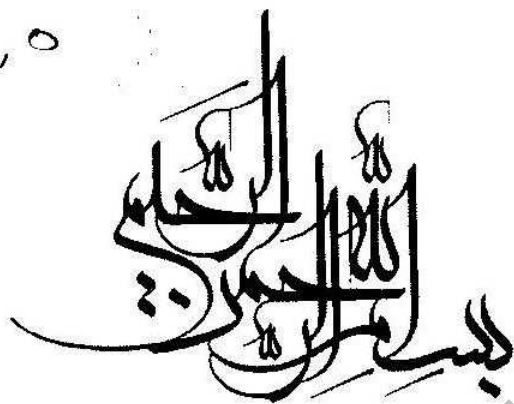


۱۴۳۱۳۳۱

۱۳۹۵ ، ۸، ۵



مجموعه قرارداد های موقی مهندسی آریاداد جلد یازدهم

نمونه قراردادی ساخت و ساز

قسمت دوم تا پایان - کار ساختمان

تألیف و تصنیف:

محمدحسین کارخیران

زهرآ زمانی

سرشناسه:	کارخیران، محمدحسین، ۱۳۶۱-
عنوان قراردادی:	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور:	نمونه قراردادهای ساخت و ساز: قسمت دوم تا پایان نازک کاری ساختمان / تألیف و تصنیف محمدحسین کارخیران، زهرا زمانی.
مشخصات نشر:	تهران: آریاداد، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری:	۴۸۸ ص.
فروست:	مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد؛ [ج. ۱۱].
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۸۲۴۲-۳۱-۴
وضعیت فهرست‌نویسی:	فیا
موضوع:	ساختمان‌سازی — ایران — قراردادها
موضوع:	قراردادها — ایران — طرز تنظیم
شناسه افزوده:	زمانی، زهرا، ۱۳۶۵-
شناسه افزوده:	مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد؛ [ج. ۱۱].
رده‌بندی شکر:	۱۳۹۵ ج. ۱۱، م ۳۱/۵، ۳۴۶/۵۵۰۲
رده‌بندی دیویی:	۳۴۶/۵۵۰۲
شماره کتابشناسی دی:	۴۱۰۹۷۹۲



مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد
نمونه قراردادهای ساخت و ساز/ قسمت دوم تا پایان نازک کاری ساختمان
محمدحسین کارخیران- زهرا زمانی
صفحه‌آرایی: سیده آمنه ابوالحسنی
طراح جلد: جواد شریف‌پور
چاپ و صحافی: راه نوین
چاپ یکم ۱۳۹۵
شمارگان: ۱۰۰۰ جلد
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۲۴۲-۳۱-۴
قیمت: ۲۷۰/۰۰۰ ریال

فرآیند تولید کلی و جزئی به هر صورت بدون اجازه مکتوب ناشر ممنوع است.

کلیه حقوق برای ناشر محفوظ است.

نشانی: تهران، میدان انقلاب اسلامی، ابتدای خیابان کارگر جنوبی

کوچه رشتچی، شماره ۳۸، طبقه ۲، واحد ۵

تلفن: ۶-۶۶۹۱۳۸۲۳ ۶۶۵۷۴۱۱۵-۶۶۹۱۳۹۸۸

۷	پیشگفتار
۹	نمونه قرارداد اجاره داربست به صورت متری
۱۲	نمونه قرارداد اجاره داربست به صورت کنتراتی
۱۴	نمونه قرارداد خرید و نصب داربست
۱۸	نمونه قرارداد داربست فلزی به صورت شرکتی موجود در فضای مجازی
۲۱	نمونه قرارداد جوشکاری نمای ساختمان به صورت دستمزدی
۲۵	نمونه قرارداد جوشکاری نمای ساختمان به صورت ورنی با مصالح
۲۹	نمونه قرارداد جوشکاری نمای ساختمان به صورت متری
۳۳	نمونه قرارداد جوشکاری نمای ساختمان به صورت کنتراتی
۳۵	نمونه قرارداد اجرای آجر نمای ساختمان با مصالح
۴۱	نمونه قرارداد اجرای آجر نمای ساختمان با مصالح
۴۵	نمونه قرارداد آجرنما کاری ساختمان ساده
۴۷	نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت متری
۵۱	نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت کنتراتی
۵۵	نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت ساده
۵۷	نمونه قرارداد سنگ کاری به صورت شرکتی موجود در فضای مجازی
۶۲	نمونه قرارداد سیمان کاری ساختمان به صورت متری
۶۶	نمونه قرارداد سیمان کاری ساختمان به صورت متری با مصالح
۶۹	نمونه قرارداد سیمان کاری ساختمان به صورت ساده
۷۱	نمونه قرارداد سیمان کاری شرکتی موجود در فضای مجازی
۷۵	نمونه قرارداد اجرای نمای چوبی ساختمان به صورت متری
۷۹	نمونه قرارداد اجرای نمای چوبی ساختمان به صورت دستمزدی
۸۳	نمونه قرارداد اجرای نمای چوبی ساختمان به صورت ساده
۸۵	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت دستمزدی
۸۹	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت متری با مصالح
۹۲	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت ساده
۹۴	نمونه قرارداد نمای کامپوزیت به صورت شرکتی
۹۷	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت متری با مصالح
۱۰۱	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت دستمزدی
۱۰۴	نمونه قرارداد اجرا و نصب نمای کامپوزیت به صورت ساده
۱۰۶	نمونه قرارداد نمای شیشه ساختمان به صورت شرکتی
۱۱۰	نمونه قرارداد اجرای نمای سرامیک به روش خشک به صورت دستمزدی
۱۱۴	نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به روش اجرای نمای خشک
۱۱۸	نمونه قرارداد نمای سفال و آجرسوز ساختمان به روش اجرای نمای خشک
۱۲۲	نمونه قرارداد اجرای نمای خشک به صورت ترکیبی

نمونه قرارداد گچ‌بری ساختمان متری با مصالح	۱۸۷
نمونه قرارداد گچ‌بری ساختمان	۱۹۰
نمونه قرارداد گچ‌بری ساختمان ساده	۱۹۳
نمونه قرارداد کلاف کاری ساختمان به صورت متری با مصالح	۱۹۵
نمونه قرارداد کلاف کاری ساختمان به صورت دستمزدی	۱۹۸
نمونه قرارداد کلاف کاری ساختمان ساده	۲۰۲
نمونه قرارداد کلاف کاری ساختمان به صورت کنتراتی	۲۰۴
نمونه قرارداد رابیتس کاری ساختمان به صورت متری با مصالح	۲۰۷
نمونه قرارداد رابیتس کاری ساختمان به صورت دستمزدی	۲۱۱
نمونه قرارداد رابیتس کاری ساختمان به صورت کنتراتی	۲۱۵
نمونه قرارداد رابیتس کاری ساختمان به صورت ساده	۲۱۸
نمونه قرارداد موجود در فضای مجازی	۲۲۰
نمونه قرارداد سقف کاذب پی‌وی‌سی ساختمان به صورت متری با مصالح	۲۲۶
نمونه قرارداد سقف کاذب پی‌وی‌سی ساختمان به صورت دستمزدی	۲۲۹
نمونه قرارداد اجرای سقف کاذب ساختمان ساده	۲۳۳
نمونه قرارداد اجرای سقف کاذب ساختمان به صورت متری	۲۳۵
نمونه قرارداد اجرای فوم بتن ساختمان ساده	۲۳۸
نمونه قرارداد اجرای پلی استایرن کف ساختمان به صورت متری با مصالح	۲۴۰
نمونه قرارداد اجرای پلی استایرن کف ساختمان به صورت دستمزدی	۲۴۳
نمونه قرارداد اجرای کف‌سازی پلی استایرن ساختمان به صورت ساده	۲۴۶

نمونه قرارداد اجرای نمای پوششی به صورت متری با مصالح	۱۲۶
نمونه قرارداد ساخت و نصب چارچوب و درب آهنی با مصالح	۱۲۹
نمونه قرارداد ساخت و نصب چارچوب و درب آهنی با مصالح	۱۳۱
نمونه قرارداد در و پنجره آهنی موجود در فضای مجازی	۱۳۴
نمونه قرارداد در و پنجره آلومینیومی ساختمان با مصالح	۱۳۸
نمونه قرارداد در و پنجره آلومینیومی ساختمان ساده	۱۴۱
نمونه قرارداد در و پنجره آلومینیومی به صورت شرکتی	۱۴۴
نمونه قرارداد فروش و نصب در و پنجره پی‌وی‌سی با مصالح	۱۴۸
نمونه قرارداد فروش و نصب در و پنجره پی‌وی‌سی با مصالح	۱۵۰
نمونه قرارداد فروش و نصب در و پنجره پی‌وی‌سی شرکتی	۱۵۳
نمونه قرارداد ساخت و نصب در و پنجره چوبی با مصالح	۱۵۷
نمونه قرارداد فروش و نصب در و پنجره چوبی	۱۶۱
نمونه قرارداد ساخت و نصب پنجره‌های سنتی چوبی	۱۶۴
نمونه قرارداد فروش در چوبی	۱۶۷
نمونه قرارداد نصب در چوبی ساختمان	۱۷۰
نمونه قرارداد سفیدکاری ساختمان به صورت متری	۱۷۲
نمونه قرارداد گچ کاری ساختمان به صورت متری با مصالح	۱۷۵
نمونه قرارداد گچ کاری ساختمان متری با مصالح	۱۷۸
نمونه قرارداد گچ و خاک و سفیدکاری ساختمان به صورت متری	۱۸۱
نمونه قرارداد گچ کاری ساختمان به صورت شرکتی	۱۸۴

نمونه قرارداد پتینه کاری ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۱۲	نمونه قرارداد اجرای کف سازی با بتن سبک دانه به صورت دستمزدی.....	۲۴۸
نمونه قرارداد رنگ کاری چوب به صورت متری با مصالح.....	۳۱۵	نمونه قرارداد اجرای کف سازی با بتن سبک دانه به صورت ساده.....	۲۵۱
نمونه قرارداد رنگ کاری قسمت های چوبی ساختمان به صورت دستمزدی.....	۳۱۸	نمونه قرارداد فروش و نصب شیشه ساختمان به صورت متری.....	۲۵۳
نمونه قرارداد رنگ کاری قسمت های چوبی ساختمان به صورت ساده.....	۳۲۱	نمونه قرارداد فروش و نصب شیشه ساختمان به صورت متری.....	۲۵۶
نمونه قرارداد رنگ کاری کلی ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۲۳	نمونه قرارداد فروش و نصب شیشه ساختمان به صورت ساده.....	۲۵۹
نمونه قرارداد رنگ کاری کلی ساختمان به صورت دستمزدی.....	۳۲۶	نمونه قرارداد اجاره شیشه ساختمان موجود در فضای مجازی.....	۲۶۱
نمونه قرارداد رنگ کاری کلی ساختمان.....	۳۲۹	نمونه قرارداد فروش و نصب شیشه ساختمان.....	۲۶۵
نمونه قرارداد نقاشی ساختمان موجود در فضای مجازی.....	۳۳۱	نمونه قرارداد فروش و نصب آسانسور ساختمان به صورت کلی.....	۲۶۹
نمونه قرارداد کاغذ دیواری ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۳۵	نمونه قرارداد خرید، نصب و راه اندازی آسانسور.....	۲۷۱
نمونه قرارداد کاغذ دیواری ساختمان به صورت دستمزدی.....	۳۳۸	نمونه قرارداد رنگ روغنی ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۲۸۷
نمونه قرارداد کاغذ دیواری ساختمان به صورت ساده.....	۳۴۱	نمونه قرارداد رنگ روغنی ساختمان به صورت دستمزدی.....	۲۹۰
نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت دستمزدی.....	۳۴۳	نمونه قرارداد رنگ روغنی ساختمان به صورت ساده.....	۲۹۳
نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۴۷	نمونه قرارداد رنگ پلاستیک ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۲۹۵
نمونه قرارداد سنگ کاری ساختمان به صورت یکپارچه با مصالح.....	۳۵۰	نمونه قرارداد رنگ و روغن و پلاستیک ساختمان به صورت دستمزدی.....	۲۹۸
نمونه قرارداد فروش و نصب پارکت سه لایه ساختمان.....	۳۵۳	نمونه قرارداد رنگ کاری پلاستیک ساختمان به صورت ساده.....	۳۰۱
نمونه قرارداد فروش و نصب پارکت تک لایه چسبی ساختمان.....	۳۵۷	نمونه قرارداد رنگ آکریلیک ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۰۳
نمونه قرارداد نصب پارکت دو لایه به صورت دستمزدی.....	۳۶۰	نمونه قرارداد رنگ مولتی کالر ساختمان به صورت متری با مصالح.....	۳۰۶
نمونه قرارداد نصب پارکت ساده.....	۳۶۳	نمونه قرارداد اجرای رنگ بلکه به صورت متری با مصالح.....	۳۰۹

پیشگفتار

قراردادنویسی و یا بهتر بگوییم «هنر قرارداد نویسی» از آن دسته از نیازهایی است که هر کس به فراخور شغل و موقعیت اجتماعی خود، بهتر است آن را فرا گرفته و صد البته در تعاملات روزمره زندگی بکار گیرد.

تا قبل از نوشتن کتاب پیش‌رو، تمام تجربه قراردادنویسی بنده خلاصه می‌شد به قراردادهایی که برای چند شرکت ساختمانی و فعال در زمینه ساخت‌وساز تهیه می‌کردم، آن هم نه به صورت نوشتن بندنند قرارداد، بلکه با استفاده از نمونه قراردادهای پیش‌فرض موجود در بازار و تغییر عنوان و پر کردن قسمت‌های خالی آن باتوجه به نیازهای مشتریان، قراردادهایی که از اقبال خوش بنده هیچ‌گاه عملاً با مشکل فنی خاصی مواجه نشد و من را به این نتیجه رساند که صرف وجود داشتن قرارداد فی‌مابین طرفین یک قرارداد، فی‌نفسه حلال اکثر مشکلات بوده و عموماً افراد در قراردادهای مکتوب، کمتر در اصل «بلا» در می‌آورند.

زمانی که بر عیان شخصی خویش تصمیم به ساخت یک ساختمان چند طبقه گرفتیم، احتمالاً همان زمانی بود که برای اولین بار، جز جزء کلمات متدرج در قرارداد برایم از اهمیت خاصی برخوردار گردید. باور کنید تا زمانی که بیم ضرر و زیان شخصی به میان نیامد، به این نکته تک کلمات قرارداد و در کل نوشتن یک قرارداد خوب پی نبرده بودم.

این اعتراف نه در مورد بنده، در مورد اشخاص دیگر هم صادق است، مثلاً عمده مشکل من با مهندس طراح نقشه در این بود که شاید از لحاظ اینر اضافه یا کم شدن یک فضای چند متری اهمیت چندانی در کل قیمت یک ساختمان از نظر ایشان نخواهد داشت. هرچند فضای ناچیز می‌توانست چند ده میلیون به سود یا زیان بنده اضافه نماید و یا در پیش‌بینی قسمت‌های مختلف ساختمان، مجبور به تخریب مجدد یا بازسازی آن در آینده بودم، بدون آنکه طراح ساختمان بنده کوچک‌ترین مسؤولیت در تارت‌های دوباره‌کاری انجام شده داشته باشد و این من بودم که باید هزینه محاسبات اشتباه و جانمایی غلط ایشان را پرداخت می‌کردم.

به جرأت می‌توان ادعا کرد که تا زمانی که یک مشاور حقوقی و یا وکیل حرفه‌ای، تجربه‌ای درخصوص موضوع قرارداد نداشته باشد و تا آنکه تک جزئیاتی که موجب بالا رفتن کیفیت یا پایین آمدن آن می‌شود، اطلاع نداشته باشد، قادر نخواهد بود قرارداد مناسبی را برای شما تنظیم نماید. دیگر حوی زمانی که افراد کار بلد و با تجربه در موضوع قراردادی، نتوانند تجارب و نکات مدنظر خود را در زمان نوشتن قرارداد، به کار بسته و استفاده نمایند، آن قرارداد هم نمی‌تواند نیازهای شما را بر طرف نماید. پس در نتیجه، ما برای داشتن یک قرارداد خوب و با کیفیت یا به فرد حقوقی نیاز داریم که تجربه فنی و اجرایی در موضوع قرارداد داشته باشند. البته افراد کار بلدی که از روال قراردادنویسی و نکات فنی آن با خبر باشند، تا در نهایت بتوانند ادعا کنید که نمونه قرارداد مناسب و یا حداقل استاندارد را در دست داشته باشید.

مجموعه کتاب پیش روی با این رویکرد تألیف شده که بتواند نکات فنی و اجرایی اولیه هر قرارداد را در کنار بیان نکات فنی و حقوقی آن در اختیار خوانندگان قرار داده و در پایان با ارائه چند نمونه قرارداد ساده برای آشنایی خوانندگان، فضایی را ایجاد نماید که هر شخص با داشتن حداقل اطلاعات لازم، بتواند قرارداد شخصی خود را تهیه و تنظیم نماید. قراردادی که ممکن است از کلیه نمونه قراردادهای موجود در بازار و فضای مجازی، بهتر و با کیفیت‌تر تنظیم شده باشد و حداقل در مورد شخص شما و طرف مقابلتان مفید و مؤثر واقع گردد.

اگر از قراردادهایی که طرفین یا یکی از آنها به انگیزه کلاهبرداری، فریب و تدلیس دیگری، تنظیم می‌کنند، بگذریم، در اکثر قراردادهای کسبه و افرادی مواجه خواهید بود که هیچ قصدی برای عدم انجام تعهدات خود نداشته و

صرفاً به دلیل عدم شفافیت شرح وظایف و پرداختی هریک از طرفین و یا ابهاماتی از این دست، دچار اختلاف و مشکل شده‌اند، به همین خاطر است که تأکید بر نوشتن قرارداد حتی به کوتاه‌ترین و ساده‌ترین وجه ممکن آن، می‌شود. پس اگر شما به هر دلیل نگران آینده کاری خود هستید، تنظیم کردن یک قرارداد بین طرفین، اولین نکته بازدارنده از اشکالات در آینده بوده و حداقل می‌تواند وجود یک رابطه کاری بین طرفین را اثبات نماید و وجود این دغدغه را می‌توان مهم‌ترین و بزرگ‌ترین گام برای موفقیت در آینده برشمرد.

مجموعه کتاب پیش روی شما در چند بخش متنوع در اختیار شما قرار گرفته است. در شروع هر موضوع قرارداد، توضیحات فنی و تخصصی ضروری هر قرارداد و نکات فنی آن برای افرادی که پیش‌زمینه فنی اجرایی در موضوع قرارداد ندارند، بیان شده و در ادامه و بنا بر ضرورت بحث، آموزه‌های فنی و مهندسی به متن اصلی اضافه شده است تا در صورت نیاز، اطلاعات بیشتر مورد استفاده قرار گیرد، در پایان هر بخش هم توضیحات فنی قرارداد و چند نمونه قرارداد متفاوت برای نمونه ارائه شده است.

روش چیدن کتاب‌ها، در این نگاشتن آن به گونه‌ای است که هر عنوان قرارداد در جایگاه مناسب خود و همراه با مرحله به مرحله پیش رفت ساختمان، بررسی شده و شاید با اندکی اختلاف در شیوه‌های ساخت، بتوان گام به گام و با تکمیل هر مرحله از قرارداد، نیازهای مرحله بعد اطلاع پیدا نمایید. در ساختار کتاب تلاش شده است که ابتدا موضوع، نکات اصلی و اجرایی هر قرارداد، بیان ساده بیان شده و در صورت نیاز به توضیحات تخصصی بیشتر، در هر قسمت نیز برای آگاهی بیشتر خوانندگان، توضیحاتی ارائه شده است. در نهایت هم برای هر عنوان قرارداد حداقل سه نمونه قرارداد کامل و ساده تنظیم شده و در هر قسمت‌ها برای آشنایی بیشتر خوانندگان از نمونه قراردادهای موجود در فضای مجازی نیز بهره گرفته شده است.

فرجام این گفتار را هم به رسم ادب اختصاص به دوستان و یارانی خواهیم داد که ما را در تصنیف و تألیف این مجموعه یاری کردند، سپس از بانو اعظم شریفی برای تشویق و همادی‌های مداوم و همیشگی، سرکار خانم صفورا زمانی در بخش ترجمه متون، استاد محمدرضا کارخیران (رئیس انجمنیه دودگران خمینی‌شهر)، استاد علی‌اکبر آقایی (مدیریت شرکت رایا سازه اصفهان)، جناب علی زمانی (گاز و شبکه انتقال گاز)، مهندس محمد آقایی (تولید و نصب سازه‌های فلزی)، مهندس مهدی آقایی (سوله و سازه‌های فضایی)، استاد محمدرضا روح‌الامین (رنگ و نقاشی ساختمان)، مهندس صادق آقایی (ساندویچ پنل، سقف‌های کاذب و مصالح نوین)، آقای علی زمانی (تولید و برش سنگ‌های ساختمانی)، مهندس ناصر زبیری (طراحی نقشه و نظارت)، مهندس محمود عابدی (قالب‌سازی و ساخت و ساز)، آقای مصطفی صالح (آرمانوبندی و قالب‌بندی ساختمان)، مهندس حاج ابراهیمی (آرشیف شهری)، مهندس عبدالله کیانی (عضو کمیسیون تجدیدنظر شورای شهر)، سید محمدجواد هاشمی و آقای قاسم زارعی.

همچنین پیشکش سلامتی و بهروزی خدمت همکارانم در انتشارات راه نوین جناب ابوالفضل صدیقی، سرکار خانم سیده آمنه ابوالحسنی و خانم صفری ابوالحسنی در گروه تولید انتشارات و در نهایت پیشکش سپاسمندی و ارادتمندی همیشگی خود، خدمت جناب کاوه صدیقی بزرگوار، مدیریت انتشارات راه نوین تهران به پاس انگیزه آفرینی و همدلی‌های همیشگی و مداوم ایشان با اینجانب در این سال‌ها و با آرزوی پیشرفت و شادکامی همیشگی برای ایشان و همسر بزرگوارشان.