

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (ویرایش ۹۷)

این قرارداد فیما بین خانم / آقای ..... فرزند ..... به شماره ملی ..... بعنوان صاحبکار (مالک یا وکیل مالک باسناد و کالتنامه پیوست) پلاک (های) ثبتی ..... قطعه ..... واقع در ..... محدوده شهرداری منطقه ..... که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می شود از یک طرف و مهندس / مهندسان ناظر ذیل:

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

عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان که در این قرارداد مهندس / مهندسان ناظر نامیده می شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می گردد.

### ماده ۱- موضوع قرارداد

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

### ماده ۲- مدت قرارداد

۱-۲- مدت قرارداد عبارتست از ..... ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و با اطلاع رسانی کتبی مالک 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 اتمام عملیات ساختمانی صادر گردد تعهدات طرفین برای مدت باقی مانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد.

۳-۲- مالک موظف است تا دو ماه پس از امضاء قرارداد نسبت به اخذ پروانه اقدام نماید. و زمان اخذ پروانه ملاک خواهد بود در غیر این صورت تاریخ عقد قرارداد ملاک عمل خواهد بود.

### ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر

به موجب این قرارداد مهندس / مهندسان ناظر، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با رعایت اصول اخلاق حرفه ای و نظام نامه رفتار حرفه ای اخلاقی در مهندسی ساختمان به شماره ۱۵۲۸۸/۱۰۰/۰۲ مورخه ۹۵/۰۴/۰۹ ابلاغی وزارت راه و شهرسازی عهده دار می شوند:

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

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

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

۳-۴- گزارش عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و دیگر مراجع قانونی.

۳-۵- صدور گواهی و تأییدیه های مورد نیاز صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل های لازم و در نظر گرفتن گزارشات قبلی حسب الزامات قانونی.

۳-۶- مهندس/ مهندسان ناظر نمی توانند هیچگونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی مورد قرارداد داشته باشند و یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کنند.

۳-۷- آقای/ خانم ..... بعنوان ناظر هماهنگ کننده و براساس ضوابط سازمان انتخاب و دارای شرح خدماتی مطابق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان می باشد.

تبصره: این شرح خدمات مزاد بر وظایف نظارتی ناظر هماهنگ کننده خواهد بود.

#### ماده ۴- تعهدات صاحبکار

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

۴-۲- صاحبکار معهد می گردد در طول زمان اجرای پروژه، اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (براساس پروانه اشتغال بکار) واگذار نماید. سازنده بعنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد.

هر گاه 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.

تبصره: در صورتی که به هر دلیل پروژه بدون حضور سازنده اجرا گردد مسئولیت و تبعات قانونی سازنده ذیصلاح بر عهده صاحبکار خواهد بود.

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 مناسب و قابل رویت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید.

۴-۴- صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرائی ساختمان، مراتب را به اتفاق سازنده کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد، در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرائی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً 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 و نظارت پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۶- مسئولیت موارد زیر بعهدده صاحبکار است:

الف) مسئولیت دریافت استعلام مجوز و تأییدیه از مراجع ذیصلاح قانونی برای شروع یا ادامه عملیات.

ب) مسئولیت صحت مدارک و هر گونه فساد در سند یا خلاف در مدارک اصلاحی از قبیل اسناد مالکیت، پروانه ساختمانی، استعلام مجوزهای صادره از مراجع ذیصلاح و نقشه های تأیید شده.

ج) مسئولیت صحت موقعیت و محل ملک، حدود ثبتی زمین و مطابق کد های ارتفاعی با بر و کف اعلامی از سوی مرجع صدور پروانه.

۴-۷- 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 بر طرف نماید.

۴-۸- 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.

۴-۹- صاحبکار مکلف است هر گونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می داند، به موقع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۱۰- صاحبکار مکلف است با اتکاء به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی مشخصات ثبتی زمین ی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد. صاحبکار به موجب صلح خارج لازم مسئولیت صحت حدود مرزی زمین و بر و کف محل احداث پروژه را در قبال اشخاص ثالث، مالک و یا مالکین آینده بر عهده گرفت.

۴-۱۱- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از حریم 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 با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوطه انجام شود.

۴-۱۲- 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 مسئولیتی ندارد، در صورت رفع موانع توقف، صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد.

۴-۱۳- صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق مندرجات پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است.

**تبصره:** چنانچه بین نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید بر طبق 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 رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که

تعارضات در حدی باشد که ایمنی کارگاه به خطر افتد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ناظر می تواند دستور توقف عملیات ساختمانی را صادر نماید.

۴-۱۴- صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول بکار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آئین 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.

۴-۱۵- صاحبکار متعهد گردید تدابیر لازم به منظور اخذ بیمه نامه کارگران ساختمانی ( ماده ۱۴۸ قانون کار ) و همچنین در قبال اشخاص ثالث و عوامل شاغل در کارگاه ( با پوشش کافی برای جبران خسارات و جرائم ) با جلب نظر مهندس ناظر اتخاذ نموده و مهندس ناظر می تواند در صورت عدم تأمین موارد فوق دستور توقف عملیات ساختمانی را صادر نماید.

۴-۱۶- صاحبکار مکلف است هر گونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می پذیرد، کتباً 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 صاحب کار 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 معمول داشته و نسخه ای از قرارداد جدید به سازمان استان تحویل نمایند.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متممهای 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 با اطلاع سازمان صورتجلسه نمایند.

۵-۴- 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 کتباً به صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر می نماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود طی توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود .

۵-۵- مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج از 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 مسرئولیت مجزا 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 نمایند مهندس ناظر حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و س ازمان 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 زیربنای ناخالص کل ساختمان از قرارمتر مربعی ..... ریال و با در نظر گرفتن ..... مترمربع زیربنا جمعاً مبلغ ..... ریال مقطوع می باشد.

۶-۲- مبنای محاسبه حق الزحمه، سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان مطابق نقشه های مرحله اول معماری مصوب و تأیید شده در سازمان استان می باشد.

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

۶-۴- در صورتی که 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 شماره حساب واسط مهندسین ناظر توسط سازمان واریز خواهد شد.

۶-۶- مبلغ فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و حق الزحمه تمدید قرارداد مطابق توافق طرفین خواهد بود.

۶-۷- در صورتیکه صاحبکار بعد از خلال هر یک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قیود 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 مبلغ مازادی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

#### ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۷-۱- صاحبکار حق بر کنار 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. در صورت تأیید سازمان طبق دستور العمل تغییر مهندس ناظر و سیر تشریفات بدوی آن، مهندس ناظر تغییر پیدا خواهد کرد.

۲-۷- در صورت قصور صاحبکار در انجام تعهدات قراردادی و مسئولیت های قانونی 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 بعد از تأیید سازمان استان قابل فسخ خواهد بود و مراتب توسط سازمان استان به مراجع صدور پروانه ساختمان و سایر مراجع ذیربط اطلاع داده خواهد شد. مسئولیت ناظرین قبلی تا معرفی و عقد قرارداد با ناظرین جدید به قوت خود باقیست.

۳-۷- در صورت انقضای مدت قرارداد و قصور یا امتناع صاحبکار از تمدید 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 .

۴-۷- 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 نداشته و صاحبکار در مدت فوق رأساً مسئولیت را بر عهده دارد.

### ماده ۸- حل اختلاف

۱-۸- در صورت بروز هرگونه اختلاف در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای طرفین مبنی بر قصور طرف مقابل در انجام تعهدات خود، مورد از طریق مرکزی داوری سازمان نظام مهندسی استان رسیدگی و حل و فصل خواهد شد. در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف یک ماه 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 هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید .

۲-۸- رأی داور یا هیأت داوری که از سوی مرکز داوری سازمان استان باید ظرف مدت ۳ ماه صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور، طرفین می توانند صرفاً برای حل و فصل آن دعوی به محاکم قضایی رجوع نمایند .

۳-۸- کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد و یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، نقض، تفسیر یا اجرای آن ولو کراراً به مرکز داوری سازمان ارجاع می گردد که مطابق با قانون اساسنامه و آئین نامه داوری سازمان استان به صورت قطعی و لازم الاجرا حل و فصل گردد ، علاوه بر مقررات حاکم، عرف تجاری ذی ربط را مراعات خواهد نمود شرط داوری حاضر ، موافقتنامه ای مستقل از قرارداد اصلی تلقی می شود و در هر حال لازم الاجرا است.

۴-۸- نحوه اطلاع رسانی به طرفین جهت تشکیل جلسات رسیدگی به اختلاف با تماس تلفنی یا ارسال پیامک به شماره طرفین مطابق ماده ۹ قرارداد یا ارسال اظهار نامه رسمی یا پست سفارشی به آدرس طرفین بوده و معتبر خواهد بود . عدم حضور هر یک از طرفین در جلسات مانع رسیدگی به موضوع حل اختلاف نخواهد بود.

۵-۸- مدت داوری مطابق تراضی طرفین ۱۰ سال شمسی از تاریخ وقوع عقد تعیین گردید.

### ماده ۹- نشانی طرفین

نشانی صاحبکار(مالک یا وکیل مالک) : .....

تلفن:.....

نشانی و تلفن مهندس / مهندس ناظر:

۱ - ناظر سازه

۲- ناظر معماری

۳- ناظر تأسیسات مکانیک

۴- ناظر تأسیسات برق

۵- ناظر نقشه برداری

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 مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد .

#### ماده ۱۰- اسناد قرارداد

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز 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 و 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 بصورت تایپی و دستی، پس از قرائت و تفهیم کلیه موارد به امضای طرفین رسید و یک نسخه از اصل قرارداد جهت بایگانی تحویل سازمان استان گردید.

نام ، نام خانوادگی ، اثر انگشت و امضاء صاحبکار در دفترخانه اسناد رسمی :

محل مهر و امضاء

نام ، نام خانوادگی ، مهر و امضاء مهندس / مهندسان ناظر :

مهر و امضاء ناظر معمار	مهر و امضاء ناظر سازه
مهر و امضاء ناظر تاسیسات برقی	مهر و امضاء ناظر تاسیسات مکانیکی
مهر و امضاء ناظر نقشه برداری	

گواهی نماینده سازمان استان:

این قرارداد در حضور نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان 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.

محل مهر و امضاء