



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمانشاه

این قرارداد فیما بین خانم / آقای فرزند..... به شماره ملی..... به عنوان
صاحبکار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی.....
قطعه به شماره پرونده شهرداری واقع در محدوده شهرداری منطقه.....
شماره پروژه تاریخ پروژه..... که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده
می شود از یک طرف و مهندسان ناظر به شرح مندرج در جدول ذیل:

نام و نام خانوادگی ناظر	شماره عضویت سازمان	شماره پروانه اشتغال	پایه	سمت

عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمانشاه (که در این قرارداد سازمان کرمانشاه نامیده می شود) و توسط سازمان استان کرمانشاه معرفی شده است و در این قرارداد **مهندسان ناظر** نامیده می شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می گردد.

ماده ۱ موضوع قرارداد:

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

ماده ۲ مدت قرارداد:

۱-۲- مدت قرارداد عبارت است از ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا پس از سپری شدن حداکثر ۱۵ درصد زمان قرارداد آغاز می شود. (مدت قرارداد برای ساختمانهای گروه الف ۱۸ ماه، ساختمانهای گروه ب ۲۴ ماه و ساختمانهای گروه ج و د ۳۰ ماه تعیین می گردد). چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد 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 باقیمانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد.

ماده ۳ تعهدات مهندسان ناظر:

بموجب این قرارداد مهندسان ناظر معرفی شده فوق، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شوند:

۱-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان (با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)

۲-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات در تمام مدت قرارداد

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

۳-۴- صدور به موقع گواهی و تأییدیه های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترلهای لازم و باتوجه به گزارشات قبلی.

۳-۵- مهندس ناظر نمی تواند هیچگونه مسؤولیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کند.

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمانشاه

۳-۶- مهندسان ناظر 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 به انجام برساند.

۳-۷- مهندسان ناظر معرفی شده به صورت انفرادی و نیز به صورت جمعی در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارائه به موقع گزارش ها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می باشند.

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 موظف است برای اجرای عملیات ساختمانی، شخص حقیقی یا حقوقی ذیصلاحی را به عنوان مجری به مهندس ناظر معرفی نماید. مسئولیت تمامی عملیات اجرایی از قبیل گودبرداری، حفاظت از ساختمانهای مجاور، ایمنی کارگران، نگهداری مصالح و ... بر اساس آئین نامه های ذیربط بر عهده سازنده مذکور خواهد بود. در صورت عدم رعایت موارد فوق الذکر توسط کارفرما و مجری و عدم تمکین کارفرما به تذکرات مهندس ناظر در این موارد، مهندس ناظر مراتب را طی گزارشی به شهرداری، به منظور توقف عملیات اجرایی اعلام می دارد و مسئولیت دیگری در این مورد نخواهد داشت.

۴-۳- صاحبکار مکلف است سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد

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

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

۴-۶- صاحبکار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترلهای لازم توسط مهندسان ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلهای موجود 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 مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارشهای مهندس ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود.

۴-۸- صاحبکار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندسان ناظر انجام آن را ضروری می داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۷ و ۹ و ۱۰) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۹- صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندسان ناظر هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث میشود را ندارد.

۴-۱۰- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری را از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاههای مسئول مشخص و به سازنده و مهندسان ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوطه انجام شود.

۴-۱۱- در صورتیکه 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، مهندسان ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی مهندس ناظر صورت پذیرد.

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

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 کتباً 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 رأساً 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 شود.

۴-۱۳- صاحبکار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاههای 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، تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) منظور نماید.

۴-۱۵- صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندسان 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 صاحبکار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، 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 مهندسان ناظر فوق یا مهندسان دیگری که معرفی می نماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمی شود.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندسان ناظر، سازنده یا صاحبکار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر می شود، مراتب کار را صورتجلسه می نمایند و مهندسان 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 مهندسان ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه می نمایند. در صورت عدم همکاری هریک از طرفین (مهندسان ناظر یا صاحبکار یا سازنده) هریک از طرفین می توانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق کارشناسان ماده ۲۷ یا کارشناسان رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

۵-۴- چنانچه مهندسان ناظر برای انجام پاره ای از کنترلها یا طرحهای 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 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.

۵-۵- مهندسان 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 مسؤولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

۵-۶- چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندسان 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 سازمان استان کرمانشاه درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

۵-۷- این قرارداد با توجه به نوع و نیاز پروژه دارای شرایط خصوصی هم می تواند باشد. شرایط مذکور نباید ناقض قرارداد نظارت فوق الذکر باشد.

ماده ۶ حق الزحمه مهندسان ناظر و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه مهندسان ناظر با توجه به قیمتهای ابلاغی برای نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان مورد قرارداد در رشته های مهندسی برای هر مترمربع زیربنا می باشد. بر این اساس کل مبلغ حق الزحمه با توجه به سطح زیربنا که در حدود مترمربع می باشد بالغ بر تعیین می گردد.

۶-۲- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید نظارت را پرداخت نماید. این مبلغ توسط سازمان استان کرمانشاه تعیین خواهد شد.

۶-۳- حق الزحمه مهندسان ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می باشد. (بر اساس تعرفه مصوب خدمات مهندسی)

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 مهندسان ناظر کسر خواهد شد.

۶-۵- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی توسط مهندسان ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندسان ناظر (با دریافت هزینه یک مرحله نظارت) پس از بازدید و تهیه گزارش، صادر خواهد شد. در غیر اینصورت قرارداد می بایست تمدید و مبلغ آن توسط مالک به حساب سازمان استان کرمانشاه واریز گردد.

۶-۶- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظران را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۷-۱- صاحبکار حق بر کنار کردن مهندسان ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندسان 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 و در صورت تایید سازمان ناظر یا ناظران تعویض خواهند گردید.

۷-۲- 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.

۷-۳- مهندسان 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.

۷-۴- چنانچه ظرف % ۱۵ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) یا حداکثر ۱۰۸ روز پس از تاریخ عقد آن صاحبکار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا عملیات اجرائی را شروع ننماید قرارداد با تایید سازمان قابل فسخ خواهد بود و % ۲۵ از مبلغ حق الزحمه کسر و به مهندسان 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 ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق یکی از روش های زیر حل و فصل نمایند:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

- داوری استان
- محاکم قضایی
- سایر (در شرایط خصوصی درج گردد).

ماده ۹- نشانی طرفین

نشانی صاحبکار(مالک یا وکیل مالک):

.....تلفن.....:

نشانی مهندس ناظر:

.....تلفن.....: ۱

.....تلفن.....: ۲

.....تلفن.....: ۳

.....تلفن.....: ۴

.....تلفن.....: ۵

.....نشانی پروژه.....:

چنانچه نشانی صاحبکار یا مهندس ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان 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: پروانه ساختمان

ب: نقشه های ساختمان

ج: 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 در تاریخ..... در..... 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، اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

نام و نام خانوادگی، مهر و امضاء مهندس ناظر:

.....-۱

.....-۲

.....-۳

.....-۴

.....-۵

مهر و امضاء مهندس ناظر:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار: