



جمهوری اسلامی ایران

پیمان‌های ساختمانی

پرسش‌ها و پاسخ‌ها

Construction Contracts

Questions & Answers

David Chappell

ترجمه:

گروه مهندسی دفتر مدیریت عامل مصلاي امام خميني (ره)



انتشارات مصلاي امام خميني (ره)

کتاب شماره ۲

نام کتاب: پیمان‌های ساختمانی، پرسش‌ها و پاسخ‌ها

مؤلف: دیوید چپل

مترجم: گروه مهندسی دفتر مدیریت عامل مصلای امام خمینی^(ره)

ناشر: مصلای امام خمینی^(ره)

مدیر مسئول: اصغر نادری - مدیر عامل مصلای امام خمینی^(ره)

مشخصات ظاهری: ۲۲۸ صفحه در ابعاد ۱۷۳×۲۴۰ میلی‌متر

چاپ اول: فروردین ماه ۱۳۹۴

تیراژ: ۵۰۰ جلد

قیمت: ۱۵۰,۰۰۰ ریال

حق چاپ و تکثیر برای مصلای امام خمینی^(ره) محفوظ است.

شابک: ...

شماره ملی:

نشانی: تهران، خیابان پیدآیت ... دکتر بهشتی، مصلای امام خمینی^(ره)

تلفن: ۸۵۳۱۰۰۰ - ۸۸۷۶۱۰۷۵ - وب سایت: www.musalla.ir

پست الکترونیکی: info@m-musalla.ir

چاپ: یادمان هنر اندیش - سن: ۸۸۹۵۴۰۰۵

عنوان کتاب: پیمان‌های ساختمانی

مؤلف: دیوید چپل

مترجم: گروه مهندسی دفتر مدیریت عامل مصلای امام خمینی^(ره)

ویراستار: گروه مهندسی دفتر مدیریت عامل مصلای امام خمینی^(ره)

ناشر: انتشارات کویر مهرجان

سال نشر: ۱۳۹۴

قیمت: ۱۵۰/۰۰۰ ریال

چاپ: اول

فهرست مطالب

پیش‌گفتار

فصل اول: موضوعات پیش از پیمان

۱. آیا پایین‌ترین پیشنهاد دهنده چنانچه پیشنهاد او در مناقصه پذیرفته نشود، قانوناً می‌تواند کاری انجام دهد؟
۲. آیا معمار در صورتی که پیشنهاد مطرح شده بیشتر از بودجه باشد، دارای مسئولیت خواهد بود؟
۳. در مناقصه پیمانکار بر چه اساسی که پذیرش پیشنهادات به مدت ۶ هفته از تاریخ مناقصه امکان‌پذیر است، اما پیمانکار پس از ۳ هفته پیشنهاد خود را پس گرفته و مدعی افزایش ناگهانی میزان کار می‌شود. آیا این پیمانکار در برابر کارفرما مسئولیتی نسبت به هزینه‌های اضافی ناشی از جایگزین نمودن پیمانکار دارد؟
۴. چنانچه کارفرما برای شروع کار عجله داشته باشد آیا مشکلی در خصوص صدور نامه واگذاری به وجود می‌آید؟
۵. چنانچه یک نامه واگذاری با محدودیت مالی £ ۲۰۰۰۰۰ صادر گردد، آیا کارفرما پس از اینکه به پیمانکار اجازه دهد که از این حد فراتر رود، ملزم به پرداخت مبلغ کار باشد؟
۶. در یک پیمان ساختمانی چه تاریخی باید مد نظر قرار گیرد؟
۷. آیا معمار در قبال متوجه نمودن پیمانکار به مفاد یا اصلاحیه‌های سنگین در پیمان وظیفه خاصی دارد؟
۸. آیا یک پیمان می‌تواند دو کارفرما داشته باشد؟
۹. اگر کارفرما بخواهد خود به عنوان سرپرست کارگاه عمل نماید، آیا هر یک از مشاغل را می‌توان بر اساس فرم استاندارد پیمانی MW استخدام نمود؟
۱۰. چنانچه هیچ فردی تا زمان اجرای پیمان متوجه اشتباه مالی فاحش از سوی پیمانکار نشود، چه اقدامی باید کرد؟

فصل دوم: مباحث عمومی پیمان

۱۱. اگر کارفرما با پیمانکار شراکت داشته باشد، آیا بدین معناست که SBC در نظر گرفته نمی‌شود؟
۱۲. پیمانکار پیمان کتبی با کارفرمای (الف) ننوشته است. (الف) به پیمانکار اجازه کار می‌دهد و از او می‌خواهد که صورت وضعیت مربوطه را به شرکت تابعه (الف) یعنی شرکت (ب) برای پرداخت بفرستد.

پیمانکار مطابق دستور عمل می کند اما (ب) بر خلاف یادآوری های انجام شده هنوز پرداختی انجام نداده است.

۱۳. آیا پیمانی تحت SBC اگر طرفین به گونه ای عمل نمایند که پیمان وجود دارد، موجود خواهد شد؟

۱۴. آیا گواهینامه و AI رسمی در صورتی که پیمان امضا نشده است می تواند صادر شود؟

۱۵. آیا نوشته صورت جلسه کارگاهی می تواند به عنوان یک موافقت نامه طبق قوانین ساخت، نوسازی و واگذاری مسکن ۱۹۹۶، در نظر گرفته شود؟

۱۶. اگر کارفرما معمار را تحت قوانین MW اخراج نماید و یک ارزیاب غیر واجد شرایط را به عنوان متولی پیمان بگمارد، آیا پیمان همچنان برقرار است؟

۱۷. آیا ضمانت قبل از امضا اعمال قانونی دارد؟

۱۸. در SBC سی مبی بر عدم تأیید نظارت معمار تا زمانی که پیمانکار ضمانت اجرایی نداشته باشد وجود دارد. روزه شش هفته است بدون ضمانت آغاز شده و پیمانکار از معمار شدیداً درخواست تأیید نظارت دارد.

۱۹. آیا پیمانکاری که در شرایط سخت اقتصادی پیمان منعقد کرده است می تواند از عمل به پیمان خود اجتناب نماید؟

۲۰. پرداخت پول قطع شده و سه صورت رسمی پرداخت شده است. پیمانکار کار را متوقف و محیط کارگاه دچار آشفته گی و بی نظمی شده است. دیکل را نائب کیست؟

۲۱. در یک پروژه طرح و ساخت (DB) کارفرما یک کمیته ای را برای نظارت بر کارگاه ترتیب داده و متوجه می شود که شرایط زمین متفاوت است، چه کسی اضافه هزینه ناشی از این امر را پرداخت می کند؟

فصل سوم: برنامه پیمانکار

۲۲. در صورتی که معمار برنامه پیمانکار را تأیید کند، آیا پس از آن پیمانکار می تواند برنامه خود را بدون اطلاع معمار تغییر دهد؟ در این صورت آیا معمار می تواند درخواست به روز رسانی نماید؟

۲۳. بر اساس SBC، معمار برنامه پیمانکار را که تاریخ اتمام آن ۲ ماه قبل از تاریخ اتمام مندرج در پیمان می باشد، پذیرفته است. آیا معمار می بایست بر اساس این تاریخ جدید کار کند؟

۲۴. آیا معمار می تواند اصرار کند که پیمانکار برنامه را به صورت الکترونیکی ارائه دهد؟

۲۵. معنای این اصطلاح که پیمانکار در برنامه شناسایی دارد چیست؟

فصل چهارم: اجرای پیمان

۲۶. آیا پیمانکار موظف به پیدا نمودن اشتباه در نقشه های معمار است؟

۲۷. بر اساس DB آیا نماینده کارفرما می بایست نقشه های پیمانکار را تأیید کند؟

۲۸. چه اتفاقی می‌افتد اگر پیمانکار نتواند مصالح را تهیه کند؟ ----- ۴۹
۲۹. یک مدیر پروژه در ارتباط با یک پروژه دارای چه اختیاراتی است؟ ----- ۵۰
۳۰. جواز طراحی ساختمانی کوچک اخذ شده است و مالک قصد دارد بدون توجه به جواز اخذ شده ساختمان بزرگتری را در زمین احداث نماید. معمار می‌داند که بخش طراحی درخواست مالک را رد خواهد کرد. آیا معمار باید به طراحی با نظارت بر پیمان ادامه دهد؟ ----- ۵۳
۳۱. بر اساس SBC موزاییک و سفال‌های پشت بام به هنگام اجرا تغییر داده شده و این تغییر کتباً اطلاع داده شده است. آیا پیمانکار در حال اجرای طرح اصلی آن که در نقشه وجود دارد می‌باشد. آیا معمار باید در حین در راست کتبی نقشه‌ها را نیز ویرایش می‌کند؟ ----- ۵۴
۳۲. آیا شرایطی وجود دارد که در آن پیمانکار با موفقیت بتواند علیه معمار اقامه دعوی نماید؟ ----- ۵۵
۳۳. آیا معمار به صورت نادانسته در صورت عدم معرفی مصالح بهتر در برابر کارفرما مسئول است؟ ----- ۵۸
۳۴. پروژه بیش از زمان در نظر گرفته شده طولانی شده و کارفرما و پیمانکار وارد نوع خاصی از پیمان برای این موضوع شدند. مسئولیت معمار در قبال این چگونه است؟ ----- ۶۰
۳۵. خطرات ارائه گواهینامه‌های نظارت تأیید شده توسط یک کارشناس ساختمان به انجمن ساختمان چیست؟ ----- ۶۱
۳۶. آیا مالک حق در اختیار داشتن کلیه مدارک فنی ساختمان را در هنگام اتمام پروژه دارد؟ ----- ۶۳
۳۷. چه زمانی مدارک کار می‌تواند نابود گردد؟ ----- ۶۴
۳۸. مشاور وارد یک پیمان مشارکت شد. یکی از مشارکت‌کنندگان این مشارکت را ترک کرد. باقی تشکیل یک شرکت با مسئولیت محدود دادند. آیا درست بود که مشاور همچنان به شرکت با مسئولیت محدود صورت حساب می‌داد؟ ----- ۶۸
۳۹. چنانچه ارزش مناقصه کاهش یافته و معمار برای این کاهش، متحمل پرداخت هزینه شده باشد. آیا معمار حق دریافت مبلغی به ازای انجام طراحی اضافی در مرحله اول دارد؟ ----- ۶۹
۴۰. آیا معمار می‌تواند برای بررسی دعاوی، طلب دریافت دستمزد اضافی کند؟ ----- ۷۱
۴۱. چنانچه معمار بر مبنای یک پیمان ساعتی استخدام شود، اما مالک بخواهد یک دستمزد ثابت تا پایان کار پرداخت کند، آیا معمار باید موافقت نماید؟ ----- ۷۲
۴۲. چنانچه معماری بر اساس SFA/۹۹ وارد پروژه ای شده باشد و تأمین مالی مالک توسط یک هیأت عمومی مانند قرعه کشی صورت گیرد، آیا معمار باید تا زمانی که مالک تأمین مالی شود، برای دریافت دستمزد خود صبر نماید؟ ----- ۷۳

۴۳. معمار با دریافت دستمزدی برابر با ۵ درصد کل ارزش ساختمان موافقت نموده است. مبلغ کلی پیمان ۳۲۵,۰۰۰ £ بوده است، اما در مرحله نهایی حسابرسی ارزش پیمان به مبلغ ۱۸۵,۰۰۰ £ کاهش یافته است. آیا معمار ملزم به بازگرداندن بخشی از دستمزد خود می باشد؟

فصل هفتم: بازرسی

۴۴. وظایف بازرسی کارگاهی یک معمار چیست؟

۴۵. آیا معمار مسئول اشتباهات متصدی کارها می باشد؟

فصل هشتم: نواقص

۴۶. آیا معمار بر اساس پیمان SBC می تواند زمان اعلام و تصحیح نقص موجود را برای پیمانکار تعیین کند، اینکه پیمانکار به راحتی می تواند این نقص را تا قبل از پایان اجرا بدون تصحیح باقی بگذارد؟

۴۷. پیمانکار ساختمان یک مدرسه را به طور نادرست بنا کرده بود، اما تا اتمام پروژه هنگامی که در حال اجرای کف پوش های باربری مدرسه بودند، متوجه این موضوع نشدند. در این شرایط چه اقدامی باید صورت گیرد؟

۴۸. چنانچه کارفرما یک ساختمان مسکونی را تحویل گرفته باشد و تعدادی از واحدها فروخته شده یا اجازه داده شده باشد، شرایط بازرسی نواقص چه صورت خواهد بود؟

۴۹. پیمانکار بر اساس فرم پیمانی IC هیچ مسئولیتی در قبال نواقصی که پس از دوره جبران نواقص به وجود می آید ندارد. آیا این اظهار درست است؟

۵۰. آیا کارفرما این حق را دارد که مبلغ حسن انجام کار را به جهت دفع نواقص احتمالی آینده پس از اتمام دوره جبران نواقص نگه دارد؟

۵۱. پیمانکار در انتهای دوره جبران نواقص مجدداً کف دارای نقصی را احداث کرده است. آیا هزینه اجرای کفپوش مجدد می تواند از مبلغ نهایی مندرج در پیمان کسر شود؟

۵۲. به دلیل نقص در ساخت یک استخر شنا، صدها گالن آب نشت نموده و خسارت شده است. آیا کارفرما می تواند علیه پیمانکار ادعای جبران خسارت کند؟

۵۳. در پروژه ای که پیمان آن بر اساس فرم پیمانی IC منعقد شده است، دو دوره جبران نواقص وجود دارد. یک دوره ۶ ماهه برای ساختمان و یک دوره ۱۲ ماهه برای سیستم های گرمایشی و برقی. آیا در این پیمان دو گواهینامه پایانکار صادر می گردد؟

فصل نهم: طراحی

۵۴. آیا معمار می تواند با واگذاری طراحی دارای نقص به پیمانکار جزء از قبول مسئولیت آن سر باز زند؟

۵۵. آیا پیمانکار بر اساس فرم پیمانی IC در قبال اعضای خرابایی که تولیدکننده مشخصات آن را ارائه

کرده است، مسئول می باشد؟----- ۹۵

۵۶. بر اساس فرم پیمانی MWD چگونه مسئولیت طراحی به پیمانکار تفویض می شود؟----- ۹۶

۵۷. آیا معمار موظف به ادامه بررسی طراحی ساختمان پس از خاتمه آن می باشد؟----- ۹۸

۵۸. چه کسی حق انحصار طراحی ساختمان را دارد، مالک یا معمار؟----- ۹۹

۱۰۱----- فصل دهم: مالکیت کارگاه

۵۹. آیا مدیر پروژه می تواند تاریخ اعطای مالکیت کارگاه در پیمان را تغییر دهد؟----- ۱۰۱

۶۰. در پیمان نوساز ۱۲۰ خانه بر اساس فرم پیمانی SBC در صورت وضعیت ها قید شده است که

پیمانکار می تواند ۸ خانه را به طور همزمان تحویل بگیرد و به ازای خاتمه نوسازی هر خانه، یک

خانه جدید برای نوی تحویل بگیرد. پیمانکار درخواست اعطای مالکیت کل ۱۲۰ خانه را به طور

یکجا دارد. آیا این درخواست پیمانکار درست است؟----- ۱۰۲

۱۰۵----- فصل یازدهم: دستورالعملهای کار

۶۱. چه چیزی دستورالعمل محسوب می شود؟----- ۱۰۵

۶۲. چنانچه پیمانکار از اجرای دستورالعملی سر باز زند به کارفرما اجازه به کارگیری پیمانکار دیگری

برای انجام امور محوله در کارگاه را ندهد، چه اقدامی باید انجام داد؟----- ۱۰۶

۶۳. آیا مدارک A باید توسط فردی حقیقی امضا شود یا حقوقی؟----- ۱۰۸

۶۴. آیا معمار می تواند در صورتی که مالک اجازه ندهد، یک مدرک A صادر نماید؟----- ۱۰۹

۶۵. چنانچه کارفرما در کارگاه مستقیماً دستورالعمل هایی را به پیمانکار ابلاغ کند، آیا معمار باید این

دستورالعمل ها را به صورت کتبی نیز به پیمانکار ارسال نماید؟----- ۱۱۰

۱۱۲----- فصل دوازدهم: ارزش گذاری و پرداخت دستمزد

۶۶. پیمان MW: آیا پیمانکار می تواند پیش از انجام کار بر توافق بر سر قیمت پافشاری نماید؟----- ۱۱۲

۶۷. اگر حجم کار به طور قابل توجهی افزایش یافته باشد آیا پیمانکار ملزم به پایین آوردن نرخ در

صورت وضعیت می باشد؟----- ۱۱۳

۶۸. پیمان SBC با مقادیر: پیمانکار یک نرخ بالا برای بندی که تنها ۳ مورد از آن در صورت وضعیت

ها وجود داشت، گذاشته است. متعاقباً ضرورت پیدا کرد که بیش از ۲۰۰ مورد از این بندها به کار گرفته

شود. آیا ارزیاب کمی در این حالت باید نرخ واحد را کاهش دهد؟----- ۱۱۳

۶۹. آیا معماری که پی می برد پیمانکار به ازای تعدادی از اقلامی که بر اساس پیمان MW باید

تأمین شود، ۳۰ درصد سود کسب می کند، می تواند در این خصوص اقدامی انجام دهد؟----- ۱۱۴

۷۰. چنانچه پروژه بر مبنای کار روزانه در حال اجرا باشد، آیا در صورتی که ارزیاب کمی تشخیص دهد که پیمانکار زمان زیادی صرف نموده است، می توان زمان اضافه ادعا شده را کاهش داد؟ ----- ۱۱۵
۷۱. چنانچه معمار و ارزیاب کمی نتوانند از عهده حجم زیاد برگه های صورت وضعیت کارهای روزانه بر بیایند، آیا درست است که بدون بررسی آنها را امضا کنند؟ ----- ۱۱۶
۷۲. آیا پیمانکار در صورتی که قسمتی از کار محول شده حذف گردد، می تواند ادعای کاهش سود خود را نماید؟ ----- ۱۱۷
۷۳. در چه شرایطی پیمانکار حق دریافت اضافه هزینه های تسریع در اجرای پروژه را دارا می باشد؟ ----- ۱۱۸
۷۴. تأثیر توافق بر سر پرداخت به صورت مبلغ کل چیست؟ ----- ۱۲۱
۷۵. بر اساس پیمان DB کارفرما در اسناد اولیه خود درخواست نصب پنجره هایی با عایق صوتی نموده است، اما در پیشنهاد پیمانکار در مناقصه این موضوع در نظر گرفته نشده و پیمان میان طرفین منعقد شده است. آیا کارفرما می تواند پیمانکار را مجبور به استفاده از این پنجره های مخصوص بدون متحمل شدن اضافه هزینه ای برای خود نماید؟ ----- ۱۲۳
- فصل سیزدهم: گواه نامه ها** ----- ۱۲۷
۷۶. بر اساس فرم پیمانی SBC، چنانچه معمار تنها بخشی از کار را تأیید کند، آیا پیمانکار طبق قانون ساخت حق تعلیق کار را دارد؟ ----- ۱۲۷
۷۷. بر اساس فرم پیمانی SBC اگر زمان پروژه طولانی شود و از زمان خاتمه واقعی آن فراتر رود، آیا معمار حق دارد ۲۵ درصد از ضمانت حسن انجام کار را از دست بدهد؟ ----- ۱۲۸
۷۸. آیا معمار می تواند گواهنامه منفی صادر نماید؟ ----- ۱۳۰
۷۹. بر اساس فرم پیمانی IC اگر زمان مجاز به نگهداری مبلغ حسن انجام کار به اتمام برسد و همچنان نواقص اساسی در کار وجود داشته باشد، آیا کارفرما می تواند قسمتی از مبلغ تأیید شده را پرداخت نکند؟ ----- ۱۳۲
۸۰. اگر کارفرما و پیمانکار بر سر حساب نهایی توافق نمایند، آیا معمار باید گواهنامه پایان کار را بر اساس مبلغ توافق شده صادر نماید؟ ----- ۱۳۳
۸۱. چنانچه پیمانکار نتواند مدارک نهایی مرتبط با صدور گواهنامه نهایی را در دوره مجاز پس از تاریخ خاتمه واقعی پروژه ارائه نماید، معمار چه اقدامی باید انجام دهد؟ ----- ۱۳۴
۸۲. آیا بر اساس یک فرم گواهنامه موقت می توان یک گواهنامه نهایی صادر نمود؟ ----- ۱۳۶
۸۳. آیا می توان از گواهنامه نهایی که یک سال از تاریخ صدور آن گذشته است، شکایت کرد؟ ----- ۱۳۷
۸۴. بر اساس فرم پیمانی SBC، اگر نواقصی بیشتر از موارد شناسایی شده در کار به وجود بیاید، آیا در این شرایط معمار می تواند گواهنامه نهایی صادر نماید؟ ----- ۱۳۹
۸۵. بر اساس فرم پیمانی SBC، چه زمانی یک گواهنامه صادر می شود؟ ----- ۱۴۰

۸۶. آیا معماری که برای پیمانکار بر اساس فرم پیمانی DB کار می‌کند، می‌تواند گواهینامه صادر

نماید؟ ۱۴۱-----

ل چهاردهم: پیمانکاران جزء ۱۴۳-----

۸۷. آیا معمار باید نقشه‌های اجرایی پیمانکاران جزء را تأیید کند؟ ۱۴۳-----

۸۸. بر اساس MW، چنانچه پیمانکار دارای مشکلات مالی باشد، آیا کارفرما می‌تواند مستقیماً به

پیمانکاران جزء پرداخت نماید؟ ۱۴۴-----

ل پانزدهم: تمدید پیمان ۱۴۷-----

۸۹. آیا پیمانکار در صورتی که پیش از تاریخ خاتمه مقرر شده کار را به اتمام برساند، حق دریافت

تمدید پیمان را دارد؟ ۱۴۷-----

۹۰. بر اساس فرم‌های پیمانی SBC چنانچه معمار پس از تاریخ خاتمه پیمان دستورالعملی را به پیمانکار ابلاغ نماید، آیا به پیمانکار حق استفاده از تمدید پیمان داده می‌شود؟ اگر پاسخ مثبت است،

چه مدت زمان باید به پیمانکار اعطا شود؟ ۱۴۹-----

۹۱. اگر بر اساس فرم‌های استاندارد پیمانی SBC معمار تمام اطلاعات مربوط به تأخیر به وجود آمده را تا یک هفته قبل از تاریخ خاتمه دریافت نکرده باشد آیا معمار همچنان می‌تواند دستور تمدید پیمان

را صادر نماید؟ ۱۵۰-----

۹۲. تصمیم‌گیری درباره تمدید پیمان کاری دشوار است. آیا روش آسان‌تری برای بررسی آن وجود

دارد؟ ۱۵۱-----

۹۳. بر اساس فرم‌های پیمانی SBC چنانچه مدیر پروژه و پیمانکار بر سر مدت تمدید پیمان توافق

نموده باشند، آیا معمار باید مدت زمان این تمدید را گواهینامه نماید؟ ۱۵۴-----

۹۴. آیا مالک قانوناً می‌تواند معمار را از اعطای تمدید پیمان منع کند؟ ۱۵۴-----

۹۵. کارفرما استخدام پیمانکاری را در ماه نهم از یک پیمان ۱۰ ماهه SBC لغو کرده است. پیمانکار

ادعای ۱۶ هفته تمدید پیمان دارد. در این شرایط کارفرما چه اقدامی باید انجام دهد؟ ۱۵۵-----

۹۶. بر اساس فرم‌های پیمانی SBC چنانچه مدارک را پس از ۱۲ هفته مهلت بررسی تمدید پیمان

ارائه کند، آیا معمار مجاز به اعطای تمدید پیمان می‌باشد؟ ۱۵۶-----

۹۷. پیمانکار ۴ هفته تمدید پیمان دریافت نموده است. آیا کارفرما می‌تواند در این بازه زمانی هزینه

تأمین برق را از پیمانکار اخذ نماید؟ ۱۵۸-----

ل شانزدهم: خسارات تسویه ای ۱۵۹-----

۹۸. آیا مهلتی نهایی برای صدور گواهینامه عدم تکمیل پروژه بر اساس فرم‌های پیمانی SBC و IC

وجود دارد؟ ۱۵۹-----

۹۹. کارفرمایی در ماه چهارم از یک پیمان ۱۰ ماهه با پیمانکار مشکل پیدا کرده است. آیا کارفرما می تواند مبلغ خسارت به وجود آمده را در حین اینکه پیمانکار یا پیمانکاران دیگری در حال تکمیل پروژه تا تاریخ خاتمه مقرر شده می باشند، از پیمانکار اول دریافت کند؟

۱۰۰. در صورتی که تمدید بسیار طولانی گردد، آیا می توان مبلغ خسارات واقعی را به جای خسارات تسویه ای طلب نمود؟

۱۰۱. هنگامی که پیمانکاری می گوید خسارات بزرگ می باشد، به چه معناست؟

۱۰۲. چنانچه کارفرما مجبور شود یک روز تعطیل که برای او مبلغ £ ۱۳,۰۰۰ نفع مالی دارد را به دلیل تأخیر در تکمیل ساخت یک خانه منتفی کند (پروژه در هفته هفدهم از یک پیمان ۱۴ هفته ای باشد)، آیا کارفرما می تواند ضرر ناشی از عدم تکمیل ساخت خانه در موعد مقرر را از پیمانکار دریافت کند؟ مبلغ خسارات تسویه ای £ ۲۵۰ در هفته بوده است.

۱۰۳. آیا کارفرما در صورتی که مالکیت پروژه را در اختیار بگیرد، همچنان حق دریافت خسارات تسویه ای دارد؟

۱۰۴. بر اساس فرم های SBC چنانچه گواهینامه خاتمه واقعی به انضمام فهرستی از نواقص موجود صادر شده باشد، متعاقباً پیمانکار ورشکست شود، آیا کارفرما میتواند تا زمان لغو استخدام پیمانکار خسارات تسویه ای دریافت نماید؟

۱۰۵. اگر کارفرما به پیمانکار بگوید که خسارات تسویه ای کسر نخواهد شد، آیا این تصمیم کارفرما می تواند لغو شود؟

۱۰۶. تاریخ خاتمه پروژه در پیمان مغایر با تاریخ منتهی به پیمانکار در برنامه زمانبندی خود برای خاتمه پروژه ساخت یک مدرسه ارائه کرده است. خسارات تسویه ای از چه تاریخی محاسبه می شوند؟

فصل هفدهم: خسارات و هزینه ها

۱۰۷. سه ماه از خاتمه واقعی پروژه گذشته است و پیمانکار به تازگی دعای بانونی خود را در چهار زونکن مطرح نموده است. چه اقدامی باید در خصوص آن انجام شود؟

۱۰۸. پیمانکار تقاضای دریافت پیش پرداخت برای انجام کار در زمان تمدید شده را داده است. چگونه این مبلغ محاسبه می شود؟

۱۰۹. آیا صحیح است که پیمانکار بر اساس فرم های پیمانی MW نمی تواند ادعای خسارت یا اضافه هزینه نماید؟

فصل هجدهم: تکمیل مرحله ای

۱۱۰. آیا تکمیل مرحله ای به واسطه وارد نمودن تاریخ های هر یک از مراحل در بخش های مقدماتی صورت وضعیت ها امکان پذیر است؟

۱۱. پیمان ساختمانی بر اساس فرم‌های استاندارد SBC منعقد شده است که در این پیمان تکمیل مرحله ای در مفاد آن مطرح شده است. کارفرما قصد دارد ترتیب مراحل انجام کار را تغییر دهد. آیا این

۱۷۷-----مدام می‌تواند به دستور معمار صورت گیرد؟

۱۱. پیمانی به صورت تکمیل مرحله ای بر اساس فرم‌های استاندارد SBC منعقد گردیده است. ریخ‌های اعطای مالکیت و تکمیل هر مرحله از کار در پیمان درج شده است. مرحله دوم نمی‌تواند تا زمان اتمام مرحله اول آغاز شود. پیمانکار اظهار می‌کند که مالکیت بخش دوم باید در تاریخ مقرر شده معلق گردد، حتی اگر پیمانکار در عدم تکمیل بخش اول مقصر باشد. در این شرایط باید چگونه عمل

۱۷۸-----میشود؟

۱۸۲-----**نوزدهم: خاتمه واقعی و تسلک بخشی**

۱۱. چنانچه معمار گواهی‌نامه خاتمه واقعی را با وجود ۱۵۰ مورد نقص فهرست شده صادر نماید و

۱۸۲-----پیمانکار نتواند در زمان منطقی نواقص را رفع کند، چه اقدامی باید صورت گیرد؟

۱۸۳-----۱۱. آیا پیمانکار پس از انعقاد پیمان حق دارد به گواهی‌نامه خاتمه واقعی را دارد؟

۱۱. آیا معمار می‌تواند بر اساس دستورا عمل شاور بوقی مالک گواهی‌نامه خاتمه واقعی و تمدید

۱۸۳-----پیمان پروژه را صادر نماید؟

۱۱. اگر کارفرما با تمدید پیمانی ۴ هفته ای پیمانکار مهلت نماید، آیا معمار می‌تواند تاریخ

۱۸۴-----گواهی‌نامه خاتمه واقعی صادر شده را به گذشته تغییر دهد؟

۱۱. آیا می‌توان از تسلک بخشی برای تسلک تمام داخل ساختمان در شرایطی که کارفرما بسیار

۱۸۵-----مشتاق به استقرار در آنست استفاده نمود؟

۱۸۸-----**بیستم: خلع ید**

۱۱. مهلت خاتمه کار توسط پیمانکار رو به اتمام است. کارفرما تمایل به خلع ید پیمانکار دارد اما

۱۸۸-----معمار مبلغی بیشتر از کار انجام شده در پروژه را تأیید نموده است.

۱۱۹. پس از اطلاع معمار از عدم توانایی پیمانکار برای خاتمه پروژه، آیا کارفرما محدودیت زمانی برای

۱۸۹-----خلع ید پیمانکار دارد؟

۱۲۰. کارفرما پیمانکار را خلع ید نموده است، اما پیمانکار با بیان اینکه تا زمانی که پول او به طور

۱۹۱-----کامل پرداخت نشود، حق دارد در کارگاه بماند، از ترک کارگاه امتناع می‌کند.

۱۲۱. خلع ید به دلیل ورشکستگی پیمانکار بر اساس پیمان SBC صورت گرفته است. مدیر حسابداری

۱۹۲-----بر پرداخت کامل هر نوع حساب میان طرفین به علاوه آزاد نمودن وجه تضمین کار پافشاری می‌کند.

۱۲۲. آیا درست است که در پیمان SBC عدم پرداخت کارفرما حق ترک کارگاه را به پیمانکار

۱۹۳-----می‌دهد؟

۱۲۳. حکم میانجی در حال حاضر دریافت شده و واضح است که میانجی نکات بیان شده توسط اینجانب را به درستی متوجه نشده است و حقایق به صورت نادرست به ایشان القا شده است. آیا می‌توان حکم صادر شده را اجرا نکرد؟

۱۲۴. برای رسیدگی به منازعه فرد میانجی انتخاب شده است که کارفرما ایشان را قبول ندارد. در این شرایط کارفرما چه کاری می‌تواند انجام دهد؟

۱۲۵. آیا معمار ملزم به پاسخگویی به موارد حقوقی ارجاعی از جانب کارفرما در صورتی که از او درخواست شده باشد، است؟

فهرست پرونده‌ها

فهرست رگان

www.ketab.ir

پیش‌گفتار

به نام آنکه جان را فکرت آموخت

چراغ دل به نور جان برافروخت

اطلاع و آگاهی کارزمایان، معماران و مجریان پروژه های عمرانی از مباحث حقوقی پیمان های ساخته ای می تواند تقویت توان اجرایی دست اندرکاران پروژه ها را در کشور به دنبال داشته باشد.

کتاب حاضر دربردارنده نکات مفید و ارزشمند پیرامون مواردی همچون اجرای پیمان، طراحی، بازرسی، دستورالعمل های مشارکت، ارزش گذاری و پرداخت دستمزدها، تمدید پیمان، خسارات و هزینه ها، خاتمه واقعی پیمان، منع بد، منازعات و مباحث عمومی قراردادهای ساختمانی می باشد که در قالب پرسش های سجد مطرح گردیده و به آنها پاسخ های حقوقی مناسب داده شده است.

علی رغم تلاش و صرف وقت زیاد که برای ترجمه و تدوین این کتاب صرف گردیده است، مصون از اشکال و ابهام در مطلب نیست، لذا در راستای تکمیل و پربار شدن آن از متخصصین و کارشناسان درخواست می گردد موارد اصلاحی را به دفتر فنی مصلاهی امام خمینی (ره) ارسال نمایند تا در تجدید نظرهای آتی مورد استفاده قرار گیرد.

در پایان بر خود لازم می دانم از زحمات کلیه کسانی که در به ثمر رسیدن این کتاب ما را یاری نموده اند، تشکر و قدردانی نموده و از خداوند متعال برای این عزیزان سلامتی و موفقیت روزافزون خواستارم.

اصغر نادری

مدیر عامل مصلاهی امام خمینی (ره)