

قرارداد تخریب ساختمان

این قرارداد در تاریخ _____ بین آقای _____ به نشانی _____ و تلفن _____ پس کارفرما نامیده می شود و از یکطرف و آقای _____ فرزند _____ متولد _____ به شماره شناسنامه _____ به نشانی _____ و تلفن _____ که از این پس پیمانکار نامیده می شود از سوی دیگر به شرح زیر منعقد می گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از کلیه عملیات تخریب ساختمان آقای _____ به نشانی _____ دارای پروانه ساختمان شماره _____ و دسته بندی کلیه مصالح قابل مصرف و قابل فروش آن بر اساس دستور کارهای صادره .

ماده ۲- مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ تحویل پروژه به پیمانکار _____ روز می باشد . در صورتی که کار به علت عواملی مانند زلزله ، سیل ، آتش سوزی و یا ممانعت سازمان هایی از قبیل شهرداری و نیروهای انتظامی تعطیل گردد ، مدت تعطیل _____ شده به مدت قرارداد اضافه خواهد شد.

ماده ۳- اسناد و مدارک قرارداد

۳-۱- قرارداد حاضر
۳-۲- کلیه دستور کارهایی که توسط کارفرما به پیمانکار ابلاغ می گردد جزء اسناد قرارداد می باشد.

ماده ۴- تعهدات پیمانکار

۴-۱- پیمانکار موظف است کلیه نیروهای انسانی موضوع عملیات را متناسب با مدت قرارداد تامین نماید .
۴-۲- پیمانکار موظف است کلیه ابزار و ماشین آلات لازمه تخریب را تدارک و تهیه نماید . این ابزار و ماشین آلات شامل بیل ، کلنگ ، دستکش ، سطل ، کمپرسور و لوازم برش آهن الات و دستگاه جوش می باشد .
۴-۳- پیمانکار موظف است جهت اجرای موضوع قرارداد از نیروهای انسانی ماهر و با تجربه استفاده نماید .
۴-۴- پیمانکار به هیچ عنوان نمی تواند از اتباع خارجی که مجوز کار در ایران را ندارد استفاده نماید . در صورت استفاده از اتباع خارجی کارفرما می تواند یکطرفه قرارداد را فسخ نماید .
۴-۵- پیمانکار موظف است کلیه موارد ایمنی و حفاظتی در کارگاه را رعایت نماید . وسایل ایمنی و حفاظتی شامل کلاه چانه دار ، کفش ایمنی ، کمر بند ایمنی ، لباس ضخیم کار ، دستکش های مناسب ، ماسک و عینک _____ می باشد.

۴-۶- با اطلاع و همکاری موسسات ذیربط جریان آب ، برق ، گاز و سرویس های مشابه قطع یا در صورت لزوم سالم سازی ، محدود و نگهداری شود به طوری که راه های دسترسی به آنها و شیر آتش نشانی محفوظ بماند.

۴-۷- زمان و مدت قطع سرویس های فوق و شروع عملیات تخریب حداقل یک هفته قبل ، به اطلاع ساکنین ساختمان های مجاور رسانده شود.

۴-۸- برنامه ریزی های لازم برای محافظت از پیاده روها و معابر عمومی مجاور ساختمان مورد تخریب انجام شود و در صورت نیاز به محدود یا مسدود نمودن آنها با کسب اجازه از مراجع ذیربط اقدام لازم به عمل آید.

۴-۹- کلیه شیشه های ساختمان مورد تخریب خارج شود و در مکان مناسبی انبار گردد .

۴-۱۰- کلیه راه های ارتباطی ساختمان مورد تخریب به استثنای پلکان ها ، راهروها ، نردبان ها و درهایی که برای عبور کارگران استفاده شوند ، باید در تمام مدت تخریب مسدود گردند.

۴-۱۱- هر یک از اجزای ساختمان مورد تخریب و تجهیزات مورد استفاده اعم از کف ، کف موقت ، چوب بست ، پله های موقت ، سقف و سایر اجزای راهروهای سرپوشیده و راهروهای عبور و مرور کارگران ، پلکان ها و نردبان ها نباید بیش از دو سوم مقاومت نهایی خود ، بارگذاری شود.

۴-۱۲- میخ های موجود در تیرها یا تخته های ناشی از تخریب باید بلافاصله به داخل چوب فرو کوبیده یا کشیده شوند.

۴-۱۳- تخریب باید از بالاترین طبقه شروع شود و طبقه به طبقه طوری انجام گیرد که قبل از تخریب هر طبقه کلیه مصالح حاصل از تخریب طبقه بالاتر برداشته شود ، به نحوی که کف ها بار اضافی نداشته باشند و فشار جانبی به دیوارها وارد نشود .

۴-۱۴- در پایان کار روزانه باید با بررسی لازم اطمینان حاصل شود که کلیه قسمت های باقیمانده از عملیات تخریب و همچنین چوب بست ها و سایر وسایل و تجهیزات حفاظتی و معابر پایداری و ایمنی لازم را دارند .

۴-۱۵- در تخریب ساختمان با استفاده از روش کشش با طناب یا کابل یا وارد کردن ضربه یا استفاده از چکش های بادی و برقی و نظایر آن باید توجه کافی نسبت به وارد نیامدن صدمه به قسمت های باقیمانده ساختمان ، افراد ، ساختمان های مجاور و تجهیزات آن به عمل آید.

۴-۱۶- کلیه قسمت های باقیمانده بنای مورد تخریب باید استحکام لازم برای مقابله با نیروهای وارده از قبیل باد ، زلزله یا بارهای ضربه ای و نظایر آن را تا زمان پایان عملیات تخریب داشته باشد .

۴-۱۷- انباشتن مصالح و ضایعات جدا شده از ساختمان مورد تخریب در پیاده رو و دیگر معابر و فضاهای عمومی بدون کسب مجوز از مقام رسمی ساختمان ممنوع است . در صورتی که در محل مورد تخریب زمین و فضای کافی برای انباشتن مصالح و ضایعات وجود نداشته باشد ، باید هر روز مواد جدا شده به مکان مجاز دیگر انتقال یابند .

۴-۱۸- هنگام تخریب طاق ها باید طبقه زیر آن طوری مسدود گردد ، که هیچ کس نتواند از آن رفت و آمد کند.

- ۴-۱۹- ابتدا باید قسمتی از اطراف کف ها و بام هایی که روی دیوارها قرار می گیرند ، با ابزار دستی تخریب شود، آنگاه تخریب بقیه آن با استفاده از ابزار برقی یا ماشین آلات انجام گیرد.
- ۴-۲۰- هیچ یک از تکیه گاه ها نباید در طبقه ای برداشته شود ، مگر آنکه کلیه قسمت های طبقه بالا آن قبلا تخریب و برداشته شده باشد .
- ۴-۲۱- در تخریب ساختمان های فلزی در صورتی که از جرثقیل استفاده نشود ، لازم است قبل از برداشتن تیر آهن ها و ستون های هر طبقه ، کف بالافاصله زیر آن با الواری به ضخامت ۵ سانتی متر پوشانده شود . تیر آهن آهای ناشی از تخریب نیز نباید از بالا به زیر انداخته شوند.
- ۴-۲۲- در صورتی که برای تخریب استخوان بندی ساختمان از جراثقال یا وسایل مشابه استفاده شود ، باید برای حفظ تعادل و جلوگیری از لنگر بار و صدمه به اشخاص ، ساختمان ها ، تاسیسات و تجهیزات یا استخوان بندی ساختمان مورد تخریب ، از طناب هدایت کننده استفاده شود .
- ۴-۲۳- مصالح ساختمانی و ضایعات حاصل از تخریب نباید به طور سقوط آزاد به خارج پرتاب شوند ، مگر اینکه پرتاب از داخل کانال های چوبی و فلزی مخصوص این کار انجام گیرد .
- ۴-۲۴- مصالح و ضایعات ناشی از تخریب نباید روی کف طبقات به صورتی انباشته شود که از ظرفیت مجاز کف طبقه مربوط بیشتر باشد . بعلاوه باید از وارد شدن فشارهای افقی ناشی از انبار شدن مصالح و ضایعات به دیوارها نیز جلوگیری شود .
- ۴-۲۵- پیمانکار موظف است وسایل ، تجهیزات و مصالح ساختمانی را در جایی قرار دهد که حوادثی برای عابرین، وسایل نقلیه ، تاسیسات عمومی و ساختمان های مجاور به وجود نیاید مصالح و وسایل فوق شب ها نیز باید به وسیله علائم درخشان و چراغ های قرمز احتیاط مشخص شوند .
- ۴-۲۶- در مواردی که نیاز به تخلیه مصالح ساختمانی در معابر عمومی یا مجاور آن باشد ، باید مراقبت کافی به منظور جلوگیری از لغزش ، فروریختن یا ریزش احتمالی آنها به عمل آید .
- ۴-۲۷- زمانی که پایه های داربست در معابر عمومی قرار گیرد باید با استفاده از وسایل موثر از جابجا شدن و حرکت پایه های آن جلوگیری شود .
- ۴-۲۸- هنگامی که بر اثر انجام عملیات ساختمانی خطری متوجه رفت و آمد عابرین یا اتومبیل ها باشد با کسب نظر از مراجع ذیربط یک یا چند مورد از موارد زیر بکار گرفته شود :
- الف . گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم اعلام خطر
 - ب . نصب چراغ های چشمک زن یا علائم شب‌رنگ .
 - ج . نصب علائم آگاهی دهنده وسایل کنترل مسیر
 - د. ایجاد سازه های محصور کننده
- ۴-۲۹- احداث راهروهای سرپوشیده موقت در راه عبور عمومی و در تمام طول ساختمان الزامی است .

- ۳۰-۴- انباشتن مصالح و ضایعات جدا شده از ساختمان مورد تخریب در پیاده رو و دیگر معابر و فضاهای عمومی بدون کسب مجوز از شهرداری ممنوع است در صورتی که در محل مورد تخریب زمین و فضاهای کافی برای انباشتن مصالح و ضایعات وجود نداشته باشد، باید هر روز مواد جدا شده به مکان مجاز دیگر انتقال یابد.
- ۳۱-۴- برای جلوگیری از ریزش و خرابی ریزش و خرابی ناگهانی دیوارهای فرسوده یا آسیب دیده باید قبل از تخریب زیر نظر شخص ذیصلاح مهار و شمع بندی شود.
- ۳۲-۴- تخریب دیوارهایی که برای نگهداری خاک زمین یا ساختمان مجاور ساخته شده اند باید با اجرای سازه های نگهدارنده انجام شود.
- ۳۳-۴- قبل از بردن تیرآهن های سقف اقدامات لازم به منظور جلوگیری از نوسان آزاد تیرآهن بعد از برش به عمل آید.
- ۳۴-۶- پیمانکار می بایستی در تمام مراحل کار در کارگاه حاضر بوده و در غیاب خود نماینده تام الاختیار ذیصلاح با اطلاعات فنی مورد نیاز که مورد تایید کارفرما نیز باشد معرفی نماید.
- ۳۵-۴- چنانچه پیمانکار پس از شروع کار به هر علت کار را متوقف نماید کارفرما می تواند بدون نیاز به تامین دلیل از دستگاه قضایی و مراجع ذیصلاح نسبت به تنظیم صورتجلسه کارکرد که به تایید دستگاه نظارت رسیده اقدام و یک نسخه از آن را تحویل پیمانکار نماید.
- ۳۶-۴- رعایت مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمانی ایران و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی و نشریه ۵۵ سازمان مدیریت الزامی می باشد.
- ۳۷-۴- پیمانکار موظف است از ابزار و ماشین آلات مورد تایید کارفرما استفاده نماید و در صورتی که کارفرما استفاده از ابزار دستی یا ماشینی را محدود نماید پیمانکار موظف به اجرای آن است.
- ۳۸-۴- پیمانکار فقط می تواند در ساعات روشنی روز کار نماید و در صورتی که بخواهد در شیفت های دوم و سوم کار نماید بایستی با اجازه کارفرما باشد.
- ۳۹-۴- پیمانکار فقط در صورتی که می تواند در شب کار نماید که کلیه نکات ایمنی و حفاظتی و حراستی را رعایت نموده و روشنایی در شب نیز مهیا شده باشد، ایجاد روشنی در شب به عهده خود پیمانکار است. چ
- ۴۰-۴- پیمانکار موظف است با حداقل سر و صدا و گرد و خاک کار نماید و در هنگام تخریب دیوار و سقف هایی که مجاور همسایه ها می باشد حتما بایستی با وسایل ظریف و کمترین سر و صدا و گرد و خاک کار نماید.
- ۴۱-۴- پیمانکار موظف است برنامه زمان بندی خود را به کارفرما یا دستگاه نظارت ارائه و پس از تایید ایشان مشغول بکار شود.
- ۴۲-۲- پیمانکار می بایستی قبل از تخریب چاه های فاضلاب ساختمان را پیدا نموده و نسبت به پر نمودن آنها با شفته آهک اقدام نماید.
- ۴۳-۴- پیمانکار مسئول حفظ و حراست از محیط کار و جان کارگران و ابزار و تجهیزات خود می باشد.
- ۴۵-۴- در صورت بروز هرگونه حادثه ای که نقص عضو و یا فوت را به دنبال داشته باشد پیمانکار خود مسئول تامین خسارات ناشی از آن است و هیچگونه مسئولیت و تامین خسارتی متوجه کارفرما نیست.

۶-۴۶- در صورت مواجه شدن پیمانکار با موضوعات جدید ، خطرناک یا غیر قابل پیش بینی ، پیمانکار موظف است موارد را فوراً با کارفرما در میان گذاشته و پس از تایید کارفرما ، کار را دنبال نماید .

۴-۴۷- مسئولیت بروز هر گونه اتفاق مالی و جانی به ساختمان های اطراف به عهده پیمانکار است و خسارت ناشی از آن صرفاً توسط پیمانکار تامین خواهد شد . پیمانکار در این مورد می تواند از بیمه حوادث کارگاه استفاده کند .

۴-۴۸- در صورتی که کارفرما دستور کار جدیدی را به پیمانکار ابلاغ نماید ، ایشان موظف به اجرای آن خواهد بود

۴-۴۹- مسئولیت کشف هر گونه فساد ، فحشا ، کلاهبرداری ، درگیری و مشابه آن توسط افراد پیمانکار در طول مدت اجرای پروژه به عهده پیمانکار می باشد .

۴-۵۰- پرداخت هر گونه حق ایاب و ذهاب ، بیمه کارگران ، غذا و محل اسکان کارگران به عهده پیمانکار می باشد .

۴-۵۱- پیمانکار بایستی افرادی را در کارگاه بکار بگمارد که مورد تایید کارفرما باشد .

۴-۵۲- پیمانکار اقرار می نماید که وضعیت ملک و ساختمان های مجاور را کاملاً رویت نموده و از کم و کیف اجرای آن ، مطلع است .

۴-۵۳- پرداخت هایی مانند عیدی ، انعام ، پاداش و ... به کارگران خود به عهده پیمانکار می باشد .

۴-۵۴- تخریب بایستی به گونه ای انجام شود که هیچگونه آسیبی به مصالح و تجهیزات قابل استفاده ساختمان ، وارد نگردد . پیمانکار می بایستی تجهیزات قابل فروش ساختمان شامل لوازم موتورخانه ، رادیاتور ، کابینت ، چراغ ها ، کلید ، پریز و کابل های مربوطه ، نرده حفاظ ، چارچوب فلزی ، در و پنجره فلزی ، کمد و درهای چوبی ، آینه و ... را قبل از تخریب در آورد و در محلی که کارفرما مشخص می نماید دپو نماید . پیمانکار مصالح قابل استفاده ساختمان شامل (آجر ، تیر آهن ، میلگرد و ...) را در هنگام تخریب جداسازی و در محل مناسب کارگاه دپو می نماید .

۴-۵۵- پیمانکار جهت اجرای حسن انجام تعهدات خود مبلغ ریال به صورت یک فقره چک در قبال اخذ رسید تحویل کارفرما می نماید . چک مذکور پس از اتمام کار با تقاضای پیمانکار مسترد می شود.

۴-۵۶- پیمانکار نمی تواند موضوع قرارداد را بدون اطلاع کارفرما به شخص دیگری واگذار نماید.

ماده ۵ - تعهدات کارفرما:

۵-۱- کارفرما موظف است بر اساس مفاد قرارداد کلیه پرداخت های لازم را به پیمانکار انجام دهد .

۵-۲- ابزار و تجهیزات زیر توسط کارفرما تهیه و تدارک دیده می شود و به پیمانکار تحویل می شود .
الف. نردبان .

ب. بشکه و تخته زیر پای

ج. کلاه چانه دار ، کمر بند ایمنی

د. شیلنگ آب

ه. تهیه مابقی ابزار کار و وسائل ایمنی به عهده پیمانکار است .

۳-۵- کارفرما موظف است مکانی جهت استراحت و غذا خوری برای کارگران مهیا نماید .

۴-۵- کارفرما بایستی سرویس بهداشتی مناسب و کافی کارگران را در کارگاه قبل از شروع عملیات احداث نماید .

۵-۵- کارفرما موظف است ساختمان موضوع قرارداد ، ساختمان های مجاور و افرادی که قرار است در کارگاه کار تخریب را انجام دهند را در مدت پیمان بیمه حوادث نماید.

۶-۵- کارفرما موظف است برق مورد نیاز ، آب شرب و غیر شرب را در اختیار پیمانکار بگذارد .

۷-۵- کارفرما از بابت مواردی که بایستی در اختیار پیمانکار بگذارد ، حق دریافت هیچگونه وجهی را ندارد.

۸-۵- کارفرما نوع استفاده از دستگاه های دستی یا مکانیکی را بایستی به پیمانکار اعلام نماید.

۹-۵- کارفرما بایستی هنگام عقد قرارداد یک نسخه از مجوز تخریب و پروانه ساختمان را تحویل پیمانکار دهد .

ماده ۶ - مبلغ قرارداد

مبلغ موضوع این قرارداد ریال است که به شرح زیر پرداخت می گردد.

۱-۶- درصد پس از جداسازی تجهیزات ساختمان

۲-۶- درصد پس از تخریب سقف و دیوار طبقات

۳-۶- درصد پس از دسته بندی مصالح قابل استفاده و قابل فروش

۴-۶- درصد پس از آماده سازی کار جهت خاکبرداری

۵-۶- درصد پس از اقدام و تحویل کار به کارفرما

تبصره (۱) به این قرارداد هیچگونه تعدیل و اضافه بها و پاداشی تعلق نمی گیرد و پیمانکار نباید چنین مطالبی را مطالبه نماید.

تبصره (۲) از هر پرداخت مبلغ ۵٪ بیمه و ۵٪ مالیات و ۱۰٪ حسن انجام کار کسر خواهد شد.

ماده ۷ - فسخ قرارداد

۱-۷- در صورتی که پیمانکار بیش از مدت برنامه زمان بندی تاخیر داشته باشد کارفرما می تواند قرارداد را فسخ نماید .

۲-۷- عدم حسن اجرای یا عدم اجرای کامل یا قسمتی از هر یک از مراحل این قرارداد حق فسخ برای کارفرما خواهد داشت.

۳-۷- در صورت انتقال قرارداد یا واگذاری آن به اشخاص دیگر کارفرما می تواند قرارداد را فسخ نماید .

۴-۷- در صورت تاخیر بیش از یک هفته در شروع به کار قرارداد کارفرما می تواند قرارداد را فسخ نماید.

ماده ۸- دوره تضمین قرارداد

مدت دوره تضمین قرارداد ماه پس از اتمام کار می باشد و در صورت بلانقص بودن کار انجام شده مبلغ ۱۰٪ حسن انجام کار و سرده انجام تعهدات با تقاضای پیمانکار مسترد خواهد شد.

ماده ۹- حکمیت

طرفین آقای طرفین آقای را به عنوان داور مرض الطرفین در موارد اختلافی تعیین نمودند . نظر داوری حکم لازم الاجرا است.
این قرارداد در ۹ ماده و ۲ تبصره و در دو نسخه متداول متن که هریک حکم واحد را دارد، تنظیم گردیده است.

پیمانکار

کارفرما