آکادمی پاکراه
برای انتخاب بهتر، برای بهتر شدن

نمونه قرارداد بازسازی ساختمان

شماره قرارداد .....

تاریخ تنظیم ..... محل تنظیم .....

ماده ۱. طرفین و ابلاغ

این قرارداد میان کارفرما و پیمانکار برای بازسازی ملک موجود منعقد شد. امضاکننده در حدود اختیار مکتوب عمل می‌کند. هر طرف تغییر نماینده یا راه ارتباطی را کتبی اعلام می‌کند. در پیوست الف، نماینده مجاز برای تأیید کار، سفارش تغییر و قبول هزینه معرفی می‌شود.

طرف اول | کارفرما

نام و نام خانوادگی یا نام ثبتی .....

کد ملی شخص حقیقی یا شناسه ملی شخص حقوقی .....

نشانی .....

شماره تماس .....

راه توافق‌شده برای ابلاغ .....

نام، سمت و مستند اختیار امضاکننده .....

طرف دوم | پیمانکار بازسازی

نام و نام خانوادگی یا نام ثبتی .....

کد ملی شخص حقیقی یا شناسه ملی شخص حقوقی .....

نشانی .....

شماره تماس .....

راه توافق‌شده برای ابلاغ .....

نام، سمت و مستند اختیار امضاکننده .....

دامنه، مدت و نحوه پرداخت

شماره قرارداد .....

ماده ۲. موضوع، وضعیت اولیه و حدود کار

پیمانکار اقلام مصرح در پیوست الف را در محدوده ملک و مطابق نسخه تأییدشده نقشه و مشخصات اجرا می‌کند. طرفین پیش از شروع، وضع اولیه، ایرادهای موجود و اقلام امانی و قابل حفظ را ثبت می‌کنند. کارفرما دسترسی و مدارک لازم را فراهم می‌کند. مسئول اخذ مجوز یا موافقت لازم، هزینه و شرط شروع بخش تابع آن مشخص می‌شوند. مداخله در سازه، مشاعات یا تأسیسات مشترک حسب مورد به بررسی فرد صلاحیت‌دار و اخذ مجوز یا موافقت لازم منوط است. پیمانکار حفاظت بخش‌های باقی‌مانده، کنترل دسترسی و دفع نخاله را طبق پیوست الف انجام می‌دهد. شمول، حدود و استثناهای هر گروه کار در برگ تکمیلی پیوست الف تعیین می‌شود. ردیف‌های مشمول به شرح فنی و معیار پذیرش همان پیوست ارجاع داده می‌شوند. کارگاه با صورت‌جلسه شامل تاریخ، کلید، محدودیت بهره‌برداری و مسئول هماهنگی قطع و وصل خدمات تحویل می‌شود.

نشانی ملک

.....

شماره صورت‌جلسه وضع اولیه

.....

نقشه و مشخصات مبنا، نسخه و تاریخ

.....

ماده ۳. مدت، مراحل و تغییرات

مدت، شروع و پایان جدا تعیین می‌شوند. موعد هر مرحله، پیش‌نیاز، مسئول و مدرک تأیید در پیوست ب درج می‌شود. پیش از پوشاندن کار قابل بازدید، پیمانکار طبق موعد توافقی برای ثبت یا بازدید اطلاع می‌دهد. در صورت کشف عیب پنهان یا مانع مؤثر، پیمانکار اجرای بخش متأثر را متوقف می‌کند، وضعیت را مستند اطلاع می‌دهد و اثر آن بر دامنه، بهای کار و موعد را برای تصمیم طرفین ثبت می‌کند. شرط و تاریخ شروع مجدد همان بخش در پیوست ب ثبت می‌شوند. تغییر، حذف، اضافه‌کار یا جایگزینی مصالح قبل از اجرا با مستند، مبلغ افزوده یا کسر و موعد تازه به تأیید کتبی طرفین می‌رسد. اقدام فوری حفاظت فقط در حدود اختیار مصرح و با ثبت و اطلاع انجام می‌شود. تأخیر ناشی از طرفین یا مانع خارج از اختیار، همراه با مدارک، بخش متأثر و اثر جداگانه بر مدت و هزینه بررسی می‌شود. تمدید توافقی کتبی است.

مدت قرارداد

.....

تاریخ یا شرط شروع

.....

تاریخ پایان

.....

مهلت اعلام مانع و درخواست تمدید

.....

ماده ۴. مبلغ، مصالح و مراحل پرداخت

مبنای قیمت‌گذاری مقطوع یا نرخ واحد و مقدار تأییدشده در پیوست پ تعیین می‌شود. در حالت مقطوع، تغییر مبلغ تابع شرط مکتوب تعدیل یا تغییر مصوب است. در حالت نرخ واحد، روش اندازه‌گیری و تأییدکننده مشخص می‌شوند و مقدار تأییدشده در نرخ همان ردیف ضرب می‌شود. مسئول خرید، تأیید نمونه یا جایگزین، نگهداری و رسید تحویل مصالح در پیوست الف تعیین می‌شود. وجه واقعی هنگام امضا یا پرداخت‌نشدن در پیوست پ ثبت می‌شود. نحوه احتساب پیش‌پرداخت در اقساط بعد و تکلیف وجه مصرف‌نشده در تسویه مشخص می‌شود. مبلغ، سررسید، شرط و مدرک تأیید هر پرداخت و تاریخ واقعی و شماره رسید آن جدا ثبت می‌شوند. مالیات، عوارض، بیمه و کسور با رعایت مقررات حاکم تعیین می‌شوند. تضمین توافقی پیش‌پرداخت یا حسن انجام تعهدات، همراه با شرایط استفاده و استرداد، در پیوست پ درج می‌شود.

مبلغ پایه و واحد پول

.....

حساب دریافت‌کننده مجاز

.....

مبنای تعدیل و کسور | در پیوست پ درج شود.

حفاظت، تحویل و خاتمه

شماره قرارداد .....

ماده ۵. مسئولیت اجرا، حفاظت و نیروی کار

پیمانکار نیروی کار و پیمانکاران فرعی خود را در حدود قرارداد مدیریت می‌کند و الزامات مربوط به ایمنی، حفاظت از ملک و رعایت حقوق اشخاص ثالث را حسب مورد اجرا می‌کند. کارفرما موانع و محدودیت‌های محل را اعلام می‌کند. طرفین هر آسیب یا وضعیت مخاطره‌آمیز را مستند و اطلاع می‌دهند. پیمانکار در بخش مخاطره‌آمیز کار را متوقف و اقدامات حفاظتی مجاز را انجام می‌دهد. طرفین مسئول پیگیری، موعد اقدام و مستند بررسی آسیب به ملک یا مشاعات را ثبت می‌کنند. واگذاری بخشی از اجرا مسئولیت قراردادی پیمانکار را تغییر نمی‌دهد. پیمانکار مقررات کار را درباره کارکنان خود رعایت می‌کند و حسب شمول، تعهد بیمه کارکنان خود و پیمانکاران فرعی و پرداخت حق بیمه را اجرا می‌کند. شرایط و مدارک بیمه مسئولیت جدا ثبت می‌شوند.

مسئول هماهنگی، مدرک بیمه و روش گزارش آسیب

.....

ماده ۶. تحویل مرحله‌ای، رفع نقص و ضمانت

کار بر اساس پیوست الف و مدرک مرحله در پیوست ب بررسی و وضعیت آن در پیوست ت ثبت می‌شود. طرفین کار تحویل‌شده، نقص، موعد و مسئول رفع و تاریخ بازدید دوباره را درج می‌کنند. تحویل نهایی، مدارک و اقلام امانی و آثار مالی رفع نقص در صورت‌جلسه ثبت می‌شوند. مبلغی که بنا بر توافق تا رفع نقص نزد کارفرما می‌ماند و شرط آزادسازی آن مشخص می‌شود. امضای دریافت یا تحویل، حقوق قانونی مربوط به عیب پنهان را ساقط نمی‌کند.

مبدأ و مدت ضمانت توافقی، موارد مشمول و راه اعلام عیب

.....

ماده ۱۱. توقف، خاتمه، تسویه و اختلاف

طرف مدعی تخلف، تعهد، موعد و مستندات را از مسیر ماده ۱۱ اعلام می‌کند. سبب و دارنده حق فسخ قراردادی، شیوه اعلام و مهلت رفع حسب توافق درج می‌شود. در توقف یا خاتمه، طرفین مقدار و وضعیت کار، مصالح خریداری‌شده و مالکیت یا تحویل آن‌ها، حفاظت محل، هزینه مستند، وجوه دریافتی و مانده بدهی یا استرداد را در پیوست ت تعیین تکلیف می‌کنند. وجه التزام مورد توافق با تعهد مشمول، مبلغ یا نرخ، مبدأ و شرایط اعمال درج می‌شود. اختلاف حل‌نشده از مسیر مرجع صالح پیگیری می‌شود. پیوست‌ها و الحاقیه‌های امضاشده جزء قراردادند. الحاقیه مؤخر فقط در حدود تغییرات صریح خود مقدم است. در تعارض مؤثر میان نقشه، شرح کار و برآورد، اجرای ردیف متأثر تا تعیین تکلیف کتبی متوقف می‌شود. هر طرف یک نسخه کامل دریافت می‌کند.

سبب و دارنده حق فسخ، مهلت رفع و شیوه اعلام

.....

وجه التزام و شرایط اعمال، حسب توافق

.....

موعد تحویل کارگاه و تسویه

.....

پیوست الف | وضع موجود و دامنه کار

شماره قرارداد .....

نشانی و محل، نسخه و تاریخ نقشه و شناسه عکس وضعیت اولیه

.....

ایرادهای قبلی، اقلام امانی یا قابل حفظ، محل نگهداری و مسئول تحویل

.....

نماینده مجاز برای تأیید کیفیت، تغییر، هزینه و مدرک اختیار

.....

مسئول مجوز یا موافقت، هزینه و شرط شروع بخش مربوط، حسب مورد

.....

حفاظت از مشاعات و ملک، ساعات کار، دسترسی و مسئول دفع نخاله

.....

مسئول تهیه بیمه، مدرک مربوط و شرط شروع، حسب شمول

.....

شرح کار، مصالح و معیار پذیرش

ردیف و موقعیت	شرح و حدود کار	نوع مصالح و نمونه	تأمین‌کننده	معیار پذیرش
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

ثبت آسیب به ملک یا مشاعات | مدرک، مسئول پیگیری و موعد اقدام

.....

کارهای خارج از دامنه، تکلیف مصالح مازاد و تأیید دو طرف

.....

پیوست ب | برنامه اجرا و تحویل مرحله‌ای

شماره قرارداد .....

مرحله را به ردیف پیوست الف و قسط مربوط در پیوست پ وصل کنید. در صورت نیاز، از این برگ نسخه شماره‌دار و امضاشده تهیه کنید.

مرحله / ردیف کار	پیش‌نیاز و مسئول	موعد	مدرک و تأییدکننده	نتیجه و تاریخ واقعی
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

مرحله نیازمند بازدید پیش از پوشاندن، مهلت اطلاع و مدرک ثبت

.....

تحویل کارگاه | تاریخ، کلید، وضعیت سکونت و ساعات دسترسی

.....

مسئول هماهنگی قطع و وصل خدمات و اطلاع به ساکنان

.....

تاریخ و تأیید دو طرف

.....

پیوست ب | فرم تغییر و کار اضافه

شماره قرارداد .....

برای هر تغییر یک فرم شماره‌دار پر کنید. تغییر یا اضافه‌کار پس از تأیید کتبی دو طرف اجرا شود. حدود اقدام فوری حفاظتی طبق ماده ۳ است.

شماره و تاریخ تغییر، درخواست‌کننده و ردیف کار یا موقعیت
.....

علت تغییر، کشف عیب یا مانع، شناسه عکس و وضعیت بخش متأثر
.....

شرح قبل و شرح جایگزین، نسخه نقشه یا نمونه مصالح تأییدشده
.....

کار حذف‌شده، اقلام یا مصالح سفارش‌داده‌شده و تکلیف آن‌ها
.....

بهای افزوده و واحد پول
.....

مبلغ کسرشده و واحد پول
.....

موعد قبلی
.....

موعد جدید و مراحل متأثر
.....

شرط یا قسط متأثر
.....

تاریخ اثر تغییر
.....

حدود اختیار و سقف هزینه اقدام فوری حفاظتی و روش اطلاع، حسب مورد
.....

شرط و تاریخ شروع مجدد بخش متوقف‌شده و مسئول اقدام
.....

نام، تاریخ و تأیید کتبی کارفرما و پیمانکار
.....

پیوست پ | مبلغ و مراحل پرداخت

شماره قرارداد .....

مبنای قیمت‌گذاری | مقطوع یا نرخ واحد، شماره ریزمتره و مبلغ مبنا

.....

مبنای تعدیل و نحوه پرداخت مصالح، مالیات، بیمه و کسور، حسب شمول

.....

ثبت وجه هنگام امضا

وضعیت پرداخت شد یا پرداخت نشد

.....

مبلغ و واحد پول

.....

تاریخ واقعی پرداخت

.....

روش پرداخت

.....

شماره رسید یا سند

.....

نام دریافت‌کننده مجاز

.....

پرداخت مرحله‌ای

مرحله	مبلغ و واحد	شرط و مدرک	سررسید	روش	تاریخ واقعی	شماره رسید
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....

نمونه ریزمتره | فقط برای روش نرخ واحد

ردیف کار	مقدار و واحد	نرخ و واحد پول	مبلغ و مدرک
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

روش اندازه‌گیری، موارد کسر یا اضافه و نام تأییدکننده

.....

تاریخ، تأیید و شماره ریزمتره یا صورت‌وضعیت مبنا

.....

پیوست ت | تحویل، رفع نقص و تسویه

شماره قرارداد .....

تاریخ بازدید و وضعیت تحویل | مرحله‌ای، نهایی، ناقص یا توقف

.....

مدارک، عکس، اقلام امانی، مصالح مازاد و وضعیت تحویل کارگاه

.....

محل و عیب	مدرک	مسئول رفع	موعد و بازدید دوباره	نتیجه و تأیید
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

مبلغ قابل نگهداری و شرط آزادسازی تا رفع نقص، در صورت توافق

.....

صورت‌حساب تحویل یا توقف

عنوان	مقدار، وضعیت و مالک	مبلغ و واحد پول	مدرک یا رسید
کار تحویل‌شده	.....	.....	.....
مصالح و اقلام امانی	.....	.....	.....
هزینه‌های تأییدشده	.....	.....	.....
وجوه دریافتی	.....	.....	.....

مانده بدهی یا استرداد، مسئول و موعد پرداخت

.....

موعد تحویل کلید، نقشه و مستندات آزمون، تاریخ و تأیید دو طرف

.....

شرکت‌های بازسازی ساختمان را در بخش ارزیابی آکادمی پاکراه مقایسه کنید.
https://imanpakrah.com/evaluation/

پیوست الف | برگ تعیین دامنه بازسازی

شماره قرارداد .....

برای هر گروه بنویسید داخل کار، خارج از کار یا مشروط است. برای موارد مشمول، شماره ردیف صفحه ۴ یا برگ تکمیلی، محل، مشخصات و معیار پذیرش را ثبت کنید.

گروه کار	نمونه مورد بررسی	وضعیت شمول	محل، ردیف و شرط
طراحی، نقشه و مجوز	نسخه نقشه، مسئول مجوز و شرط شروع	.....	.....
تخریب و حمل نخاله	حد تخریب، اقلام قابل حفظ و مسیر حمل	.....	.....
سازه و تقویت	مدرک بررسی، تأیید و مسئول اجرا	.....	.....
لوله‌کشی، فاضلاب و عایق	مسیر، مرز تعویض و مدرک آزمون	.....	.....
برق، تهویه و گرمایش	مدار، تجهیزات و مدرک آزمون	.....	.....
کف، دیوار، سقف و رنگ	محدوده، نمونه و کیفیت سطح نهایی	.....	.....
آشپزخانه، حمام و سرویس	کابینت، تجهیزات، نصب و آزمون	.....	.....
در، پنجره و نما	ابعاد، یراق، آب‌بندی و حدود اجرا	.....	.....
مشاعات و تحویل کارگاه	حفاظت، نظافت و ترمیم آسیب	.....	.....

موارد خارج از کار یا مشروط | شرح، مسئول و شرط شروع، در صورت نیاز

.....

ارجاع به نقشه، فهرست اقلام خرید، معیارهای پذیرش و مدارک آزمون

.....

تاریخ و تأیید کارفرما و پیمانکار

.....

پیوست پ | تضمین، پیش‌پرداخت و کسور

شماره قرارداد .....

وضعیت هر تضمین را جدا مشخص کنید. اگر تضمینی توافق نشده، مقابل همان ردیف بنویسید «ندارد». بابت هر سند یا مبلغ دریافتی رسید تنظیم کنید.

تضمین پیش‌پرداخت

نوع و شناسه سند یا رسید ..... مبلغ و واحد پول .....

صادرکننده یا پرداخت‌کننده ..... گیرنده و تاریخ دریافت .....

تعهد مشمول، مدت اعتبار و شرایط استفاده .....

شرط، موعد و رسید استرداد یا آزادسازی .....

تضمین حسن انجام تعهدات

نوع و شناسه سند یا رسید ..... مبلغ و واحد پول .....

صادرکننده یا پرداخت‌کننده ..... گیرنده و تاریخ دریافت .....

تعهد مشمول، مدت اعتبار و شرایط استفاده .....

شرط، موعد و رسید استرداد یا آزادسازی .....

احتساب پیش‌پرداخت و تسویه

نحوه و موعد احتساب پیش‌پرداخت در اقساط و تکلیف مبلغ مصرف‌نشده .....

مدرک بیمه کارکنان و مفاصاحساب، مسئول ارائه و موعد، حسب شمول .....

کسور قانونی و شرط پرداخت قسط آخر و تسویه، حسب شمول .....

تاریخ و تأیید کارفرما و پیمانکار .....

آکادمی پاکراه

برای انتخاب بهتر، برای بهتر شدن

تأیید نسخه نهایی و امضا

صفحه امضای نهایی طرفین و شاهدان

این نسخه شامل ۷ ماده، بدون تبصره شماره‌دار، و ۱۱ صفحه شماره‌گذاری‌شده است. این تعداد، چهار پیوست الف، ب، پ و ت و همین صفحه امضا را نیز دربر می‌گیرد. تعداد صفحات تکمیلی مورد توافق، در صورت وجود، جداگانه در کادر زیر ثبت شود.

طرفین پس از تکمیل و بررسی نسخه نهایی، پایین همه صفحات پیش از این صفحه و برگ‌های تکمیلی را پاراف یا امضا می‌کنند و امضای نهایی را در همین صفحه می‌زنند. شاهدان حاضر هنگام امضا، فقط در محل مشخص‌شده در همین صفحه امضا می‌کنند.

شماره قرارداد .....

تاریخ امضای نهایی .....

برگ‌های تکمیلی | تعداد، عنوان و شماره صفحه .....

تعداد کل صفحات پس از افزودن برگ‌های تکمیلی .....

امضای نهایی طرفین

امضای طرف اول | کارفرما

نام و نام خانوادگی: .....

امضا: .....

امضای طرف دوم | پیمانکار

نام و نام خانوادگی: .....

امضا: .....

امضای شاهدان حاضر، در صورت وجود

شاهد ۱

نام و نام خانوادگی: ..... امضا: .....

شاهد ۲

نام و نام خانوادگی: ..... امضا: .....