

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

این قرارداد بین خانم/ آقای..... فرزند..... به شماره ملی..... بعنوان صاحب کار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی..... قطعه..... به شماره کامپیوتری شهرداری..... واقع در محدوده شهرداری منطقه..... در شهر..... که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می شود از یک طرف و خانم/آقای مهندس به شماره عضویت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران..... (که بعد از این در این قرارداد سازمان استان تهران نامیده می شود) و شماره پروانه اشتغال..... در پایه..... و رشته..... که توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندس 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 دوازده (۱۲) ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد قرارداد آغاز می شود. 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 مهندس ناظر:

به موجب این قرارداد مهندس ناظر، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شود:

۱-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان پس از ثبت قرارداد مالک با مجری ذیصلاح و ناظرین برق اماکن و آبفا در سازمان نظام مهندسی (با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)

۲-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب 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.

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

۵-۳- 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.

۶-۳- مهندس ناظر 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.

۷-۳- مهندس ناظر موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید.

۸-۳- مهندس ناظر موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایش های مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان (از قبیل آزمایش های جوش و بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد.

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

ماده ۴) تعهدات صاحب کار:

۴-۱- صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.
۴-۲- صاحب کار متعهد می‌گردد در تمام مدت قرارداد اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه‌ای (براساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و صاحب کار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد.

هرگاه صاحب کار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد.

۴-۳- صاحب کار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو 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- صاحب کار 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- صاحب کار مکلف است سازنده (مجری) را ملزم کند مطابق بند ۲-۴-۵) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت‌هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

۴-۶- صاحب کار 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 مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۷- صاحب کار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل‌های لازم توسط مهندس ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل‌ها بوجود آید را برطرف نماید.

۴-۸- صاحب کار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه‌های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارش‌های مهندس ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود.

۴-۹- صاحب کار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می‌داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی‌الخصوص مباحث ۷ 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.

۴-۱۰- صاحب کار 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 مهندس ناظر هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می‌شود را ندارد.

۴-۱۱- صاحب کار 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 مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمان‌های مربوطه انجام شود.

۴-۱۲- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود صاحب کار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس 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.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

۴-۱۳- صاحب کار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر 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 سازنده ساختمان مراتب را کتباً به صاحب کار و مهندس ناظر اعلام نماید، 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، صاحب کار 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.

۴-۱۴- صاحب کار 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 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 و در قرارداد خود با سازنده، در حدود وظایف وی جزء تعهدات سازنده درج نماید.

۴-۱۵- صاحب کار 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) جزء تعهدات سازنده منظور نماید.

۴-۱۶- صاحب کار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می‌پذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر برساند.

۴-۱۷- تمامی ابلاغیه‌ها و دستورکارهای ناظر به صاحب کار و مجری، از طریق گزارشات مرحله‌ای به وی ابلاغ می‌گردد صاحب کار مکلف است ضمن مراجعه به شهرداری یا دفتر خدمات الکترونیک شهر، نسبت به دریافت گزارشات مرحله‌ای در هر بخش از کار اقدام نماید و از آن مطلع شود.

ماده ۵) سایر شرایط:

۵-۱- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحب کار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مبادعه یا انتقال قهری، صاحب کار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحب کار 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 دیگری که معرفی می‌نماید با صاحب کار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمی‌شود.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم‌های آن واقع شود، مهندس ناظر، سازنده یا صاحب کار طی صورتجلسه‌ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر می‌شود، مراتب کار را صورتجلسه می‌نمایند و مهندس ناظر نسخه‌ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می‌نماید.

۵-۳- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحب کار و سازنده و مهندس ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه می‌نمایند. در صورت عدم همکاری هریک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحب کار یا سازنده، هریک از طرف‌ها می‌توانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

۵-۴- چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره‌ای از کنترل‌ها یا طرح‌های اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره‌ای یا نظارتی مهندسان رشته‌های دیگر داشته باشد موضوع را کتباً به صاحب کار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

الزحمه متعلقه را ذکر می‌نماید. 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 یا 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 نمی‌توانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قرارداد حاضر داشته باشند مگر آنکه در قوانین جاری کشور این مسئولیت 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 سازمان استان تهران درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

ماده ۶) حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

۶-۱- حق الزحمه مهندس ناظر توسط مالک در وجه سازمان استان تهران واریز می‌گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به مهندس ناظر، بر اساس ضوابط سازمان استان تهران خواهد بود و صاحب‌کار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

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

۶-۳- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می‌باشد. سازمان استان تهران مکلف است حق الزحمه ناظر را به صورت مرحله‌ای به مهندس ناظر پرداخت نماید.

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 بخش‌ها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد، ۵۰٪ از حق الزحمه بخش‌های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

۶-۵- در صورتی که صاحب‌کار در خلال هریک 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 تهران خواهد بود.

۶-۶- در صورتی که 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. در غیر اینصورت قرارداد می‌بایست تمدید و مبلغ آن توسط مالک به حساب سازمان استان تهران واریز گردد.

۶-۷- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

۶-۸- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی‌تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی 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 صورتی که 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 و در صورت تأیید سازمان ناظر تعویض خواهد گردید.

اثر انگشت و امضاء صاحب‌کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

- 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 مدت‌های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌گردد.
- ۷-۳- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می‌افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می‌شود ندارد.
- ۷-۴- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد آن صاحب‌کار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد یا عملیات اجرایی را شروع ننماید، قرارداد با تایید سازمان قابل فسخ خواهد بود و ۲۰٪ از مبلغ حق‌الزحمه 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 می‌توانند 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 می‌نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس 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 تهران 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.
- ۸-۲- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می‌گردد.
- ۸-۳- رأی داور یا هیأت داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می‌شود، صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور، طرفین می‌توانند برای حل و فصل دعوای خود به محاکم قضایی رجوع نمایند.

ماده ۹) نشانی طرفین

- نشانی صاحب‌کار (مالک یا وکیل مالک):.....
- تلفن:.....
- نشانی مهندس ناظر:.....
- تلفن:.....
- نشانی پروژه:.....
- چنانچه نشانی صاحب‌کار یا مهندس 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 اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می‌گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۰) اسناد قرارداد

- اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می‌شوند عبارتند از:
- الف: شرح خدمات مهندسان ناظر
- ب: پروانه ساختمان
- ج: نقشه‌های ساختمان
- د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

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 ۳ نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می‌باشند.

نسخ قرارداد در اختیار صاحب کار، مهندس ناظر و سازمان استان می‌باشد.

نام، نام خانوادگی، اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

نام، نام خانوادگی، مهر و امضاء مهندس: