

## نمونه قرارداد پیمانکاری بازسازی ساختمان

### ۱. مشخصات طرفین قرارداد

#### ۱.۱ مشخصات کارفرما :

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

#### ۱.۲ مشخصات پیمانکار :

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

### ۲. موضوع قرارداد و محل انجام آن

عملیات بازسازی و نوسازی یک واحد آپارتمان اعم از آشپزخانه، حمام، سرویس بهداشتی، بهار خواب، حیاط و ... به متراژ ..... مترمربع زیربنا به نشانی ..... با کلیه مصالح و ملزومات مورد نیاز به شرح ماده ۴ می باشد.

### ۳. محاسبات و مشخصات فنی پروژه

مشخصات فنی و تکنیکال پروژه بر مبنای نقشه ها و دستورالعمل های صادره از سوی کارفرمای پروژه و مهندس ناظر که از پیش و مطابق با سفارش کار به پیمانکار خواهد بود، که وظیفه اخذ کنترل و تأیید کیفیت مصالح و پیشرفت فیزیکی آن را مطابق با برنامه زمان بندی شده انجام خواهد گرفت.

### ۴. هزینه قرارداد (به تفکیک و کلی)

۴.۱ هزینه کل پروژه براساس مبالغ پیش بینی شده برای هر مورد (مشروحا در بند ۲ همین ماده ذکر خواهد شد) که از سوی پیمانکار و با موافقت کارفرما تعیین گردیده به ارزش ..... ریال تعیین می گردد.

۴.۲ هزینه هایی که در فرآیند انجام پروژه صورت خواهد گرفت به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

۴.۲.۱ دیوار چینی در حدود .... متر با بلوک سبک لیکا در محل های مربوطه مطابق با دستورالعمل ها و احداث ... عدد چهارچوب برای .. اتاق و سرویس بهداشتی در مجموع به ارزش ..... ریال می باشد که شامل: لوله کشی آب آشپزخانه و دستشویی و حمام، عوض کردن جای کاسه توالت، تعمیر شیرهای دستشویی، تعمیر شیر آب (گرم و سرد) آشپزخانه، عایق کاری کف آشپزخانه و سرویس بهداشتی، لوله کشی شوفاژ، لوله کشی گاز به اتاق ها و آشپزخانه، تهویه خروجی لوله های اسپلیت سرمایشی و گرمایشی.

۴.۲.۲ سیم کشی کل ساختمان با تهیه سیم و سایر ملزومات جمعاً به ارزش .... ریال تعیین می گردد.

۴.۲.۳ گچکاری و نازک کاری پذیرایی و اتاق ها از قرار هر متر مربع به ارزش .... ریال تعیین می گردد.

۴.۲.۴ اجرای نورپردازی و رابیتس در بخش های مختلف سقف و محل های مورد نظر به ارزش .... ریال تعیین می گردد.

۴.۲.۵ کف کاری و سرامیک کاری حمام، دستشویی، آشپزخانه، راهرو پله ها از قرار هر متر به ارزش .... ریال تعیین می گردد.

۴.۲.۶ نقاشی و رنگ آمیزی اتاق ها و آشپزخانه از قرار هر متر به ارزش .... ریال تعیین می گردد.

۴.۲.۷ کاغذ دیواری پذیرایی با کیفیت مطلوب به دلخواه کارفرما از قرار هر متر به ارزش ..... تعیین می گردد.

## ۵. شرایط پرداخت

۵.۱ مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد از کل ارزش قرارداد در هنگام عقد قرارداد پرداخت می گردد) در ازای دریافت چک تضمین به ارزش ..... ریال به شماره .....).

۵.۲ مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد از کل ارزش قرارداد پس از انجام ۵۰٪ کار با تأیید سرپرست کارگاه.

۵. ۳ مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد از کل ارزش قرارداد پس از تکمیل کامل پروژه با تأیید (نهاد منتخب نظارتی) .

۵. ۴ مبلغ ..... معادل ..... درصد از کل ارزش قرارداد پس از اتمام دوره گارانتی و رفع نواقص احتمالی ( دوره گارانتی .... می باشد).

## ۶. اسناد و مدارک پیمان

این قرارداد در برگیرنده اسناد و مدارک ذیل می باشد :

الف- سند قرارداد(پیمان پیش رو)

ب- نقشه های کلی، تفصیلی و اجرایی : نقشه های ساختمان که دربرگیرنده ابعاد دیوارها، سقف، حیاط و پارکینگ و .... می باشد.

## ۷. مدت انجام موضوع قرارداد

مدت کامل انجام پروژه ..... روز کاری بوده و تاریخ شروع قرارداد ..... و تاریخ خاتمه قرارداد ..... می باشد.

## ۸. دیرکرد طرفین در انجام پروژه

چنانچه پیمانکار، بدون مجوز تمدید تاریخ قرارداد از سوی کارفرما، مبادرت به تأخیر اجراء کار نماید برای هر روز تأخیر پس از اتمام تاریخ قرارداد روزانه ..... ریال به عنوان جریمه تأخیر از مطالبات پیمانکار کسر می گردد.

در مقابل هرگاه کارفرما به نحوی موجب تأخیر عملیات اجرایی پروژه شود با تأیید سرپرست کارگاه به همان نسبت به مدت اجرای قرارداد افزوده خواهد شد.

## ۹. نظارت

نظارت در اجرای تعهداتی که پیمانکار بر طبق مفاد این قرارداد و اسناد و مدارک پیوست آن تقبل نموده است، به عهده کارفرما/ 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 کارفرما/ یا نماینده ایشان/ یا دستگاه نظارت، طبق مشخصات، اسناد و مدارک پیوست این قرارداد اجرا نماید.

#### ۱۰. تجهیز و برچیدن کارگاه محل پروژه

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

#### ۱۱. نگهداری از درصد پیشرفت پروژه و مصالح کار

پیمانکار موظف است از درصد پیشرفت پروژه و همچنین مصالحی که در صورت وضعیت منظور می شود اعم از آنچه که در کارگاه و یا در خارج از آن در انبارها و غیره باشد متعلق به کارفرما بوده به نحو مقتضی نگهداری نماید و در صورت فقدان خسارت وارده را جبران نماید.

#### ۱۲. تعهدات پیمانکار

۱۲.۱ پیمانکار موظف است تمامی کارکنان مورد نیاز خود را در حالت آماده به کار در ساختمان محل پروژه در طول مدت اجرای کامل قرارداد داشته باشد؛ در غیر اینصورت (عدم حضور کارکنان) و حادث شدن وقفه یا نقص و عیب در کیفیت کار، شخص پیمانکار مسئول است.

۱۲.۲ پیمانکار مسئول تهیه ابزارآلات و ملزومات تخصصی در امر بازسازی ساختمان می باشد که شامل کلیه ابزار و یراق و تخته الوار و مصالح ساختمانی اعم از شن و ماسه و سیمان، بلوک، لوله گاز و آب، و هر آنچه که برای اجرای موضوع قرارداد لازم می باشد و کافرما هیچ گونه تعهدی در قبال تهیه این وسایل و پرداخت هزینه از بابت تهیه آن ها ندارد.

۱۲.۳ پیمانکار در قبال حفظ و نگهداری ابزارآلات و مصالح موجود در محل کارگاه و همچنین عملیات انجام شده مسئول می باشد و می بایست تدابیری در خصوص حفاظت از آن ها در طول مدت اجرای قرارداد بیندیشد.

۱۲.۴ در صورتی که در فرآیند انجام موضوع قرارداد، مالیات، عوارض یا سایر کسورات تعلق گیرد، پرداخت آن ها بر عهده پیمانکار می باشد.

۱۲. ۵ در صورت بروز هر گونه تغییر در اندازه و مشخصات فنی که از پیش تعیین شده، پیمانکار مکلف است مراتب را بلافاصله به اطلاع کارفرما رسانده و پس از کسب اجازه از کارفرما نسبت به رفع آن اقدام نماید.

۱۲. ۶ پیمانکار موظف است بلادرنگ پس از ابلاغ قرارداد، نسبت به تجهیز کارگاه و شروع عملیات اجرایی اقدام نماید.

۱۲. ۷ مطابق با توافق فی مابین کارفرما و پیمانکار، اجرای قرارداد قائم به شخص ایشان می باشد، و حق انتقال موضوع قرارداد را به غیر ندارد.

۱۲. ۸ پیمانکار موظف است پیش از هر گونه کار اجرائی، برنامه زمانبندی فعالیت خویش را در اختیار کارفرما یا مهندس ناظر قرار دهد؛ در صورت تأیید از سوی ایشان مجاز به فعالیت اجرائی می باشد.

۱۲. ۹ پیمانکار موظف است تا حد امکان تلاش نماید تا هدر رفتن منابع و مصالح ساختمانی به حداقل برسد و معقول باشد؛ در غیر اینصورت هزینه هدر رفت بیش از حد متعارف، از حساب بستانکاری پیمانکار کسر خواهد شد.

۱۲. ۱۰ پیمانکار موظف است پس از اتمام فعالیت اجرائی در پایان هر روز کاری نسبت به تمیز نمودن محل کارگاه اقدام نماید تا موجبی بر سلب آسایش همسایگان نشود. در صورت وجود نخاله ساختمانی و زباله، می بایست با نظارت کارفرما یا مهندس ناظر اقدام به خروج آن ها از ساختمان به محوطه بیرون کارگاه نماید.

۱۲. ۱۱ پیمانکار متعهد می گردد که با علم و اطلاع کافی نسبت به تمام اسناد پروژه از جمله نقشه ها و دستورالعمل های مربوطه عمل می نماید و به هنگام عقد قرارداد نکته و مسئله ای نامفهوم برای ایشان باقی نمانده است.

۱۲. ۱۲ پیمانکار متعهد می گردد که محل کارگاه و محل اجرای پروژه را کاملاً رویت نموده است.

۱۲. ۱۳ پیمانکار موظف به رعایت موارد حفاظتی و ایمنی کار و به طور کلی رعایت موارد مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمانی ایران در کارگاه می باشد و نسبت به اجباری بودن استفاده از وسایل ایمنی آگاه است. هر گونه عملی خلاف مقتضای عبارت مقرر شده در این بند، در وهله نخست

پیمانکار مسئول و در صورت قصور از جانب پرسنل ایشان، پیمانکار به همراه کارکنانش مسئول می باشد و کلیه عواقب مالی، حقوقی و جزایی بعهده پیمانکار می باشد و کارفرما هیچگونه مسئولیتی در این رابطه نخواهد داشت. وسایل ایمنی مندرج در مبحث ۱۲، شامل کلاه چانه دار، کفش ایمنی، کمربند ایمنی، لباس ضخیم کار، دستکش مناسب، ماسک و عینک و .... می باشد.

۱۲. ۱۴ تهیه، پرداخت هزینه های ایاب و ذهاب، مسکن، بیمه و غذای افراد مشغول در کارگاه برعهده پیمانکار می باشد.

۱۲. ۱۵ پیمانکار متعهد می گردد که ساعات فعالیت کارگاه را اکیداً رعایت نماید تا موجبی بر سلب آسایش همسایگان نشود. در صورت نیاز به فعالیت خارج از زمان تعیین شده، با مجوز کارفرما منعی وجود ندارد.

۱۲. ۱۶ پیمانکار موظف است که کلیه مقررات قانون کار و سایر قوانین موضوعه کشور را رعایت نماید.

۱۲. ۱۷ پرداخت هایی مانند عیدی، انعام، پاداش و .... به کارگران کارگاه به عهده پیمانکار می باشد.

### ۱۳. تعهدات کارفرما

۱۳. ۱ کارفرما موظف است کلیه مشخصات و دستورات لازم جهت اجرای عملیات این قرارداد را به موقع در اختیار پیمانکار قرار دهد.

۱۳. ۲ در صورت متوقف نمودن تمام یا بخشی از موضوع قرارداد بدون دلیل موجه و قانونی توسط پیمانکار، کارفرما مخیر است قرارداد را فسخ یا باقی مانده عملیات اجرائی را به هر طریقی که مصلحت ایشان را همراه داشته باشد، توسط سایرین انجام داده و هزینه آن را جزء مبالغ پیمانکار مسامحه کار احتساب نماید.

۱۳. ۳ کارفرما موظف است مطابق با قرارداد کلیه پرداخت های لازم را به صورت مرحله ( کاشی کار، لوله کشی، نقاشی و ....) با پیمانکار تسویه نماید.

۱۳. ۴ هزینه و تهیه آب، برق و گاز مورد نیاز مصرفی پیمانکار جهت اجرای عملیات در محل کارگاه بر عهده کارفرما می باشد.

۱۳. ۵ کارفرما از بابت مواردی و ابزارهایی که در اختیار پیمانکار قرار می دهد، حق دریافت هیچ گونه وجهی را ندارد.

۱۳. ۶ کارفرما موظف است محلی را جهت استراحت و غذاخوری کارگران تهیه نماید.

۱۳. ۷ کارفرما موظف است در صورت لزوم سرویش بهداشتی مناسبی را به تعداد کارگران در محل کارگاه پیش بینی نماید.

#### ۱۴. ضمانت حسن اجرای تعهدات از سوی پیمانکار

پیمانکار متعهد می گردد موقع امضاء و مبادله قرارداد اقدام به ارائه ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات که به صورت، تضمین نامه بانکی / یا سفته به امضای مجاز شرکت که معادل ۰.۵٪ مبلغ کل موضوع قرارداد می باشد را تسلیم کارفرما نماید و در صورتی که پیمانکار از اجرای هر یک از تعهدات خود تخلف نماید کارفرما مخیر است در چارچوب قرارداد، اسناد تضمینی را تا میزان خسارت وارده به نفع خود ضبط و وصول نماید.

#### ۱۵. دستگاه نظارت

نظارت بر اجرای تعهداتی که پیمانکار طبق مفاد قرارداد تقبل نموده است به عهده ..... که دستگاه نظارت نامیده می شود خواهد بود.

#### ۱۶. مالیات پروژه

هر گونه مالیات و کسورات قانونی متعلق به این قرارداد بر عهده ..... است، که بر اساس قوانین و مقررات تعیین و همراه سایر کسورات قانونی از صورت وضعیت های ارائه شده کسر خواهد شد.

#### ۱۷. موارد فسخ قرارداد

۱۷. ۱ انتقال قرارداد یا واگذاری عملیات به اشخاص حقیقی یا حقوقی دیگر از طرف پیمانکار.

۱۷. ۲ عدم اجراء تمام یا قسمتی از موارد قرارداد در موعد پیش بینی شده.

۱۷. ۳ تأخیر در شروع بکار پروژه بیش از ..... روز از تاریخ ابلاغ قرارداد.

۱۷. ۴ تأخیر در اجرای کار به طوری که دلالت بر عدم صلاحیت مالی و فنی و با سوء نیت پیمانکار باشد.

۱۷. ۵ غیبت بدون اجازه پیمانکار و یا تعطیل کردن کار بدون کسب اجازه کتبی از کارفرما.

### ۱۸. اختلافات ناشی از قرارداد

اختلافات ناشی از این قرارداد ابتدا از طریق سازش بین طرفین و در صورت عدم سازش، با مراجعه به مرجع داوری حل و فصل خواهد شد. طرفین قرارداد بدواً ..... را به عنوان داوری مرضی الطرفین برگزیدند.

### ۱۹. موارد متفرقه

۱۹. ۱ موارد اضطراری از قبیل جنگ، زلزله، عدم وجود مواد اولیه و امثالهم برای طرفین قرارداد محفوظ است.

۱۹. ۲ در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین این قرارداد موضوع از طریق حکمیت حل و فصل می گردد و آخرین حکم مرضی الطرفین در این قرارداد مراجع ذیصلاح قانونی می باشد.

۱۹. ۳ موارد پیش بینی نشده در این قرارداد با توافق طرفین براساس اصل آزادی اراده خواهد بود.

### ۲۰. نسخ قرارداد

قرارداد حاضر در ..... ماده و ..... نسخه تهیه و به امضاء طرفین رسیده است و هر نسخه حکم واحد و یکسان دارد.

امضاء و اثرانگشت کارفرما/ یا نماینده قانونی ایشان      امضاء و اثرانگشت پیمانکار/ یا نماینده قانونی ایشان