

..... گروه ساختمانی.....	قرارداد فی مابین کارفرما و مهندس ناظر برای نظارت بر اجرای ساختمان
..... شماره قرارداد :.....	تاریخ قرارداد :

بسمه تعالی

این قرارداد در جهت اجرای آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بین خانم/آقای..... فرزند..... دارای شناسنامه شماره..... صادره از..... و کد ملی..... به عنوان مالک(کارفرما) پلاک / پلاک های ثبتی..... قطعه..... و یا وکیل قانونی مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) به شماره..... مورخ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه..... که مالک (کارفرما) یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و خانم / آقای مهندس..... فرزند..... دارای کد ملی شماره..... با پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته..... سازمان نظام مهندسی ساختمان استان همدان که در این قرارداد مهندس ناظر غیرمقیم نامیده می شود از طرف دیگر ، در تاریخ..... منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از انجام خدمات نظارت مرحله ای بر عملیات اجرایی.(رشته)..... پروژه ساختمانی فوق به نشانی..... که موقعیت مکانی آن به رویت طرفین این قرارداد رسیده ، براساس اسناد و مدارک ماده دو که جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

ماده ۲- اسناد و مدارک قرارداد

الف - متن قرارداد حاضر
ب- نقشه های مهمور به مهر سازمان و طراح با مشخصات فنی و نقشه هوایی
پ - مجوزهای قانونی

ماده ۳ - مدت قرارداد

همان مدت اعتبار پروانه ساختمان می باشد. زمان شروع قرار داد زمان صدور پروانه ساختمان یا حداکثر یکماه بعد از ثبت قرار داد در سازمان می باشد.
تبصره ۱: در صورتی که نظارت پروژه به دلایلی نیاز به زمانی بیش از مدت قید شده مذکور داشته باشد، برای افزایش زمان تا پایان عملیات اجرایی ساختمان ، متمم قراردادی بر اساس تبصره ۱ ماده ۴ منعقد می گردد . در این خصوص سازنده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرار داد مراتب را به صاحب کار و ناظر اعلام و در خواست تمدید قرار داد نماید.
تبصره ۲: قرارداد متمم جزء ظرفیت اشتغال مهندس ناظر منظور نخواهد شد.
تبصره ۳: مالک بایستی حداکثر ظرف مدت یکماه بعد از عقد قرارداد نسبت به تهیه پروانه ساختمانی خود اقدام نماید بدیهی است مدت تاخیر در صدور پروانه جزء مدت قرارداد محسوب میگردد
تبصره ۴: عملیات اجرایی پروژه در هر صورت منوط به صدور پروانه ساختمانی میباشد.

ماده ۴- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

۴-۱- حق الزحمه خدمات نظارت

حق الزحمه خدمات مهندس ناظر بر اساس تعرفه مصوب خدمات مهندسی در تاریخ تنفیذ قرارداد برای ساختمان با تعداد سقف ، جهت نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان مورد قرارداد، به ازای هر مترمربع زیربنا معادل ریال به حروف ریال می باشد که با احتساب متر مربع از کل زیربنا به متراژ حدود مترمربع و تعداد سقف ، معادل مبلغ کل ریال ، به حروف (..... ریال) می باشد .

تبصره ۵: حق الزحمه متمم قرارداد بر اساس روش زیر محاسبه و از سوی مالک و یا وکیل قانونی وی پرداخت می شود.

$$80\% \times \text{مدت قرارداد متمم (ماه)} \times \frac{\text{تعرفه روز متمم}}{\text{تعرفه قرارداد}} \times \frac{\text{مبلغ کل قرارداد}}{\text{مدت قرارداد (ماه)}} = \text{مبلغ متمم قرارداد}$$

تذکر: در قرار داد متمم دوم بجای قرارداد در فرمول فوق مبلغ متمم اول و زمان آن قرار می گیرد.

۴-۲- نحوه پرداخت حق الزحمه

مبلغ کل قرار داد نظارت موضوع بند ۴-۱ طبق توافق و به شرح ذیل پرداخت می گردد.

.....
.....
.....

تبصره ۶: حق السهم سازمان نقداً طی فیش از کل قرار داد به حساب سازمان واریز گردید.

ماده ۵- وظایف و تعهدات مهندس ناظر

۵-۱- مهندس ناظر موظف است مطابق مفاد فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل های ابلاغی راه و شهرسازی همچنین با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان ، را با مدارک فوق گواهی نموده و همچنین نسبت به تهیه گزارشات مرحله ای اجرای ساختمان مطابق (ماده ۱۳) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ثبت و به مرجع صدور پروانه ساختمان و نظام مهندسی ساختمان ارسال نماید.

تبصره ۷: در صورت وجود تخلف در اجرای ساختمان براساس ماده ۲۳ فصل ۵ (ناظر) آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی عمل خواهد شد.

۵-۲- مهندس ناظر نمی تواند هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافع در پروژه میباشد.

۵-۳- مهندس ناظر به تناسب رشته تخصصی خود موظف به نظارت بر اجرای مفاد مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا در عملیات ساختمانی (شامل تخریب ، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه ، تعمیر اساسی و تقویت بنا ، خاکبرداری ، خاکریزی ، تسطیح زمین و ساخت قطعات پیش ساخته و اجرای تاسیسات برقی و مکانیکی در محل کارگاه ساختمانی، حفر چاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تاسیسات زیربنایی) می باشد.

۴-۵- پس از اتمام عملیات ساختمانی در مدت اعتبار این قرارداد یا متمم آن ، مهندس ناظر موظف است گزارش اتمام عملیات ساختمانی را به مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان نظام مهندسی ساختمان ارایه نماید.

۵-۵- در صورتی که در پایان مدت مندرج این قرارداد ، قرارداد متمم نیز منعقد نگردیده باشد مهندس ناظر موظف است عدم ادامه نظارت خود را همراه با گزارش مراحل انجام وضعیت کار را به صاحب کار ، مرجع صدور پروانه ساختمانی مربوطه و سازمان نظام مهندسی ساختمان به صورت کتبی اعلام نماید. در صورت تأیید سازمان مهندس ناظر مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد در کارگاه انجام می شود نخواهد داشت .

۶-۵- مهندس ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.

ماده ۶- وظایف و تعهدات صاحب کار :

۱-۶- صاحب کار مکلف است تمهیدات مالی و تدارک مصالح ساختمان لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در مدت زمان قرارداد فراهم سازد.

۲-۶- صاحب کار موظف است بنا به درخواست مهندس ناظر که در جهت اطمینان از کیفیت مصالح و اظهار نظر در مورد صحت عملیات ساختمانی، تأسیساتی و یا حسب مورد برای تنظیم دستورالعمل‌های اجرایی می‌باشد، آزمایش‌های لازم براساس مقررات ملی ساختمان را به هزینه خود انجام داده و نتایج را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۳-۶- مالک موظف است (سازنده) حداکثر ۴۸ ساعت قبل از شروع عملیات ساختمانی ضمن اطلاع به مهندس ناظر نسبت به تکمیل صورتجلسه تحویل زمین به مهندس ناظر اقدام نماید.

۴-۶- صاحب کار موظف است قبل از شروع اجرای عملیات ساختمانی، مجری ذیصلاح حقیقی و یا حقوقی پروژه خود را کتاباً به مهندس ناظر معرفی نماید.

۵-۶- رعایت ایمنی و حفاظتی محل پروژه، ساختمانها و تأسیسات مجاور، اشخاص ثالث، کارکنان و عوامل اجرایی شاغل در پروژه مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان به عهده سازنده است. مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه نقصی در این زمینه بایستی مراتب را کتباً به سازمان نظام مهندسی ساختمان و مرجع صدور پروانه ساختمان و مراجع ذیربط اعلام نماید.

۶-۶- صاحب کار بایستی نسبت به بیمه تمام خطر پروژه، مسئولیت مدنی در قبال اشخاص ثالث و مسئولیت صاحب کار در قبال کارکنان اقدام نماید. این بیمه باید پوشش کافی برای جبران خسارت، غرامت و جرائم را داشته باشد.

۷-۶- صاحب کار مکلف است اسناد (سند مالکیت - نقشه های مصوب- پروانه ساختمانی - حدود مرزی زمین - بر و کف) را قبل از آغاز عملیات ساختمانی جهت کنترل به مهندس ناظر مربوطه ارائه نماید . بدیهی است مسئولیت صحت اسناد فوق بعهد مهندس ناظر نمی باشد.

۸-۶- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی، قضایی یا شهرداری با ابلاغ کتبی متوقف شود، صاحب کار حق ادامه کار را نداشته و در این صورت مهندس ناظر در قبال ادامه کار مسئولیتی ندارد. در حالت رفع موانع توقف، صاحب کار بایستی مراتب شروع کار را ظرف مدت ۲۴ ساعت قبل از شروع مجدد، کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد.

۹-۶- صاحب کار نمی تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

ماده ۷- خاتمه قرارداد :

۷-۱- در صورت بروز عوامل غیرمترقبه مانند سیل، زلزله، جنگ، شیوع بیماری واگیردار، آتش سوزی دامنه‌دار، توفان 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 می‌نماید و حوادث قهری به شمار می‌رود، هیچگونه مسئولیتی متوجه طرفین نمی‌باشد. در این حالت خاتمه قرارداد بطور کتبی توسط یکی از طرفین اعلام و پس از بررسی وضعیت، تسویه حساب تا آن مرحله انجام خواهد شد و مابقی به صاحب کار یا نماینده قانون مسترد می‌گردد.

۷-۲- در صورت پایان عملیات اجرایی و اخذ پایان کار، چنانچه مدت قرارداد تمام نشده باشد قرارداد خاتمه یافته تلقی و طرفین هیچگونه اعتراض یا ادعایی و یا تعهدی نسبت بهم نخواهند داشت.

ماده ۸- فسخ قرارداد :

۸-۱- در صورت واگذاری ملک در مدت قرارداد، قبل از اجرا و یا در حین اجرای ساختمان و تا قبل از صدور پایان کار به شخص و یا اشخاص دیگر، این قرارداد فسخ شده و عملیات ساختمانی متوقف خواهد شد. شروع مجدد عملیات ساختمان منوط به عقد قرارداد نظارت با صاحب کار جدید بدون تغییر سایر مفاد این قرارداد می‌باشد.

۸-۲- چنانچه به هر دلیل موجه امکان ادامه نظارت (در مدت قرارداد) با اقرار و اعلام کتبی به سازمان نظام مهندسی ساختمان برای مهندس ناظر مقدور نباشد، پس از بررسی و تأیید دلایل توسط سازمان، مهندس ناظر اختیار وکالت و یا تفویض اختیار اعطا می‌نماید تا ضمن تنظیم و ارائه صورتجلسه فصل مشترک کار انجام شده و گزارش مرحله ای قرار داد حاضر را فسخ نماید و سازمان نسبت به جایگزین مهندس ناظر اقدام خواهد نمود.

تبصره ۸: در این صورت ناظر بایستی مبلغ حق الزحمه را با توجه به میزان پیشرفت کار عودت نماید.

تبصره ۹: سهمیه مندرج جهت مهندس ناظر جدید نیز با توجه به مبلغ برگشتی از ناظر اولیه و مدت زمان باقی مانده جهت اتمام پروژه خواهد بود.

تبصره ۱۰: سازمان در خصوص دیون مهندسیین متوفی تدابیری برای ادامه کار در نظر گرفته است.

ماده ۹- حل اختلاف و داوری :

در صورتی که طرفین به هر کدام از تعهدات خود عمل ننمایند یا در اجرای قرارداد با تفسیر بعضی از موارد آن بین طرفین اختلافاتی بروز کند که از طریق مذاکره و سازش حل و فصل نگردد، موضوع جهت حکمیت و داوری توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان همدان به هیأت سه نفره متشکل از یک نفر به عنوان نماینده صاحب کار، یک نفر به عنوان نماینده مهندس ناظر و نفر سوم نماینده سازمان ارجاع خواهد شد. بدیهی است رأی و داوری هیأت مذکور برای طرفین معتبر و لازم‌الاجراست.

ماده ۱۰- سایر موارد :

۱۰-۱- در صورت تغییر نشانی یا تلفن هر یک از طرفین قرارداد، باید نشانی یا تلفن جدید را ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز به یکدیگر و سازمان نظام مهندسی ساختمان کتباً اعلام نمایند، در غیر این صورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم شود، ابلاغ قانونی تلقی می‌گردد.

10-2- این قرارداد در ده ماده و ۱۰ تبصره و سه نسخه که هر کدام در حکم واحد دارند و از هر حیث تابع قوانین و مقررات دولت جمهوری اسلامی ایران بوده تنظیم و تمامی صفحات آن به مهر و امضای طرفین رسیده و اعتبار قانونی دارد.

تذکر: لازم به ذکر است چنانچه نظارت و طراحی هر یک از رشته های چهارگانه در سیستم سازمان ثبت و کسر ظرفیت اشتغال نگردیده باشد ، مورد تایید سازمان نخواهد بود .

امضاء
صاحب کار: _____
اثر انگشت

امضاء
مهندس ناظر: _____
مهر

این قرارداد تحت شماره در تاریخ در دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به ثبت رسیده است.

تلفن ثابت:

تلفن همراه:

- نشانی محل سکونت یا دفتر مهندس ناظر :

تلفن ثابت:

تلفن همراه:

- نشانی محل سکونت مالک: