



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور  
رییس سازمان

بسمه تعالی

|  |  |
|--|--|
| شماره: ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵  | بخشنامه به دستگاه‌های اجرایی و مهندسان مشاور |
| تاریخ: ۱۳۸۵/۸/۲۴   |  |
| موضوع: انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا  |  |
| <p>به استناد ماده (۲۳) قانون برنامه و بودجه و در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور، دستورالعمل پیوست برای انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا از نوع گروه اول (لازم‌الاجرا) در ۱۰ صفحه به انضمام دفترچه پیمان در ۸ صفحه و ۵ پیوست ابلاغ می‌شود تا برای انعقاد پیمان‌های کارهای ساختمانی با سطح زیربنا تا ده هزار مترمربع از تاریخ ابلاغ به مورد اجرا گذاشته شود.</p> <p>به تشخیص دستگاه اجرایی، ساختمان‌های با سطح زیربنای بیشتر از ده هزار مترمربع نیز می‌توانند از این روش برای انعقاد پیمان استفاده کنند. در این صورت رعایت تمام ضوابط و مقررات مربوط به این بخشنامه الزامی است. در مواردی که اجرای این دستورالعمل برای کارهای تا ده هزار مترمربع امکان‌پذیر نباشد، مراتب باید همراه گزارش توجیهی لازم در مورد طرح‌های تملک دارایی سرمایه‌ای ملی به تأیید معاونت امور فنی این سازمان و در مورد طرح‌های استانی، حسب درخواست شورای فنی استان به تأیید معاون فنی این سازمان برسد. در صورتی که اعتبار لازم، محل اجرای پروژه و نقشه‌ها تأمین نشده باشد، انعقاد پیمان مجاز نیست.</p> <p>به منظور رعایت بند «الف» ماده (۳۱) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، دستگاه‌های اجرایی باید حتی‌الامکان پروژه‌های خود را به روش طرح و ساخت (EPC) اجرا کنند. از این رو می‌توانند با استفاده از ضوابط مربوط در این بخشنامه برای اخذ قیمت به صورت مترمربع زیربنا و براساس آیین‌نامه تشخیص صلاحیت مربوط برای پیمانکاران اقدام کنند.</p> <p>با ابلاغ این بخشنامه، بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴-۲۷۰۰/۱۰۲-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰ برای انعقاد پیمان‌های جدید به صورت مترمربع لغو می‌شود.</p> <p><br/>فرهاد رهبر<br/>معاون رییس جمهور و رییس سازمان</p> |  |



|  |  |
|--|--|
| صفحه ۱ از ۱۰   | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴  |  |
| <p>به منظور تسهیل و تسریع در امور اجرایی کارهای ساختمانی که سطح زیربنای آنها تا ده هزار مترمربع است، پیمان همسان پیوست باید با تامین مراتب زیر، مورد استفاده قرار گیرد:</p> <p>در صورتیکه هر یک از موارد مربوط به اعتبار، محل اجرای پروژه و نقشه‌ها بشرح زیر تامین نباشد انعقاد پیمان مجاز نیست.</p> <p>الف- مواردیکه قبل از انعقاد پیمان باید کاملاً رعایت شود.</p> <p>۱- اعتبار هزینه کار مورد نظر باید پادار بوده و تعهد تامین اعتبار در زمان لازم، باستناد مواد ۵۲ و ۵۳ قانون محاسبات عمومی، انجام گیرد. لازم به یادآوری است که تعهدات خارج از اعتبارات مصوب تخلف محسوب می‌شود.</p> <p>تذکر مهم: با توجه به مقطوع بودن نرخ این پیمانها و عدم تعلق تعدیل به آنها کارهای اجرایی باید در زمان پیش‌بینی شده به پایان برسد، از آنجاییکه عدم تامین، تخصیص و پرداخت به موقع وجوه لازم نقش عمده‌ای در تطویل مدت پیمان دارد برای تحقق اتمام کار در زمان پیش‌بینی شده، رعایت آیین‌نامه اجرایی ماده (۳۲) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران موضوع مصوبه شماره ۲۸۴۸۲/ت/۳۲۸۲۵هـ مورخ ۱۳۸۴/۵/۱۰ هیات وزیران الزامی بوده و پس از طی مراحل قانونی لازم، مراجع ذیربط یاد شده در مصوبه مذکور، اعتبار مورد نیاز پروژه‌ها را بایستی به طور کامل بررسی و تصویب نمایند و حسب مورد دفاتر بخشی سازمان و مسئولین ذیربط استانی ملزم به نظارت بر حسن اجرای این امر می‌باشند. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و دستگاههای ذیربط در استانها نیز برای رفع نارسایی‌های ناشی از</p> |  |



|   |  |
|---|--|
| صفحه ۲ از ۱۰  | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴   |  |
| <p>تأمین و تخصیص کامل اعتبارات اولویت ویژه‌ای را برای تخصیص صددرصد اعتبارات طرحهای مزبور در مدت پیش‌بینی شده برای اجرای کار در نظر می‌گیرند. این سازمان برای اجرای پروژه‌ها براساس این دستورالعمل دستورات لازم را برای تخصیص بموقع صادر نموده است.</p> <p>۲- مناسب بودن زمین برای اجرای پروژه مورد نظر و تملک قطعی آن و رفع معارض کامل زمین بنحوی که بتوان با توجه به شرایط، موقعیت و عوارض زمین؛ نقشه و مشخصات کار را بگونه‌ای تهیه نمود که تغییراتی در آنها بدین لحاظ پیش نیاید.</p> <p>۳- نقشه، مشخصات و مصالح مورد استفاده باید به دقت مورد مطالعه قرار گرفته تا نکته ابهامی برای اجرای کار باقی نماند که منجر به تغییر نقشه، مشخصات فنی، مقادیر ارقام کار و یا مصالح پیش‌بینی شده گردد و در نتیجه مزیت این نوع پیمانها منتفی شود. مهندسان مشاور و کارفرمایان باید در تهیه نقشه و مشخصات ساختمانها بگونه‌ای عمل نمایند تا حتی‌الامکان از ردیفهای مناسب و ارزان قیمت فهرست‌بهای پایه استفاده شود و از تجمل‌گرایی در کارهای نازک‌کاری پرهیز نمایند تا بدین طریق ضمن حفظ موارد کیفی کار هزینه اجرای پروژه‌ها به حداقل ممکن کاهش یابد.</p> <p>۴- مدت واقعی و قابل عمل برای انجام کار باید با توجه به شرایط کار، محل کار، منطقه مربوط، فصل شروع، حجم عملیات و نوع کار تعیین و در اسناد مناقصه درج گردد. این مدت حداکثر ۲۴ ماه می‌باشد.</p> <p>۵- با توجه به مقادیر دقیق ارقام کار محاسبه شده از روی نقشه‌ها، برآورد هزینه اجرای کار با در نظر گرفتن ارقام احتمالی ستاره دار (در این روش حداکثر ارقام ستاره دار ده درصد مبلغ برآورد</p> |  |



|   |  |
|---|--|
| صفحه ۳ از ۱۰  | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴   |  |
| <p>است) براساس آخرین فهرست‌بها، ضرایب مربوط، هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه شاخص‌های تعدیل (بدون اعمال ضریب ۹۵٪) ابلاغی تا زمان مورد نظر برای مناقصه‌گزاری (به منظور بهنگام نمودن برآورد) و همچنین برای زمان اجرای کار تعیین می‌شود.</p> <p>تبصره ۱- برای منظور نمودن تعدیل برای زمان اجرا، نصف مدت زمان پیش‌بینی شده براساس بند ۴ بعنوان زمان متوسط قرارداد در نظر گرفته می‌شود.</p> <p>تبصره ۲- برای منظور نمودن شاخص‌های تعدیل در جهت بهنگام نمودن برآورد تا زمان مورد نظر برای مناقصه و همچنین در نظر گرفتن نوسانات قیمت زمان اجرای کار، برای دوره‌هایی که شاخص تعدیل ابلاغ نشده است، از تغییرات آخرین چهار دوره سه ماهه متوالی ابلاغی (حاصل از نسبت رقم آخرین دوره سه ماهه ابلاغی به دوره سه ماهه مشابه سال قبل آن) و تبدیل درصد تغییر به متوسط یک دوره سه ماهه (ناشی از تقسیم درصد تغییر به عدد ۴) استفاده گردد.</p> <p>تبصره ۳- منظور از شاخص، شاخص‌های گروهی پیوست ۳ ابلاغی در دوره سه ماهه مورد نظر برای مناقصه‌گزاری است.</p> <p>۶- برآورد هزینه کارهای اجرایی خارج از ساختمان (محوطه‌سازی، حصارکشی و ...) نیز طبق بند ۵ تعیین می‌شود.</p> <p>۷- سطح زیربنا، براساس نقشه‌های اجرایی و با توجه به بند ب ماده ۱۱ پیمان پیوست، اندازه‌گیری و تعیین می‌گردد.</p> <p>تبصره- انعقاد کارهای نیمه‌تمام نیز براساس این دستورالعمل انجام می‌پذیرد.</p> <p>۸- از جمع مبالغ بندهای ۵ و ۶، برآورد هزینه اجرای کار مشخص می‌گردد.</p> |  |



|   |  |
|---|--|
| صفحه ۴ از ۱۰  | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴   |  |
| <p>۹- کار مورد نظر با ارایه سطح زیربنای هر ساختمان، سطح محوطه‌سازی، مقادیر حصارکشی، به تفکیک (در صورتی که مشخصات حصارها متفاوت باشد)، کارهای مشابه و حدود هزینه اجرای کار (که به ترتیب پیشگفته برآورد شده است) بدون ضمیمه نمودن ریز برآورد، همراه با سایر اسناد و مدارک مناقصه؛ بین پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده، به مناقصه گذاشته شود. از پیمانکاران در برگ پیشنهاد، مبالغ پیشنهادی تفکیک شده بشرح جدول ماده ۱۱ که شرح آنها توسط کارفرما تنظیم شده برای هر یک از ساختمانها، محوطه‌سازی و دیوارکشی شامل تمام هزینه‌های اجرایی کار در منطقه و هزینه‌های بالاسری اخذ می‌شود.</p> <p>۱۰- برنده مناقصه، با توجه به مبلغ کل پیشنهادی (برطبق قانون برگزاری مناقصه) تعیین و با رعایت سایر شرایط، نسبت به انعقاد پیمان با او اقدام می‌شود.</p> <p>تبصره- در صورتیکه ارجاع کار از طریق ترک تشریفات مناقصه انجام شود، رعایت این دستورالعمل نیز الزامی است.</p> |  |



|   |  |
|---|--|
| صفحه ۵ از ۱۰  | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴   |  |
| <p>ب- نحوه تنظیم و تکمیل پیمان</p> <p>برای انعقاد پیمان، دفترچه پیوست به شرح زیر تکمیل و به امضا و مهر طرفین می‌رسد:</p> <p>۱- عنوان دستگاه اجرایی، شماره آن، عنوان طرح، شماره طبقه‌بندی آن، عنوان پروژه، شماره و محل دقیق اجرا آن، نام واحد خدمات مشاوره، نام پیمانکار، شماره و تاریخ پیمان در صفحه داخل جلد نوشته شود.</p> <p>۲- تاریخ و شهر محل انعقاد پیمان، نام کارفرما و نماینده او در سطرهای اول و دوم صفحه ۳ درج گردد.</p> <p>۳- چنانچه طرف دیگر پیمان (پیمانکار) شخص حقوقی (شرکت یا موسسه) باشد، نام، شماره و تاریخ ثبت آن در اداره ثبت شرکتها، شهر محل ثبت، نام دارنده یا دارندگان امضای مجاز برای امضا اسناد تعهدآور، در سطرهای سوم و چهارم صفحه ۳ نوشته شود.</p> <p>۴- در صورتی که طرف دیگر پیمان شخص حقیقی باشد، مشخصات فردی او در محل گفته شده در بند ۳ بالا، درج گردد.</p> <p>۵- در محل نشانی باید اقامتگاه قانونی شخص حقوقی (پیمانکار) یا محل اقامت شخص حقیقی (پیمانکار) نوشته شود.</p> <p>۶- در ماده ۱، موضوع پیمان و نشانی کار، در محل‌های پیش‌بینی شده نوشته شود.</p> <p>۷- در ماده ۲، تعداد نقشه‌های اجرایی و عنوان و سال انتشار فهرست‌های بهای واحد پایه مورد عمل درج شود.</p> <p>۸- در بند الف ماده ۳، مبلغ کل پیشنهادی پیمانکار به عدد و حرف (در داخل پرانتز) نوشته شود.</p> |  |



|  |  |
|--|--|
| صفحه ۶ از ۱۰   | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
| پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴  |  |
| <p>۹- در بند ب ماده ۳، ضریب پیمان که ناشی از تقسیم مبلغ پیشنهادی پیمانکار به مبلغ برآورد (که طبق بند الف- ۸ توسط کارفرما تهیه شده) است، به عدد و حروف درج گردد. این ضریب منحصرأ برای کارهای اضافی و تغییرات احتمالی موضوع ماده ۱۲، مورد استفاده قرار می‌گیرد.</p> <p>۱۰- در ماده ۴، مدت پیش‌بینی شده برای اجرای کار به عدد و حروف نوشته شود.</p> <p>۱۱- در بند الف ماده ۱۱، نرخ کارهای ساختمانی و محوطه‌سازی بر حسب مترمربع و هزینه‌های حصارکشی بر حسب مترطول مطابق ارقامی که پیمانکار پیشنهاد نموده درج شود.</p> <p>۱۲- اقلامی از کار موضوع پیمان، که مقرر است توسط پیمانکار انجام نشود، به وضوح و با ذکر موارد، در پیوست شماره یک پیمان درج شود.</p> <p>۱۳- برای پرداختهای موقت (موضوع بند ج ماده ۱۱)، درصدهای ریالی اجرای کار با توجه به برآورد، تعیین شده و مقاطع پرداخت بر حسب درصدهایی از مبلغ پیشنهادی پیمانکار برای هر یک از ساختمانها و محوطه و دیوارکشی به تفکیک در پیوست شماره دو پیمان به نحوی مشخص می‌گردد که هیچ فعالیتی بیش از ۸٪ مبلغ برآورد آن بخش نشود.</p> <p>نمونه‌ای از تفکیک عملیات اجرایی یک کار مشخص، برای پرداختهای موقت بعنوان راهنما، به این دستورالعمل پیوست شده است.</p> <p>۱۴- نوع و مشخصات کامل مصالح مصرفی در کار مانند: سنگ، کاشی، لوازم بهداشتی، تاسیسات، برقی و ...، در پیوست شماره سه پیمان ذکر شود.</p> <p>۱۵- در مواردیکه اندازه‌گیری سطوح زیربنا در برخی از نقشه‌ها نیاز به توضیحات بیشتری علاوه بر نحوه اندازه‌گیری در ماده ۱۱ پیمان را داشته باشد لازم است کارفرما نحوه اندازه‌گیری</p> |  |



|              |  |
|--------------|--|
| صفحه ۷ از ۱۰ | دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا |
|--------------|--|

پیوست بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴

را بطور شفاف متناسب با نقشه‌های اجرایی در پیوست شماره ۴ تنظیم و ضمیمه اسناد و مدارک مناقصه و پیمان نماید.

با توجه به اینکه پرداخت خسارت به پیمانکار در اثر تاخیر در پرداخت به پیمانکار در بند "و" ماده ۱۱ پیمان پیش‌بینی و تاکید شده، لذا مسئولین ذیربط لازم است بمنظور عدم تحمیل خسارت به بودجه دولت، برای تامین به موقع اعتبار و تخصیص و پرداخت آن به وظایف قانونی خود عمل نمایند.





پیوست بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴

نمونه‌ای از تفکیک عملیات اجرایی یک ساختمان

| درصد   | شرح                       | ساختار<br>شکست کار |
|--------|---------------------------|--------------------|
| ۳/۴۶۵  | تجهیز کارگاه              | ۱                  |
| ۳/۴۶۵  | تجهیز کارگاه              | ۱/۱                |
| ۱/۰۰۲  | خاکبرداری                 | ۲                  |
| ۰/۷۸۸  | گودبرداری با ماشین        | ۲/۱                |
| ۰/۲۱۴  | خاکبرداری دستی و رگلاژکف  | ۲/۲                |
| ۷/۱۲۰  | فونداسیون                 | ۳                  |
| ۰/۳۷۶  | اجرای بتن مگر             | ۳/۱                |
| ۳/۸۱۰  | ساخت و نصب آرماتور        | ۳/۲                |
| ۰/۶۶۲  | قالب‌بندی فونداسیون       | ۳/۳                |
| ۲/۲۷۲  | بتن‌ریزی فونداسیون        | ۳/۴                |
| ۱۹/۳۰۷ | اسکلت                     | ۴                  |
| ۰/۴۷۷  | اجرای بیس پلنت ستونها     | ۴/۱                |
| ۷/۰۴۳  | ساخت و نصب ستونها         | ۴/۲                |
| ۵/۵۷۱  | ساخت تیرهای زنبوری و حمال | ۴/۳                |
| ۳/۵۸۴  | ساخت و نصب بادبندها       | ۴/۴                |
| ۰/۶۲۸  | ساخت و نصب تیر پله        | ۴/۵                |
| ۱/۲۰۸  | اتصالات، جوشکاری و ضد زنگ | ۴/۶                |
| ۰/۷۹۶  | اجرای سقف شیبدار          | ۴/۷                |
| ۹/۴۲۶  | سقف‌سازی                  | ۵                  |
| ۳/۳۲۶  | ساخت تیرچه‌های فلزی       | ۵/۱                |
| ۲/۸۳۷  | اجرای سقف همکف            | ۵/۲                |
| ۲/۶۲۲  | اجرای سقف اول             | ۵/۳                |
| ۰/۶۴۱  | اجرای کنسولها و پله       | ۵/۴                |
| ۷/۵۰۰  | سقف‌کاری                  | ۶                  |
| ۰/۴۰۷  | خاکریزی پی و پشت دیوارها  | ۶/۱                |
| ۶/۲۰۵  | اجرای دیوار چینی طبقات    | ۶/۲                |
| ۰/۷۴۱  | ساخت و نصب نعل درگاهها    | ۶/۳                |
| ۰/۱۴۷  | چهارچوب، فریم پنجره‌ها    | ۶/۴                |



پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴

| درصد   | شرح                       | ساختار شکست کار |
|--------|---------------------------|-----------------|
| ۸/۵۶۵  | تاسیسات فاز اول           | ۷               |
| ۰/۷۵۲  | اجرای لوله های فاضلاب     | ۷/۱             |
| ۱/۵۲۲  | اجرای لوله کشی سرد و گرم  | ۷/۲             |
| ۴/۸۰۴  | اجرای کانالهای هوا        | ۷/۳             |
| ۱/۱۵۰  | اجرای لوله های برق        | ۷/۴             |
| ۰/۳۳۷  | نصب ساپورت های تاسیساتی   | ۷/۵             |
| ۶/۵۲۶  | کف سازی                   | ۸               |
| ۰/۰۱۸  | اجرای پوکه سرویسه ها      | ۸/۱             |
| ۰/۶۶۳  | اجرای پوکه طبقات          | ۸/۲             |
| ۰/۵۴۳  | شیب بندی و پوکه ریزی بام  | ۸/۳             |
| ۰/۱۰۴  | عایق کاری سرویسه ها       | ۸/۴             |
| ۵/۱۹۸  | عایق کاری بام             | ۸/۵             |
| ۰/۹۶۵  | سقف کاذب                  | ۹               |
| ۰/۸۵۸  | زیرسازی سقف کاذب فلزی     | ۹/۱             |
| ۰/۱۰۷  | نصب صفحات رابیتس          | ۹/۲             |
| ۱۳/۷۳۵ | فازک کاری                 | ۱۰              |
| ۱/۵۴۷  | گچ و خاک سقف ها و دیوارها | ۱۰/۱            |
| ۰/۴۹۶  | سیمان کاری آستر           | ۱۰/۲            |
| ۲/۲۳۱  | سنگ قرنیز دیوارها         | ۱۰/۳            |
| ۰/۸۴۹  | سفید کاری                 | ۱۰/۴            |
| ۰/۴۹۴  | رویه تخته مالهای          | ۱۰/۵            |
| ۰/۳۰۰  | نصب سنگ کف                | ۱۰/۶            |
| ۳/۲۱۰  | موزائیک و کفپوش           | ۱۰/۷            |
| ۱/۲۶۴  | نصب سنگ پله               | ۱۰/۸            |
| ۲/۳۴۹  | در و پنجره های فلزی       | ۱۰/۹            |
| ۰/۹۹۵  | درب و کمد چوبی            | ۱۰/۱۰           |



پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴

| درصد   | شرح                       | ساختار شکست کار |
|--------|---------------------------|-----------------|
| ۵/۱۸۰  | نمایشی                    | ۱۱              |
| ۰/۷۲۳  | اجرای ازاره سنگی نما      | ۱۱/۱            |
| ۳/۵۱۱  | اجرای اجر نما             | ۱۱/۲            |
| ۰/۷۳۴  | سیمانکاری و رویه نما      | ۱۱/۳            |
| ۰/۲۱۲  | نصب شیشه                  | ۱۱/۴            |
| ۱/۰۸۲  | کاشی و سرامیک             | ۱۲              |
| ۰/۸۶۵  | کاشی کاری سرویسها         | ۱۲/۱            |
| ۰/۰۰۸  | نصب توالت های شرقی        | ۱۲/۲            |
| ۰/۲۰۹  | نصب سرامیک سرویسها        | ۱۲/۳            |
| ۱۱/۸۳۷ | تاسیسات فاز دوم           | ۱۳              |
| ۰/۳۳۱  | ساخت و نصب دریچه ها       | ۱۳/۱            |
| ۶/۳۵۲  | نصب دستگاه ذنت            | ۱۳/۲            |
| ۱/۴۵۴  | سیم کشی و کابل کشی        | ۱۳/۳            |
| ۰/۴۱۴  | کلید و پریز و اقلام برقی  | ۱۳/۴            |
| ۱/۷۸۰  | نصب چراغها                | ۱۳/۵            |
| ۱/۳۳۶  | ساخت و نصب تابلوهای برق   | ۱۳/۶            |
| ۰/۱۷۰  | سرویسهای بهداشتی          | ۱۳/۷            |
| ۱/۵۵۸  | موتورخانه                 | ۱۴              |
| ۰/۷۰۶  | اجرای لوله کشی موتورخانه  | ۱۴/۱            |
| ۰/۸۱۱  | نصب دیگها و مشعل پمپها    | ۱۴/۲            |
| ۰/۰۴۱  | عایق کاری موتورخانه       | ۱۴/۳            |
| ۲/۳۴۷  | نقاشی                     | ۱۵              |
| ۱/۹۱۴  | اجرای کامل نقاشی سطوح گچی | ۱۵/۱            |
| ۰/۱۲۴  | نقاشی سطوح فلزی           | ۱۵/۲            |
| ۰/۳۰۹  | نقاشی سطوح چوبی           | ۱۵/۳            |
| ۰/۳۸۵  | برچیدن کارگاه             | ۱۶              |
| ۰/۳۸۵  | برچیدن کارگاه             | ۱۶/۱            |
| ۱۰۰    |                           | جمع کل          |

# پیمان

اجرای کارهای ساختمانی  
با نرخ مترمربع زیربنا

بسم الله الرحمن الرحيم

# پیمان

اجرای کارهای ساختمانی

با نرخ مترمربع زیربنا

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| عنوان طرح:             |              |
| عنوان پروژه:           |              |
| عنوان دستگاه اجرایی:   |              |
| نام واحد خدمات مشاوره: |              |
| نوع اعتبار:            | درآمد عمومی  |
| سایر منابع             |              |
| شماره پیمان:           | تاریخ پیمان: |
| محل اجرا: استان        | شهرستان:     |
| شهر / روستا            | خیابان       |
|                        | کوچه         |

به تاریخ ..... در شهر ..... بین ..... که در این پیمان کارفرما نامیده می‌شود به نمایندگی ..... از یک طرف، و ..... به نشانی ..... که از این به بعد پیمانکار نامیده می‌شود از طرف دیگر، پیمان زیر منعقد می‌گردد.

#### ماده ۱- موضوع پیمان

موضوع پیمان عبارتست از: اجرای کامل کلیه عملیات ساختمانی (ابنیه، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی)، محوطه‌سازی، حصارکشی، راه‌اندازی و تحویل ..... به جز کارهای مندرج در پیوست شماره یک، واقع در .....؛ براساس مدارک، مشخصات فنی و نقشه‌های منضم به این پیمان که کلاً به رویت، مهر و امضای پیمانکار رسیده است و جزء لاینفک آن تلقی می‌شود و پیمانکار با اطلاع از کمیت و کیفیت آنها، مبادرت به قبول تعهد نموده است.

#### ماده ۲- اسناد و مدارک پیمان

این پیمان شامل اسناد و مدارک زیر است:

الف- پیمان حاضر.

ب- نقشه‌های کلی، تفضیلی و اجرایی شامل:

۱- نقشه‌های پلان موقعیت و طرح استقرار در ..... برگ

۲- نقشه‌های معماری در ..... برگ.

۳- نقشه‌های جزییات اجرایی در ..... برگ.

۴- نقشه‌های سازه در ..... برگ.

۵- نقشه‌های تاسیسات مکانیکی در ..... برگ.

۶- نقشه‌های تاسیسات برقی در ..... برگ.

۷- نقشه‌های محوطه‌سازی، حصارکشی و ..... در ..... برگ.

ج- مشخصات فنی عمومی منتشره از طرف سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (که ضمیمه پیمان تلقی می‌شود).

د- شرایط عمومی پیمان منتشر شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی (که ضمیمه پیمان تلقی می‌شود).

ه- دستور کارها، صورت مجلس‌ها، موافقت‌نامه‌ها و هر نوع سند دیگری که در مورد کارها و قیمت‌های جدید یا امور دیگر، در مدت پیمان تنظیم گردد و به امضای طرفین برسد.

و- فهرست‌بهای واحد پایه کارهای ساختمانی (رسته ساختمان)، منضم به پیمان سال ..... (که ضمیمه پیمان تلقی می‌شود)

تبصره- هرگاه بین مواد و فصول بعضی از اسناد و مدارک بالا تناقضی وجود داشت، اولویت مدارک بر یکدیگر، طبق ترتیب ردیف‌های بالا است. در مواردیکه تناقض مربوط به قیمت کارهایی باشد که براساس فهرست‌بهای منضم به پیمان انجام می‌شوند، فهرست‌بها در اولویت اول قرار دارد.

### ماده ۳- مبلغ و ضریب پیمان

الف- مبلغ اولیه پیمان برابر ..... ( ..... ) ریال است که براساس قیمت پیشنهادی پیمانکار، با توجه به شرایط این پیمان محاسبه شده است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کارها و کارهای جدید مندرج در ماده ۱۲ می‌باشد.

ب- ضریب پیمان ..... (.....) است که در ارتباط با ماده ۱۲ از آن استفاده می‌شود.

**ماده ۴- مدت پیمان**

مدت پیمان برابر با ..... ( ..... ) ماه شمسی از تاریخ اولیه صورتمجلس تحویل کارگاه- که طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان تنظیم می‌شود- خواهد بود.

پیمانکار متعهد است در مدت پیمان با توجه به مواد ۳۰ و ۳۹ شرایط عمومی پیمان، پس از آنکه عملیات موضوع پیمان را تکمیل و آماده بهره‌برداری نمود از کارفرما تقاضای تحویل موقت کند.

**ماده ۵- دوره تضمین**

حسن انجام کلیه عملیات موضوع پیمان از تاریخ تحویل موقت برای مدت دوازده (۱۲) ماه شمسی از طرف پیمانکار تضمین می‌گردد. اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشاهده شود که ناشی از عدم رعایت مشخصات به شرح مذکور در مدارک پیمان باشد. شرایط مندرج در ماده ۴۲ شرایط عمومی پیمان حاکم خواهد بود.

**ماده ۶- نظارت**

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

**ماده ۷- تعدیل آحاد بها**

به قیمت‌های این پیمان هیچگونه تعدیل آحادبها و مابه‌التفاوت بجز آنچه که در پیوست شماره ۵ پیش‌بینی شده، تعلق نمی‌گیرد.



#### ماده ۸- نیروی انسانی، مصالح و تدارکات

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین‌آلات و به طور کلی تمام لوازم ضروری برای اجرای عملیات موضوع پیمان و هزینه‌های مستقیم و غیر مستقیم مربوط، به عهده پیمانکار است. پیمانکار متعهد است مصالح را از منابعی تهیه کند که از حیث مرغوبیت طبق مشخصات فنی مندرج در اسناد و مدارک این پیمان باشد و مورد تایید کارفرما و یا دستگاه نظارت قرار گیرد.

کارفرما در صورت درخواست پیمانکار، حواله‌های لازم را در مورد مصالح و تدارکات مورد نیاز موضوع پیمان صادر خواهد نمود ولی هیچگونه تکلیف و تعهدی را در قبال وصول و یا عدم وصول آن ندارد. تبصره- تامین آب و برق موقت و هزینه مصرف آن، به عهده پیمانکار است.

#### ماده ۹- پیش‌پرداخت

کارفرما موافقت دارد که بنا بر تقاضای پیمانکار، پیش‌پرداخت این پیمان را براساس مفاد آخرین دستورالعمل ابلاغی در مورد طرحهای عمرانی، پرداخت نماید.

#### ماده ۱۰- تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار

هنگام امضای پیمان، پیمانکار برای تضمین انجام تعهدات خود باید به میزان ۵ (پنج) درصد مبلغ اولیه پیمان، ضمانتنامه مورد قبول کارفرما- طبق نمونه مورد عمل در طرحهای عمرانی- را ارائه نماید. ضمانتنامه یاد شده پس از خاتمه کار و تحویل موقت موضوع پیمان طبق ماده ۳۴ شرایط عمومی پیمان، به پیمانکار مسترد خواهد شد.

چنانچه تا ۳۰ روز پس از ارائه ضمانتنامه انجام تعهدات از طرف پیمانکار منتخب، کارفرما پیمان را برای اجرای کار ابلاغ ننماید پیمانکار می‌تواند استرداد ضمانتنامه انجام تعهدات خود را درخواست نموده و کارفرما باید بلافاصله نسبت به آزاد نمودن ضمانتنامه اقدام کند. در این صورت انعقاد پیمان منتفی است.

ماده ۱۱- نرخ پیمان، نحوه اندازه‌گیری، پرداختهای موقت و قطعی، کسور قانونی و جبران خسارت

### در دیرکرد پرداختها

الف- نرخ پیمان: نرخ این پیمان بر حسب واحد کارهای مستقل به شرح جدول ذیل می‌باشد.

| ردیف                      | زیر پروژه       | واحد کار | مقدار کار | هزینه واحد | هزینه کل |
|---------------------------|-----------------|----------|-----------|------------|----------|
| ۱                         | ساختمان شماره ۱ | مترمربع  |           |            |          |
| ۲                         | ساختمان شماره ۲ | مترمربع  |           |            |          |
| ۳                         | ساختمان شماره ۳ | مترمربع  |           |            |          |
| ۴                         | دیوارکشی نوع ۱  | مترطول   |           |            |          |
| ۵                         | دیوارکشی نوع ۲  | مترطول   |           |            |          |
| ۶                         | محوطه‌سازی      | مترمربع  |           |            |          |
| ۷                         | حصارکشی         | مترطول   |           |            |          |
| ۸                         |                 |          |           |            |          |
| ۹                         |                 |          |           |            |          |
| جمع کل (مبلغ اولیه پیمان) |                 |          |           |            |          |

این مبالغ شامل کلیه کارهای اجرایی، طبق نقشه و مشخصات است.

در صورتیکه اجرای هر یک اقلام کار در موضوع پیمان به عهده پیمانکار نباشد، عناوین آنها در پیوست شماره یک پیمان مندرج است.

### ب- نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنای ساختمانها:

ب-۱- سطوح زیر بنای هر ساختمان براساس تصویر افقی سقفها (پشت تاپشت) اندازه‌گیری می‌شود، بازشوها (به استثنای بازشوها تا ۲ مترمربع) جز زیربنا بحساب نیامده ولی پیش‌آمادگی سقفها جزو زیربنا محسوب می‌شود.

ب-۲- هزینه تمام عناصر دیوارهای محوطه و حصارها با هر ارتفاع بصورت مترطول اندازه‌گیری می‌شود.

ب-۳- سطوح محوطه بصورت سطح واقعی آن اندازه‌گیری و بصورت مترمربع محاسبه می‌شود.

ج- پرداخت‌های موقت: پرداخت‌های موقت، براساس درصدی از مبلغ هر یک از پروژه‌ها به شرح جدول فوق و منحصرأ در چهارچوب و ترتیبی که در پیوست شماره دو تفکیک گردیده، انجام خواهد شد.

بهای مصالح پایکار، براساس فهرست مصالح پایکار منضم به پیمان، با اعمال شاخص‌های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط و ضرایب بالاسری و منطقه‌ای مندرج در فهرست‌بها و ضریب پیشنهادی پیمانکار مندرج در پیمان منظور می‌شود.

د- پرداخت قطعی: مبلغ پرداخت قطعی به پیمانکار، از حاصلضرب ارقام اندازه‌گیری شده طبق بند "ب" و نرخ پیمان (موضوع بند الف)، بعلاوه موارد احتمالی مندرج در ماده ۱۲ بدست می‌آید.

تبصره: در صورتی که در سطوح نقشه‌های منضم به پیمان تغییری داده نشود مقادیر مندرج در جدول بند "الف" ملاک عمل پرداخت قطعی خواهد بود.

ه- کسور قانونی: کسور قانونی به عهده پیمانکار است که توسط کارفرما از هر پرداخت کسر و به حساب مراجع ذیربط واریز می‌شود. در مورد حق بیمه تامین اجتماعی، بر طبق ضوابط مورد عمل در طرح‌های عمرانی (که براساس قیمت پایه واگذار می‌شوند) عمل خواهد شد.

و- جبران خسارت دیرکرد در پرداختها: هر گاه کارفرما در پرداخت پیش‌پرداختها و یا پرداخت‌های موقت تأخیر نماید، به منظور جبران خسارت ناشی از تأخیر در تادیه اصل بدهی، کارفرما معادل ۱۴ (چهارده) درصد (سالانه) در مبلغی که پرداخت آن به تأخیر افتاده، متناسب با مدت تأخیر، به پیمانکار پرداخت می‌نماید.

مدت تأخیر در هر پرداخت، از تاریخ آخرین مهلت مندرج در ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان تا تاریخ صدور چک مربوط خواهد بود.

چنانچه مجموع مطالبات پیمانکار که بتأخیر افتاده از ۲۰ (بیست) درصد مبلغ اولیه پیمان تجاوز نماید و کارفرما ظرف مدت حداکثر یک ماه از تاریخ رسیدن این مطالبات نسبت به پرداخت آن اقدام ننماید با تقاضای پیمانکار، کارفرما طبق ماده ۴۸ به پیمان خاتمه می‌دهد. حداکثر سود پرداختی به پیمانکار ۲ (دو) درصد مبلغ اولیه پیمان است و مازاد بر آن قابل پرداخت نیست در این حالت پیمانکار می‌تواند در خواست خاتمه پیمان را اعلام و کارفرما به پیمان خاتمه می‌دهد.

**ماده ۱۲ - تغییرات**

در صورتی که بعد از انعقاد پیمان و در حین اجرای کار، تغییراتی در مشخصات فنی (از جمله تغییر نوع مصالح) و یا نقشه‌های اجرایی از طرف کارفرما به پیمانکار ابلاغ گردد و این تغییرات، نوع مصالح و یا حجم عملیات کار را نسبت به نقشه‌های اولیه تغییر دهد، پیمانکار مکلف به انجام کار با نرخهای پیمان بدین شرح خواهد بود.

در صورتی که تغییری در مترآژ کارهای مندرج در بند "الف" ماده ۱۱ ایجاد شود، بهای این تغییرات بر مبنای نرخ تعیین شده محاسبه می‌شود.

چنانچه در صورتی که تغییر مربوط به جزییات کار باشد، طبق بهای واحد ردیفهای فهرست‌های منضم به پیمان، با اعمال شاخص‌های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط و اعمال ضرایب بالاسری و منطقه‌ای مندرج در فهرست‌بها و ضریب پیشنهادی پیمانکار به حساب پیمانکار منظور می‌شود.

قیمت کارهای جدید ابلاغی که بهای واحد آنها در فهرست‌بهای پیوست موجود نیست با استفاده از نرخ واقعی زمان و محل اجرا و صرفاً با اعمال ضریب بالاسری مندرج در فهرست‌بها تعیین می‌شود. سقف مبلغ این کارها حداکثر ۱۰ درصد مبلغ اولیه پیمان است. مبلغ مربوط به افزایش و کاهش در اثر تغییرات تابع ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان می‌باشد.

**ماده ۱۳ - فسخ و یا خاتمه پیمان**

در صورتیکه پیمان مشمول ماده ۴۶ و یا ۴۸ شرایط عمومی پیمان گردد و کار به صورت نیمه کاره تحویل گرفته شود، صورت وضعیت قطعی کار براساس کارهای انجام شده، درصدهای موقت و بهای مصالح پای کار موضوع بند "ج" ماده ۱۱ محاسبه و قطعی می‌گردد.

**ماده ۱۴ - تجهیز و برچیدن کارگاه**

هزینه‌های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه کلاً به عهده پیمانکار است. پیمانکار باید 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، پیمانکار باید نسبت به تخریب و خارج نمودن مواد حاصل از تخریب، اقدام نماید. مصالح بازیافتی از تخریب متعلق به پیمانکار است.

#### ماده ۱۵ - سایر شرایط

در خصوص مواردی که در این پیمان نیامده است، مفاد مندرج در مدارک منضم به این پیمان و بخشنامه‌های ابلاغی مربوط از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، از جمله خسارت پرداخت تاخیر در تحویل زمین، خسارت پرداخت تعلیق و جریمه تاخیر پیمانکار ملاک عمل خواهد بود.

کارفرما

پیمانکار

## پیوست شماره یک

اقلامی از کار موضوع پیمان که توسط پیمانکار انجام نمی‌گیرد.  
(در ارتباط با ماده یک پیمان)

## پیوست شماره دو

تعیین درصدهای انجام هر کار برای فعالیت‌های مختلف کار به منظور پرداختهای موقت

برای هر زیرپروژه به تفکیک

(در ارتباط با بند ج ماده ۱۱ پیمان)

درصدهای انجام کار هر ساختمان، محوطه و حصارکشی باید بطور دقیق، براساس برآورد مربوط به هر

کار بگونه‌ای تعیین شود که درصد ریالی هیچ فعالیتی بیشتر از ۸٪ برآورد آن کار نشود.

## پیوست شماره سه

مشخصات مربوط به مصالح مصرفی در ساختمان، محوطه‌سازی و ...

(در ارتباط با ماده ۱۲ پیمان)



## پیوست شماره چهار

نحوه اندازه‌گیری سطوح و دیگر واحدهای مورد نیاز کارها به تفکیک هر زیر پروژه

(در ارتباط با ماده ۱۱ پیمان)

## پیوست شماره پنج

تعدیل پیمان در ارتباط، ماده ۷ پیمان:

به این پیمان فقط مابه‌التفاوت نرخ فولاد و سیمان به شرح زیر تعلق می‌گیرد و هیچ وجه دیگری بعنوان تعدیل و یا مابه‌التفاوت بحساب پیمانکار منظور نمی‌شود.

$$M = [P - P_0(1/10)^n] T \times 1/14$$

$M$  = مبلغ ناخالص تفاوت‌بهای فولاد و یا سیمان

$P$  = بهای واحد نرخ فولاد و یا سیمان طبق فاکتور ارایه شده مورد قبول کارفرما از طرف پیمانکار و یا نرخهای ابلاغی از طرف سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور در دوره متناظر ورود مصالح به کارگاه هرکدام که کمتر است.

$P_0$  = بهای واحد نرخ فولاد و یا سیمان بر طبق نرخهای ابلاغی از طرف سازمان در ماهی که پیشنهاد پیمانکار در آن ارایه شده است.

$1/10$  = ضریب متوسط تعدیل سالانه

$n$  = مدت سپری شده از تاریخ تسلیم پیشنهاد پیمانکار به سال، کسر سال به تناسب محاسبه می‌شود.

$T$  = مقدار فولاد یا سیمان مصرفی

$1/14$  = ضریب جبران کسور قانونی و سایر هزینه‌های پیمانکار است.

مبلغ حاصل از رابطه فوق ( $M$ ) بحساب بستانکاری و یا بدهکاری پیمانکار منظور می‌شود.

چنانچه تهیه فولاد و سیمان توسط پیمانکار در زمان تاخیر غیرمجاز انجام شود، برای محاسبه مابه‌التفاوت نرخ فولاد و سیمان زمان مجاز طبق برنامه زمانبندی ملاک عمل قرار می‌گیرد مگر اینکه نرخ زمان خرید فولاد و سیمان به شرح فوق (در مدت تاخیر غیرمجاز) کمتر از نرخ زمان برنامه زمانبندی باشد که در این حالت نرخ زمان خرید ملاک عمل قرار می‌گیرد.