

# قرارداد با پیمانکاران جزء تاسیسات ساختمان

استاد :  
دکتر صدر واقفی

۱۴۰۲

## سر فصل :

۱- پیمانکار جزء

۲- انواع قراردادها

۳- نکات مهم در قراردادهای پیمانکاری تاسیسات

۴- ارتباط پیمانکاران و کارفرما

۵- نمونه قرارداد پیمانکاری

۶- نمونه قرارداد تعمیر نگهداری

## پیمانکار جزء یا پیمانکار دست دوم کیست؟

بر اساس ماده ۱۱ شرایط عمومی پیمان، پیمانکار دست دوم یا پیمانکار جزء عبارت است از:

شخص حقیقی یا حقوقی که تخصص در انجام کارهای اجرایی دارد و پیمانکار برای اجرای بخشی از عملیات موضوع پیمان، با او قرارداد می‌بندد.

یک پروژه در ساده‌ترین حالت، دارای یک کارفرما و یک پیمانکار است و پیمانکار متعهد می‌شود پروژه را با کیفیت مورد نظر کارفرما و در زمان مقرر تحویل دهد.

یک پروژه اعم از ساختمانی یا غیر ساختمانی به لحاظ هزینه و فعالیت‌ها ممکن است بسیار گسترده باشد ولی در هر صورت در یک پروژه، یک کارفرما و یک پیمانکار اصلی وجود دارد.

## نکات مهم در ارتباط با پیمانکار جزء در قرارداد پیمانکاری

۱- پیمانکار جزء، می تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد.

کارهایی نظیر لوله کشی آب، نصب لوازم بهداشتی و ... ممکن است توسط افراد حقیقی انجام می شود ولی معمولاً نصب و راه اندازی آسانسور یا چیلر توسط شرکت ها یا اشخاص حقوقی انجام می شود.

۲- قرارداد بین پیمانکار اصلی و پیمانکار جزء لزوماً به صورت کتبی نیست و ممکن است توافق شفاهی باشد.

۳- بر اساس ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان، در صورتی که در اسناد و مدارک پیمان، کارفرما، لزوم تأیید صلاحیت پیمانکاران جز را پیش بینی کرده باشد، پیمانکار موظف است که تأیید کارفرما را در این مورد حصول نماید.

## نکات مهم در ارتباط با پیمانکار جزء در قرارداد پیمانکاری

۴- پیمانکار جزء ممکن است به صورت حضوری یا غیر حضوری در پروژه مشغول باشد و لزوماً در داخل پروژه یا کارگاه کار نمی‌کند.

در واقع ممکن است پیمانکار جزء، بخش اعظمی از کار محول شده را در کارگاه یا شرکت خود انجام داده و صرفاً جهت نصب و راه اندازی به محل پروژه مراجعه نماید.

مثلاً در یک کارگاه ساختمانی، کانال ساز معمولاً پس از ثبت اندازه‌ها، در خارج از پروژه و در کارگاه خود مشغول طراحی و تولید کانال و تبدیل‌های لازم می‌شود و برای نصب به محل پروژه مراجعه می‌کند.

## نکات مهم در ارتباط با پیمانکار جزء در قرارداد پیمانکاری

۵- پیمانکار اصلی مسئول تمام عملیاتی است که توسط پیمانکاران جزء یا کارکنان آنها انجام می‌شود.

۶- نحوه تسویه حساب و پرداخت‌ها به پیمانکار جز در قرارداد پیمانکاری لزوماً به یک شکل نیست.

اگرچه عموماً به صورت دستمزدی و بر اساس میزان کار انجام شده است ولی ممکن است تسویه حساب بر اساس کارکرد روزانه، متر مربع، متر طول و ... باشد.

پرداخت‌ها به پیمانکاران جزء معمولاً به صورت علی الحساب (بر اساس پیشرفت کار) یا پیش پرداخت می‌باشد.

بعد از اتمام کار محول شده به پیمانکار جزء، متره و اندازه گیری انجام می‌شود و پس از محاسبه اضافات و کسورات، تسویه حساب نهایی صورت می‌پذیرد.

## انواع قرارداد پیمانکاری تاسیسات

### ۱- قرارداد پیمانکاری درصدی (پیمان مدیریت یا مدیریت پیمان)

این نوع قرارداد از پرکاربردترین و رایج‌ترین قراردادهای پیمانکاری است. در این نوع قرارداد، صفر تا صد کارهای تاسیساتی یک پروژه ساختمانی به شخص پیمانکار (حقیقی یا حقوقی) واگذار می‌شود و پیمانکار، درصدی از هزینه کل (هزینه اجرا، تهیه مصالح و ...) را به عنوان دستمزد دریافت می‌کند. در قرارداد پیمانکاری درصدی، مدیریت هزینه‌ها با کارفرماست که باید هزینه مصالح، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و ... را پرداخت کند.

### ۲- قرارداد پیمانکاری بدون مصالح

در این نوع قرارداد، وظیفه تامین نیروی انسانی، ابزار کار، ماشین‌آلات و لوازم موردنیاز برای اجرای پروژه بر عهده پیمانکار است و کارفرما صرفاً باید مصالح مصرفی را تهیه کند.

## انواع قرارداد پیمانکاری تاسیسات

### ۳- قرارداد پیمانکاری با مصالح

در این نوع قرارداد، پیمانکار، نماینده کارفرما محسوب می‌شود. بنابراین کلیه وظایف اعم از تهیه مصالح، ماشین‌آلات، استخدام پیمانکاران جزء، تهیه نقشه‌ها و ... بر عهده پیمانکار است و کارفرما صرفاً هزینه آب و برق را پرداخت می‌کند.

### ۴- قرارداد پیمانکاری امانی

این روش بیشتر در پروژه‌های کوچک مورد استفاده قرار می‌گیرد. به موجب این نوع قرارداد، همه مسئولیت‌های پروژه از جمله تامین مصالح و ماشین‌آلات و مدیریت پروژه بر عهده کارفرماست



## انواع قرارداد پیمانکاری تاسیسات

### ۵- پیمانکاری ساختمان دستمزدی

در این نوع قرارداد، تهیه مصالح بر عهده کارفرما و اجرای پروژه و تهیه ابزار و ماشین‌آلات بر عهده پیمانکار است.

### ۶- پیمانکاری ساختمان مقطوع

در این نوع پیمانکاری، به دو شیوه عمل می‌شود:

- پیمانکار در مقابل دریافت مبلغی، همه موضوع قرارداد را به اتمام می‌رساند.
- پیمانکار در مقابل دریافت مبلغی معین برای هر واحد کار، موضوع قرارداد را انجام می‌دهد.

## در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

### مفهوم قرارداد پیمانکاری تاسیسات چیست؟

قرارداد پیمانکاری تاسیسات قراردادی است که میان کارفرما و پیمانکار با هدف تأسیس امکانات تأسیساتی و مهندسی‌های مکانیک مانند برق، سیستم‌های گرمایشی و سرمایشی، تهویه مطبوع، آب و برق، گاز، فاضلاب، ارتباط داخلی و بیرونی ساختمان، حمل‌ونقل و... می‌باشد.

در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

انواع قرارداد پیمانکاری تاسیسات کدام است؟

قرارداد پیمانکاری تاسیسات که با هدف انجام تأسیسات ساختمانی منعقد می‌گردد به دو نوع اصلی تقسیم می‌شوند که عبارتند از:

۱- تأسیسات مکانیکی

۲- تأسیسات برقی

## در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

قرارداد پیمانکاری تاسیسات باید علاوه بر ارکان اصلی و عمومی قرارداد، نکات فنی و تخصصی نیز در تنظیم آن مورد توجه قرار گیرد.

مهم ترین نکات عمومی و تخصصی در تنظیم این نوع قرارداد به شرح زیر است:

۱- **طرفین قرارداد:** اولین مورد در انعقاد هر قراردادی، تعیین طرفین قرارداد است. بنابراین در نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات نیز باید مشخصات طرفین قرارداد اعم از پیمانکار و کارفرما (شخص حقیقی یا حقوقی) به طور دقیق مشخص شود.

۲- **زمان بندی انجام کار:** پروژه‌های ساختمانی به صورت پروژه‌ای و در چند مرحله انجام می‌شوند، بنابراین یکی از نکات مهم در قرارداد پیمانکاری، زمان بندی انجام کار است.

## در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

### ۳- هزینه‌های مربوط به اجرای قرارداد:

طبق عرف، هزینه آب و برق موردنیاز پیمانکار، بر عهده کارفرما است؛ ولی هزینه‌های مربوط به تجهیز نمودن کارگاه برای اجرای پروژه، بر عهده پیمانکار است. بنابراین حتما باید در متن قرارداد در مورد هزینه‌های پروژه، تعیین تکلیف شود.

### ۴- فسخ قرارداد:

اصل بر این است که قرارداد الزام‌آور است و طرفین فقط در موارد تصریح‌شده، حق برهم زدن قرارداد را دارند. به این صورت که طرفین این امکان را دارند که در ضمن قرارداد برای خود، حق فسخ در نظر بگیرند. از جمله مواردی که می‌توان حق فسخ در نظر گرفت، تخلف طرفین در اجرای مفاد قرارداد است.

در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

#### ۵- تعهدات طرفین قرارداد:

یکی از نکات مهمی که در همه قراردادها از جمله قرارداد پیمانکاری باید مشخص شود، مسئولیتها و تعهدات طرفین است.

حتما باید در قرارداد پیمانکاری مادهای برای درج حقوق و وظایف پیمانکار و کارفرما گنجانده شده باشد.

## در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

در قرارداد پیمانکاری تاسیسات، پیمانکار، نماینده کارفرماست. برخی از وظایف او عبارتند از:

- پیش‌بردن تاسیسات پروژه
- استخدام کارکنان متخصص و متبحر
- برنامه‌ریزی برای انجام مرحله به مرحله فعالیت‌های تاسیساتی پروژه
- تهیه نقشه‌های فنی و اجرایی تاسیسات
- نظارت بر پیشرفت‌ها و تغییرات مرتبط
- رعایت قوانین و ضوابط مربوطه
- رعایت کلیه مقررات ایمنی و مسئولیت در برابر بروز حادثه
- حفظ امنیت کارگاه و تهیه وسایل خدماتی و حفاظتی برای کارگران ذی ربط

## در انتخاب نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات به چه نکاتی باید توجه کنیم؟

### ۶- تامین تجهیزات لازم:

یکی دیگر از نکاتی که باید در نمونه قرارداد پیمانکاری تاسیسات ساختمان مدنظر قرار گیرد، تامین تجهیزات است. تامین نیروی انسانی، تهیه کلیه ابزار کار، مصالح، ماشین آلات و تمام لوازم ضروری برای اجرای پروژه بر عهده پیمانکار است.

### ۷- تضمین انجام تعهدات و حسن انجام کار:

در قرارداد پیمانکاری توصیه می‌شود که به‌منظور تضمین حسن انجام کار و اجرای تعهدات، برای عدم انجام تکالیف از سوی طرفین، ضمانت اجرایی در نظر گرفته شود.

### ۸- فورس ماژور (قوه قاهره):

یکی دیگر از نکات مهم در تنظیم قرارداد، در نظر گرفتن ماده‌ای برای فورس ماژور یا قوه قاهره است. در این ماده از قرارداد باید شرایط غیرقابل پیش‌بینی که طرفین را از انجام تعهدات بازمی‌دارد درج شود.



## تاسیسات مکانیکی به ۸ دسته اصلی تقسیم می‌شود:

۱-تأسیسات گرمایشی و سرمایشی

۲-تأسیسات بهداشتی /آب، فاضلاب و آب باران

۳-تأسیسات گازرسانی

۴-تأسیسات استخراج

۵-تأسیسات آتش‌نشانی

۶-تأسیسات، تهویه و تخلیه ی فضاها

۷-تأسیسات سیستم‌های بخار

۸-تأسیسات آب‌نما و فواره

## مفاد قرارداد پیمانکاری تاسیسات

عنوان قرارداد

ماده ۱- طرفین قرارداد

ماده ۲- موضوع قرارداد

ماده ۳- مدت قرارداد

ماده ۴- مبلغ قرارداد

ماده ۵- تعهدات کارفرما و پیمانکار در قرارداد

ماده ۶- سایر شروط

ماده ۷- وثیقه‌ها و تضمین‌ها

ماده ۸- حل اختلاف/داوری

ماده ۹- اعتبار و نسخه‌های قرارداد

## هفت نکته ی مهم در قرارداد

**نکته ۱-** پیمانکار طبق قرارداد پیمانکاری تاسیسات، باید در مواقع بروز مشکلات در محل حاضر بوده و پیشنهاد دقیق و به موقع در مورد رفع مشکلات ارائه نماید.

**نکته ۲-** پیمانکار باید که پیش از انعقاد قرارداد، گواهی نامه ها و مدارک فنی خود را ارائه دهد.

**نکته ۳-** پیمانکار تاسیسات باید بیمه نامه های مرتبط با پرسنل را در حین انعقاد قرارداد و منطبق با مقررات قانون کار ارائه نماید.

**نکته ۴-** پیمانکار تاسیسات موظف است دارای تجربه چندین ساله به عنوان یک حرفه ای در شغل خود باشد و مدارکی دال بر این موضوع ارائه نماید.

## هفت نکته ی مهم در قرارداد

**نکته ۵-** پیمانکار ملزم است تا به عنوان نماینده کارفرما، پیگیر گارانتی تجهیزات منصوبه و خدمات پس از فروش شرکتها باشد.

**نکته ۶-** بخاطر داشته باشید که تکمیل و ارسال کارت گارانتی تجهیزاتی که جدید خریداری می شوند نیز بر عهده پیمانکار تاسیسات است.

**نکته ۷-** پیمانکار می بایست که تمامی نقشه ها، دستورالعملها، محاسبات و چک لیستهای تکمیل شده را به کارفرما تحویل دهد و در محل پروژه باقی بگذارد.

## ارتباط پیمانکار با کارفرما

پیمانکار دست دوم با پیمانکار اصلی پروژه طرف حساب می‌باشد و به لحاظ مالی و گزارش دهی رابطه مستقیمی با کارفرما ندارد اما در ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان نکات زیر در زمینهٔ رابطه پیمانکاران جز با کارفرما بویژه در اختلافات آنها با پیمانکار اصلی و نقش کارفرما در این میان آورده شده است که:

• در پیمان‌های بین پیمانکار و پیمانکار جزء باید نوشته شود که در صورت بروز اختلاف بین آنها، کارفرما حق دارد در صورتی که مقتضی بداند، به مورد اختلاف رسیدگی کند. پیمانکار و پیمانکار جزء نیز می‌پذیرند که نظر کارفرما در این مورد قطعی است و تعهد می‌کنند که الزاماً آن را اجرا نمایند.

## ارتباط پیمانکار با کارفرما

• هرگاه در پرداخت مطالبات پیمانکاران جزء با توجه به شرایط درج شده در پیمان آنها، تاخیری روی دهد، در صورتی که پیمانکار جز، تعهدات خود را بر اساس پیمان تنظیمی خود با پیمانکار کاملاً انجام داده و کار او مورد قبول و تأیید مهندس مشاور باشد، کارفرما می‌تواند بنا بر تقاضای پیمانکار جز با حضور نماینده پیمانکار به کار او رسیدگی کند. اگر در اثر این رسیدگی، پیمانکار جز طلبکار باشد و از پرداخت آن خودداری کند کارفرما حق دارد طلب پیمانکار جز را برای کارهایی که صورت وضعیت آن به پیمانکار پرداخت شده است، از محل مطالبات پیمانکار بپردازد. در صورتی که با اخطار کارفرما، پیمانکار یا نماینده او برای رسیدگی حاضر نشوند کارفرما رسیدگی می‌کند و به شرح پیش گفته عمل می‌کند و این عمل قطعی و غیر قابل اعتراض است.

## ارتباط پیمانکار با کارفرما

• هرگاه پس از فسخ پیمان، پیمانکاران جز مطالباتی از پیمانکار داشته باشند، مهندس مشاور و کارفرما، به شرح پیش گفته موضوع را رسیدگی می کنند. اگر پس از رسیدگی و تهیه صورت حساب نهایی، پیمانکار مطالباتی داشته باشد، کارفرما می تواند طلب پیمانکار جز را از محل مطالبات پیمانکار بپردازد.