

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

این قرارداد فیما بین خانم / آقای
وکیل مالک باستناد و کالتنامه پیوست) پلاک (های) ثبتی
فرزند
به شماره ملی
عنوان صا
حکار (مالک یا
واقع در
قطعه

محدوده شهرداری منطقه
که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می شود از یک طرف و شرکت
ثبت شده به شماره
در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی
عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (که در این قرارداد
سازمان استان تهران نامیده می شود) که توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندس ناظر نامیده می شود از طرف دیگر، تحت
شرایط ذیل و در حضور نماینده سازمان استان تهران منعقد می گردد.

ماده ۱- موضوع قرارداد

عرضه خدمات نظارت بر عملیات اجرایی پروژه ساختمانی پلاک (های) ثبتی مندرج در این قرارداد.

ماده ۲- مدت قرارداد

۱-۲ مدت قرارداد عبارتست از
ماه شمسی که از تاریخ امضای این قرارداد آغاز می شود. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان
پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد با توافق طرفین از طریق سازمان استان و طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است.

۲-۲ چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر گردد تعهدات طرفین برای مدت باقی مانده
قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد.

ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر

بموجب این قرارداد مهندس / مهندسان ناظر به شرح ذیل که اسامی ایشان در پشت پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی شرکت
به شماره پروانه اشتغال
و شماره عضویت سازمان
درج شده است، بعنوان مهندس / مهندسان ناظر حقیقی یاد شده از طرف
مهندس ناظر (شخص حقوقی) این پروژه معرفی می گردند.

نام و نام خانوادگی مهندس	شماره عضویت سازمان	شماره پروانه اشتغال	پایه	رشته

مهندس ناظر (شخص حقوقی) و اشخاص حقیقی معرفی شده فوق توسط ایشان، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظر گیری اخلاق
مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شوند:

۳-۱ حضور بموقع در سازمان استان و امضای مدارک و اسناد حاوی تعهدات نظارت.

۳-۲ اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۳-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد

۳-۴- گزارش عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و دیگر مراجع قانونی حذاق ل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است.

۳-۵- صدور گواهی و تاییدیه های مورد نیاز صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساختمان ، پس از انجام کنترل های لازم و با توجه به گزارشات قبلی

۳-۶- مهندس ناظر (شخص حقوقی) و اشخاص حقیقی معرفی شده فوق رهی توانند هیچگونه مسئولیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده دار شوند یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کنند

۳-۷- مهندس ناظر (شخص حقوقی) آقای / خانم را به عنوان **ناظر هماهنگ کننده** این پروژه تعیین نموده و نامبرده متعهد می گردد وظایف مندرج در شرح خدمات مهندسان ناظر هماهنگ کننده را بانجام برساند

۳-۸- مهندس ناظر (شخص حقوقی) و اشخاص حقیقی معرفی شده فوق بصورت انفرادی و نیز بصورت جمعی در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارائه بموقع گزارش ها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول میباشدند

ماده ۴- تعهدات صاحبکار

۴-۱- صاحبکار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد

۴-۲- صاحبکار متعهد میگردد در تمام مدت قرارداد ، اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (براساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. سازنده بعنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد

هرگاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و مهندس ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان اطلاع دهد.

۴-۳- صاحبکار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی ، تابلوی مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان استان در محل م ناسب و قابل روئیت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید.

۴-۴- صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان ، مراتب را باتفاق سازنده کتبا به مهندس ناظر اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان ، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتبا از مهندس ناظر اخذ گردد.

۴-۵- صاحبکار مکلف است قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کنند که انفصالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۶- صاحبکار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس ناظر ، تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها بوجود آید را برطرف نماید.

۴-۷- صاحبکار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی ، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب ، تصویر پروانه ساختمانی و دفتر مخصوص گزارش های بازدید مهندس ناظر در کارگاه نگهداری شود

۴-۸- صاحبکار مکلف است هر گونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می داند ، بمو قع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد .

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۴-۹- صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی طی کار برگ صورتجلسه سازمان استان، توسط مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال مشخص نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسؤلیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد.

۴-۱۰- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تاسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاه های مسئول مشخص و به سازنده و مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوط انجام شود.

۴-۱۱- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود، صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤلیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف، صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتبا به مهندس ناظر اطلاع دهد.

۴-۱۲- صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و سازنده ساختمان مراتب را کتبا به صاحبکار و مهندس ناظر اعلام نماید، برطبق نظر مهندس ناظر کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحبکار راسا نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ادامه کار باید متوقف ماند.

۴-۱۳- صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین نامه های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند و در قرارداد خود با سازنده، در حدود وظایف وی جزء تعهدات سازنده درج نماید.

۴-۱۴- صاحبکار مکلف است در قرارداد خود با سازنده، تامین پوشش بیمه تامین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید.

۴-۱۵- صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می پذیرد، کتبا به اطلاع مهندس ناظر برساند.

ماده ۵ - سایر شرایط

۵-۱- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار به اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیر رسمی، مبیعه یا انتقال قهری، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک، ترتیب انتقال قرارداد حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان استان بدهد، در این صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را توسط مهندس ناظر فوق یا مهندس / مهندسان ناظر دیگری که معرفی می نماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید، بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحد ها نمی شود.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندس ناظر، سازنده و صاحبکار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر می شود، مراتب خاتمه کار را صورتجلسه می نمایند و مهندس ناظر نسخه ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نماید.

۵-۳- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحبکار و سازنده و مهندس ناظر، وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه می نمایند. در صورت عدم همکاری هر یک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحبکار یا سازنده، هر یک از طرف ها می توانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۴-۵: چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره ای از کنترل ها یا طرح های اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره ای یا نظارتی مهندسان رشته های دیگر داشته باشد، موضوع را کتبا به صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود ح ق الزحمه متعلقه را ذکر می نماید . خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام می شود هزینه کل این خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آنها تایید شود.

۵-۵- مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند نمی توانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قرارداد حاضر داشته باشند مگر آنکه در قوانین جاری کشور این مسئولیت منجزا تعریف و تصریح شده باشد.

۵-۶- چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننماید یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلفی از قانون نماید ، مهندس ناظر حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید

ماده ۶- حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن

۶-۱- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیر بنای ناخالص کل ساختمان از قرار متر مربعی

ریال و با در نظر گرفتن متر مربع زیر بنا جمعا مبلغ

ریال مقطوع می باشد.

۶-۲- مبنای محاسبه حق الزحمه ، سطح زیر بنای ناخالص کل ساختمان مطابق نقشه های مرحله اول معماری مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و تایید شده در سازمان استان می باشد.

۶-۳- در صورت افزایش سطح زیر بنای ساختمان پس از طی تشریفات قانونی ، سطح زیر بنای کار واقعی ملاک تجدید محاسبه حق الزحمه خواهد بود

۶-۴- در صورتیکه سطح زیربنای ساختمان بعد از شروع عملیات اجرایی و در خلال ساخت ، پس از طی تشریفات قانونی ، در اثر حذف بخش ها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد ، ۵۰٪ از حق الزحمه بخش های حذف شده ، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد

۶-۵- حق الزحمه مهندس ناظر پس از امضای قرارداد حاضر توسط مالک به حساب شماره بانک

شعبه بنام سازمان استان پرداخت می شود ، پرداخت حق الزحمه فوق به مهندس ناظر ، زمان پرداخت و سهم هر یک بر اساس ضوابط سازمان استان خواهد بود و صاحبکار تحت هیچ عنوانی ، هیچ مبلغی را بطور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

۶-۶- مبلغ فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید ، مبلغ توسط سازمان استان تعیین خواهد شد.

۶-۷- در صورتیکه صاحبکار در خلال هر یک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر ، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، مهندس ناظر به تناسب پیشرفت کار ، استحقاق دریافت حق الزحمه را دارد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان استان خواهد بود.

۶-۸- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد ، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد ، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد.

۶-۹- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع این قرارداد مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را بطور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۷-۱- صاحبکار حق برکنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، صاحبکار گزارش حاوی دلایل موجه را به سازمان استان تقدیم خواهد نمود و سازمان در رد یا قبول دلایل مختار است.

۷-۲- در صورت قصور صاحبکار در انجام تعهدات خود، این قرارداد با اخطار قبلی قابل فسخ خواهد بود. در اخطاریه فسخ باید دلایل قصور به روشنی ذکر شود و در آن مهلت معقولی که کمتر از یک ماه خواهد بود، برای رفع اثر از قصور وی تعیین گردد و در صورت عدم رفع اثر، پس از انقضای مهلت، قرارداد پس از انجام تشریفات اداری و تسلیم گزارش توجیهی به سازمان استان توسط سازمان استان قابل فسخ خواهد بود و مراتب توسط سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سایر مراجع ذیربط اطلاع داده خواهد شد.

۷-۳- در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) یا صدور پایان کار قبل از انقضای مدت های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

۷-۴- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد.

۷-۵- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) از تاریخ عقد آن، صاحبکار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا مقدمات اجرایی ساختمان را فراهم ننماید، قرارداد فسخ شده تلقی شده و ۲۰٪ از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد گردید.

ماده ۸ - حل اختلاف

۸-۱- طرفین می توانند اختلافی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید را از طریق داوری سازمان حل و فصل نمایند. در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار گردد و نسخه ای از آن را به سازمان استان تسلیم نماید. پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیات داوری به سازمان استان تسلیم نماید.

۸-۲- داور یا هیات داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تعیین و معرفی می گردد.

۸-۳- رای داور یا هیات داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می شود، صادر گردد و در صورت عدم صدور رای ظرف مدت مذکور، طرفین می توانند برای حل و فصل دعوی خود به محاکم قضایی رجوع نمایند.

ماده ۹- نشانی طرفین

نشانی صاحبکار(مالک یا وکیل مالک):

تلفن:

نشانی مهندس ناظر (شرکت):

تلفن:

نشانی مهندس / مهندسان (اشخاص حقیقی):

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۱-
۲-
۳-
۴-

چنانچه نشانی صاحبکار یا هر یک از مهندس / مهندسان ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان ، مهندس ناظر هماهنگ کننده و طرف دیگر اطلاع داده شود ، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهار نامه به نشانی مند رج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۰- اسناد قرارداد

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن تیز محسوب می شوند عبارتند از:

الف : شرح خدمات مهندسان ناظر

ب : پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد در اجرای مفاد آن تنظیم شود

۱۰-۱- در صورت بروز تناقض اسنادی ، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

این قرارداد در ۱۰ ماده به پیوست اسناد قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در سه نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند. نسخ قرارداد در اختیار صاحبکار ، مهندس ناظر و سازمان استان می باشد.

نام و نام خانوادگی و امضاء صاحبکار: نام و امضاء مهندس ناظر(شرکت):

نام و نام خانوادگی و امضاء مهندس / مهندسان ناظر(اشخاص حقیقی):

۱- ۲-

۳- ۴-

گواهی نماینده سازمان استان:

این قرارداد در حضور اینجانب به عنوان گواه با تراضی کامل طرفین تنظیم ، امضاء و مبادله گردید و تحت شماره به تاریخ در ثبت و نسخه این دفتر جهت بایگانی سازمان استان دریافت گردید.