

تاریخ :

شماره :

## قرارداد عملیات ساختمانی مجتمع ۱۱۴ واحدی گلها - بابل

این قرارداد جهت تکمیل بنا در ملک با مشخصات ذیل بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی و با رعایت قوانین و مقررات کشور بخصوص مواد ۱۹۰ ، ۲۱۹ ، ۲۲۰ ، ۲۲۱ ، ۲۲۲ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده فی مابین طرفین قرارداد آتی الذکر و با اقرار به وجود تمام ارکان اهلیت و صحت معاملات و با علم و آگاهی کامل از محل وقوع و کیفیت و برابری ارزش منطبق با ارکان بیع ، ضمن اسقاط کافه خيارات خصوصا خيار غبن ولو فاحش ، منعقد و طرفین با انعقاد این قرارداد با توجه به موارد آتی و با امضاء آن ، متعهد و ملتزم به اجرای کلیه مفاد و شرایط آن به شرح ذیل گردیدند و حسب توافق و تراضی طرفین ضمن العقد ، مفاد این قرارداد برای وراث و قائم مقام قانونی متعاملین شرعا ، عرفا و قانونا موثر و قابل اجرا خواهد بود .

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

## 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 ..... که از این پس در قرارداد کارفرما نامیده می شود .

### ۲-۱- مشخصات پیمانکار :

گروه بزرگ کوچ با مدیریت محسن قلندرنازاد به شماره ملی ۵۲۷۹۵۳۳۲۵۴ و نمایندگی محمد حسین رزاقی صفت به شماره ملی ۰۰۶۶۱۶۴۹۱۵ به نشانی تهران - بلوار مدنی شمالی - پلاک ۱۱۰۱ شماره تلفن ۰۲۱-۷۷۸۱۷۹۸۲ و شماره همراه ۰۹۱۲۶۳۹۰۰ که از این پس در قرارداد پیمانکار نامیده می شود .

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

## ۲- موضوع قرارداد و محل انجام آن

اجرای کلیه عملیات ساختمانی از قبیل تکمیل بنای ساختمان ، تأسیسات برقی ، تأسیسات سرمایشی و گرمایشی، تأسیسات مکانیکی، محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل بخش های مربوطه به تأسیسات می باشد . مصالح مورد نیاز در انجام موضوع قرارداد، توسط پیمانکار تأمین می گردد. محل انجام پروژه به نشانی ..... که دارای مجوز ساختمانی به شماره ..... تاریخ .../.../.... می باشد و به رویت پیمانکار رسیده است و از موقعیت جغرافیایی و وضعیت آن مطلع است.

## ۳- محاسبات و مشخصات فنی پروژه

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

ابعاد ارضی پروژه به مساحت ..... متر مربع و نیز ابعاد سازه ای آن به مساحت ..... متر مربع می باشد.

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

#### ۴- هزینه قرارداد (به تفکیک و کلی)

هزینه کل قرارداد براساس برآورد پیمانکار با برآورد مصالح به ارزش ..... ریال می باشد.

به تفکیک :

۱-۴- فاز یک با پیوست شماره یک به ارزش ..... ریال می باشد.

۲-۴- فاز دو با پیوست شماره دو به ارزش ..... ریال می باشد.

۳-۴- فاز سه با پیوست شماره سه به ارزش ..... ریال می باشد.

۴-۴- فاز چهار با پیوست شماره چهار به ارزش ..... ریال می باشد.

۵-۴- فاز پنج با پیوست شماره پنج به ارزش ..... ریال می باشد.

۶-۴- فاز شش با پیوست شماره شش به ارزش ..... ریال می باشد.

تبصره : مبالغ اعلامی در بالا در تاریخ ..... تعیین گردیده است در صورت اختلاف نامتعارف بیش از ده درصد در قیمت ها و تورم مصالح مصرفی و یا افزایش دستمزد به میزان افزایش ، قیمت ها تغییر خواهند نمود .

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

## ۵- شرایط پرداخت

پرداخت هر مرحله از کار به تناسب پیشرفت و پس از اتمام هر مرحله از قرارداد حداکثر ظرف مدت ده روز از ارسال صورت وضعیت صادره ، توسط کارفرما پرداخت می گردد .

## 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 شامل :

۱- نقشه های پلان موقعیت زمین و طرح استقرار در برگ

۲- نقشه های معماری در برگ

۳- نقشه های جزئیات اجرایی در برگ

۴- نقشه های سازه در برگ

۵- نقشه های تأسیسات مکانیکی در برگ

۶- نقشه های تأسیسات برقی در برگ

۷- نقشه های تأسیسات قرار گیری تأسیسات گرمایشی و سرمایشی در برگ

۸- نقشه های محوطه سازی، حصارکشی در برگ

تاریخ :

شماره :

## ۷- مدت انجام موضوع قرارداد

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

## ۸- تعدات 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 می‌گردد.

در مقابل هرگاه کارفرما به نحوی موجب تأخیر عملیات اجرایی پروژه شود به همان نسبت به مدت اجرای قرارداد افزوده خواهد شد و کارفرما موظف به پرداخت روزانه ..... ریال به پیمانکار می‌باشد .

## 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 هیئت مدیره مجتمع معرفی شده از سوی کارفرما، خواهد بود. پیمانکار موظف است کارها را طبق قرارداد، اصول فنی و دستورات کارفرما یا هیئت مدیره مجتمع ، طبق مشخصات، اسناد و مدارک پیوست این قرارداد اجرا نماید.

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

### ۱۰- معرفی دستگاه نظارت

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

### ۱۱- 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.

### ۱۲- نگهداری از درصد پیشرفت پروژه و مصالح کار

کارفرما 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 به نحو مقتضی نگهداری نماید و در صورت فقدان خسارت وارده را جبران نماید.

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

### ۱۳- تعهدات پیمانکار

۱-۱۳- پیمانکار متعهد می گردد پس از آنکه عملیات هر مرحله از موضوع قرارداد را تکمیل نمود ، از کارفرما تقاضای تحویل موقت نماید.

۲-۱۳- پیمانکار متعهد به حسن انجام کار از تاریخ تحویل موقت به کارفرما برای مدت سه ماه می گردد.

۳-۱۳- اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشاهده گردد که ناشی از عدم رعایت مشخصات و ویژگی ها باشد، پیمانکار مسئول می باشد.

۴-۱۳- پیمانکار مطابق با موضوع قرارداد، می بایست مصالح درجه یک به منظور بکارگیری در بنا استفاده نماید.

۵-۱۳- در صورت ارجاع قرارداد به مراجع قانونی ، کلیه کسورات قانونی بر عهده کارفرما می باشد و توسط کارفرما پرداخت خواهد گردید .

۶-۱۳- پیمانکار موظف می باشد بلادرنگ پس از اطلاع و ابلاغ قرارداد توسط تمامی مالکین ، نسبت به تجهیز کارگاه و شروع عملیات اجرایی اقدام نماید.

۷-۱۳- کلیه نقل و انتقال و جابه جایی مصالح بر عهده پیمانکار می باشد.

۸-۱۳- 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 بعهد 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.

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :



تاریخ :

شماره :

۹-۱۳- مسئولیت هر گونه سوء رفتار، کشف فساد، فحشاء در محل انجام کار یا کارگاه، کلاهبرداری، درگیری و این قسم موارد از سوی پرسنل پیمانکار در طول مدت اجرای پروژه، متوجه مستقیم پیمانکار می باشد. ۱۰-۱۳- پیمانکار در برابر حقوق و مزایای کارگران خویش متعهد می باشد و از این بابت هیچ مسئولیتی بر عهده کارفرما نمی باشد.

۱۱-۱۳- 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. ۱۲-۱۳- هزینه های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه بر عهده پیمانکار می باشد. پیمانکار می بایست کارگاه را به نحوی مناسب تجهیز نماید که شروع و ادامه کار تا تحویل موقت و نهایی، بدون وقفه و با کیفیت مقتضی انجام پذیرد.

۱۳-۱۳- در پایان هر روز کاری، پیمانکار ملزم است تا نسبت به شستشو و نظافت محل کارگاه اقدام کند تا موجبی بر سلب آسایش همسایگان نشود.

۱۴-۱۳- تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و به طور کلی تمام لوازم ضروری برای اجرای عملیات موضوع قرارداد و هزینه های مستقیم و غیر مستقیم مربوط، به عهده پیمانکار است.

تاریخ :

شماره :

#### ۱۴- تعهدات کارفرما

۱-۱۴- کارفرما تا ده روز پس از صدور صورت وضعیت هرمرحله از کار توسط پیمانکار، تسویه حساب با پیمانکار را انجام خواهد داد .

۲-۱۴- نظارت در حسن اجرای تعهدات پیمانکار بر طبق مفاد این قرارداد و اسناد و مدارک مربوطه ، بر عهده کارفرما یا دستگاه نظارت معرفی شده از سوی کارفرما ، خواهد بود.

۳-۱۴- آب، برق و در صورت وجود گاز مورد نیاز پیمانکار، جهت اجرای عملیات در محل کارگاه و هر طبقه به طور مجزا بر عهده کارفرما می باشد.

۴-۱۴- کارفرما موظف است محلی را به منظور استراحت و صرف غذا ، سرویس بهداشتی در محل کارگاه برای کارکنان فراهم نماید.

۵-۱۴- کارفرما موظف است کارگاه را درمقابل حوادث ناشیبه از فعالیت در کارگاه، بیمه نماید.

۶-۱۴- کارفرما موظف است دفتر کار مناسب جهت استقرار تیم مدیریتی ، در اختیار پیمانکار قرار دهد

#### ۱۵- مالیات پروژه

هر گونه مالیات و کسورات قانونی متعلق به این قرارداد بر عهده کارفرما است .

#### ۱۶- موارد فسخ قرارداد

۱-۱۶- تأخیر در شروع بکار پروژه بیش از ۳۰ روز از تاریخ کلیه قراردادها .

۲-۱۶- تأخیر در اجرای تعهدات کارفرما .

۳-۱۶- تعطیل کردن کار بدون هماهنگی با کارفرما بیش از ۶۰ روز .

تاریخ :

شماره :

### ۱۸- اختلافات ناشی از قرارداد

اختلافات ناشی از این قرارداد ابتدا از طریق سازش بین طرفین و در صورت عدم سازش، با مراجعه به مراجع قضایی و قانونی حل و فصل خواهد شد.

### ۱۹- موارد فورس مازور

۱-۱۹- موارد اضطراری از قبیل جنگ، زلزله، عدم وجود مواد اولیه، آتش سوزی وسیع در سطح منطقه و ... قرارداد را به حالت تعلیق درآورده و پس از رفع معطل، توسط طرفین تصمیم گیری خواهد گردید.

۲-۱۹- موارد پیش بینی نشده در این قرارداد با توافق طرفین براساس اصل آزادی اراده خواهد بود.

### ۲۰- سایر شروط قرارداد

در صورت عدم پرداخت صورت وضعیت های صادره توسط کارفرما در مواعید مقرر، پیمانکار با هزینه خود نسبت به ادامه کار و تکمیل واحد اقدام نموده و در پایان با فروش آپارتمان مورد قرارداد، علاوه بر کسر هزینه های انجام شده توسط پیمانکار، به نسبت هزینه ها در مبلغ کل فروش با کارفرما شریک بوده و کارفرما موظف به انتقال سند رسمی و دفترچه تعاونی به نام پیمانکار و یا هر شخص که وی معرفی نماید، خواهد بود.

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار :

امضا کارفرما :

تاریخ :

شماره :

## ۲۱- اقامتگاه و اطلاعات تماس طرفین

اقامتگاه کارفرما :

اقامتگاه پیمانکار :

تبصره ۱: طرفین قرارداد ملزم هستند در صورت تغییر آدرس حداکثر ظرف ده روز نشانی جدید خود را کتباً به اطلاع یکدیگر برسانند، در غیر اینصورت کلیه مراسلات ، آگهی ها و اخطارهای قانونی به آدرس سابق نافذ و معتبر خواهد بود.

## ۲۲- نُسخ قرارداد

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

مهر و امضا هیئت مدیره :

امضا شاهد :

امضا شاهد :

امضا پیمانکار:

امضا کارفرما :