

## قرارداد بازسازی ساختمان

ماده ۱. طرفین قرارداد

۱-۱. مشخصات کارفرما

آقا / خانم / شرکت ..... به مدیریت / نمایندگی ..... به شماره ملی / شماره ثبتی ..... به نشانی ..... شماره تلفن ثابت ..... شماره همراه ..... مالک / مستأجر با کد رهگیری ..... است.

۲-۱. مشخصات پیمانکار

آقا / خانم / شرکت ..... به مدیریت / نمایندگی ..... به شماره ملی / شماره ثبتی ..... به نشانی ..... شماره تلفن ثابت ..... و شماره همراه ..... است.

• تبصره: صورت تغییر نشانی، طرفین قرارداد باید حداکثر ظرف ده روز نشانی جدید خود را کتباً به اطلاع یکدیگر برسانند. در غیر اینصورت کلیه مراسلات، آگهی‌ها و اخطارهای قانونی به آدرس سابق معتبر خواهد بود.

ماده ۲. موضوع قرارداد

انجام کلیه عملیات بازسازی و نوسازی یک واحد آپارتمان به متراژ حدود ..... متر مربع به نشانی ..... با کلیه مصالح و لوازم مربوطه به شرح جدول پیوست این قرارداد است.

ماده ۳. موضوع قرارداد

مدت این قرارداد از تاریخ ..... به مدت ..... روز کاری و به شرح جدول پیوست این قرارداد است و قابل تمدید نیست.

- تبصره: در صورت تغییر طرح اولیه عملیات ساختمانی و یا هر اتفاقی که منجر به توقف عملیات شود و فراتر از حدود اختیارات پیمانکار باشد، مدت قرارداد قابل تمدید است و پیمانکار هیچ مسئولیتی در برابر ضرر ناشی از دیرکرد موضوع قرارداد نخواهد داشت.

#### ماده ۴. مبلغ قرارداد

کل حق الزحمه قرارداد براساس مبلغ پیش‌بینی شده برای انجام هر مرحله در پیوست یاد شده. در صورت انجام تمام موارد یادشده در پیوست جمعاً مبلغ ..... ریال است.

- تبصره: مبلغ یادشده برای انجام تمام کارهای پیش‌بینی شده در پیوست قرارداد است، که هزینه هر کار مشخص بوده و کارفرما می‌تواند انجام هر یک از کارهای توافق شده را به شخص ثالث واگذار کند و مبلغ آن را از کل مبلغ قرارداد بازسازی ساختمان کسر کند. انجام موضوع قرارداد به صورت کارهای مستقل است و کارفرما و پیمانکار تعهدی به انجام تمام موارد پیش‌بینی شده در پیوست ندارند. هر کاری که بنا به درخواست کارفرما انجام شود، تنها هزینه آن پرداخت خواهد شد.

#### ماده ۵. نحوه پرداخت مبلغ قرارداد

۵-۱: مبلغ ..... ریال به‌عنوان پیش‌پرداخت به صورت ..... و به کارت شماره ..... بانک ..... به نام ..... همزمان با عقد این قرارداد به پیمانکار پرداخت شد، و پیمانکار با امضای این قرارداد وصول مبلغ مذکور را تأیید می‌کند.

۵-۲: باقی مانده مبلغ پس از پایان هر عملیات اجرایی مشخص شده در پیوست قرارداد به پیمانکار پرداخت می‌شود.

- تبصره: پرداخت مبالغ مندرج در این ماده به شرط انجام هر یک از موارد مندرج در پیوست قرارداد و کسب رضایت کارفرما بوده، و کارفرما به جز موارد مشخص شده در این ماده هیچ مبلغی تحت هیچ عنوان در طول اجرای موضوع قرارداد نخواهد پرداخت.

#### ماده ۶. وظایف و تعهدات پیمانکار

۶-۱. پیمانکار باید نیروهای لازم را متناسب با ظرفیت کاری در طول اجرای قرارداد در کارگاه حاضر داشته باشد، به طوری که هیچ کدام از عملیات موضوع قرارداد به دلیل عدم حضور فرد یا افراد مناسب دچار وقفه یا ایراد در کیفیت نشود. (تشخیص ظرفیت کاری و روند عملیات ساختمانی بر عهده پیمانکار است)

۶-۲. پیمانکار مسئول تهیه وسایل ایاب و ذهاب، بیمه مسئولیت و غذا برای نیروها است و کارفرما در این زمینه هیچ مسئولیتی ندارد. پرداخت هایی مانند عیدی، انعام، پاداش و ... به نیروهای کارگاه نیز بر عهده پیمانکار است.

۶-۳. تأمین تمام وسایل و ابزار اجرایی لازم برای انجام موضوع قرارداد بر عهده پیمانکار است، و کارفرما هیچ تعهدی در قبال تهیه این وسایل و پرداخت هزینه آنها نخواهد داشت. کارفرما تنها ملزم به تهیه موارد و مصالحی است که در جدول پیوست قید شده. به غیر از موارد مشخص شده در پیوست قرارداد، پرداخت تمام هزینه های انجام موضوع قرارداد بر عهده پیمانکار است.

۶-۴. پیمانکار مسئول حمل تمام وسایل و ابزار اجرایی و نیروهای مرتبط با موضوع قرارداد است و کارفرما هیچ مسئولیتی در قبال آن ندارد.

۶-۵. پیمانکار مسئول حفظ امنیت تمام وسایل و ابزار اجرایی و عملیات اجرا شده مرتبط با موضوع قرارداد است. پیمانکار ملزم است تدابیر لازم جهت حفاظت از کارگاه را در طول مدت اجرای قرارداد انجام دهد، و کارفرما هیچگونه مسئولیتی در قبال آن ندارد.

۶-۶. پیمانکار ضمن تعهد به رعایت موارد مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمانی ایران و حفظ سلامت نیروهای خود در کارگاه، موظف است تمام لوازم ایمنی و حفاظتی را در اختیار آنها قرار داده، و آموزش های لازم جهت استفاده از وسایل ایمنی را طول مدت اجرای قرارداد یا تعلیق به درستی ارائه دهد. مسئولیت هرگونه عملی خلاف این بند در وهله نخست با پیمانکار، و در صورت قصور از جانب نیروهای ایشان با پیمانکار و نیروهاست. در این صورت کلیه عواقب مالی، حقوقی و جزایی بر عهده پیمانکار است و کارفرما هیچگونه مسئولیتی در این رابطه نخواهد داشت.

۶-۷. پیمانکار موظف است از کارگران و استادکاران حرفه ای استفاده کند، و مسئولیت کم و کیف اجرایی بر عهده پیمانکار است.

۶-۸. مسئولیت جبران خسارات ناشی از عدم توجه و سهل انگاری پیمانکار، اعم از خسارت مالی به کارفرما، به عهده پیمانکار است. ملاک تعیین خسارات تشخیص کارفرما بوده، و پیمانکار ملزم به جبران به تشخیص کارفرماست.

۶-۹. چنانچه به انجام موضوع قرارداد بازسازی ساختمان مالیات یا حقوق دولتی تعلق گیرد، پرداخت کلیه هزینه ها و حقوق دولتی بر عهده پیمانکار است.

۶-۱۰. مسئولیت رعایت کلیه اصول و ضوابط فنی کار با پیمانکار است. در صورتی که خلاف این ضوابط اتفاق بیفتد و به کیفیت فنی یا ظاهری کار لطمه وارد شود، مسئولیت تخریب و بازسازی آن به عهده پیمانکار خواهد بود.

۶-۱۱. پیمانکار نسبت به اجرای کلیه دستورات و راهنمایی‌های کارفرما در طول مدت اجرای عملیات مسئول بوده، و حق تغییر مشخصات برای کارفرما محفوظ است. چنانچه کارفرما درخواست انجام موردی خارج از لیست پیوست را از پیمانکار داشته باشد، باید موضوع، مبلغ و مدت زمان اجرای مورد درخواستی مانند سایر موارد به پیوست قرارداد اضافه شده و به امضاء طرفین برسد. در هر صورت، کارفرما تعهدی نسبت به پرداخت امور مازادی که پیمانکار به تشخیص خود و بدون هماهنگی انجام داده باشد نخواهد داشت.

۶-۱۲. در صورت بروز هرگونه تغییر در اندازه‌ها و مشخصات درج شده در پیوست، پیمانکار باید مراتب را بلافاصله به کارفرما اطلاع دهد و پس از کسب تکلیف از کارفرما برای رفع آن اقدام کند.

۶-۱۳. پیمانکار موظف است تا حد امکان تلاش کند تا از هدررفت مصالح جلوگیری شود. در غیر اینصورت هزینه هدررفت بیش از حد متعارف از حساب بستانکاری پیمانکار کسر خواهد شد.

۶-۱۴. مطابق با توافق فی مابین کارفرما و پیمانکار، اجرای قرارداد بازسازی ساختمان قائم به شخص ایشان است و حق انتقال موضوع قرارداد را به غیر ندارد.

۶-۱۵. پیمانکار متعهد می‌شود که ساعات فعالیت کارگاه را اکیداً رعایت کند تا باعث سلب آسایش همسایه‌ها نشود. چنانچه فعالیت خارج از زمان تعیین شده نیاز باشد، با مجوز کارفرما منعی نخواهد داشت.

۶-۱۶. پیمانکار باید در پایان هر روز کاری محل کارگاه را تمیز کند. در صورت وجود نخاله ساختمانی و زباله، می‌بایست با نظارت کارفرما یا مهندس ناظر آنها از ساختمان به محوطه بیرون کارگاه خارج کرد.

۶-۱۷. هزینه‌های تجهیز و برچیدن کارگاه بر عهده پیمانکار است و باید کارگاه را به گونه‌ای تجهیز کند که شروع و ادامه کار تا تحویل موقت و نهایی، بدون وقفه و با کیفیت مقتضی انجام شود.

ماده ۷. وظایف و تعهدات کارفرما

۷-۱. کارفرما مکلف است کلیه مشخصات و دستورات لازم جهت اجرای عملیات موضوع قرارداد را به موقع در اختیار پیمانکار قرار دهد. کارفرما همچنین موظف است محلی را جهت استراحت و غذاخوری نیروها تهیه کند، و در صورت لزوم سرویش بهداشتی مناسبی را به تعداد نیروها در کارگاه پیش‌بینی کند.

۷-۲. هزینه و تهیه آب، برق و گاز مورد نیاز مصرفی پیمانکار برای اجرای عملیات در محل کارگاه بر عهده کارفرماست.

۷-۳. در صورت بروز هرگونه عیب و نقص در هرزمان از طول اجرای قرارداد، کلیه هزینه‌های رفع ایراد اعم از مصالح و دستمزد بر عهده پیمانکار است؛ و در صورت پرداخت توسط کارفرما از صورت‌حساب پیمانکار کسر می‌شود.

۷-۴. کارفرما مجاز است از ادامه فعالیت فرد یا افرادی از نیروهای پیمانکار که اخلاق و یا کار آنها مورد تأیید کارفرما نیست، جلوگیری کند. در این مورد تشخیص کارفرما ملاک تصمیم‌گیری خواهد بود.

۷-۵. چنانچه کارفرما برای اجرای یک مورد و یا بیش از یک مورد عملیات ساختمانی مندرج و غیرمندرج در پیوست این قرارداد از افرادی غیر از نیروهای پیمانکار و یا بدون هماهنگی با پیمانکار استفاده کند، مسئولیت فنی و ظاهری آن مورد و تمام موارد مرتبط با آن بر عهده کارفرماست و پیمانکار هیچ مسئولیتی در قبال جبران هرگونه ضرر و زیان ناشی از آن نخواهد داشت. تشخیص حسن اجرای فنی و ظاهری آن مورد هم بر عهده پیمانکار است و در صورت تشخیص پیمانکار، ادامه روند عملیات ساختمانی متوقف می‌شود و کارفرما ملزم به جبران خسارت پیمانکار و هرگونه خسارت ناشی از توقف عملیات ساختمانی موضوع قرارداد خواهد بود.

۷-۶. کارفرما مکلف است هیچگونه درخواستی خلاف قوانین کشور و شرع از پیمانکار نکند؛ و چنانچه پیمانکار درخواست کارفرما را اجرا نکند، هیچگونه مسئولیت و ضرر و زیان ناشی از مفاد قرارداد بازسازی ساختمان متوجه پیمانکار نخواهد بود.

۷-۷. در صورت متوقف کردن تمام یا بخشی از کار توسط پیمانکار، کارفرما حق دارد باقی‌مانده عملیات را به هر شکلی که صلاح بداند توسط افراد دیگر اجرا کرده و هزینه آن را به حساب پیمانکار واریز کند.

۷-۸. هر زمان کارفرما تشخیص دهد پیمانکار توانایی اجرای تمام یا بخشی از عملیات موضوع قرارداد را ندارد، می‌تواند آن بخش از عملیات را شخصاً بر عهده گرفته و هزینه‌های مربوطه را به حساب پیمانکار واریز کند.

## ماده ۸. ضمانت حسن اجرای تعهدات از سوی پیمانکار

پیمانکار متعهد می‌شود هنگام امضا و مبادله قرارداد، ضمانت‌نامه حسن اجرای تعهدات را که به صورت تضمین‌نامه بانکی یا سفته به امضای مجاز شرکت که معادل ۰.۵٪ مبلغ کل موضوع قرارداد است را به کارفرما ارائه دهد. چنانچه پیمانکار از اجرای هر یک از تعهدات خود تخلف کند، کارفرما اختیار دارد در چارچوب قرارداد اسناد تضمینی را تا میزان خسارت وارده به نفع خود ضبط و وصول کند.

## ماده ۹. تعیین تکلیف توقف عملیات اجرایی

چنانچه پیمانکار به هردلیل حین اجرای عملیات ساختمانی از موضوع قرارداد تخلف کند و یا بدون اعلام و هماهنگی قبلی، کار را حداکثر به مدت ۷ روز کاری تعطیل کند، کارفرما می‌تواند باقی‌مانده عملیات را به هر طریقی که صلاح بداند اجرا کرده و تمام هزینه‌های اجرا را به حساب پیمانکار منظور کند و پس از اتمام عملیات انجام موضوع قرارداد از صورت‌حساب نهایی پیمانکار کسر کند.

چنانچه مطالبات پیمانکار کفاف هزینه‌های انجام‌شده را نداشته باشد، پیمانکار باید حداکثر ظرف دو روز برای تسویه حساب نهایی و پرداخت مطالبات کارفرما اقدام کند. چنانچه پیمانکار ظرف مدت مذکور اقدام به تسویه حساب نهایی نکند، باید به ازای هر روز تاخیر مبلغ ..... به‌عنوان وجه التزام به کارفرما پرداخت کند.

## ماده ۱۰. حل اختلاف حین عملیات

چنانچه اختلافی بین کارفرما و پیمانکار درباره اجرای عملیات موضوع قرارداد و یا تفسیر و تعبیر هر یک از مواد قرارداد پیش آید، اگر طرفین نتوانند موضوع اختلاف را از راه توافق برطرف کنند، شرایط عمومی پیمان منتشره از سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی ملاک عمل قرار خواهد گرفت، و در غیر اینصورت از طریق مراجع قانونی موضوع اختلاف حل و فصل خواهد شد. پیمانکار نیز مکلف است تا زمان حل اختلاف، تعهداتی را که به موجب قرارداد بازسازی ساختمان بر عهده دارد، اجرا کند.

- تبصره: داور متعهد است حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ارجاع موضوع اختلاف از سوی هر یک از طرفین به داوری، نسبت به حل اختلاف اقدام کرده و رأی خود را از طریق مراجع قضایی ذی‌صلاح به طرفین ابلاغ کند. رأی داور برای طرفین قطعی و لازم‌الاجراست، و طرفین ضمن این قرارداد حق هرگونه اعتراض به رأی داور را از خود سلب و ساقط می‌کنند.

- تبصره: پرداخت حق الزحمه داور بدواً به عهده متقاضی بوده، و پس از صدور رأی بر عهده محکوم علیه خواهد بود.

## ماده ۱۱. موارد فسخ قرارداد

- ۱-۱۰. انتقال قرارداد یا واگذاری عملیات به اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر از طرف پیمانکار.
- ۲-۱۰. عدم اجرای تمام یا قسمتی از موارد قرارداد در موعد پیش‌بینی شده.
- ۳-۱۰. تأخیر در آغاز به کار پروژه بیش از ..... روز از تاریخ ابلاغ قرارداد.
- ۴-۱۰. تأخیر در اجرای کار به طوری که دلالت بر عدم صلاحیت مالی و فنی و یا سوءنیت پیمانکار داشته باشد.
- ۵-۱۰. غیبت بدون اطلاع و اجازه پیمانکار و یا تعطیل کردن کار بدون کسب اجازه کتبی از کارفرما.

## ماده ۱۲. اسناد و مدارک

این قرارداد شامل اسناد و مدارک ذیل است:

الف. سند قرارداد

ب. نقشه‌های کلی، تفصیلی و اجرایی:

- نقشه‌های پلان موقعیت زمین و طرح استقرار در ..... برگ
- نقشه‌های سازه در ..... برگ
- نقشه‌های تأسیسات مکانیکی در ..... برگ
- نقشه‌های تأسیسات برقی در ..... برگ
- نقشه‌های قرارگیری تأسیسات گرمایشی و سرمایشی در ..... برگ
- نقشه‌های معماری در ..... برگ
- نقشه‌های جزئیات اجرایی در ..... برگ

- نقشه‌های محوطه‌سازی، حصارکشی در ..... برگ

#### ماده ۱۳. موارد متفرقه

۱-۲۰: موارد اضطراری از قبیل جنگ، زلزله، عدم وجود مواد اولیه و امثالهم برای طرفین قرارداد محفوظ است.

۲-۲۰. موارد پیش‌بینی نشده در این قرارداد با توافق طرفین براساس اصل آزادی اراده خواهد بود.

#### ماده ۱۴. تعداد نسخ قرارداد

این قرارداد در ۱۴ ماده و ۶ تبصره و در دو نسخه متحدالمتن که هر دو نسخه حکم واحد را دارند، و یک جدول پیوست شرح عملیات ساختمانی تنظیم و پس از امضا بین طرفین مبادله و از تاریخ امضا برای طرفین لازم‌الاجراست.

امضا پیمانکار

امضا کارفرما

پیوست قرارداد