

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

مشخصات طرفین

این قرارداد در تاریخ بین آقای/خانم/شرکت به شماره / شناسه ملی به نشانی و شماره تماس که از این پس "کارفرما" نامیده می شود، از یک سو، و آقای/خانم/شرکت به شماره / شناسه ملی به نشانی و شماره تماس که از این پس "پیمانکار" نامیده می شود، از سوی دیگر، منعقد می گردد. طرفین با امضای این قرارداد متعهد به رعایت کلیه شرایط، ضوابط و تعهدات مندرج در آن می باشند.

ماده ۱ - موضوع قرارداد

موضوع این قرارداد عبارت است از انجام عملیات تعمیر، بازسازی و نوسازی کامل یک واحد آپارتمان مسکونی ☐ اداری ☐ واقع در آدرس به مساحت مترمربع زیربنا که شامل بخش هایی نظیر آشپزخانه، حمام، سرویس های بهداشتی، اتاق ها، پذیرایی، بهار خواب، حیاط و سایر قسمت های توافق شده است. این عملیات شامل تأمین کلیه مصالح و ملزومات مورد نیاز، اجرای کار طبق نقشه ها و دستورالعمل های کارفرما، رعایت اصول فنی و ایمنی و تحویل پروژه به صورت کامل و قابل بهره برداری می باشد.

ماده ۲ - مشخصات فنی پروژه

مشخصات فنی و تکنیکال پروژه بر اساس نقشه های معماری و اجرایی و نیز دستورالعمل های صادره از سوی کارفرما خواهد بود. پیمانکار موظف است پیش از شروع هر بخش کار، این نقشه ها را مطالعه و تأیید نماید که هیچ ابهامی در نحوه اجرا و جزئیات کار وجود ندارد. مسئولیت کنترل کیفیت مصالح، نظارت بر اجرای صحیح و پیشرفت فیزیکی پروژه، بر اساس برنامه زمان بندی پیوست، بر عهده کارفرما معرفی شده است.

ماده ۳ - مبلغ قرارداد و تفکیک هزینه ها

مبلغ کل قرارداد برابر است با ریال (به حروف: ریال) که بر اساس برآورد تفکیکی هر آیتم کاری تعیین گردیده و جزئیات آن به شرح زیر است:

- دیوارچینی : احداث حدود متر مربع دیوار با بلوک ☐ سفال ☐ آجر ☐ دیوار گچی ☐ و نصب عدد چهارچوب درب جمعا به مبلغ ریال.
- تاسیسات و سرویس بهداشتی : بازسازی و تغییرات در چشمه (تعداد) سرویس بهداشتی شامل لوله کشی آب، جابه جایی کاسه توالت، نصب توالت فرنگی، تعمیر شیرآلات، عایق کاری کف، لوله کشی شفاژ و گاز و تهویه اسپلیت - جمعا به مبلغ ریال.

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:	محل امضا و اثر انگشت شاهد:	محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

- سیم‌کشی کامل ساختمان با نصب تعداد کلید و پرویز و عدد روشنایی به همراه تأمین سیم و ملزومات - مبلغ ریال.
- گچ‌کاری و نازک‌کاری پذیرایی و اتاق‌ها بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- نورپردازی و رایتس‌کاری بخش‌های سقف بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- کف‌کاری و سرامیک‌کاری حمام، آشپزخانه، راهرو و پله بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- کابینت‌کاری آشپزخانه و ساخت مصنوعات چوبی بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- نقاشی و رنگ‌آمیزی دیوارها و سقف بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- کاغذ دیواری پذیرایی با کیفیت مطلوب بر اساس هر متر مربع ریال و جمعا مبلغ ریال.
- سایر موارد شامل ریال و جمعا مبلغ ریال.

***** مجموع مبالغ آیتم‌های تفکیکی می‌بایست با مبلغ کل قرارداد برابر باشد.**

ماده ۴ - نحوه و شرایط پرداخت

پرداخت‌ها به صورت مرحله‌ای و بر اساس پیشرفت واقعی کار و تأیید کتبی کارفرما انجام می‌شود:

۱. مبلغ ریال معادل٪ کل قرارداد در زمان امضا به‌عنوان پیش‌پرداخت (در قبال دریافت چک یا ضمانت‌نامه).
۲. مبلغ ریال معادل٪ پس از اتمام ۵۰٪ پروژه.
۳. مبلغ ریال معادل٪ پس از تکمیل کامل کار و تأیید نهایی.
۴. مبلغ ریال معادل٪ پس از پایان دوره گارانتی و رفع نواقص احتمالی.
۵. کلیه مبالغ فوق صرفاً باید به حساب بانکی زیر واریز گردد:
بانک :
شماره حساب / شماره کارت :
شماره شبا :
نام صاحب حساب :

محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

محل امضا و اثر انگشت شاهد:

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

ماده ۵ - مدت و برنامه زمان بندی

مدت اجرای پروژه روز کاری از تاریخ تحویل واحد به پیمانکار است. برنامه زمان بندی تفصیلی در پیوست شماره ۱ درج شده است. هرگونه تأخیر غیرموجه پیمانکار مشمول جریمه روزانه ریال خواهد بود. در صورتی که کارفرما موجب تأخیر در کار شود، مدت قرارداد به همان نسبت افزایش می یابد.

ماده ۶ - تعهدات پیمانکار

پیمانکار با امضای این قرارداد متعهد و ملزم می گردد که کلیه اقدامات، فعالیت ها و وظایف زیر را به بهترین نحو، با رعایت اصول فنی، ایمنی و مقررات قانونی انجام دهد. شرح این تعهدات به صورت کامل و بدون ابهام به شرح زیر است:

۱. تأمین نیروی انسانی کافی و متخصص:

پیمانکار موظف است در طول مدت اجرای پروژه، تعداد کافی نیروی کار ماهر و باتجربه را در محل پروژه حاضر و فعال نگه دارد. کمبود نیرو یا عدم حضور به موقع آنها که موجب ایجاد وقفه یا افت کیفیت کار شود، مسئولیت مستقیم پیمانکار خواهد بود.

۲. تأمین ابزار، ماشین آلات و مصالح:

کلیه ابزار، تجهیزات، ماشین آلات و مصالح مورد نیاز پروژه باید توسط پیمانکار تهیه و در زمان مناسب به محل پروژه منتقل گردد. این شامل تمامی موارد از کوچک ترین ابزار دستی تا تجهیزات سنگین، و از مصالح عمومی مانند سیمان و شن و ماسه تا مصالح تخصصی مانند شیرآلات، کابل برق، کاغذ دیواری و تجهیزات نورپردازی می شود. کارفرما هیچ گونه مسئولیتی در تأمین، حمل و انتقال این موارد به محل پروژه ندارد.

۳. نگهداری و حفاظت از اموال کارفرما:

پیمانکار مسئولیت کامل حفظ و نگهداری ابزارآلات، مصالح و تجهیزاتی را که در محل پروژه وجود دارد، چه متعلق به خود و چه متعلق به کارفرما، بر عهده دارد و موظف است تدابیر لازم را برای جلوگیری از سرقت، آسیب دیدگی یا خرابی اتخاذ نماید.

۴. رعایت برنامه زمان بندی:

پیمانکار موظف است قبل از شروع کار، یک برنامه زمان بندی دقیق شامل کلیه مراحل پروژه به کارفرما ارائه دهد و اجرای پروژه را دقیقاً مطابق آن پیش ببرد. هرگونه تغییر یا تأخیر باید با هماهنگی و تأیید کتبی کارفرما انجام گیرد.

۵. جلوگیری از هدررفت مصالح:

پیمانکار باید نهایت دقت را در مصرف بهینه مصالح به کار گیرد و از هرگونه اسراف یا هدررفت غیرمعارف جلوگیری نماید. در صورت بروز هدررفت بیش از حد، هزینه آن از حساب پیمانکار کسر خواهد شد.

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:	محل امضا و اثر انگشت شاهد:	محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

۶. رعایت تمیزی و نظم کارگاه:

پیمانکار موظف است در پایان هر روز کاری، محل پروژه را تمیز کرده و نخاله‌ها و زباله‌های ساختمانی را از فضای کار خارج کند. رها کردن نخاله‌ها در مشاعات یا ایجاد مزاحمت برای ساکنان و همسایگان ممنوع است.

۷. رعایت اصول ایمنی و بهداشت کار:

پیمانکار باید کلیه مقررات ایمنی کارگاهی، به‌ویژه مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان، را رعایت کند. این شامل استفاده اجباری از وسایل ایمنی (کلاه ایمنی، کفش ایمنی، دستکش، کمربند ایمنی، عینک، ماسک و...) برای خود و نیروهایش است. هرگونه حادثه ناشی از بی‌توجهی به این موارد، مسئولیت کاملش بر عهده پیمانکار خواهد بود.

۸. تأمین بیمه نیروها:

پیمانکار باید تمام نیروهای خود را تحت پوشش بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان با پوشش‌های متناسب قرار دهد و هزینه‌های آن را شخصاً پرداخت نماید.

۹. تأمین نیازهای رفاهی کارگران:

پیمانکار مسئول تأمین و پرداخت هزینه‌های ایاب‌وذهاب، غذا، مسکن و سایر نیازهای رفاهی و حقوق قانونی نیروهای خود است.

۱۰. رعایت قوانین کار و مقررات کشور:

پیمانکار مکلف به رعایت کلیه قوانین و مقررات کار و پرداخت حقوق، عیدی، پاداش و سایر مزایای قانونی کارگران است و از این حیث هیچگونه مسئولیتی متوجه کارفرما نمی‌باشد.

۱۱. عدم واگذاری کار به غیر:

اجرای این قرارداد قائم به شخص پیمانکار است و او حق واگذاری موضوع قرارداد به شخص حقیقی یا حقوقی دیگر را ندارد مگر با اجازه کتبی کارفرما.

۱۲. ثبات قیمت مصالح و نیروی کار:

قیمت مصالح، تجهیزات و نیروی کار تعیین شده در این قرارداد قطعی بوده و در طول مدت قرارداد هیچ‌گونه تعدیل یا افزایش قیمتی پذیرفته نمی‌شود. پیمانکار موظف است تمام مراحل پروژه را با همان قیمت و شرایط اعلام شده انجام دهد و هرگونه هزینه اضافی بر عهده پیمانکار خواهد بود.

۱۳. کیفیت اجرا و الزام پیمانکار:

پیمانکار موظف است تمام مراحل پروژه را با کیفیت عالی و مطابق مشخصات فنی پیوست ۲ اجرا کند. در صورت عدم رعایت کیفیت یا کوتاهی در اجرای صحیح کار، کارفرما حق دارد نسبت به اصلاح یا اجرای مجدد کار اقدام کند و هرگونه خسارت ناشی از تأخیر یا نقص کار را از پیمانکار مطالبه نماید.

محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

محل امضا و اثر انگشت شاهد:

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

ماده ۷ - تعهدات کارفرما

کارفرما نیز به عنوان یکی از طرفین اصلی قرارداد، متعهد می گردد کلیه وظایف و مسئولیت های زیر را به موقع و به درستی انجام دهد تا روند اجرای پروژه با مشکل مواجه نشود:

۱. ارائه اطلاعات و دستورالعمل های کامل:

کارفرما موظف است کلیه نقشه ها، مشخصات فنی، رنگ بندی ها، طرح ها و دستورالعمل های لازم برای اجرای پروژه را در زمان مناسب در اختیار پیمانکار قرار دهد. تأخیر در ارائه این اطلاعات ممکن است موجب تأخیر در اجرای پروژه شود که مسئولیت آن بر عهده کارفرما خواهد بود.

۲. تأمین آب، برق و گاز مصرفی:

کارفرما باید امکانات لازم مانند آب، برق و گاز مورد نیاز کارگاه را در محل پروژه تأمین و در اختیار پیمانکار قرار دهد تا عملیات بدون وقفه انجام شود.

۳. پرداخت به موقع مبالغ قرارداد:

کارفرما باید کلیه پرداخت ها را طبق مفاد ماده مربوط به شرایط پرداخت و بر اساس صورتجلسه پیشرفت کار انجام دهد. تأخیر در پرداخت می تواند موجب توقف کار شود و کارفرما مسئول پیامدهای آن خواهد بود.

۴. عدم مطالبه هزینه بابت ابزار یا مصالح تحویلی:

چنانچه کارفرما به صورت استثنایی برخی ابزار یا مصالح را برای سهولت کار در اختیار پیمانکار قرار دهد، حق دریافت هیچ گونه وجه یا هزینه اضافی بابت آن ندارد.

۵. همکاری در اخذ مجوزها و هماهنگی ها:

در صورتی که اجرای پروژه نیاز به مجوزهای خاص از مراجع ذی ربط داشته باشد، کارفرما باید در اخذ این مجوزها همکاری لازم را با پیمانکار داشته باشد یا در صورت توافق، خود مسئول اخذ آن ها شود.

۶. همکاری در بازدیدها و تأیید مراحل کار:

کارفرما باید طبق برنامه زمان بندی، بازدیدهای لازم را انجام داده و مراحل کار را بررسی و تأیید نماید تا اجرای پروژه با توقف مواجه نشود.

ماده ۸ - ضمانت حسن انجام کار

پیمانکار موظف است هنگام امضای قرارداد، ضمانت نامه بانکی یا سفته معادل ۵٪ مبلغ قرارداد به کارفرما تحویل دهد. در صورت تخلف یا عدم اجرای تعهدات، کارفرما حق ضبط ضمانت نامه را دارد. ضمانت نامه تا پایان دوره گارانتی و رفع نواقص نزد کارفرما باقی می ماند.

ماده ۹ - فسخ قرارداد

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:	محل امضا و اثر انگشت شاهد:	محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

۱. فسخ به درخواست کارفرما:

- کارفرما می تواند در صورت وقوع هر یک از موارد زیر، قرارداد را با اخطار کتبی حداقل ۱۵ روز قبل، فسخ نماید:
- الف): تأخیر بیش از روز در انجام مراحل اجرایی که بدون دلیل موجه باشد.
- ب): عدم رعایت استانداردهای فنی، کیفیت مصالح یا اجرای کار مطابق مشخصات فنی و نقشه های ارائه شده.
- ج): قصور یا ترک کار توسط پیمانکار که اجرای پروژه را مختل نماید.
- د): نقض هر یک از مفاد اساسی قرارداد توسط پیمانکار.

در صورت فسخ قرارداد از طرف کارفرما، پیمانکار حق دریافت هزینه بابت مراحل تکمیل نشده یا خسارت ناشی از فسخ خارج از تعهداتش را نخواهد داشت، اما هزینه کار انجام شده تا تاریخ فسخ بر اساس توافق طرفین / تایید کارشناس رسمی ساختمان به وی پرداخت می شود.

۲. فسخ به درخواست پیمانکار:

- پیمانکار نیز می تواند در صورت وقوع هر یک از موارد زیر، قرارداد را با اخطار کتبی حداقل ۱۵ روز قبل، فسخ نماید:
- الف): عدم پرداخت به موقع و مطابق مفاد قرارداد توسط کارفرما.
- ب): فراهم نکردن شرایط لازم برای اجرای پروژه (دسترسی به محل، تجهیزات، مجوزها و...).
- ج): تغییرات مکرر و غیرمنطقی در نقشه ها و مشخصات فنی که مانع اجرای پروژه شود.

در صورت فسخ قرارداد از طرف پیمانکار، کارفرما می بایست هزینه کار انجام شده تا تاریخ فسخ، مطابق صورت جلسه پیشرفت کار و تایید کارشناس رسمی، به پیمانکار پرداخت نماید.

۳. فسخ قرارداد به دلیل فورس مازور:

در صورت بروز حوادث غیرقابل پیش بینی خارج از کنترل طرفین (مانند زلزله، سیل، آتش سوزی، جنگ یا محدودیت های قانونی) که اجرای پروژه را به طور کامل یا جزئی غیرممکن سازد، هر یک از طرفین می توانند قرارداد را فسخ کنند. در این حالت، هزینه کار انجام شده تا تاریخ وقوع فورس مازور به پیمانکار پرداخت می شود و هیچ یک از طرفین حق دریافت خسارت بیشتر نخواهند داشت.

۴. صورت جلسه فسخ و تحویل کار:

در تمامی حالات فسخ، پیمانکار موظف است ظرف مدت روز کاری، تمام اسناد، مصالح نیمه تمام، تجهیزات و هر آنچه مربوط به پروژه است را به کارفرما تحویل دهد. همچنین کارفرما و پیمانکار موظفند یک صورت جلسه کتبی از وضعیت پروژه و مقدار کار انجام شده تنظیم و امضا نمایند.

ماده ۱۰ - حل اختلاف

هرگونه اختلاف ناشی از تفسیر، اجرا یا نقض این قرارداد ابتدا از طریق مذاکره مستقیم بین کارفرما و پیمانکار پیگیری می شود. طرفین موظفاند حداکثر ظرف 10 روز کاری پس از اطلاع از اختلاف، جلسه مذاکره برگزار و تلاش نمایند اختلاف را به صورت دوستانه حل کنند.

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:	محل امضا و اثر انگشت شاهد:	محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

سامانه تخصصی خرید آنلاین بیمه های ساختمان

در صورتی که اختلاف پس از مذاکره حل نشود، طرفین می توانند موضوع را به دادگاه صالح محل پروژه ارجاع دهند. تصمیم دادگاه برای طرفین الزام آور است و طرفین موظف به اجرای کامل آن می باشند. جبران هزینه دادرسی و استخدام وکیل برعهده طرف بازنده خواهد بود، مگر اینکه رای دادگاه حکم به تقسیم هزینه نماید.

ماده ۱۱- فورس ماژور

فورس ماژور شامل حوادث غیرقابل پیش بینی و خارج از کنترل طرفین مانند بلایای طبیعی، جنگ، ناآرامی های مدنی، اقدامات قانونی یا بیماری های همه گیر است. طرف متأثر موظف است ظرف **۵ روز کاری** وقوع حادثه را بصورت مکتوب و یا سایر طرق قابل اثبات اطلاع دهد. در طول فورس ماژور، تعهدات طرفین موقتاً معلق می شود و هیچ خسارتی قابل مطالبه نیست.

اگر فورس ماژور بیش از **۶۰ روز** ادامه یابد، هر طرف می تواند قرارداد را با اخطار کتبی **۱۵ روزه** فسخ کند. در این صورت، پیمانکار هزینه کار انجام شده تا تاریخ فورس ماژور را دریافت می کند و هیچ یک از طرفین حق مطالبه خسارت اضافی ندارند.

ماده ۱۲ - پیوست ها

- پیوست ۱: برنامه زمان بندی تفصیلی.
- پیوست ۲: جدول مشخصات فنی و برند مصالح.

ماده ۱۳ - توزیع نسخ

این قرارداد در **دو نسخه اصلی** تنظیم و امضا گردیده است که هر یک دارای اعتبار یکسان است، یک نسخه نزد کارفرما و یک نسخه نزد پیمانکار نگهداری می شود. هر نسخه پس از امضای طرفین معتبر بوده و امضاء هر نسخه به منزله تأیید کلیه مفاد قرارداد است. هرگونه تغییر یا الحاق به قرارداد تنها در قالب **ضمایم کتبی و امضا شده توسط هر دو طرف** معتبر خواهد بود.

نام و نام خانوادگی پیمانکار

.....

امضاء و اثر انگشت

نام و نام خانوادگی کارفرما

.....

امضاء و اثر انگشت

محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

محل امضا و اثر انگشت شاهد:

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

((پیوست شماره یک قرارداد))

جدول زمان بندی تفصیلی اجرای پروژه

ردیف	مرحله کاری	شرح دقیق فعالیت ها	مدت زمان پیش بینی (روز/هفته)	تاریخ شروع	تاریخ پایان
۱					
۲					
۳					
۴					
۵					
۶					
۷					

محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

محل امضا و اثر انگشت شاهد:

محل امضا و اثر انگشت کارفرما:

قرارداد تعمیرات و بازسازی ساختمان

((پیوست شماره دو قرارداد))

جدول مشخصات فنی و برند مصالح

ردیف	نوع مصالح / تجهیزات	مشخصات فنی	برند پیشنهادی	واحد	تعداد/مقدار	توضیحات
۱						
۲						
۳						
۴						
۵						
۶						
۷						
۸						
۹						
۱۰						
۱۱						
۱۲						

محل امضا و اثر انگشت پیمانکار:

محل امضا و اثر انگشت شاهد:

محل امضا و اثر انگشت کارفرما: