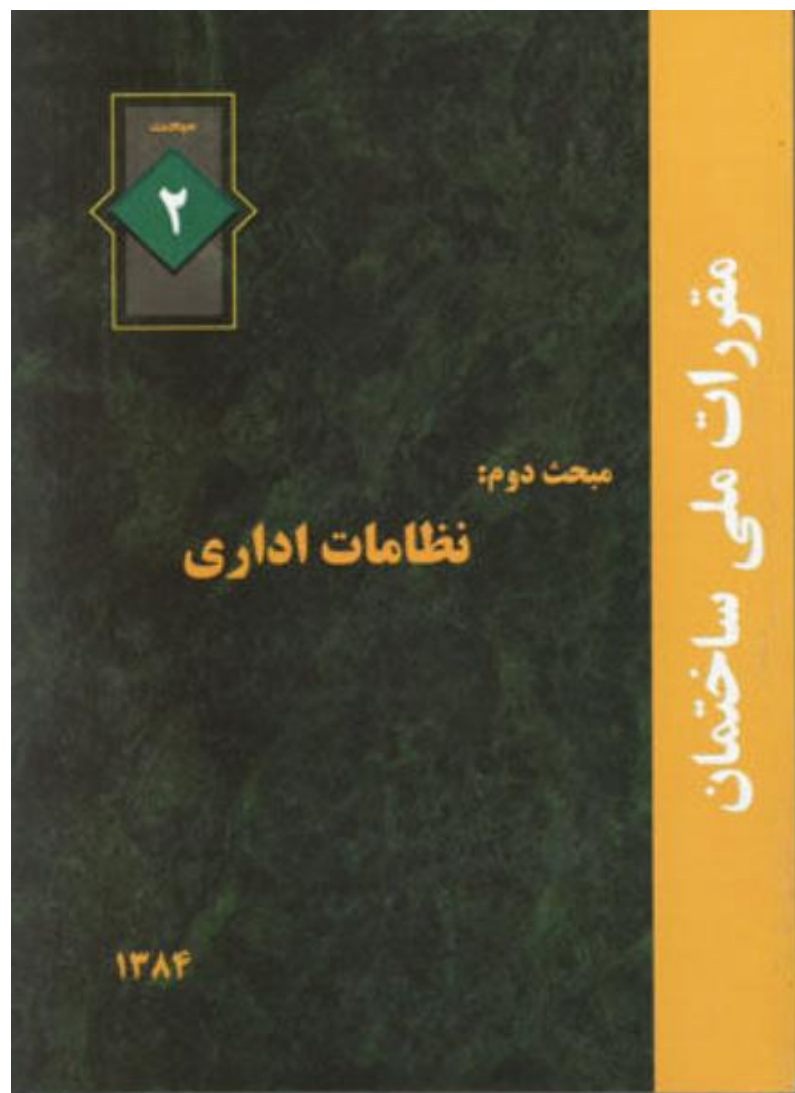




اجرای ساختمان

نظامات اداری

مدرس دوره: دکتر میر محمد سیدهاشمی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان اردبیل



مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان



فهرست مطالب

ماده 7- اجرای ساختمان

ماده 8- دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

ماده 9- مجریان حقوقی ساختمان

ماده 10- مجریان انبوه ساز

ماده 11- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردان های فنی و معماران تجربی

ماده 12- طرح و ساخت ساختمان توسط مجریان حقوقی یا دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7- اجرای ساختمان

✓ تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصرًا توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی میباشند، انجام گیرد.

✓ صاحب کار یا صاحب کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند، مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان میباشد.

✓ شهرداری ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحبکار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند

وظایف و مسئولیت های مجریان ساختمان به شرح زیر میباشد:

مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی

ارایه برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار

رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون و مسایل زیست محیطی کارگاه.

صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب

اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار و طراح مربوط و مسؤول دفتر طراحی در هرگونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی

استفاده از مهندسان و کاردان های فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 2

وظایف و مسئولیت های مجریان ساختمان به شرح زیر میباشد:

- امضا شرایط عمومی قرارداد، جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحبکار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.
- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی
- جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت
- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار
- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی
- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 3

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

وظایف و مسئولیت های مجریان ساختمان به شرح زیر میباشد:

- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه های لازم از ناظران ذیربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه نامه
- تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحبکار پس از انجام مراحل فوق
- **بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی** که به مسئولیت مجری ساخته می شود براساس ماده آیین نامه ماده 33 قانون ، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحبکار یا صاحبکاران

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 4

بیمه کیفیت

- 1 - مجریان مکلفند ساختمان های حادثاتی خود را تحت پوشش **بیمه کیفیت** اجرای ساختمان، از طریق شرکت های بیمه تخصصی قرار دهند.
- 2 - معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استانداردها، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن، چک لیست ها و نقشه ها و شیوه نامه های مصوب میباشد.
- 3 - **مدت بیمه کیفیت** اجرای ساختمان از **ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان** توسط مجری به صاحبکار یا صاحبکاران در بخشهای مختلف ساختمان به شرح زیر است:

- سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.
- نمای ساختمان، حداقل پنج سال.
- عایقهای رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.
- تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 5

بیمه کیفیت

مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تایید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق **ارایه ضمانت نامه بانکی** یا **تضمین نامه کتبی** که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند 7 16 3 همین شیوه نامه است و **در سه نسخه** تهیه و در یکی از **دفاتر اسناد رسمی مورد تایید** قرار میگیرد به نفع صاحبان کار یا صاحبکاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند 3 بخش ب ماده 30 قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحب کار یا صاحب کاران، درخواست ارایه بیمه نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره برداران بعدی بنمایند.

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 8- دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

براساس مواد 9 لغایت 20 آییننامه ماده 33 شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال ، به دفاتر

مهندسی اجرای ساختمان که به موجب ماده 9 آیین نامه اجرایی تاسیس میشوند به شرح زیر است.

1 - دفتر مهندسی اجرای ساختمان براساس **درخواست تاسیس** دفتر توسط **یک نفر از مهندسان رشته**

های معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال و صلاحیت اجرای ساختمان تشکیل می شود و باید مجوز

فعالیت از سازمان مسکن و شهرسازی استان دریافت نماید.

2 - دفتر مهندسی اجرای ساختمان **قائم به شخص مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده پروانه**

اشتغال است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست و شخص مذکور مسئول دفتر مهندسی اجرای ساختمان

نیز خواهد بود.

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 7

3- دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت ، **مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو** باشد .

مسوول دفتر موظف است **در صورت تغییر محل دفتر مراتب را به طور همزمان حداکثر ظرف مدت پانزده روز** به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهد.

شرح وظایف مسئول دفتر و شرح وظایف عمومی دفتر مهندسی اجرای ساختمان عینا مطابق بند های 5 و 6 این مجموعه شیوه نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرا و طراحی به مجری میباشد.

شرایط و حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

1- **حداکثر زیربنای** هر یک از کارهای اجرایی مجریان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان با توجه به حدود صلاحیت مندرج در جدول شماره 5 در بخش اجرای واحدهای مسکونی **5000 مترمربع** می باشد.

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:

ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت دوره ای تعیین میگردد و شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا ارسال گزارش پایان کار ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان توسط ناظرهماهنگ کننده است، ملاک سنجش مقادیر ظرفیت اشتغال در هر برش زمانی به شرح جداول تعیین میشود.

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 10

جدول شماره 5 حدود صلاحیت دفتر اجرای ساختمان و ظرفیت اشتغال آن

بایه مهندسی	بایه ۳	بایه ۲	بایه ۱	بایه ارشد
حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	۵	۱۰	۲۰	بدون محدودیت
حداکثر ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی (مجموع کارهای در دست اجرا)	۱۲۰۰	۳۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰
حداکثر تعداد واحد ساختمانی همزمان	۲	۳	۳	۳

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 11

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، موضوع جدول شماره 5 این مجموعه شیوه نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اجرای ساختمان **به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا 20 درصد و تعداد کار دفاتر مذکور حداکثر یک واحد** نسبت به ظرفیت و تعداد کار مندرج در جدول شماره 5 می تواند افزای ش یا کاهش یابد.

در صورتی که مهندسان رشته های دیگر ساختمان به غیر از رشته مسوول دفتر در دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت شریک، اشتغال به کار داشته باشند ظرفیت اشتغال این گونه دفاتر به ازای هر مهندس رشته های دیگر ساختمان معادل 15 درصد، و حداکثر تا 60 درصد ظرفیت دفتر اجرای ساختمان افزایش مییابد، در چنین حالتی ظرفیت اشتغال مهندسان رشته های دیگر ساختمان که همکاری آنان با دفتر به صورت نیمه وقت باشد معادل 15 درصد ظرفیت اشتغال نظارت یا طراحی کاهش مییابد.

مجری زمانی می تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که گزارش پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی هر یک از واحدهای ساختمانی در دست اجرای او برابر 75 درصد باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان قرار گیرد.

چنانچه مجری در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، مسوولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می باشد در هر ساختمان یا مجتمع ساختمانی حسب پیچیدگی و حجم و ارتقاء کار، طبق نظر سازمان استان، **یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران یا کاردان فنی رشته های ذکرشده یا معمار تجربی را به صورت تمام وقت، به عنوان مسوول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.**

دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

مهندسان رشته های تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان دارای پروانه اشتغال

اجرای تأسیسات ساختمان، به صورت انفرادی یا جمعی می توانند نسبت به تأسیس و اخذ مجوز دفتر

مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان اقدام نمایند، دفتر مهندسی اجرای ساختمان در انجام امور تأسیسات

مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان مکلفند جهت اجرای کارهای تأسیسات ساختمانی در دست اقدام خود

حسب مورد از مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و با رعایت

حدود صلاحیت آنها استفاده به عمل آورند و همچنین مخیرند به جای مهندسان تأسیسات از دفتر اجرای

تأسیسات ساختمان موضوع این فصل استفاده نمایند.

اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

تأسیسات ساختمان که به موجب ماده 9 آئین نامه اجرایی تأسیس شده یا می شوند و نحوه انتخاب مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف و حدود اختیارات مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان عیناً مطابق بند 5, 6 این مجموعه شیوه نامه با **تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان و مجری تأسیسات به جای طراح** میباشد.

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 14

حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان:

1- حدود صلاحیت دفاتر مذکور همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که تشخیص صلاحیت شده اند می باشد.

2 - شرکای دفتر علاوه بر مسئولیتی که در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود دارند، مشترکاً نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمامی خدمات اجرای تأسیسات ساختمان مورد درخواست مجری، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان مسؤول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر در قبال مجریان ساختمان می باشند.

ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

ردیف	موارد افزایش ترکیب ظرفیت اشتغال رشته های طراح حقوقی	درصد افزایش طراح حقوقی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی	۱۰	۱۰	—	۲۰
۲	دو رشته از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۲۰	۱۰	۱۰	۴۰
۳	سه نفر از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۳۰	۱۰	۱۰	۵۰
۴	چهار نفر از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی از هر رشته دو نفر	۵۰	۱۰	۱۰	۷۰

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 16

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

حداکثر تعداد شرکای هر دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان 10 نفر می باشد .

در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال حقیقی آنان همپایه می باشد، ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره 2 کاهش نخواهد یافت.

این ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان، موضوع جداول شماره 5 مجموعه شیوه نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته های مختلف ساختمان می تواند به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب سه نفره حداکثر تا 20 درصد افزایش یا کاهش یابد.

شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان مجاز به فعالیت حرفه ای، خارج از حوزه دفتر مهندسی خود نیستند.

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 9- مجریان حقوقی ساختمان

شرایط احراز صلاحیت

شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحد سازمانی فنی خاص برای اجرای ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت دار رسیده باشد.

- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- شخص حقوقی عضو سازمان استان باشد

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 18

حداقل **دو نفر** از اعضای هیات مدیره شرکت یا واحد فنی مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی باید **دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان** که **یک نفر آنان در رشته های معماری و عمران و نفر بعدی** نیز می تواند **در یکی از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری** بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند و درخصوص مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی حداقل دونفر از مدیران آن دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان مشابه فوق و به طور تمام وقت در دفتر واحد فنی اشتغال به کار داشته باشند.

جدول شماره 6 حدود صلاحیت مجریان حقوقی در پایه های سه، دو، یک و ارشد و حداکثر ظرفیت اشتغال

ردیف	پایه پروانه اشتغال	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال در هیات مدیره (نفر)	۲	۲	۲	۲
۲	حداقل پایه دارندگان پروانه اشتغال در هیات مدیره با ذکر مهندسی یا کاردانی	کارشناس	کارشناس	کارشناس	مهندس
۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز	×	۵ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	۲۰ طبقه روی شالوده
۴	حداکثر تعداد کار	۳	۵	۱۰	—
۵	حداکثر ظرفیت اشتغال	۳۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰ مترمربع	۵۰۰۰ مترمربع	۱۸۰۰۰ مترمربع

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 20

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

*ملاك تعيين تعداد طبقات مجاز برای دارندگان پروانه اشتغال به کار حقوقی کاردانی، **پایه پروانه اشتغال یکی از اعضای هیات مدیره معمار یا عمران** است. به این ترتیب که دارندۀ **پایه یک تا 4 طبقه** روی شالوده، دارندۀ **پایه دو تا سه طبقه** روی شالوده و دارندۀ **پایه سه تا دو طبقه** روی شالوده میتواند نسبت به اجرای ساختمان اقدام نماید.

حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان حقوقی در بخش احداث واحدهای **مسکونی 5000 مترمربع** می باشد.

مجری حقوقی زمانی می تواند **اجرای کار دیگری** را تقبل نماید که **یکی از پروژه های ساختمانی در دست اجرای خود را به پایان رسانده** و گزارش پایان کار ساختمان به **تایید مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظرهماهنگ کننده** رسیده باشد

مجریان حقوقی موضوع جدول شماره 6 این مجموعه شیوه نامه که نسبت به تکمیل شاغلان تخصصی خود اقدام نمایند و مراتب مورد تأیید مرجع صدور پروانه اشتغال قرار گیرد، **ظرفیت اشتغال آنان براساس شرایط زیر افزایش خواهد یافت:**

مجریان حقوقی در پایه های 3 و 2 و 1 می توانند علاوه بر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره 6 فعالیت اجرایی، ساختمان را با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره 7 و با در نظر گرفتن هر امتیاز، معادل **200 مترمربع** ظرفیت خود را به ، ترتیب **20000, 60000 و 120000** مترمربع **افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی** مجوز دریافت نمایند .

مجریان حقوقی در پایه ارشد می توانند علاوه بر حداکثر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره 6 فعالیت اجرایی ساختمان، با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره 7 و با در نظر گرفتن هر امتیاز ، **معادل 200 مترمربع** ظرفیت خود را افزایش و از **وزارت مسکن و شهرسازی** مجوز دریافت نمایند.

حوزه فعالیت مجریان حقوقی در پایه ارشد تمامی **قلمرو جغرافیایی کشور** بوده و در حدود صلاحیت خود می توانند متناسب با افزایش تعداد اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت، با رعایت تبصره 2 ماده 22 آئین نامه اجرایی قانون از معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

جدول شماره 7 **جدول امتیازبندی پایه پروانه اشتغال مجریان حقیقی** دارای پروانه اشتغال، شاغل در مجری حقوقی اعم از اعضای هیات مدیره، مدیرعامل و شاغلان در شرکت و درخصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسوول واحد فنی و شاغلان آن که پروانه اشتغال شخص حقیقی با صلاحیت مجری دارند.

بایه پروانه اشتغال معمار تجربی			بایه پروانه اشتغال کاردان فنی			بایه پروانه اشتغال مهندس				
۳	۲	۱	۳	۲	۱	۳	۲	۱	ارشد	بایه
۴	۶	۸	۸	۱۲	۱۶	۲۰	۲۴	۲۸	۳۲	امتیاز

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده ۱۱

ماده 12

اسلايد 24

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

مقررات حاکم بر فعالیت مجریان حقوقی

در مواردی که **مجری حقوقی مسوولیت اجرای پروژه** ای را عهده دار شود، مسوولیت حسن انجام کار ساختمان، **بر عهده مدیرعامل** و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، برعهده مسوول واحد فنی می باشد و این مسوولیت رافع مسوولیت هر یک از شاغلان در شرکت یا واحد فنی که اجرای تمام یا بخشی از ساختمان به آنها محول گردیده است نخواهد بود.

تمامی **اشخاص حقیقی شاغل در مجری حقوقی** منجمله هیات مدیره و مدیرعامل و شاغلان و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مدیران و مسوول واحد فنی آنان و شاغلان **نمی توانند از ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خود جداگانه استفاده نمایند**. در این خصوص سازمان استان مکلف است کنترل لازم را بعمل آورد.

مجری حقوقی موظف است برای اجرای هر یک از کارهای در دست اقدام خود **یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال مهندسی** در اجرای ساختمان را به عنوان **مسوول کارگاه**، به کار بگمارد و وی را به صاحب کار، مهندس ناظر هماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شاغل در آن از ادامه کار انصراف حاصل نمایند یا بازمانند **حداکثر ظرف مدت پانزده روز** نسبت به معرفی جایگزین آن اشخاص با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام نماید.

حل اختلاف نظر بین ناظر، ناظران، ناظر هماهنگ کننده و مجری با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم این مجموعه شیوه نامه ذکر شده است.

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 27

مرجع نظارت بر کار مجری، **ناظر دارای پروانه اشتغال نظارت** از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت مینماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

در صورتی که صاحبکار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از 15 درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فی مابین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم مینماید و نظر او برای طرفین لازمالاجرا خواهد بود.

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 10- مجریان انبوه ساز

مجریان انبوه ساز مسکن

حدود صلاحیت فنی و تخصصی مجریان انبوه ساز طبق همان حدود صلاحیت اشخاص حقوقی مندرج در ماده 9 این شیوه نامه و سایر شرایط مربوط به انبوه سازی به شرح زیر می باشد.

عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه ساز مسکن

- داشتن شرایط مندرج در مفاد ماده 9 و جداول آن.
- داشتن سابقه فعالیت حرفه ای و توان مدیریت منابع
- عملکرد موفق در جلب رضایت بهره برداران

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 29

نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه ساز مسکن

توسط کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان متشکل از اشخاص زیر که هرکدام دارای پروانه اشتغال در یکی از رشته های اصلی ساختمان می باشند، مورد بررسی خواهد گرفت.

☐ رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رییس کمیته.

☐ رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

☐ معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی.

☐ رئیس هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان.

☐ یک نفر به انتخاب هیأت مدیره سازمان استان.

☐ یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان.

☐ رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 30

نحوه جمع بندی امتیاز پرس شنامه ها

- (1) تعیین میزان تجربه کارهای اجرایی متقاضی مجری انبوه ساز یا مجموعه تجربه کار مدیران آن.
- (2) تعیین مجموع امتیازات متقاضی انبوه سازی براساس کاربرگها، جدول ها و اطلاعات ارایه شده
- (3) جمع بندی امتیازات متقاضی انبوه سازی و بررسی حدود صلاحیت و پایه آنها براساس اطلاعات تکمیل شده.
- (4) اتخاذ تصمیم کمیته بررسی صلاحیت و پایه بندی در خصوص امتیازات مجری انبوه ساز.

از زمانی که متقاضی اخذ صلاحیت انبوه سازی مدارک، کاربرگها، جدول ها و اطلاعات تکمیل شده خود را تحویل دبیرخانه کمیته مذکور می نماید تا ارسال نتیجه تصمیم کمیته و گزارش آن به سازمان مسکن و شهرسازی استان نباید از **مدت یک ماه** تجاوز نماید.

مجری انبوه ساز موظف است براساس شیوه نامه پیش فروش و پیش خرید واحدهای مسکونی و اخذ مجوز مربوط که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ میشود رعایت کامل حقوق پیش خریداران را بنماید.

مقررات حاکم بر فعالیت مجریان انبوه سازمسکن عیناً همان مقررات مندرج در بند 9-10 مجریان حقوقی است.

مجری انبوه ساز موظف است به تعداد ساختمانها یا مجتمع ها یا پروژه های در دست اجرای خود یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال به کار را **به عنوان مسئول کارگاه** به کار بگمارد.

مجری انبوه ساز در صورتی می تواند مسئولیت اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه **ساختمانی جدیدی را به عنوان مجری انبوه ساز بپذیرد** که یکی از ساختمانها یا مجتمع ها یا مجموعه های ساختمانی در دست اجرای وی **به پایان نازک کاری رسیده** باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده قرار گیرد.

پروانه اشتغال مجری انبوه ساز در **پایه ارشد** توسط **معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی** صادر میگردد.

ارزیابی عملکرد مجریان انبوه ساز به روش گسترش عملکرد کیفیت (QFD)

کاربرگ شماره ۱
پروانه شماره.....
از تعداد..... پروژه

۱- جدول سابقه فعالیت‌های حرفه‌ای و مدیریت مجری انبوه‌ساز

(این جدول برای هر پروژه احداث شده توسط مجری انبوه‌ساز تکمیل و به انضمام مدارک مثبته تحویل دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت می‌گردد.)

نام.....	نام پروژه:.....
سازنده:.....	تاریخ تکمیل:.....
محل پروژه:.....	

۱- مقیاس پروژه: (حداکثر ۲۵ امتیاز)

الف - تعداد کل واحدهای مسکونی
۱۰ تا ۵۰ واحد (۵ امتیاز)، از ۵۱ تا ۱۰۰ واحد (۱۰ امتیاز)، از ۱۰۱ تا ۱۵۰ واحد (۱۵ امتیاز)، بیش از ۱۵۰ واحد (۲۰ امتیاز)
امتیاز:.....

ب - متوسط زیربنا
رعایت الگوی مصرف مسکن (امتیاز)، عدم رعایت الگوی مصرف مسکن (بدون امتیاز)
امتیاز:.....

۲- طول دوره ساخت : (حداکثر ۱۵ امتیاز)

- تاریخ اخذ پروانه..... تاریخ پایان کار..... طول دوره ساخت به ماه.....
- طول دوره ساخت کمتر از ۲۴ ماه (۱۵ امتیاز)
- طول دوره ساخت بین ۲۴ تا ۳۶ ماه (۱۰ امتیاز)
- طول دوره ساخت بیش از ۳۶ ماه (۵ امتیاز)
امتیاز:.....

۳- توان جلب سرمایه و مدیریت منابع:

- استفاده از پیش فروش به روش معمول در بازار (۵ امتیاز)
- استفاده از طرح سرمایه‌گذاری متری مسکن (فروش متری) (۱۰ امتیاز)
- در صورت آرایه گواهی خوش حسابی از بانک مشارکت کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)
امتیاز:.....

کاربرگ شماره ۲
 پروانه شماره - - -
 از تعداد - - -

۲- امتیاز نظرسنجی از بهره برداران مجتمع

نام پروژه :

نام سازنده :

- ۱- تعداد واحدهای مجتمع
- ۲- تعداد پرسشنامه‌های پاسخ داده شده از طرف بهره برداران.....
- ۳- امتیاز نهایی :
 - ۱-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۱-۲-.....
 - ۲-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۲-.....
 - ۳-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۳-۲-.....
 - ۴-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۴-۲-.....
- جمع امتیاز نهایی حاصل از پرسشنامه نظرسنجی بهره‌برداران در پروژه
- ۴- فناوری ساخت (کل امتیاز ۲۵)
- ۵- سیستم ساخت را در موارد زیر توضیح دهید : (امتیاز هر بند براساس توضیحات و توجه به نقشه و محاسبات ارایه شده داده خواهد شد).
- پی : (۳ امتیاز)

اسکلت باربر : (۳ امتیاز)

جداکننده‌های داخلی : (۱/۵ امتیاز)

دیوارهای محیطی : (۲ امتیاز)

سیستم سرمایش و گرمایش : (۲ امتیاز)

نوع لوله‌های مصرفی : (۱/۵ امتیاز)

مسیر لوله‌کشی تأسیسات (از کف یا رایزر و غیره) : (۲ امتیاز)

مزایا ، محاسن و یا نکات قابل توجه فناوری به کار رفته را توضیح دهید : (۵ امتیاز)

۵- مستندسازی تجربیات و تهیه مشخصات فنی - ملکی ، به گواهی هیات مدیره یا ساکنین ساختمان : (به ازای هر مورد ۵ امتیاز در نظر گرفته شود)

۱-۵ تهیه و تدوین شناسنامه فنی پروژه :

۲-۵ تهیه نقشه‌های چون ساخت ساختمان‌های احداثی

امتیاز

امضا کمیته ارزیاب

امضا مجری انبوه‌ساز

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 34

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

کاربری شماره
۳
کد واحد

۳- جمع‌بندی امتیاز نتایج ارزیابی مجری
انبوه ساز ممکن

نام شرکت :
نام تکمیل کاربری:
آدرس و محل مدیرعامل :

جمع‌بندی امتیاز مربوط به تکمیل پرسشنامه‌ها :

ردیف	نام مجتمع مسکونی *	تعداد واحد	زیربنای کل ساختمان	تاریخ تکمیل	امتیاز پرسشنامه فعالیت‌های حرفه‌ای	امتیاز پرسشنامه نظرخواهی ساکنان	امتیاز کل **
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
۷							
۸							
۹							
۱۰							
۱۱							
۱۲							

مجموع ۱

امضا کمیته

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 35

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 11- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردان های فنی و معماران تجربی

حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانها و دیپلمه های فنی و معماران تجربی (ماده 29 آیین نامه اجرایی)

بمنظور تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی و دیپلم فنی و همچنین معماران تجربی، برحسب فعالیتهای فنی در بخش اجرای ساختمان و بر اساس پیچیدگی عوامل و به شرح زیر طبقه بندی می شوند:

- گروه یک:** ساختمانهای حداکثر تا **400 مترمربع** زیربنا و **دو طبقه** از روی شالوده
- گروه دو:** ساختمانهای حداکثر تا **600 مترمربع** زیربنا و **سه طبقه** از روی شالوده
- گروه سه:** ساختمانهای حداکثر تا **800 مترمربع** زیربنا و **چهار طبقه** از روی شالوده

جدول شماره 8: ظرفیت اشتغال کاردانهای فنی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان میباشند در هربرش زمانی

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه کاردان فنی
یک، دو و سه	یک و دو	یک	گروههای ساختمانی
۸۰۰ مترمربع	۶۰۰ مترمربع	۴۰۰ متر مربع	ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی
۲	۲	۲	حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان

جدول شماره 9: ظرفیت اشتغال دیپلمه های فنی و معماران تجربی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان میباشند در هر برش زمانی

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه معمار تجربی
تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تا ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان	تعداد طبقات
۵۰۰ مترمربع	۴۰۰ مترمربع	۳۰۰ متر مربع	ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی
۲	۲	۲	حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 37

2. پروانه اشتغال حجر دارنده تا زمانی که رفع حجر

نشده باشد.

3. عدم تمدید یا تجدید و یا عدم پرداخت وجوه و عوارض
مقرر، ظرف مدت یک ماه از تاریخ پروانه اشتغال
انقضای مهلت.

4. محکومیت قطعی، پروانه اشتغال دارنده به مجازات
انتظامی و مجازاتی که کیفر تبعی آن از محرومیت
حقوق اجتماعی باشد، تا انقضای مدت محرومیت از حقوق
اجتماعی.

5. در صورتی که دارنده به موجب رای قطعی شورای
انتظامی محکوم به محرومیت از کار شود پروانه

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نظامات اداری - فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 38

مقررات ملی ساختمان

نظامات اداری

مبحث دوم

فصل سوم اجرای ساختمان

ماده 12- طرح و ساخت ساختمان توسط مجریان حقوقی یا دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

طرح و ساخت ساختمان موضوع ماده 20 آیین نامه ماده 33

دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراحان حقوقی ساختمان که صلاحیت و توانایی طراحی و اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی را به صورت توأم دارند، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت، نمایند

ماده 7

ماده 8

ماده 9

ماده 10

ماده 11

ماده 12

اسلاید 39

شرایط عمومی متقاضیان اخذ صلاحیت طرح و ساخت ساختمان

- 1- انحصارا مجری طرحهایی باشند که خود تهیه و ارایه می نمایند.
- 2- تمامی شرایط، ضوابط و مقررات مربوط به صلاحیت حرفه ای، تعداد شاغلین مورد نیاز و انجام تعهدات و ارایه تضمینهای لازم مندرج در بخش طراحی و اجرای ساختمان این مجموعه شیوه نامه را داشته باشند.
- 3- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی توانند نسبت به ارایه خدمات نظارت اقدام نمایند.
- 4- دارندگان صلاحیت طرح و ساخت به غیر از طرحی که خود مجری آن می باشند نمی توانند نسبت به ارایه خدمات طراحی دیگر اقدام نمایند.

5- رعایت ظرفیت اشتغال تعیین شده برای خود را بنمایند به ترتیبی که زیربنای کارهای اجرایی در دست اقدام نباید از ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان حسب شاغل بودن در دفتر مهندسی طرح و ساخت یا شخص حقوقی طرح و ساخت حسب مورد از جداول شماره 5 تجاوز نماید.

6- ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره 5 میباشد.

7 - ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره 6 می باشد.

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از :

ماده ۱- مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست).

ماده ۲- برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

ماده ۳- تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداختهای موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد.

ماده ۴- تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

ماده ۵- تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

ماده ۶- تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

ماده ۷- تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

ماده ۸- نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار.

ماده ۱۰- تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

ماده ۱۱- تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.

ماده ۱۲- تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

ماده ۱۷- تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.

ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

ماده ۲۰- مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست.

ماده ۲۱- هزینه هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۲۲- سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است.

امضای صاحب کار

امضای مجری / مدیر

ماده ۱۳- تعیین درصد خسارت هزینه‌های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۴- تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

ماده ۱۵- شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.

ماده ۱۶- تعیین درصد جایزه تسریع.

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرد الف)

(با مصالح)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف ، و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید :

.....
.....
.....

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از:
.....
.....
.....

□ اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل

□ اجرای بخش یا بخشهای
شامل :

.....

به استثنای :

مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت و امضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب‌کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

- محل اجرای کار واقع در
است که به رویت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که ، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیر بنا (به حروف) ریال (به عدد) ریال و جمعا ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ ریال معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش‌پرداخت در قبال
(تضمین مورد قبول صاحب‌کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌شود. مواعید بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد ، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده

به نشانی.....

می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند ، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری و صاحب کار معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه پله ها ، خریشته ، انباری ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه ، دیوار محسوب نمی شود) $\frac{3}{4}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می شود . سطح ایوان ها و و بالکن های مسقف که دارای دو طرف

دیوار باشد $\frac{1}{2}$ (نیمه) سطح آنها محسوب می شود و منطبق بر کد ۱۰۰

سطح حیاط خلوت ، نورگیر ، هواکش و پاسیو ، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می شود ، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد باشد $\frac{1}{4}$ (یک سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می شود ، ضمناً پیش آمدگی ها ، ایوان ها ، بالکن ها و بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی شوند.

تبصره : این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمان بندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه ها ، صورت مجلس ها ، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات :

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی ، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیت های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار :

نشانی مجری :

امضای مجری /مدیر

امضای صاحب کار

قرارداد اجرای ساختمان

(بدون مصالح یا دستمزدی) (کاربرگ ب)

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 بین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از:

■

جرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و

تحويل.....

■

جرای بخش یا بخشهای

.....

شامل :

.....

.....

.....

.....

به استثنای :

مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت وامضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب‌کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع است که به رویت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که، با توجه به جمیع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنا..... مجموعاً به حروف (به عدد) ریال است. این مبلغ شامل:

- دستمزد ، تامین نیروی انسانی ، تهیه ماشین‌آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب‌کار است.

- دستمزد و تامین نیروی انسانی است و تهیه ماشین‌آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی به عهده صاحب‌کار است

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد.

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال
معادل درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش‌پرداخت در قبال

(تضمین مورد قبول صاحب‌کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌گردد. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

ماده ۵- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است.

ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم:

مجری موظف است در دفتر مخصوص ، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می شود ثبت نماید. از ماشین آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عینا تحویل صاحب کار دهد. جبران خسارات ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات ، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار می گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه جویی های لازم را به عمل آورد.

ماده ۷- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده

به نشانی:

می باشد که از طرف صاحب کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعدا به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه پله ها ، خریشته ، انباری ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه ، دیوار محسوب نمی شود) $\frac{2}{3}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می شود . سطح ایوان ها و و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{1}{4}$ (یکدوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد.

حیاط خلوت ، نورگیر ، هواکش و پاسیو ، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می شود ، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد باشد $\frac{1}{3}$ (یک سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می شود ، ضمناً پیش آمدگی ها ، ایوان ها ، بالکن ها بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی گردد.

ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمانبندی کلی ، نقشه ها و پروانه ساختمان ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه ها ، صورت مجلس ها ، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفیت می رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می شود.

ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات:

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی ، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیت های طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده اند و برای آنها لازم الاجرا است.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار :

نشانی مجری :

امضای مجری /مدیر

امضای صاحب کار

قرارداد اجرای ساختمان

(کاربرگ ج)

(پیمان مدیریت)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن
که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ بین
..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و
..... که در این قرارداد به طور
اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی ☐ اجرایی ☐ مالی ☐

اداری ☐

به منظور :

☐ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و

تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل

.....

.....

☐ مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای

شامل :

.....

به استثنای :

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد

مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

ماده ۲- محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است.
مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می باشد.

ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱ مدیر موظف است با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی و اجرایی ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۴-۲ مدیر امین صاحب کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب کار را بنماید.

۴-۳ مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان ، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴-۴ تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

۴-۵ اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.

۶-۴ نظارت کامل و دقیق و ایجاد هماهنگی‌های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۷-۶ تهیه صورت‌هزینه‌های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب‌کار.

تبصره : صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۸-۴ مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقد شده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب‌کار تحویل دهد.

۹-۴ تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۱۰-۴ مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب‌کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب‌کار به عهده دارد.

۱۱-۴ مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب‌کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاسد حساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به صاحب‌کار تحویل دهد.

۱۲-۴ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

تبصره : در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مالی نباشد بندهای ۴-۴ و ۴-۷ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۴-۵ از وظایف مدیر حذف می گردد.

ماده ۵ - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۵-۱ پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

۵-۲ صاحب کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳ صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت حسابهایی را که توسط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴ صاحب کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف - حق الزحمه مدیر درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که مدیر در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصدی دیگری تعلق می گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت ، تمامی هزینه های انجام شده مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه ، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

ج - از هر کارمزد مدیر درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

د - پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ریال (تضمین مورد قبول صاحب کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار قرار میدهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن ، به مدیر مسترد می گردد.

ماده ۸ - مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

- ۱- ناظر هماهنگ کننده : به نشانی :
- ۲- به نشانی :
- ۳- به نشانی :
- ۴- به نشانی :

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۹- شرایط - مسووليتها - اختيارات - عمومات:

شرایط ، تعهدات ، اختيارات و مسووليتهاى طرفيت قرارداد و ساير عمومات قرارداد به شرح مواد الى شرایط عمومى منضم به اين قرارداد مى باشد.

ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرایط عمومى ، شرایط خصوصى ، برنامه زمانبندى کلى ، نقشه ها و پروانه ساختمانى ، همچنين مشخصات فنى ، نقشه ها ، صورت مجلس ها و توافقنامه هاى که در طول اجراى کار تنظيم و به امضای طرفين مى رسد مى باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب مى شود.

ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب کار :

نشانی مجرى :

امضای صاحب کار

امضای مجرى /مدیر

با تشكر

