

به نام آن که جان را فکرت آموخت

# کتاب زرد ساختمان

قراردادهای ساختمانی و تاسیساتی (۲)

مشارکت در ساخت

سنگ کاری

کاشی کاری

قوانین شرکتهای سهامی عام و خاص

موتورخانه و ...

مهندس علیرضا پوراسد



فدکا ایستاتیس  
۱۳۸۱

سرشناسه	: پوراسد، علیرضا
عنوان و نام پدیدآور	: قراردادهای ساختمانی و تاسیساتی / علیرضا پوراسد.
مشخصات نشر	: تهران: فدک ایساتیس، ۱۳۸۷.
مشخصات ظاهری	: ۲ج: جدول.
فروست	: کتاب زرد ساختمان؛ [۶].
شابک	: ۸۰۰۰۰ ریال: دوره: ۲-۱۷-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸ : ۷-۳۸-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: ساختمان سازی -- ایران
موضوع	: ساختمان سازی -- قوانین و مقررات -- ایران.
موضوع	: مهندسی قراردادها.
رده بندی کنگره	: ۱۳۸۷TH۱۴۵ ج. ۵ ک ۲ پ ۸۳
رده بندی دیویی	: ۶۹۰ / ۰۲۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۱۶۴۷۹۵۸

# کتاب زرد ساختمان

قراردادهای ساختمانی و تاسیساتی (۲)



گردآوری و تالیف	: مهندس علیرضا پوراسد
مدیر طرح	: مجیدرضا زروئی
ویراستار فنی	: بنفشه ملکوتی
ویراستار ادبی	: طاهره سروری
ویراستار حقوقی	: مهناز پوراسد
حروفچینی	: بیتا تبریزی
صفحه آرای	: محمد کریمی شاهنده
لیتوگرافی	: هزاره
چاپ اول	: ۱۳۸۸
چاپخانه	: گنج شایگان
صحافی	: کیمیا
تیراژ	: ۳۰۰۰ نسخه
قیمت	: ۸۰۰۰ تومان

ISBN : 978-600-5203- 17 - 2

شابک دوره: ۲-۱۷-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸

ISBN : 978-600-5203- 38 - 7

شابک : ۷-۳۸-۵۲۰۳-۶۰۰-۹۷۸

نشانی:

خیابان انقلاب - خیابان اردیبهشت - بین لبافی نژاد و جمهوری ساختمان ۱۰ (۱۲۶ قدیم)

تلفن : ۶۶۴۶۵۸۳۱ - ۶۶۴۸۱۰۹۶ - ۶۶۴۸۲۲۲۱

وب سایت : [www.fadakbook.ir](http://www.fadakbook.ir)

کلیه حقوق و حق چاپ متن و عنوان مجموعه کتاب زرد ساختمان که به ثبت رسیده است؛ مطابق با قانون حقوق مولفان و مصنفان مصوب ۱۳۴۸ محفوظ و متعلق به انتشارات فدک ایساتیس می باشد. هر گونه برداشت، تکثیر، کپی برداری به هر شکل (چاپ، فتوکپی، انتشار الکترونیکی، CD، فیلم و صدا و آموزش) بدون اجازه کتبی از انتشارات فدک ایساتیس ممنوع بوده و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

معاونت حقوقی  
انتشارات فدک ایساتیس

## مقدمه

پیشرفت روزافزون صنعت ساختمان و گستردگی صنایع وابسته به آن، کلیه‌ی دست‌اندرکاران اعم از کارفرما، مشاور و پیمانکار و... را ملزم می‌سازد تا در اجرای صحیح و اصولی پروژه‌های عمرانی، توجه مجدانه‌ی خود را به موارد ذیل معطوف دارند:

نخست اینکه در ارتقای دانش و تجربه‌ی خویش در زمینه‌ی مسایل حقوقی مربوط به آن اهتمام ورزند؛ دیگر اینکه تلاش خویش را در غنای هر چه بیشتر اطلاعات و آگاهی خود نسبت به آشنایی با اصول فنی ساختمان و رعایت نکات ایمنی مربوط به آن به کار گیرند.

بررسی اجمالی نشان می‌دهد که اختلافات و دعاوی فراوانی در حین اجرای توافقات اولیه و به دنبال انعقاد قراردادها، مبتلا به طرفین قرارداد شده و پیشرفت پروژه‌ها را به گونه‌ی قابل ملاحظه‌ای دچار وقفه ساخته و زیان‌های ناخواسته‌ی فراوانی به بار می‌آورد.

اغلب این اختلافات، ناشی از فقدان آگاهی لازم از موارد حقوقی و فنی مربوط به این گونه امور است. مشاهده‌ی موارد فوق، شرکت سازه طراحان فدک را بر آن داشت تا مصرا نه در تدارک و تدوین

### کتاب زرد ساختمان گام بردارد.

کتاب زرد ساختمان مجموعه‌ای از ضوابط فنی، اجرایی و حقوقی لازم‌الاجرا را در طراحی و نظارت و اجرای کلیه‌ی عملیات ساختمانی که هدف آن ایمنی و بهره‌دهی هر چه مناسب‌تر است، در بر می‌گیرد.

آنچه این مجموعه را از سایر آثار متمایز می‌کند، انطباق کامل آن با مقررات ملی ساختمان، سازگار بودن با شرایط کشور، کاربردی بودن و به روز بودن مطالب آن است.

علاوه بر این، مجموعه‌ی حاضر، مهندسین را از مراجعه به منابع متعدد و پراکنده‌ای که دسترسی به آنها اغلب با صرف وقت فراوان همراه است، بی‌نیاز می‌کند و به آنان این امکان را می‌دهد که مطالب مورد نیاز خود را در اسرع وقت تهیه و در پروژه‌های مورد نظر اعمال کنند.

بدین منظور مجموعه‌ی حاضر، زیر نظر کمیته‌ای تخصصی، متشکل از کارشناسان مجرب و کارآزموده در زمینه‌ی مسائل فنی و حقوقی، از منابع معتبر استخراج و با دقت مضاعف درج شده است تا از حیث محتوا و حدود و دامنه‌ی کاربرد بتواند به عنوان مرجعی قابل استناد، مورد استفاده‌ی اهل فن قرار گیرد.

با اغتنام فرصت، از کلیه‌ی صاحب‌نظران و اساتید محترم درخواست می‌شود با ارسال نظرات و پیشنهادهای خود، ما را در جهت غنای هر چه بیشتر این مجموعه یاری فرمایند. لازم می‌دانم مراتب تشکر و قدردانی خود را از آقای مهندس رضا کرمی‌شاهنده و خانم شبنم کارپسند و آقای محمد کرمی‌شاهنده که در آماده‌سازی این اثر ما را یاری داده‌اند ابراز دارم. همچنین از جناب آقای مجیدرضا زروئی، مدیر طرح کتاب زرد ساختمان، به خاطر یاری‌های بی‌دریغ ایشان در تدارک هر چه بهتر این مجموعه سپاسگزاری کنم.

علیرضا پوراسد

## مقدمه ناشر

امروزه، تقریباً تمامی فعالیت‌های جدی اقتصادی در قالب قرارداد مبادله می‌شوند و از این حیث یکی از مهمترین راههای اثبات حقوق طرفین، قرارداد می‌باشد. کسانی که آشنایی اجمالی با علم حقوق دارند، می‌دانند که چگونگی نگارش و حتی انتخاب واژگان در قرارداد از چه اهمیتی برخوردار است به گونه‌ای که یک کلمه می‌تواند نقش حقوقی فراوانی داشته باشد. در واقع با انعقاد یک قرارداد اصولی می‌توان از بروز اختلاف‌های آتی جلوگیری کرد.

از جمله قراردادهای مهمی که کاربرد وسیع و گسترده‌ای دارد قراردادهای مهندسی است. قراردادهای مهندسی، چون طیف گسترده‌ای از فعالیتهای مربوط به پروژه‌های عمرانی را در بر می‌گیرد دارای جایگاه ویژه‌ای است.

مهندسان برای آگاهی و عمل به مقررات حوزه‌ی فنی و عمرانی می‌توانند به آیین‌نامه‌های ساختمانی، استانداردها و مشخصات فنی ضمیمه پیمان مراجعه کنند، اما نهایتاً آنچه آنان را در اجرای ضوابط مورد قبول قانون‌گذار در روابط بین کارفرما و پیمانکار یاری می‌دهد انعقاد قراردادی جامع، معتبر و منطبق بر آخرین ضوابط حقوقی است.

یک قرارداد مهندسی باید در عین جامع بودن و رعایت نکات فنی، مسایل حقوقی را نیز در برگیرد. فن تنظیم قرارداد به شکل مذکور به گونه‌ای که توافقات طرفهای عقد قرارداد به طور روشن تدوین و تبیین شود در حیطه‌ی علم حقوق مهندسی است.

کمبود منابع قابل استناد در زمینه حقوق مهندسی و همچنین استقبال کم نظیر کارفرمایان، پیمانکاران و مشاوران محترم از "کتاب جامع قراردادهای عمرانی" سبب شد تا در تداوم آثار مثبت آن کتاب در زمینه‌ی حقوق مهندسی، اشتیاق ما را در تهیه و تدوین مجموعه کتاب زرد ساختمان بیش از پیش برانگیزد.

مجموعه کتاب زرد ساختمان در نوع خود اولین اثر جدی در زمینه‌ی حقوق مهندسی است که با دو رویکرد ساخت و ساز شهری و پروژه‌های عمرانی تدوین شده است و در برگزیده‌ی کلیه مباحث فنی، حقوقی و ایمنی در رشته‌های مختلف عمرانی است.

کتاب زرد ساختمان یک دوره‌ی ۶ جلدی است که در موضوعات ذیل تهیه و تدوین شده است: مناقصات، قراردادهای عمرانی، ضوابط ساخت و ساز، قراردادهای صنعتی، قراردادهای ساختمانی، قراردادهای تاسیساتی.

این مجموعه‌ی ارزنده با تلاش جناب آقای مهندس پوراسد با پشتوانه‌ای بیش از یک دهه سابقه مدیریت پروژه‌های عمرانی و حضور در روند انعقاد و اجرای قراردادها و مناقصات متعدد داخلی و بین‌المللی، گردآوری شده است.

یکی از ویژگی‌های کتاب زرد ساختمان، بازنگری و کنترل مضاعف آن، توسط کمیته‌ای تخصصی متشکل از کارشناسان فنی و حقوقی مجرب و اساتید دانشگاه می‌باشد.

در پایان لازم می‌دانم از کلیه پرسنل و همکارانی که در به ثمر رسیدن این اثر ما را یاری داده‌اند کمال تشکر و قدردانی خویش را ابراز دارم. امید است که این مجموعه، گامی هر چند کوتاه در ارتقای دانش حقوق مهندسی کشور به شمار آید.

مدیر مسئول انتشارات فدک ایساتیس





## فهرست مطالب

۱۱	..... قرارداد کاشی کاری
۱۹	..... قرارداد موزاییک کاری
۲۷	..... قرارداد سنگ کاری
۳۵	..... قرارداد موتورخانه
۴۵	..... مشارکت در ساخت
۵۳	..... قرارداد پکیج
۶۵	..... اجاره نامه
۷۱	..... بیمه آتش سوزی
۹۷	..... قوانین ساخت و ساز
۱۳۱	..... قانون تجارت (شرکتهای سهامی)