

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

این قرارداد بر اساس بند ۸ ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بند ۸ ماده ۷۳ آیین‌نامه اجرایی آن و بند پ ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بند ۳-۱-۱ از فصل اول شیوه‌نامه‌های منضم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در تاریخ/...../..... فی‌مابین طرفین مذکور در ماده ۱ منعقد گردید.

ماده ۱ - طرفین قرارداد:

۱-۱ طرف اول قرارداد:

خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان مالک یا وکیل مالک به استناد وکالت‌نامه ثبت‌شده در دفترخانه (پیوست قرارداد) پلاک(های) ثبتی قطعه به شماره پرونده شهرداری واقع در محدوده شهرداری منطقه به آدرس تلفن

۲-۱ طرف دوم قرارداد:

الف- خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان ناظر رشته عمران/ ناظر هماهنگ‌کننده به شماره عضویت و شماره پروانه اشتغال به آدرس تلفن و تلفن همراه

ب- خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان ناظر رشته معماری/ ناظر هماهنگ‌کننده به شماره عضویت و شماره پروانه اشتغال به آدرس تلفن و تلفن همراه

ج- خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان ناظر رشته مکانیک به شماره عضویت و شماره پروانه اشتغال به آدرس تلفن و تلفن همراه

د- خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان ناظر رشته برق به شماره عضویت و شماره پروانه اشتغال به آدرس تلفن و تلفن همراه

ه- خانم/ آقای/ شرکت به شماره ملی/ شناسه ملی فرزند شماره شناسنامه صادره از متولد/...../..... به‌عنوان ناظر رشته ترافیک/ نقشه‌برداری/ شهرسازی به شماره عضویت و شماره پروانه اشتغال به آدرس تلفن و تلفن همراه

تبصره ۱: ارسال اطلاعات و مکاتبات از طریق کارتابل طرفین در سامانه اینترنتی سازمان استان و یا پیامک به شماره همراه مندرج در این قرارداد و یا ارسال اظهارنامه به آدرس طرفین مندرج در این قرارداد و یا ارسال از طریق سامانه ثنا، برای طرفین و نیز سازمان استان ابلاغ شده تلقی می‌گردد لذا طرفین متعهد شدند در صورت تغییر آدرس و یا شماره همراه خود، بلافاصله طرف دیگر و سازمان استان را همزمان مطلع نمایند.

امضاء طرف اول قرارداد:

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندسان ناظر):

صفحه ۲ از ۸

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

ماده ۲- موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت غیر مقیم بر عملیات اجرایی پروژه ساختمانی پلاک(های) ثبتی دارای کد
نوسازی..... و شماره پرونده شهرداری بر اساس شرح خدمات مهندسان ناظر به آدرس
.....

ماده ۳- مدت قرارداد:

۳-۱- مدت قرارداد عبارت است از ۱۲ ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر ۳۰ روز پس از عقد قرارداد حاضر،
آغاز می شود (هرکدام که زودتر باشد). چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت
قرارداد طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است.
۳-۲- چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گزارش اتمام عملیات اجرایی توسط
مهندسان ناظر ثبت گردد تعهدات طرف دوم (ناظران) برای مدت باقیمانده قرارداد خودبه خود خاتمه یافته تلقی می گردد.

ماده ۴- تعهدات طرف اول قرارداد:

۴-۱- مفاد مندرج در برگه تعهد نظارت که توسط طرف اول قرارداد نیز در دفتر اسناد رسمی گواهی شده است، جزء لاینفک این قرارداد
می باشد.

۴-۲- طرف اول قرارداد مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.
۴-۳- طرف اول قرارداد متعهد می گردد در تمام مدت قرارداد، اجرای کار را به مجری ذیصلاح یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای
(بر اساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. مجری ذیصلاح به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و طرف اول قرارداد حق
دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد (هرگاه طرف اول قرارداد قصد تغییر مجری ذیصلاح را داشته باشد موظف است مراتب را به
مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد).

۴-۴- طرف اول قرارداد مکلف است مجری را ملزم نماید قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو مشخصات پروژه را به همراه اسامی
کلیه مهندسان ناظر مندرج در بند ۱-۲ مطابق با ضوابط سازمان استان در محل مناسب، قابل رؤیت و در محدوده ملک نصب و تا پایان
عملیات ساختمانی محافظت نماید.

۴-۵- طرف اول قرارداد مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را به اتفاق مجری ذیصلاح کتباً به مهندس
ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و شروع عملیات ذکر شود.

تبصره ۲: تعهدات طرف دوم قرارداد منوط به تنظیم و امضا فرم شروع عملیات ساختمانی با درخواست طرف اول قرارداد می باشد و
چنانچه طرف اول قرارداد بدون اطلاع ناظر هماهنگ کننده عملیات اجرایی را شروع نماید طرف دوم قرارداد هیچ گونه مسئولیتی ندارد.

۴-۶- طرف اول قرارداد مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندسان ناظر تا پایان کار فراهم
نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها به وجود آید را برطرف نماید.

۴-۷- طرف اول قرارداد مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نسخه ای از
نقشه های مصوب، تصویر تمام صفحات پروانه ساختمانی، گزارش های مهندسان ناظر و گزارش آزمایش های انجام شده در زونکن کارگاهی
نگهداری شود.

۴-۸- طرف اول قرارداد مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندسان ناظر بر اساس مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مبحث ۵،
۷، ۹، ۱۰، ۱۳ و ۱۴) لازم بدانند، توسط اشخاص واجد صلاحیت خدمات فنی آزمایشگاهی، به موقع انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت
مقرر در اختیار مهندسان ناظر قرار دهد.

امضاء طرف اول قرارداد:

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندسان ناظر):

منته ۲ از ۸

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۹-۴ طرف اول قرارداد مکلف است با استناد به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف آن را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و با رعایت اصلاحی و حریم‌ها نسبت به ساخت بنا اقدام نماید. مهندس ناظر هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص صحت اجرای پروژه در رابطه با حدود اربعه ملک و کدهای ارتفاعی بر و کف ندارد. همچنین مهندس ناظر هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص احراز مالکیت زمین ندارند.

۱۰-۴ طرف اول قرارداد میبایست موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با ارائه مستندات لازم مشخص

و به مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط مجری ذیصلاح ساختمان با اطلاع و هماهنگی ارگان‌های مربوطه انجام شود.

۱۱-۴ در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مرجع صدور پروانه ساختمان و یا سایر مراجع قانونی متوقف شود طرف اول قرارداد حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده در دوره مذکور و نیز پس از فسخ یا خاتمه قرارداد مسئولیتی ندارند. لذا در صورت رفع موانع توقف، طرف اول قرارداد مکلف است شروع به کار را ۴۸ ساعت قبل، مطابق تبصره ۱ به ناظر هماهنگ کننده و سایر مهندس ناظر اطلاع داده و ادامه کار با دستور کتبی ناظر هماهنگ کننده صورت می‌پذیرد.

۱۲-۴ ترتیب‌های لازم جهت اجرای کاربر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و مجری ذیصلاح ساختمان مراتب را کتباً به طرف اول قرارداد و مهندس ناظر مربوطه و ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید، بر طبق نظر مهندس ناظر مربوطه کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، طرف اول قرارداد راساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به مجری ذیصلاح و مهندس ناظر مربوطه منعکس خواهد نمود.

تبصره ۳: طرف اول قرارداد مکلف است ترتیب‌های لازم نقشه‌های مصوب را اجرا نماید، در غیراینصورت مطابق ماده ۲۷ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان عمل گردیده و از ادامه کار جلوگیری خواهد شد.

۱۳-۴ طرف اول قرارداد مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست (HSE) کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین‌نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین‌نامه‌های موضوعه مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند.

۱۴-۴ طرف اول قرارداد مکلف است در تمام مدت انجام عملیات ساختمانی کلیه عوامل شاغل به کار در کارگاه و مهندس ناظر را در قبال حوادث، بیمه (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم) و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) به انجام رساند و جزء تعهدات مجری ذیصلاح منظور نماید.

۱۵-۴ طرف اول قرارداد مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می‌پذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر هماهنگ کننده برساند.

۱۶-۴ طرف اول قرارداد مکلف است در صورت بروز هرگونه حادثه برای کارگران و افراد حاضر در ساختمان و نیز املاک مجاور ملک و یا اشخاص ثالث، از عهده خسارات وارده برآید و مسئولیت هرگونه حادثه بر عهده صاحب کار/ مجری ذیصلاح می‌باشد و مسئولیت ناظر در این خصوص در حیطه مسئولیت‌های نظارتی وی خواهد بود. لذا طرف اول قرارداد / مجری ذیصلاح ساختمان، موظف می‌باشد راهنمایی‌های لازم را از مهندس ناظر گرفته و انجام دهد و عدم مراجعه به ناظران جهت راهنمایی و رعایت مقررات فوق‌الذکر به مفهوم برائت و ساقط شدن مسئولیت مهندس ناظر خواهد بود.

امضاء طرف اول قرارداد:

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندس ناظر):

صفحه ۳ از ۸

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۱۷-۴- طرف اول قرارداد مکلف است در انجام عملیات ساختمانی از مصالح و تجهیزات و فراورده‌های ساختمانی استاندارد، دارای استاندارد اجباری استفاده نماید.

۱۸-۴- طرف اول قرارداد مکلف است تصویر آخرین پروانه ساختمان (و گواهی‌های صادره) و همچنین یک نسخه کامل مهر شده از نقشه‌های مصوب هر رشته را پیش از شروع به کار (و پس از تغییر هر یک از اسناد یاد شده) به مهندس ناظر ارائه نمایند.

۱۹-۴- طرف اول قرارداد متعهد می‌گردد کلیه عملیات ساختمانی و تأسیساتی را بر اساس نقشه‌های مصوب و مندرجات پروانه ساختمان انجام دهد و کلیه مشخصات موارد فوق را رعایت نماید. از آنجا که مهندس ناظر، ناظران مقیم در کارگاه نمی‌باشند چنانچه در آینده در اثر عدم اجرای صحیح نقشه‌ها و مشخصات فنی، نقضی در ساختمان مشاهده شود یا صاحب‌کار پس از بازدید در قسمت‌هایی از ساختمان دخل و تصرف نماید یا از نقشه‌ها و جزئیات اجرایی غیر مصوب استفاده کند، مسئولیت آن بر عهده طرف اول قرارداد است و میبایست این موارد را جزء تعهدات مجری ذیصلاح منظور نماید.

ماده ۵ - تعهدات طرف دوم قرارداد:

طرف دوم این قرارداد، انجام خدمات ذیل را با رعایت مقررات ملی ساختمان، دقت کامل و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه‌ای مهندسی عهده‌دار می‌شوند:

۵-۱ رعایت مقررات ملی ساختمان، دستورالعمل‌های ابلاغی سازمان نظام مهندسی ساختمان و نیز سازمان استان و مواد ۲۱ الی ۲۵ فصل پنجم آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان .

۵-۲ حضور در شهرداری، سازمان استان، دفتر اسناد رسمی و سایر مراجع قانونی مربوطه در صورت نیاز و امضای مدارک و اسناد حاوی تعهد نظارت.

۵-۳ اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی استان (با اخذ شماره ثبت)

۵-۴ انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد.

۵-۵ گزارش به‌موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به سازمان نظام مهندسی استان، مرجع صدور پروانه ساختمان و دیگر مراجع قانونی، حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .

۵-۶ صدور گواهی و تاییدیه‌های مورد نیاز به اشخاص ذینفع پس از اعمال کنترل‌های لازم با توجه به گزارش‌های قبلی.

۵-۷ مهندس ناظر نمی‌تواند هیچ‌گونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی فوق را به عهده گیرند یا به نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با طرف اول قرارداد / مجری ذیصلاح برقرار نمایند که با قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و یا اصول اخلاق حرفه‌ای در زمینه نظارت مغایر باشد.

۵-۸ سازمان نظام مهندسی استان، آقای/ خانم/ شرکت را به‌عنوان ناظر هماهنگ‌کننده این پروژه تعیین نموده و نامبرده متعهد می‌گردد وظایف مندرج در شرح خدمات مهندس ناظر هماهنگ‌کننده را به انجام برساند.

۵-۹ مهندس ناظر معرفی شده (طرف دوم قرارداد) به‌صورت انفرادی و نیز به‌صورت جمعی در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل‌های لازم و ارائه به‌موقع گزارش‌ها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می‌باشند.

۵-۱۰ مهندس ناظر هماهنگ‌کننده موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را به سازمان استان و به مرجع صدور پروانه و به سایر مهندسان نیز اعلام نماید.

۵-۱۱ مهندس ناظر هماهنگ‌کننده موظف به ایجاد هماهنگی‌های لازم جهت انجام به‌موقع آزمایش‌های ضروری حسب اعلام نیاز، مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان در کلیه مراحل ساختمانی می‌باشد .

۵-۱۲ مهندس ناظر موظف است در صورت اعلام نیاز طرف اول قرارداد منطبق بر برنامه زمان‌بندی ارائه شده توسط مجری ذیصلاح، حداکثر ۴۸ ساعت پس از هر اعلام طرف اول قرارداد، تمهیدات لازم برای انجام وظایف نظارت را اجرا نماید. در صورت عدم تعیین تکلیف توسط ناظر در مدت مقرر، طرف اول قرارداد می‌تواند مراتب را به‌صورت کتبی به سازمان استان و طرف دوم اعلام نموده و نسبت به انجام عملیات ساختمانی اقدام نماید.

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندس ناظر):

مهره ۴ از ۸

امضاء طرف اول قرارداد:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

ماده ۶- سایر شرایط:

۱-۶ در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از طرف اول قرارداد به اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مبیعه یا انتقال قهری، طرف اول قرارداد موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال قرارداد حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحب کار جدید و مهندسان ناظر را از طریق سازمان استان بدهد. در این صورت طرفین مختار به ادامه قرارداد و یا فسخ آن می باشند. در صورت ادامه، طرف اول جدید جانشین طرف اول قبلی خواهد بود.

۲-۶ چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، ناظر هماهنگ کننده و مهندسان ناظر، مجری ذیصلاح و طرف اول قرارداد طی صورت جلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر می شود، مراتب کار را صورت جلسه می نمایند و ناظر هماهنگ کننده نسخه ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نماید.

۳-۶ در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، ناظر هماهنگ کننده، طرف اول قرارداد و مجری ذیصلاح و مهندسان ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورت جلسه می نمایند. در صورت عدم همکاری هریک از طرفین (مهندسان ناظر یا طرف اول قرارداد یا مجری ذیصلاح) طرف دیگر قرارداد می تواند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق یک نفر کارشناس ماده ۲۷ معرفی شده توسط سازمان استان صورت جلسه نمایند و صورت جلسه مربوطه را به درخواست ذی نفع در اختیار وی قرار دهد.

۴-۶ چنانچه مهندسان ناظر برای اطمینان از کیفیت مصالح، انجام پاره ای از کنترل ها یا طرح های اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره ای یا آزمایشگاهی بر اساس مقررات ملی و استانداردهای مرتبط داشته باشند موضوع را کتباً به طرف اول قرارداد و ناظر هماهنگ کننده اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر می نمایند. خدمات مورد نیاز به هزینه طرف اول قرارداد 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 آن تأیید شود.

۵-۶ چنانچه طرف اول قرارداد و مجری ذیصلاح به تذکرات مهندسان ناظر توجه ننمایند یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلف از مقررات نمایند مهندس ناظر هماهنگ کننده با درخواست مهندسان ناظر ملزم خواهد بود ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، درخواست جلوگیری از ادامه آن بخش از عملیات ساختمانی و موارد مرتبط با آن را نماید. ۶-۶ چنانچه به علت فوت مهندس ناظر یا به هر دلیل امکان ادامه نظارت مهندس ناظر وجود نداشته باشد با اعلام کتبی به سازمان استان و پس از تأیید دلایل توسط سازمان استان، مهندس ناظر به سازمان استان اختیار و وکالت و تفویض اعطا می نماید.

تا ضمن فسخ قرارداد حاضر، حق نظارت موجود نزد حساب پشتیبان سازمان را بابت حق نظارت به حساب ناظر جدید واریز نماید. در این صورت مهندس ناظر یا وارث ناظر مرحوم ادعایی نخواهد داشت و در صورت درخواست مکتوب مالک مبلغ پرداخت شده بیش از پیشرفت کار را به سازمان عودت داده و هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می نماید.

۷-۶ هرگونه بهره برداری از ساختمان قبل از گزارش اتمام عملیات ساختمانی از ناظران و پایان کار از سوی مرجع صدور پروانه توسط طرف اول قرارداد ممنوع بوده و هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص به عهده مهندسان ناظر نمی باشد.

ماده ۷- حق الزحمه مهندسان ناظر و نحوه پرداخت آن:

۱-۷ حق الزحمه طرف دوم توسط طرف اول به حساب سازمان استان واریز می گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به طرف دوم، بر اساس ضوابط سازمان استان خواهد بود و طرف اول قرارداد تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم یا غیر مستقیم اعم از چک، تهاتر و سایر صور به مهندسان ناظر پرداخت نمی نماید. طرف اول قرارداد به سازمان استان اختیار تام می دهد تا پس از واریز وجه حق الزحمه نظارت به حساب سازمان استان بر اساس دستورالعمل ها یا مصوبات هیئت مدیره سازمان استان یا مفاد این قرارداد پس از کسر سهم سازمان، باقیمانده حق الزحمه را به حساب طرف دوم واریز نماید.

امضاء طرف اول قرارداد:

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندسان ناظر):

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

تبصره ۴: پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندسان ناظر حقوقی به عهده طرف اول قرارداد می‌باشد که می‌بایست منطبق بر قانون مالیات بر ارزش افزوده در قبال اخذ رسید، به اشخاص حقوقی پرداخت گردد.

۲-۷ حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان استان واریز نماید. این مبلغ توسط سازمان استان اعلام خواهد شد. طرف اول موظف است حق الزحمه تمدید نظارت را ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ اعلامی به حساب سازمان استان واریز نماید و پس از انقضای این مهلت، افزون بر مبلغ حق الزحمه، به ازای هر ماه تأخیر ۳ درصد مبلغ مذکور به صورت روز شمار به عنوان وجه التزام قراردادی جهت پرداخت به مهندسان ناظر به مبلغ مذکور افزوده خواهد شد.

۳-۷ حق الزحمه مهندسان ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می‌باشد. سازمان نظام مهندسی استان مکلف است حق الزحمه ناظران را براساس مصوبات سازمان استان به مهندسان ناظر پرداخت نماید.

۴-۷ در صورتی که سطح زیربنای ساختمان بعد از صدور پروانه ساختمان و در خلال ساخت کاهش یابد، با توجه به دستور نقشه اولیه و همچنین توافق طرفین در این قرارداد در نخستین سال، تأثیری در حق الزحمه کل مهندسان ناظر نخواهد داشت و از سال دوم و به بعد در صورت کاهش متراژ واقعی ملاک عمل خواهد بود و در صورت افزایش زیربنا طرف اول قرارداد موظف است مابه‌التفاوت حق الزحمه ناظران را بر اساس تعرفه روز خدمات مهندسی به حساب سازمان نظام مهندسی استان واریز نماید. مهندسان ناظر تحت هیچ عنوان نمی‌توانند خارج از این قرارداد مبلغی را از طرف اول قرارداد مطالبه نمایند.

۵-۷ در صورتیکه طرف اول قرارداد در خلال هریک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندسان ناظر، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، مطابق دستورالعمل جایگزینی ناظر ابلاغی شورای مرکزی اقدام می‌گردد.

۶-۷ در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، گزارش اتمام عملیات ساختمانی توسط ناظر صادر شده باشد نیازی به تمدید قرارداد نبوده و سایر گواهی‌های لازم توسط مهندس ناظر برای صدور گواهی پایان کار (آسانسور و ...) ارائه خواهد شد. همچنین مطابق بند ۳۳-۱ فصل اول مبحث دوم مسئولیت ناظر پس از ثبت گزارش اتمام عملیات ساختمانی خاتمه می‌یابد و کارفرما نیز بدون اخذ پروانه ساختمانی جدید، مجاز به تغییر در وضع موجود ساختمان نمی‌باشد. هرگونه تغییر جدید قبل از ثبت گزارش اتمام عملیات ساختمانی مستلزم اطلاع به ناظر و پرداخت حق الزحمه خواهد بود.

۷-۷ مهندسان ناظر تحت هیچ عنوانی نمی‌توانند در قبال خدمات موضوع قرارداد، مبلغی را از طرف اول قرارداد مطالبه نمایند یا صاحب‌کار را در وضعیتی قرار دهند که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه، به مهندسان ناظر بدهد.

ماده ۸- حل اختلاف

طرفین، سازمان نظام مهندسی استان را به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین نمودند تا اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد از قبیل انعقاد، اجرا، اعتبار، فسخ، یا در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر یا بین ناظران در انجام تعهدات خود بروز نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق داوری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران در کلیه امور فی‌مابین امضا کنندگان این قرارداد حل و فصل، یا در صورت نیاز نسبت به فسخ قرارداد اقدام نمایند. طرف مدعی ابتدا باید انجام تعهدات طرف مقابل را با ارسال اظهارنامه ظرف مهلت معینی (حداقل یک هفته) خواستار گردد و نسخه‌ای 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 هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید. ابلاغ رأی داوری توسط مکاتبات پستی یا از طریق کارتابل الکترونیکی انجام می‌گردد.

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندسان ناظر):

صفحه ۶ از ۸

امضاء طرف اول قرارداد:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

ماده-۹- فسخ یا خاتمه قرارداد :

۹-۱ فسخ یا خاتمه قرارداد مطابق دستورالعمل جایگزینی ناظر ابلاغی شورای مرکزی می باشد و در صورتی که برای ادامه نظارت مهندسان ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، طرف اول قرارداد گزارش حاوی دلایل موجه را به سازمان نظام مهندسی استان تقدیم خواهد نمود و سازمان نظام مهندسی استان، رد یا قبول دلایل را بر اساس شیوه نامه مربوطه انجام می دهد و در صورت تایید سازمان استان ناظر یا ناظران جایگزین خواهند گردید .

۹-۲ در صورت انقضای مدت قرارداد، عدم تمدید آن 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 .

۹-۳ چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) طرف اول قرارداد نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد و یا عملیات اجرایی را آغاز ننماید قرارداد با تایید سازمان استان قابل فسخ خواهد بود و ۲۵٪ از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندسان ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به طرف اول قرارداد مسترد می گردد .

تبصره ۵ : در صورتی که در زمان تمدید قرارداد نظارت (قبل از پایان اعتبار پروانه ساختمانی)، تعرفه خدمات مهندسی ابلاغ نشده باشد، طرف اول قرارداد متعهد خواهد بود به محض ابلاغ تعرفه خدمات مهندسی ، مبلغ ما به التفاوت تعیین شده توسط سازمان استان را به حساب سازمان استان واریز نماید.

۹-۴ در صورت بروز عوامل غیرمترقبه مانند: سیل، زلزله، جنگ، بیماری واگیردار، آتش سوزی دامنه دار، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیرممکن و یا موجب تأخیر تا پایان مدت قرارداد می نماید و حوادث قهری به شمار می آید، در این حالت خاتمه قرارداد به طور کتبی توسط یکی از طرفین اعلام و پس از بررسی وضعیت، تسویه حساب تا آن مرحله انجام و مابقی مبلغ به حساب طرف اول قرارداد یا نماینده قانونی مسترد می گردد.

۹-۵ در صورتی که پس از اتمام مدت قرارداد صاحب کار موفق به اخذ پروانه ساختمانی نگردد و اقدامی بابت فسخ قرارداد نیز انجام ندهد، ناظر می تواند درخواست فسخ قرارداد و خروج از ظرفیت را به سازمان استان ارائه نماید.

۹-۶ چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر و ناتوانی یا سایر موارد قانونی دیگر ناظر (در صورت تایید مراجع قانونی) یا سلب صلاحیت قانونی وی و نظایر آن ادامه کار ناظر غیر ممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود.

ماده ۱۰- اسناد قرارداد:

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

الف: شرح خدمات مهندسان ناظر (پیوست)

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های مصوب ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود . از قبیل مدارک احراز سمت، گزارشات و تذکرات کتبی مهندسان ناظر و سایر.

ه: دستورالعمل جایگزینی ناظر ابلاغی شورای مرکزی

این قرارداد برای کلیه ناظران همسان بوده و در ۸ صفحه و ۱۰ ماده و ۵ تبصره به پیوست اسناد مرتبط و از طریق کارتابل مهندسان ناظر یا سایت سازمان استان به اطلاع طرفین رسیده و قابل ویرایش نمی باشد و در صورت ویرایش از درجه اعتبار ساقط است. تنها قرارداد معتبر مورد قبول سازمان استان، قرارداد بارگذاری شده در کارتابل مهندسان ناظر و سایت سازمان استان می باشد.

امضاء طرف اول قرارداد:

مهر و امضاء طرف دوم قرارداد (مهندسان ناظر):

صفحه ۷ از ۸