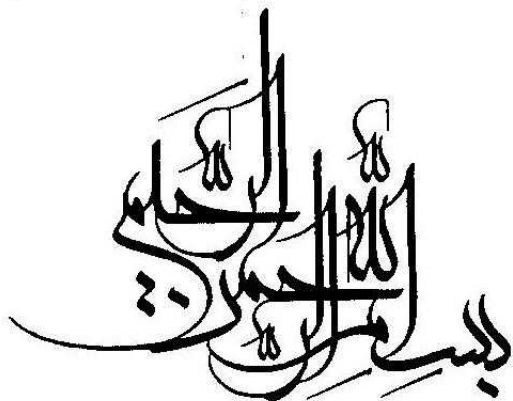


۱۳۸۲۹۵۳



مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد جلد سوم
قراردادهای مربوط به تخریب، گودبرداری، آرماتوربندی، بتن ریزی،
تبرچه بزرگ، قالب بندی و

تألیف و تصنیف:

زهرا زمانی

محمدحسین کارخیران

کارخیران، محمد حسین، ۱۳۶۱-

قراردادهای مربوط به تخریب، گودبرداری، آرماتوربندی، بتن‌ریزی، تیرچه بلوک،

قالب بندی و / تألیف و تصنیف زهرا زمانی، محمدحسین کارخیران

٢٤٠ ص.

97A-6.-959M-9-2

قیپا

کتابنامه: ص. ۲۴۱.

ساختمان سازی -- ایران -- قراردادهای

هرون سپاری دست دوم

قراردادها--ایران--طرز تنظیم

انی، مہرا، ۱۳۶۵ -

دعه قراردادهای حقوقی مهندسی آریاداد؛ ج. ۳.

KMH3200/52م ۱۳۹۲

37/56

63



مجموعه قراردادهای حقوقی مهندسی و پیمانکاری

قراردادهای مربوط به تخریب، گودبرداری، آرماتوربندی، بتنریزی، تیرچه بلوک،

قالب بندی و

زہرا زمانی - محمد حسین کارخیران

صفحہ آرایہ: سیدہ آمنہ ابوالحسنی

طراح جلد: جواد شریف پور

چاپ و صحافی: راہ نوین

چاپ یکم ۱۳۹۴

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

شایک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۵۹۸۸-۹-۲

قیمت: ۱۳۵/۰۰۰ ریال

فرایند 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: ۶۶۹۱۳۹۸۸-۶۶۹۱۳۸۲۳ ۶۶۵۷۴۱۱۵-۶

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

۹۰	تخریب ساختمان	۷	پیشگفتار
۹۱	نکات مربوط به قرارداد تخریب کاری	۹	مقدمه
	اقدامات ایمنی و نوشتاری توسط دستگاه نظارت	۱۰	قراردادهای ساختمانی
۹۲	قبل از شروع تخریب جهت آغاز تخریب	۱۳	بخش اول: پیمان‌های اخذ پروانه شهرداری
۹۳	نمونه قرارداد دوازدهم		مراحل اخذ پروانه ساختمان به ترتیب اولویت‌ها
۹۷	نمونه قرارداد سیزدهم	۱۵	نمونه قرارداد اول
۱۰۲	نمونه قرارداد چهاردهم	۱۸	نمونه قرارداد دوم
	بخش پنجم: پیمان‌های مربوط به گودبرداری	۲۲	نمونه قرارداد سوم
۱۰۷	ساختمان		بخش دوم: پیمان‌های طراحی نقشه
۱۰۸	مفهوم گودبرداری	۲۹	ساختمان
۱۰۹	مدت گودبرداری		متداول‌ترین انواع قراردادهای طراحی نقشه
۱۰۹	امکانات پیمانکار	۳۲	ساختمان
۱۰۹	محاسبه نحوه دستمزد	۳۳	شرح وظایف طراح نقشه ساختمان
۱۱۰	انواع خاک حاصل از گودبرداری	۳۴	میزان دستمزد طراحی نقشه
۱۱۶	نمونه قرارداد پانزدهم	۴۶	نکات مربوط به طراحی ساختمان
۱۲۰	نمونه قرارداد شانزدهم		نمونه قرارداد چهارم
۱۲۳	نمونه قرارداد هفدهم	۵۱	نمونه قرارداد پنجم
۱۲۶	نمونه قرارداد هجدهم	۵۴	نمونه قرارداد ششم
	لایحه ارتقای ایمنی تخریب و گودبرداری‌های	۵۸	قرارداد نظارت بر ساختمان
۱۳۱	ساختمانی در شهر تهران (۹۱)	۵۹	شرح تعهدات مهندسین ساختمان
	بخش ششم: پیمان‌های مربوط به ساخت	۶۲	نمونه قرارداد هفتم
۱۳۷	گلدانی و ریختن بتن مگر	۶۶	نمونه قرارداد هشتم
۱۳۸	بتن مگر	۶۸	نمونه قرارداد نهم
۱۳۸	مزایای استفاده از بتن مگر	۷۴	نمونه قرارداد دهم
۱۳۹	نمونه قرارداد نوزدهم		بخش سوم: پیمان‌های مربوط به بیمه
۱۴۱	نمونه قرارداد بیستم	۷۹	ساختمان
	بخش هفتم: پیمان‌های مربوط به	۸۳	موارد مهم در تعیین میزان حق بیمه
۱۴۵	آرماتوربندی	۸۳	نمونه قرارداد یازدهم
۱۴۶	آرماتور		بخش چهارم: پیمان‌های مربوط به تخریب
۱۴۶	دلیل استفاده از میلگرد در بتن چیست؟	۸۹	ساختمان

نکات مربوط به بتن ریزی.....	۲۰۶
نمونه قرارداد سی‌ام.....	۲۰۸
نمونه قرارداد سی و یکم.....	۲۱۱
بخش دوازدهم: پیمان‌های مربوط به	
سفت‌کاری ساختمان.....	۲۱۷
مرحله سفت‌کاری.....	۲۱۸
قرارداد سفت‌کاری.....	۲۱۹
نمونه قرارداد سی و دوم.....	۲۲۲
نمونه قرارداد سی و سوم.....	۲۲۶
بخش سیزدهم: پیمان‌های مربوط به نگهداری	
ساختمان.....	۲۳۳
شرح وظایف نگهبان ساختمان.....	۲۳۵
نمونه قرارداد سی و چهارم.....	۲۳۵
سخن پایانی.....	۲۳۹
منابع و مأخذ.....	۲۴۰

آرماتوربندی.....	۱۴۷
نحوه آرماتوربندی.....	۱۴۷
مراحل آرماتوربندی.....	۱۴۷
نحوه محاسبه دستمزد آرماتور کار.....	۱۴۸
نمونه قرارداد بیست و یکم.....	۱۴۹
نمونه قرارداد بیست و دوم.....	۱۵۲
بخش هشتم: پیمان‌های مربوط به قالب‌بندی	۱۵۷
انواع قالب‌بندی.....	۱۵۸
نمونه قرارداد بیست و سوم.....	۱۶۴
نمونه قرارداد بیست و چهارم.....	۱۶۶
نمونه قرارداد بیست و پنجم.....	۱۶۹
بخش نهم: پیمان‌های مربوط به ساخت	
تیرچه و بلوک.....	۱۷۳
سقف تیرچه و بلوک.....	۱۷۴
مزایای سقف‌های تیرچه و بلوک.....	۱۷۴
معایب سقف‌های تیرچه و بلوک.....	۱۷۷
بلوک سیمان.....	۱۷۹
مزایای استفاده از یونولیت در سقف ساختمان‌ها.....	۱۸۰
معایب کاربرد یونولیت در ساختمان‌سازی.....	۱۸۳
الزامات ایمنی در برابر آتش.....	۱۸۳
نمونه قرارداد بیست و ششم.....	۱۸۶
نمونه قرارداد بیست و هفتم.....	۱۸۹
نمونه قرارداد بیست و هشتم.....	۱۹۲
بخش دهم: پیمان‌های مربوط به آزمایش	
بتن.....	۱۹۵
نکات مربوط به آزمایشگاه بتن.....	۱۹۶
نمونه قرارداد بیست و نهم.....	۱۹۹
بخش یازدهم: پیمان‌های مربوط به خرید	
بتن آماده.....	۲۰۳
بتن آماده چیست؟.....	۲۰۴
نکات مربوط به قبل از شروع عملیات بتن‌ریزی.....	۲۰۵
نکات مربوط به ساخت بتن.....	۲۰۶

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، آن‌هم نه به‌صورت نوشتن بندهند قرارداد، بلکه با استفاده از نمونه قراردادهای پیش‌فرض موجود در بازار و تغییر عنوان و پر کردن قسمت‌های خالی آن با توجه 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، که به در اصطلاح «دبه» در می‌آورند.

زمانی که بر علایق شخصی خویش تصمیم به ساخت یک ساختمان چند طبقه گرفتم، احتمالاً همان زمانی بود که برای اولین بار، جزء جزء کلمات مندرج در قرارداد برایم از اهمیت خاصی برخوردار گردید. باور کنید تا زمانی که بیم ضرر و زیان شخصی، می‌سیامده به به اهمیت نکات کلمات قرارداد و در کل نوشتن یک قرارداد خوب پی نبرده بودم.

این اعتراف نه تنها به بند درمورد اشخاص دیگر هم صادق است، مثلاً عمده مشکل من با مهندس طراح نقشه در این بود که شاید از دید این‌ان اضافه یا کسر شدن یک فضایی چند متری اهمیت چندانی در کل قیمت یک ساختمان از نظر ایشان نخواهد داشت، بی‌همین فضای ناچیز می‌توانست چند ده میلیون به سود یا زیان بنده اضافه نماید و یا در پیش‌بینی قسمت‌های مختلف، سه‌تومان که مجبور به تخریب مجدد یا بازسازی آن در آینده بودم، بدون آنکه طراح ساختمان بنده کوچک‌ترین سؤالی در تسارتهای دوباره کاری انجام شده داشته باشد و این من بودم که باید هزینه محاسبات اشتباه و جانمایی غلط ایشان را پرداخت می‌نمودم.

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

مجموعه کتاب پیش‌روی 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 تنظیم‌شده 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 قراردادها با 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 شما 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 به اطلاع، بیشتر مورد استفاده قرار گیرد، در پایان هر بخش هم توضیحات فنی قرارداد و چند نمونه قرارداد متفاوت برای نمونه ارائه شده است.

روش چینش قراردادها و روال 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 قراردادها، از بی‌زها، مرحله بعد اطلاع پیدا نمایید. در ساختار کتاب تلاش شده است که ابتدا موضوع، نکات اصلی و اجرایی هر قرارداد به آن ساده بیان شده و در صورت نیاز به توضیحات تخصصی بیشتر، در هر قسمت نیز برای آگاهی بیشتر خوانندگان، توضیحات ارائه شده است. در نهایت هم برای هر عنوان قرارداد حداقل سه نمونه قرارداد کامل و ساده تنظیم شده و 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 دستیار و رانی خواهیم داد که ما را در تصنیف و تألیف این مجموعه یاری کردند، سپاس از بانو اعظم شریفی برای تشکی و همراهی‌های مداوم و همیشگی، سرکار خانم صفورا زمانی در بخش ترجمه متون، استاد محمدرضا کارخیران (رئیس اتحادیه درودگران خمینی‌شهر)، استاد علی‌اکبر آقایی (مدیریت شرکت رایا سازه اصفهان)، جناب علی زمانی (گاز و شبکه‌های انتقال گاز)، مهندس محمد آقایی (تولید و نصب سازه‌های فلزی)، مهندس مهدی آقایی (سوله و سازه‌های فضایی)، استاد عبدالعزیز الامین (رنگ و نقاشی ساختمان)، مهندس صادق آقایی (ساندویچ پنل، سقف‌های کاذب و مصالح نوین)، آقای علی بابائی (تولید و برش سنگ‌های ساختمانی)، مهندس ناصر زیاری (طراحی نقشه و نظارت)، مهندس محمود عابدی (فاینینس، مهندسی و ساخت‌وساز)، آقای مصطفی صالح (آرما توربینی و قالب‌بندی ساختمان)، مهندس حاج ابراهیمی (کالکشن، مهندسی و مهندسی 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 صفوی 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.

مقدمه

قراردادنویسی نه فقط یک فن بلکه فراتر از آن به مثابه آموختن هنر است. هنری که شما می‌توانید در تمام زندگی آن را بکار بسته و فواید آن را در تمام طول عمر خویش شاهد باشید. هنر قراردادنویسی به شما این امکان را می‌دهد که ساختمان خود را بنا کنید بدون آنکه نیاز داشته باشید از تمام جزئیات و ریزه‌کاری‌های ساختمان‌سازی اطلاع داشته باشید.

باور کنید کیفیت یک ساختمان را نه پول می‌تواند بسازد و نه تجربه، بلکه این هنر قراردادنویسی است که شما کمک می‌کند که با استفاده از این ابزارها، قرارداد مناسبی را تنظیم کرده و با خیال آسوده و ساگ پیشرفت و تکمیل کار خود باشید.

اولین نکته نگارش قرارداد، از بین بردن سوءتفاهم و ابهامات بین طرفین است و رهایی از وعده‌های شفاف است. معمولاً طرفین در زمان اختلاف به‌خوبی به یاد نیاورده و منشأ تمام اختلافات بعدی خود به پس نوشتن قرارداد را در تمام کارهای خود تبدیل به عادت کرده و با آموختن این هنر، خود را از سختی ملامت برهانید.

قراردادنویسی در وقت و انرژی شما هم صرفه‌جویی کرده و به‌جای اینکه مدام بخواهید ناظر کار پیمانکار بوده و کیفیت کار وی را چک کنید، در قرارداد خود کیفیت و کمیت لازم و مدنظر خود را شرط کرده و عواقب عدم رعایت نکات مربوطه را به پیمانکار خود گوشزد کرده و برای چنین لغزشی از ابزارهای خسارت و جریمه و حق فسخ غیره استفاده می‌کنید. حال این پیمانکار است که برای فرار از چنین وضعیتی، دقت و کیفیت عمل خود را افزایش داده تا در صورت بروز مشکل و زیان از قرارداد با شما نشود.

این قراردادنویسی به پیمانکار آن هم کمک می‌کند که با درخواست‌های کارفرما را نوشته و پس از اتمام کار برابر با ضوابط و شرایط توافق شده و بدون هیچ اختلافی، دستمزد خویش را دریافت نمایند.

حکایت

حکیمی پسران را پند همی داد که جانان پدر، هنر آموزید که ملک و دولت دنیا اعتماد را نشاید و سیم و زر در سفر بر محل خطر است:

یا دزد به یکبار ببرد، یا خواجه به تقاریق بخورد.

اما هنر چشمه زاینده است و دولت پاینده و گره هنرمند از دولت بیفتد غم نباشد که هنر در نفس خود دولست: هر جا که رود قدر ببند و در صدر نشیند و بی‌هنر لقمه چیند و سختی ببند.

گلستان سعدی، باب هفتم، در تأثیر تربیت

قراردادهای ساختمانی

در کتاب پیشین، قراردادهای مربوط به خرید و فروش ملک، مشارکت در ساخت، پیش‌فروش و اجاره به شرط تملیک را بررسی کرده و در کتاب پیش روی قصد ورود به مراحل اجرایی ساختمان را داریم و به یاری دوست، شما را با تمام مراحل ساخت از ابتدا تا پایان مرحله به قول متداول «سفت‌کاری» آشنا می‌سازیم.

اساساً مرحله سفت‌کاری ساختمان‌ها به دو شکل عمده صورت می‌پذیرد که عبارت است از:

الف) اسکلت بتنی

ب) اسکلت فلزی

تفاوت عمده در ساخت به روش اسکلت فلزی و اسکلت بتنی مربوط به مراحل ما قبل از بتن‌ریزی بوده و از آن پس دارای یکسانیت مشابه می‌باشد، که در قسمت مخصوص به اسکلت فلزی شما را با تفاوت‌ها و مزیت‌ها و معایب آن در روش آشنا می‌سازیم. پس در این مجال ابتدا مبنا را بر شیوه ساخت به صورت اسکلت بتنی قرار داده و آن را در جلدی جداگانه به بررسی شیوه‌های ساخت به روش اسکلت فلزی به همراه مصالح جدید مانند ساندویچ پنل، عرشه‌های فولادی و تیریدی پنل و می‌پردازیم.

از جلد سوم کتاب قراردادهای وارد قسمت‌های اجرای ساخت ساختمان می‌شویم. گرچه این قسمت دارای حجم گسترده و درعین حال متنوعی است ولیکن در کتاب این نوع قراردادهای با یک سری عناوین و شرایط کلی و مشابه در ساختار اولیه روبرو خواهیم بود. فراگیرترین این نوع قراردادهای برای شما این امتیاز را به همراه خواهد داشت که شما می‌توانید شرایط پیش از یک قرارداد را به تمام قراردادهای دیگر تسری داده و قراردادهای و شرایط و تعهدات مشابهی را برای تمام قراردادهای خود در نظر بگیرید.

در قراردادهای ساختمانی ما با دو عنوان کلی «کارفرما» و «پیمانکار» روبرو هستیم. کارفرما کسی است که موضوع قرارداد مربوط به ایشان بوده و پول قرارداد را تأمین و پرداخت می‌نماید و پیمانکار که انجام دهنده موضوع قرارداد و کسی است که انجام کار موضوع قرارداد را بر اساس تخصص خود بر عهده می‌گیرد.

برای اینکه در این نوع قراردادهای رویه مشترکی را داشته و شاهد یک وحدت رویه باشیم، ابتدا در تمام قراردادهای مشخصات و وظایف و تعهدات کارفرما را ذکر کرده و در قسمت دوم به وظایف پیمانکار می‌پردازیم.

مراحل سفت کاری به شیوه اسکلت بتنی عبارت است از:

- ۱- اخذ پروانه
- ۲- طراحی نقشه ساختمان
- ۳- تخریب
- ۴- گودبرداری
- ۵- چیدن گلدانی و ریختن بتن مگر
- ۶- آرماتوربندی
- ۷- قالب بندی
- ۸- بتن ریزی

حکایت

مطابق این سخن پادشاهی را مهمی بیش آمد گفت اگر این حالت به مراد من بر آید چندین درم دهم زاهدان را چون حاجتش بر آمد و تشویش خاطرش بر رفت وفای نذرش به وجود شرط لازم آمد یکی را از بندگان خاص کیسه درم داد تا صرف کند بر زاهدان. گویند غلامی عاقل هشیار بود همه روز بگردید و شبانگه باز آمد و درم‌ها بوسه داد و پیش ملک بنهاد و تمت زاهدان را چند آنکه گردیدیم نیافتم.

گفت این چه حکایتست آنچه من دادم درین ملک چهار صد درم است گفت ای خداوند جهان آنکه زاهدست نمی‌ستاند و آنکه می‌ستاند زاهد نیست. ملک بخندید و ندان را گفت چند آنکه مرا در حق خداپرستان ارادتست و اقرار مرین شوخ دیده را عداوتست و انکار و حق به جاباوست.

زاهد که درم گرفت و دینار زاهدتر از او یکی به دست آورد

گلستان سعدی، باب دوم، در اخلاق درویشان