن که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و آقای/خانم/شرکت/حقوقی/..... فرزند/به مدیریت.....، متولد/تاریخ ثبت شرکت، کدملی/شماره ثبت آدرس: و شماره تلفن:..... که در این قرارداد مدیر نامیده می شود از طرف دیگر بر طبق مقررات سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم که به طور اختصار سازمان نامیده می شود، طبق شرایط زیر منعقد می گردد. ضمناً هر یک از طرفین خود را ملزم به رعایت ضوابط روز مصوب سازمان نظام مهندسی می داند. چنانچه نشانی یا شماره همراه هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، بایستی در اسرع وقت با ارسال پیامک یا به صورت مکتوب به طرف دیگر اطلاع دهد. ارسال پیامک یا استفاده از سایر روش های الکترونیکی مطمئن به شماره معرفی شده ابلاغ تلقی می گردد.

ماده دو - موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از : مدیریت : فنی و اجرایی ☐، مالی ☐، اداری ☐ احداث ساختمان در مرحله/مراحل:

- تخریب ☐
- گودبرداری ☐
- اجرای سازه نگهدار ☐
- اسکلت و دیوار چینی ☐
- سفت کاری و نازک کاری ☐
- تأسیسات برق و مکانیک ☐

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به امضا صاحب کار رسیده و یک نسخه آن به مدیر ابلاغ شده است.

ماده سه - محل اجرای موضوع قرارداد:

محل اجرای کار واقع در شهر قم - ؛ پلاک ثبتی، کد نوسازی و شماره پروانه است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده چهار - مدت قرارداد:

۱-۴ مدت قرارداد (به عدد)..... ماه (به حروف) ماه شمسی است و تاریخ شروع آن از تاریخ تحویل کارگاه بلامعارض است.

تبصره ۱: حداقل مدت قرارداد بر اساس جداول بند ۳ ضوابط مجریان ذیصلاح است و در صورت لزوم تخریب، گودبرداری و اجرای سازه نگهدار به مدت فوق اضافه می گردد.

۲-۴ در صورت افزایش یا کاهش بخش هایی به/از موضوع قرارداد و نقشه های مبادله شده، به همان نسبت به/از زمان و مبلغ قرارداد اضافه یا کاسته خواهد شد.

۳-۴ در صورت تاخیر صاحب کار در تامین مالی پروژه و ایجاد تاخیر در کارهای اجرایی پروژه به هر نحو و هر نوع تاخیری که خارج از اداره مدیر باشد، به همان نسبت به مدت زمان قرارداد اضافه خواهد شد. (با رعایت بند ۳-۴)

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۴-۴ در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مدیر موظف است یک هفته قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مدیر و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مدیر موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان اعلام نماید تا توسط سازمان تصمیم نهایی اتخاذ گردد.

ماده پنج - وظایف و تعهدات مدیر:

- ۵-۱ مدیر باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصل های مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازارکار، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و حق الزحمه خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.
- ۵-۲ مدیر نماینده صاحب کار بوده و در تمام مراحل اجرای ساختمان رعایت ضوابط و صلاح صاحب کار را می نماید.
- ۵-۳ مدیر به نمایندگی از صاحب کار نسبت به خرید مصالح و تهیه ابزارآلات و عقد قرارداد با عوامل اجرایی اقدام نموده و این اقدامات مورد تایید صاحب کار است. بدیهی است پرداخت کلیه هزینه ها به عهده صاحب کار است و همچنین انتخاب عوامل اجرایی و انتخاب نوع مصالح از سوی مدیر و به نمایندگی از صاحب کار صورت می گیرد.
- ۵-۴ ایجاد هماهنگی های لازم در اجرای دقیق به موقع و صحیح ساختمان.
- تهیه صورت هزینه های انجام شده به صورت مجزا و شفاف، متناسب با تنخواه و ارائه آن به صاحب کار. (در صورت مدیریت مالی)
- تبصره ۱:** صاحب کار با هماهنگی و تایید کتبی مدیر می تواند در برخی موارد اقدام به خرید مصالح و یا اجاره لوازم و ماشین آلات مورد بنماید ولی تمامی هزینه های انجام شده را بایستی در لیست هزینه های ساخت (ملاک عمل برای محاسبه دستمزد مدیر) منظور نماید.
- ۵-۵ مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد با اکیپها و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
- ۵-۶ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.
- ۵-۷ کنترل ورود مصالح و تایید مقادیر احجام اجناس خریداری شده بر عهده مدیر می باشد.
- ۵-۸ مدیر موظف است تمامی مراحل اجرایی کار را مطابق نقشه های ابلاغ شده از سوی صاحب کار انجام داده و به رویت ناظرین مربوطه برساند.
- ۵-۹ تهیه برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی پروژه، توسط مدیر انجام می گردد. تاریخ ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است.
- ۵-۱۰ مدیر موظف است که به هزینه صاحب کار در مراحل اجرایی کار و طبق نظر ناظرین مربوطه و از طریق آزمایشگاه های مورد تایید سازمان، آزمایشات کنترل کیفی را به انجام رساند و اسناد آن را تا زمان تحویل پروژه به صاحب کار نگهداری نموده و یک نسخه از آنها را در اختیار صاحب کار بگذارد.
- ۵-۱۱ تکمیل شناسنامه فنی ملکی و تهیه و امضای نقشه های چون ساخت به عهده مدیر می باشد.
- ۵-۱۲ مدیر موظف است در صورت ملاحظه مغایرت یا ایراد در نقشه های ابلاغی با قابلیت اجرای نقشه های عمرانی بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۵-۱۳ مدیر موظف است مقررات کار، مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه های عمومی اجرای ساختمان بویژه مقررات مربوط به ایمنی کارگاه و ساختمان های مجاور و مسائل بهداشتی و زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.
- ۵-۱۴ تجهیز کارگاه ساختمانی توسط مدیر یا زیر نظر او انجام پذیرد. (کلیه هزینه های تجهیز کارگاه بر عهده مدیر می باشد)
- ۵-۱۵ مدیر موظف است عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد. در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.
- ۵-۱۶ مدیر موظف است نظرات ناظر را براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی اعلام کند در چارچوب مفاد قرارداد بپذیرد.
- ۵-۱۷ مدیر موظف است تمامی مراحل اجرای ساختمان موضوع قرارداد را تحت نظارت ناظران انجام دهد و تاییدات لازم را از ایشان اخذ نماید.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۱۸-۵ ابلاغ دستور کارها از جانب ناظر به مدیر به منزله ابلاغ به صاحب کار است و مدیر ملزم به اجرای آن با هزینه صاحب کار می باشد.

ماده شش - وظایف ، تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۶-۱ صاحب کار موظف است پرداخت هزینه های مندرج در این قرارداد و همچنین تعهدات و پیگیری هایی که به عهده وی گذاشته شده را به موقع تامین و انجام دهد.

۶-۲ صاحب کار موظف به پرداخت کلیه هزینه های بیمه تامین اجتماعی و همچنین تهیه بیمه مسئولیت مدنی و ثالث پروژه موضوع قرارداد می باشد.

۶-۳ صاحب کار موظف است کلیه نقشه های لازم ، را در اختیار مدیر بگذارد.

۶-۴ صاحب کار بایستی ترتیبی اتخاذ نماید تا ناظرین همکاری لازم را با مدیر داشته باشند و وی را به عنوان نماینده صاحب کار به رسمیت بشناسند.

۶-۵ صاحب کار موظف به تامین آب ، برق و برقراری شرایط لازم جهت فعالیت مجری می باشد و همچنین حل و فصل مشکلات با همسایگان و مجاورین پروژه ، شهرداری ، کمیسیون ماده ۱۰۰، ارگان ها و ادارات دیگر در حین اجرای پروژه بر عهده صاحب کار می باشد و مدیر در این موارد وظیفه ای بر عهده ندارد.

۶-۶ صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در رأس موعد مقرر پرداخت کند.

ماده هفت - حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

۷-۱ بنا بر توافق صورت گرفته حق الزحمه مدیر (به عدد) (به حروف) درصد از تمامی صورت هزینه های پروژه است و یا به ازای هر مترمربع (به عدد) ریال (به حروف) ریال و براساس مترمربع به صورت کلی ریال می باشد که مدیر و صاحب کار در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان در بخش های مختلف هزینه کرده اند. در صورت تحقق شرایط قانونی جهت لزوم پرداخت کسورات قانونی به سازمان تامین اجتماعی مبلغ کسورات به حق الزحمه اضافه می گردد. (جهت گروه های حقوقی)

۷-۲ از هر کارمزد مدیر (۵٪) - (پنج درصد) به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد و به عنوان امانت نزد صاحب کار خواهد بود که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به مدیر پرداخت خواهد شد .

۷-۳ مالیات بر عملکرد قرارداد حاضر بعهد مدیر و کسورات مربوط به مالیات بر ارزش افزوده به عهده صاحب کار است.

۷-۴ صاحب کار موظف است نسبت به پرداخت صورت وضعیت های حق الزحمه مدیر حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید و در صورت استنکاف ، مدیر حق تعلیق کار و مراجعه به شورای داوری را دارد.

۷-۵ نحوه پرداخت به صورت ذیل باشد:

- ۲۵٪ مبلغ کل قرارداد به عنوان پیش پرداخت در زمان انعقاد قرارداد از طرف صاحب کار به مجری پرداخت می گردد.
- ۲۵٪ دوم بعد از ۲۵٪ پیشرفت فیزیکی پروژه پرداخت می گردد. طی چک شماره مورخ
- ۲۵٪ سوم بعد از ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی پروژه پرداخت می گردد. طی چک شماره مورخ
- ۲۵٪ بعد از ۷۵٪ پیشرفت فیزیکی پروژه پرداخت می گردد. طی چک شماره مورخ
- تبصره ۱: در صورت اتمام مدت قرارداد و عدم اتمام پروژه به غیر از مواردی که عدم انجام کار در مدت مقرر، منتسب به مدیر است ۲۵٪ باقی مانده کار به عنوان خسارت دریافت می گردد.

- تبصره ۲: چک های فوق الذکر پس از پیشرفت مرحله ای ذکر شده توسط کارفرما قابل ثبت و توسط مدیر قابل وصول خواهد بود.

ماده هشت - صورت هزینه ها:

- ۸-۱ صورت وضعیت یا صورت حساب ها همراه با اسناد و مدارک مثبته، توسط مدیر تهیه و پس از تأیید مطابقت کارهای اجرایی با نقشه های ابلاغی کارفرما و دستورات طراح و ناظر به صاحب کار تحویل می گردد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

ماده نه - تنخواه گردان:

- ۹-۱ صاحب کار مبلغریال به حروف (.....) ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه به صاحب کار، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.
- ۹-۲ مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ،معادل مبلغ دریافتی، تضمین مورد قبول صاحب کار (که می تواند چک ضمانت یا سفته) به عنوان امانت در اختیار صاحب کار قرار می دهد که پس از صورت وضعیت نهایی و اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن، به مدیر مسترد می گردد.

ماده ده - مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

- ۱۰-۱ ناظر هماهنگ کننده :آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- ۱۰-۲ ناظر سازه : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- ۱۰-۳ ناظر معماری : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- ۱۰-۴ ناظر مکانیک : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- ۱۰-۵ ناظر برق : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- ۱۰-۶ ناظر نقشه برداری : آقای/خانم مهندس به شماره پروانه اشتغال
- می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعداً به هر دلیل هریک از مهندسان ناظر تغییر نماید، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتباً به مدیر معرفی کند.

ماده یازده - اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

- ۱۱-۱ اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از: قرارداد حاضر، نقشه های ابلاغی صاحب کار، شرایط خصوصی، برنامه زمان بندی کلی، پروانه ساختمانی، همچنین مشخصات فنی، صورت جلسات 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 دوازده - وجه التزام

- ۱۲-۱ در صورت تاخیر بدون عذر موجه مدیر در انجام وظایف مطابق مفاد این قرارداد مبلغریال (به حروف ریال) روزانه به عنوان وجه التزام ناشی از تاخیر به صاحب کار پرداخت می شود و صاحب کار می تواند پس از اخذ رای شورای داوری این مبلغ را از صورت وضعیت ، تضامین و یا حسن انجام کار مدیر کسر نماید.
- ۱۲-۲ در صورتی که پرداخت هریک از اقساط مبلغ قرارداد به مدیر، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از ۱۰ روز توسط صاحب کار به تأخیر افتد، به ازای هر روز تاخیر مبلغ ریال (به حروفریال) به عنوان وجه التزام به مبلغ مطالبات مدیر اضافه می گردد.
- ۱۲-۳ مرجع تشخیص تاخیر غیر مجاز شورای داوری سازمان می باشد.

ماده سیزده - تعلیق:

- ۱۳-۱ صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار تا سقف ۱۵٪ زمان قرارداد و حداکثر ۲ (دو) ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق، ۱۵ (پانزده) روز قبل از آن به مدیر اطلاع دهد.
- ۱۳-۲ پرداخت کلیه هزینه های کارگاهی خسارت مدیر در دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند به عهده صاحب کار است. هزینه نگهداری و حفاظت از کارگاه و مصالح پای کار و نصب شده به عهده صاحب کار می باشد.
- ۱۳-۳ حق الزحمه سرپرست کارگاه در دوران تعلیق به عهده صاحب کار می باشد.
- ۱۳-۴ تعلیق مدت بیش از ۲(دو) ماه و بیشتر از یک بار فقط با توافق مدیر امکان پذیر است .
- ۱۳-۵ صاحب کار نمی تواند در شرایط حساس و خطرناک، درخواست تعلیق پروژه را بنماید. در این موارد مدیر موظف است کار را تا مرحله ای که توقف آن ایجاد مخاطرات جانی یا مالی یا فنی نداشته باشد پیش ببرد. صاحب کار نمی تواند به بهانه ابلاغ تعلیق از پرداخت دستمزد مدیر برای این موارد امتناع ورزد.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحب کار:

۶-۱۳ در صورت ایجاد موانع قانونی من جمله پایان مدت اعتبار پروانه ساختمان و یا ابلاغ از سوی مراجع ذیصلاح، مدیر بایستی نسبت به تعلیق موقت اجرای عملیات اقدام نماید. این مدت زمان جزو مصادیق تعلیق از سوی صاحبکار محاسبه می گردد.

ماده چهارده - تحویل کار:

۱-۱۴ پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل شد، مدیر مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ کننده (در صورت وجود) و صاحبکار اعلام می دارد. پس از تعیین روز تحویل، با حضور ناظر هماهنگ کننده، صاحبکار و مدیر، کار طی صورتجلسه تحویل صاحبکار می شود.

۲-۱۴ مسئولیت حفظ و حراست از موارد اجرا شده پس از تحویل به صاحبکار، برعهده صاحبکار می باشد و مدیر تعهدی در این زمینه ندارد.

ماده پانزده - برچیدن کارگاه

۱-۱۵ پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل، در صورت درخواست صاحبکار، کارگاه ساختمان باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود.

ماده شانزده - فسخ

۱-۱۶ در صورت تخلف هر یک از طرفین از مفاد قرارداد و اراده ی طرف مقابل جهت فسخ قرارداد و تایید موارد در شورای داوری سازمان، کلیه کارها و صورت وضعیت امور انجام شده و نیز اطلاعات لازم در مورد پروژه، ظرف مدت یک ماه مبادله خواهد شد تا پروژه کمترین آسیب را ببیند.

۲-۱۶ فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مدیر درمورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است نمی گردد.

ماده هفده - حوادث قهری، فورس ماژور:

۱-۱۷ جنگ، انقلاب ها، اعتصاب های عمومی، شیوع بیماری های واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزی های دامنه دار و مهارشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تأخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و تأخیر مجاز به شمار آمده و هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تأخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

۲-۱۷ چنانچه به هر دلیل که خارج از اختیار طرفین قرارداد بوده نظیر جنگ، زلزله، سیل و... انجام بخش یا تمامی قرارداد در موعد مقرر میسر نباشد، با توافق کتبی طرفین می توان به مدت قرارداد اضافه و یا حسب مورد قرارداد را فسخ نمود.

تبصره ۱: هرگاه به علل فوق الذکر و سایر عللی که خارج از حیطه اختیار هریک از طرفین قرارداد است، صاحبکار و مدیر نتواند تعهدات خود را طبق قرارداد انجام دهند عدم انجام تعهدات نقض قرارداد تلقی نخواهد شد و طرفین قرارداد در این خصوص هیچ گونه ادعایی نخواهد داشت.

تبصره ۲: در صورت تغییر در آیین نامه ها و تحمیل تغییرات به اجرای موضوع قرارداد، مدیر موظف به اجرای ضوابط روز خواهد بود و صاحبکار موظف به پرداخت هزینه ها می باشد.

ماده هجده - شورای داوری:

۱-۱۸ هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هردلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود موضوع به شورای داوری ارجاع می شود.

۲-۱۸ شورای داوری از سه نفر تشکیل خواهد شد. نفر اول نماینده صاحبکار، نفر دوم نماینده مدیر، نفر سوم فردی است که به عنوان سرداور از سوی سازمان معرفی می شود. این نفرات دارای ارزش رای یکسان می باشند. نظرات این شورا با حداقل دو رای موافق معتبر و برای طرفین لازم الاجراست. دستمزد نفر سوم بر عهده طرفی است که رای علیه او صادر شده باشد ولیکن در ابتدای داوری توسط متقاضی پرداخت می شود و در صورت رأی به نفع وی هزینه در رأی لحاظ می شود.

امضاء شاهد ۲:

امضاء شاهد ۱:

مهر و امضاء مدیر:

امضاء صاحبکار:

