

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 می‌شود 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 می‌شود) و شماره پروانه اشتغال در پایه رشته که توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندس ناظر نامیده می‌شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می‌گردد .

ماده 1 - موضوع قرارداد:

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

ماده 2 - مدت قرارداد:

1-2 مدت قرارداد عبارت است از دوازده (12) ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر 2 ماه پس از تاریخ عقد قرارداد آغاز می‌شود. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد بلامانع است .

2-2 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 می‌گردد .

ماده 3 - 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 حرفه‌ای عهده‌دار می‌شود :

- 1-3 اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان(با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)
- 2-3 انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد
- 3-3 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 .
- 3-4 صدور به موقع گواهی و تأییدیه‌های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل‌های لازم و باتوجه به گزارشات قبلی .
- 3-5 مهندس ناظر نمی‌تواند هیچگونه مسؤولیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده‌دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کند .
- 3-6 مهندس ناظر در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل‌های لازم و ارائه به موقع گزارشها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می‌باشند .
- 3-7 مهندس ناظر موظف است 72 ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

3-8 مهندس ناظر موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان(از قبیل آزمایشهای جوش و بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد .

ماده 4 - تعهدات صاحب کار:

1-4 صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

2-4. صاحبکار 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 صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد.

قرارداد مجری ذی صلاح باید در سازمان استان ثبت شده باشد و نام او در پروانه ساختمانی و برگه شروع عملیات ساختمانی درج گردیده باشد (پیش از امضای مجوز شروع به کار توسط مهندس ناظر).
هرگاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد.

3-4. صاحبکار 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.

4-4. صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را با توافق 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.

5-4. صاحبکار مکلف است دو ماه قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انقضای در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

4 - 6. صاحبکار 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.

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

4 - 8. صاحبکار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می‌داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی‌الخصوص مباحث 9 و 10) توسط شرکت‌های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

4-9. 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 مهندس ناظر هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می‌شود را ندارد.

4-10. صاحبکار مکلف است برای این مرحله و پیاده سازی نقشه روی زمین و آکس بندی ستون‌ها و تمام موارد دیگری که مهندس ناظر ضروری بداند، از مهندس نقشه برداری دارای صلاحیت بر اساس پروانه اشتغال به کار و با استفاده از دوربین‌ها و سایر تجهیزات نقشه برداری مورد نیاز، در کارگاه استفاده کرده و عملیات مذکور با حضور مهندس ناظر صورتجلسه شده و توسط مهندس نقشه بردار مهر و امضا شود.

4-11. 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 مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوطه انجام شود.

4-12. 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، 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 24 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

13-4. صاحبکار 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 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.

14-4. 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 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.

15-4. 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 مهندس ناظر و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید.

16-4. صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت میپذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر برساند.

ماده 5 - سایر شرایط:

5-1. 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، مبیاعه یا انتقال قهری، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان استان بدهد. دراین 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 صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمیشود.

5-2. چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم‌های آن واقع شود، مهندس ناظر، سازنده یا صاحبکار 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.

5-3. 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 مینمایند. در صورت عدم همکاری هریک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحبکار یا سازنده، هریک از طرفها میتوانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده 27 یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

5-4. 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 صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر مینماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از 1% هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود.

5-5. 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 مسؤولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

5-6 - چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننمایند 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 6 - حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

1-6- حق الزحمه مهندس ناظر توسط مالک در وجه سازمان استان تهران واریز می گردد، 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 . (فقط در سال اول)

2-6- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید را بر اساس حاصلضرب تعرفه جدید خدمات مهندسی در مترائ بنا ، به مهندس ناظر پرداخت نماید.

3-6- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می باشد. سازمان استان تهران مکلف است حق الزحمه ناظر را به صورت مرحله ای به مهندس ناظر پرداخت نماید .

4-6- 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، 50% از حق الزحمه بخش های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

5-6- در صورتیکه 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 .

6-6- 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. در غیر اینصورت قرارداد می بایست تمدید و مبلغ آن توسط مالک به مهندس ناظر پرداخت شود.

7-6- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه جدید خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید . اگر این موضوع بعد از یکسال و در زمان تمدید اتفاق بیفتد ، مالک باید این مبلغ را مستقیماً به مهندس ناظر بپردازد.

8-6- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را بیش از تعرفه جدید خدمات مهندسی 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 .

9-6- چنانچه در آغاز کار هنوز تعرفه سال جاری خدمات مهندسی ابلاغ نگشته باشد و حق الزحمه ناظر بر اساس سال یا سنوات گذشته به سازمان استان پرداخت شده باشد ، به محض ابلاغ تعرفه ، مالک موظف به پرداخت ما به تفاوت حق الزحمه به مهندس ناظر خواهد بود.

ماده 7- فسخ یا خاتمه قرارداد

1-7- 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 و در صورت تایید سازمان ناظر تعویض خواهد گردید .

2-7- 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 .

3-7- 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 ندارد .

قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

4-7- چنانچه ظرف 15% مدت قرارداد (مندرج در ماده 2 این قرارداد) و یا حداکثر 2 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 20% از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد گردید .

ماده 8- حل اختلاف

1-8- 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 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 .

2-8- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می گردد .

3-8- رأی داور یا هیأت داوری باید ظرف مدتی که در موافقتنامه داوری تعیین می شود، صادر گردد و در صورت عدم صدور رأی ظرف مدت مذکور، طرفین می توانند برای حل و فصل دعوای خود به محاکم قضایی رجوع نمایند .

ماده 9- 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 اظهار نامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم می گردد، ابلاغ شده تلقی خواهد شد .

ماده 10- 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 .

10-1- در صورت بروز تناقض استنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود .

این قرارداد در 10 ماده به پیوست اسناد در تاریخ / / 13 در 2 نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند .

نسخ قرارداد در اختیار صاحبکار و مهندس ناظر می باشد .

نام ، نام خانوادگی ، اثر انگشت و امضاء صاحبکار :

نام ، نام خانوادگی ، مهر و امضاء مهندس :