



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان

شرایط عمومی قرارداد اجرای ساختمان

ابلاغیه شماره ص/۴۴۹۴/۱۴۰۴ تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۶

فصل اول : تعاریف و مفاهیم

ماده ۱ - قرارداد اجرای ساختمان

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد 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 شده و جزء لاینفک آن محسوب می شود.

ماده ۳ - شرایط خصوصی

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و منضم 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 همسان نوع الف (قرارداد اجرای ساختمان با مصالح)

ب - قرارداد همسان نوع ب (قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی)

ج - قرارداد همسان نوع ج (قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت)

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، حصارکشی 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 صادر می‌گردد.

ماده ۷ - ناظر

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته‌های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان استان انتخاب و به صاحب‌کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی درحیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می‌نماید.

ماده ۸ - ناظر هماهنگ‌کننده

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش‌های مرحله‌ای به شهرداری و سایر مراجع ذیربط می‌باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان، مدیرعامل شرکت یا مسئول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ‌کننده 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 می‌گردد.

ماده ۱۰ - کارگاه، تجهیز و برچیدن آن

- الف) محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب‌کار از آن استفاده می‌گردد.
- ب) تجهیز کارگاه عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می‌شود.
- ج) برچیدن کارگاه عبارت است از جمع‌آوری تجهیزات، تاسیسات و یا ساختمان‌های موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین‌آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل‌های 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 قرار داد، نحوه پرداخت

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری توافق، 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.

فصل دوم : تعهدات و اختیارات صاحب کار

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 بیش 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.

۱۳-۴- 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.

۱۳-۵- در صورت تایید کیفی 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 ارایه 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 فنی 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 به نحوی 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 براساس 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.

فصل سوم : تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۵ - تعهدات

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد، 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، تجهیزات، ماشین آلات، امکانات

و 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.

۱۵-۱- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح، ناظر و صاحب‌کار اعلام نماید.

۱۵-۲- تمامی مقررات ملی ساختمان، شیوه‌نامه‌های عمومی اجرای ساختمان، ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۱۵-۳- تجهیز کارگاه ساختمان توسط وی و یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۱۵-۴- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط و دریافت آن مدارک از صاحب‌کار، مطابق برنامه زمانبندی شروع نماید.

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

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

۱۵-۷- تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۱۵-۸- تاییدیه‌های لازم را از مهندس ناظر در چار چوب 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 ذیصلاح 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 بخشنامه‌های منبعت از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۵-۱۴- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات، ماشین آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی و حوادث قهری کند. (هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب کار به عهده صاحب کار است. لیکن چنانچه صاحب کار آنها را بیمه

ننموده باشد، در صورت بروز آتش سوزی یا حوادث قهری، مسئولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسئولیت حفاظت از کارگاه و تاسیسات زیربنایی و تمامی وسایل، 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 براساس نقشه های موجود و نظرات صاحب کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند بارعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۶- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارائه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس 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، وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۵-۱۸- اجازه واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

۱۵-۱۹- در تایید کیفی کار جهت پرداخت صورت وضعیت ها و یا صورت هزینه ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۱۵-۲۰- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل 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.

ماده ۱۶ - اختیارات مجری

۱۶-۱- مجری می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.

۱۶-۲- در صورتی که پرداخت هریک 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.

فصل چهارم : تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه ها، نحوه پرداخت ها و تعلیق کار

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 شرایط 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 مازوده را مسترد دارد.

ماده ۱۸ - صورت هزینه ها

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

ماده ۱۹ - نحوه پرداخت ها

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 - تعلیق

صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه، اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسئولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمان های موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهده صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

فصل پنجم: تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

ماده ۲۱- تحویل کار (موقت)

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره‌برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ‌کننده و صاحب‌کار اعلام می‌دارد. پس از تعیین روز تحویل با حضور ناظر هماهنگ‌کننده، صاحب‌کار و مجری، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب‌کار می‌شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار، دارای ایراد یا نواقص باشد، تحویل کار به بعد از رفع نقص مذکور موکول می‌شود در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمان‌های معینی برای رفع نواقص جزئی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش‌بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود 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 می‌باشد.

تبصره - براساس توافق مجری و صاحب‌کار و تایید کیفی ناظر هماهنگ‌کننده، تحویل کار می‌تواند 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 مسئولیت 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 کیفی از سوی ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده، 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.

فصل ششم: موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف

ماده ۲۴ موارد فسخ

الف - در موارد زیر قرارداد اجرای ساختمان با تایید سازمان استان از سوی صاحب کار قابل فسخ می باشد. در این موارد صاحب کار باید درخواست فسخ قرارداد به همراه مدارک و مستندات خود را به سازمان استان ارایه نماید. همچنین صاحب کار مکلف است حداقل ۱۵ روز پیش از درخواست فسخ، مراتب را به صورت کتبی به مجری اعلام نماید. رعایت این مراحل برای اعمال فسخ الزامی است.

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 کیفی ناظر و 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 غیرموجه 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.

ب - در موارد زیر قرارداد اجرای ساختمان با تایید سازمان استان از سوی مجری قابل فسخ می باشد. در این موارد مجری باید درخواست فسخ قرارداد به همراه مدارک و مستندات خود را به سازمان استان ارایه نماید. همچنین مجری مکلف است حداقل ۱۵ روز پیش از درخواست فسخ، مراتب را به صورت کتبی به صاحب کار اعلام نماید. رعایت این مراحل برای اعمال فسخ الزامی است.

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، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهد صاحب کار می باشد به مدت بیش از یک ماه 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.

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 بیندازد، 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 به نحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۵ - اقدامات پس از فسخ

در صورت تایید فسخ قرارداد از سوی سازمان استان، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ 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، ماشین 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 صورت جلسه می شود.

در صورت عدم حضور هریک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورت جلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس ماده ۲۷ سازمان استان انجام می گیرد. صورت جلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود. فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

ماده ۲۶ - خسارت عدم انجام تعهدات

الف - در صورت تایید درخواست فسخ قرارداد (از ناحیه صاحب کار) توسط سازمان استان، به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ 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 قرارداد می باشد.

ب - در صورت تایید درخواست 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 پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ماده ۲۷ - حل اختلاف

هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم به آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، در ابتدا طرفین مکلف هستند از طریق گفتگو و مصالحه، حل و فصل نمایند که در صورت عدم حصول نتیجه، موارد جهت داوری به هیات داوری متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر سرداور به انتخاب سازمان استان ارجاع می گردد و رای داوری برای طرفین لازم الرعایه و لازم الاجرا خواهد بود. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابد.

فصل هفتم: حوادث قهری تسریع کار اقامتگاه ابلاغها اعتبار شرایط عمومی قرار داد

ماده ۲۸ - حوادث قهری

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنهدار 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 هیچ یک از طرفین مسئول خسارت های وارده ناشی از تاخیر و تعطیلی کار به طرف مقابل نمی باشد.

ماده ۲۹ - اقامتگاه و ابلاغها

الف- اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همان است که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی و یا سایر روشها 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 ابلاغهایی که به نشانی 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 عمومی، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیرکتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانياً به هر حال اعلامها و ابلاغهای غیرکتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای 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 ثروتهای ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقدہ بین صاحب کار و مجریان ساختمان الزامی است.