

تفاهم نامه سه جانبه آماده سازی زمین ، ساخت و واگذاری واحدهای مسکونی

(طرح مسکن مهر)

به استناد تصمیم نمایندگان ویژه رئیس جمهور ابلاغی به شماره ۱۲۶۵۶۰ / ت ۴۳۱۶۵ ن مورخ ۸۸/۰۶/۲۴ و شیوه نامه مربوطه ابلاغی به شماره ۳۳۱۶۳/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۸/۰۷/۰۵ ، این تفاهم نامه بین سازمان مسکن

که منبهد « سازمان »

نامیده می شود :

تامین کننده زمین و بانک

مسکن

واگذار کننده تسهیلات

بانکی که از این پس بانک نامیده می شود و شرکت

که

شرایط و مشخصات عمومی آن به همراه جدول پیوست و قرارداد اجاره زمین که جزء لاینفک آن می

باشد و به امضاء طرفین رسیده ، تنظیم که با رعایت شرایط تصمیم نامه و شیوه نامه فوق الذکر مورد

عمل قرار می گیرد .

ماده ۱- موضوع تفاهم نامه :

عبارت است از تامین زمین ، طراحی آماده سازی و ساخت (معماری ، سازه و تاسیسات) ، انجام

عملیات آماده سازی و اخذ پروانه ساختمانی ، تامین تسهیلات بانکی برای آماده سازی و ساخت ،

احداث واحدهای مسکونی تا مرحله پایان کار و کلید تحویل مطابق مشخصات پیوست شماره ۳ و

تنظیم قرارداد تخصیص و واگذاری بین متقاضیان طرح مسکن مهر پس از پایان سقف نهایی بلوک های

ساختمانی و تحویل واحد به متقاضی پس از پایان کار و تنظیم و مبادله قرارداد انتقال تسهیلات

پرداختی حداکثر ۱۵ ساله (مجموع دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی) .

ماده ۲- حدود وظایف و اختیارات

الف - وظایف سازمان مسکن و شهرسازی خوزستان در این تفاهم نامه عبارت است از :

۱- انعقاد قرارداد اجاره زمین قابل ارتهان بدون معارض با حدود اربعه و بر کف مشخص و برای

مدت یکسال (از تاریخ تحویل) طی صورتجلسه ای به سازنده

تبصره : مدت زمان این بند از تفاهم نامه با تشخیص سازمان متناسب با افزایش دوران مشارکت خواهد بود .

۲- تعیین تکلیف آماده سازی زمین و اعمال نظارت عالیه بر اجرای آن مطابق پیوست شماره ۱ و بر

اساس ماده ۵ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان

۳- اعمال نظارت عالیه بر ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری و ساخت و ساز واحدهای مسکونی و آماده سازی طبق بند سوم تصمیم نامه صدرالذکر .

۴- معرفی سازنده و متقاضیان واجد شرایط مسکن مهر جهت دریافت و تقسیط تسهیلات

۵- تضمین خرید جهت واحدهای احداثی مازاد به قیمت تعیین شده در ماده ۳ در صورت فقدان

متقاضی خرید توسط سازمان و تعیین تکلیف مطالبات بانک

۲- تهیه نقشه های کامل واحدهای مسکونی محوطه سازی در صورت عدم تهیه توسط سازمان

ظرف مدت دو هفته و تایید سازمان و اخذ پروانه ساختمان بر اساس نقشه های مربوطه .

۳- رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی اسلامی در تهیه کلیه نقشه های الزامی است .

۴- تامین هزینه و اجرای فونداسیون بر اساس نقشه های مصوب توسط سازنده .

۵- تامین هزینه نظارت کارگاهی توسط ناظرین سازمان نظام مهندسی یا دفاتر مهندسی انجام

خواهد شد . با رعایت مفاد تبصره ۲ بند ج ردیف ۴ بر اساس مصوبه ۱۲۵۶۰/ت ۴۳۱۶۵/ن مورخ

۸۸/۰۶/۲۴ هیات محترم وزیران .

۶- ساخت و تحویل واحدهای مسکونی مورد نظر تا مقطع پایان کار و کلید تحویل حسب مورد

طبق ماده یک بر اساس (پیوست شماره ۲ این تفاهم نامه) و مطابق برنامه زمان بندی و حداکثر

در ۱۲ ماه بعد از تحویل زمین با بر و کف مشخص و پروانه ساختمانی . ضمناً مجموع فرآیند

تحويل زمین با حدود اربعه و بر و کف مشخص و صدور پروانه ساختمانی حداکثر پانزده روز لحاظ خواهد شد .

۷- تامین هزینه بندهای فوق به شرح بندهای این تفاهیم نامه و پیوست های آن .

۸- اخذ تسهیلات بانکی طبق بند ۲ تفاهیم نامه .

۹- رعایت کلیه نقشه ها ، مشخصات فنی و عمومی و مقررات ملی ساختمان و همچنین رعایت کلیه قوانین و مقررات ناظر بر ساخت و رعایت ضوابط مربوط به مسئولیت کارگاه و محدوده محوطه عملیات .

۱۰- اجرای عملیات محوطه سازی در صورت لزوم و حصارکشی به تشخیص سازمان بر اساس نقشه های اجرایی مورد تایید سازمان طی تفاهیم نامه جداگانه .

۱۱- پرداخت هزینه های آماده سازی به سازمان در صورتی که آماده سازی توسط سازمان انجام شده باشد . بدیهی است این مبلغ به قیمت تمام شده اضافه و جزء اقساط سهم متقاضی محاسبه خواهد شد .

۱۲- مابه التفاوت هرگونه تغییرات احتمالی قیمت ناشی از تغییرات نرخ سیمان و آهن آلات بر اساس نرخهای اعلام بانک مرکزی (به صورت متوسط ۳ ماهه تا ماه نهم تفاهیم نامه) نسبت به زمان انعقاد تفاهیم نامه و زمان انجام کار مطابق برنامه زمان بندی در صورتیکه بیش از ۲۰٪ شود ، تغییرات آن توسط معاونت امور مسکن و ساختمان محاسبه و میزان مازاد آن نسبت به ۲۰٪ به قیمت پایه تفاهیم نامه افزوده خواهد شد ، قیمتتها و نحوه محاسبه در پیوست شماره ۲ ارائه شده است .

ماده ۳ - سایر شرایط

۱- سازنده مکلف است همزمان با امضاء و مبادله قرارداد اجاره زمین پروژه ، سفته تضمین به میزان ۵ درصد مبلغ کل پروژه بر اساس مبلغ مندرج در بند ۲ ماده ۳ بعنوان تضمین انجام تعهدات به سازمان تسلیم که پس از تحویل واحدها به سازنده عودت می شود .

۲- قیمت هر متر مربع زیر بنای ناخالص واحدهای تحویلی ، تا پایان کار و کلید تحویل مطابق پیوست شماره ۳ این تفاهم نامه به مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال سه میلیون ریال و قیمت هر متر مربع پیلوت دو میلیون ریال می باشد . این قیمت برای مدت یکسال از زمان امضای تفاهم نامه بوده و به آن تعدیل ناشی از تغییر سال تعلق نمی گیرد .

توضیح : ساختمانهای موضوع تفاهم نامه از نوع صنعتی با اسکلت فلزی و اتصالات پیچ و مهره ای و سقف کامپوزیت و دیوارهای غیر باربر 3Dpanel و پنجره های دو جداره در سه طبقه روی پیلوت و سه طبقه بدون پیلوت با نصب و راه اندازی آسانسور استاندارد طبق نقشه و مشخصات ابلاغی می باشد .

۶- تنظیم و مبادله قرارداد حق بهره برداری طولانی مدت زمین با متقاضی واجد شرایط مسکن مهر

۷- ترهین زمین و اعیان محل پروژه به نفع بانک مسکن

۸- تهیه و تنظیم نمونه قرارداد واگذاری اعیانی و انعقاد و مبادله آن با متقاضیان واجد شرایط

۹- تهیه طرحهای آماده سازی و سیر مراحل تصویب آن در مراجع ذیربط

۱۰- تایید نقشه های ساختمانی و محوطه سازی حداکثر ظرف مدت یک هفته

۱۱- چنانچه به هر دلیلی از جمله موارد پیش بینی شده در بند ۳ ماده ۳ این تفاهم نامه قرارداد اجاره فسخ یا منفسخ گردد ایفای کلیه تعهدات سازنده در مقابل بانک بعهده سازمان می باشد .

ب : وظایف بانک مسکن در این تفاهم نامه عبارت است از :

۱- ارائه تسهیلات بانکی به سازنده به میزان سقف مصوب برای ساخت مطابق جدول ذیل حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تکمیل مدارک در ازای ترهین سند زمین یا قرارداد واگذاری زمین محل

پروژه در چارچوب قرارداد مشارکت مدنی ما بین بانک و تسهیلات گیرنده و با رعایت جزء ۷ بند

الف فوق الذکر و مطابق جدول ذیل :

پایان فونداسیون	پایان سقف آخر	پایان سقف کاری	نازک کاری	
۱۵٪	۳۵٪	۳۰٪	۲۰٪	ساخت با استفاده از فناوری نوین و تولید صنعتی (تسهیلات ۲۵ میلیون تومانی)
۱۵٪	۳۰٪	۳۰٪	۲۵٪	ساخت به روش های غیر صنعتی (تسهیلات ۲۰ میلیون تومانی)

* تا ۲۰٪ از کل مبلغ تسهیلات فناوری نوین و روش های غیر صنعتی در هر مرحله از ساخت در قبال

ارائه ضمانتنامه بانکی در طول پروژه از مانده کل تسهیلات قابل پرداخت می باشد .

تبصره ۱ : پرداخت تسهیلات آماده سازی بمبلغ ده میلیون ریال از سقف تسهیلات فوق کسر خواهد شد .

تبصره ۲ : در حین اجرای سقف و ستونها با انجام ۵۰ درصد عملیات اجرائی ، ۵۰ درصد تسهیلات مرحله

دوم قابل پرداخت است .

تبصره ۳ : چنانچه سازنده ، پیمانکار آماده سازی نیز می باشد ، یک میلیون تومان هزینه آماده سازی از

محل تسهیلات پرداخت و ما بقی هزینه آماده سازی در مرحله معرفی متقاضی ، از متقاضیان دریافت

خواهد شد و اگر سازنده پیمانکار آماده سازی نباشد طبق روال قبل از انجام خواهد شد .

۲- انتقال اصل و سود تسهیلات مشارکت مدنی پس از پایان کار به متقاضی طرح مسکن مهر که بر

اساس قرارداد اجاره و قرارداد واگذاری واحد مسکونی مالک اعیان شناخته می شود با ترهین سند اعیان

ملک به مدت ۱۵ سال (جمع مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی) به نفع بانک مسکن و همزمان فک رهن عرصه .

ج - وظایف سازنده در این تفاهم نامه عبارت است از :

۱- اجرای آماده سازی بر اساس طرح و مشخصات فنی و عمومی ابلاغی از سوی سازمان بطور کامل بر اساس برنامه زمان بندی مصوب و اجرای آماده سازی به سازنده حداکثر برای مدت شش ماه از تاریخ تحویل زمین (در صورتی که زمین فاقد آماده سازی باشد و اجرای آماده سازی به سازنده ابلاغ شده باشد)

سازنده هزینه مزاد بر تسهیلات بانکی را از متقاضی واحد مسکونی به روش زیر دریافت می نماید :

- برای هزینه آماده سازی متناسب با پیشرفت فیزیکی پس از معرفی متقاضی از سوی سازمان .
- برای ساخت بصورت اقساط مساوی همزمان با اجرای پروژه در مراحل پایان سفت کاری تا انتهای پروژه ساخت، بدیهی است متقاضی بایستی چک های اقساط را به سازنده تسلیم نماید .

تبصره: هزینه خرید انشعاب آب و فاضلاب ، برق و گاز ، عوارض و هزینه های صدور پروانه ، هزینه نظارت نظام مهندسی ، تفکیک و صدور سند ، پایان کار ، نقل و انتقال و هزینه های مربوط به طرح و اجرای آماده سازی محوطه سازی ، حصارکشی ، کسورات قانونی متعلقه احتمالی در قیمت این تفاهم نامه لحاظ نشده است .

۳- تاخیرات سازنده ناشی از فعالیتهای پشتیبانی و اجرای پروژه توسط هیات داورى موضوع ماده ۶ مورد بررسی و تصمیم گیری قرار می گیرد .

جرائم تاخیرات غیر مجاز سازنده معادل نیم درصد فعالیتهایی که مشمول تاخیر غیر مجاز شده از قیمت نهایی کسر می گردد . حداکثر این درصد ها نباید از ۵ درصد مبلغ کل این تفاهم نامه (بر پایه مبلغ بند ۲ ماده ۳) تجاوز نماید .

۴- در صورتی که تعجیل نسبت به مدت اجرای تفاهم نامه به وجود آید و سازنده زودتر از موعد مقرر تعهدات خود را به اتمام برساند ، مبلغی معادل نیم درصد مبلغ تفاهم نامه به ازای هر ماه به مبلغ بند ۲ ماده ۳ تفاهم نامه اضافه خواهد شد .

۵- در صورتی که به هر دلیل این تفاهم نامه فسخ یا خاتمه داده شود و در روی زمین مورد تفاهم اعیانی احداث شده باشد بدوا نسبت به صورت برداری از مصالح پایکار ، عملیات انجام شده و همچنین تعیین درصد پیشرفت کار مطابق جداول مربوطه (پیوست شماره سه ساختار شکست) اقدام سپس هزینه های آن بر اساس قیمت قرارداد محاسبه شده ، بدهی های سازنده به سازمان و بانک و دیگر اشخاص و ما بقی به شرح ذیل طرف مدت یکماه پرداخت خواهد شد :

الف - چنانچه سازنده مقصر باشد با کسر تا ۱۰٪ از رقم محاسبه شده مذکور هزینه پرداخت خواهد شد .

ب - چنانچه سازنده مقصر نباشد عین مبلغ باقیمانده پرداخت خواهد شد .

ج- چنانچه سازنده بدهکار باشد ، سازنده مکلف به پرداخت بدهی است .

۶- قراردادهای واگذاری واحدهای مسکونی بین سازنده و متقاضی بر اساس نمونه قرارداد ابلاغی سازمان با لحاظ نمودن چارچوب تفاهم نامه حاضر منعقد و مبادله خواهد شد .

تبصره ۱ : نظر هیات مدیره سازمان در مورد اختلاف سازنده و متقاضی لازم الاتباع می باشد .

تبصره ۲ : در کلیه اختلاف هایی که مابین سازمان و سازنده در خصوص این تفاهم نامه بوجود آید ، رای هیات داوری (متشکل از نماینده سازان ، یک نفر نماینده سازنده و یک نفر کارشناس رسمی نظام مهندسی مرضی الطرفین با رشته مرتبط) لازم الاتباع خواهد بود . هیات داوری مکلفند ظرف مدت ۱۵ روز از ارجاع موضوع توسط هر یک از طرفین به داوری ، رای داوری صادر نمایند . با توجه به شرط داوری فوق ، طرفین اسقاط حق مراجعه خود را به مراجع قضایی با امضای این تفاهم نامه اعلام می نمایند .

۷- حسن انجام کلیه عملیات موضوع این تفاهم نامه برای مدت یک سال شمسی پس از تحویل از طرف سازنده تضمین می گردد سازنده موظف است هم زمان با دریافت آخرین اقساط بانک ضمانت نامه بانکی به مبلغ ۲/۵ درصد کل مبلغ تفاهم نامه بر اساس مبلغ مندرج در بند ۲ ماده ۳ به عنوان سپرده دوره تضمین به نام سازمان اخذ و تحویل نماید که پس از گذشت دوره یکساله تضمین مسترد خواهد گردید . اگر در دوره تضمین معایب و نقایصی در کار مشهود که ناشی از عدم رعایت مشخصات بشرح قرارداد باشد ، سازنده مکلف است آن معایب و نقایص را به هزینه خود رفع نماید . برای این منظور این سازمان مراتب را با ذکر معایب و محل آن کتبا به سازنده ابلاغ می کند .

این تفاهم نامه و چهار پیوست آن در ۳ نسخه تهیه شده که دارای اعتبار واحد است و با امضاء طرفین و ابلاغ آن از سوی سازمان (حداکثر ظرف مدت ۲ روز) برای امضاء کنندگان قابلیت اجرایی دارد .

بدیهی است که تفاهم نامه هایی که با نسخه قبلی به امضاء رسیده است و قوت خود باقی است و مشمول تغییرات این تفاهمنامه نخواهد شد .

مدیریت امور شعب بانک مسکن

رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان

پیوست شماره ۱

آماده سازی زمین محل پروژه

بطور کلی آماده سازی زمین ، مجموعه فعالیتهای هماهنگ و ضروری در اراضی شهری است که به منظور ایجاد امکان بهره برداری از اراضی جهت احداث واحدهای مسکونی و تاسیسات جنبی آنها و رفع نیازهای عمومی و امکان بهره برداری صورت می گیرد . اما آنچه در این تفاهیم نامه مورد نظر است عبارت است از خاک برداری و خاکریزی و تسطیح زمین پروژه تا کد مصوب توسط سازمان ملی زمین و مسکن تعریف شده در نقشه ها به گونه ای که امکان تردد ماشین آلات ساختمانی مقدور گردد و اجرای جوی و جداول و کانیوو و سایر ابنیه فی و آسفالت معابر و پارکینگ ها و پوشش معابر پیاده رو بر اساس نقشه های مصوب و مشخصات فنی و عمومی نشریه ۵۵ معاونت راهبردی و برنامه ریزی ریاست جمهوری .

تکمیل نهایی خیابان های داخل زمین محل پروژه در انتهای کار و در بخش محوطه سازی لحاظ و برآورد خواهد شد . در مورد شبکه های آب و فاضلاب ، برق و گاز نیز مطابق تبصره ۴ جزء ج بند ۴ تصمیم نامه مقرر شده که وزارتخانه های نفت و نیرو ، برق ، آب ، گاز ، و فاضلاب را تا ابتدای واحدها تامین کنند . هزینه های آماده سازی مطابق جداول فهرست بهای معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری (سازمان مدیریت سابق) برآورد خواهد شد . لازم به توضیح است در صورتی که آماده سازی زمین بعلاوه بر تسطیح و اجرای جداول آیتم های دیگری نظیر بریدن یا ریشه کن کردن درخت را هم شامل شود این آیتم ها نیز مطابق جداول فهرست بها برآورد و لحاظ خواهد شد .

مطابق بند ۲ پیوست ۳ شیوه نامه تعیین تکلیف آماده سازی زمین چنانچه آماده سازی نشده باشد می بایست در تفاهم نامه مشخص گردد که طبق این تفاهم نامه تعیین تکلیف به عهده شرکت می باشد .

مطابق تبصره ۱ بند ۳ تصمیم نامه مراحل آماده سازی حسب نظر متقاضیان و تایید شورای مسکن استان می تواند تا مرحله اخذ پروانه ساختمانی و پی ریزی واحدهای مذکور و موارد مشابه ادامه پیدا کند .

مطابق بند ج شیوه نامه هزینه آماده سازی بصورت مقطوع بوده و این هزینه با تایید نظارت عالیه و بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی و بدون هرگونه تعدیل به متولی آماده سازی پرداخت خواهد شد .

مطابق جزء ۲ الف بند ۶ شیوه نامه نظارت عالیه بر کلیه مراحل آماده سازی و ساخت و ساز مسکن مهر با سازمانهای مسکن و شهرسازی استان ها ، در شهرهای جدید بات شرکت عمران شهر جدید و در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر با بنیاد مسکن است .

مطابق جزء الف بند ۳ تصمیم نامه در صورتی که آماده سازی به عهده سازنده قرار گیرد آماده سازی زمین نیز جزیی از اجرای کار محاسبه و لحاظ خواهد شد . در این صورت مطابق بند ۴ پیوست ۳ شیوه نامه ، جهت هزینه های آماده سازی ، تسهیلات مربوط توسط بانک در قبال اخذ تضمین لازم در اختیار سازنده قرار خواهد گرفت و باقیمانده هزینه آماده سازی به هنگام معرفی متقاضیان از آنان در یافت خواهد شد . شرکت (نظارت عالیه) می بایست حداکثر ظرف مدت یک هفته از صدور گزارش پیشرفت آماده سازی مجوز دریافت تسهیلات را به سازنده ارائه نماید .

پیوست شماره ۲

قیمت سیمان و آهن آلات هنگام امضای تفاهم نامه

الف - قیمت پایه

قیمت پایه سیمان و آهن آلات در هنگام امضای تفاهم نامه به تاریخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۹ مطابق موارد ذیل می باشد

.

- قیمت آهن آلات (میلگرد ، تیرآهن و ورق بصورت متوسط) هر کیلوگرم ۷۵۰۰ ریال (هفت هزار و

پانصد ریال)

- قیمت سیمان به ازای هر تن ۵۰۰/۰۰۰ ریال (پانصد هزار ریال)

ب - نحوه محاسبات مابه التفاوت آهن آلات و سیمان

۵۰٪ حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین سه ماهه اول بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین

۳۰٪ مابقی حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین سه ماهه دوم بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین

۲۰٪ مابقی حجم فولاد و سیمان مصرفی به قیمت میانگین سه ماهه سوم بعد از انعقاد قرارداد اجاره زمین

- معاونت امور ساختمان و مسکن موظف است تا در هفته اول هر ماه قیمت مبنای سیمان و فولاد را جهت اعمال این تفاهم نامه به کلیه سازمانهای مسکن و شهرسازی و شهرهای جدید ابلاغ نماید .
- مرجع اعلام قیمت متوسط سه ماهه آهن آلات و سیمان به سازمان های مسکن و شهرسازی معاونت امور مسکن ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی است .

پیوست شماره ۳

مشخصات عمومی تعیین قیمت هر متر مربع ناخالص

الف - قیمت هر متر مربع زیر بنای ناخالص واحد مسکونی ارائه شده برای اتمام ساخت تا مرحله

پایان سفت کاری آیتم های ذیل را شامل می شود :

- ۱- تهیه طرح و تحویل زمین
- ۲- تجهیز کارگاه
- ۳- خاکبرداری جهت اجرای فونداسیون
- ۴- اجرای پی و عایق کاری روی آن
- ۵- اجرای سقف و اسکلت و اجرای کلیه عملیات پشت بام و عایق کاری مربوطه
- ۶- تیغه بندی و چارچوب گذاری
- ۷- گچ و خاک
- ۸- لوله کشی آب سرد و گرم
- ۹- لوله کشی فاضلاب
- ۱۰- لوله کشی گاز آشپزخانه
- ۱۱- کانال کشی کولر و دریچه ها
- ۱۲- لوله کشی و سیم کشی برق
- ۱۳- عایق کاری سرویس ها
- ۱۴- عایق کاری سرویس ها آیتم های مربوط به سفت کاری ساختمان که در ردیفهای فوق ذکر نشده است .

ب- قیمت جمع مربوط به هر متر مربع واحد تا پایان نازک کاری علاوه بر موارد فوق ، آیتم های ذیل را شامل می شود .

۱- کاشی دیواره و سرامیک کف سرویس ها	۹- درب ورودی واحد (ضد آتش و MDF) و درب سرویس ها و ب
۲- کاشی دیواره و سرامیک کف آشپزخانه	۱۰- سنگ کف و ره پله
۳- گچ کاری (سفید کاری) و نصب کلید و پریز و شیر	۱۱- دیواره راه پله (رنگ و گچ)
۴- کف سازی	۱۲- زرده راه پله
۵- قرنیز	۱۳- چراغ های هوشمند مشاعات
۶- تابلو برق واحدها و اصلی ساختمان	۱۴- رنگ کاری مشاعات
۷- اجرای نما	۱۵- آیفون معمولی
۸- پنجره upvc دو جداره	۱۶- درب ورودی اصلی ساختمان
	۱۷- آسانسور جهت ساختمانهای ۴ طبقه به بالا

ج - توضیحات

۱- مصالح ساختمانی مورد استفاده دارای کیفیت درجه ۱ و استاندارد است

۲- ارتفاع مفید سقف واحدها حداقل ۲۷۰ سانتیمتر است .

ادامه پیوست ۳

د- جدول ساختار شکست و درصد بندی عملیات اجرایی

ردیف	شرح	درصد
۱	تهیه طرح و نقشه ها و هزینه های نظام مهندسی و کلیه هزینه های اخذ پروانه ساختمانی و سایر هزینه های مربوط تا اخذ پروانه	۳
۲	تجهیز و برچیدن	۲/۵

۳	خاکبرداری و خاکریزی و سایر عملیات خاکی	۱
۴	اجرای پی فونداسیون و عایق کاری آن و خاکریزی پشت دیوارها و درون پی ها با تراکم لازم و بلوکانه	۹
۵	اجرای اسکلت و سقف و اجرای کلیه عملیات پشت بام و عایق کاری مربوطه (ایزوگام)	۳۰
۶	اجرای دیوار چینی و پارتیشن بندی داخل و خارج ساختمان تعبیه دودکش و با قطر مناسب و جان پناه بام و تراسها تا انتهای اجرای کامل سفت کاری و سایر کارهای باقیمانده از مراحل قبل تا پایان سفت کاری	۸/۵
۷	اجرای سقف کاذب و زیر سازی مربوطه و نصب چهارچوب دربها و پنجره و کمدی دیواری نصب نرده فلزی و نصب حفاظ	۱/۵
۸	اجرای اندود و سفید کاری سقف و بدنه و اجرای سیمانکاری به طور کامل و سنگ قرنیز دیوارها	۳
۹	انجام لوله کشی برق ، سیم کشی کامل تاسیسات برقی همراه با نصب کامل ملحقات مربوطه نصب تابلو برق و کابل کشی و وصل به شبکه اصلی و نصب کلید و پریز و نصب چراغها و آیفون و سایر کارها و تجهیزات برقی مطابق مشخصات فنی و اگزوست فن ها	۶
۱۰	انجام لوله کشی آب سرد و گرم و وصل به شبکه اصلی و سایر عملیات تاسیسات مکانیکی مطابق مشخصات فنی	۲
۱۱	انجام لوله کشی فاضلاب و آب باران به طور کامل از جنس پلی اتیلن با ملحقات مربوطه و تعبیه ونت و هواکش ها	۲
۱۲	اجرای عایق رطوبتی در سرویسها ، ایزوگام ها ، حمام و بام به انضمام شیب بندی مربوطه و اجرای بتن سبک با پوکه در کفها و بام	۲
۱۳	اجرای کاشیکاری و سرامیک کاری در سرویسها و آشپزخانه ها و نصب توالت شرقی	۴
۱۴	اجرای کامل کفسازی شامل موزائیک اتاق خوابها و سرامیک درجه یک برای پذیرائی واحدها و نصب سنگ پله ، بغل پله زیر پله و پاگردها و نصب سنگ کف پنجره	۶
۱۵	نصب کامل وسایل بهداشتی شیرآلات سینک دولنگه و کابینت آشپزخانه فقط ۱/۲ متر زمینی و هوائی با	۱

	آبچکان و سایر تجهیزات طبق مشخصات فنی	
۲	اجرای کامل کارهای چوبی (درب اتاقها کمد ها و رنگ آمیزی) و نصب یراق آلات چهارچوب و قفسه بندی کمد ها	۱۶
۵	تهیه و نصب پنجره های UPVC دو جداره و شیشه ها	۱۷
۱	رنگ آمیزی و نقاشی شامل اجرای ضد زنگ روی کلید کارهای فلزی و اسکلت و رنگ آمیزی کامل کلیه کارهای فلزی	۱۸
۶/۵	اجرای کامل نما سازی مطابق مشخصات فنی و با تائید دستگاه نظارت	۱۹
۱	لوله کشی گاز همراه با اخذ تائیدیه از مراجع ذیصلاح تا مرحله نصب کنتور به همراه رنگ آمیزی لوله های مربوط	۲۰
۲	اجرای آسانسور و شاسی کشی و نصب و راه اندازی	۲۱
۱	تمیز کاری و تحویل واحدها	۲۲
۱۰۰	جمع	

- ۱- سازنده مکلف است ظرف مدت پانزده روز از ابلاغ تفاهم نامه نسبت به ارائه برنامه زمان بندی اجرای عملیات موضوع تفاهم نامه به سازمان و اخذ تاییدیه اقدام نماید .
- ۲- سازنده موظف است نسبت به تنظیم گزارشات روزانه با تایید دستگاه نظارت طرح و نگهداری مدارک در کارگاه همچنین نسبت به ارسال گزارش پیشرفت فیزیکی مورد تایید دستگاه نظارت در مقاطع هر پانزده روز یک بار به سازمان اقدام نماید .
- ۳- سازنده موظف است به رعایت مواد ۱۶ تا ۲۷ فصل دوم شرایط عمومی پیمان می باشد . توضیح اینکه در اجرای شرایط مذکور ، منظور از کارفرما « سازمان » مهندس مشاور « دستگاه نظارت » و پیمانکار « سازنده » می باشد .
- ۴- کلیه مصالح مصرفی خصوصا آهن آلات ، سیمان ، شن ، ماسه و آجر دارای مشخصات فنی استاندارد بوده و قبل از ورود به کارگاه به تایید دستگاه نظارت برسد . همچنین سازنده موظف است آزمایشات کنترل کیفی را با تشخیص دستگاه نظارت و با هزینه سازنده در طی مراحل اجرای عملیات ساخت به انجام برساند .
- ۵- سازنده مکلف به تامین دفتر کار و غذای روزانه جهت کارکنان دستگاه نظارت و نمایندگان سازمان می باشد .