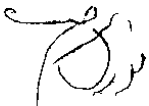


تاریخ: ۱۳۷۵/۵/۲۰ شماره: ۱۰۲-۲۷۰۰/۵۴-۲۰۰۰	بخشنامه به دستگاههای اجرایی و مهندسان مشاور
موضوع: انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا	
به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه و نظام فنی و اجرایی طرحهای عمرانی کشور (مصوبه ۲۴۵۲۵/ت ۱۴۸۹۱ هیأت وزیران)، دستورالعمل پیوست برای انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا که از نوع گروه اول (لازم الاجرا) است، در ۵ صفحه، به انضمام دفترچه پیمان ابلاغ می شود تا برای انعقاد پیمانهای ساختمانهایی که سطح زیربنای آنها حداکثر دو هزار مترمربع است، از تاریخ ابلاغ به مورد اجرا گذاشته شود. در مواردیکه اجرای این دستورالعمل امکان پذیر نباشد، مراتب در مورد طرحهای ملی باید به تأیید معاونت امور فنی این سازمان، و در مورد طرحهای استانی به تأیید شورای فنی استان برسد. با این ابلاغ، بخشنامه های ۱-۱۵۷۵۴/۵۴/۶۶۶۶ و ۱-۱۶۹۰۶/۵۴/۷۰۰۰ ۱۳۶۰/۱۲/۸ و ۱۳۶۰/۱۲/۲۶ و ۱-۱۷۵۴۸/۵۴-۳۶۴۰ لغو می شود. ۱۳۷۰/۱۱/۸  حمید میرزاده معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه	



صفحة ۱ از ۵	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴/۲۷۰۰-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰	
به منظور تسهیل و تسریع در امور اجرایی کارهای ساختمانی که سطح زیربنای آنها حداکثر دو هزار مترمربع است، پیمان همسان پیوست باید با تأمین مراتب زیر، مورد استفاده قرار گیرد: الف - مواردیکه قبل از انعقاد پیمان باید کاملاً رعایت شود ۱- اعتبار کار مورد نظر باید پادار باشد و تعهد تأمین اعتبار در زمان لازم، باستناد مواد ۵۲ و ۵۳ قانون محاسبات عمومی، انجام گیرد. ۲- مناسب بودن زمین برای اجرای پروژه مورد نظر و تملک آن باید قطعی بوده و رفع معارض کامل شده باشد تا با توجه به شرایط، موقعیت و عوارض زمین؛ نقشه و مشخصات تهیه گردد و تغییراتی در آنها بدین لحاظ پیش نیاید. 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 اقلام کار و یا مصالح پیش‌بینی شده گردد و در نتیجه مزیت این نوع پیمانها منتفی شود. 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 نباید بیش از ۲۴ ماه باشد. ۵- با توجه به مقادیر دقیق اقلام کار محاسبه شده از روی نقشه‌ها، برآورد هزینه اجرای کار بر اساس آخرین فهرست‌بها، ضرایب مربوط، شاخصهای تعدیل و مابه‌التفاوت بهای فولاد و سیمان ابلاغی تا زمان مورد نظر برای مناقصه‌گزاری (به منظور بهنگام نمودن برآورد) و همچنین برای زمان اجرای کار تعیین می‌گردد. تبصره ۱- مابه‌التفاوت بهای فولاد و سیمان فقط برای مواردی که از فهرست‌بهای سال ۱۳۷۰ استفاده می‌گردد به برآورد کار اضافه می‌شود.	



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا	صفحة ۲ از ۵
پیوست بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴/۲۷۰۰/۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰	
تبصره ۲- برای منظور نمودن تعدیل و مابه‌التفاوت بهای فولاد و سیمان برای زمان اجرا، نصف مدت زمان پیش‌بینی شده بر اساس بند ۴ به عنوان زمان متوسط قرارداد در نظر گرفته می‌شود. تبصره ۳- برای منظور نمودن شاخصهای تعدیل و مابه‌التفاوت بهای فولاد و سیمان 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 و مابه‌التفاوت بهای فولاد و سیمان ابلاغ نشده است، از تغییرات آخرین چهار دوره سه ماهه متوالی ابلاغی (حاصله 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 می‌گردد. تبصره ۴- منظور از شاخص، شاخصهای گروهی و منظور از بهای تغییرات فولاد و سیمان، تفاوت بهای مندرج در دوره سه ماهه مورد نظر برای مناقصه‌گزاری در پیوست شماره ۲ و پیوست شماره یک موضوع بخشنامه شماره ۲۳۰۹۵/۵/۵۴/۲۳۲۳۹-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۲۵ و بخشنامه‌های بعدی مربوطه می‌باشد. ۶- سطح زیربنا، بر اساس نقشه‌های اجرایی و با توجه به بند ب ماده ۱۱ پیمان پیوست، اندازه‌گیری و تعیین می‌گردد. ۷- برآورد هزینه کارهای اجرایی خارج از ساختمان (محوطه‌سازی، حصارکشی و...) نیز طبق بند ۵ تعیین می‌شود. تبصره - چنانچه برآورد هزینه‌های موضوع این بند بیش از ۳۰ (سی) درصد برآورد هزینه‌های اجرای کارهای موضوع بند ۵ باشد، استفاده از این دستورالعمل الزامی نیست. ۸- از جمع مبالغ بندهای ۵ و ۷، برآورد هزینه اجرای کار مشخص می‌گردد. این مبلغ به عنوان مبنا و ملاک مقایسه، صرفاً در اختیار دستگاه اجرایی خواهد بود. ۹- کار مورد نظر با ارائه سطح زیربنا، حدود سطح محوطه‌سازی، مقادیر حصارکشی، 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، دو مبلغ مقطوع یکی برای اجرای ساختمانها باو دیگری برای کارهای خارج از ساختمانها خواسته شود.	



صفحه ۳ از ۵	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴/۲۷۰۰-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰	
۱۰- برنده مناقصه، با توجه به مبلغ کل پیشنهادی (بر طبق آئین نامه برنده مناقصه) معین شود و رعایت سایر شرایط، نسبت به انعقاد پیمان با او اقدام گردد. تبصره- در حالیکه روش ارجاع کار به صورت ترک تشریفات مناقصه است نیز، رعایت این دستورالعمل الزامی است. ب- نحوه تنظیم و تکمیل پیمان برای انعقاد پیمان، دفترچه پیوست به شرح زیر تکمیل و به امضاء و مهر طرفین می رسد: ۱- عنوان دستگاه اجرایی، شماره آن؛ عنوان طرح، شماره طبقه بندی 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. ۲- تاریخ و شهر محل انعقاد پیمان، نام کارفرما و نماینده او در سطرهای اول و دوم صفحه ۳ درج گردد. 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 امضاء مجاز برای امضاء اسناد تعهدآور، در سطرهای سوم و چهارم صفحه ۳ نوشته شود. ۴- در صورتی که طرف دیگر پیمان شخص حقیقی باشد، مشخصات فردی او در محل گفته شده در بند ۳ بالا، درج گردد. ۵- در محل نشانی باید اقامتگاه قانونی شخص حقوقی (پیمانکار) یا محل اقامت شخص حقیقی (پیمانکار) نوشته شود. ۶- در ماده ۱، موضوع پیمان و نشانی کار، در محل های پیش بینی شده نوشته شود. ۷- در ماده ۲، تعداد نقشه های اجرایی و عنوان و سال انتشار فهرست های بهای واحد پایه مورد عمل درج شود. ۸- در بند الف ماده ۳، مبلغ کل پیشنهادی پیمانکار به عدد و حرف (در داخل پرانتز) نوشته شود. ۹- در بند ب ماده ۳، ضریب پیمان که ناشی از تقسیم مبلغ پیشنهادی پیمانکار به مبلغ برآورد (که طبق بند الف - ۵ توسط کارفرما تهیه شده) است، به عدد و حرف درج گردد. این ضریب منحصرأ	



صفحه ۴ از ۵	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴/۲۷۰۰-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰	
برای کارهای اضافی و تغییرات احتمالی موضوع ماده ۱۲، مورد استفاده قرار می گیرد. ۱۰- در ماده ۴، مدت پیش بینی شده برای اجرای کار به عدد و حرف نوشته شود. ۱۱- در بند الف ماده ۱۱، نرخ کارهای ساختمانی بر حسب مترمربع زیربنا و مبلغ کارهای اجرایی خارج از ساختمان به صورت مقطوع (به عدد و حرف) درج شود. برای تعیین نرخ مترمربع زیربنا، مبلغ مقطوع پیشنهادی پیمانکار برای ساختمان به سطح زیربنا (موضوع بند الف - ۱۶ این دستورالعمل) تقسیم می شود. ۱۲- اقلامی از کار موضوع پیمان که مقرر است توسط پیمانکار انجام نشود، به وضوح و با ذکر موارد، در پیوست شماره یک درج شود. 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 پیمان، برای کارهای هر ساختمان به تفکیک و خارج از ساختمان، در پیوست شماره دو درج شود. نمونه ای از تفکیک عملیات اجرایی یک کار مشخص، برای پرداخت های موقت به عنوان راهنما، در صفحه ۵ این دستورالعمل آمده است. ۱۴- نوع و مشخصات کامل مصالح مصرفی در کار مانند: سنگ، کاشی، لوازم بهداشتی، تأسیساتی، برقی و ...، در پیوست شماره سه ذکر شود. تذکر مهم: با توجه به مقطوع بودن نرخ این پیمانها و عدم تعلق تعدیل به آنها، کارهای اجرایی باید در زمان پیش بینی شده به پایان برسد. از آنجا که عدم تأمین و پرداخت به موقع وجوه لازم، نقش عمده ای در تطویل مدت پیمان دارد، لهذا برای رفع این نقیصه و عملی شدن موضوع پیمان در زمان پیش بینی شده، بند و ماده ۱۱ پیمان برای پرداخت خسارت ناشی از عدم پرداخت به موقع مبالغ متعلقه به پیمانکار در نظر گرفته شده است. لازم است مسئولین ذیربط به منظور عدم تحمیل خسارت بالا به بودجه دولت، برای تأمین اعتبار به موقع به وظایف قانونی خود عمل نمایند.	



نمونه‌ای از تفکیک عملیات اجرایی ساختمانی بر حسب ترتیب اجرا (موضوع بندب - ۱۳)
که برای هر یک از ساختمانها به تفکیک تهیه می‌گردد.

ردیف	شرح اجزاء کار	درصدنسبت به برآورد
۱	عملیات خاکی و پی‌کنی؛ پی‌سازی	
۲	ساخت و نصب اسکلت فلزی	
۳	اجرای سقف تیرچه و بلوک	۲
۴	دیوار سازی و تیغه‌بندی؛ نصب چهارچوب	
۵	اندود گچ و خاک بدنه و سقف	
۶	لوله کشی چدنی فاضلاب؛ لوله کشی گالوانیزه آب سرد و گرم	
۷	لوله کشی گرمایشی و عایق‌بندی؛ اجرای کانال هوا	
۸	لوله کشی و سیم‌کشی برق؛ تلفن و نصب کلید و پریز	
۹	نماسازی با زیرسازی سیمانی	
۱۰	اجرای سقف کاذب	
۱۱	سفیدکاری بدنه و سقف	
۱۲	کاشیکاری بدنه؛ سرامیک کف	
۱۳	فرش کف با موزائیک (و سنگ)؛ اجرای راه پله	
۱۴	نصب وسایل بهداشتی و شیرآلات	
۱۵	نصب دربهای چوبی و کمد ها	
۱۶	نصب شیشه	
۱۷	نقاشی	

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

پیمان

اجرای کارهای ساختمانی
بانرخ مترمربع زیربنا

عنوان طرح:	شماره طبقه بندی طرح:
عنوان پروژه:	شماره پروژه:
عنوان دستگاه اجرایی:	شماره دستگاه اجرایی:
نام واحد خدمات مشاوره:	نام پیمانکار:
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 می شود به نمایندگی از یک طرف،
و
به نشانی که
از این به بعد پیمانکار نامیده می شود از طرف دیگر، پیمان زیر منعقد می گردد.

ماده ۱- موضوع پیمان

موضوع پیمان عبارتست از: اجرای کامل کلیه عملیات ساختمانی (ابنیه، تأسیسات برقی،
تأسیسات مکانیکی)، محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل
به جز کارهای مندرج در پیوست شماره یک، واقع در
.....؛ بر اساس مدارک، مشخصات فنی و نقشه های منضم
به این پیمان که کلاً به رویت، مهر و امضاء پیمانکار رسیده است و جزء لاینفک آن تلقی می شود
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، تفصیلی و اجرایی شامل:

۱- نقشه‌های پلان موقعیت و طرح استقرار در برگ.

۲- نقشه‌های معماری در برگ.

۳- نقشه‌های جزئیات اجرایی در برگ.

۴- نقشه‌های سازه در برگ.

۵- نقشه‌های تأسیسات مکانیکی در برگ.

۶- نقشه‌های تأسیسات برقی در برگ.

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

ج- مشخصات فنی عمومی منتشره از طرف سازمان برنامه و بودجه (که ضمیمه پیمان تلقی می‌گردد).

د- شرایط عمومی پیمان منتشر شده از سوی سازمان برنامه و بودجه (که ضمیمه پیمان تلقی می‌گردد).

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

و- فهرست‌های بهای واحد پایه کارهای ساختمانی (رسته ساختمان)، سال

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 بر اساس فهرست بهای منضم به پیمان انجام می‌شوند، فهرست بها در اولویت اول قرار دارد.

ماده ۳- مبلغ و ضریب پیمان

الف- مبلغ اولیه پیمان برابر ()

..... ریال است که بر اساس 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 می‌گردد.

ماده ۴- مدت پیمان

مدت پیمان برابر با (.....) ماه شمسی از تاریخ اولین صورت مجلس تحویل کارگاه - که طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان تنظیم می شود - خواهد بود. پیمانکار متعهد است در مدت پیمان با توجه به مواد ۳۱ و ۳۹ شرایط عمومی پیمان، حداقل ۹۷ درصد کارهای موضوع پیمان را انجام داده و 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 می گردد. اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشاهده شود - که ناشی از عدم رعایت مشخصات به شرح مذکور در مدارک پیمان باشد - پیمانکار مکلف است آن معایب و نقائص را به هزینه خود رفع نماید. برای این منظور، کارفرما مراتب را با ذکر معایب و نقائص و محل آنها کتباً به پیمانکار ابلاغ می کند. پیمانکار باید حداکثر ظرف ۱۵ (پانزده) روز بعد از ابلاغ مراتب، شروع به رفع معایب و نقائص کند و آنها را طی مدتی که با تراضی کارفرما معین می شود، رفع نماید. در غیر این صورت، کارفرما حق دارد معایب و نقائص یاد شده را راساً و یا به هر ترتیب که مقتضی بداند رفع نماید و هزینه آن را با اضافه ۱۵ (پانزده) درصد، از محل تضمین پیمانکار یا هر شوع مطالبات و سپرده ای که پیمانکار نزد او دارد، برداشت کند.

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 آحادبها

به قیمتهای این پیمان هیچگونه تعدیل آحادبها و مابهالتفاوت تعلق نمی گیرد.

ماده ۸- نیروی انسانی، مصالح و تدارکات

تأمین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و به طور کلی تمام لوازم ضروری برای اجرای عملیات موضوع پیمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم 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 تأیید کارفرما و یا دستگاه نظارت قرار گیرد.

کارفرما در صورت درخواست پیمانکار، حواله های 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 - تأمین آب و برق موقت و هزینه مصرف آن، به عهده پیمانکار است.

ماده ۹- پیش پرداخت

کارفرما موافقت دارد که بنا بر تقاضای پیمانکار، پیش پرداخت این پیمان را بر اساس 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 بانکی 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.

علاوه بر تضمین یاد شده، ۱۰ (ده) درصد بابت تضمین حسن انجام کار از هر پرداخت به پیمانکار کسر شده و مطابق آخرین دستورالعمل ابلاغی در مورد طرحهای عمرانی و ماده ۳۵ شرایط عمومی پیمان، عمل خواهد شد.

ماده ۱۱- نرخ پیمان، نحوه اندازه گیری، پرداختهای موقت و قطعی، کسور قانونی و جبران خسارت در دیرکرد پرداختها

الف- نرخ پیمان: نرخ این پیمان بر حسب سطوح اندازه گیری شده، به ازاء هر مترمربع زیربنا (.....) ریال و برای کارهای داخل محوطه مقطوعاً (.....) ریال است. این مبالغ شامل کلیه کارهای اجرایی، طبق نقشه و مشخصات است.

در صورتی که اجرای هر یک اقلام کار به عهده پیمانکار نباشد، عناوین آنها در پیوست شماره یک این پیمان مندرج است.

ب- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا: سطوح زیربنای ساختمان، فضاهای ارتباطی، راه پله ها، خرپشته، انبار، اتاق نگهبان و سرایدار و موتورخانه به طور کامل، و سطح پیلوت و زیرزمین $\frac{2}{3}$ سطح آنها محسوب می شوند. سطح ایوانها و بالکنهای مسقف به نسبت $\frac{1}{3}$ تعداد دیوارهای اطراف (دست انداز و جان پناه، دیوار محسوب نمی شود). و سطح بالکنهای غیر مسقف $\frac{1}{3}$ (که فقط دست انداز و جان پناه داشته باشند) به میزان $\frac{1}{3}$ سطح آنها در محاسبات منظور می گردند. حیاط خلوت، نورگیر، هواکش و پاسیو تا ۶ مترمربع جزو بنای اصلی، و مازاد بر آن به عنوان بالکن غیر مسقف محاسبه می گردد. ضمناً پیش آمدگی سقف ها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی شود.

ج- پرداخت های موقت: پرداختهای موقت، بر اساس درصدی از مبلغ پیمان و منحصرأ در چهارچوب و ترتیبی که در پیوست شماره دو قید گردیده، انجام خواهد شد.

بهای مصالح پایکار، بر اساس فهرست مصالح پایکار منضم به فهرست های بهای پایه پیمان، با اعمال شاخص های تعدیل بکار رفته در برآورد و ضریب پیمان، پرداخت خواهد شد.

د- پرداخت قطعی: مبلغ پرداخت قطعی به پیمانکار، شامل حاصل ضرب سطوح اندازه گیری شده (موضوع بند ب) در نرخ پیمان (موضوع بند الف)، به علاوه مبلغ مقطوع کارهای محوطه سازی، حصارکشی، کارهای مشابه و همچنین موارد احتمالی مندرج در ماده ۱۲ خواهد بود. ه- کسور قانونی: کسور قانونی به عهده پیمانکار است که توسط کارفرما از هر پرداخت کسر و به حساب مراجع ذیربط واریز می شود. در مورد حق بیمه تامین اجتماعی، بر طبق ضوابط مورد عمل در طرح های عمرانی (که بر اساس قیمت پایه واگذار می شوند) عمل خواهد شد.

و- جبران خسارت دیرکرد در پرداختها: هرگاه کارفرما در پرداخت پیش پرداختها و یا صورت حساب ها تأخیر نماید، به منظور جبران خسارت ناشی از تأخیر در تأدیه اصل بدهی کارفرما، مبلغی معادل حاصل ضرب نرخ سود سپرده سرمایه گذاری بلندمدت پنج ساله (مورد عمل بانک های کشور) در مبلغی که پرداخت آن به تأخیر افتاده - متناسب با مدت تأخیر - به پیمانکار پرداخت می نماید. منظور از نرخ سپرده مزبور، نرخ مورد عمل بانکها در زمان ارائه پیشنهاد قیمت پیمانکار برای اجرای کار است.

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

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 نقشه های اجرایی از طرف کارفرما به پیمانکار ابلاغ گردد که این تغییرات، نوع مصالح و یا حجم عملیات کار را نسبت به نقشه های اولیه تغییر دهد، پیمانکار مکلف به انجام کار با نرخهای پیمان خواهد بود. مبلغ مربوط به افزایش یا کاهش در اثر تغییرات یاد شده، نباید از ۲۵ (بیست و پنج) درصد مبلغ اولیه پیمان، تجاوز کند.

در صورتی که تغییری در سطح زیربنای ساختمانها ایجاد شود، بهای این تغییرات بر مبنای نرخ متر مربع زیر بنا (بند الف ماده ۱۱)، و در صورتی که تغییر مربوط به سایر عملیات یا جزئیات کار باشد، طبق بهای واحد ردیفهای فهرستهای پایه منضم به پیمان، با اعمال ضرایب مربوط به شاخص های تعدیل بکار رفته در تهیه برآورد و ضریب پیمان محاسبه شده و به حساب پیمانکار منظور می شود.

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 بر اساس کارهای انجام شده، در صدهای موقت و بهای مصالح پای کار موضوع بند ج ماده ۱۱ محاسبه و قطعی می گردد.

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

مواردی که در این پیمان نیامده است، مفاد مندرج در مدارک منضم به این پیمان و بخشنامه‌های منتشره از سوی سازمان برنامه و بودجه، ملاک عمل خواهد بود.

پیمانکار

کارفرما

پیوست شماره یک

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

پیوست شماره دو

تعیین درصدهای انجام کار در مراحل مختلف کار به منظور پرداختهای موقت
برای هر ساختمان به تفکیک
(در ارتباط با بند ج ماده ۱۱ پیمان)

پیوست شماره سه

مشخصات مربوط به مصالح مصرفی در ساختمان
(در ارتباط با ماده ۱۲ پیمان)



بسمه تعالی

ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رییس سازمان

شماره: ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵	بخشنامه به دستگاههای اجرایی و مهندسان مشاور
تاریخ: ۱۳۸۵/۸/۲۴	
موضوع: انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا	
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 (لازم الاجرا) در ۱۰ صفحه به انضمام دفترچه پیمان در ۸ صفحه و ۵ پیوست ابلاغ می شود تا برای انعقاد پیمانهای کارهای ساختمانی با سطح زیربنا تا ده هزار مترمربع از تاریخ ابلاغ به مورد اجرا گذاشته شود. به تشخیص دستگاه اجرایی، ساختمانهای با سطح زیربنای بیشتر از ده هزار مترمربع نیز می توانند 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 امکان پذیر نباشد، مراتب باید همراه گزارش توجیهی لازم در مورد طرحهای تملک دارایی سرمایه ای 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 نقشه ها تأمین نشده باشد، انعقاد پیمان مجاز نیست. به منظور رعایت بند «الف» ماده (۳۱) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، دستگاههای اجرایی باید حتی الامکان پروژه های خود را به روش طرح و ساخت (EPC) اجرا کنند. از این رو می توانند با استفاده از ضوابط مربوط در این بخشنامه برای اخذ قیمت به صورت مترمربع زیربنا و براساس آیین نامه تشخیص صلاحیت مربوط برای پیمانکاران اقدام کنند. با ابلاغ این بخشنامه، بخشنامه شماره ۲۰۰۰-۵۴/۲۷۰۰-۱۰۲ مورخ ۱۳۷۵/۵/۲۰ برای انعقاد پیمانهای جدید به صورت مترمربع لغو می شود.  فرهاد رهبر معاون رییس جمهور و رییس سازمان	



صفحه ۱ از ۱۰	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
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: در صورتیکه هر یک از موارد مربوط به اعتبار، محل اجرای پروژه و نقشه ها بشرح زیر تامین نباشد انعقاد پیمان مجاز نیست. الف- مواردیکه قبل از انعقاد پیمان باید کاملاً رعایت شود. 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 می شود. تذکر مهم: با توجه به مقطوع بودن نرخ این پیمانها و عدم تعلق تعدیل به آنها کارهای اجرایی باید در زمان پیش بینی شده به پایان برسد، از آنجاییکه عدم تامین، تخصیص و پرداخت به موقع وجوه لازم نقش عمده ای در تطویل مدت پیمان دارد برای تحقق اتمام کار در زمان پیش بینی شده، رعایت آیین نامه اجرایی ماده (۳۲) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران موضوع مصوبه شماره ۲۸۴۸۲/ت/۳۲۸۲۵ هـ 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 پروژه ها 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 می باشند. سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و دستگاههای ذیربط در استانها نیز برای رفع نارسایی های ناشی از	



صفحه ۲ از ۱۰	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
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. 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. 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. 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. 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	



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا	صفحه ۳ از ۱۰
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
است) براساس آخرین فهرست بها، ضرایب مربوط، هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه شاخص های تعدیل (بدون اعمال ضریب ۹۵٪) ابلاغی تا زمان مورد نظر برای مناقصه گزاری (به منظور بهنگام نمودن برآورد) و همچنین برای زمان اجرای کار تعیین می شود. تبصره ۱- برای منظور نمودن تعدیل برای زمان اجرا، نصف مدت زمان پیش بینی شده براساس بند ۴ بعنوان زمان متوسط قرارداد در نظر گرفته می شود. تبصره ۲- برای منظور نمودن شاخص های تعدیل در جهت بهنگام نمودن برآورد تا زمان مورد نظر برای مناقصه و همچنین در نظر گرفتن نوسانات قیمت زمان اجرای کار، برای دوره هایی 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. تبصره ۳- منظور از شاخص، شاخص های گروهی پیوست ۳ ابلاغی در دوره سه ماهه مورد نظر برای مناقصه گزاری است. ۶- برآورد هزینه کارهای اجرایی خارج از ساختمان (محوطه سازی، حصارکشی و ...) نیز طبق بند ۵ تعیین می شود. ۷- سطح زیربنا، براساس نقشه های اجرایی و با توجه به بند ب ماده ۱۱ پیمان پیوست، اندازه گیری و تعیین می گردد. تبصره- انعقاد کارهای نیمه تمام نیز براساس این دستورالعمل انجام می پذیرد. ۸- از جمع مبالغ بندهای ۵ و ۶، برآورد هزینه اجرای کار مشخص می گردد.	



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا	صفحه ۴ از ۱۰
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
۹- کار مورد نظر با ارایه سطح زیربنای هر ساختمان، سطح محوطه سازی، 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، محوطه سازی و دیوارکشی شامل تمام هزینه های اجرایی کار در منطقه و هزینه های بالاسری اخذ می شود. 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 می شود. تبصره- در صورتیکه ارجاع کار از طریق ترک تشریفات مناقصه انجام شود، رعایت این دستورالعمل نیز الزامی است.	



صفحه ۵ از ۱۰	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
ب- نحوه تنظیم و تکمیل پیمان برای انعقاد پیمان، دفترچه پیوست به شرح زیر تکمیل و به امضا و مهر طرفین می‌رسد: 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. ۲- تاریخ و شهر محل انعقاد پیمان، نام کارفرما و نماینده او در سطرهای اول و دوم صفحه ۳ درج گردد. 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. ۴- در صورتی که طرف دیگر پیمان شخص حقیقی باشد، مشخصات فردی او در محل گفته شده در بند ۳ بالا، درج گردد. ۵- در محل نشانی باید اقامتگاه قانونی شخص حقوقی (پیمانکار) یا محل اقامت شخص حقیقی (پیمانکار) نوشته شود. ۶- در ماده ۱، موضوع پیمان و نشانی کار، در محل‌های پیش‌بینی شده نوشته شود. ۷- در ماده ۲، تعداد نقشه‌های اجرایی و عنوان و سال انتشار فهرست‌های بهای واحد پایه مورد عمل درج شود. ۸- در بند الف ماده ۳، مبلغ کل پیشنهادی پیمانکار به عدد و حرف (در داخل پرانتز) نوشته شود.	



صفحه ۶ از ۱۰	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
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 می گیرد. ۱۰- در ماده ۴، مدت پیش بینی شده برای اجرای کار به عدد و حروف نوشته شود. ۱۱- در بند الف ماده ۱۱، نرخ کارهای ساختمانی و محوطه سازی بر حسب مترمربع و هزینه های حصارکشی بر حسب مترطول مطابق ارقامی که پیمانکار پیشنهاد نموده درج شود. 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. 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 می گردد که هیچ فعالیتی بیش از ۸٪ مبلغ برآورد آن بخش نشود. نمونه ای از تفکیک عملیات اجرایی یک کار مشخص، برای پرداختهای موقت بعنوان راهنما، به این دستورالعمل پیوست شده است. ۱۴- نوع و مشخصات کامل مصالح مصرفی در کار مانند: سنگ، کاشی، لوازم بهداشتی، تاسیسات، برقی و ...، در پیوست شماره سه پیمان ذکر شود. ۱۵- در مواردیکه اندازه گیری سطوح زیربنا در برخی از نقشه ها نیاز به توضیحات بیشتری علاوه بر نحوه اندازه گیری در ماده ۱۱ پیمان را داشته باشد لازم است کارفرما نحوه اندازه گیری	



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رئیس سازمان

صفحه ۷ از ۱۰	دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴	
را بطور شفاف متناسب با نقشه های 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 پیش بینی 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.	
۲۹۴۷۰۲	



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رییس سازمان

دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا		صفحه ۸ از ۱۰
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴		
نمونه‌ای از تفکیک عملیات اجرایی یک ساختمان		
درصد	شرح	ساختار 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 پلیت 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



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رییس سازمان

دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا		صفحه ۹ از ۱۰
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴		
ساختار شکست کار	شرح	درصد
۷	تاسیسات فاز اول	۸/۵۶۵
۷/۱	اجرای لوله های فاضلاب	۰/۷۵۲
۷/۲	اجرای لوله کشی سرد و گرم	۱/۵۲۲
۷/۳	اجرای کانالهای هوا	۴/۸۰۴
۷/۴	اجرای لوله های برق	۱/۱۵۰
۷/۵	نصب ساپورت های تاسیساتی	۰/۳۳۷
۸	کف سازی	۶/۵۲۶
۸/۱	اجرای پوکه سرویسها	۰/۰۱۸
۸/۲	اجرای پوکه طبقات	۰/۶۶۳
۸/۳	شیب بندی و پوکه ریزی بام	۰/۵۴۳
۸/۴	عایق کاری سرویسها	۰/۱۰۴
۸/۵	عایق کاری بام	۵/۱۹۸
۹	سقف کاذب	۰/۹۶۵
۹/۱	زیرسازی سقف کاذب فلزی	۰/۸۵۸
۹/۲	نصب صفحات رابیتس	۰/۱۰۷
۱۰	نازک کاری	۱۳/۷۳۵
۱۰/۱	گچ و خاک سقف ها و دیوارها	۱/۵۴۷
۱۰/۲	سیمان کاری آستر	۰/۴۹۶
۱۰/۳	سنگ قرنیز دیوارها	۲/۲۳۱
۱۰/۴	سفید کاری	۰/۸۴۹
۱۰/۵	رویه تخته ماله ای	۰/۴۹۴
۱۰/۶	نصب سنگ کف	۰/۳۰۰
۱۰/۷	موزائیک و کفپوش	۳/۲۱۰
۱۰/۸	نصب سنگ پله	۱/۲۶۴
۱۰/۹	در و پنجره های فلزی	۲/۳۴۹
۱۰/۱	درب و کمد چوبی	۰/۹۹۵



ریاست جمهوری

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
رییس سازمان

دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا		صفحه ۱۰ از ۱۰
پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴		
شکست کار	شرح	درصد
۱۱	نما سازی	۵/۱۸۰
۱۱/۱	اجرای ازاره سنگی نما	۰/۷۲۳
۱۱/۲	اجرای آجر نما	۳/۵۱۱
۱۱/۳	سیمانکاری و رویه نما	۰/۷۳۴
۱۱/۴	نصب شیشه	۰/۲۱۲
۱۲	کاشی و سرامیک	۱/۰۸۲
۱۲/۱	کاشی کاری سرویسها	۰/۸۶۵
۱۲/۲	نصب توالت های شرقی	۰/۰۰۸
۱۲/۳	نصب سرامیک سرویسها	۰/۲۰۹
۱۳	تاسیسات فاز دوم	۱۱/۸۳۷
۱۳/۱	ساخت و نصب دریچه ها	۰/۳۳۱
۱۳/۲	نصب دستگاه ذنت	۶/۳۵۲
۱۳/۳	سیم کشی و کابل کشی	۱/۴۵۴
۱۳/۴	کلید و پریز و اقلام برقی	۰/۴۱۴
۱۳/۵	نصب چراغها	۱/۷۸۰
۱۳/۶	ساخت و نصب تابلوهای برق	۱/۳۳۶
۱۳/۷	سرویسهای بهداشتی	۰/۱۷۰
۱۴	موتورخانه	۱/۵۵۸
۱۴/۱	اجرای لوله کشی موتورخانه	۰/۷۰۶
۱۴/۲	نصب دیگها و مشعل پمپها	۰/۸۱۱
۱۴/۳	عایق کاری موتورخانه	۰/۰۴۱
۱۵	نقاشی	۲/۳۴۷
۱۵/۱	اجرای کامل نقاشی سطوح گچی	۱/۹۱۴
۱۵/۲	نقاشی سطوح فلزی	۰/۱۲۴
۱۵/۳	نقاشی سطوح چوبی	۰/۳۰۹
۱۶	برچیدن کارگاه	۰/۲۸۵
۱۶/۱	برچیدن کارگاه	۰/۳۸۵
جمع کل		۱۰۰

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، تفصیلی 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- فهرست‌بهایی 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 فهرست‌بهایی 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، ماشین آلات 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- پیش پرداخت

کارفرما موافقت دارد که بنا بر تقاضای پیمانکار، پیش پرداخت 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 ارایه 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 ارایه ضمانتنامه انجام تعهدات از طرف پیمانکار منتخب، کارفرما پیمان را برای اجرای کار ابلاغ ننماید پیمانکار می تواند 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 هریک 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 پیش‌آمدگی 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.

هـ- 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 نمی گیرد.

(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، محوطه سازی 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.

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

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_o = 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.