



کارفرما / صاحب کار / مقاطعه دهنده :

• تعریف کارفرما طبق قانون کار:

ماده ۳ قانون کار - کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که کارگر به درخواست و به حساب او در مقابل دریافت حق السعی کار می کند. مدیران و مسئولان و به طور عموم کلیه کسانی که عهده دار اداره کارگاه هستند نماینده کارفرما محسوب می شوند و کارفرما مسئول کلیه تعهداتی است که نمایندگان مذکور در قبال کارگر به عهده می گیرند. در صورتی که نماینده کارفرما خارج از اختیارات خود تعهدی بنماید و کارفرما آن را نپذیرد در مقابل کارفرما ضامن است.

• تعریف کارفرما طبق نشریه ۴۳۱۱:

کارفرما، شخص حقوقی است که یک سوی امضاء کننده پیمان است و عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان، به پیمانکار واگذار کرده است. نمایندگان و جانشین های قانونی کارفرما، در حکم کارفرما می باشد.

• تعریف کارفرما طبق تعریف شورای عالی حفاظت فنی:

به موجب آیین نامه پیمانکاری مصوب ۸۸/۱۲/۳ شورای عالی حفاظت فنی: کارفرما یا مقاطعه دهنده شخصی حقیقی و یا حقوقی است که اجرای عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک به پیمانکار واگذار می نماید در ضمن نمایندگان ایشان در حکم کارفرما خواهند بود.

• تعریف صاحب کار تعریف شورای عالی حفاظت فنی:

صاحب کار نیز بر اساس همین آیین نامه شخصی حقیقی یا حقوقی است که مالک یا قائم مقام قانونی مالک کارگاه بوده و انجام یک یا چند نوع از عملیات یا فعالیت کارگاه را به یک یا چند پیمانکار محول میکند که در این حالت مطابق تعریف بند اول کارفرما یا مقاطعه دهنده نامیده میشود و در صورتیکه خود راساً "یک یا تعدادی کارگر را در کارگاه متعلق به خود به کارگمارد از نظر این قانون کارفرما محسوب میگردد،

قائم مقام قانونی یا جانشین کارفرما .

قائم مقام قانونی یا جانشین کارفرما با نماینده کارفرما متفاوت می باشد چرا که قائم مقام بیه کسی گفته می شود که تمامی حقوق و تکالیف اصیل به او انتقال پیدا می کند ولی نماینده کسی است که برای دیگری و به حساب دیگری فعالیت می کند و خود نماینده هیچگونه حق یا تکلیفی نسبت به موضوع قرارداد ندارد.



پیمانکار / مجری / مقاطعه کار :

• تعریف پیمانکار طبق قانون کار :

شخص حقیقی یا حقوقی ذیصلاحی است که براساس اسناد و مدارک پیمان، مسئولیت اجرای عملیات پیمان را به عهده می گیرد.

• تعریف پیمانکار طبق نشریه ۴۳۱۱:

پیمانکار، شخص حقوقی یا حقیقی است که سوی دیگر امضاکننده پیمان است و اجرای موضوع پیمان را براساس استناد و مدارک پیمان، به عهده گرفته است. نمایندگان و جانشینهای قانونی پیمانکار، در حکم پیمانکار می باشند.

• تعریف پیمانکار جزء:

پیمانکار جزء شخص حقیقی یا حقوقی است که تخصص در کارهای اجرایی دارد و پیمانکار برای اجرای بخشی از عملیات موضوع پیمان با او قرارداد می بندد.

مجری ذیصلاح

مجری براساس تعریف مقررات ملی ساختمان، شخصی است حقیقی یا حقوقی که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و بعنوان پیمانکار کل و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحب کار منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمانی را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

ساختمان هایی که نیاز به مجری دارند

مطابق ماده ۹ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳، کلیه عملیات اجرایی ساختمان می بایست توسط مجری صاحب صلاحیت یا همان مجری ذیصلاح انجام شود. از این ماده قانونی و نیز احکام صادره در خصوص مجریان فاقد صلاحیت، این طور برداشت می شود که حتی تخریب و تعمیرات جزئی در ساختمان نیز می بایست توسط مجری ذیصلاح انجام گردد و مالکان می بایست از خدمات این افراد استفاده نمایند.

شرح وظایف مهندس مجری ذیصلاح ساختمان

مطابق با ماده ۶ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان، کلیه مسئولیت های اجرای ساختمان به نحوی که در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه اجرایی و شیوه نامه های منبعث از آن ذکر شده بر عهده سازندگان حقیقی و حقوقی موضوع این ابلاغیه می باشد. مجریان ساختمانی در نهایت می بایست به کارفرما، مرجع صدور پروانه، مراجع کنترل



تهیه کننده : بهمن معین پور
مدرس دوره های آموزشی سازمان نظام مهندسی مازندران

ساختمان ، دستگاه نظارت و ناظران پاسخگو باشند.

شرح وظایف برای مجری ذیصلاح یا همان مجری ساختمان به دو بخش تقسیم کرد:

الف (وظایف عمومی یا قانونی :

این دسته از مسئولیت از جانب قوانین جاری در حوزه ساخت و ساز شهری بر عهده مهندسین مجری ساختمان گذاشته شده و از این باب به این گروه از وظایف، وظایف قانونی یا عمومی گفته می شود. بر اساس مبحث دوم مقررات ملی و نیز شرایط عمومی پیمان مجری ذیصلاح وظایف زیر را بر عهده دارد:

- پایش نقشه ها اعم از انطباق نقشه ها با مشخصات مندرج در پروانه ، ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ، قبل از اجرای ساختمان
- برنامه ریزی اجرایی مراحل مختلف اجرا و ابلاغ آن به ناظر و مالک
- رعایت اصول ایمنی در کارگاه توسط اشخاص دخیل در اجرا و نیز ایمنی کلی کارگاه
- هماهنگی با ناظران و صاحب کار و اجرا بر اساس قوانین و مشخصات فنی در هر مرحله از کار
- استفاده از مهندسان ، تکنسین ها و معماران تجربی و پیمانکارانی که صلاحیت کافی را داشته باشند
- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل چون ساخت یا ازبیلت در پایان کار و دریافت تأییدیه ناظران مربوطه
- خرید و استفاده از مصالح استاندارد و مورد تأیید مراجع ذیصلاح
- انعقاد قرارداد با اکیپ های مورد تأیید و دارای صلاحیت
- کنترل مراحل اجرایی ساختمان بر اساس نقشه های مصوب و پروانه و ضوابط شهرسازی و ...
- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه و نقشه های مصوب
- رعایت کلیه قوانین حاکم در ساخت و ساز شهری اعم از مقررات ملی، ضوابط شهرسازی و بخشنامه های قانونی صادره از مراجع ذی ربط
- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده

ب (وظایف قراردادی (شرایط خصوصی):

عامل دیگری که می تواند موجب ایجاد تعهدات و مسئولیت شود ، قرارداد منعقد شده بین مالک یا صاحب کار و مجری ساختمان می باشد که در اینجا به عنوان وظایف قراردادی از آن ها یاد می شود. همان طور که گفته شد مجری ذیصلاح در قالب قراردادهای همسان با مالک وارد اجرای ساختمان می شود .

قراردادهای همسان قراردادهایی هستند که دارای یک قالب یکسان بوده و توسط سازمان استان تهیه و تدوین شده و توسط طرفین قرارداد در دفترخانه ثبت شده و به سازمان استان و مرجع صدور پروانه تحویل می گردد.

انواع قراردادهای مجری ذیصلاح:

اما بر اساس ماده ۴ فصل هشتم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان قراردادهای اجرای ساختمان به ۳ دسته تقسیم می گردند:

۱) قرارداد مدیریت پیمان

۲) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح



شرح وظایف پیمانکاران و مجریان

تهیه کننده: بهمن معین پور
مدرس دوره های آموزشی سازمان نظام مهندسی مازندران

۳) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح

اما از آنجاکه عموماً انتخاب اکیپ‌های اجرایی، مصالح، پرداخت دستمزدها و هزینه‌های خرید مصالح توسط مالک یا سازنده انجام شده و عموماً مجریان ذیصلاح دخالتی در آن ندارند، سازمان‌های نظام‌مهندسی در برخی استان‌ها یک قالب جدید برای عقد قرارداد اجرای ساختمان تهیه و تدوین کرده‌اند با عنوان، قرارداد مدیریت بر ساخت یا قرارداد مدیریت بر اجرا. هر یک از این قراردادها دارای تعهدات و مسئولیت‌هایی برای مهندسان و مالکان بوده و طرفین قرارداد می‌بایست در قالب این تعهدات و مسئولیت‌ها عمل کرده و اجرای ساختمان را انجام دهند.

اما قرارداد مدیریت بر ساخت نسبت به سه دسته اول از قراردادها، آزادی عمل بیشتری به مهندسین داده شده و می‌توان گفت کمی از مسئولیت‌های حقوقی مجریان که در ۳ دسته اول وجود دارد را به‌واسطه مکاتبات و مستندات می‌بایست بر عهده سازنده یا مالک قرارداد داده است.

پیمانکار جز یا پیمانکار دست دوم

پیمانکار دست دوم یا پیمانکار جزء عبارت است از: شخص حقیقی یا حقوقی است که تخصص در انجام کارهای اجرایی دارد و پیمانکار برای اجرای بخشی از عملیات موضوع پیمان، با او قرارداد می‌بندد. به عبارت دیگر یک پروژه در ساده‌ترین حالت، دارای یک کارفرما و یک پیمانکار است، کارفرما اجرای پروژه را به پیمانکار واگذار می‌کند و پیمانکار متعهد می‌شود پروژه را با کیفیت مورد نظر کارفرما و در زمان مقرر تحویل دهد.

نکات مهم در ارتباط با پیمانکار جز در قرارداد پیمانکاری

۱- پیمانکار جز، می‌تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد. مثلاً بطور معمول، کارهای ساختمانی مانند سنگ کاری و سیمانکاری و ... توسط افراد حقیقی انجام می‌شود ولی معمولاً نصب و راه اندازی آسانسور یا کارهای ایمنی توسط شرکت‌ها یا اشخاص حقوقی انجام می‌شود.

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.

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 جز، 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، سازندگان درب و پنجره معمولاً پس از ثبت اندازه‌ها، در خارج از پروژه و در کارگاه خود مشغول طراحی و تولید درب و پنجره‌های ساختمان می‌شوند و برای نصب به محل پروژه مراجعه می‌کنند.

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 مکعب و ... باشد. پرداخت‌ها به



شرح وظایف پیمانکاران و مجریان

تهیه کننده : بهمن معین پور
مدرس دوره های آموزشی سازمان نظام مهندسی مازندران

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

۷- پیمانکار جزء تا ابد پیمانکار جزء نیست! مثلاً یک پیمانکار که در یک پروژه به عنوان پیمانکار جز شناخته می‌شود می‌تواند در پروژه دیگر پیمانکار اصلی باشد. حتی در صورت گستردگی کارها و موافقت پیمانکار اصلی، پیمانکار دست دوم می‌تواند از اکیپ‌هایی استفاده نماید که طرف حساب آنها همان پیمانکار دست دوم باشد.

۱. آیا مجری ذیصلاح می‌تواند با مرجع صدور پروانه و سازمان استان مکاتبه کند؟

برخلاف تصور و باور اغلب مهندسان که اعتقاد دارند با توجه به اینکه مجری مسئول اجرای ساختمان است و نمی‌تواند مکاتباتی اعم از گزارش تخلف و... را صادر کند، در مواردی که مالک رأساً و شخصاً عملیات اجرایی را برخلاف قرارداد و قوانین حاکم بر عهده گرفته و انجام می‌دهد، مجری می‌تواند بر اساس مکاتبات خود اعم از:

الف) دستور کار به مالک

ب) دستور کار به پیمانکاران جزء

پ) گزارش به ناظر مربوطه و ناظر هماهنگ کننده

ت) گزارش تخلف به شهرداری و سازمان استان و سایر مراجع ذی ربط، بار مسئولیت خود را تا حد بسیار زیادی کاهش دهد.

۲. عمده مکاتبات مهندس مجری چیست؟

غالب مکاتبات مهندس مجری می‌تواند در قالب دستور کارها به مالک و پیمانکاران جزء انجام شود.

۳. مجری ذیصلاح چگونه می‌تواند قرارداد خود را فسخ کند؟

در صورتی که مجری احساس می‌کند که تخلف مالک از حد گذشته و امکان درگیر شدن مجری در مباحث حقوقی و حتی کیفری وجود دارد و مالک نیز به دستور کارهای مجری اهمیت نمی‌دهد، می‌تواند بر اساس مکاتبات انجام شده و بندهای قراردادی، درخواست فسخ خود را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه، مالک و ناظر هماهنگ کننده ارائه کرده و بعد از طی مراحل قانونی و رأی هیئت داور، قرارداد را فسخ کرده و از کار خارج شود.

۴. مسئول کنترل عملکرد مجری چیست؟

مطابق مبحث دوم مقررات ملی، مهندس ناظر مسئول کنترل عملکرد مجری ساختمان می‌باشد.

۵. در ساختمان‌هایی که مجری حضور ندارد، وظایف مجری بر عهده کیست؟

در صورتیکه بر اساس ضوابط و توافقات بین سازمان استان و شهرداری، نیازی به حضور مجری در کارگاه وجود نداشته باشد، مسئولیت‌های مجری بر عهده مالک یا سازنده خواهد بود. اما همچنان مهندس ناظر می‌بایست عدم حضور مجری را در گزارشات خود ذکر کند.



تهیه کننده : بهمن معین پور
مدرس دوره های آموزشی سازمان نظام مهندسی مازندران

۶. آیا مالک می تواند مجری ساختمان خود باشد؟

در صورتیکه مالک دارای پروانه اجرای ساختمان باشد، می تواند به عنوان مجری ملک خود معرفی شده و نام ایشان نیز در پروانه قید شود.

۷. اگر ناظر در گزارش های خود، به عدم حضور مجری در ساختمان اشاره نکند چه تبعاتی می تواند داشته باشد؟

گزارش نکردن عدم حضور مجری ذیصلاح توسط ناظر، یعنی ناظر تأیید کرده که اجرا توسط مجری انجام شده و در صورت بروز حادثه، وقتی در محاکم قضایی از مجری مدارک احراز صلاحیت درخواست می شود و ایشان پاسخی برای گفتن ندارد، درصدی از تقصیر به دلیل عدم اطلاع رسانی به موقع و گزارش خلاف واقع به ناظر اختصاص خواهد یافت. چراکه مطابق قانون مجازات اسلامی، ناظر به وظایف خود که گزارش دادن بوده عمل نکرده است.

۸. بیمه نامه مناسب برای مهندسان مجری وجود دارد؟

مجری می تواند از دو روش اقدام به بیمه کردن مسئولیت خود نماید:

الف) خرید بیمه مسئولیت حرفه ای مهندسین مجری

ب) صحبت با مالک و ثبت نام مجری در بیمه نامه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان به عنوان سایر بیمه گزاران. در این صورت

حتما سقف تعهدات بیمه را در کلوزهای مختلف افزایش دهید.