

قرارداد تخریب ساختمان

ماده ۱- طرفین قرارداد

۱.۱ مشخصات کارفرما:

آقا/ خانم/ شرکت به مدیریت/ نمایندگی به شماره ملی/ شماره ثبتی به نشانی شماره تلفن ثابت و شماره همراه.....

۲.۱ مشخصات پیمانکار:

آقا/ خانم/ شرکت به مدیریت/ نمایندگی به شماره ملی/ شماره ثبتی به نشانی شماره تلفن ثابت و شماره همراه.....

ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از کلیه عملیات تخریب ساختمان به نشانی دارای پروانه ساختمان شماره ... و دسته بندی کلیه مصالح قابل مصرف و قابل فروش آن بر اساس دستور کارهای صادره.

در بند موضوع قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان باید به تفصیل شرح داده شود که کارفرما از پیمانکار چه توقعاتی دارد و می‌خواهد پیمانکار چه خدماتی را به او ارائه دهد. در موضوع قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان باید نحوه تهیه مصالح، نحوه اجرای پروژه با جزئیات کامل شرح داده شود و یا به نقشه و یا پیوست خاصی اشاره شود.

ماده ۳- مدت قرارداد تخریب ساختمان

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

تبصره ۱: در صورتی که کار به علت عواملی مانند زلزله، سیل، آتش سوزی و یا ممانعت سازمان هایی از قبیل شهرداری و نیروهای انتظامی تعطیل گردد، مدت تعطیل که به توافق و تایید طرفین رسیده، به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: روزهای تعطیلی مجاز کارگاه به شرح زیر اعلام می گردد.....

مدت انجام کار یکی از بحث برانگیزترین موارد اختلاف بین پیمانکار تخریب ساختمان و کارفرماست. این مورد در هنگام وصول مطالبات پیمانکار و محاسبه میزان تاخیرات قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان باعث بروز دعوا و اختلافات می‌شود. در این بند باید به صورت دقیق مدت زمان انجام کار به روز، تاریخ شروع و پایان مشخص شود. باید نوع و معنی روز کاری کارگاه مشخص شود و در نظر گرفتن تعطیلات رسمی و یا غیر رسمی تعیین گردد. نحوه جریمه تاخیرات پیمانکار تخریب ساختمان نیز در این بند مشخص می‌گردد.

مشخص کردن روزهای کاری و تعطیل کارگاه می‌تواند موارد بروز اختلاف در زمان محاسبه تاخیرات را کاهش دهد. به عنوان مثال بعضی از کارفرمایان حق هیچگونه تعطیلی کارگاه در تعطیلات رسمی و تقویمی را به پیمانکار نمی‌دهند. یا برخی از آن‌ها روزهای مشخصی مانند عاشورا و یا عید نوروز را به صورت مشخص جهت تعطیلی در قرارداد به صورت تبصره قید میکنند.

ماده ۴- دیرکرد طرفین در انجام پروژه

چنانچه پیمانکار، بدون مجوز تمدید تاریخ قرارداد از سوی کارفرما، مبادرت به تأخیر اجراء کار نماید برای هر روز تأخیر پس از اتمام تاریخ قرارداد روزانه ریال به عنوان جریمه تأخیر از مطالبات پیمانکار کسر می‌گردد. در مقابل هرگاه کارفرما به نحوی موجب تأخیر عملیات اجرایی پروژه شود با تأیید سرپرست کارگاه به همان نسبت به مدت اجرای قرارداد افزوده خواهد شد.

در دنیای حرفه ای امروز، زمان معادل سرمایه است. پیمانکار تخریب ساختمان به ازای زمانی که در پروژه ای صرف می‌کند، هزینه نیروی انسانی و خواب سرمایه و یا فرصت‌های دیگری که در همین زمان تلف شده، می‌توانست به دست بیاورد را حساب و کتاب می‌کند و قطعاً اگر مقصر نباشد متضرر خواهد شد و انتظار جبران از طرف کارفرما دارد. از طرف کارفرما زمان دیرکرد به نحوی دیگر می‌تواند هزینه هایی در پی داشته باشد، که ممکن است خسارات معنوی یا سیاسی برای وی داشته باشد.

در هر صورت دیرکرد اگر از سمت هر یک از طرفین قرارداد باشد باید به نحوی برای طرف مقابل جبران شود. در حالت عمومی اگر دیرکرد از طرف کارفرما باشد، پیمانکار مجاز به تغییر برنامه زمانبندی قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان خواهد بود و اگر دیرکرد از طرف پیمانکار باشد به صورت جریمه ریالی تعیین و از صورت حساب وی کسر خواهد شد.

ماده ۵- اسناد و مدارک قرارداد تخریب ساختمان

قرارداد حاضر کلیه دستور کارهایی که توسط کارفرما به پیمانکار ابلاغ می‌گردد جزء اسناد قرارداد می‌باشد.

همواره در زمان عقد قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان مدارک و اسنادی از سوی کارفرما به پیمانکار تحویل داده می‌شود و یا زمان مشخصی برای تحویل آن‌ها تعیین می‌شود. در شرایطی ممکن است مطالعاتی قبل از عقد قرارداد با پیمانکار حاضر در این قرارداد، توسط کارفرما (یا مشاورین وی) یا پیمانکار دیگری انجام شده باشد، و یا کارفرما انجام آن‌ها را به عهده بگیرد که در این مرحله به پیمانکار تحویل داده میشود و در قرارداد ذکر می‌گردد.

ماده ۶- تعهدات پیمانکار

۱- پیمانکار موظف است کلیه نیروهای انسانی موضوع عملیات را متناسب با مدت قرارداد تامین نماید.

۲- پیمانکار موظف است کلیه ابزار و ماشین آلات لازمه تخریب را تدارک و تهیه نماید. این ابزار و ماشین آلات شامل بیل، کلنگ، دستکش، سطل، کمپرسور و لوازم برش آهن الات و دستگاه جوش می‌باشد.

۳- پیمانکار موظف است جهت اجرای موضوع قرارداد از نیروهای انسانی ماهر و با تجربه استفاده نماید.

- ۴- پیمانکار به هیچ عنوان نمی تواند از اتباع خارجی که مجوز کار در ایران را ندارد استفاده نماید. در صورت استفاده از اتباع خارجی، مسئولیت به کارگیری ایشان تماما با پیمانکار بوده و کارفرما می تواند یکطرفه قرارداد را فسخ نماید.
- ۵- پیمانکار موظف است کلیه موارد ایمنی و حفاظتی در کارگاه را رعایت نماید. وسایل ایمنی و حفاظتی شامل کلاه چانه دار، کفش ایمنی، کمر بند ایمنی، لباس ضخیم کار، دستکش های مناسب، ماسک و عینک می باشد.
- ۶- با اطلاع و همکاری موسسات ذیربط جریان آب، برق، گاز و سرویس های مشابه قطع یا در صورت لزوم سالم سازی، محدود و نگهداری شود به طوری که راه های دسترسی به آنها و شیر آتش نشانی محفوظ بماند.
- ۷- زمان و مدت قطع سرویس های فوق و شروع عملیات تخریب حداقل یک هفته قبل، به اطلاع ساکنین ساختمان های مجاور رسانده شود.
- ۸- برنامه ریزی های لازم برای محافظت از پیاده روها و معابر عمومی مجاور ساختمان مورد تخریب انجام شود و در صورت نیاز به محدود یا مسدود نمودن آنها با کسب اجازه از مراجع ذیربط اقدام لازم به عمل آید.
- ۹- کلیه شیشه های ساختمان مورد تخریب خارج شود و در مکان مناسبی انبار گردد.
- ۱۰- کلیه راه های ارتباطی ساختمان مورد تخریب به استثنای پلکان ها، راهروها، نردبان ها و درهایی که برای عبور کارگران استفاده شوند، باید در تمام مدت تخریب مسدود گردند.
- ۱۱- هر یک از اجزای ساختمان مورد تخریب و تجهیزات مورد استفاده اعم از کف، کف موقت، چوب بست، پله های موقت، سقف و سایر اجزای راهروهای سرپوشیده و راهروهای عبور و مرور کارگران، پلکان ها و نردبان ها نباید بیش از دو سوم مقاومت نهایی خود، بارگذاری شود.
- ۱۲- میخ های موجود در تیرها یا تخته های ناشی از تخریب باید بلافاصله به داخل چوب فرو کوبیده یا کشیده شوند.
- ۱۳- تخریب باید از بالاترین طبقه شروع شود و طبقه به طبقه طوری انجام گیرد که قبل از تخریب هر طبقه کلیه مصالح حاصل از تخریب طبقه بالاتر برداشته شود، به نحوی که کفها بار اضافی نداشته باشند و فشار جانبی به دیوارها وارد نشود.
- ۱۴- در پایان کار روزانه باید با بررسی لازم اطمینان حاصل شود که کلیه قسمت های باقیمانده از عملیات تخریب و همچنین چوب بست ها و سایر وسایل و تجهیزات حفاظتی و معابر پایداری و ایمنی لازم را دارند.
- ۱۵- در تخریب ساختمان با استفاده از روش کشش با طناب یا کابل یا وارد کردن ضربه یا استفاده از چکش های بادی و برقی و نظایر آن باید توجه کافی نسبت به وارد نیامدن صدمه به قسمت های باقیمانده ساختمان، افراد، ساختمان های مجاور و تجهیزات آن به عمل آید.
- ۱۶- کلیه قسمت های باقیمانده بنای مورد تخریب باید استحکام لازم برای مقابله با نیروهای وارده از قبیل باد، زلزله یا بارهای ضربه ای و نظایر آن را تا زمان پایان عملیات تخریب داشته باشد.
- ۱۷- انباشتن مصالح و ضایعات جدا شده از ساختمان مورد تخریب در پیاده رو و دیگر معابر و فضاهای عمومی بدون کسب مجوز از مقام رسمی ساختمان ممنوع است. در صورتی که در محل مورد تخریب زمین و فضای کافی برای انباشتن مصالح و ضایعات وجود نداشته باشد، باید هر روز مواد جدا شده به مکان مجاز دیگر انتقال یابند.
- ۱۸- هنگام تخریب طاق ها باید طبقه زیر آن طوری مسدود گردد، که هیچ کس نتواند از آن رفت و آمد کند.
- ۱۹- ابتدا باید قسمتی از اطراف کفها و بام هایی که روی دیوارها قرار می گیرند، با ابزار دستی تخریب شود، آنگاه تخریب بقیه آن با استفاده از ابزار برقی یا ماشین آلات انجام گیرد.

- ۲۰- هیچ یک از تکیه گاه‌ها نباید در طبقه ای برداشته شود، مگر آنکه کلیه قسمت‌های طبقه بالا آن قبلاً تخریب و برداشته شده باشد.
- ۲۱- در تخریب ساختمان‌های فلزی در صورتی که از جرثقیل استفاده نشود، لازم است قبل از برداشتن تیر آهن‌ها و ستون‌های هر طبقه، کف بالافاصله زیر آن با الواری به ضخامت پنج سانتی متر پوشانده شود. تیر آهن‌های ناشی از تخریب نیز نباید از بالا به زیر انداخته شوند.
- ۲۲- در صورتی که برای تخریب استخوان بندی ساختمان از جرثقیل یا وسایل مشابه استفاده شود، باید برای حفظ تعادل و جلوگیری از لنگر بار و صدمه به اشخاص، ساختمان‌ها، تاسیسات و تجهیزات یا استخوان بندی ساختمان مورد تخریب، از طناب هدایت کننده استفاده شود.
- ۲۳- مصالح ساختمانی و ضایعات حاصل از تخریب نباید به طور سقوط آزاد به خارج پرتاب شوند، مگر اینکه پرتاب از داخل کانال‌های چوبی و فلزی مخصوص این کار انجام گیرد.
- ۲۴- مصالح و ضایعات ناشی از تخریب نباید روی کف طبقات به صورتی انباشته شود که از ظرفیت مجاز کف طبقه مربوط بیشتر باشد. بعلاوه باید از وارد شدن فشارهای افقی ناشی از انبار شدن مصالح و ضایعات به دیوارها نیز جلوگیری شود.
- ۲۵- پیمانکار موظف است وسایل، تجهیزات و مصالح ساختمانی را در جایی قرار دهد که حوادثی برای عابرین، وسایل نقلیه، تاسیسات عمومی و ساختمان‌های مجاور به وجود نیاید مصالح و وسایل فوق شب‌ها نیز باید به وسیله علائم درخشان و چراغ‌های قرمز احتیاط مشخص شوند.
- ۲۶- در مواردی که نیاز به تخلیه مصالح ساختمانی در معابر عمومی یا مجاور آن باشد، باید مراقبت کافی به منظور جلوگیری از لغزش، فروریختن یا ریزش احتمالی آنها به عمل آید.
- ۲۷- زمانی که پایه‌های داربست در معابر عمومی قرار گیرد باید با استفاده از وسایل موثر از جابجا شدن و حرکت پایه‌های آن جلوگیری شود.
- ۲۸- هنگامی که بر اثر انجام عملیات ساختمانی خطری متوجه رفت و آمد عابرین یا اتومبیل‌ها باشد با کسب نظر از مراجع ذیربط یک یا چند مورد از موارد زیر بکار گرفته شود:
- الف. گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم اعلام خطر
 - ب. نصب چراغ‌های چشمک زن یا علائم شبرنگ.
 - ج. نصب علائم آگاهی دهنده وسایل کنترل مسیر
 - د. ایجاد سازه‌های محصور کننده
- ۲۹- احداث راهروهای سرپوشیده موقت در راه عبور عمومی و در تمام طول ساختمان الزامی است.
- ۳۰- انباشتن مصالح و ضایعات جدا شده از ساختمان مورد تخریب در پیاده رو و دیگر معابر و فضاهای عمومی بدون کسب مجوز از شهرداری ممنوع است در صورتی که در محل مورد تخریب زمین و فضاهای کافی برای انباشتن مصالح و ضایعات وجود نداشته باشد، باید هر روز مواد جدا شده به مکان مجاز دیگر انتقال یابد.
- ۳۱- برای جلوگیری از ریزش و خرابی ریزش و خرابی ناگهانی دیوارهای فرسوده یا آسیب دیده باید قبل از تخریب زیر نظر شخص ذیصلاح مهار و شمع بندی شود.
- ۳۲- تخریب دیوارهایی که برای نگهداری خاک زمین یا ساختمان مجاور ساخته شده اند باید با اجرای سازه‌های نگهبان انجام شود.
- ۳۳- قبل از بردن تیر آهن‌های سقف اقدامات لازم به منظور جلوگیری از نوسان آزاد تیر آهن بعد از برش به عمل آید.

- ۳۴- پیمانکار می‌بایستی در تمام مراحل کار در کارگاه حاضر بوده و در غیاب خود نماینده تام‌الاختیار ذیصلاح با اطلاعات فنی مورد نیاز که مورد تایید کارفرما نیز باشد معرفی نماید.
- ۳۵- چنانچه پیمانکار پس از شروع کار به هر علت کار را متوقف نماید کارفرما می‌تواند بدون نیاز به تامین دلیل از دستگاه قضایی و مراجع ذیصلاح نسبت به تنظیم صورتجلسه کارکرد که به تایید دستگاه نظارت رسیده اقدام و یک نسخه از آن را تحویل پیمانکار نماید.
- ۳۶- رعایت مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمانی ایران و آیین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی و نشریه (پنجاه و پنج) سازمان مدیریت الزامی می‌باشد.
- ۳۷- پیمانکار موظف است از ابزار و ماشین آلات مورد تایید کارفرما استفاده نماید و در صورتی که کارفرما استفاده از ابزار دستی یا ماشینی را محدود نماید پیمانکار موظف به اجرای آن است.
- ۳۸- پیمانکار فقط می‌تواند در ساعات روشنی روز کار نماید و در صورتی که بخواهد در شیفت‌های دوم و سوم کار نماید بایستی با اجازه کارفرما باشد.
- ۳۹- پیمانکار فقط در صورتی که می‌تواند در شب کار نماید که کلیه نکات ایمنی و حفاظتی و حراستی را رعایت نموده و روشنایی در شب نیز مهیا شده باشد، ایجاد روشنی در شب به عهده خود پیمانکار است.
- ۴۰- پیمانکار موظف است با حداقل سر و صدا و گرد و خاک کار نماید و در هنگام تخریب دیوار و سقف‌هایی که مجاور همسایه‌ها می‌باشد حتماً بایستی با وسایل ظریف و کمترین سر و صدا و گرد و خاک کار نماید.
- ۴۱- پیمانکار موظف است برنامه زمان بندی خود را به کارفرما یا دستگاه نظارت ارائه و پس از تایید ایشان مشغول بکار شود.
- ۴۲- پیمانکار می‌بایستی قبل از تخریب چاه‌های فاضلاب ساختمان را پیدا نموده و نسبت به پر نمودن آنها با شفته آهک اقدام نماید.
- ۴۳- پیمانکار مسئول حفظ و حراست از محیط کار و جان کارگران و ابزار و تجهیزات خود می‌باشد.
- ۴۴- در صورت بروز هرگونه حادثه ای که نقص عضو یا فوت را به دنبال داشته باشد پیمانکار خود مسئول تامین خسارات ناشی از آن است و هیچگونه مسئولیت و تامین خسارتی متوجه کارفرما نیست.
- ۴۵- در صورت مواجه شدن پیمانکار با موضوعات جدید، خطرناک یا غیر قابل پیش بینی، پیمانکار موظف است موارد را فوراً با کارفرما در میان گذاشته و پس از تایید کارفرما، کار را دنبال نماید.
- ۴۶- مسئولیت بروز هر گونه اتفاق مالی و جانی به ساختمان‌های اطراف به عهده پیمانکار است و خسارت ناشی از آن صرفاً توسط پیمانکار تامین خواهد شد. پیمانکار در این مورد می‌تواند از بیمه حوادث کارگاه استفاده کند.
- ۴۷- در صورتی که کارفرما دستور کار جدیدی را به پیمانکار ابلاغ نماید، ایشان موظف به اجرای آن خواهد بود.
- ۴۸- مسئولیت کشف هرگونه فساد، فحشاء، کلاهبرداری، درگیری و مشابه آن توسط افراد پیمانکار در طول مدت اجرای پروژه به عهده پیمانکار می‌باشد.
- ۴۹- پرداخت هر گونه حق ایاب و ذهاب، بیمه کارگران، غذا و محل اسکان کارگران به عهده پیمانکار می‌باشد.
- ۵۰- پیمانکار بایستی افرادی را در کارگاه بکار بگمارد که مورد تایید کارفرما باشد.
- ۵۱- پیمانکار اقرار می‌نماید که وضعیت ملک و ساختمان‌های مجاور را کاملاً رویت نموده و از کم و کیف اجرای آن، مطلع است.

۵۲- پرداخت هایی مانند عیدی، انعام، پاداش و . به کارگران خود به عهده پیمانکار می باشد.

۵۳- تخریب بایستی به گونه ای انجام شود که هیچگونه آسیبی به مصالح و تجهیزات قابل استفاده ساختمان، وارد نگردد. پیمانکار می بایستی تجهیزات قابل فروش ساختمان شامل لوازم موتورخانه، رادیاتور، کابینت، چراغ ها، کلید، پریز و کابل های مربوطه، نرده حفاظ، چارچوب فلزی، در و پنجره فلزی، کمد و درهای چوبی، آینه و . را قبل از تخریب در آورد و در محلی که کارفرما مشخص می نماید دپو نماید. پیمانکار مصالح قابل استفاده ساختمان شامل (آجر، تیر آهن، میلگرد و .) را در هنگام تخریب جداسازی و در محل مناسب کارگاه دپو می نماید.

۵۴- پیمانکار جهت اجرای حسن انجام تعهدات خود مبلغ ریال به صورت یک فقره چک در قبال اخذ رسید تحویل کارفرما می نماید. چک مذکور پس از اتمام کار با تقاضای پیمانکار مسترد می شود.

۵۵- پیمانکار نمی تواند موضوع قرارداد را بدون اطلاع کارفرما به شخص دیگری واگذار نماید.

ماده ۷- تعهدات کارفرما:

کارفرما موظف است بر اساس مفاد قرارداد کلیه پرداخت های لازم را به پیمانکار انجام دهد.

ابزار و تجهیزات زیر توسط کارفرما تهیه و تدارک دیده می شود و به پیمانکار تحویل می شود.

الف. نردبان

ب. بشکه و تخته زیر پای

ج. کلاه چانه دار، کمر بند ایمنی

د. شیلنگ آب

ه. تهیه مابقی ابزار کار و وسائل ایمنی به عهده پیمانکار است

کارفرما موظف است مکانی جهت استراحت و غذا خوری برای کارگران مهیا نماید.

کارفرما بایستی سرویس بهداشتی مناسب و کافی کارگران را در کارگاه قبل از شروع عملیات احداث نماید.

کارفرما موظف است ساختمان موضوع قرارداد، ساختمان های مجاور و افرادی که قرار است در کارگاه کار تخریب را انجام دهند را در مدت پیمان بیمه حوادث نماید.

کارفرما موظف است برق مورد نیاز، آب شرب و غیر شرب را در اختیار پیمانکار بگذارد.

کارفرما از بابت مواردی که بایستی در اختیار پیمانکار بگذارد، حق دریافت هیچگونه وجهی را ندارد.

کارفرما نوع استفاده از دستگاه های دستی یا مکانیکی را بایستی به پیمانکار اعلام نماید.

کارفرما بایستی هنگام عقد قرارداد یک نسخه از مجوز تخریب و پروانه ساختمان را تحویل پیمانکار دهد.

ماده ۸- مبلغ قرارداد

مبلغ موضوع این قرارداد ریال است که به شرح زیر پرداخت می گردد.

- ۰۰۰۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به ارزش ریال پس از جداسازی تجهیزات ساختمان پرداخت می‌گردد.
- ۰۰۰۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به ارزش ریال پس از تخریب سقف و دیوار طبقات پرداخت می‌گردد.
- ۰۰۰۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به ارزش ریال پس از دسته بندی مصالح قابل استفاده و قابل فروش پرداخت می‌گردد.
- ۰۰۰۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به ارزش ریال پس از آماده سازی محوطه جهت خاکبرداری پرداخت می‌گردد.
- ۰۰۰۰ درصد از مبلغ کل قرارداد به ارزش ریال پس از انجام نهایی و تحویل کار به کارفرما پرداخت می‌گردد.
- از هر پرداخت مبلغ درصد بیمه، درصد مالیات و درصد حسن انجام کار کسر خواهد شد.
- تبصره (۱) به این قرارداد هیچگونه تعدیل و اضافه بها و پاداشی تعلق نمی‌گیرد و پیمانکار نباید چنین مطالبی را مطالبه نماید.
- تبصره (۲) از هر پرداخت مبلغ ۵٪ بیمه و ۵٪ مالیات و ۱۰٪ حسن انجام کار کسر خواهد شد.

مبلغ قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان که توسط کارفرما تعیین می‌شود و یا توسط پیمانکار پیشنهاد داده می‌شود و در نهایت بر روی مبلغ نهایی توافق صورت می‌گیرد. نحوه محاسبه مبلغ قرارداد بسته به نوع قرارداد متفاوت می‌باشد و در هر صورت باید هزینه تهیه مصالح و هزینه‌های بالاسری، سود پیمانکار، منابع انسانی و تجهیزات و در نظر گرفته شود، که می‌تواند به صورت کلی در متن قرارداد ذکر شود و جزئیات به قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان پیوست شود و یا در متن به آن اشاره گردد.

اگر تغییراتی مدنظر کارفرما در مبلغ قرارداد در آینده باشد (برای بحث تورم و تعدیل) بهتر است نحوه محاسبه آن در تبصره ای اشاره شود.

ماده ۹- محاسبات و مشخصات فنی پروژه

مشخصات فنی و تکنیکال پروژه بر مبنای نقشه‌ها و دستورالعمل‌های صادره از سوی کارفرمای پروژه و مهندس ناظر که از پیش و مطابق با سفارش کار به پیمانکار خواهد بود، که وظیفه اخذ کنترل و تأیید کیفیت مصالح و پیشرفت فیزیکی آن را مطابق با برنامه زمان بندی شده انجام خواهد گرفت.

در قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان بخشی از متن قرارداد (یا به صورت پیوست) به تشریح مشخصات فنی مواد و مصالح مورد استفاده اختصاص می‌یابد. تشریح دقیق مشخصات فنی از سو استفاده پیمانکار و بکارگیری مصالح بی کیفیت جلوگیری می‌کند و نمی‌تواند کلی گویی در مورد مصالح مصرفی را دست آویز دفاع از خود نماید.

از طرف دیگر ممکن است کارفرما تقاضای بکارگیری مصالح بسیار گران یا خاص را داشته باشد که خصوصاً در قراردادهایی که تامین مصالح با پیمانکار است (PC) و یا (EPC) مشکلات عدیده ای برای پیمانکار ایجاد می‌کند.

ماده ۱۰- نظارت در قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان

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

همواره کارفرما در تمام پروژه‌ها بر عملکرد پیمانکار نظارت خواهد داشت و پس از تایید دستگاه نظارت کارفرما، صورت حساب پیمانکار تخریب ساختمان پرداخت خواهد شد. در پروژه‌های بزرگتر دستگاه نظارت به صورت مقیم در محل پروژه از جانب کارفرما و یا مشاور کارفرما حضور خواهد داشت و پیمانکار موظف است که تمامی نکات پروژه را به صورت کتبی به اطلاع ایشان رسانده و تایید کتبی از ایشان اخذ نماید. در پروژه‌های کوچکتر نظارت ممکن است توسط خود کارفرما صورت گیرد. حتما باید در قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان نحوه نظارت بر کار پیمانکار مشخص شود.

نظارت در اجرای تعهداتی که پیمانکار بر طبق مفاد این قرارداد و اسناد و مدارک پیوست آن تقبل نموده است، به عهده کارفرما/ یا نماینده وی و یا دستگاه نظارت معرفی شده از سوی کارفرما، خواهد بود. پیمانکار موظف است کارها را طبق قرارداد، اصول فنی و دستورات کارفرما/ یا نماینده ایشان/ یا دستگاه نظارت، طبق مشخصات، اسناد و مدارک پیوست این قرارداد اجرا نماید.

ماده ۱۱- تجهیز و برچیدن کارگاه محل پروژه

هزینه‌های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه با توافق طرفین به عهده است. ایشان می‌بایست کارگاه را به نحوی مناسب تجهیز نماید که شروع و ادامه کار تا تحویل موقت، بدون وقفه و با کیفیت لازم انجام پذیرد. در پایان کار، ایشان باید نسبت به تخریب و خارج نمودن مواد حاصل از تخریب، اقدام نماید، مصالح بازیافتی از تخریب متعلق به است.

یکی از مواردی که در قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان همواره در تعیین تاخیرات پروژه و محاسبات هزینه محل دعوا بین پیمانکار و کارفرما خواهد بود، مشخص نکردن نحوه و زمان و مسئول تجهیز، نگهداری و برچیدن کارگاه خواهد بود. این مورد حتی در زمان بیمه کردن کارگاه هم مهم است و باید مشخص شود حق بیمه را چه کسی پرداخت می‌نماید. معمولا تجهیز و برچیدن کارگاه به عهده پیمانکار تخریب ساختمان خواهد بود و پیمانکار باید این مورد را در برنامه زمانبندی پروژه در نظر بگیرد.

ماده ۱۲- نگهداری از کارهای انجام شده

پیمانکار موظف است از درصد پیشرفت پروژه و همچنین مصالحی که در صورت وضعیت منظور می‌شود اعم از آنچه که در کارگاه و یا در خارج از آن در انبارها و غیره باشد متعلق به کارفرما بوده به نحو مقتضی نگهداری نماید و در صورت فقدان خسارت وارده را جبران نماید.

در قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان که معمولا امکان ایجاد خسارت به کارهای انجام شده و یا تحویل داده شده به کارفرما وجود دارد، باید مسئول حفظ و حراست از پروژه (چه قسمت‌های تحویل قطعی شده و چه سایر قسمت‌ها) به طور دقیق در این بند مشخص شود.

ماده ۱۳- فسخ قرارداد

در صورتی که پیمانکار بیش از مدت برنامه زمان بندی تاخیر داشته باشد کارفرما می‌تواند قرارداد را فسخ نماید.

عدم حسن اجرای یا عدم اجرای کامل یا قسمتی از هر یک از مراحل این قرارداد حق فسخ برای کارفرما خواهد داشت.

در صورت انتقال قرارداد یا واگذاری آن به اشخاص دیگر کارفرما می‌تواند قرارداد را فسخ نماید.

در صورت تاخیر بیش از یک هفته در شروع به کار قرارداد کارفرما می‌تواند قرارداد را فسخ نماید.

غیبت بدون اجازه پیمانکار و یا تعطیل کردن کار بدون کسب اجازه کتبی از کارفرما.

ماده ۱۴- ضمانت انجام کار و دوره تضمین قرارداد

کارفرما مجاز است که هنگام پرداخت صورت وضعیت‌های پیمانکار مبلغ ۱۰ درصد به عنوان حسن انجام کار کسر و پس از اتمام دوره تضمین در صورت تأیید دستگاه نظارت به پیمانکار مسترد دارد.

پیمانکار متعهد می‌گردد در زمان امضاء و مبادله قرارداد اقدام به ارائه ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات که به صورت، تضمین نامه بانکی / یا سفته به امضای مجاز شرکت که معادل ۵٪ مبلغ کل موضوع قرارداد می‌باشد را تسلیم کارفرما نماید و در صورتی که پیمانکار از اجرای هر یک از تعهدات خود تخلف نماید کارفرما مخیر است در چارچوب قرارداد، اسناد تضمینی را تا میزان خسارت وارده به نفع خود ضبط و وصول نماید.

در قراردادهایی که به صورت وضعیت پرداخت می‌شوند، که قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان معمولاً از این جمله می‌باشد، همواره بند تضمین حسن انجام کار لحاظ می‌گردد. این بند به این معنی است که در هر بار پرداخت کارفرما مبلغی کمتر از میزان صورت وضعیت پیمانکار به وی پرداخت می‌کند و درصدی از آن را به جهت اطمینان از اجرای صحیح کار (یا همان حسن انجام کار) نزد خود نگاه می‌دارد. این مبلغ پس از اینکه کار انجام شده از طرف کارفرما (یا دستگاه نظارتی وی) تایید شد به حساب پیمانکار واریز می‌گردد.

ماده ۱۵- مالیات پروژه

هر گونه مالیات و کسورات قانونی متعلق به این قرارداد بر عهده ... است، که بر اساس قوانین و مقررات تعیین و همراه سایر کسورات قانونی از صورت وضعیت‌های ارائه شده کسر خواهد شد.

ماده ۱۶- حکمیت و داوری

طرفین این قرارداد، موسسه را به عنوان داور مرضی الطرفین در موارد اختلافی تعیین نمودند. نظر داوری حکم لازم الاجرا است.

بروز اختلافات در پروژه ای اجتناب ناپذیر است، در زمان اختلافات پیدا کردن داوری که هر دو طرف به رای وی راضی باشند دشوار است. به همین خاطر بهتر است در زمان عقد قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان هر دو طرف بر روی یک داور بی طرف توافق نمایند. در این حالت در زمان دعوا هیچ یک نمیتوانند از پذیرش حکم داوری امتناع کنند.

ماده ۱۷- موارد متفرقه

موارد اضطراری از قبیل جنگ، زلزله، عدم وجود مواد اولیه و امثالهم برای طرفین قرارداد محفوظ است.

در صورت بروز هرگونه اختلاف بین طرفین این قرارداد موضوع از طریق حکمیت حل و فصل می‌گردد و آخرین حکم مرضی الطرفین در این قرارداد مراجع ذیصلاح قانونی می‌باشد.

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

این بند برای کاهش مفاد قرارداد و گنجاندن مواردی که احتمال وقوع آن‌ها کمتر است به صورت موارد متفرقه می‌تواند در متن قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان گنجانده شود. دقت شود که هرچه متن قرارداد با جزئیات بیشتری نگارش شود در آینده از اختلافات کاسته خواهد شد و راه را بر افراد سودجو خواهد بست. در این بخش از قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان معمولاً به نحوه حل اختلافات (در صورت بروز) و یا وقوع شرایط اضطراری و غیر قابل پیش بینی مانند جنگ، بیماری‌های واگیردار سراسری، حوادث طبیعی و امثالهم که شرایط کار را تغییر می‌دهند و کنترل آن از اختیار طرفین خارج است، اشاره می‌شود.

ماده ۱۸- اقامتگاه و اطلاعات تماس طرفین

اقامتگاه کارفرما:

اقامتگاه پیمانکار:

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

در هر قراردادی ممکن است به هر دلیل طرفین قرارداد نیاز به ارسال نامه (ایمیل، فکس، تلفن و...) و یا اخطاریه (اعم از اخطاریه‌های قانونی و یا ابلاغیه‌های قضایی) داشته باشند. هیچگاه نباید به آدرس‌های شفاهی و گفتگوهای دوستانه اکتفا شود و حتماً در متن قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان از طرفین آدرس دقیق (که می‌تواند شامل آدرس محل سکونت، تلفن و یا آدرس ایمیل و... نیز باشد) گرفته شود. این بند شاید به ظاهر بی‌اهمیت جلوه کند اما نبود آن در دعاوی می‌تواند مشکلات عدیده‌ای اعم از ادعای طرف خاطی مبنی بر عدم دریافت هیچ اعلانی از طرف دوم شود.

ماده ۱۹- نسخه‌های قرارداد

این قرارداد در ۱۱ ماده و ۲ تبصره و در دو نسخه متحدالمتن که هر یک حکم واحد را دارد، تنظیم گردیده است.

هر قراردادی اعم از قراردادهای پیمانکاری باید حداقل به تعداد طرفین در نسخه‌های متحدالشکل تنظیم گردد. دقت شود که کپی قرارداد امضا شده در محاکم قضایی ارزش قرارداد اصلی را نخواهد داشت. پس حتماً حتی اگر به هر دلیل قرارداد کپی می‌کنید، پس از تهیه کپی رو آن نیز امضای اشخاص گرفته شده و عبارت "کپی برابر اصل است" ذکر گردد. در این بند از قرارداد پیمانکاری تخریب ساختمان معمولاً به تعداد مفاد و بندهای قرارداد، تعداد پیوست‌ها (اگر وجود داشته باشد)، زبان قرارداد و تعداد نسخ اشاره می‌شود.

نام و نام خانوادگی و سمت کارفرما

مهر و امضا

تاریخ

نام و نام خانوادگی و سمت پیمانکار

مهر و امضا

تاریخ