

آشنایی با شرح وظایف مجری، ضوابط حقوقی مرتبط و قراردادهای ساخت

دکتر حمید گنجه ای

سرفصل

- ▶ 1- آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری
- ▶ 2- گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی
- ▶ 3- آشنایی با انواع قراردادها و شرایط عمومی و خصوصی آنها
- ▶ 4- آشنایی با قوانین و ضوابط حقوقی مرتبط با مسئولیت مجری
- ▶ 5- آشنایی با صنعت بیمه در ساختمان
- ▶ 6- ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا
- ▶ 7- بررسی علل ایجاد سوانح و روش های پیشگیری

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

► مرجع: مقررات ملی ساختمان-مبحث دوم (1384) به همراه شیوه نامه های مصوب اردیبهشت 1384

► وفق ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مسئولیت تدوین اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

► وفق همین ماده، حوزه شمول این اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمان های عهده دار کنترل و ترویج به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

► این آیین نامه (شیوه نامه ماده 33 قانون نظام مهندسی) تهیه و در تیرماه 1383 به تصویب هیأت وزیران رسید.

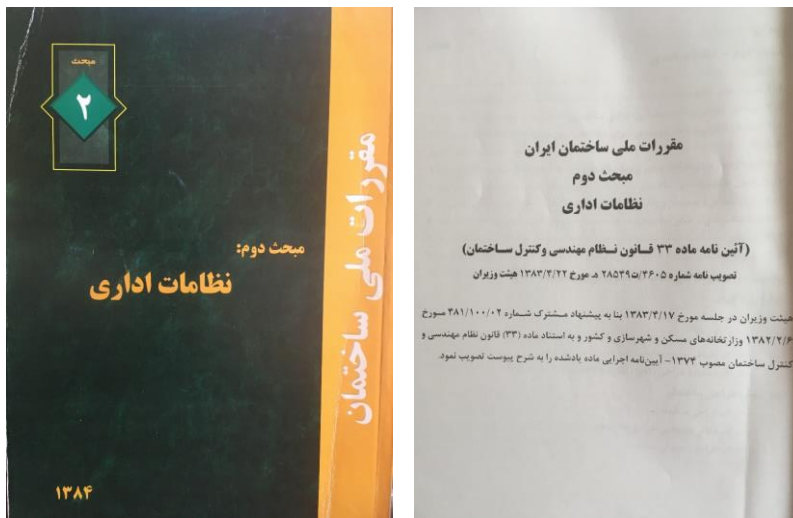
نظامات اداری

► وفق ماده 33 قانون نظام مهندسی، مجموعه اصول و قواعد فنی و آیین نامه کنترل و اجرای آنها، مقررات ملی ساختمان را تشکیل می دهد.

► لذا این آیین نامه (شیوه نامه ماده 33 قانون نظام مهندسی) به عنوان مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان نظامات اداری قرار گرفت.

► نظامات اداری: مجموعه مدارکی است که ضمن فراهم ساختن ضمانت اجرایی برای مدارک فنی و لازم الاجرا مثل مقررات ملی ساختمان، روابط عناصر دخیل در امر ساخت و ساز و مراحل قانونی احداث، توسعه بنا و سایر موارد مربوط به ساختمان را بیان می کند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری



آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

► تعریف دفتر مهندسی؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری



ماده 9 - اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته و تخصصی که تشخیص صلاحیت شده‌اند به طور فردی یا به طور مشترک با مسئولیت مشترک می‌توانند اقدام به تأسیس دفتر مهندسی بنمایند.

دفاتر مهندسی قائم به شخص یا اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال می‌باشند و امتیازان قابل واگذاری نیست.

اشخاص مذکور موظف به نگهداری دفاتر قانونی بر اساس ماده (96) قانون مالیاتهای مستقیم می‌باشند.

دفاتر مهندسی مذکور می‌توانند با توجه به حدود صلاحیت افراد دارنده پروانه اشتغال که عضو دفتر می‌باشند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت بنمایند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ شخص حقیقی؟

▶ شخص حقوقی؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

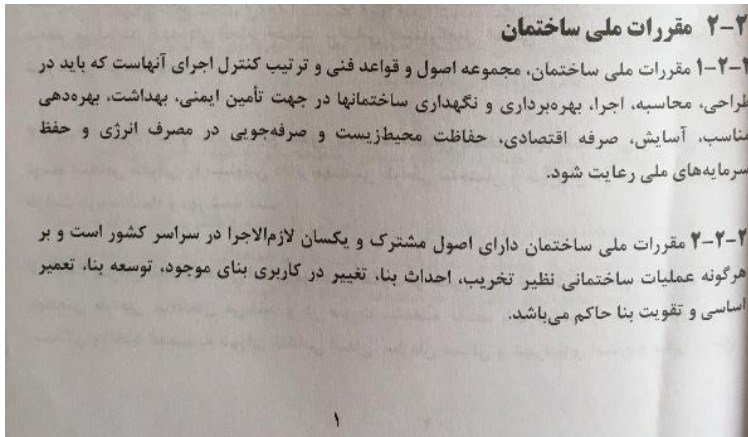
۲-۱-۱-۲ شخص حقیقی: مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی ، کاردانهای فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می باشند.

۳-۱-۱-۲ شخص حقوقی: شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

► آیا در تغییر کاربری و توسعه و تعمیر اساسی و تقویت بنا، مقررات ملی ساختمان باید مد نظر قرار داشته باشد یا خیر؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری



آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت امورات ساختمانی، چیست؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۲-۲-۳ مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

قبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی ربط) ملاک عمل خواهند بود.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

وظایف مجری ساختمان؟

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۸/۰۹
شماره: ۹۹۰۵۲۳۰-۹۹
پست: دارد

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

دفتر حقوقی

جناب آقای بهرامی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان ایلام
جناب آقای بیات منش - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان زنجان
جناب آقای محبت خواه - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران
جناب آقای عمیدی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی شرق استان سمنان (ناهارود)
جناب آقای شریفی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه
جناب آقای رستمی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان بوشهر
جناب آقای جهری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان اردبیل
جناب آقای فاری فرآن - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان اصفهان
جناب آقای زاهدی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان فارس
جناب آقای برادی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان کردستان
جناب آقای حسینی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان همدان
جناب آقای شبانی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی لارستان
جناب آقای مفیدی تهرانی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

سلام طلبکار

احتراماً، به پیوست تصویر نامه شماره ۹۰۱۲۱۵۳۸۸۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۵ پرست محترم معاونت اجرایی پیشگیری از وقوع جرم دادگستری استان مرکزی متضمن نظر ریاست محترم دیوان عدالت اداری در خصوص الزام قانونی به استفاده از مجری در احداث ساختمان و تکلیف به ذکر نام مجری مزبور در پروانه ساختمانی جهت بهربرداری ارسال می‌گردد.

حمیدرضا سلیمانیان /
مدیر کل دفتر حقوقی

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۹/۲۵
شماره: ۹۱۲۱۵۳۸۸۰۰-۹۱

بسمه تعالی



جناب آقای مرزبان
مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان مرکزی
با سلام و احترام

شمن آرزوی توفیق روزافزون، با عنایت به مکاتبه ریاست محترم دیوان عدالت اداری به شماره ۹۰۱۲/۱۶۳۷۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۵ در خصوص رفع ابهام و تعیین تکلیف جکارگیری مجریان ساختمان که اشعار نموده است " بنا به مراتب قانونگذار به استناد ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۱۲ انجام خدمات مهندسی ساختمان را مستلزم دارا بودن صلاحیتی دانسته که از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی اجاز می شود و توجه اینکه بااستناد ماده ۴ این نامه اجرائی قانون مرقوم مصوب ۱۳۷۲/۱۱/۱۷ یکی از مسابوقی خدمات مهندسی ساختمان، اجرائی ساختمان می باشد و از سویی دیگر از جمع بندی وحدت رویه شماره ۲۷۷۰، ۳۷۴ مورخ ۸۶/۰۵/۲۸ و شماره ۱۴ مورخ ۹۰/۰۱/۲۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری کشور این نتیجه به دست می آید که دادنامه شماره ۹۹ مورخ ۹۴/۰۲/۱۴ هیات یاد شده به معنای نفی الزام استفاده از سازنده ذی صلاح نمی باشد و تمامی ساختمان هایی که در سطح کشور اجرا می شوند باید دارای سازنده واجد صلاحیت باشند و این حکم منطبق با نسی ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می باشد. لذا مستند به مواد(۴) و (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و تبصره ماده (۱۰) این نامه اجرائی ماده (۳۳) قانون مزبور و همچنین دادنامه های شماره ۲۵۰ مورخ ۹۶/۱۱/۰۲ هیات تخصصی اراضی، محیط زیست و صنایع و شماره ۲۵۴ مورخ ۹۷/۰۸/۲۰ هیات تخصصی اراضی و شهرسازی دیوان عدالت اداری، شهرداری ها مکلف به درج نام مجری ذی صلاح در پروانه ساختمانی می باشند."

مراتب جهت ابلاغ به سازمان نظام مهندسی و انبوه سازان استان مرکزی و سایر مراجع قانونی ذخیل در موضوع اعلام می گردد.

محمدعلی مرزبان
مدیر کل دفتر حقوقی

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۲-۴-۱ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

۲-۴-۱-۱ کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.

۲-۴-۱-۲ مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قرارداد های همسان که با مالکان منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگویی کلیه مراحل اجرایی کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

نمونه شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوطه قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

۲-۴-۱-۳ مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

۲-۴-۱-۴ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

۲-۴-۱-۵ مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

<p>۴-۶-۲ مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید. تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.</p>
<p>۴-۷-۲ مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانه‌های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.</p>
<p>۴-۸-۲ مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و در صورتیکه مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.</p>
<p>۴-۹-۲ مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه‌های چون ساخت» اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.</p>
<p>۴-۱۰-۲ مجری مکلف است نسبت به تعیین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تعیین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.</p>
<p>۴-۱۱-۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت انحراف و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.</p>

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده است جبران نماید.

۴-۱۲-۲ اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانایی طراحی و اجرای پروژه را بصورت توأم دارند، می‌توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

شناسنامه فنی و ملکی
ساختمان؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۲-۹ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

۲-۹-۱ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می‌گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

توضیح: مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع بند ۲-۵-۲) و تاییدیه‌های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قرارداده می‌شود.

تبصره ۲: هزینه‌های خدمات مهندسی‌ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارائه می‌شود براساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد در قالب ماده (۳۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دریافت می‌شود.

۲-۹-۲ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمانی که پس از ابلاغ این آیین‌نامه، پروانه ساختمانی دریافت می‌دارند همراه با نقشه‌های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد. در صورت مشخصات ساختمانی که خریداری می‌نماید، مطلع شود.

۲-۹-۳ ایجاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۹-۴ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین‌نامه بر عهده مالک، ناظر، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نبوده، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

۲-۹-۵ شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمانی که پس از ابلاغ این آیین‌نامه برای آنها پروانه ساختمان صادر می‌کنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند.

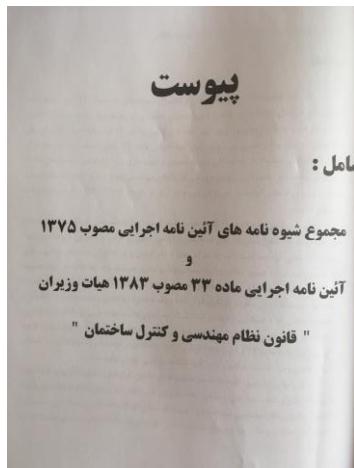
آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۲-۱۱-۱۱ متفرقه

۲-۱۱-۱۱-۱ در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره‌برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

۲-۱۱-۱۱-۲ مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید. این تابلو تا زمان پایان کار باید در محل باقی بماند. شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمانی که تابلو مشخصات را نصب ننموده‌اند، جلوگیری به عمل می‌آورند. ایجاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می‌گردد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری



پیوست مبحث دو

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

- ▶ مجری؟
- ▶ دوره اجرا؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۲۴-۱ ظرفیت اشتغال: توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال در انجام خدمات
مهندسی در مدت زمان معین

۲۵-۱ مجری: شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال شخص حقوقی از وزارت
مسکن و شهرسازی

۲۶-۱ دوره اجرا: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار
ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول
می انجامد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ آیا نظارت و اجرای ساختمان ها به صورت همزمان امکان پذیر است؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۴-۲ طراحان حقوقی ساختمان، دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمان تا زمانیکه کارهای طراحی و نظارت خود را به پایان نرسانده و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی دریافت ننموده باشند، مجاز به فعالیت در بخش اجرای ساختمان به عنوان مجری نمی‌باشند و مجریان نیز نمی‌توانند در بخش‌های طراحی و نظارت ساختمان فعالیت نمایند مگر تمامی کارهای اجرایی آنان به پایان رسیده و مجوز دفتر مهندسی طراحی یا پروانه اشتغال طراح حقوقی یا پروانه اشتغال حقیقی یا حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت نموده باشند. اشخاصی که می‌خواهند در هر دو بخش طراحی و اجرا توأمان فعالیت نمایند، می‌توانند طبق مفاد ماده ۱۳ این مجموعه شیوه‌نامه از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست اخذ صلاحیت «طرح و ساخت»، بنمایند. دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی‌توانند در بخش نظارت ساختمان فعالیت نمایند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ آیا نظارت و طراحی ساختمان ها به صورت همزمان امکان پذیر است؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۳-۳ چنانچه شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان یا طراحان حقوقی ساختمان که دارای صلاحیت نظارت نیز می باشند ، بخواهند در بخش نظارت نیز فعالیت نمایند ، مجموع تعداد و زیربنای کارهای طراحی و نظارت آنان در طول سال نباید از ظرفیت و تعداد کار تعیین شده (حسب مورد) برای دفاتر طراحی ساختمان در جدول شماره ۱ و ۲ و برای طراحان حقوقی ساختمان از ظرفیت

تعیین شده در جدول شماره ۴ و تعداد کار تعیین شده در بند ۳-۶ و در عین حال تعداد کلی ظرفیت طراحی و نظارت در هر برش از (حسب مورد) زمان نباید از تعداد تعیین شده برای دفاتر و جداول شماره ۱ و ۲ و برای اشخاص حقوقی در جدول شماره ۴ و بند ۳-۶ این مجموعه شیوه نامه تجاوز نماید.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ آیا شهرداری، تکلیفی بر پذیرش مفاد مبحث دو مقررات ملی ساختمان دارد؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۱-۱-۷ رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مستندات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه های مصوب و ضوابط و مقررات شهرداری در اجرای کار.

۱-۱-۸ رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابطها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱-۲-۷ اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح برپایه در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی ربط حسب رشته آن باشد و اخذ تأییدیه های مربوطه به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط.

۱-۳-۷ تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منطبق به شناسنامه فنی و مکتبی ساختمان و اخذ تأییدیه های لازم از ناظران ذی ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه نمودنامه.

۱-۴-۷ تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و مکتبی ساختمان به صاحب کار پس از انجام براساس فوق.

۱-۵-۷ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به سهولت مجری ساخته می شود براساس بناده ۱۸ این نامه ماده ۲۳ قانون، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

۱-۵-۱-۷ مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای اهدایی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکت های بیمه تخصصی قرار دهند.

۱-۵-۱-۸ معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استاندارد، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منطبق به آن، چک لیستها و نقشه ها و ضوابطها می باشد.

۱-۵-۱-۹ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

الف - سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سلفه و ستونهای، حداقل ده سال

ب - نمای ساختمان، حداقل پنج سال

ج - تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، آبگرماء، حداقل سه سال

د - تجهیزات و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی، آبگرماء، حداقل سه سال

۱-۵-۱-۱۰ مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قانونی که مورد تأیید سازمان آسایش باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ارایه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان آسایش تهیه و حسب شرایط حاوی تضمین های موضوع بند ۳-۱۸-۷ همین ضوابط است و در سه نسخه تهیه و در یکی از ناظران استناد رسمی مورد تأیید قرار می گیرد به نفع صاحب کار یا صاحب کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

۳-۷ شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند ۳ بخش ص ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحب کار یا صاحب کاران، درخواست ارایه ضمانتنامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره برداران معین نمایند.

۳-۷ در محله های که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد، طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه ضوابط باید عمل شود.

ماده ۸ - دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۱-۸-۱ براساس مواد ۹ لغایت ۲۰ این نامه ماده ۲۳ شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال، به دفاتر مهندسی اجرای ساختمان که به موجب ماده ۹ این نامه اجزای تأسیس می شوند، با شرح زیر است.

۱-۸-۲ دفتر مهندسی اجرای ساختمان براساس درخواست تأسیس 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.

۱-۸-۳ 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.

۱-۸-۴ مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته های دیگر ساختمان، کارانه های فنی و معماران تجربی به عنوان شریک، در ارایه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود رآماً مسئول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می باشد و این موضوع رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفتر نخواهد بود.

۱-۸-۵ مهندس معمار یا مهندس عمران و شرکای موضوع بند ۳-۱۸-۸ که مشترکاً نسبت به تأسیس دفتر مهندسی اجرای ساختمان اقدام نمایند باید داری مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر استناد رسمی کشور باشند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

بسمه تعالی

دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

مقدمه:

به استناد مواد ۴، ۳۰ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور به منظور ایجاد هماهنگی در اجرای ساختمانهای مشمول قانون مذکور از تاریخ صدور این ابلاغیه در سراسر کشور فعالیت کلیه سازندگان حقیقی و حقوقی تشخیص صلاحیت شده در اجرای ساختمان با رعایت صلاحیت‌ها و ظرفیت‌های مربوطه بشرح مواد زیر می‌باشد:

ماده ۱

تعاریف:

سازندگان دارای پروانه صلاحیت: سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی.

سازنده حقیقی: مهندس، کاردان فنی، دیپلم فنی و معمار تجربی.

سازنده حقوقی: شرکت یا مؤسسه دارای پروانه اشتغال به کار.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ماده ۲

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان حقیقی و حقوقی

الف) سازندگان حقوقی:

شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقوقی بر اساس جداول و موارد زیر تعیین می‌گردد:

- ۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.
- ۲- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- ۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی یا کانون کاردانهای فنی استان.
- ۴- حداقل دوفنر از اعضای هیأت مدیره شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان که یک نفر آنان در رشته‌های معماری و عمران و نفر بعدی نیز می‌تواند در یکی از رشته‌های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۵- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره وسایر شاغلین امتیاز آور شرکت براساس

انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می باشد.

تبصره ۱: در موارد استثنا و با تشخیص علت عدم وجود لیست بیمه موارد در هیأت مدیره نظام مهندسی

بررسی و تصمیم گیری خواهد شد.

جدول شماره ۱: امتیازبندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی شاغل امتیاز آور در شخص حقوقی

پروانه اشتغال به کار تجربی (دارندگان دیپلم فنی و پروانه های مهارت فنی)			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار مهندسی		
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳
۴	۳	۲	۵	۳	۲	۸	۵	۳

حداکثر امتیاز قابل کسب توسط سازنده از این شاخص ۲۰ می باشد.

۶- جهت در نظر گرفتن سوابق حرفه ای سازنده در اجرا به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای احداث شده توسط

سازنده یک امتیاز و حداکثر ۴۰ امتیاز تعلق خواهد گرفت.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۷- ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات سازندگان براساس شاخص های زیر انجام می شود:

امتیاز

- ۱ ❖ سرمایه و تجهیزات شرکت به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۰/۵ ❖ دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۰/۵ ❖ مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۱ ❖ استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۰/۵ ❖ ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۱/۵ ❖ میزان سرمایه گذاری های قبلی مشروط به روشن بودن وضعیت استرداد تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال
- حداقل امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده جهت در نظر گرفتن توان مالی، امکانات و تجهیزات ۲ امتیاز و حداکثر ۳۰ امتیاز می باشد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۸- به منظور ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده توسط سازنده شاخصهای زیر ملاک عمل خواهد بود:

- شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی**
- ❖ رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تأیید دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط تا ۱۰ نمره
 - ❖ حسب مورد ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات تا ۱۰ نمره
 - ❖ اجرای ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای مرتبط پتانسیل کمتر از ۲۵ درصد تا ۱۰ نمره
- مدت مقرر
- ❖ بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب بازپرداخت آن با توجه به تأخیرات مجاز تا ۲۰ نمره
 - ❖ استفاده از فناوریهای نوین صنعت ساختمان (رعایت سبک سازی ، بهینه سازی مصرف انرژی و ...) تا ۲۰ نمره
- جدول ۲: نحوه امتیازبندی شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی

۲۰ تا ۳۰ نمره	۳۱ تا ۴۰ نمره	۴۱ تا ۵۰ نمره	۵۱ و بیشتر
۵ امتیاز	۱۰ امتیاز	۱۵ امتیاز	۲۰ امتیاز

حداقل امتیاز لازم که سازندگان باید از این شاخص کسب نمایند ۵ و حداکثر آن ۲۰ تعیین می گردد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۹- حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیئت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت بر اساس جدول شماره ۳ تعیین می گردد. بدیهی است پایه سازنده حقوقی نهایتاً با توجه به شرایط ذکر شده در این جدول و نیز امتیازات مکسبه از شاخص های معرفی شده قبلی تعیین خواهد شد.

جدول ۳: حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیئت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت

پایه سازنده حقوقی	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱
ترکیب ۲ نفر عضو اصلی هیئت مدیره	کاردان- کاردان	مهندس پایه ۳-۲-۱	۲ نفر مهندس پایه ۳	۲ نفر مهندس پایه ۲	۲ نفر مهندس پایه ۱

۱۰- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی:

پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جداول و شاخصهای ذکر شده و با توجه به جدول شماره ۳ بتوان شرط لازم تعیین و پروانه اشتغال به کار سازندگان حقوقی در پایه ۳، ۲، ۱، ۰ صادر می شود. حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۳، ۲، ۱ به ترتیب ۴۵، ۲۰، ۷۰ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است. حوزه فعالیت سازندگان حقوقی با پایه ۳، استان صادر کننده پروانه و در پایه های حقوقی ۲ و ۱ سراسر کشور است.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ب) سازندگان حقیقی :

- ۱- شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقیقی نیز با توجه به پروانه اشتغال به کار، سابقه حرفه ای، توان مالی، مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق قبلی تعیین می شود. سازنده حقیقی الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی و یا تجربی در یکی از رشته های اصلی عمران یا معماری باشد.
- ۲- سازنده حقیقی برای احراز شرایط لازم جهت اخذ پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل باید حداقل ۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی را از جداول و شاخص های تعیین شده کسب نماید.
- ۳- حوزه فعالیت سازنده حقیقی استان صادر کننده پروانه می باشد.

ماده ۳

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل کلیه ساختمانها الزاماً می بایست توسط سازندگان حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت اجرا شوند.
تبصره ۱: هیات های چهار نفره استان می توانند بنا بر مقتضیات استان خود و به پیشنهاد هیات مدیره سازمانهای نظام مهندسی استان نسبت به اجرای مرحله ای این دستورالعمل متناسب با مساحت و تعداد طبقات اتخاذ تصمیم نمایند. در هر صورت اجرای مرحله ای این دستورالعمل می بایست ظرف مدت دو سال صورت پذیرد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

جدول شماره ۴: حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

سازنده	پایه	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد طیفات مجاز از روی شالوده	حداکثر تعداد طیفات مجاز از روی شالوده
مهندسین	پایه ۱	۳۰۰۰	۳	۷ تا
	پایه ۲	۲۰۰۰	۳	۶ تا
	پایه ۳	۱۴۰۰	۳	۵ تا
	پایه ۱	۲۰۰۰	۳	۵ تا
	پایه ۲	۱۰۰۰	۳	۴ تا
	پایه ۳	۸۰۰	۳	۳ تا
کارخان	پایه ۱	۱۰۰۰	۳	۴ تا
	پایه ۲	۵۰۰	۳	۳ تا
	پایه ۳	۳۰۰	۳	۲ تا
	پایه ۱	۳۰۰۰۰	۶	۲۰ تا
مجری حقوقی	پایه ۲	۹۰۰۰	۶	۱۰ تا
	پایه ۳	۵۰۰۰	۶	۶ تا
	رتبه ۱	۷۰۰۰۰	۳	نامحدود
پیمانکاران منتخبین صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	پایه ۱	رتبه ۲ ۴۰۰۰۰ رتبه ۳ ۲۰۰۰۰	۳	۲۰ تا ۱۵ تا
	پایه ۲	۹۰۰۰	۳	۱۰ تا
	پایه ۳	۳۰۰۰	۳	۶ تا
	پایه ۱	رتبه ۱ ۷۰۰۰۰ رتبه ۲ ۴۰۰۰۰ رتبه ۳ ۲۰۰۰۰	۳	نامحدود ۲۰ تا ۱۵ تا

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۳: اشتغال همزمان سازندگان حقیقی و حقوقی در تعداد کارهای مجاز منوط به بکارگیری فرد دارای صلاحیت اجرا به عنوان رئیس کارگاه به تناسب کار در هر پروژه می باشد.

تبصره ۴: اشتغال سوم سازندگان حقیقی منوط به اتمام عملیات سفتکاری کار اول و دوم و با اعلام تعطیلی کار اول و دوم توسط کارفرما و پس از تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان میسر خواهد شد.

تبصره ۵: حدود صلاحیت و ظرفیت سازندگان انبوه مسکن و ساختمان در بخش اجرا (صلاحیت مضاعف)، براساس جدول شماره (۴) تعیین می گردد. حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (شخص حقوقی) در بخش اجراء مشروط بر اینکه سرمایه اجرای پروژه طبق دستورالعمل ابلاغی شماره ۱۰۰۲/۱۰۰۶۷۵۸/۱۰۴/۱۰ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۰ توسط سازنده تأمین گردد، دوبرابر ظرفیت تعیین شده برای مجریان حقوقی در جدول مذکور با رعایت پایه بندی مربوطه می باشد. همچنین حدود صلاحیت سازنده انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی) با پایه یک بدون محدودیت حداکثر تعداد طبقات خواهد بود.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ماده ۵

حق الزحمه سازندگان حقیقی و حقوقی مسکن و ساختمان براساس مواردی از قبیل نوع پیمان، شرح خدمات، مساحت و تعداد طبقات پروژه، مصالح، تجهیزات، وسایل، ماشین آلات، نیروی انسانی، مسافت پروژه نسبت به مراکز شهرها، پیچیدگی کار و هزینه های بالاسری با تضام و توافق طرفین و مفاد قرارداد منقده تعیین خواهد شد.

ماده ۶

سازندگان حقیقی و حقوقی موضوع این ابلاغیه موظفند کلیه مسوولیت های اجرای ساختمان را به نحوی که در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه اجرایی و شیوه نامه های مبنی از آن ذکر شده برعهده گیرند و به کارفرما، مراجع صدور پروانه ساختمان، مراجع کنترل ساختمان، دستگاه نظارت و ناظران و سایر مراجع ذیربط پاسخگو باشند.

در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای صلاحیت اجرا باشد به عنوان نماینده تام الاختیار مجری بصورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، مهندس ناظر و دستگاه نظارت معرفی شود. صلاحیت شخص مذکور بر اساس میانی تنظیم شده توسط نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می شود. سازمانهای نظام مهندسی ساختمان استانها موظفند حداکثر ظرف مدت دو ماه نسبت به تعیین میانی و ابلاغ آن اقدام کنند.

ماده ۷

کلیه ساختمانها در طول مدت اجرا می بایست دارای مجری و رئیس کارگاه باشند. در صورت فسخ قرارداد، ادامه کار منوط به معرفی مجری جدید به مراجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد. در هر صورت در هر مقطع زمانی، پروژه ساختمانی می بایست دارای رئیس کارگاه باشند.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۸۹/۰۴/۰۲
۴۳۰/۲۰۸۲۸

بسمه تعالی

رؤسای محترم سازمان مسکن و شهرسازی استانها

سلام علیکم

پیرو ابلاغ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان به شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ و بخشنامه شماره ۴۰۰/۴۶۴۵۹ مورخ ۸۸/۹/۱۴، اصلاحات زیر به منظور رفع معضل گردش کار صدور پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با استفاده از خدمات سازندگان مسکن و ساختمان در بخش اجرا جهت اقدام لازم ایفاد می گردد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

الف) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان، چنانچه بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)، ارائه دهند از شمول دستورالعمل فوق الذکر مستثنی و مطابق شرایط زیر احراز صلاحیت می شوند.

- ۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.
- ۲- در موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- ۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا کانون کاردانهای استان.
- ۴- حداقل دونفر از مدیران شرکت باید مهندس یا کارداران دارای پروانه اشتغال به کار باشند که یک نفر آنان در رشته عمران و نفر بعدی می تواند در یکی از رشته های هفتگانه ساختمان و با مرتبط با آن به استثنای رشته شهرسازی باشد و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند.
- ۵- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت حسب مورد براساس ماده ۶ آیین نامه اجرایی و با انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می باشد.
- ۶- ظرفیت اشتغال سازندگان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول ۱ می باشد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

جدول ۱- حدود صلاحیت و حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳			پایه سازنده حقوقی
		۱ نفر مهندس پایه ۳	۲ نفر مهندس پایه ۳	۱ نفر مهندس پایه ۳	
۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۱ نفر کاردان پایه ۱ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *	ترکیب و تعسداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیات مدیره شخص حقوقی
	۱۰	۶	۵	۳	حداکثر تعسداد طبقات مجاز از روی شالوده
	۵	۳			حداکثر تعداد کار
۱۴۰۰۰	۹۰۰۰	۶۰۰۰	۴۰۰۰	۲۵۰۰	حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)

* پایه پروانه اشتغال به کار اشخاص مذکور اختیاری است.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۱: در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال به کار باشد، به عنوان نماینده تام الاختیار مجری به صورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، دستگاه نظارت، شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی شود که صلاحیت شخص مذکور مطابق جدول زیر می باشد.

جدول ۲- حدود صلاحیت رئیس کارگاه

پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
کاردان پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۵۰۰	تا ۳ طبقه
کاردان پایه ۲ معمار یا عمران	۱۰۰۰ "	تا ۴ طبقه
کاردان پایه ۱ معمار یا عمران	۲۰۰۰ "	تا ۵ طبقه
مهندسی پایه ۳ معمار یا عمران	۳۰۰۰ "	تا ۶ طبقه
مهندسی پایه ۲ معمار یا عمران	۶۰۰۰ "	تا ۷ طبقه
مهندسی پایه ۱ معمار یا عمران	۱۰۰۰۰ "	بیش از ۷ طبقه

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۲: حداکثر زیر بنای هر یک از کارهای اجرایی سازندگان حقوقی در پایه های ۳، ۲، ۱ به ترتیب ۳۰۰۰، ۶۰۰۰ و ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد

تبصره ۳: برای کارهای اجرایی با زیر بنای بیش از ۱۰۰۰۰ متر مربع استفاده از خدمات سازندگان حقوقی که براساس مواد فوق الذکر و سایر مواد مندرج در دستور العمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان تعیین صلاحیت شده اند، الزامی است.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ب) اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار در رشته عمران یا معماری اگر بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ارائه دهند مطابق جدول زیر تعیین صلاحیت می شوند.

جدول شماره ۳- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

پایه ۱ مهندسی	پایه ۲ مهندسی	پایه ۳ مهندسی	پایه ۱ کاردانی	پایه ۲ کاردانی	پایه ۳ کاردانی پایه های ۱ و ۲ معمارتجربی	پایه سازنده حقیقی
۷	۶	۵	۴	۳	۲	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
۳۵۰۰	۲۵۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۶۰۰	۳۰۰	حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۱: تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان یک کار می باشد و چنانچه آن کار به مرحله اتمام عملیات سفتکاری برسد سازنده می تواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک نفر رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول شماره ۲ تعیین نماید.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی طراح یا ناظر در صورتیکه بخواهند در بخش اجرا فعالیت نمایند به منظور تطبیق شرایط و فقط یکبار، ۵۰٪ ظرفیت مصرفی در بخشهای نظارت یا طراحی از درصد ظرفیت اشتغال به کار ایشان در بخش اجرا کسر و ظرفیت اجرای شخص مذکور محاسبه می شود.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

ج) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان که مطابق دستورالعمل فوق الاشعار تعیین صلاحیت شده اند. چنانچه بخواهند صرفاً بصورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند می توانند از افزایش ظرفیت اشتغال به کار به شرح جدول زیر استفاده نمایند.

جدول شماره ۴ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمانکاری یا پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

عنوان	پایه پروانه اشتغال به کار	حداکثر ظرفیت اشتغال		حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
		حداکثر تعداد کار	حداکثر ظرفیت اشتغال	
سازنده حقوقی	۱	۶	۶۰/۰۰۰	۲۰ تا
	۲	۶	۳۰/۰۰۰	۱۰ تا
	۳	۶	۱۰/۰۰۰	۶ تا
سازنده	۱	رتبه ۱	۱۰۰/۰۰۰	نامحدود
		رتبه ۲	۶۰/۰۰۰	۲۰ تا
		رتبه ۳	۲۰/۰۰۰	۱۵ تا
	۲	رتبه ۴	۱۸۰۰۰	۱۰ تا
		رتبه ۵	۶۰۰۰	۶ تا

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۲: پیمانکاران مذکور به منظور تطبیق پروانه اشتغال به کار خود با شرایط مندرج در تبصره ۱ باید حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ ۸۹/۴/۱۳ اقدام نمایند بدیهی است ادامه کارهای اجرایی قبلی بلامانع و تقبل تعهد کارهای جدید فقط در مهلت مقرر مذکور امکان پذیر می باشد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تبصره ۳: اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) می توانند حداکثر نصف ظرفیت اشتغال به کار خود را مطابق جدول شماره ۴ بصورت قرارداد پیمان مدیریت استفاده نمایند. مشروط بر اینکه مجموع ظرفیت اشتغال به کار ایشان از مفاد جدول فوق تجاوز ننماید.

تبصره ۴: استفاده از خدمات رئیس کارگاه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۲ این دستورالعمل برای اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) الزامی است.

تبصره ۵: قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (پیمانکاری) باید به تأیید سازمانهای مسکن و شهرسازی و نظام مهندسی ساختمان استان برسد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

تاریخ: ۱۳۹۲/۱۱/۷
شماره: ۵۸۶۹۹/۴۳۰
پیوست:

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

دفتر سازمانهای مهندسی و تشکلهای حرفه ای

بسمه تعالی

فهرست: عادی

جناب آقای دکتر واحدی
مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان تهران

با احترام؛
خطری به شیوه نامه سازندگان مسکن و ساختمان اجلاس تحت شماره ۴۳۰۷۳۰۸۹۸ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۲ در خصوص اجرای تمامی عملیات ساختمانی توسط سازندگان مسکن و ساختمان و الزام صاحب کار (ساکن) به واگذاری عملیات اجرائی ساختمان به سازنده مجری ساختمانکار (کل) براساس وظایف و مسئولیت های مقرر در تبیین دوم مقررات ملی ساختمان نظامان اداری، به آگاهی می رساند. مهندسان واجد شرایط وفق شیوه نامه مذکور، مشروط به اینکه نسبت به استخدام مهندس یا کاروان فنی در رشته عمران یا معماری و یا معمار تجربی دارای پروانه اشتغال به کار طبق جدول زیر، به عنوان رئیس کارگاه اقدام نمایند. می توانند از افزایش ظرفیت به شرح زیر بهره مند شوند. توضیح اینکه سازنده و رئیس کارگاه بنحیثی بصورت تمام وقت در اسر اجرای ساختمان حاضر بوده و رئیس کارگاه بخور پیوسته در کارگاه حضور داشته باشد.

این بخشنامه صرفاً برای اجرا در استان تهران صادر شده است.

پایه سازنده حقیقی (بیعناکار کل)	مهندس پایه ۳	مهندس پایه ۲	مهندس پایه ۱
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده ساختمان	۶ طبقه	۸ طبقه	۱۰ طبقه
حداکثر ظرفیت اشتغال (مترمربع)	۲۵۰۰ مترمربع	۳۵۰۰ مترمربع	۵۰۰۰ مترمربع
رئیس کارگاه (الزامی)	مهندس پایه ۳ یا کاروان پایه ۲ یا معمار تجربی پایه ۱	مهندس پایه ۲ یا کاروان پایه ۱ یا معمار تجربی پایه ۱	مهندس پایه یک یا کاروان پایه ۱ یا معمار تجربی پایه ۱

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

▶ اختلاف نظر ناظر و مجری؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

۴-۱۶ رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

۴-۱۶ چنانچه در حین اجرای عملیات ساختمان ، در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و همچنین اجرای نقشه ها و مشخصات فنی منضم به پروانه ساختمان و مسایل ناشی از اجرای کار در محل احداث بنا بین هر یک از ناظران و مجری اختلاف نظر بروز نماید، ابتدا ناظر هماهنگ کننده ، در خصوص اشخاص حقوقی مدیرعامل یا مسوول واحد فنی در جلسه ای با حضور ناظر ذی ربط و مجری نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف از طریق داوری اقدام خواهد نمود.

۴-۱۶-۲ چنانچه داوری موضوع بند ۴-۱۶-۱ مورد تایید مجری یا ناظر ذی ربط قرار نگیرد در این حالت :

الف) اگر ناظر ناظر هماهنگ کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال های مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده ، می تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان استان ، متشکل از رئیس سازمان استان یا نماینده وی ، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان یا نماینده

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

رئیس گروه تخصص مربوط شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ب) ناظر ناظر هماهنگ کننده مورد تایید ناظر ذی ربط نباشد ناظر مذکور موظف است حداکثر مدت ۴۸ ساعت موارد اختلاف را به کمیته داوری سازمان استان به طور کتبی منعکس نماید و مذکور نیز مکلف است بلادرنگ و حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام باید نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.

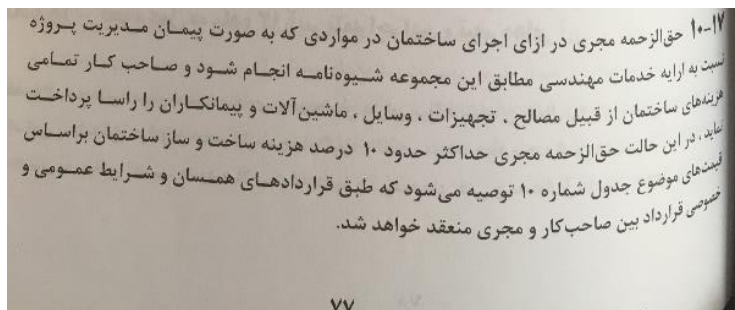
۴-۱۶-۴ ناظر هماهنگ کننده موظف است نظر کمیته داوری را اعم از رفع اشکالات و یا دستور عملیات اجرایی به ترتیب به مجری و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و نظر کمیته را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

۴-۱۶-۴ چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر حقیقی یا حقوقی در محل اجرای ساختمان ، بان اخلاص در کار اجرایی ساختمان فراهم شود، مجری می تواند موارد را با آرایه دلایل لازم به داوری سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید در این خصوص نظر کمیته مذکور و لازم الاجرا می باشد.

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری

► حق الزحمه مجری؟

آشنایی با مسئولیت ها و شرح وظایف مجری



انواع مسئولیت های مهندسی

- ▶ مسئولیت مدنی
- ▶ مسئولیت اخلاقی
- ▶ مسئولیت کیفی
- ▶ مسئولیت انتظامی

قانون مسئولیت مدنی

- ▶ مصوب 7 اردیبهشت 1339 (کمیسیون مشترک دادگستری و مجلسین)
- ▶ ماده 1 - هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه ای وارد نماید، که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود، مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می باشد.

مواد مهم قانون مسئولیت مدنی

- ▶ ماده 12 - کارفرمایانی که مشمول قانون کار هستند، مسئول جبران خساراتی می‌باشند که از طرف کارکنان اداری و یا کارگران آنان در حین انجام کار یا به مناسبت آن وارد شده است. مگر این که محرز شود تمام احتیاط‌هایی که اوضاع و احوال قضیه ایجاب می‌نموده به عمل آورده و یا این که اگر احتیاط‌های مزبور را به عمل می‌آوردند، باز هم جلوگیری از ورود زیان مقدر نمی‌بود. کارفرما می‌تواند به واردکننده خسارت در صورتی که مطابق قانون مسئول شناخته شود مراجعه نماید.
- ▶ ماده 13 - کارفرمایان مشمول ماده 12 مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آنها به اشخاص ثالث بیمه نمایند.
- ▶ ماده 14 - در مورد ماده 12 هر گاه چند نفر مجتمعاً زیانی وارد آورند، متضامناً مسئول جبران خسارت وارده هستند. در این مورد، میزان مسئولیت هر یک از آنان با توجه به نحوه مداخله هر یک، از طرف دادگاه تعیین می‌شود.

قانون مجازات اسلامی

▶ مصوب 1 اردیبهشت 1392 (کمیسیون قضائی و حقوقی مجلس)

- ▶ ماده 20- در صورتی که شخص حقوقی براساس ماده (143) این قانون مسوول شناخته شود، با توجه به شدت جرم ارتكابی و نتایج زیان بار آن به یک تا دو مورد از موارد زیر محکوم می‌شود، این امر مانع از مجازات شخص حقیقی نیست:
- ▶ الف- انحلال شخص حقوقی، ب- مصادره کل اموال، پ- ممنوعیت از یک یا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی به طور دائم یا حداکثر برای مدت پنج سال، ت- ممنوعیت از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه به طور دائم یا حداکثر برای مدت پنج سال، ث- ممنوعیت از اصدار برخی از اسناد تجاری حداکثر برای مدت پنج سال، ج- جزای نقدی، چ- انتشار حکم محکومیت به وسیله رسانه‌ها
- ▶ تبصره- مجازات موضوع این ماده، در مورد اشخاص حقوقی دولتی و یا عمومی غیر دولتی در مواردی که اعمال حاکمیت می‌کنند، اعمال نمی‌شود.

قانون مجازات اسلامی

► ماده 21- میزان جزای نقدی قابل اعمال بر اشخاص حقوقی حداقل دو برابر و حداکثر چهار برابر مبلغی است که در قانون برای ارتکاب همان جرم به وسیله اشخاص حقیقی تعیین می شود.

► ماده 22- انحلال شخص حقوقی و مصادره اموال آن زمانی اعمال می شود که برای ارتکاب جرم، به وجود آمده یا با انحراف از هدف مشروع نخستین، فعالیت خود را منحصراً در جهت ارتکاب جرم تغییر داده باشد.

قانون مجازات اسلامی

شرایط مسئولیت کیفری:

► ماده 140- مسئولیت کیفری در حدود، قصاص و تعزیرات تنها زمانی محقق است که فرد حین ارتکاب جرم، عاقل، بالغ و مختار باشد.

► ماده 141- مسئولیت کیفری، شخصی است.

► ماده 142- مسئولیت کیفری به علت رفتار دیگری تنها در صورتی ثابت است که شخص به طور قانونی مسئول اعمال دیگری باشد یا در رابطه با نتیجه رفتار ارتكابی دیگری، مرتکب تقصیر شود.

قانون مجازات اسلامی

ماده 143- در مسئولیت کیفری اصل بر مسئولیت شخص حقیقی است و شخص حقوقی در صورتی دارای مسئولیت کیفری است که نماینده قانونی شخص حقوقی به نام یا در راستای منافع آن، مرتکب جرمی شود. مسئولیت کیفری اشخاص حقوقی مانع مسئولیت اشخاص حقیقی مرتکب جرم نیست.

ماده 144- در تحقق جرائم عمدی علاوه بر علم مرتکب به موضوع جرم، باید قصد او در ارتکاب رفتار مجرمانه احراز گردد. در جرائمی که وقوع آنها براساس قانون منوط به تحقق نتیجه است، قصد نتیجه یا علم به وقوع آن نیز باید محرز شود.

قانون مجازات اسلامی

ماده 145- تحقق جرائم غیر عمدی، منوط به احراز تقصیر مرتکب است. در جنایات غیر عمدی اعم از شبه عمدی و خطای محض، مقررات کتاب قصاص و دیات اعمال می شود.

تبصره- تقصیر اعم از بی احتیاطی و بی مبالاتی است. مسامحه، غفلت، عدم مهارت و عدم رعایت نظامات دولتی و مانند آنها، حسب مورد، از مصادیق بی احتیاطی یا بی مبالاتی محسوب می شود.

قانون مجازات اسلامی

بی احتیاطی، یعنی اقدام به امر پر خطری که شخص می‌بایستی از آن احتراز می‌نمود؛ بدون اینکه نتیجه حاصل را خواسته باشد. بی‌مبالاتی عکس آن است. یعنی عدم اقدام به امری که انجام آن الزامی بوده است، بدون علم به نتیجه.

عدم رعایت نظامات دولتی اعم است از؛ عدم رعایت قانون و یا مقررات دیگری که شخص ملزم به اجرای آن بوده است. مفهوم عدم مهارت نیز واضح است. در واقع عدم مهارت نوعی بی احتیاطی و از توابع آن است.

قانون مجازات اسلامی

ماده 155- جهل به حکم، مانع از مجازات مرتکب نیست مگر اینکه تحصیل علم عادتاً برای وی ممکن نباشد یا جهل به حکم شرعاً عذر محسوب شود.

تبصره- جهل به نوع یا میزان مجازات مانع از مجازات نیست.

قانون مجازات اسلامی

ماده 526- هرگاه دو یا چند عامل، برخی به مباشرت و بعضی به تسبیب در وقوع جنایتی، تأثیر داشته باشند، عاملی که جنایت مستند به اوست ضامن است و چنانچه جنایت مستند به تمام عوامل باشد به طور مساوی ضامن می باشند. مگر تأثیر رفتار مرتکبان متفاوت باشد که در این صورت هر یک به میزان تأثیر رفتارشان مسئول هستند. در صورتی که مباشر در جنایت؛ بی اختیار، جاهل، صغیر غیرممیز یا مجنون و مانند آنها باشد؛ فقط سبب، ضامن است.

دید کارگر او را آگاه ساخته و هشدار داده که مواظب شیشه‌ها باشد. هیأت ۵ نفره معتقدند که در هر صورت کارگر می‌بایست رعایت احتیاطات لازم را می‌نمود و با توجه به هشدارهای ارائه شده از ناحیه مسئول سوله و مشخص بودن وضعیت شیشه‌ها از زیر داخل سالن ۱۰۰٪ تقصیر را متوجه کارگر حادثه دیده می‌دانند، هیأت ۷ نفره قائل به تقصیر ۸۰٪ کارفرمای پیمانکاری و ۲۰ درصدی کارگر حادثه‌دیده است. علیهذا و با عنایت به مراتب مسطوره فوق خواهشمند است بر اساس مدلول مواد ۵۲۶ و ۵۳۳ از قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ اظهار عقیده فرمایید چنانچه این حادثه مربوط به زمان حاکمیت قانون سابق باشد آیا همچنان همین مقررات حاکم خواهد بود؟ یا طبق قانون سابق می‌بایست اظهارنظر شود، اساساً در فرض سؤال تساوی تقصیرها حاکمیت دارد یا اینکه براساس درصد و نسبت اعلامی از ناحیه کارشناس ۲۰-۸۰ باید عمل کرد؟

نظریه فرض سؤال با ماده ۵۲۶ قانون مجازات اسلامی ۱۳۹۲ منطبق است و چون وقوع حادثه مستند به تمام عوامل اشاره شده در استعمال است علی‌الاصول به طور مساوی ضامن می‌باشند و در صورتی که به نظر کارشناسان تأثیر رفتار آنان (مرتکبان) متفاوت باشد هر یک به میزان تأثیر رفتارشان مسئول هستند، تشخیص میزان تأثیر با لحاظ نظریه کارشناسان به عهده قاضی رسیدگی‌کننده است، ضمناً قبل از تصویب قانون یاد شده نیز رویه عملی در این مورد با استفاده از ملاک ذیل ماده ۱۴ قانون مسئولیت مدنی (مصوب ۷ اردیبهشت ماه ۱۳۳۹) بر اساس میزان تأثیر جاری بود.

نظریه شماره ۱۳۰-۷/۹۲/۱۳۱-۱۳۴۳/۱۳۴۳
روزنامه رسمی ۲۰۵۵-۲۷/۲۷-۱۳۴۳/۶

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

سؤال شرکتی کار نقاشی و رنگ آمیزی سقف سوله‌های خود را به پیمانکار واگذار می‌کند، پیمانکار مربوطه با استخدام کارگران نقاش به اجرای پیمان مباشرت می‌نماید در اثناء کار یکی از کارگران بدون توجه به نورگیر تعبیه شده بر روی سقف سوله که در اثر قرارگیری در معرض پدیده‌های جوی نظیر آفتاب و باران دچار پوسیدگی و تغییر رنگ و نهایتاً هم شکل سایر اجزای سقف شده بر اثر شکستگی شیشه از بلندی سقوط کرده و دچار قطع نخاع و فلجی اندام تحتانی و دیه می‌شود، کارشناس بدوی شرکت را به میزان ۴۰٪ کارفرما را به میزان ۴۰٪ و کارگر را به میزان ۲۰٪ مقصر اعلام می‌نماید. هیأت ۳ نفره با طرح این استدلال که شرکت به لحاظ تفویض امر به پیمانکار مقصر و مسبب حادثه نیست، کارفرما را ۶۰٪ و کارگر را به جهت بی‌توجهی به شرایط موجود به میزان ۴۰٪ مقصر اعلام می‌کند. لازم به ذکر است که مسئول سوله از خطر در معرض

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

سؤال احتراماً چنانچه فردی علیه اداره برق شکایت نماید که بیست سال پیش که کارگر اداره برق بوده به لحاظ عدم تأمین وسایل ایمنی از ناحیه ستون فقرات آسیب دیده با توجه به اینکه جنبه عمومی مشمول مرور زمان گردیده آیا باز هم موضوع در دادسرا و دادگاه کیفری قابل رسیدگی است (با توجه به اینکه دیه یکی از مجازات‌هاست) یا اینکه بایستی جهت مطالبه دیه به دادگاه حقوقی مراجعه نماید.

نظریه مطالبه دیه ناشی از حادثه با توجه به ماده ۱۴ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۹۲ که به عنوان یکی از اقسام مجازات‌ها آمده است و با لحاظ اینکه مشمول مرور زمان نمی‌گردد، از طریق طرح شکایت کیفری بلااشکال است، ولی در مورد طرح شکایت علیه اشخاص حقوقی چنانچه ارتکاب بزه، مربوط به قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ باشد، به لحاظ عدم پیش‌بینی مسئولیت کیفری نسبت به شخص حقوقی در زمان ما قبل از لازم‌الاجراء شدن قانون فوق‌الذکر، جز از طریق طرح دعوی حقوقی امکان‌پذیر نمی‌باشد.

نظریه شماره ۱۳۹۲/۱۲/۵-۷۹۲/۲۳۱۴
روزنامه رسمی ۱۳۹۲/۶/۱۵-۲۰۲۴۴

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه

سؤال احتراماً در مورد ماده ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۱۳۹۲ چنانچه قضیه برعکس باشد یعنی کسی سنگ کوچکی را در زمینی قرار دهد و شخص دیگری چاهی عمیق نزدیک آن سنگ حفر کند و عابری با سنگ برخورد کند و داخل چاه بیفتد و فوت کند آیا باز هم کسی که سنگ را ابتدا روی زمین قرار داده ضامن است؟ در حالی که اگر چاهی حفر نمی‌شد برخورد با سنگ کوچک صرفاً موجب به زمین خوردن و صدمه جزئی عابر می‌شد نه فوت او؟

نظریه ماده ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ که از متون فقهی اخذ شده است سبب مقدم در تأثیر را مورد پذیرش قرار داده است یعنی بین واضح سنگ و حفرکننده چاه، کسی که سنگ را قرار داده مسئول می‌داند زیرا ابتدا عابر با سنگ برخورد کرده و سپس بر اثر برخورد به چاه افتاده است اما با توجه به قسمت اخیر ماده ۵۳۶ و ملاک ماده ۵۳۱ قانون یاد شده چنانچه قاضی احراز کند که قرار دادن سنگ کوچک به قدری در وقوع حادثه ضعیف بوده که به تنهایی اثری بر آن مترتب نگردد و حافر چاه با توجه به این امر متعاقب قرار گرفتن سنگ، در محل اقدام به حفر چاه در کنار سنگ نماید و حادثه (جنایت) در اثر برخورد عابر به سنگ و سقوط وی در چاه رخ دهد، در این صورت حافر چاه مسئول است نه قراردهنده سنگ. به هر تقدیر تشخیص مصداق و احراز استناد، امری موضوعی و بر عهده قاضی رسیدگی کننده است.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

- ماده 90 - مجازاتهای انتظامی اصلی به قرار زیر است:
- درجه 1 - اخطار کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان.
- درجه 2 - توبیخ کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی استان.
- درجه 3 - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه ماه تا یک سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه 4 - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یک سال تا سه سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

- درجه 5 - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه سال تا پنج سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه 6 - محرومیت دایم از عضویت نظام مهندسی استانها و ابطال پروانه اشتغال.
- تبصره - در صورت تکرار تخلف، اشخاصی که به سه مرتبه محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال محکوم شده باشند در صورتی که برای دفعات بعدی مرتکب تخلفی شوند که باز هم مستلزم اعمال مجازات محرومیت موقت از درجه (4) یا (5) باشد به مجازات مربوط به اضافه یک برابر مجموع مدت محرومیت های قبلی از استفاده از پروانه اشتغال و ضبط آن و یا مجازات از نوع درجه (6) محکوم خواهند شد.

▶ مجازات انتظامی تبعی:.....

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

ماده 91 - تخلفات انتظامی موضوع قانون شامل تخلفات حرفه‌ای و تخلفات انضباطی زیر است و مستوجب محکومیت به مجازات‌های انتظامی در محدوده حداقل و حداکثرهای ذکر شده برای ارتکاب هر یک می‌باشد که متناسب با نوع، درجه اهمیت و آثار تخلف و حسن و سوءسابقه متخلف و درجه تخریبی وی به هنگام تخلف از حیث قصد، آگاهی، بی‌پروایی و بی‌مبالاتی تعیین و مورد صدور حکم قرار می‌گیرد:

الف) تخلف حرفه‌ای:

۱- عدم رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، الزامات مقررات ملی ساختمان، آیین کارها و آیین‌نامه‌های لازم‌الرعایه و استانداردهای اجباری در انجام خدمات مهندسی یا انجام هرگونه فعل یا ترک فعل که مخالف یا متناقض با آنها باشد اعم از آن که مستقیماً یا توسط عوامل تحت مدیریت، کنترل و نظارت شخص صورت پذیرد به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه پنج.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۲- عدم انجام یا قصور و تقصیر در انجام وظایف حرفه‌ای که به موجب قوانین و مقررات موظف به آن است یا تعهدات قراردادی یا خلف وعده مکرر در مورد انجام آنها به نحوی که موجب زیان یا تضییع حقوق صاحب کار یا اشخاص ثالث شود یا به اموال عمومی، منابع مواد و انرژی یا محیط زیست آسیب رساند، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه پنج.

۳- تحمیل هزینه‌های عرفاً فاحش غیرضروری به کارفرما، اعم از آنکه خود در آن ذی‌نفع باشد یا نباشد به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه چهار.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

4- اشتغال به حرفه‌های مهندسی موضوع قانون یا پذیرفتن یا تعهد به انجام کاری که شرایط روانی - به تشخیص قطعی مراجع قضایی - یا شرایط قانونی یا مدرک صلاحیت معتبر یا ظرفیت اشتغال یا شرایط جسمی یا امکانات مالی و فنی لازم برای انجام آن را ندارد یا از دست بدهد یا مهلت اعتبار پروانه اشتغال به کار وی برای انجام آن کار خاتمه یافته باشد، یا تصدی یا اشتغال همزمان به دو یا چند شغل یا حرفه که انجام همزمان آنها با قوانین، مقررات یا ماده (۲) مکرر این آیین‌نامه مغایرت داشته باشد، به مجازات انتظامی از درجه سه تا درجه پنج.

تبصره - انجام خدمات مهندسی به عنوان کارآموز یا استخدامی برای مهندسی که دارای شرایط قانونی باشد و تحت مسئولیت او صورت می‌گیرد، مشمول این بند نمی‌باشد.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۵ - ارائه خدمات یا مشارکت در ارائه خدمات طراحی، محاسبه، اجرای طرح توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی و تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل و بازرسی آن طرح را در شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، سایر مراجع صدور پروانه ساختمان یا سازمان‌های دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی بر عهده دارند، در مدت تصدی همان شغل، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه پنج.

۶ - تصدی همزمان مسئولیت در دو مرجع که یکی بر دیگری وظیفه نظارتی دارد، به مجازات انتظامی درجه دو تا چهار.

۷- تأیید غیرواقعی میزان عملیات انجام شده و صورت وضعیت یا مدارک فنی و مالی مشابه، به مجازات انتظامی از درجه سه تا درجه پنج

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۸ - امتناع از اظهارنظر کارشناسی پس از قبول انجام آن در مواردی که از طریق مراجع ذیصلاح قانونی نظرخواهی شده است، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه سه.

۹- تعلل در تنظیم و تسلیم به موقع گزارش‌هایی که به موجب ضوابط و مقررات یا دستور مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه سه.

۱۰- صدور گواهی یا ادای شهادت فنی خلاف واقع یا اعلام نظر رسمی و داوری و کارشناسی در موضوعات فنی بدون داشتن صلاحیت لازم به مجازات انتظامی از درجه سه تا درجه پنج. ۱۱- عدم رعایت بی‌طرفی در داوری یا کارشناسی یا عدم اعلام جهات رد به طرفین اختلاف، در صورت وجود، به مجازات انتظامی از درجه سه تا درجه پنج.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۱۲- سپردن انجام کار حرفه‌ای به اشخاص فاقد صلاحیت فنی، حرفه‌ای و اخلاقی لازم برای انجام آن کار، به مجازات انتظامی از درجه سه تا درجه پنج.

۱۳- قصور یا تقصیر مؤثر در خلع ید از شرکت تحت مدیریت یا محل اشتغال خود در امور ساختمانی، بیش از دو بار، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه چهار.

ب - تخلفات انضباطی:

۱- نقض مقررات انضباطی وضع شده به وسیله و در محدوده اختیارات مراجع قانونی سازمان نظام مهندسی ساختمان، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه دو.

۲- درج یا نشر یا نقل قول هرگونه متن، تصویر یا سایر موارد مغایر با اصول اخلاقی و شئون حرفه‌ای در رسانه‌های گروهی و شبکه‌های اجتماعی و پیام انبوه از درجه دو تا درجه پنج.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۳- سوءاستفاده از عضویت یا موقعیت‌های شغلی و اداری نظام مهندسی استان به نفع خود یا غیر به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه پنج.

۴- تعلل یا عدم انجام به هنگام وظایف قانونی در هیأت مدیره، شورای انتظامی یا بازرسان نظام مهندسی استان به وسیله آن عضو یا اعضای ارکان مذکور که در تخلف دخیل باشند، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه چهار.

۵- انجام اقداماتی که موجب ایجاد اخلال در انجام وظایف قانونی و جاری سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارکان آن شود یا نامه پراکنی یا سخنرانی که موجب اتهام، وهن و لطمه به حیثیت سایر مهندسان شود، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه چهار.

۶- بی‌توجهی به مفاد شیوه نامه‌ها، بخشنامه‌ها، اطلاعیه‌ها و اخطاریه‌های قانونی و مانند آنها، ابلاغی مراجع ذی‌ربط قانونی که مکلف به رعایت آنها بوده، یا مبادرت به انجام کارها، که در مقررات کار، از آن منع شده، به محازات انتظامی از درجه یک

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۷- تمکین در برابر دستور یا تقاضای نقض الزامات قانونی در امور حرفه‌ای بدون وجود اجبار و اکراه، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه سه.

۸- تأسیس هرگونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه تحت هر نام برای انجام خدمات فنی و مهندسی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه سه.

۹- مراعات نکردن کامل حقوق معنوی مربوط به حرفه مهندسی همکاران مهندس خود اعم از شخص حقیقی یا حقوقی و معرفی محصول کار حرفه‌ای متعلق به دیگری به نام خود یا کارفرما یا مؤسسه خود، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه پنج.

۱۰- قرار دادن محصول کار حرفه‌ای خود در اختیار دیگری برای استفاده از آن به نام وی، به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه سه.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۱۱- اجازه سوءاستفاده از نام و نشان خود یا شخص حقوقی متبوع خود به شخصی که به فعالیت اقتصادی یا مهندسی فریبکارانه یا غیردرستکارانه مبادرت می ورزد، به مجازات انتظامی از درجه سه تا پنج.

۱۲- عدم مراقبت از مهر، نشان، سربرگ و گذرواژه‌های خصوصی مورد استفاده در خدمات مهندسی و امضاهای الکترونیکی خود به نحوی که منجر به سوءاستفاده اشخاص ثالث شود، به مجازات انتظامی از درجه یک تا دو.

۱۳- استنکاف از امضای نقشه‌هایی که افراداً یا به صورت گروهی به منظور اجرا تهیه و ارائه می‌کند، ولو آن که در قبال آن حق الزحمه دریافت نکند، به مجازات انتظامی از درجه یک تا دو.

۱۴- جعل در اوراق و اسناد و مدارک حرفه‌ای و مدارک لازم برای دریافت پروانه اشتغال به کار و تصاویر آنها یا استفاده از سند مجعول، به مجازات انتظامی از درجه چهار تا ده شش.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۱۵- دادن یا گرفتن هرگونه مال یا امتیاز خارج از ضوابط یا تبانی یا توسل به وسایل متقلبانه در انجام وظایف حرفه‌ای یا برای گرفتن یا برای واگذاری کار یا گرفتن یا دادن تأییدیه یا ردیه و مانند آنها در امور فنی و مهندسی، به مجازات انتظامی از درجه چهار تا درجه شش.

۱۶- سوءاستفاده از اضطرار یا عدم اطلاع کارفرما برای گرفتن امتیاز یا حق الزحمه بسیار نامتناسب با عرف رایج برای انجام خدمات مهندسی به مجازات انتظامی از درجه یک تا سه.

۱۷- تبانی در ارائه پیشنهاد قیمت در مناقصه و مزایده‌های مرتبط با طرح‌های ساختمانی و عمرانی، به مجازات از درجه چهار تا درجه شش.

۱۸- ارائه مدارک تقلب‌آمیز یا سابقه یا صلاحیت حرفه‌ای خود یا دیگری یا تقلب در آزمون‌ها یا توسل به راه‌های متقلبانه یا اظهارات خلاف واقع برای کسب امتیاز شغلی حرفه‌ای، یا احراز سمت یا جلب آرا در هرگونه انتخابات مربوط به حرفه، حد

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۱۹- ورشکستگی به تقصیر و تقلب در فعالیت حرفه‌ای به موجب حکم قطعی قضایی، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه پنج.

۲۰- مبادرت مأموران کلیه نهادهای کنترل و بازرسی ساختمان از جمله شاغلان در شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و شرکت‌های عهده‌دار کنترل طراحی و بازرسی ساختمان و طرح‌های شهرسازی و ترافیکی به بیش از دو بار رد انطباق طراحی یا اجرای ساختمان با مدارک فنی بدون دلیل موجه و مستند یا اخطار نابجا به صاحبکاران یا عدم اخطار به موقع توقف کار و رفع توقف کار به صاحبکاران، به مجازات انتظامی از درجه دو تا درجه پنج .

۲۱- انجام کار حرفه‌ای یا خرید خدمات حرفه‌ای بدون قرارداد کتبی به مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه دو.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

۲۲- نقض سایر الزامات اخلاق و شئون رفتار حرفه‌ای مذکور در نظام‌نامه رفتار حرفه‌ای اخلاق مهندسی ساختمان ابلاغی وزارت راه و شهرسازی موضوع ماده (۲) مکرر که در بندهای دیگر این ماده مجازاتی برای ارتکاب به آنها تعیین نشده، به مجازات انتظامی درجه یک تا درجه دو.

۲۳ - استفاده از پروانه اشتغال به کار در دوره محکومیت انتظامی قطعی به عدم استفاده از آن، به مجازات انتظامی افزایش دوره محکومیت به دو برابر.

۲۴- اعلام نکردن یا کتمان محکومیت انتظامی خود در مواردی که فقدان آن شرط انجام کار یا گرفتن امتیاز حرفه‌ای است، به مجازات انتظامی درجه دو تا سه به علاوه سلب امتیاز کسب شده تا حدی که قابل سلب است.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی-اصلاحی 1394/12/5

تبصره ۱- چنانچه اعضای ارکان سازمان استان مرتکب تخلفات فوق شوند، این عضویت عامل مشدد مجازات در نظر گرفته خواهد شد.

تبصره ۲- شورای انتظامی می‌تواند در مواردی که وقوع تخلف را ناشی از ضعف اطلاعات و مهارت فنی متخلف یا عدم آشنایی وی با ضوابط و مقررات تشخیص دهد در حکم صادره خود، او را مکلف به گذراندن دوره آموزشی یا کارآموزی خاص در مدت معین و حداکثر شش ماه کند و تا زمان گذراندن دوره مذکور صلاحیت حرفه‌ای او را محدودتر کند.

تبصره ۳- در مواردی که تخلف دارای جنبه مجرمانه باشد استناد به آن برای صدور رای محکومیت انتظامی منوط به قطعیت حکم کیفری صادره از مراجع قضایی است.

تبصره ۴- چنانچه شوراهای انتظامی در حین رسیدگی به تخلفات انتظامی در جریان وقوع جرم غیرقابل گذشت قرار گیرند، مکلفند مراتب را به دادستان محل اعلام نمایند.

گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 1- صدور دستور تهیه نقشه از سوی مرجع رسمی ساختمان
- ▶ 2- ارائه دستور نقشه به مهندس طراح معمار مورد نظر مالک یا نماینده قانونی وی
- ▶ 3- تهیه نقشه های معماری توسط مهندس طراح معمار
- ▶ 4- بعد از طراحی نقشه معماری باید به شهرداری یا دفاتر خدمات شهری ارسال شده تا بررسی شود. اگر نقشه معماری نیاز به اصلاح داشته باشد دفتر مهندسی ملزم به اصلاح نقشه بوده و پس از اصلاح مجدداً نقشه به دفاتر خدمات مهندسی ارجاع داده می‌شود تا تأییدیه نقشه دریافت شود.

گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 5- تکمیل و تایید بخش طراحی معماری در دفترچه اطلاعات ساختمان و ارسال این دفترچه به همراه یک سری از نقشه های معماری به سازمان نظام مهندسی استان.
- ▶ 6-کنترل نقشه ها توسط سازمان استان بر اساس مقررات ملی ساختمان و اعلام رسمی و مکتوب موارد خلاف مقررات به مهندس معمار و اخذ اصلاحیه وی و در غیر این صورت، تأیید نقشه معماری و دفترچه اطلاعات ساختمان توسط سازمان استان.
- ▶ 7-مراجعه صاحب کار یا نماینده قانونی وی به مهندس مجری ذیصلاح و انعقاد قرارداد اجرا با وی.
- ▶ 8-تحویل یک نسخه از قرارداد اجرا به سازمان استان توسط مجری و یک نسخه به مرجع رسمی ساختمان توسط صاحب کار یا نماینده قانونی وی.

گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 9-مالک باید به دفاتر خدمات شهری مراجعه کرده و فرم درخواست تعیین ناظر یا ناظرین را تکمیل کند. سپس باید منتظر تماس و معرفی ناظر یا ناظرین از سوی دفاتر خدمات و سازمان استان بماند. بعد از تعیین ایشان، بین مالک و ناظر یا ناظرین قراردادی بسته می‌شود.
- ▶ 10-در اثنای این مدت، تهیه نقشه های سازه ای و تأسیسات ملک توسط مهندسین محاسب مربوطه انجام می شود و برای کنترل نقشه ها و محاسبات به سازمان استان معرفی می گردند. کنترل نقشه ها توسط سازمان استان بر اساس مقررات ملی ساختمان و اعلام رسمی و مکتوب موارد خلاف مقررات به مهندسین مربوطه و اخذ اصلاحیه ایشان و در غیر این صورت، تأیید نقشه های سازه و تأسیسات و تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان توسط سازمان استان.
- ▶ 11-کنترل صلاحیت و ظرفیت مهندس مجری توسط سازمان استان به عمل آمده و ضمن تحویل دفترچه اطلاعات ساختمان به مهندس مجری، به صورت رسمی و مکتوب به مرجع رسمی ساختمان و مهندس یا مهندسین ناظر معرفی می گردد.

گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 12- چاپ پروانه: بعد از تأییدیه نقشه‌های چهار رشته و پروسه اخذ تأییدیه‌های دفتر خدمات الکترونیک و تأییدیه طرح تفصیلی بر و کف، به تأییدیه رئیس صدور پروانه ساختمان، معاون شهرسازی و معماری و در نهایت، تأییدیه شهردار نیاز است که تمام این تأییدیه‌ها به صورت سیستمی انجام و در نتیجه پروانه ساختمان چاپ می‌شود و رونوشت آن به صورت سیستمی در اختیار ناظرین و مجری قرار داده می‌شود.
- ▶ 13- مجری پس از بررسی کامل نقشه‌ها و مشخصات فنی، در صورت رؤیت هرگونه خلاف مقررات، مجدداً روال اخذ اصلاحیه مهندسین مربوطه و اعلام موضوع به مرجع رسمی ساختمان و سازمان استان را انجام می‌دهد.
- ▶ 14- مجری بلافاصله اقدام به اخذ بیمه‌های مسئولیت و تضمین کیفیت ساختمان می‌نماید.

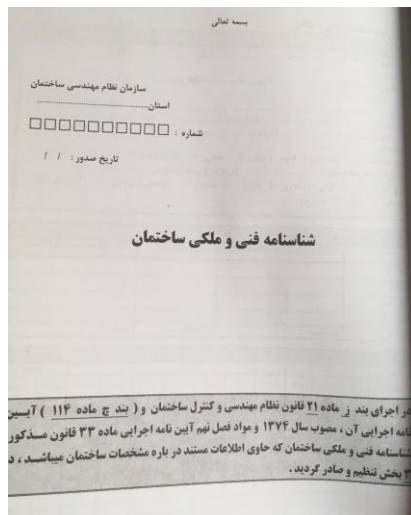
گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 15- مجری بلافاصله اقدام به تهیه برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی عملیات اجرایی می‌نماید.
- ▶ 16- مجری بر اساس مقررات ملی ساختمان، اقدام به اجرای عملیات اجرایی نموده و مراتب را به صورت ریز، در دفترچه اطلاعات ساختمان وارد و تأییدیه‌های مربوط به ناظرین را اخذ می‌نماید.
- ▶ 17- در صورت وجود موارد خلاف مقررات، اعلام امر توسط مهندس یا مهندسین ناظر به مهندس مجری و انجام اصلاحات توسط مهندس مجری و در صورت اختلاف نظر، مراجعه به گردش کار دآوری سازمان استان.
- ▶ 18- در خاتمه قرارداد اجرا، تأیید دفترچه اطلاعات ساختمان توسط مجری و تحویل آن به سازمان استان.
- ▶ 19- تهیه و تحویل شناسنامه فنی و ملکی ساختمان از طرف سازمان استان به مهندس مجری.

گردش کار و نحوه اجرای پروژه و ارتباط بین عوامل اجرایی

- ▶ 20- تکمیل و تحویل شناسنامه فنی و ملکی ساختمان توسط مجری.
- ▶ 21- مجری نقشه های ازبیلت (چون ساخت) را تهیه نموده و پس از اخذ تأییدیه ناظرین ساختمان، به مرجع رسمی ساختمان تحویل می نماید.
- ▶ 22- مجری بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان را نهایی کرده و به مرجع رسمی ساختمان تحویل می نماید.
- ▶ 22- صدور گواهی پایان کار ساختمان توسط مرجع رسمی ساختمان.
- ▶ 26- تحویل گواهی پایان کار و نقشه های ازبیلت و بیمه تضمین کیفیت ساختمان به صاحب کار یا نماینده قانونی وی.
- ▶ 27- مراجعه به سازمان استان برای تهیه نقشه تفکیکی و اداره ثبت جهت اخذ صورت مجلس تفکیکی ساختمان و تهیه اسناد مالکیت تک برگی واحدهای ساختمان.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان



شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

مشخصات ساختمان در ساختمان		
نوع انتخاب	تاریخیت	تعداد تکرار
کاز	عمر مکتب	
برق نموس	فاز	آبیر
کلی	تعداد	خط
آب	قطر	اینچ
تاسیسات	قطر	اینچ

جدول: ۱۳

مشخصات فنی و فیزیکی ساختمان		
ردیف	شرح	درست / نادرست
۱	بازدادن گریز محفل طبق ملک به روی زمین	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۲	شیبهای انحرافی و عرضی زمین مطابق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۳	بر و کج مطابق طرح معماری و نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۴	ارتفاع طبقات اعلام شده در ساختمان مطابق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۵	ارتفاع طبقات ساختمان طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۶	ارتفاع پارکینگهای ساختمان طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۷	عمودهای فولادی و عرضی ساختمان بر اثر نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۸	رزاقی قائم ستونهای ساختمان	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۹	شیببندی محوطهها و پارکینگها طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۱۰	عقداری پشی آسنگهای روی معابر	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۱۱	ارتفاعهای آزاد بیش از حد	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۱۲	مسطح حیاطها و تویگیرها طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۱۳	مسطح اشغال ساختمان طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۱۴	بخشهای معابر طبق نقشه مصوب	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست

جدول: ۱۴

ارزیابی چگونگی تطبیق اجزای		
ردیف	شرح	درست / نادرست
۱	کفایت کلی اجزای سازه	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۲	کفایت کلی اجزای معماری	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۳	کفایت کلی اجزای تاسیسات مکانیکی	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۴	کفایت کلی اجزای تاسیسات برقی	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۵	مطابقت معرفی مطابق استاندارد ملی	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۶	اطلاعات معرفی مطابق استاندارد ملی	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست
۷	فرآوردههای معرفی مطابق استاندارد ملی	<input type="checkbox"/> درست <input type="checkbox"/> نادرست

جدول: ۱۵

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

مشاوره موجود در محل سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرسازی:

نقشه های چون سازه، معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، متابیک خاک، سازه با ذکر نوع، دفترچه اطلاعات ساختمان

اطلاعات مندرج در این شناسنامه مطابق اطلاعات موجود در دفترچه اطلاعات ساختمان می باشد.

شماره و تاریخ: مهر و امضاء رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان:

دفترچه اطلاعات ساختمان

موضوع	موضوع	موضوع	موضوع	موضوع
موضوع	موضوع	موضوع	موضوع	موضوع
کنترل نقشه های معماری				
1 - مطابقت با به - بازبینی نقشه و بررسی مدارج و مدارج موافق موافق در تمامی بر اساس شرح خدمات بخش معماری.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - نشانه موجوده و موافقت طرح با توجه به حدود زمینی - دسترسی های از نشانی یا معیار اطراف - مقررات شهری و پروتکل با اداره کارتری کش.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - مطابقت طبقات به تفکیک هر طبقه با توجه به مساحت و کاربری طبقات و مطابقت آنها با اندازه کارتری کش و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 - مطابقت نقشه ها با طرح سازه ، ساختمان برقی و مکانیکی و انواع مصالح مصرفی.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 - ترسیم پایه ها ، دیوارها ، درها و پنجره ها با اندازه کارتری کش و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 - نقشه پلان - تعیین مساحت از نوع آن - اندازه کارتری کش - خطوط شیب بندی پلان - ملاحظات سازه و بار - ساختمان برقی و مکانیکی مربوط به پلان.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 - نقشه مقاطع طولی و عرضی با رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 - نقشه کلیه نمایانهای ایمنی با رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 - ترسیم سازه ساختمان از نظر مهندسی در صورت انحراف مطابق ساحت 99.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 - نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی طبقات و جزئیات ساختمانی و جدول بارگذاری.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 - ترسیم نقشه های اصلی و حدود اولیه آشپزخانه و سرویسها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 - نقشه مقطوعه سازه و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 - جدول سازه و جدولهای ساختمانی پروژه - جدول بارگذاری - جدول بارها و وزن استاندارد.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 - ترسیم برآمدگی های بارگذاری سازه ها 1/3 و حدود دسترسی به بارگذاری و کنترل ارتفاع آن.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 - ترسیم برآمدگی های بارگذاری در مناطق مرده یا بارگذاری گوی برآمده.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 - بر آورد برآمدگی اجزا و برآمدگی پلان بندی.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

دفترچه اطلاعات ساختمان

موضوع	موضوع	موضوع	موضوع	موضوع
موضوع	موضوع	موضوع	موضوع	موضوع
کنترل نقشه های معماری و محاسبات سازه				
1 - مطابقت با به - بازبینی نقشه و بررسی مدارج و مدارج موافق موافق در تمامی بر اساس شرح خدمات بخش معماری.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 - نشانه موجوده و موافقت طرح با توجه به حدود زمینی - دسترسی های از نشانی یا معیار اطراف - مقررات شهری و پروتکل با اداره کارتری کش.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 - مطابقت طبقات به تفکیک هر طبقه با توجه به مساحت و کاربری طبقات و مطابقت آنها با اندازه کارتری کش و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 - مطابقت نقشه ها با طرح سازه ، ساختمان برقی و مکانیکی و انواع مصالح مصرفی.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 - ترسیم پایه ها ، دیوارها ، درها و پنجره ها با اندازه کارتری کش و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 - نقشه پلان - تعیین مساحت از نوع آن - اندازه کارتری کش - خطوط شیب بندی پلان - ملاحظات سازه و بار - ساختمان برقی و مکانیکی مربوط به پلان.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 - نقشه مقاطع طولی و عرضی با رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 - نقشه کلیه نمایانهای ایمنی با رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 - ترسیم سازه ساختمان از نظر مهندسی در صورت انحراف مطابق ساحت 99.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 - نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی طبقات و جزئیات ساختمانی و جدول بارگذاری.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 - ترسیم نقشه های اصلی و حدود اولیه آشپزخانه و سرویسها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12 - نقشه مقطوعه سازه و رعایت ضوابط ترسیم.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 - جدول سازه و جدولهای ساختمانی پروژه - جدول بارگذاری - جدول بارها و وزن استاندارد.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 - ترسیم برآمدگی های بارگذاری سازه ها 1/3 و حدود دسترسی به بارگذاری و کنترل ارتفاع آن.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 - ترسیم برآمدگی های بارگذاری در مناطق مرده یا بارگذاری گوی برآمده.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 - بر آورد برآمدگی اجزا و برآمدگی پلان بندی.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول ۹:

اطلاعات انحصاری معماران، نظارت و اجرای ساختمان

اطلاعات مشخصه ۱ در دفتر فنی، طراحی و اجرای ساختمان و آثار فنی

ردیف	نوع فعالیت و تخصص	شماره پروانه	نام معمار	شماره پروانه اشتغال	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال
1	معماری					
2	سازه					
3	اسیستانت ماکانگ					
4	معماری					
5	سازه					
6	اسیستانت ماکانگ					
7	نقشه برداری					
8	معماری					

جدول ۱۰:

اطلاعات عمومی از طراحی، نظارت و اجرای ساختمان

ردیف	نوع فعالیت و تخصص	نام شخص عمومی	شماره پروانه اشتغال	شماره پروانه اشتغال	نام و نام خانوادگی	شماره پروانه اشتغال
1	معماری					
2	سازه					
3	اسیستانت ماکانگ					
4	نقشه برداری					
5	معماری					
6	سازه					
7	اسیستانت ماکانگ					
8	نقشه برداری					
9	معماری					
10	سازه					

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول ۱۱:

کاتالوگ

ردیف	نظریه معماری			توضیح
	نظریه نظار	انجام شده	تکمیل نشده	
۱	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱- مشخصات کلی طرح معماری از زمین - سده مالکیت و موارد عمومی نظیر بر اجزای ساختمان
۲	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۲- قیاس جان فیزیکی و فرضی زمین از طرح معماری
۳	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۳- آگاهی از کاربری و محدوده بوی آبی
۴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۴- آگاهی از نظامی و بوی و روی زمین نسبت به نقشه بوی خاک
۵	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۵- مشخصات لازم شماره های باربر (اسکلت، دیوارهای باربر و سقف ها) یا مشخصات معماری
۶	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۶- مشخصات جدول سازه های شماره یا مشخصات معماری
۷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۷- مباحث فیزیکی و زمین لرزه ای و فرضی جیب ها و خازن های مرکزی دیوارهای بزرگ و دیوارهای عمودی
۸	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۸- تعیین مشخصات فنی داخلی، سازه ای و مشخصات کلی ساختمان طبق نقشه های معماری و جزئیات آن
۹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۹- مشخصات ساختمانی مربوطه معماری
۱۰	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۰- اجزای ساختمانی کاتب
۱۱	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۱- جدول و فرضی نقشه بازسازی در دیوارها
۱۲	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۲- بارگذاری و نام شده دیوارها - سقف ها - آیف سازه ها و فریمها بر اساس جدول بارگذاری
۱۳	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۳- مصالح - جدول و جدول اجزا پذیرنده ها
۱۴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۴- اجزای سازه - قسمت کاذب از نگاه و کلاه پناه از ارتفاع عمومی
۱۵	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۵- اجزای و پوشش عمومی درجه ای ایستاد و ماندگار
۱۶	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۶- اجزای و نصب اشغال از فریمها
۱۷	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۷- پوشش حرارت متوالی در ساختمانی
۱۸	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	۱۸- نقشه های بوی ساختمان

دفترچه اطلاعات ساختمان

1/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مناطق سفید دیوارهای بار یا نقشه های اجرایی در ساختمانهای با مصالح بتنی ا.
3/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مناطق اجرای دیوارهای باربر یا نقشه های ستوب و کبیت اجرای آن.
2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مناطق اجرای سقف ها یا نقشه های جزئیات اجرایی.
1/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	نقشه چون ساخت سازه.
ساختمان های بتنی :					
2/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	پلین اجرا شده نسبت آزمایشگاهی در محل تیر باربر.
8	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ویسیت و کیفیت کلیه میلگردهای مصرفی در ستونها - سقفها - تیرها - تیرچه ها و پشته ها ، رنگ ها ، دور پیچها ، میلگردهای حرارتی و رعایت خمس ، اسلاب و طول وشی
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	قاب بندی ستونها - تیرها ، دیوارها ، پله ها و سقف ها
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	محافظت پوشش بتنی
3/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آموزش کلاف های فرعی در سقف های تیرچه بلوک
100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	جمع امتیاز کیفی ساختمان های بتنی
ساختمان های فولادی					
6	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	اطلاعات جامعی مبنی بر ها ، تیرهای اصلی ، بادبندها ، ورق های تکیه ای و سله ها ، سله ها و تعمیر سطلخ در اجزاء.
2/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	اصالت پاید ، ستون به صفحه ستون ، تیر به ستون و اصالت پیچ و مهره ای.
5/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	اطلاعات مبنی در تهیه اصالت و طبقات فلزی
1	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	انبارهای برپوش ها و اجرای پوشش های محافظ
3/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مطابق و تراز بودن اعضای سازه ، عدم خمیدگی و پیچیدگی پروفیل های فولادی و همپوشانی ستون ها در پلان و ارتفاع
2/5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	آموزش روش تست آزمایشگاهی فرود تیر باربر
100	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	جمع امتیاز کیفی ساختمان های فولادی

دفترچه اطلاعات ساختمان

جدول ۱-۱																																																																	
<table border="1"> <tr> <th>مشخصات فنی و فرم ساختمان</th> <th>فرمت</th> </tr> <tr> <td>۱- پلان گریس پلیم آسفالت به روی زمین</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۲- سازه های فولادی و بتن</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۳- سازه های بتنی</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۶- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۷- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۸- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۹- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۰- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۱- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۲- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۳- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	مشخصات فنی و فرم ساختمان	فرمت	۱- پلان گریس پلیم آسفالت به روی زمین	<input type="checkbox"/>	۲- سازه های فولادی و بتن	<input type="checkbox"/>	۳- سازه های بتنی	<input type="checkbox"/>	۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۶- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۷- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۸- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۹- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۰- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۱- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۲- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۳- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	۱۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>	<table border="1"> <tr> <th>مشخصات سازه ای</th> <th>فرمت</th> </tr> <tr> <td>۱- نوع سازه</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۲- نوع مصالح</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۳- نوع سقف</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۴- دیوار حائل</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۵- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۶- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۷- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۸- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۹- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۰- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۱- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۲- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۳- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۴- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>۱۵- آرماتور</td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	مشخصات سازه ای	فرمت	۱- نوع سازه	<input type="checkbox"/>	۲- نوع مصالح	<input type="checkbox"/>	۳- نوع سقف	<input type="checkbox"/>	۴- دیوار حائل	<input type="checkbox"/>	۵- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۶- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۷- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۸- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۹- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۰- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۱- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۲- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۳- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۴- آرماتور	<input type="checkbox"/>	۱۵- آرماتور	<input type="checkbox"/>
مشخصات فنی و فرم ساختمان	فرمت																																																																
۱- پلان گریس پلیم آسفالت به روی زمین	<input type="checkbox"/>																																																																
۲- سازه های فولادی و بتن	<input type="checkbox"/>																																																																
۳- سازه های بتنی	<input type="checkbox"/>																																																																
۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۶- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۷- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۸- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۹- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۰- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۱- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۲- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۳- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۴- ارتفاع کمتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۵- ارتفاع بیشتر از ۱۰ متر	<input type="checkbox"/>																																																																
مشخصات سازه ای	فرمت																																																																
۱- نوع سازه	<input type="checkbox"/>																																																																
۲- نوع مصالح	<input type="checkbox"/>																																																																
۳- نوع سقف	<input type="checkbox"/>																																																																
۴- دیوار حائل	<input type="checkbox"/>																																																																
۵- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۶- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۷- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۸- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۹- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۰- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۱- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۲- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۳- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۴- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																
۱۵- آرماتور	<input type="checkbox"/>																																																																

دفترچه اطلاعات ساختمان

بر تاریخ / / و به شماره : در دفتر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان
 دفتر نمایندگی : ثبت گردید.
 نام و نام خانوادگی مسئول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان :
 مهر و امضاء مقام مسئول سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

آشنایی با ارکان عقد و شرایط اساسی صحت معاملات

- ▶ عقد از اعمال حقوقی می باشد.
- ▶ به طور خلاصه، عمل حقوقی عملی ارادی است که آثار حقوقی بر آن مترتب و آن عمل برای رسیدن به این آثار حقوقی انجام شده است.
- ▶ اما در تشکیل عقد، حداقل دو اراده برای ایجاد اثر حقوقی لازم است (مانند عقد اجاره).

آشنایی با ارکان عقد

- ▶ تعاریف گوناگونی برای عقد وجود دارد.
- ▶ قانون مدنی ایران در ماده‌ی ۱۸۳ عقد را به این صورت تعریف می‌کند: «یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند و این امر مورد قبول آنها باشد.»

انواع عقد

- ▶ عقد لازم و جایز و خیاری
- ▶ عقد مُنجز و معلق
- ▶ عقد معوض و مجانی
- ▶
- ▶
- ▶
- ▶ ..

عقد لازم و جایز

- ▶ عقد لازم عقدی است که هیچیک از طرفین معامله نمی‌توانند آن را برهم بزنند جز در موارد خاصی که قانون معین کرده است. این موارد خاص می‌تواند استفاده از اختیارات قانونی باشد؛ مانند عقد بیع و اجاره. در عقد بیع، هیچ یک از بایع و مشتری حق برهم زدن معامله را بدون رضایت دیگری ندارد، مگر در مواردی که قانون معین کرده است. مثلاً چنانچه بایع، مغبون شده باشد و این عین فاحش باشد می‌تواند قانوناً و با استناد به خیار غبن، معامله را فسخ کند.
- ▶ عقد جایز عقدی است که هر یک از طرفین هر زمان که بخواهند می‌توانند معامله را یکطرفه برهم بزنند. عقود جایز هستند که قانون‌گذار به جایز بودن آن تصریح کرده باشد. در غیر این صورت، آن عقد لازم تلقی می‌شود. عقد وکالت، مثالی از عقود جایز است.
- ▶ عقد جایز علاوه بر آنکه قابلیت فسخ کردن از جانب هر یک از طرفین را دارد، مطابق قانون با مرگ یا جنون هر یک از طرفین نیز منفسخ می‌شود. مثلاً در عقد وکالت اگر وکیل یا موکل بمیرند یا دیوانه شوند عقد خودبه‌خود از بین می‌رود اما برعکس در یک عقد لازم مانند بیع، مرگ طرفین عقد تأثیری در سرنوشت عقد ندارد و عقد هم چنان پابرجاست.

انحلال عقد

- ▶ در عقد جایز یا به عنوان شرایط ضمن عقد در عقد لازم:
- ▶ اولین مورد فسخ است؛ به حق برهم زدن عقد را، فسخ می‌گویند که تنها با یک اراده انجام می‌گیرد، یعنی برای فسخ عقد نیاز به توافق دو اراده نداریم.
- ▶ دومین مورد اقاله یا تفاسخ است که قانوناً با دو اراده صورت می‌پذیرد، یعنی همان دو اراده‌ای که عقد را منعقد کرده‌اند یا وراثت یا نمایندگان آنها با هم توافق می‌کنند و عقد را برهم می‌زنند.
- ▶ سومین مورد انحلال عقد، انفساخ است؛ انفساخ، انحلال عقد بدون اراده‌ی طرفین معامله و به حکم قانون است. یعنی در حالت انفساخ هیچ اراده‌ی دخالت ندارد و صرفاً در مواردی که قانون معین نموده است عقد منحل یا منفسخ می‌شود، مانند همان عقود جایزی که با فوت یا جنون یکی از طرفین به حکم قانون منفسخ می‌شوند.

ارکان عقد یا قرارداد

۱. موضوع

موضوع عقد می‌تواند انتقال مال (خرید و فروش خانه)، انجام کار (نقاشی خانه) یا خودداری از انجام کاری (تعهد خریدار ضمن قرارداد خرید خانه مبنی بر عدم بالا بردن دیوار خانه) باشد.

۲. طرفین

عقد یا قرارداد دارای طرفینی است.

۳. رابطه‌ی حقوقی

سومین رکن، رابطه‌ی حقوقی بین طرفین است که براساس آن متعهدله (کسی که تعهد قرارداد به نفع اوست) می‌تواند انجام تعهد را از متعهد (کسی که عهده‌دار انجام تعهد است) درخواست نماید.

ارکان متن قرارداد

- ▶ نام و مشخصات کامل طرفین قرارداد و آدرس دقیق دو طرف قرارداد
- ▶ موضوع مورد معامله به طور مشخص
- ▶ قیمت معامله
- ▶ مدت معامله
- ▶ شروط، تعهدات و تضمینات طرفین
- ▶ تعداد صفحات، نسخ و مواد قرارداد
- ▶ امضاء طرفین و شاهدین قرارداد
- ▶ تاریخ و شماره قرارداد

شروط ضمن عقد قرارداد؛ باید با روح اصلی قرارداد همخوانی داشته باشد و با آن در تضاد نباشند.

شرایط اساسی در صحت معاملات

- ▶ در قانون مدنی، شرایطی که برای انعقاد قرارداد ضرورت دارد، در ماده‌ی ۱۹۰ بیان شده است:
- ▶ قصد طرفین و رضای آنها؛
- ▶ اهلیت طرفین؛
- ▶ موضوع معین که مورد معامله باشد؛
- ▶ مشروعیت جهت معامله.

قصد طرفین و رضای آنها

- ▶ قصد تصمیم فرد برای انعقاد قرارداد است که باید ابراز شود. این ابراز می‌تواند به صورت لفظی، کتبی، با اشاره (مانند معاملات اشخاص ناشنوا) و به صورت عملی باشد.
- ▶ رضا هم تمایل قلبی و نیت درونی فرد است.
- ▶ برای انعقاد عقد، قصد و رضای طرفین باید موجود باشد؛ اما اگر در انعقاد معامله قصد نباشد، آن عقد باطل است (مانند فرد مست یا بیهوش). در صورتی که رضا در انعقاد معامله موجود نباشد، معامله معیوب و غیرنافذ است (مانند معامله‌ی اکراهی)

اقسام اهلیت

▶ اهلیت تمتع:

اصولا هر شخصي داراي اهلیت تمتع است و مي‌تواند صاحب حق باشد حتي صغار و مجانین مي‌توانند طرف حق واقع گردند. مثلا صغیر یا مجنون مي‌تواند مالک یا طلبکار باشد.

چنانکه قانونگذار در ماده‌ي ۹۵۶ قانون مدني مي‌گويد اهلیت براي دارا بودن حقوق با زنده متولد شدن انسان شروع و با مرگ او تمام مي‌شود. از طرفي ماده ۹۵۸ قانون مدني نیز اضافه مي‌نماید ((هر انسان، متمتع از حقوق مدني خواهد بود.))

▶ اهلیت استیفاء:

اهلیت استیفاء یا اهلیت بهره وري از حق؛ در برابر اهلیت تمتع یا اهلیت دارا شدن حق آمده است. به معنای اعمال حقوقي است که يك شخص دارا است. (اهلیت قانونی) صغار و اشخاص غیر رشید و مجانین، فاقد اهلیت استیفاء هستند.

اهلیت طرفین

▶ مطابق ماده‌ی ۲۱۰ و ۲۱۱ قانون مدني، برای معامله، طرفین معامله باید اهلیت داشته باشند؛ یعنی باید **عقل، بالغ و رشید** باشند. اهلیت به معنای توانایی قانونی شخص برای دارا شدن و اجرای حق است. در رابطه با اهلیت نکات زیر قابل‌توجه هستند:

▶ نکته‌ی اول: صغیر یا شخص غیربالغ به دو دسته تقسیم می‌شوند:

صغیر ممیز یعنی غیربالغی که خوب را از بد و نفع را از ضرر تشخیص می‌دهد و معنی معامله را درک می‌کند؛ لذا در پاره‌ای از موارد مانند معاملاتی که برای او کاملا دارای نفع است، معامله صحیح می‌باشد.

صغیر غیرممیز یعنی نابالغی که فاقد قوه‌ی درک و تشخیص و اراده‌ی حقوقی است و به‌طور کلی معاملاتی که انجام می‌دهد باطل است.

▶ نکته‌ی دوم: مجنون دائمی و مجنون ادواری (که جنون او دائمی نمی‌باشد و دوره‌ای است) معاملاتشان باطل خواهد بود.

▶ نکته‌ی سوم: سفیه (غیررشید) نیز کسی است که تصرفات وی در اموال و حقوق مالی خود (عادتا) عاقلانه نیست. این فرد می‌تواند معاملاتی صرفا نافع انجام دهد، مانند قبول تملکات مجانی

اهلیت طرفین

- ▶ قانونگذار وفق تبصره ۱ ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی مصوب ۱۳۱۴ سن **بلوغ** را در پسر ۱۵ سال تمام قمری و در دختر ۹ سال تمام قمری اعلام نموده است.
- ▶ یکی دیگر از شرایط اهلیت داشتن **عقل** است یعنی عاقل بودن، و فاقد قوه تعقل نباشد و مجنون نباشد.
- ▶ قانونگذار در ماده ۱۲۰۸ قانون مدنی مصوب ۱۳۱۴ مقرر داشته: غیر رشید کسی است که تصرفات او در اموال و حقوق مالی خود عقلانی نباشد.
- ▶ همچنین در ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی بیان می کند که هیچ کس را نمی توان بعد از رسیدن به سن بلوغ به عنوان جنون یا عدم رشد محجور نمود، مگر آنکه عدم رشد یا جنون او ثابت شده باشد.
- ▶ در تبصره ۲ ماده ۱۲۱۰ قانون مدنی نیز ذکر شده است که اموال صغیر بالغ را در صورتی می توان به او داد که رشد او اثبات شده باشد.

مورد معامله

- ▶ مورد معامله باید معلوم و معین باشد.
- ▶ معلوم بودن یعنی وصف، مقدار و جنس آن برای طرفین عقد معلوم باشد.
- ▶ معین بودن نیز به این معناست که مورد معامله مردد میان دو یا چند چیز نباشد. البته گاه قابل تعیین بودن موضوع معامله کفایت می کند: برای مثال خرید اسبی که در مسابقه‌ی اسب دوانی پیروز شود.
- ▶ موضوع معامله باید مالیت (میان طرفین معامله) و منفعت عقلایی مشروع داشته باشد و از اموال عمومی، وقف شده (موقوفه) و اموالی مانند سلاح که دولت خرید و فروش آنها را ممنوع کرده است، نباشد.
- ▶ اگر موضوع معامله انجام یا عدم انجام کاری باشد نیز این شرایط باید موجود باشند.

جهت معامله

- ▶ مطابق با ماده‌ی ۲۱۷ قانون مدنی، جهت معامله باید مشروع باشد، در غیر این صورت معامله باطل است.
- ▶ جهت معامله چیست؟
انگیزه نهایی فرد برای انجام معامله، جهت معامله نام دارد. برای مثال ماشینی را می‌خرد تا با آن به حمل‌ونقل کالا بپردازد. حال اگر این معامله به جهت غیر مشروعی مانند حمل‌ونقل کالای قاچاق یا مشروب باشد، این معامله باطل است. همچنین اگر جهت معامله تصریح نشود، اما به‌طور ضمنی بیان شود، با توجه به اوضاع و احوال قابل‌کشف باشد یا حتی بدون بیان صریح یا ضمنی طرف معامله، طرف دیگر از جهات نامشروع اطلاع داشته باشد، معامله باطل است.

انواع قراردادها

- ▶ بر اساس نحوه تفکیک وظایف طراحی و اجراء
- ▶ بر اساس نحوه انعقاد پیمان جهت انجام موضوع پروژه
- ▶ بر اساس نحوه تأمین مالی
- ▶
- ▶
- ▶ ..
- ▶ .

انواع قراردادها بر اساس نحوه تفکیک وظایف طراحی و اجراء

- ▶ 1 خوداجراء، تک عاملی
- ▶ 2 متعارف، سه عاملی (پیمانی)
- ▶ 3 چهار عاملی (مدیریت)
- ▶ 4 دو عاملی (طرح و ساخت)
- ▶ 5 ساخت، بهره برداری و انتقال
- ▶ 6 روش طراحی، تدارک و ساخت

انواع قراردادها بر اساس نحوه انعقاد پیمان جهت انجام موضوع پروژه

- ▶ 1 قراردادهای پیمانکاری بر اساس فهرست بهاء
- ▶ 2 قرارداد های پیمان مدیریت
- ▶ 3 قرارداد بر اساس بر آورد کلی با قیمت ثابت
- ▶ 4 قرارداد بر اساس متر مربع زیر بنا
- ▶ 5 قراردادهای کلید در دست
- ▶ 6 قراردادهای مهندسی، تدارک و اجراء

انواع قراردادها بر اساس نحوه تأمین مالی

- ▶ 1 قرارداد های تأمین مشارکت مالی (فاینانس)
- ▶ 2 Buy Back قرارداد های بیع متقابل
- ▶ 3 روش BOT و روش های مشابه و هم خانواده

روش اجرای تک عاملی (خوداجرا)

▶ روش اجرای تک عاملی، روشی است که در آن، کارفرما علاوه بر تأمین مالی پروژه، مراحل طراحی و ساخت و مدیریت را خود بر عهده می‌گیرد و در واقع تمامی مسئولیت اجرای پروژه بر عهده کارفرماست. این نوع کار، بیشتر در پروژه‌های عمرانی کوچک استفاده می‌شود. در این روش کارفرما خود رأساً عوامل اجرایی لازم اعم از نیروی انسانی، ماشین آلات، تجهیزات و مصالح ساختمانی را تهیه نموده و مدیریت اجرایی پروژه را نیز بر عهده دارد و یا به طور کلی می‌توان گفت در این روش کارفرما بوسیله امکانات خود، تکنولوژی، روشها و سایر عوامل مورد نیاز تحقق طرح (جمع آوری اطلاعات، طراحی، تدارکات، ساخت) را تأمین می‌نماید.

قرارداد متعارف سه عاملی (پیمانی)

- ▶ در قراردادهای عمرانی سه عاملی، سه عامل کارفرما، پیمانکار و مشاور در آن دخیل است به این صورت که ابتدا کارفرما طراحی پروژه را با مشاور جلو می‌برد.
- ▶ پس از نهایی شدن آن اجرای طرح را به پیمانکار سپرده و خود مسئولیت تامین مالی پروژه را بر عهده می‌گیرد.
- ▶ از جمله مزایای قراردادهای سه عاملی پذیرش مسئولیت اجرا توسط واحد پیمانکاری یا به عبارتی انتقال ریسک اجرا به پیمانکار، وجود تضمین لازم برای تحقق تعهدات اجرایی، گزینش از طریق مناقصه و یا فضای رقابتی، وجود برآورد از کل کار در ابتدا و شفاف بودن هزینه‌ها، مقایسه پیشرفت فیزیکی و مالی در هر مقطع از کار و شفافیت زمانبندی انجام پروژه است.
- ▶ معایب آن شامل عدم اطلاع مشاور در مرحله طراحی از دانش و توان اجرایی پیمانکار ساخت، عدم انگیزه مشاور جهت کاستن هزینه‌های اجرا، رابطه خصمانه و عدم کار تیمی بین طراح و پیمانکار، مشخص نبودن هزینه‌های ساخت تا پایان طراحی، طولانی بودن فرآیند، درست نبودن برآوردهای مشاور و بروز تاخیر در فرآیند پروژه، درگیر نبودن مستقیم کارفرما در تصمیم‌گیری‌های اجرا و مراحل ساخت و عدم انتخاب پیمانکاران جزء شایسته و زمانبر بودن پروسه انتخاب مشاوران و پیمانکاران به دلیل تعدد آنها می‌باشد.

قرارداد چهار عاملی (مدیریت)

- ▶ در قراردادهای عمرانی چهار عاملی علاوه بر کارفرما، پیمانکار و مشاور، عامل چهارمی نیز دخیل است که بر اساس شرح وظایف عامل چهارم خود این قراردادها به دسته‌های مختلف تقسیم شده و شرح آن در ادامه خواهد آمد.
- ▶ عامل چهارم در پروژه‌های عمرانی شامل موارد زیر می‌شود:
- ▶ پیمانکاری مدیریت یا مدیریت طرح (Management Contract)
- ▶ مدیریت ساخت (Construction Management)
- ▶ مدیریت پیمان یا مدیریت پروژه (Project Management)
- ▶ مدیریت اجرایی (Executive Management)

قرارداد چهار عاملی (مدیریت) قراردادهای پیمانکاری مدیریت طرح

MC ▶ در این نوع قراردادها، عامل چهارم وظیفه مدیریت پروژه را از ابتدای کار تا انتهای کار بر عهده می‌گیرد که گاهی یا به عنوان نماینده کارفرما بوده و وظایف مدیریتی کارفرما جز تغییر زمان و مبلغ قرارداد، تغییر مشخصات کلی پروژه، تعلیق، خاتمه و فسخ قرارداد و تصویب صورت وضعیت قطعی و صورتحساب نهایی را بر عهده می‌گیرد.

قرارداد چهار عاملی (مدیریت) قراردادهای مدیریت ساخت CM

▶ در این روش قراردادی، عامل چهارم در کنار کارفرما نظارت بر اجرای پروژه را بر عهده داشته و تفاوت آن با MC در این است که در MC عامل چهارم قدرت اجرایی دارد ولی در CM صرفاً در نقش مشاور ظاهر می‌شود.

قرارداد چهار عاملی (مدیریت) قراردادهای مدیریت پیمان یا مدیریت پروژه PM

- ▶ نمونه قرارداد پیمان مدیریت مشابهت زیادی با MC دارد ولی تفاوت آن این است که در MC عامل چهارم اصولاً از ابتدای انجام مراحل طراحی تا انتهای اجرای طرح در کنار سایر طرفین فعالیت می‌کند ولی در مدیریت پیمان، عامل چهارم یا همان مدیر پیمان صرفاً در مراحل اجرای کار وارد به قرارداد می‌شود و در مرحله طراحی دخالتی ندارد. در این روش مدیر پیمان نماینده کارفرما بوده و وظایفی مانند شناسایی و عقد قرارداد با پیمانکاران جزء و خرید مصالح و تجهیزات - اگر به عهده کارفرما باشد- را انجام می‌دهد.
- ▶ شامل مدیریت فنی، اجرایی، مالی و اداری است.

قیمت ثابت Fixed price یا Lump Sum

- ▶ در این نوع قرارداد کارفرما گستره (Scope) یا الزامات و مشخصاتی که منجر به تدوین گستره می‌شود را به دقت تعیین کرده و سپس قراردادی برای انجام کل آن کار با قیمتی ثابت با پیمانکار منعقد می‌گردد. این قراردادها ممکن است تعدیل نیز داشته باشند (یعنی افت ارزش پول که محاسبه شده و پرداخت می‌گردد). معمولاً اگر تعدیل و یا پاداش شامل قراردادهای Fixed price نشود به آن Lump Sum می‌گویند.

قرارداد های با بازپرداخت هزینه Cost Plus Contracts

► در این نوع قراردادها (در ایران به مدیریت پیمان معروف است) پیمانکار کلیه هزینه‌های پروژه را از کارفرما دریافت می‌کند. بدین نحو که پس از هزینه کردن صورت حساب هزینه‌ها را به کارفرما داده و آن را دریافت می‌دارد و بابت حق‌الزحمه خود مبلغی را اضافه‌تر می‌گیرد که این مبلغ می‌تواند به یکی از روشهای زیر دریافت گردد:

► هزینه به علاوه درصد ثابت برای حق الزحمه Cost Plus Fixed Percentage

► هزینه به علاوه حق الزحمه ثابت (مقطوع) Cost Plus Fixed Fee

► هزینه به علاوه حق الزحمه درصدی متغیر Cost Plus Variable Percentage

قرارداد های فهرست بهایی Time & Material Contracts یا دستمزدی Unit Price Contracts

► در قرارداد دستمزدی پیمانکار دستمزد کارهایی را که انجام داده است بر اساس میزان ساعت کارکرد و نیز حق‌الزحمه ساعتی که در قرارداد آمده است، دریافت می‌دارد. اگر قرارداد پیمانکار شامل متریکال نیز باشد باید قیمت هر واحد از متریکال مصرفی در قرارداد مشخص باشد تا با ضرب آن در میزان متریکال خریداری شده توسط پیمانکار حق‌الزحمه وی مشخص گردد. در این حالت قرارداد از جنس فهرست بهایی خواهد بود.

عناصر پیمان

- ▶ موافقت نامه پیمان
- ▶ شرایط عمومی پیمان
- ▶ شرایط خصوصی پیمان
- ▶ مدارک الحاقی (برنامه زمانبندی، فهرست بها و مقادیر کار، مشخصات فنی عمومی و خصوصی، دستورالعمل ها و استانداردهای فنی، نقشه ها و اسناد تکمیلی)
- ▶ تفکیک ناپذیری اسناد پیمان

تعریف پیمان

- ▶ مجموعه اسناد و مدارکی که در ماده 2 موافقتنامه پیمان، درج می شود.

تعریف موافقت نامه

► سندی که مشخصات اصلی پیمان، مانند مشخصات دو طرف، موضوع، مبلغ و مدت پیمان در آن درج شده است.

تعریف شرایط عمومی پیمان

► نشریه 4311 سازمان برنامه و بودجه

تعریف شرایط خصوصی پیمان

- ▶ شرایط خاصی که به منظور تکمیل شرایط عمومی، با توجه به وضعیت و ماهیت آن تنظیم شده است.
- ▶ موارد درج شده در شرایط خصوصی، هیچ گاه نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.

برنامه زمانبندی

- ▶ کلی: بر حسب ماه
- ▶ تفصیلی: به تفصیل و در چارچوب برنامه کلی

موافقتنامه

موضوع پیمان
 نام پیمانکار
 شماره
 تاریخ

این موافقتنامه به همراه شرایط عمومی و دیگر مدارک الحاقی آن که یک مجموعه غیر قابل تفکیک است و پیمان نامیده می شود، در تاریخ بین که در این پیمان کارفرما نامیده می شود، از یک سو، و که در این پیمان، پیمانکار نامیده می شود، از سوی دیگر، طبق مقررات و شرایطی که در اسناد و مدارک این پیمان درج شده است، منعقد می گردد.

ماده ۱. موضوع

موضوع پیمان، عبارت است از:

ماده ۲. اسناد و مدارک

این پیمان، شامل اسناد و مدارک زیر است:

- الف) موافقتنامه.
- ب) شرایط عمومی.
- ج) شرایط خصوصی.
- د) برنامه زمانی کلی.
- هـ) فهرست بها و مقادیر کار.
- و) مشخصات فنی (مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوصی)، دستورالعملها و استانداردهای فنی.
- ز) نقشه ها.

اسناد تکمیلی که حین اجرای کار و به منظور اجرای پیمان، به پیمانکار ابلاغ می شود یا بین طرفین پیمان مبادله می گردد نیز جزو اسناد و مدارک پیمان به شمار می آید. این اسناد باید در چارچوب اسناد و مدارک پیمان تهیه شود. این اسناد، ممکن است به صورت مشخصات فنی، نقشه، دستور کار و صورتجلس باشد. در صورت وجود دوگانگی بین اسناد و مدارک پیمان، موافقتنامه پیمان بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد. هر گاه دوگانگی مربوط به مشخصات فنی باشد، اولویت به ترتیب با مشخصات فنی خصوصی، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی عمومی است و اگر دوگانگی مربوط به بهای کار باشد، فهرست بها بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد.

ماده ۳. مبلغ

مبلغ پیمان (به حروف)
 (به عدد)
 توجه به اسناد و مدارک پیمان، تغییر می کند.
 ضریب پیمان، برابر است با

ماده ۴. تاریخ تنفیذ، مدت، تاریخ شروع کار

الف) این پیمان از تاریخ مبادله آن (ابلاغ از سوی کارفرما) نافذ است.
ب) مدت پیمان ماه است. این مدت، تابع تغییرات موضوع ماده ۳۰ شرایط عمومی پیمان است.
ج) تاریخ شروع کار، تاریخ نخستین صورت مجلسی تحویل کارگاه است که پس از مبادله پیمان، تنظیم می شود.
 پیمانکار متعهد است از تاریخ تعیین شده برای شروع کار، در مدت ماه نسبت به تجهیز کارگاه به منظور شروع عملیات موضوع پیمان، اقدام نماید.

ماده ۵. دوره تضمین

حسن انجام عملیات موضوع پیمان، از تاریخ تحویل موقت با تاریخ دیگری که طبق ماده ۳۹ شرایط عمومی تعیین می شود، برای ماه از سوی پیمانکار، تضمین می گردد و طی آن به ترتیب ماده ۴۴ شرایط عمومی عمل می شود.

ماده ۶. نظارت بر اجرای کار

نظارت بر اجرای تعهدات پیمانکار طبق اسناد و مدارک پیمان، از طرف کارفرما به عهده
 به نشانی
 واکگذار شده است که با توجه
 به مواد ۲۲ و ۳۳ شرایط عمومی انجام می شود.

ماده ۷. نشانی دو طرف

نشانی کارفرما:
 نشانی پیمانکار:

نماینده پیمانکار
 نام و نام خانوادگی
 امضا

نماینده کارفرما
 نام و نام خانوادگی
 امضا

شرایط عمومی

شماره صفحه	شرح	فهرست مطالب
۳	فصل اول - تعاریف و مفاهیم	
۳	ماده ۱. پیمان	
۳	ماده ۲. موافقتنامه	
۳	ماده ۳. شرایط عمومی	
۳	ماده ۴. شرایط خصوصی	
۳	ماده ۵. برنامه زمانی اجرای کار	
۴	ماده ۶. کارفرما	
۴	ماده ۷. پیمانکار	
۴	ماده ۸. مدیر طرح	
۴	ماده ۹. مهندس مشاور، مهندس ناظر	
۴	ماده ۱۰. رئیس کارگاه	
۵	ماده ۱۱. پیمانکار جزء	
۵	ماده ۱۲. کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه	
۵	ماده ۱۳. مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمانهای موقت، وسایل	
۵	ماده ۱۴. برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه	
۶	ماده ۱۵. تاریخها، مندرج و جمع، عنوانها	
۸	فصل دوم - تأییدات و تعهدات پیمانکار	
۸	ماده ۱۶. تأییدات پیمانکار	
۹	ماده ۱۷. کارکنان	
۹	ماده ۱۸. مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه	
۱۰	ماده ۱۹. کنترل نقاط حساس، پیاده کردن نقشه ها، اندازه گیریها	
۱۳	ماده ۲۰. تجهیز کارگاه، ندادن مصالح، تجهیزات و ماشین آلات	
۱۵	ماده ۲۱. حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مرافقهای لازم	
۱۷	ماده ۲۲. ترتیب گردش مدارک و ابلاغ دستور کارها	
۱۹	ماده ۲۳. حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آنها	
۲۰	ماده ۲۴. واگذاری، پیمانکاران جزء	
۲۱	ماده ۲۵. اجرای کار در شب	

۱۴۳

۲۱	ماده ۲۶. آثار تاریخی و اشیای عتیقه	
۲۲	ماده ۲۷. ایستگاه قانونی	
۲۳	فصل سوم - تعهدات و اختیارات کارفرما	
۲۳	ماده ۲۸. تحویل کارگاه	
۲۵	ماده ۲۹. تغییر مقادیر کار، قیمتهای جدید، تعدیل نرخ پیمان	
۲۷	ماده ۳۰. تغییر مدت پیمان	
۲۸	ماده ۳۱. مدیریت اجرا	
۲۸	ماده ۳۲. نظارت بر اجرای کار	
۳۰	ماده ۳۳. مهندس ناظر	
۳۱	فصل چهارم - تضمین، پرداخت، تحویل کار	
۳۱	ماده ۳۴. تضمین انجام تعهدات	
۳۲	ماده ۳۵. تضمین حسن انجام کار	
۳۲	ماده ۳۶. پیش پرداخت	
۳۲	ماده ۳۷. پرداختها	
۳۴	ماده ۳۸. پرداختهای ارزی	
۳۵	ماده ۳۹. تحویل موقت	
۳۸	ماده ۴۰. صورت وضعیت قطعی	
۴۰	ماده ۴۱. تحویل قطعی	
۴۰	ماده ۴۲. مسئولیتهای دوره تضمین	
۴۱	فصل پنجم - حوادث فوری، نسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف	
۴۱	ماده ۴۳. بروز حوادث فوری	
۴۲	ماده ۴۴. تسویه حساب فوری	
۴۳	ماده ۴۵. حقوق انحصاری ثبت شده	
۴۳	ماده ۴۶. موارد نسخ پیمان	
۴۴	ماده ۴۷. اقدامات نسخ پیمان	
۴۶	ماده ۴۸. عاونه پیمان	
۴۸	ماده ۴۹. تعلیق	
۴۹	ماده ۵۰. هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار	
۵۰	ماده ۵۱. صورت حساب نهایی	
۵۱	ماده ۵۲. تسویه حساب	
۵۲	ماده ۵۳. حل اختلاف	
۵۳	ماده ۵۴. فراین و مقررات حاکم بر پیمان	

۱۴۴

شرایط خصوصی

۱۹۸

این شرایط خصوصی، در توضیح و تکمیل موادی از شرایط عمومی پیمان است که تعیین تکلیف برخی از موارد در آنها، به شرایط خصوصی پیمان موکول شده است و هیچ‌گاه نمی‌تواند مواد شرایط عمومی پیمان را نقض کند. از این روی هرگونه نتیجه‌گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی، به تنهایی و بدون توجه به مفاد ماده مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان، بی‌اعتبار است. شماره و حروف به کار رفته در مواد این شرایط خصوصی، همان شماره و حروف مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان است.

اگر شرایط عمومی مصوب سازمان برنامه و بودجه همراه اسناد و مدارک پیمان نباشد، شرایط عمومی ابلاغ شده از سوی سازمان برنامه و بودجه به شماره مورخ بر این پیمان حاکم است.

ماده ۱۷ - الف) پیمانکار متعهد است که برای اجرای موضوع پیمان، تعداد نفر / ماه کارشناس خارجی با تخصصهای تعیین شده در زیر، به کارگمارد.

ماده ۱۸ - ب) آخرین مهلت پیمانکار، برای ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار روز از تاریخ مبادله پیمان است.

جزئیات روش تهیه برنامه زمانی تفصیلی و بهنگام کردن آن، به شرح زیر است.

۱۹۹

شرایط خصوصی

۲

ماده ۱۸- ه) گزارش پیشرفت کار پیمانکار باید دارای جزئیات زیر باشد.

ماده ۲۰- الف) کارفرما امکانات و تسهیلات تجهیز کارگاه، از قبیل ساختمان، راه آب، برق، مخابرات و سوخت را که در زیر تعیین شده است، در اختیار پیمانکار قرار می‌دهد.

ماده ۲۰- ب و ج) کارفرما به شرح زیر، مصالح، تجهیزات و ماشین آلات را تأمین می‌کند.

۲۰۰

شرایط خصوصی

۳

ماده ۲۰- ه) پیمانکار باید مشخصات تعیین شده در زیر را در تأمین ماشین آلات رعایت کند.

ماده ۲۰- ح) پیمانکار متعهد است که برای کارکنان کارفرما، مهندس مشاور و آزمایشگاه، به شمار افراد زیر، دفتر کارگاهی، مسکن کارگاهی و غذا، به تفکیک و به شرح و مشخصات زیر، تأمین کند:

ماده ۲۱- ح) کسبهای از موضوع پیمان که پیمانکار باید بپذیرد و همچنین موارد یا حوادثی که باید مشمول بیمه گردد، به شرح زیر است:

۲۰۱

 شرایط عمومی ۴

ماده ۲۱- (و) چگونگی پرداخت هزینه اهدای و نگهداری راههای احرامی به پیمانکار به شرح زیر است:

.....

ماده ۲۲- الف) شماره نسخه های نقشه ها و مشخصات فنی که بدون دریافت هزینه در اختیار پیمانکار قرار می گیرد، به شرح زیر است:

.....

ماده ۲۲- ب) شماره نسخه ها و مشخصات دستورالعملهای راهاندازی، تعمیر، نگهداری و راهبری و نقشه های چون ساخت که پیمانکار تهیه می کند، به شرح زیر است:

.....

ماده ۲۴- (ب) پیمانکار موظف است که در انتخاب پیمانکاران جزوه موارد زیر را رعایت کند.

.....

۲۰۲

 شرایط عمومی ۵

ماده ۲۸- الف) پیمانکار زمین مورد نیاز برای تجهیز کارگاه را به شرح زیر، تأمین می کند.

.....

ماده ۲۹- (ه) تعدیل نرخ پیمان، به شرح زیر است:

.....

ماده ۳۲- (ج) هزینه انجام آزمایشهای زیر به عهده پیمانکار است:

.....

۲۰۳

شرایط عمومی

ماده ۳۵ - درصافت و خسره سپرده تضمین حسن انجام کار بیمانه، طبق مصوبه شماره مورخ هیأت وزیران است.

ماده ۳۶ - میزان، روش پرداخت و نحوه واریز پیش‌پرداخت بیمانه، طبق مصوبه شماره مورخ هیأت وزیران است.

ماده ۳۸ - الف) میزان و ترتیب پرداختهای ارزی به پیمانکار برای متخصصان خارجی، به شرح زیر است:

ماده ۳۸ - ب) کارفرما ارز مورد نیاز برای تأمین مصالح و تجهیزات زیر را از خارج کشور تأمین می‌کند.

ماده ۳۸ - ه) کارفرما ارز مورد نیاز برای خرید ماشین‌آلات و ابزار خاصی که در زیر نام برده شده است را طبق شرایط زیر، تأمین می‌کند.

۲۰۴

شرایط عمومی

ماده ۳۹ - ب) پیمانکار موظف است که پیش از تکمیل کار، قسمتهای زیر را در زمانهایی که برای هر یک از آنها به شرح زیر تعیین شده است، تکمیل کند و به کارفرما تحویل دهد.

ماده ۴۷ - د) ماشین‌آلات اختصاصی این پیمان که در صورت فسخ پیمان باید برای اتمام کار به صورت اجاره در اختیار کارفرما قرار گیرد، به شرح زیر است.

ماده ۴۹ - ب) هزینه بالاسری پیمانکار در دوره تعلیق، به میزان و ترتیب تعیین شده در زیر پرداخت می‌شود.

۲۰۵

شرايط خصوصي ۸

ماده ۵۰- الف) در صورت اتمام پيش از موعد کار، کارفرما هزینه تسريع کار را به نحو تعيين شده در زير، به پيمانکار پرداخت می کند.

ماده ۵۰- ب - ۶) خسارت تأخير غيرمجاز پيمان (ناشی از کار پيمانکار)، به میزان و ترتيب زير، از پيمانکار وصول می شود.

نماینده پيمانکار
نام و نام خانوادگی
امضا

نماینده کارفرما
نام و نام خانوادگی
امضا

۲۰۶

تاریخچه قانون مدنی

- ▶ قانون مدنی مشتمل بر سه جلد است. (اموال، اشخاص، ادله اثبات دعوا)
- ▶ جلد اول از ماده 1 تا 955 در 1307 به تصویب مجلس رسید.
- ▶ جلد دوم از ماده 956 تا 1206 در سال 1313 و 1314 به تصویب رسید.
- ▶ جلد سوم از ماده 1207 تا 1335 در 1314 به تصویب رسید.

مواد مهم قانون مدنی

► ماده 10 - قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد **نافذ** است.

عقد نافذ عقدي است صحيح که پس از انعقاد، منشاء آثار قانوني باشد.

عقد غير نافذ عقدي است که عدم رعايت شرايط انعقاد آن به حدي نيست که موجب بطلان گردد. لکن به لحاظ وجود نقص ترتيب آثار بر آن نياز به تنفيذ و تکميل دارد.

مواد مهم قانون مدنی

► ماده 38 - مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هرکجا بالا رود و همچنین است نسبت به زیر زمین. بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و فرازگرفتن دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد.

► ماده 39 - هر بنا و درخت که در روی زمین است و همچنین هر بنا و حفره ای که در زیر زمین است ملک مالک آن زمین محسوب می شود مگر اینکه خلاف آن ثابت شود.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 109- دیواری که مابین دو ملک واقع است، مشترک مابین صاحب آن دو ملک محسوب می شود مگر اینکه قرینه یا دلیلی بر خلاف آن موجودباشد.
- ▶ ماده 114 - هیچ یک از شرکاء نمی تواند دیگری را اجبار بر بنا و تعمیر دیوار مشترک نماید، مگر اینکه دفع ضرر به نحو دیگر ممکن نباشد.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 175 - اگرکسی در ملک غیر، دفینه پیدا نماید باید به مالک اطلاع دهد. اگر مالک زمین، مدعی مالکیت دفینه شد و آن را ثابت کرد، دفینه به مدعی مالکیت تعلق می گیرد.
- ▶ ماده 221 - اگرکسی تعهد اقدام به امری را بکند یا تعهد نمایدکه از انجام امری خودداری کند، درصورت تخلف، مسئول خسارت طرف مقابل است مشروط بر اینکه جبران خسارت تصریح شده و تعهد عرفا به منزله تصریح باشد و یا بر حسب قانون موجب ضمان باشد.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 283 - بعد از معامله، طرفین می توانند به تراضی آن را اقاله و تفاسخ کنند.
- ▶ ماده 284 - اقاله به هر لفظ یا فعلی واقع می شود که دلالت بر به هم زدن معامله کند.
- ▶ ماده 285 - موضوع اقاله ممکن است تمام معامله واقع شود یا فقط مقداری از مورد آن.

مواد مهم قانون مدنی-در اتلاف

- ▶ ماده 328 - هرکس مال غیر را تلف کند، ضامن آن است و باید مثل و یا قیمت آن را بدهد اعم از اینکه از روی عمد تلف کرده باشد یا بدون عمد و اعم از اینکه عین باشد یا منفعت و اگر آن را ناقص یا معیوب کند ضامن نقص قیمت آن مال است.
- ▶ ماده 329 - اگر کسی خانه یا بنای کسی را خراب کند باید آن را به مثل صورت اول بنا نماید و اگر ممکن نباشد باید از عهده قیمت برآید.

مواد مهم قانون مدنی-در تسبیب

- ▶ ماده 331 - هرکس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد، باید از عهده نقص و قیمت آن برآید.
- ▶ ماده 332 - هرگاه یک نفر سبب تلف شدن مالی را ایجاد کند و دیگری مباشر تلف شدن آن مال بشود، مباشر مسئول است نه مسبب مگر اینکه سبب اقوی باشد، به نحوی که عرفاً، اتلاف، مستند به او باشد.
- ▶ ماده 333 - صاحب دیوار یا عمارت یا کارخانه مسئول خساراتی است که از خراب شدن آن وارد می شود، مشروط بر اینکه خرابی در نتیجه عیبی حاصل گردد که مالک مطلع بر آن بوده و یا از عدم مواظبت او تولید شده است.

تفاوت اتلاف و تسبیب در قانون مدنی

- ▶ در تعریف اتلاف بیان نموده اند: از بین بردن مال دیگری کلاً یا بعضاً بطوریکه فعل منشاء اتلاف بوسیله خود فاعل به هدف هدایت شده باشد (مانند تحریک سگ درنده به دریدن لباس عابرین) یا بطور مستقیم به هدف وارد شده باشد. (مانند شکستن پنجره دیگری با سنگ یا با دست)
- ▶ تسبیب عبارت است از وارد کردن ضرر به مال غیر که فعل و منشاء ضرر بوسیله خود فاعل به هدف هدایت نشده باشد بلکه بر اثر تقصیر و بی مبالاتی و غفلت و عدم احتیاط وی ضرری متوجه غیر گردد (مثل اینکه زنجیر سگ را محکم نبندد و سگ رها شده و به عابرین حمله کند)

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 614 - امین، ضامن تلف یا نقصان مالی که به او سپرده شده است نمی باشد، مگر در صورت تعدی یا تفریط.
- ▶ ماده 951 - تعدی، تجاوز نمودن از حدود اذن یا متعارف است نسبت به مال یا حق دیگری. (عملی که موجب کاهش ارزش ریالی مال یا ملک و صدمه زدن به اساس و بنیان آن گردد)
- ▶ ماده 952 - تفریط عبارت است از ترک عملی که بموجب قرارداد یا متعارف، برای حفظ مال غیر لازم است. (کوتاهی کردن مستاجر در حفظ و نگهداری عین مستاجره موجب وارد گردیدن خسارت به ملک موجر گردد)
- ▶ ماده 953 - تقصیر اعم است از تفریط و تعدی است.

تفاوت قصور و تقصیر

- ▶ قصور یعنی ترک فعل یا قانون الزامی بدون اینکه مسامحه ای در کار باشد. مانند کسی که به تازگی وارد کشوری شده و به علت آشنا نبودن به قوانین آن کشور و جهل به قانون عملی را که میبایست انجام میداده، انجام ندهد و برعکس عملی را که نباید انجام میداده انجام داده است این فرد مرتکب قصور شده است. چون هیچ عمدی در کار نبوده و از روی نادانی و جهل به قانون و بصورت سهوی مرتکب خلاف شده است.
- ▶ تقصیر به اجتناب و خودداری از انجام دادن کاری که شخص با وجود اطلاع و آگاهی و توانایی انجام آن از انجام دادن آن کار خودداری کند را گویند در واقع در تقصیر یک عمدی نهفته است بدین معنی که رفتار مرتکب آن چنان فاحش بوده است که گویی فرد تا حدودی خواستار انجام آن بوده است به همین دلیل مجازات کسی که مرتکب قصور شده است صرفاً جنبه مدنی دارد اما مجازات کسی که مرتکب تقصیر شده است جنبه کیفری دارد.
- ▶ اجزای تقصیر عبارتند از بی احتیاطی، بی مبالاتی، عدم مهارت، عدم رعایت نظامات دولتی.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 979 - اشخاصی که دارای شرایط ذیل باشند میتوانند تابعیت ایران را تحصیل کنند.
 - ▶ 1 - به سن هجده سال تمام رسیده باشند.
 - ▶ 2 - پنجسال اعم از متوالی یا متناوب در ایران ساکن بوده باشند.
 - ▶ 3-.....
 - ▶ 4-...
- ▶ ماده 983 - درخواست تابعیت باید مستقیماً یا به توسط حکام یا ولات به وزارت امور خارجه تسلیم شده و دارای منضمات ذیل باشد:.....

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 1010 - اگر ضمن معامله یا قراردادی، طرفین معامله یا یکی از آنها برای اجرای تعهدات حاصله از آن معامله، محلی غیر از اقامتگاه حقیقی خود انتخاب کرده است، اقامتگاه او محسوب خواهد شد و همچنین است در صورتی که برای ابلاغ اوراق دعوی و احضار و اخطار، محلی را غیر از اقامتگاه حقیقی خود معین کند.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 1286 - سند بردو نوع است : رسمی و عادی
- ▶ ماده 1287 - اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و برطبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است.
- ▶ ماده 1288 - مفاد سند در صورتی معتبر است که مخالف قوانین نباشد.
- ▶ ماده 1289 - غیر از اسناد مذکور در ماده 1287 سایر اسناد، عادی، است.

مواد مهم قانون مدنی

- ▶ ماده 1290 - اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.
- ▶ ماده 1291 - اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم مقام آنان معتبر است : 1 - اگر طرفی که سند بر علیه او اقامه شده است صدور آنرا از منتسب الیه تصدیق نماید. 2 - هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضاء یا مهر کرده است.

مواد مهم قانون شهرداری مصوب 11 تیر 1334

- ▶ ماده ۵۵ - وظائف شهرداری بشرح زیر است:
- ▶ ۱۴- اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدامات لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالانهای عمومی و خصوصی و پر کردن و پوشاندن چاه‌ها و چاله‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکنها و ایوانهای مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودانها و دودکشهای ساختمانها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)
- ▶ تبصره - در کلیه موارد مربوط به رفع خطر از بناها و غیره و رفع مزاحمتهای مندرج در ماده فوق شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منسوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود، شهرداری رسماً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد.

مواد مهم قانون شهرداری مصوب 11 تیر 1334

- ▶ ماده ۱۰۰ - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. (الحاقی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)
- ▶ تبصره ۷ - مهندسان ناظر ساختمانها مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمان‌هایی که به مسئولیت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده ۱۰۰ قانون شهرداری و صدور رأی بر تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به شورای انتظامی نظام اعلام نماید. شورا موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب‌به وسیله کمیسیون ماده ۱۰۰ گردد، به حداکثر مجازات مذکور

مواد مهم قانون شهرداری مصوب 11 تیر 1334

شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید.

مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسین ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود، می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

انواع شرکت‌ها در قانون تجارت (مصوب 1311/2/13)

- ▶ ماده 20 - شرکتهای تجاری بر هفت قسمت است:
- ▶ (1) شرکت سهامی.
- ▶ (2) شرکت با مسئولیت محدود.
- ▶ (3) شرکت تضامنی.
- ▶ (4) شرکت مختلط غیر سهامی.
- ▶ (5) شرکت مختلط سهامی.
- ▶ (6) شرکت نسبی.
- ▶ (7) شرکت تعاونی تولید و مصرف.

مواد مهم مربوط به شرکت سهامی در اصلاحیه قانون تجارت

- ▶ ماده 1 - شرکت سهامی شرکتی است که سرمایه آن به سهام تقسیم شده و مسئولیت صاحبان سهام محدود به مبلغ اسمی سهام آنها است.
- ▶ ماده 107 - شرکت سهامی به وسیله هیأت مدیره‌ای که از بین صاحبان سهام انتخاب شده و کلاً یا بعضاً قابل عزل می‌باشند اداره خواهد شد.
- ▶ ماده 114 - مدیران باید تعداد سهامی را که اساسنامه شرکت مقرر کرده است دارا باشند. این تعداد سهام نباید از تعداد سهامی که به موجب اساسنامه جهت دادن رأی در مجامع عمومی لازم است کمتر باشد. این سهام برای تضمین خساراتی است که ممکن است از تقصیرات مدیران منفرداً یا مشترکاً بر شرکت وارد شود.

مواد مهم مربوط به شرکت سهامی در اصلاحیه قانون تجارت

- ▶ ماده 118 - جز درباره موضوعاتی که به موجب مقررات این قانون اخذ تصمیم و اقدام درباره آنها در صلاحیت خاص مجامع عمومی است مدیران شرکت دارای کلیه اختیارات لازم برای اداره امور شرکت می‌باشند مشروط بر آن که تصمیمات و اقدامات آنها در حدود موضوع شرکت باشد. محدودکردن اختیارات مدیران در اساسنامه یا به موجب تصمیمات مجامع عمومی فقط از لحاظ روابط بین مدیران و صاحبان سهام معتبر بوده و در مقابل اشخاص ثالث باطل و کان‌لم‌یکن است.
- ▶ ماده 142 - مدیران و مدیر عامل شرکت در مقابل شرکت و اشخاص ثالث نسبت به تخلف از مقررات قانونی یا اساسنامه شرکت و یا مصوبات مجمع عمومی بر حسب مورد منفرداً یا مشترکاً مسئول می‌باشند و دادگاه حدود مسئولیت هر یک را برای جبران خسارت تعیین خواهد نمود.

مواد مهم مربوط به شرکت سهامی در اصلاحیه قانون تجارت

► ماده 143 - در صورتی که شرکت ورشکسته شود یا پس از انحلال معلوم شود که دارایی شرکت برای تأدیه دیون آن کافی نیست دادگاه صلاحیتدار می‌تواند به تقاضای هر ذینفع هر یک از مدیران و یا مدیر عامل را که ورشکستگی شرکت یا کافی نبودن دارایی شرکت به نحوی از انحاء معلول تخلفات او بوده است منفرداً یا متضامناً به تأدیه آن قسمت از دیونی که پرداخت آن از دارایی شرکت ممکن نیست محکوم نماید.

مواد مهم مربوط به شرکت مسئولیت محدود در قانون تجارت

- ماده 94 - شرکت با مسئولیت محدود شرکتی است که بین دو یا چند نفر برای امور تجاری تشکیل شده و هر یک از شرکاء بدون اینکه سرمایه به سهام یا قطعات سهام تقسیم شده باشد، فقط تا میزان سرمایه خود در شرکت مسئول قروض و تعهدات شرکت است.
- ماده 95 - در اسم شرکت باید عبارت (با مسئولیت محدود) قید شود و الا آن شرکت در مقابل اشخاص ثالث شرکت تضامنی محسوب و تابع مقررات آن خواهد بود.
- ماده 98 - شرکاء نسبت به قیمتی که در حین تشکیل شرکت برای سهم‌الشرکه‌های غیر نقدی معین شده در مقابل اشخاص ثالث مسئولیت تضامنی دارند.

مواد مهم مربوط به شرکت مسئولیت محدود در قانون تجارت

- ▶ ماده 104 - شرکت با مسئولیت محدود به وسیله یک یا چند نفر مدیر موظف یا غیر موظف که از بین شرکاء یا از خارج برای مدت محدود یا نامحدودی معین می‌شوند اداره می‌گردد.
- ▶ ماده 105 - مدیران شرکت کلیه اختیارات لازمه را برای نمایندگی و اداره شرکت خواهند داشت مگر اینکه در اساسنامه غیر این ترتیب مقرر شده باشد. هر قرارداد راجع به محدود کردن اختیارات مدیران که در اساسنامه تصریح به آن نشده در مقابل اشخاص ثالث باطل و کان‌لم‌پیکن است.

"تسهیل مالک (وکیل قانونی مالک)"	
اینجانب	فرزند
به نشانی	به شماره شناسنامه
.....	صادره از
.....	با کد ملی
.....	مالک پلاک ثبتی
.....	مورخ
.....	که به موجب وکالتنامه شماره
.....	پرونده شهرسازی به کلاسه
.....	که مسئولیت رسیدگی به کلیه امور مربوط به اخذ پروانه ساخت، تخریب و توسازی ملک مذکور را بر عهده دارم، متعهد به
.....	اجرای موارد ذیل ذکر می‌باشم:
1- ضمن ارائه قرارداد اجرای فی مابین ، آقای/خانم مهندس	را به شماره پروانه اشتغال
.....	دارای صلاحیت اجرای پایه
.....	منطبق بر
1- ضمیمه 88699/820 مورخ 93/11/7 دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای به عنوان سازنده دارای صلاحیت پروژه به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران معرفی می‌نمایم.	
2- برگ تمهید اجرای سازنده حقیقی معرفی شده در بند 1 را در مرحله پیش نویس و جهت تکمیل مراحل صدور جواز ساخت به شهرداری تهران به عنوان مرجع صدور پروانه تسلیم می‌نمایم.	
3- محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورتجلسه کتبی و منطبق با تاریخ معین شده در قرارداد به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می‌دهم	
• توجه : چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد تحویل آن نباید بیش از 30 روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.	
4- دو نسخه از نقشه های مصوب و سایر اسناد و مدارک لازم را قبل از شروع عملیات به سازنده دارای صلاحیت معرفی شده تحویل می‌دهم.	
5- به عنوان صاحب کار با توجه به نوع قرارداد هزینه های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را پرداخت می‌نمایم. (بیمه های اجباری ساختمان عبارتند از : بیمه مسئولیت مدنی، شخص ثالث کارگاه، بیمه اجباری کارگران ساختمانی و بیمه همجواری ها در صورت نیاز).	
6- تمامی مراحل پروژه می‌بایست توسط سازنده دارای صلاحیت انجام گیرد و تعویض مجدد سازنده دارای صلاحیت مستلزم طی مراحل قانونی می‌باشد. اجرای هرگونه فعالیت ساختمانی با تأیید و نظارت ناظر منوط به تأیید این قرارداد (که به صورت دستی تحویل می‌گردد) توسط سازمان نظام مهندسی استان و حضور سازنده دارای صلاحیت در پروژه می‌باشد.	
7- به عنوان صاحب کار هرگونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را پس از تأیید ناظر ذی ربط و توسط وی (ناظر) به سازنده دارای صلاحیت ابلاغ نموده و به هیچ وجه مجاز نمی‌باشم در امور اجرایی پروژه مستقیماً دخالت نمایم.	
امضاء مالک / وکیل قانونی	
(گواهی امضاء محضری شود)	

"تعهد سازنده دارای صلاحیت حقیقی"			
اینحساب:		فرزند:	
شماره شناسنامه:		صادره از:	کد ملی:
دارای شماره نظام مهندسی:		شماره پروانه اشتغال:	
پایه اجرا:		به نشانی:	

ضمن قبول مسئولیت اجرای ملک به شماره پروانه شهرسازی به نشانی: تعهد می نمایم:

منطق بر ابلاغیه ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای در تاریخ تعهد می نمایم:

۱- با توجه به اینکه زیربنای ملک فوق الذکر، مترمربع در طبقه می باشد، جهت استفاده از افزایش ظرفیت به شرح مندرج در نامه شماره ۵۸۶۹۹/۴۳۰ مورخ ۹۳/۱۱/۷ دفتر سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای . آقای/خانم دارای پروانه اشتغال به کار کارادن فنی معمار تجریبی مهندس در زمینه اجرای ساختمان به شماره عضویت را ضمن ارائه قرارداد منعقد با ایشان، به عنوان رئیس کارگاه پروژه منصوب می نمایم و در صورت تغییر رئیس کارگاه معرفی شده، مراتب را ظرف مدت یک هفته به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران اطلاع خواهم داد.

۲- تا ثبت گزارش اتمام عملیات پروژه در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری، امکان ثبت برگ تعهد جدید (نظارت، طراحی) را درمراجع صدور پروانه ندارم.

۳- به عنوان سازنده حقیقی ملزم به حضور تمام وقت در زمان انجام عملیات در کارگاه ساختمانی می باشم و در صورت عدم حضور در پارسی های سازمان نظام مهندسی و کارشناسان ماده ۳۵ وزارت راه و شهرسازی و دیگر مراجع ذی ربط موضوع از طریق شورای انتظامی سازمان قابل پیگیری خواهد بود.

۴- به عنوان سازنده حقیقی مکلف می باشم تعطیلی کارگاه پس ازتثبت گزارش شروع عملیات ساختمانی را حداکثر ظرف ۳ روزکاری و شروع مجدد عملیات ساختمانی را ۷۲ ساعت قبل به ناظر یا ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایم.

۵- به عنوان سازنده حقیقی متعهد می شوم در هنگام ثبت قرارداد اجرای ساختمان در هیچ شرکت حقوقی عضو نی باشم و در غیر این صورت مراتب از طریق شورای انتظامی سازمان استان قابل پیگیری می باشد.

۶- از طرف هیچ شرکت حقوقی به عنوان رئیس کارگاه به سازمان نظام مهندسی معرفی نشده ام و در صورت اثبات خلاف آن مراتب از طریق انتظامی سازمان استان قابل پیگیری می باشد.

۷- کلیه مباحث و مقررات مربوط به سازنده دارای صلاحیت را مطالعه نموده و به انجام آن اتمام خواهم نمود.

۸- مسلماً مسائل مالی بین سازنده و مالک به عهده طرفین بوده و سازمان جویگری هیچ گونه موردی در این زمینه نخواهد بود.

مهر و امضای سازنده دارای صلاحیت
(گواهی امضا محضری شود)

"تعهد سازنده دارای صلاحیت حقوقی"			
نام شخص حقوقی:		شماره پروانه اشتغال شرکت:	
شماره شناسنامه:		صادره از:	کد ملی:
شماره نظام مهندسی مدیرعامل:		شماره پروانه اشتغال:	
نشانی شخص حقوقی:		تلفن تماس:	
نشانی مدیرعامل:		تلفن تماس:	

ضمن قبول مسئولیت اجرای ملک به شماره پروانه شهرسازی به نشانی: تعهد می نمایم:

۱- با توجه به اینکه زیربنای ملک فوق الذکر، مترمربع در طبقه می باشد، مطابق با مفاد مندرج در جدول شماره ۲ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان های دوفسار سازمان های مهندسی و تشکل های حرفه ای به شماره ۴۳۰/۲۰۸۸ مورخ ۸۹/۰۴/۰۲ قبل از شروع به هرگونه عملیات ساختمانی، شخص حقیقی دارای صلاحیت را به عنوان رئیس کارگاه پروژه به سازمان نظام مهندسی معرفی نموده و در صورت تغییر رئیس کارگاه معرفی شده، مراتب را ظرف مدت یک هفته به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران اطلاع خواهم داد. در هر صورت در هر مقطع زمانی، پروژه می بایست دارای رئیس کارگاه باشد و در صورت بروز هرگونه تخطی از جانب رئیس کارگاه، سازمان نظام مهندسی با شرکت سازنده مطابق قانون برخورد خواهد نمود.

۲- به عنوان سازنده مکلف می باشم تعطیلی کارگاه پس ازتثبت گزارش شروع عملیات ساختمانی را حداکثر ظرف ۳ روزکاری و شروع مجدد عملیات ساختمانی را ۷۲ ساعت قبل به ناظر یا ناظر هماهنگ کننده و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایم.

۳- کلیه مباحث و مقررات مربوط به سازندگان دارای صلاحیت را مطالعه نموده و به انجام آن اتمام خواهم نمود و در صورت تخطی از آن سازمان مطابق با قانون با این شرکت برخورد خواهد نمود.

۴- مسلماً مسائل مالی بین سازنده دارای صلاحیت و مالک بر عهده طرفین بوده و سازمان جویگری هیچ گونه موردی در این زمینه نخواهد بود.

مهر و امضای سازنده دارای صلاحیت
(گواهی امضا محضری شود)

وظایف و مسئولیت ها و تعهدات سازنده دارای صلاحیت :

- ۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان ، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.
- ۲- در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد ، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسئولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهدہ وی می باشد امتناع نماید.
- ۳- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه نامه ها و بخشنامه های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۴- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه. (مبحث ۱۲ و مبحث ۲۰ مقررات ملی ساختمان)
- ۵- 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.

۶- تأییدیه های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

- ۷- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آن ها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۸- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم آرایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.
- ۹- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران ، که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تأییدیه های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هرمرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی ربط.
- ۱۰- سازنده دارای صلاحیت ملک حق واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

اختیارات سازنده دارای صلاحیت:

- ۱- سازنده دارای صلاحیت می تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش پرداخت نماید.
- ۲- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب کار به تأخیر افتد، سازنده ملک می تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تأخیرات مربوط به پرداخت حق الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می شود، در طول مدت توقف از صاحب کار مطالبه نماید.
- ۳- چنانچه سازنده دارای صلاحیت اجرای بخشی از کار را براساس 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.

فرم زمان بندی، تشریحی و نموداری

ردیف	مرحله کاری	تاریخ شروع عملیات	تاریخ اتمام عملیات
۱	تخریب و گود برداری		
۲	گرس چینی و فولداسیون		
۳	اسکلت		
۴	سقف اول		
۵	سقف دوم		
۶	سقف سوم		
۷	سقف چهارم		
۸	سقف پنجم		
۹	سایر سقف طبقات		
۱۰	سفت کاری		
۱۱	نازک کاری		
۱۲	اتمام عملیات		

شرایط عمومی قرارداد، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

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 می‌شود.

ماده ۲ - شرایط عمومی:

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب‌کار و مجریان ساختمان منعقد می‌شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می‌شود.

ماده ۳ - شرایط خصوصی:

شرایط خاصی است که اجرای هر ساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته‌ها 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 جز لاینفک قرارداد محسوب می‌شود. شرایط خصوصی نمی‌تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش‌بینی 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 می‌شود:

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف).

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب).

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج).

ماده ۵ - اجرای ساختمان:

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده‌سازی، اسکلت‌سازی، سفت‌کاری، نازک‌کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه‌سازی، حصارکشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره‌برداری.

ماده ۶ - صلاحیت حرفه‌ای، 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 صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه 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 هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسوول 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 مسوول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ کننده 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 صاحب کار 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، تأسیسات 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 می‌گردد. تاریخها 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 می‌باشد.

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 قرارداد - نحوه پرداخت:

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد بین صاحب کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می‌شود. میزان، موعد و نحوه پرداختها 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 پیش 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.
- ۴-۱۳ 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.
- ۵-۱۳ در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخته های را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.
- ۶-۱۳ 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.
- ۷-۱۳ صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه 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.
- ۸-۱۳ صاحب کار، هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید 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:

- ۱-۱۴ صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی 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.
- ۲-۱۴ 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 و مدارک و نقشه‌ها را ملاحظه نموده - از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین‌آلات و امکانات 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.

- ۱-۱۵- در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنها بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.
- ۲-۱۵- تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست‌محیطی در کارگاه را رعایت کند.
- ۳-۱۵- تجهیز کارگاه ساختان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.
- ۴-۱۵- عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌های ذیربط و دریافت آن مدارک از صاحب‌کار، مطابق برنامه زمان‌بندی شروع نماید.
- ۵-۱۵- تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه‌های مصوب اجرا کند.
- ۶-۱۵- در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.
- ۷-۱۵- تقدم و تاخر منطقی بین ارقام کار را تعیین کند.

۱-۱۵- تاییدیه‌های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۲-۱۵- 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 مسوولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می‌باشد امتناع نماید.

۱۰-۱۵- عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

۱۱-۱۵- حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین‌آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.

۱۲-۱۵- نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تازمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد 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.

۱۳-۱۵- مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

۱۴-۱۵- قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین‌آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی و حوادث قهری کند (هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب‌کار به عهده صاحب‌کار است. لکن چنانچه صاحب‌کار آنها را بیمه ننموده باشد، در صورت بروز آتش‌سوزی یا حوادث قهری، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب‌کار خواهد بود) صرفتظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تملکی وسایل و 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 می‌باشد.

۱۵-۱۵- نظرات ناظر را براساس نقشه‌های موجود و نظرات صاحب‌کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزنند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۶-۱۵- هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه‌ها یا به کاربردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۷-۱۵- کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش‌بینی راه عبور مناسب در پیاده‌رو، استفاده از علائم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

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

۱۹-۱۵- در تهیه و یا تایید صورت وضعیت‌ها و یا صورت‌هزینه‌ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۲۰-۱۵- در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶- اختیارات مجری :

۱-۱۶- مجری می‌تواند شروع کار را موقوف به دریافت پیش‌پرداخت نماید.

۲-۱۶- در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب‌کار به تاخیر افتد، مجری می‌تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق‌الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می‌شود در طول مدت توقف از صاحب‌کار مطالبه نماید.

۳-۱۶- چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه‌ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ‌کننده و طراح می‌رساند 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 می‌نماید.

فصل چهارم - تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت‌هزینه‌ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار

ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات:

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش‌دریافت، صاحب‌کار می‌تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب‌کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین‌های مآخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸- صورت‌هزینه‌ها:

حسب نوع قرارداد، صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها همراه با اسناد و مدارک مثبت‌ه تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس‌ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب‌کار قرار گیرد.

ماده ۱۹- نحوه پرداختها:

صاحب‌کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها 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 هزینه‌ها 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:

صاحب‌کار می‌تواند در مدت قرارداده 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 مسوولیت‌های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین‌آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده‌اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود بعهده صاحب‌کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب‌کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان‌پذیر است.

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

ماده ۲۱ - تحویل کار:

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 ناظر هماهنگ‌کننده، تحویل کار می‌تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲ - برچیدن کارگاه:

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحویل، کارگاه ساختمان با توجه به مسوولیت 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 آن 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 صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.
- 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 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 یکدهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه 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 مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

- 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 ذیصلاح 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 بعهده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه 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 پرونده 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، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماه ۲۵- اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه‌ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می‌گردد.

پس از صورت‌برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین‌آلات 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 صورت‌جلسه و قرارداد فسخ می‌شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت‌برداری و تنظیم صورت‌جلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورت‌جلسه یادشده برای طرفین لازم‌الرعایه بوده و سند محسوب می‌شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت‌های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی‌گردد.

ماده ۲۶- خسارت عدم انجام تعهدات:

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴)، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می‌باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های (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 پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می‌باشد.

ماده ۲۷- حل اختلاف:

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیما بین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به اتر- پاپ طرفین ارجاع می‌گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می‌یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

فصل هفتم - حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاه و ابلاغها - اعتبار شرایط عمومی قرارداد.**ماده ۲۸- حوادث قهری:**

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش‌سوزیهای دامن‌دار و مهارنشده، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می‌نماید، حوادث قهری به شمار می‌رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی‌باشد.

ماده ۲۹- اقامتگاه و ابلاغها:

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی 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 نشاین 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 غیر کتبی انجام گیرد، باید اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهر حال اعلامها و ابلاغهای غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می‌گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ‌کننده برسد.

ماده ۳۰- اعتبار شرایط عمومی:

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب‌کار، خریداران، بهره‌برداران، مجریان، سازندگان و ثروت‌های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب‌کار و مجریان ساختمان الزامی است.

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 صاحب‌کار، برای تضمین پیش‌پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

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

ماده ۹- تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت‌وضعیت‌ها یا صورت‌هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب‌کار.

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 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.

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

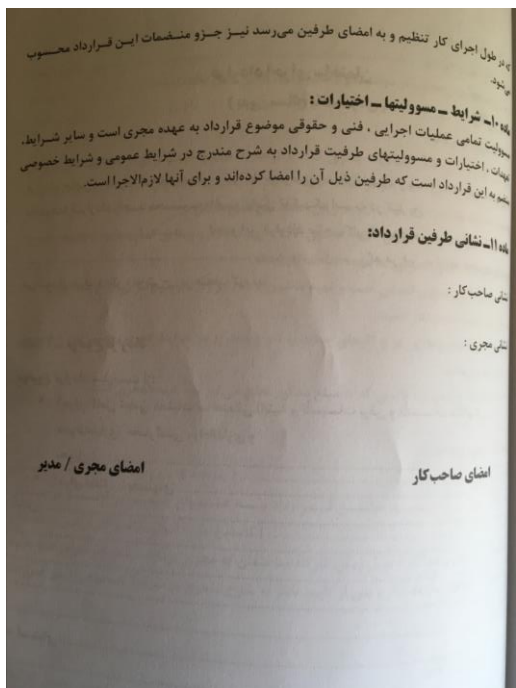
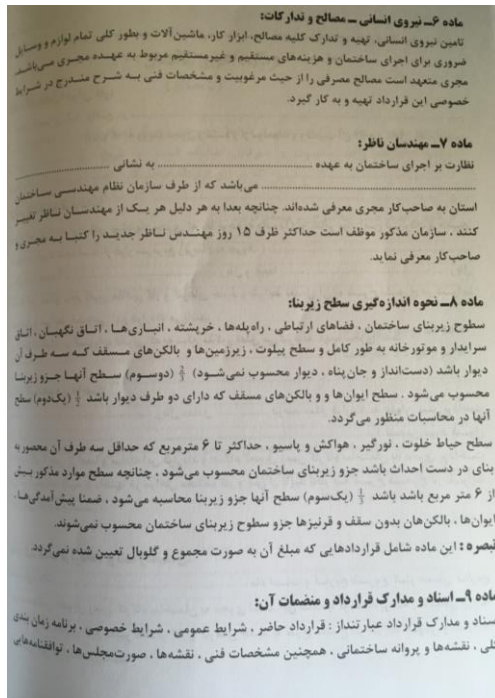
ماده ۱۸- تعیین افراد هیات حل اختلاف.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ایلاغها می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

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

ماده ۲۱- هزینه‌هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد 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.



قرارداد اجرای ساختمان
(بدون مصالح یا دستمزدی)

(کاربرد 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 پس از امضاء و مهر طرفین که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و مجری 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 برقی و تأسیسات مکانیکی)
- محوطه سازی، حصارکشی ، راه اندازی و
- تحويل
- اجرای بخش یا بخشهای

شامل :

به استثنای :

مطابق نقشه ها 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 تحويل صاحب کار 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 جمع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنا مجموعاً به حروف ریال است. این مبلغ شامل :
(به عدد)

دستمزد ، تامین نیروی انسانی ، تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب کار است.

دستمزد و تامین نیروی انسانی است و تهیه ماشین آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی به عهده صاحب کار است

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

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

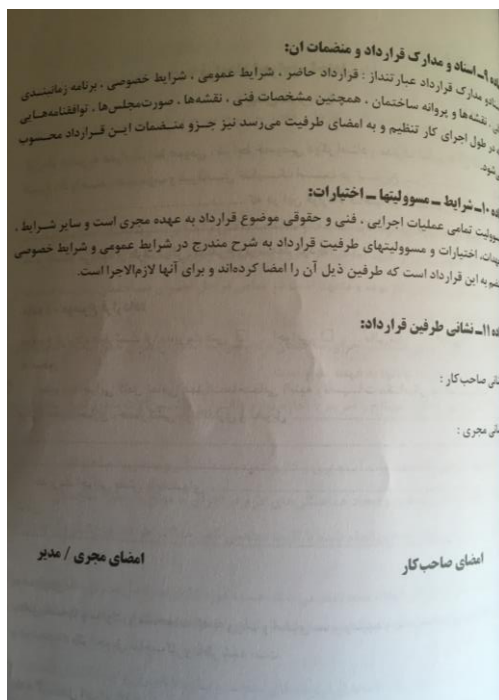
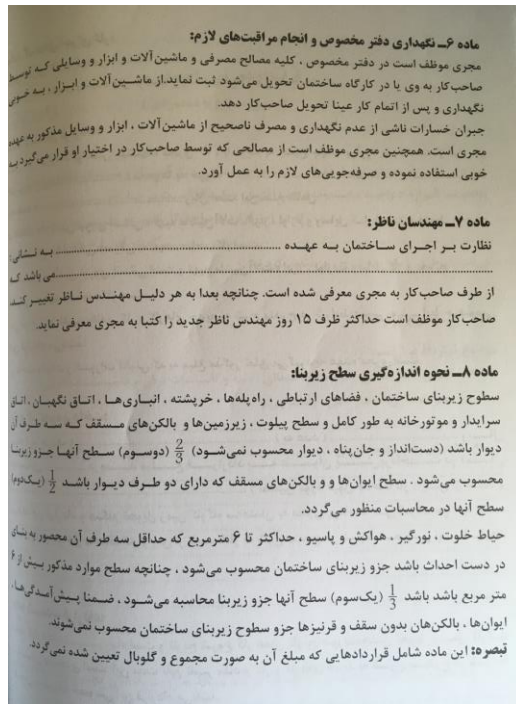
ماده ۴ - نحوه پرداخت:

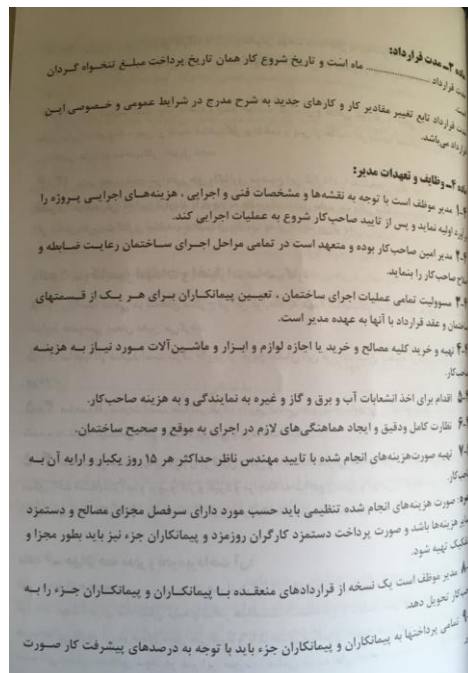
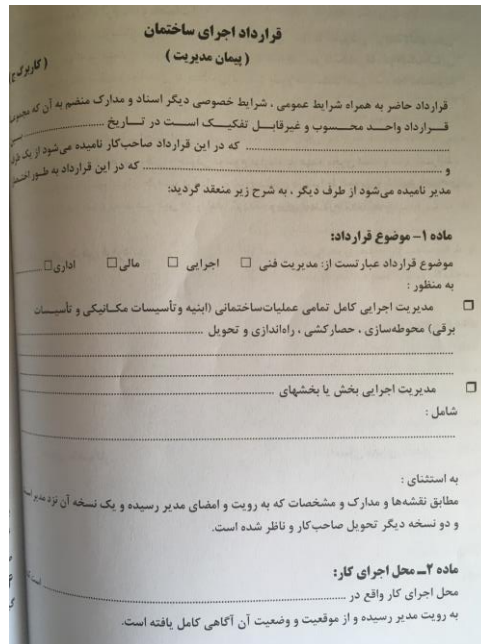
مبلغ (به حروف) (به عدد) ریال

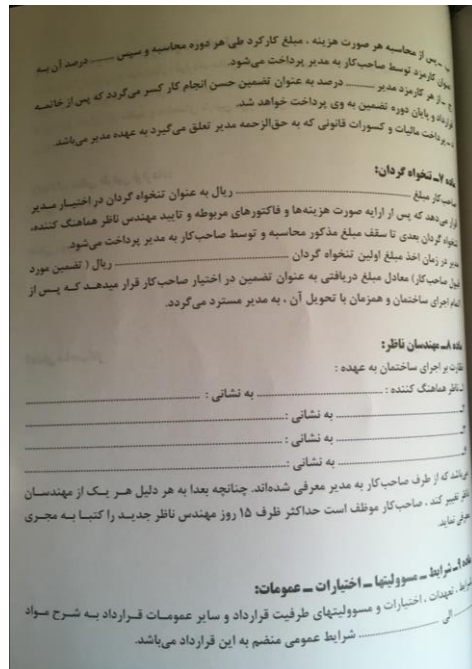
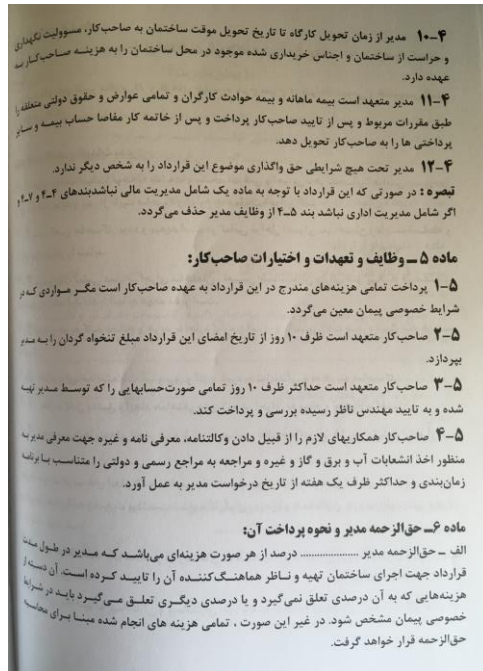
مستأداً در صد مبلغ قرارداد سه عنوان پیش پرداخت در قبالت
(تضمین مورد قبول صاحب کار) پس از امضاء و مهر این قرارداد و هنگام تحويل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می گردد. مواعید قبضه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

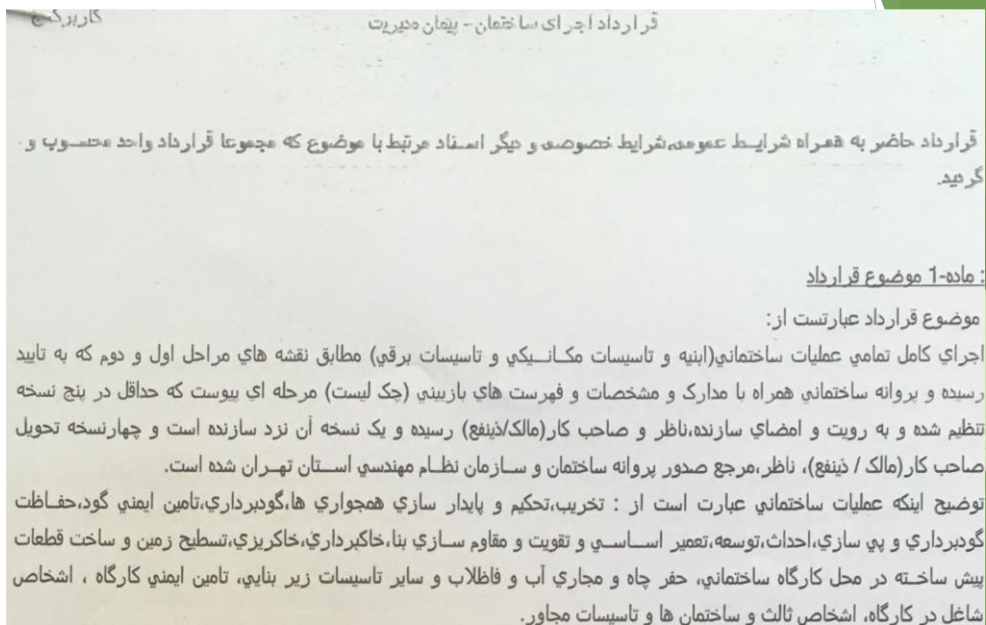
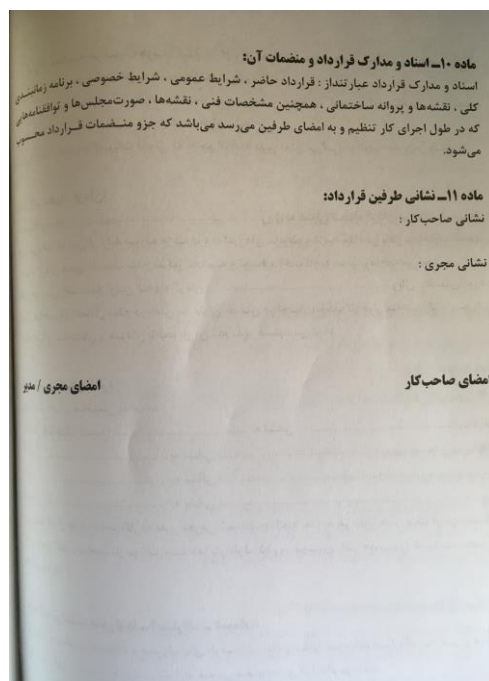
ماده ۵ - مدت قرارداد:

مدت قرارداد ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس تحويل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می باشد.









ماده-2 محل اجرای قرارداد :

محل اجرای کار ملک به پلاک ثبتی و به شماره پرونده شهرسازی به نشانی واقع است و به رویت سازنده رسیده و از موقعیت، وضعیت آن و شرایط کار آگاهی کامل یافته است.

ماده-3 برآورد هزینه ساخت :

برآورد هزینه ساخت در این قرارداد بابت انجام تعهدات و وظایفی که با توجه به ماده(۱) و سایر موارد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنای کل و جمعاً (عدد) ریال و جمعاً (به حروف) 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 می باشد . پرداخت مالیات و کسور قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می گیرد به عهده صاحب کار است . مشخصات فنی مصالح و تجهیزات ، ریزمتر و برآورد اولیه طبق پیوست شماره یک این قرار داد می باشد .

ماده- 4 حق الزحمه سازنده و نحوه پرداخت آن :

1-4- حق الزحمه سازنده درصد از هر صورت هزینه ای می باشد که سازنده در طول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و به تایید کیفی مهندسان ناظر و کمی صاحب کار (یا نماینده قانونی صاحب کار) ، رسیده است . آن دسته از هزینه هایی که به آن درصدی تعلق نمی گیرد و یا درصد دیگری تعلق می گیرد باید در شرایطی خصوصی پیمان مشخص شود . در غیر این صورت ، تمامی هزینه های انجام شده مبنای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت .

2-4- از هر کارمزد سازنده درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد و نزد صاحب کار (مالک یا ذینفع) باقی خواهد ماند که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین (بر اساس ماده ۹ این قرارداد) به سازنده پرداخت خواهد شد .
3-4- پرداخت مالیات و کسور قانونی که به حق الزحمه سازنده (بند ۴-۱ قرارداد) تعلق می گیرد ، به عهده سازنده می باشد .

ماده - 5 تنخواه گردان

1-5- صاحب کار (مالک یا ذینفع) مبلغ ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار سازنده قرار می دهد که پس از ارائه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوط و تایید کیفی مهندسان ناظر و کمی صاحب کار (یا نماینده قانونی صاحب کار) ، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ منکوره محاسبه و توسط صاحب کار به سازنده پرداخت می شود .

2-5- سازنده در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردانریال ، تضمین مورد قبول صاحب کار (مالک یا ذینفع) معادل جهت مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب کار (مالک یا ذینفع) قرار می دهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن ، به وی مسترد می گردد .

ماده-6 مدت قرارداد، برنامه زمانبندی

1-6- مدت قرار حاضر جهت اجرای ساختمان موضوع قراردادماه از تاریخ..... تاریخ.....می باشد که همراه با ارائه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی آن ، توسط مجری بر آورد و با قبول صاحب کار در چهارچوب برنامه منکوره به عنوان مدت قرارداد تعیین می گردد. تاریخ ها و ساعت کار بر اساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمانبندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می باشد.

2-6- 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 - 7 وظایف و تعهدات سازنده

1-7- سازنده موظف است با توجه به نقشه های و مشخصات فنی و اجرایی ، هزینه های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب کار شروع به عملیات اجرایی کند.

2-7- سازنده امین صاحب کار بوده و متعهد است تمامی مراحل اجرای ساختمان را با توجه به نقشه های مصوب و مشخصات فنی و اجرایی و مقررات ملی ساختمان و ضوابط اجرا نماید.

3-7- مسئولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان ، تعیین پیمانکاران جزء برای اجرای موضوع قرارداد و عقد قرارداد با آن ها به عهده سازنده است.

- 7-4- تهیه و خرید کلبه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.
- 7-5- اقدام برای اخذ انشعاب آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب کار.
- 7-6- اجرای کامل و دقیق عملیات ساختمانی و ایجاد هماهنگی های لازم برای اجرای صحیح ساختمان و پیشرفت کار طبق برنامه زمانبندی.
- 7-7- تهیه صورت هزینه های انجام شده با تایید کمی صاحب کار و کیفی مهندس ناظر حداکثر ظرف هر ۱۵ روز یکبار و ارائه آن به صاحب کار.
- تبصره : صورت هزینه های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سر فصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید به طور مجزا و به تفکیک تهیه شود.
- 7-8- سازنده موظف است یک نسخه از قرارداد های منعقد با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب کار تحویل دهد.
- 7-9- تمامی پرداخت ها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصد های پیشرفت کار صورت گیرد.

- 7-10- سازنده از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل ساختمان به صاحب کار ، مسئولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب کار بر عهده دارد.
- 7-11- سازنده متعهد است بیمه تضمین کیفیت ساختمان ، بیمه مسئولیت مسولین پروژه (مالک ، سازنده ، ناظر و) بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب کار پرداخت نموده و سازنده متعهد است پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب کار تحویل دهد.
- 7-12- سازنده تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

توضیح : سازنده حقوقی مکلف است برای هر کدام از پروژه های تحت مسئولیت خود یک نفر از اعضای هیات مدیره یا شاغلین تمام وقت شرکت خود را در حدود صلاحیت مندرج در دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان به عنوان رئیس کارگاه بطور تمام وقت معرفی نماید. چنانچه هنگام بازدید از پروژه توسط مراجع قانونی ، عملیات ساختمانی بدون حضور رئیس کارگاه در حال انجام باشد ، شرکت سازنده به شورای انتظامی استان معرفی خواهد شد . به هر دلیلی رئیس کارگاه قادر به حضور در کارگاه نباشد سازنده موظف است یکی از اعضای هیات مدیره یا شاغلین تمام وقت خود را به عنوان فرد جایگزین به مراجع ذیربط معرفی نماید .

ماده - 8 وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار - مالک یا ذینفع:

8-1 پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می گردد.

8-2 صاحب کار متعهد است ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به سازنده بپردازد.

8-3 صاحب کار متعهد است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز تمامی صورت حساب هایی را که توسط سازنده تهیه شده و به تایید کیفی مهندس ناظر و تایید کمی نماینده صاحب کار رسیده است را بررسی و پرداخت کند.

8-4 صاحب کار همکاری های لازم را از قبیل دادن وکالتنامه ، معرفی نامه و غیره جهت معرفی سازنده به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمانبندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست سازنده به عمل آورد.

ماده -9-تضمین :

الف- تضمین حسن انجام تعهدات : تضمین حسن انجام تعهدات برای هر یک از طرفین در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود .

ب- تضمین رفع عیوب احتمالی ساختمان : سازنده متعهد به ارائه بیمه نامه یا تضمین نامه جهت رفع عیوب احتمالی ساختمان ، در مدت

بهره برداری حداکثر به مدت ده سال می باشد.

هزینه این بیمه نامه مشمول مبلغ قرارداد حاضر (موضوع ماده ۴ قرارداد) نمی باشد و جداگانه توسط صاحب کار (مالک) به سازنده پرداخت خواهد شد .

ماده -10- مهندس ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان بر عهده :

1. نظارت عمران به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشانی

2. نظارت معماری به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشانی

3. نظارت تاسیسات مکانیکی به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشانی

4. نظارت تاسیسات برقی به عهده به شماره پروانه اشتغال به نشانی

ماده -11 نحوه اندازه گیری سطح زیر بنا :

سطوح زیر بنا مطابق جدول سطح زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی می باشد . اندازه گیری سطح زیربنای نهایی بر اساس سطح زیر بنای درج شده در پایان کار خواهد بود که بر اساس پروانه ساختمان صادر شده است.

ماده-12 اسناد و مدارک قرارداد منضمات آن :

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، نقشه های مراحل اول و دوم ، برنامه زمان بندی تفصیلی، نقشه ها و پروانه شهرسازی و همچنین مشخصات فنی، صورت مجلس ها، توافقنامه هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می رسد نیز جزو منضمات لاینفک این قرارداد محسوب می شود.
*شرایط خصوصی و صورت مجلس ها و توافقنامه ها نباید ناقض شرایط عمومی و متن قرارداد یا مغایر با آنها باشد .

ماده -13 شرایط-مسئولیت ها-اختیارات-عمومات :

1-13- مسئولیت صحت تمامی عملیات فنی اجرایی موضوع این قرارداد به عهده سازنده است و سایر شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسئولیت های طرفین قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که ذیل صفحات آن را طرفین امضا کرده اند و برای آن ها لازم الاجرا است.
2-13-سازنده هرگز نمی تواند تحت هیچ عنوان و در هیچ شرایطی مسئولیت ها و وظایف خود را به عهده صاحب کار (مالک یا ذینفع) واگذار کند.

ماده -14 فسخ و خاتمه قرارداد :

1-14- طرفین می توانند در هر زمان با توافق یکدیگر به قرارداد حاضر خاتمه دهند . اقدامات پس از خاتمه قرارداد عیناً مطابق اقدامات پس از فسخ قرارداد، مندرج در شرایط عمومی قرارداد است.

2-14- سازنده مکلف است بلافاصله بعد از انجام اقدامات پس از فسخ قرارداد در حالت فسخ یا خاتمه قرارداد ، مراتب را کتبا به ناظر هماهنگ کننده، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اطلاع دهد.

ماده-15 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 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 ، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب کار ، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به از جانب طرفین ارجاع می گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین ، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابند. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت دو (۲) رای برای طرفین معتبر است.

اعضای هیات حل اختلاف به همراه حدود اختیارات در شرایط خصوصی قرارداد معرفی می شوند.

ماده-16 نشانی طرفین قرارداد :

نشانی طرفین قرارداد حاضر به شرح زیر است:

نشانی صاحب کار - (مالک یا ذینفع) :

نشانی سازنده :

این قرارداد در شانزده ماده در تاریخ در با اعتبار یکسان در شهر تهران تنظیم و به امضای طرفین رسید . دو نسخه از آن نزد طرفین قرارداد است و سازنده متعهد شد نسخ دیگر را به همراه برنامه زمان بندی.....به ناظر هماهنگ کننده ، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تحویل دهد .

انواع بیمه نامه های مربوط به مهندس مجری

- ▶ بیمه تمام خطر بیمانکاران (CAR)
- ▶ بیمه مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان
- ▶ بیمه مسئولیت کارفرما در قبال اشخاص ثالث
- ▶ بیمه حوادث
- ▶ بیمه تضمین کیفیت ساختمان
- ▶ بیمه مسئولیت مجری
- ▶

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

▶ ماده 1 - بیمه عقدی است که به موجب آن یک طرف تعهد می‌کند در ازاء پرداخت وجه یا جوهی از طرف دیگر، در صورت وقوع یا بروز حادثه خسارت وارده بر او را جبران نموده یا وجه معینی بپردازد.

متعهد را بیمه‌گر، طرف تعهد را بیمه‌گذار، وجهی را که بیمه‌گذار به بیمه‌گر می‌پردازد حق بیمه، و آنچه را که بیمه می‌شود موضوع بیمه می‌نامند.

▶ ماده 2 - عقد بیمه و شرایط آن باید به موجب سند کتبی باشد و سند مزبور موسوم به بیمه‌نامه خواهد بود.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 3 - در بیمه‌نامه باید امور ذیل به طور صریح قید شود:
 - 1 - تاریخ انعقاد قرارداد.
 - 2 - اسم بیمه‌گر و بیمه‌گذار.
 - 3 - موضوع بیمه.
 - 4 - حادثه یا خطری که عقد بیمه به مناسبت آن به عمل آمده است.
 - 5 - ابتداء و انتهای بیمه.
 - 6 - حق بیمه.
 - 7 - میزان تعهد بیمه‌گر در صورت وقوع حادثه.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 9 - در صورتی که مالی به کمتر از قیمت بیمه شده باشد نسبت به بقیه قیمت می‌توان آن را بیمه نمود. در این صورت هر یک از بیمه‌گران به نسبت مبلغی از مال که بیمه کرده است مسئول خواهد بود.
- ▶ ماده 10 - در صورتی که مالی به کمتر از قیمت واقعی بیمه شده باشد بیمه‌گر فقط به تناسب مبلغی که بیمه کرده است با قیمت واقعی مال، مسئول خسارت خواهد بود.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 11 - چنانچه بیمه‌گذار یا نماینده او با قصد تقلب، مالی را اضافه بر قیمت عادلانه در موقع عقد قرارداد بیمه داده باشد عقد بیمه باطل و حق بیمه دریافتی قابل استرداد نیست.
- ▶ ماده 12 - هر گاه بیمه‌گذار عمداً از اظهار مطالبی خودداری کند یا عمداً اظهارات کاذبه بنماید و مطالب اظهار نشده یا اظهارات کاذبه طوری باشد که موضوع خطر را تغییر داده یا از اهمیت آن در نظر بیمه‌گر بکاهد، عقد بیمه باطل خواهد بود حتی اگر مراتب مذکوره تأثیری در وقوع حادثه نداشته باشد. در این صورت نه فقط وجوهی که بیمه‌گذار پرداخته است قابل استرداد نیست بلکه بیمه‌گر حق دارد اقساط بیمه را که تا آن تاریخ عقب افتاده است نیز از بیمه‌گذار مطالبه کند.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 13 - اگر خودداری از اظهار مطالب یا اظهارات خلاف واقع از روی عمد نباشد عقد بیمه باطل نمی‌شود. در این صورت هر گاه مطالب اظهار نشده یا اظهار خلاف واقع قبل از وقوع حادثه معلوم شود بیمه‌گر حق دارد یا اضافه حق بیمه را از بیمه‌گذار در صورت رضایت او دریافت داشته قرارداد را ابقاء کند و یا قرارداد بیمه را فسخ کند - در صورت فسخ بیمه‌گر باید مراتب را به موجب اظهارنامه یا نامه سفارشی دو قیضه به بیمه‌گذار اطلاع دهد. اثر فسخ ده روز پس از ابلاغ مراتب به بیمه‌گذار شروع می‌شود و بیمه‌گر باید اضافه حق بیمه دریافتی تا تاریخ فسخ را به بیمه‌گذار مسترد دارد.
- در صورتی که مطلب اظهار نشده یا اظهار خلاف واقع بعد از وقوع حادثه معلوم شود خسارت به نسبت وجه بیمه پرداختی و وجهی که بایستی در صورت اظهار خطر به طور کامل و واقع پرداخته شده باشد تقلیل خواهد یافت.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 14 - بیمه‌گر مسئول خسارات ناشی از تقصیر بیمه‌گذار یا نمایندگان او نخواهد بود.
- ▶ ماده 15 - بیمه‌گذار باید برای جلوگیری از خسارت مراقبتی را که عادتاً هر کس از مال خود می‌نماید نسبت به موضوع بیمه نیز بنماید و در صورت نزدیک شدن حادثه یا وقوع آن، اقداماتی را که برای جلوگیری از سرایت و توسعه خسارت لازم است به عمل آورد. اولین زمان امکان و منتهی در ظرف پنج روز از تاریخ اطلاع خود از وقوع حادثه بیمه‌گر را مطلع سازد و الا بیمه‌گر مسئول نخواهد بود مگر آنکه بیمه‌گذار ثابت کند که به واسطه حوادثی که خارج از اختیار او بوده است اطلاع به بیمه‌گر در مدت مقرر برای او مقدور نبوده است.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 16 - هر گاه بیمه‌گذار در نتیجه عمل خود خطری را که به مناسبت آن بیمه منعقد شده است تشدید کند یا یکی از کیفیات یا وضعیت موضوع بیمه را به طوری تغییر دهد که اگر وضعیت مزبور قبل از قرارداد موجود بود بیمه‌گر حاضر برای انعقاد قرارداد یا شرایط مذکوره در قرارداد نمی‌گشت، باید بیمه‌گر را بلافاصله از آن مستحضر کند.
- بیمه‌گر حق دارد اضافه حق بیمه را معین نموده به بیمه‌گذار پیشنهاد کند و در صورتی که بیمه‌گذار حاضر برای قبولی و پرداخت آن نشود قرارداد را فسخ کند.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 30 - بیمه‌گر در حدودی که خسارات وارده را قبول یا پرداخت می‌کند در مقابل اشخاصی که مسئول وقوع حادثه یا خسارت هستند قائم‌مقام بیمه‌گذار خواهد بود و اگر بیمه‌گذار اقدامی کند که منافی با عقد مزبور باشد در مقابل بیمه‌گر مسئول شناخته می‌شود.
- ▶ ماده 34 - اگر در یک قرارداد بیمه موضوعات مختلفی بیمه شده باشد در صورت اثبات تقلب از طرف بیمه‌گذار نسبت به یکی از آن موضوعات، بطلان نسبت به سایر موضوعات نیز سرایت کرده تمام قرارداد باطل خواهد بود. موضوعات مختلفی که در یک بیمه‌نامه ذکر می‌شود در حکم یک قرارداد محسوب است.

مواد مهم در قانون بیمه مصوب 1316/2/7

- ▶ ماده 35 - طرفین می‌توانند در قراردادهای بیمه هر شرط دیگری بنمایند. لیکن موعد مذکوره در ماده 16 را نمی‌توانند تقلیل دهند ولی ممکن است موعد را به رضایت یکدیگر تمدید کنند. (تشدید خطر)
- ▶ ماده 36 - مرور زمان دعاوی ناشی از بیمه دو سال است و ابتدای آن از تاریخ وقوع حادثه منشأ دعوی خواهد بود.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 2- کارگر از لحاظ این قانون کسی است که به هر عنوان در مقابل دریافت حق السعی اعم از مزد ، حقوق ، سهم سود و سایر مزایا به درخواست کارفرما کار می کند .
- ▶ ماده 3- کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که کارگر به درخواست و به حساب او در مقابل دریافت حق السعی کار می کند. مدیران و مسئولان و به طور عموم کلیه کسانی که عهده دار اداره کارگاه هستند نماینده کارفرما محسوب می شوند و کارفرما مسئول کلیه تعهداتی است که نمایندگان مذکور در قبال کارگر به عهده می گیرند. در صورتی که نماینده کارفرما خارج از اختیارات خود تعهدی بنماید و کارفرما آن را نپذیرد در مقابل کارفرما ضامن است .

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 7- قرارداد کار عبارت است از قرارداد کتبی یا شفاهی که به موجب آن کارگر در قبال دریافت حق السعی کاری را برای مدت موقت یا مدت غیر موقت برای کارفرما انجام می دهد.
- ▶ ماده 9- برای صحت قرارداد کار در زمان بستن قرارداد رعایت شرایط ذیل الزامی است:
 - الف- مشروعیت مورد قرارداد
 - ب- معین بودن موضوع قرارداد
 - ج- عدم ممنوعیت قانونی و شرعی طرفین در تصرف اموال یا انجام کار مورد نظر.
- تبصره- اصل بر صحت کلیه قراردادهای کار است ، مگر آن که بطلان آن در مراجع ذی صلاح به اثبات برسد.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 10- قرارداد کار علاوه بر مشخصات دقیق طرفین، باید حاوی موارد ذیل باشد:

- الف- نوع کار یا حرفه یا وظیفه ای که کارگر باید به آن اشتغال یابد .
- ب- حقوق یا مزد مبنا و لواحق آن.
- ج- ساعات کار، تعطیلات و مرخصی ها.
- د- محل انجام کار.
- هـ- تاریخ انعقاد قرارداد.
- و- مدت قرار داد، چنانچه کار برای مدت معین باشد.
- ز- موارد دیگری که عرف و عادت شغل یا محل، ایجاب نماید.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 11- طرفین می توانند با توافق یکدیگر مدتی را به نام دوره آزمایشی کار تعیین نمایند. در خلال این دوره هر یک از طرفین حق دارد بدون اخطار قبلی و بی آن که الزام به پرداخت خسارت داشته باشد، رابطه کار را قطع نماید. در صورتی که قطع رابطه کار از طرف کارفرما باشد وی ملزم به پرداخت حقوق تمام دوره آزمایشی خواهد بود و چنانچه کارگر رابطه کار را قطع نمایند کارگر فقط مستحق دریافت حقوق مدت انجام کار خواهد بود.

تبصره- مدت دوره آزمایشی باید در قرارداد کار مشخص شود. حداکثر این مدت برای کارگران ساده و نیمه ماهر یک ماه و برای کارگران ماهر و دارای تخصص سطح بالا سه ماه می باشد.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29 - پیمان کار

► ماده 13- در مواردی که کار از طریق مقاطعه انجام می یابد، مقاطعه دهنده مکلف است قرارداد خود را با مقاطعه کار به نحوی منعقد نماید که در آن مقاطعه کار متعهد گردد که تمامی مقررات این قانون را در مورد کارکنان خود اعمال نماید.

تبصره 1- مطالبات کارگر جزو دیون ممتازه بوده و کارفرمایان موظف می باشند بدهی پیمانکاران به کارگران را برابر رای مراجع قانونی از محل مطالبات پیمانکار، من جمله ضمانت حسن انجام کار، پرداخت نمایند.

تبصره 2- چنانچه مقاطعه دهنده بر خلاف ترتیب فوق به انعقاد قرار داد با مقاطعه کار بپردازد و یا قبل از 45 روز از تحویل موقت، تسویه حساب نمایند، مکلف به پرداخت دیون مقاطعه کار در قبال کارگران خواهد بود.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 21- قرارداد کار به یکی از طرق زیر خاتمه می یابد:
الف- فوت کارگر.

ب- بازنشستگی کارگر.

ج- از کارافتادگی کلی کارگر.

د- انقضای مدت در قراردادهای کار با مدت موقت و عدم تجدید صریح یا ضمنی آن.

ه- پایان کار در قراردادهایی که مربوط به کار معین است.

و- استعفای کارگر.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 25- هر گاه قرارداد کار برای مدت موقت و یا برای انجام کار معین، منعقد شده باشد هیچ یک از طرفین به تنهایی حق فسخ آن را ندارند.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 51- ساعت کار در این قانون مدت زمانی است که کارگر نیرو یا وقت خود را به منظور انجام کار در اختیار کارفرما قرار می دهد. به غیر از مواردی که در این قانون مستثنی شده است ساعات کار کارگران در شبانه روز نباید از 8 ساعت تجاوز نماید.

تبصره 1- کارفرما با توافق کارگران، نماینده یا نمایندگان قانونی آنان، می تواند ساعات کار را در بعضی از روزهای هفته کمتر از میزان مقرر و در دیگر روزها اضافه بر این میزان تعیین کند به شرط آن که مجموع ساعات کار هر هفته از 44 ساعت تجاوز نکند.

► ماده 53- کار روز، کارهایی است که زمان انجام آن از ساعت 6 بامداد تا 22 می باشد و کار شب، کارهایی است که زمان انجام آن بین 22 تا 6 قرار دارد.

کارهای سخت و زیان آور به چه کارهایی گفته می شود؟

- ▶ کارهای سخت و زیان آور، کارهایی است که در آن ها عوامل فیزیکی، شیمیایی، مکانیکی و بیولوژیکی محیط کار، غیر استاندارد بوده و در اثر اشتغال کارگر تنشی به مراتب بالاتر از ظرفیت های طبیعی (جسمی و روانی) در وی ایجاد گردد که نتیجه آن بیماری شغلی و عوارض ناشی از آن است.
- ▶ این مشاغل به دو گروه الف و ب تقسیم بندی می شوند.
- ▶ گروه الف: مشاغلی که صفت سخت و زیان آوری با ماهیت شغل وابستگی دارد اما می توان با به کارگیری تمهیدات بهداشتی، ایمنی و تدابیر مناسب توسط کارفرما سختی و زیان آوری آن ها را حذف نمود.
- ▶ گروه ب : مشاغلی که ماهیتاً سخت و زیان آور بوده و با به کارگیری تمهیدات بهداشتی، ایمنی و تدابیر فنی توسط کارفرما، صفت سخت و زیان آوری آن ها کاهش یافته ولی کماکان سخت و زیان آوری آن ها حفظ می گردد.

کارهای سخت و زیان آور به چه کارهایی گفته می شود؟

- ▶ به طور کلی هر گونه مباشرت و نظارتی که ایجاب نماید کارگر در تونل ها، راهروها یا میله های معدن انجام وظیفه نماید، می باشد.
- ▶ حفر قنوات و چاه ها و فاضلاب ها و تونل های زیرزمینی و کار در مخازن سربسته.
- ▶ کار مستمر و مداوم در فضای باز و در ارتفاع بیش از پنج متر از سطح زمین بر روی دکل ها، اتاقک های متحرک، داربست ها و اسکلت ها.
- ▶ مشاغل شن پاشی، پخت آسفالت دستی، قیرپاشی و مالچ پاشی.
- ▶ عملیات جوشکاری در داخل مخازن.
- ▶ کار مستمر در محیط هایی که با وجود رعایت مقررات حفاظتی و ایمنی موجبات بیماری های گوشه و یا کری کارگر را فراهم سازد.
- ▶ کار با وسایل دارای ارتعاش درحدی که برای سلامتی کارگر زیان آور باشد.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29- کارگر نوجوان

- ▶ ماده 79- به کار گماردن افراد کمتر از 15 سال تمام ممنوع است.
- ▶ ماده 80- کارگری که سنش بین 15 تا 18 سال تمام باشد، کارگر نوجوان نامیده می شود و در بدو استخدام باید توسط سازمان تامین اجتماعی مورد آزمایش های پزشکی قرار گیرد.
- ▶ ماده 81- آزمایش های پزشکی کارگر نوجوان، حداقل باید سالی یک بار تجدید شود و مدارک مربوط در پرونده استخدامی وی ضبط گردد. پزشک در باره تناسب نوع کار با توانایی کارگر نوجوان اظهار نظر می کند و چنانچه کار مربوط را نامناسب بداند کارفرما مکلف است در حدود امکانات خود شغل کارگر را تغییر دهد.
- ▶ ماده 82- ساعات کار روزانه کارگر نوجوان، نیم ساعت کمتر از ساعات کار معمولی کارگران است. ترتیب استفاده از این امتیاز با توافق کارگر و کارفرما تعیین خواهد شد.
- ▶ ماده 83- ارجاع هر نوع کار اضافی و انجام کار در شب و نیز ارجاع کارهای سخت و زیان آور و خطرناک و حمل بار با دست، بیش از حد مجاز و بدون استفاده از وسایل مکانیکی برای کارگر نوجوان ممنوع است.
- ▶ ماده 84- در مشاغل و کارهایی که به علت ماهیت آن با شرایطی که کار در آن انجام می شود برای سلامت، با اخلاق، کار آموزان، و نوجوانان، زیان آور است، حداقل سن کار 18 سال تمام خواهد

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 85- برای صیانت نیروی انسانی و منابع مادی کشور رعایت دستورالعمل هایی که از طریق شورای عالی حفاظت فنی (جهت تامین حفاظت فنی) و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی (جهت جلوگیری از بیماری های حرفه ای و تامین بهداشت کار و کارگر و محیط کار) تدوین می شود، برای کلیه کارگاه ها، کارفرمایان، کارگران و کارآموزان الزامی است.
- ▶ ماده 91- کارفرمایان و مسئولان کلیه واحدهای موضوع ماده (85) این قانون مکلفند بر اساس مصوبات شورای عالی حفاظت فنی برای تامین حفاظت و سلامت و بهداشت کارگران در محیط کار، وسایل و امکانات لازم را تهیه و در اختیار آنان قرار داده و چگونگی کاربرد وسایل فوق الذکر را به آنان بیاموزند و در خصوص رعایت مقررات حفاظتی و بهداشتی نظارت نمایند. افراد مذکور نیز ملزم به استفاده و نگهداری از وسایل حفاظتی و بهداشتی فردی و اجرای دستورالعمل های مربوط کارگاه می باشند.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 95- مسئولیت اجرای مقررات و ضوابط فنی و بهداشت کار بر عهده کارفرما یا مسئولین واحدهای موضوع ذکر شده در ماده (85) این قانون خواهد بود. هر گاه بر اثر عدم رعایت مقررات مذکور از سوی کارفرما یا مسئولین واحد، حادثه ای رخ دهد، شخص کارفرما یا مسئول مذکور از نظر کیفری و حقوقی و نیز مجازات های مندرج در این قانون مسئول است.

تبصره 1- کارفرما یا مسئولان واحدهای موضوع ماده (85) این قانون موظفند کلیه حوادث ناشی از کار را در دفتر ویژه ای که فرم آن از طریق وزارت کار و امور اجتماعی اعلام می گردد ثبت و مراتب را سریعاً به صورت کتبی به اطلاع اداره کار و امور اجتماعی محل برسانند.

تبصره 2- چنانچه کارفرما یا مدیران واحدهای موضوع ماده (85) این قانون برای حفاظت فنی و بهداشت کار، وسایل و امکانات لازم را در اختیار کارگر قرار داده باشند و کارگر با وجود آموزش های لازم و تذکرات قبلی بدون توجه به دستورالعمل و مقررات موجود از آنها استفاده ننماید کارفرما مسئولیتی نخواهد داشت. در صورت

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29-

بازرسی کار

► الف- نظارت بر اجرای مقررات ناظر به شرایط کار به ویژه مقررات حمایتی مربوط به کارهای سخت و زیان آور و خطرناک، مدت کار، مزد، رفاه کارگر، اشتغال زنان و کارگران نوجوان.

► ب- نظارت بر اجرای صحیح مقررات قانون کار و آیین نامه ها و دستورالعمل های مربوط به حفاظت فنی.

► ج- آموزش مسایل مربوط به حفاظت فنی و راهنمایی کارگران، کارفرمایان و کلیه افرادی که در معرض صدمات و ضایعات ناشی از حوادث و خطرات ناشی از کار قرار دارند.

► د- بررسی و تحقیق پیرامون اشکالات ناشی از اجرای مقررات حفاظت فنی و تهیه پیشنهاد لازم جهت اصلاح میزان ها و دستورالعمل های مربوط به موارد مذکور، مناسب با تحولات و پیشرفت های تکنولوژی.

► ه- رسیدگی به حوادث ناشی از کار در کارگاه های مشمول و تجزیه و تحلیل عمومی و آماری این گونه موارد به منظور پیشگیری حوادث.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29-

بازرسی کار

► ماده 101- گزارش بازرسان کار و کارشناسان بهداشت کار در موارد مربوط به حدود و وظایف و اختیاراتشان در حکم گزارش ضابطین دادگستری خواهد بود.

تبصره 1- بازرسان کار و کارشناسان بهداشت کار می توانند به عنوان مطلع و کارشناس در جلسات مراجع حل اختلاف شرکت نمایند.

تبصره 2- بازرسان کار و کارشناسان بهداشت کار نمی توانند در تصمیم گیری مراجع حل اختلاف نسبت به پرونده هایی که قبلاً به عنوان بازرس در مورد آنها اظهار نظر کرده اند، شرکت کنند .

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29-

بازرسی کار

► ماده 105- هرگاه در حین بازرسی، به تشخیص بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه ای احتمال وقوع حادثه و یا بروز خطر در کارگاه داده شود، بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه ای مکلف هستند مراتب را فوراً و کتبا به کارفرما یا نماینده او و نیز به رییس مستقیم خود اطلاع دهند.

تبصره 1- وزارت کار و امور اجتماعی و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی، حسب مورد گزارش بازرسان کار و کارشناسان بهداشت حرفه ای از داسرای عمومی محل و در صورت عدم تشکیل داسرا از دادگاه عمومی محل تقاضا خواهند کرد فوراً تعطیل و لاک و مهر تمام یا قسمتی از کارگاه را صادر نماید. دادستان بلافاصله نسبت به صدور قرار اقدام و قرار مذکور پس از ابلاغ قابل اجرا است.

دستور رفع تعطیل توسط مرجع مزبور در صورتی صادر خواهد شد که بازرس کار یا کارشناس بهداشت حرفه ای و یا کارشناسان ذی ربط دادگستری رفع نواقص و معایب موجود را تایید نموده باشند.

تبصره 2- کارفرما مکلف است در ایامی که به علت فوق کار تعطیل می شود مزد کارگران کارگاه را بپردازد.

تبصره 3- متضرران از قرارهای موضوع این ماده در صورت اعتراض به گزارش بازرس کار و یا کارشناس بهداشت حرفه ای و تعطیل کارگاه می توانند از مراجع مزبور، به دادگاه صالح شکایت کنند و دادگاه مکلف است به فوریت و خارج از نوبت به موضوع رسیدگی نماید. تصمیم دادگاه قطعی و قابل

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 120- اتباع بیگانه نمی توانند در ایران مشغول به کار شوند مگر آن که اولاً دارای روادید ورود با حق کار مشخص بوده، ثانیاً مطابق قوانین و آیین نامه های مربوطه، پروانه کار دریافت دارند.
- ▶ ماده 121- وزارت کار و امور اجتماعی با رعایت شرایط ذیل در صدور روادید با حق کار مشخص برای اتباع بیگانه موافقت و پروانه کار صادر خواهد کرد:
 - الف- مطابق اطلاعات موجود در وزارت کار و امور اجتماعی در میان اتباع ایرانی آماده به کار افراد داوطلب واجد تحصیلات و تخصص مشابه وجود نداشته باشد.
 - ب- تبعه بیگانه دارای اطلاعات و تخصص کافی برای اشتغال به کار مورد نظر باشد.
 - ج- از تخصص تبعه بیگانه برای آموزش و جایگزینی بعدی افراد ایرانی استفاده شود.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 122- وزارت کار و امور اجتماعی می تواند نسبت به صدور، تمدید و تجدید پروانه افراد ذیل اقدام نماید:
 - الف- تبعه بیگانه ای که حداقل ده سال مداوم در ایران اقامت داشته باشد.
 - ب- تبعه بیگانه ای که همسر ایرانی باشد.
 - ج- مهاجرین کشورهای بیگانه خصوصاً کشورهای اسلامی و پناهندگان سیاسی به شرط داشتن کارت معتبر مهاجرت و یا پناهندگی و پس از موافقت کتبی وزارتخانه های کشور و امور خارجه.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 124- پروانه کار با رعایت مواد این قانون حداکثر برای مدت یک سال صادر یا تمدید یا تجدید می شود.
- ▶ ماده 125- در مواردی که به هر عنوان رابطه استخدامی تبعه بیگانه با کارفرما قطع می شود کارفرما مکلف است ظرف پانزده روز، مراتب را به وزارت کار و امور اجتماعی اعلام کند. تبعه بیگانه نیز مکلف است ظرف پانزده روز پروانه کار خود را در برابر اخذ رسید، به وزارت کار و امور اجتماعی تسلیم نماید. وزارت کار و امور اجتماعی در صورت لزوم اخراج تبعه بیگانه را از مراجع ذی صلاح درخواست می کند.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 171- متخلفان از تکالیف مقرر در این قانون، حسب مورد مطابق مواد آتی با توجه به شرایط و امکانات خاطی و مراتب جرم به مجازات حبس یا جریمه نقدی و یا هر دو محکوم خواهد شد.
- ▶ در صورتی که تخلف از انجام تکالیف قانونی سبب وقوع حادثه ای گردد که منجر به عوارضی مانند نقص عضو و یا فوت کارگر شود، دادگاه مکلف است علاوه بر مجازات های مندرج در این فصل، نسبت به این موارد طبق قانون تعیین تکلیف نماید.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 175- متخلفان از هر یک از ماده های قانونی استفاده از کارگر نوجوان و داشتن پرونده پزشکی در مشاغل سخت و زیان آور، برای هر مورد تخلف حسب مورد علاوه بر رفع تخلف یا تادیه حقوق کارگر و یا هر دو در مهلتی که دادگاه با کسب نظر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی تعیین خواهد کرد، به ازای هر کارگر به ترتیب ذیل محکوم خواهند شد:

- 1- برای تا 10 نفر ، 30 تا 100 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر.
- 2- برای تا 100 نفر نسبت به مازاد 10 نفر ، 10 تا 30 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگ .
- 3- برای بالاتر از 100 نفر نسبت به مازاد 100 نفر، 5 تا 10 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر. در صورت تکرار تخلف، متخلفات مذکور

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 176- متخلفان در مورد کارهای سخت و زیان آور، کارگر زیر سن نوجوان و ندادن وسایل حفاظت فردی به کارگران، برای هر مورد تخلف حسب مورد علاوه بر رفع تخلف یا تادیه حقوق کارگر یا هر دو در مهلتی که دادگاه با کسب نظر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی تعیین خواهد کرد، به ازای هر کارگر به ترتیب ذیل محکوم خواهند شد:

- 1- برای تا 10 نفر ، 200 تا 500 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر.
- 2- برای تا 100 نفر نسبت به مازاد 10 نفر ، 20 تا 50 برابر حداقل مزد روزانه. 3- برای بالاتر از 100 نفر نسبت به مازاد 100 نفر ، 10 تا 20 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر.
- در صورت تکرار تخلف، متخلفان مذکور به حبس از 91 روز تا 180

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 177- متخلفان در خصوص عدم رعایت استانداردها و وسایل و تجهیزات و ماشین آلات و ابزار کار استاندارد، حسب مورد علاوه بر رفع تخلف یا تادیه حقوق کارگر و یا هر دو در مهلتی که دادگاه با کسب نظر نماینده وزارت کار و امور اجتماعی تعیین خواهد کرد، به حبس از 91 تا 120 روز و یا جریمه نقدی به ترتیب ذیل محکوم خواهند شد :

1- در کارگاه های تا 10 نفر، 300 تا 600 برابر حداقل مزد روزانه یک کارگر.

2- در کارگاه های 11 تا 100 نفر ، 500 تا 1000 برابر حداقل مزد روزانه.

3- در کارگاه های 1000 نفر به بالا ، 800 تا 1500 برابر حداقل مزد

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

► ماده 179- کارفرمایان یا کسانی که مانع ورود و انجام وظیفه بازرسان کار و ماموران بهداشت کار به کارگاه های مشمول این قانون گردند یا از دادن اطلاعات و مدارک لازم به ایشان خوددای کنند در هر مورد با توجه به شرایط و امکانات خاطی به پرداخت جریمه نقدی از 100 تا 300 برابر حداقل مزد روزانه کارگر پس از قطعیت حکم و در صورت تکرار به حبس از 91 روز تا 120 روز محکوم خواهند شد.

► ماده 181- کارفرمایی که اتباع بیگانه را که فاقد پروانه کارند و یا مدت اعتبار پروانه کارشان منقضی شده است به کار گمارند و یا اتباع بیگانه را در کاری غیر از آنچه در پروانه کار آنها قید شده است بپذیرند و یا در مواردی که رابطه استخدامی تبعه بیگانه با کارفرما قطع می گردد مراتب را به وزارت کار و امور اجتماعی تبعه بیگانه با کارفرما قطع می گردد مراتب را به وزارت کار و امور اجتماعی اعلام ننمایند، با توجه به شرایط و امکانات خاطی و مراتب جرم به مجازات حبس از 91 روز تا 180 روز محکوم خواهند شد.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 183- کارفرمایی که بر خلاف مفاد ماده (148) این قانون از بیمه نمودن کارگران خود خوداری نمایند، علاوه بر تادیه کلیه حقوق متعلق به کارگر (سهم کارفرما) با توجه به شرایط و امکانات خا طی و مراتب جرم به جریمه نقدی معادل دو تا ده برابر حق بیمه مربوط محکوم خواهند شد.
- ▶ ماده 184- در کلیه مواردی که تخلف از ناحیه اشخاص حقوقی باشد اجرت المثل کار انجام شده و طلب و خسارت باید از اموال شخص حقوقی پرداخت شود، ولی مسئولیت جزایی اعم از حبس، جریمه نقدی و یا هر دو حالت متوجه مدیر عامل یا مدیر مسئول شخصیت حقوقی است که تخلف به دستور او انجام گرفته است و کیفر درباره مسئولین مذکور اجرا خواهد شد.

مواد مهم در قانون کار مصوب 1369/8/29

- ▶ ماده 185- رسیدگی به جرایم مذکور در مواد (171) تا (184) در صلاحیت دادگاه های کیفری دادگستری است . رسیدگی مذکور در دادرسی و دادگاه خارج از نوبت به عمل خواهد آمد .
- ▶ ماده 186- جرایم نقدی مقرر در این قانون به حساب مخصوصی در بانک واریز خواهد شد و این وجوه تحت نظر وزیر کار و امور اجتماعی به موجب آیین نامه ای که به تصویب هیات وزیران می رسد ، جهت امور رفاهی ، آموزشی و فرهنگی کارگران به مصرف خواهد رسید .

بسمه تعالی

قرارداد کار

این قرارداد به موجب ماده (۱۰) قانون کار جمهوری اسلامی ایران بین کارفرما /
 نماینده قانونی کارفرما و کارگر منعقد می شود .
 (۱) مشخصات طرفین:

کارفرما / نماینده قانونی کارفرما

آقای / خانم / شرکت فرزند
 شماره شناسنامه / شماره ثبت

به نشانی:

.....

کارگر

آقای / خانم فرزند
 متولد شماره شناسنامه

شماره ملی میزان تحصیلات

نوع و میزان مهارت وضعیت

به نشانی:

.....

کارمچین

موقت

(۲) نوع قرارداد: دائم

(۳) نوع کار یا حرفه یا حجم کار یا وظیفه ای که کارگر به آن اشتغال می یابد:

.....

(۴) محل انجام کار:

.....

(۵) تاریخ انعقاد قرارداد:

.....

(۶) مدت قرارداد:

.....

(۷) ساعات کار:

.....

میزان ساعات کار و ساعت شروع و پایان آن با توافق طرفین تعیین می گردد .
ساعات کار نمی تواند بیش از میزان مندرج در قانون کار تعیین شود لیکن کمتر از آن مجاز است . (ساعت کارعادی :روزانه ۷ ساعت و ۲۰دقیقه و در هفته ۴۴ ساعت می باشد .)
۸) تعطیل هفتگی:..... (یک روز در هفته اجباری است .)
۹)مخمس سالیانه... روز . که تاریخ استفاده با توافق طرفین قرارداد خواهد بود . (در کارگاههایی که کمتر از ۱۰ نفر نیرو دارند بدون احتساب جمعه و تعطیلات ۲۱ روز و در کارگاههایی که ۱۰ نفر و بیشتر کارگر دارند - بدون احتساب جمعه و تعطیلات - ۲۶ روز خواهد بود .)
۱۰) حق السعی:

الف : مزد ثابت/ مینا/ روزانه/ ساعتی

..... بن کارگری و حق مسکن:.....

حق اولاد:..... سایر:..... (جمع حقوق ماهانه :

..... و)

ب : باداش افزایش تولید و یا بهره وری

..... و که

طبق توافق طرفین قابل پرداخت است .

ج : سایر مزایا

.....

..... نام و نام خانوادگی کارفرما

..... نام و نام خانوادگی کارگر

..... محل امضاء

..... محل امضاء

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

نام و نام خانوادگی کارگر
محل امضاء

نام و نام خانوادگی کارفرما
محل امضاء

► به این قرارداد تیپ وزارت کار، مواردی همچون انجام کار بر اساس دستورالعمل ایمن کاری، استفاده از وسایل و تجهیزات حفاظت فردی، اجرای دستورات ایمنی و... کارشناس مسئول ایمنی اضافه شود.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

► ماده 2- تعاریف:

► 1- بیمه شده شخصی است که رأساً مشمول مقررات تأمین اجتماعی بوده و با پرداخت مبالغی به عنوان حق بیمه حق استفاده از مزایای مقرر در این قانون را دارد.

► 4- کارفرما شخص حقیقی یا حقوقی است که بیمه شده به دستور یا به حساب او کار می‌کند. کلیه کسانی که به عنوان مدیر یا مسئول عهده‌دار اداره کارگاه هستند نماینده کارفرما محسوب می‌شوند و کارفرما مسئول انجام کلیه تعهداتی است که نمایندگان مزبور در قبال بیمه شده به عهده می‌گیرند.

► 6- حق بیمه عبارت از وجوهی است که به حکم این قانون و برای استفاده از مزایای موضوع آن به سازمان پرداخت می‌گردد.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

- ▶ 8- حادثه، از لحاظ این قانون، اتفاقی پیش‌بینی نشده که تحت تأثیر عامل یا عوامل خارجی در اثر عمل یا اتفاق ناگهانی رخ می‌دهد و موجب صدماتی بر جسم یا روان بیمه شده می‌گردد.
- ▶ 9- غرامت دستمزد، به وجوهی اطلاق می‌شود که در ایام بارداری بیماری و عدم توانایی موقت، اشتغال به کار و عدم دریافت مزد یا حقوق به حکم این قانون به جای مزد یا حقوق به بیمه شده پرداخت می‌شود.
- ▶ 16- مستمری عبارت از وجهی است که طبق شرایط مقرر در این قانون به منظور جبران قطع تمام یا قسمتی از درآمد به بیمه شده و در صورت فوت او برای تأمین معیشت بازماندگان وی به آنان پرداخت می‌شود.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

- ▶ ماده 28- منابع درآمد سازمان به شرح زیر می‌باشد:
- 1- حق بیمه از اول مهر ماه تا پایان سال 1354 به میزان بیست و هفت درصد مزد یا حقوق است که هفت درصد آن به عهده بیمه شده و هفده درصد به عهده کارفرما و سه درصد به وسیله دولت تأمین خواهد شد.
- 2- درآمد حاصل از وجوه و ذخایر و اموال سازمان.
- 3- وجوه حاصل از خسارات و جریمه های نقدی مقرر در این قانون.
- غرامت دستمزد ایام بیماری بیمه‌شدگان که از طرف کارفرما پرداخت نمی‌شود، به عهده سازمان می‌باشد.
- نکته: 3 درصد هم بیمه بیکاری اضافه خواهد شد.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

▶ ماده 38- در مواردی که انجام کار به طور مقطعه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌شود کارفرما باید در قراردادی که منعقد می‌کند مقطعه کار را متعهد نماید که کارکنان خود همچنین کارکنان مقطعه‌کاران فرعی را نزد سازمان بیمه نماید و کل حق بیمه را به ترتیب مقرر در ماده 28 این قانون بپردازد.

▶ پرداخت پنج درصد بهای کل کار مقطعه‌کار از طرف کارفرما موکول به ارائه مفصاحساب از طرف سازمان خواهد بود.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

▶ ماده 60- حوادث ناشی از کار حوادثی است که در حین انجام وظیفه و به سبب آن برای بیمه شده اتفاق می‌افتد. مقصود از حین انجام وظیفه تمام اوقاتی است که بیمه شده در کارگاه یا مؤسسات وابسته یا ساختمانها و محوطه آن مشغول کار باشد و یا به دستور کارفرما در خارج از محوطه کارگاه عهده دار انجام مأموریتی باشد.

حوادثی که برای بیمه شده حین اقدام برای نجات سایر بیمه‌شدگان و مساعدت به آنان اتفاق می‌افتد حادثه ناشی از کار محسوب می‌شود.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

► ماده 65- در صورت وقوع حادثه ناشی از کار کارفرما مکلف است اقدامات لازم اولیه را برای جلوگیری از تشدید وضع حادثه دیده به عمل آورده و مراتب را ظرف سه روز اداری کتباً به اطلاع سازمان برساند. در صورتی که کارفرما بابت اقدامات اولیه مذکور متحمل هزینه‌ای شده باشد سازمان تأمین خدمات درمانی هزینه‌ای مربوط را خواهد پرداخت.

قانون تأمین اجتماعی مصوب 1354/4/3

► ماده 66- در صورتی که ثابت شود وقوع حادثه مستقیماً ناشی از عدم رعایت مقررات حفاظت فنی و بروز بیماری ناشی از عدم رعایت مقررات بهداشتی و احتیاط لازم از کارفرما یا نمایندگان او بوده، سازمان تأمین خدمات درمانی و سازمان، هزینه‌های مربوط به معالجه و غرامات و مستمریها و غیره را پرداخته و طبق ماده 50 این قانون از کارفرما مطالبه و وصول خواهد نمود.

► تبصره 1- مقصر می‌تواند با پرداخت معادل ده سال مستمری موضوع این ماده به سازمان از این بابت بری‌الذمه شود.

قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی مصوب 1386/8/9

► ماده 1- کارگران شاغل در کارهای ساختمانی اعم از ایجاد یا توسعه ساختمان، تجدید بنا، تعمیرات اساسی و یا تخریب مربوط به ساختمان و به ترتیب مندرج در این قانون با نامنویسی و اخذ کد ملی نزد سازمان تأمین اجتماعی بیمه می‌شوند.

► ماده 3 - وزارت کار و امور اجتماعی (سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای) موظف است نسبت به فراخوان و آموزش کارگران شاغل در کارهای ساختمانی اقدام و کارت مهارت فنی برای آنها صادر نماید.

قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی مصوب 1386/8/9

► ماده 5 - در مواردی که انجام کارهای ساختمانی مستلزم اخذ پروانه می‌باشد، مراجع ذی‌ربط مکلفند صدور پروانه را منوط به ارائه رسید پرداخت حق بیمه برای هر مترمربع سطح زیر بنا معادل چهاردرصد (4%) حداقل دستمزد ماهانه سال درخواست پروانه به حسابی که سازمان تأمین اجتماعی اعلام خواهد کرد، نمایند. (اصلاحیه 1393)

حق بیمه قراردادهای پیمانکاری و مهندسین مشاور

- ▶ به استناد مصوبه مورخ ۲۴/۱/۷۰ حق بیمه قراردادهای پیمانکاری و مهندسین مشاور از تاریخ مذکور به بعد منعقد شده و می شوند با توجه به تعهد طرفین و نحوه اجرای کار به ترتیب زیر محاسبه می شود:
- ▶ حق بیمه قراردادهایی که در اجرای آنها تهیه مصالح مصرفی کلا به عهده و هزینه پیمانکار می باشد و یا موضوع قرارداد ارائه خدمات بوده و نوع کارایجاب نماید که کلا به صورت مکانیکی انجام گیرد به ماخذ ۷ درصد ناخالص کل کارکرد به اضافه یک نهم آن بعنوان حق بیمه بیکاری می باشد .
- ▶ حق بیمه کلیه قراردادهای دستمزدی و خدماتی که به صورت غیر مکانیکی انجام می گیرد و یا تجهیزات و وسایل مکانیکی توسط کارفرما تهیه و به صورت رایگان در اختیار پیمانکار قرار داده می شود به ماخذ ۱۵ درصد ناخالص کارکرد به اضافه یک نهم آن بعنوان حق بیمه بیکاری می باشد.

مالیات در قراردادهای پیمانکاری

- ▶ در موارد مختلف قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ و اصلاحیه آن می‌توان گفت مالیات بر درآمد قراردادهای پیمانکاری عمرانی و غیرعمرانی تفاوتی با یکدیگر ندارد و براساس درآمد و هزینه ثبت در حساب‌ها سود به دست می‌آید و ۲۵٪ مالیات دریافت می‌شود.
- ▶ به این صورت که در پیمانکاری یک پروژه عمرانی (اگر شخص حقوقی باشد)، هزینه‌های اجرا و اداری و پرسنلی و بیمه و... از کل درآمد کم می‌شود و سود خالص به دست می‌آید و از این سود خالص ۲۵ درصد مالیات باید پرداخت شود.
- ▶ اما اگر شخص حقیقی باشد معافیت مقرر در قانون هرساله اعلام می‌شود که پس از آن از سود خالص کسر می‌شود.