



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطه صلاحیت ناظر

## فهرست مفاد قرارداد

- ماده ۱- موضوع قرارداد..... ۲
- ماده ۲- مدت قرارداد..... ۲
- ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر..... ۲
- ماده ۴- تعهدات صاحب کار..... ۳
- ماده ۵- حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن..... ۵
- ماده ۶- فسخ، خاتمه و تمدید قرارداد..... ۶
- ماده ۷- حل اختلاف..... ۶
- ماده ۸- سایر شرایط..... ۶
- ماده ۹- اصل حاکم..... ۷
- ماده ۱۰- نشانی طرفین..... ۷
- ماده ۱۱- مشخصات ساختمان..... ۷
- ماده ۱۲- اسناد و نسخ قرارداد..... ۷

## پیوست ها

- پیوست الف- تعاریف: کلیه تعاریف مبحث دوم مقررات ملی ساختمان(سال ۱۳۸۴) و ماده ۱ شیوه نامه آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان(سال ۱۳۸۳)..... ۹
- پیوست ب- شرایط حداقل وکالتنامه: مشمولیت موضوع وکالتنامه در حوزه عقد قرارداد، صلح و کلیه وظایف و اختیارات قانونی صاحب کار در موضوع نظارت ساختمان..... ۱۰
- پیوست ج- شرح خدمات مهندسان ناظر..... ۱۱
- پیوست د- روش اجرایی پرداخت حق الزحمه و تمدید قرارداد نظارت..... ۱۲

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

این قرارداد براساس قسمت پ بند ۲-۷-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان فی ما بین خانم/ آقای/ شرکت/ سازمان..... فرزند ..... به شماره ملی/ شماره ثبت ..... به عنوان صاحب کار پلاک(های) ثبتی ..... قطعه ..... به شماره کامپیوتری شهرداری ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه ..... از یک طرف (ارائه مدارک شناسایی یا وکالتنامه الزامی است) و خانم/آقای مهندس ..... به شماره عضویت سازمان استان ..... و شماره پروانه اشتغال ..... در پایه ..... رشته ..... که توسط سازمان استان 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:

ناظران ساختمان مکلفند عملیات ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می شود در حیطة صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان (مطابق با پیوست (ج)) نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق بررسی و در صورت امکان تایید، گواهی نمایند .

### ماده ۲ - مدت قرارداد:

مدت قرارداد عبارت است از دوازده (۱۲) ماه شمسی از زمان عقد قرارداد.

**تبصره ۱:** در صورت عدم صدور پروانه ساختمانی به مدت بیش از ۲ ماه پس از عقد قرارداد بخشی از حق الزحمه ناظر به ایشان پرداخت خواهد گردید. (مطابق با پیوست (د))

**تبصره ۲:** ۲ ماه قبل از انقضای مدت قرارداد و در صورت توافق طرفین مطابق دستورالعمل اجرایی تمدید قرارداد، تمدید صورت خواهد پذیرفت<sup>۱</sup>.

**تبصره ۳:** در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) و یا صدور گواهی پایان کار توسط ناظر به دلیل خاتمه عملیات اجرایی ساختمان قبل از انقضای مدت های مذکور، تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد، خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد.

### ماده ۳ - تعهدات مهندس ناظر:

۱-۳- ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق بررسی و در صورت امکان، گواهی نمایند.

۲-۳- ناظر مکلف است بر اساس شیوه نامه ها، بخش نامه ها، ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهر سازی و با رعایت شئون حرفه ای و اخلاقی نسبت به ارائه خدمات مهندسی اقدام نماید.

۳-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه و سازمان پس از اعلام کتبی صاحب کار/ سازنده ذیصلاح مبنی بر آمادگی برای شروع عملیات اجرایی

۴-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد. (مطابق با پیوست (ج))

۵-۳- گزارش به موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان (و در صورت لزوم به سایر مراجع ذیربط) حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مباحث مقررات ملی ساختمان الزام شده است.

۶-۳- مهندس ناظر موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

**تبصره ۴:** ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد. ناظر همچنین نمی تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه گردد.

**تبصره ۵:** ارائه خدمات نظارت توسط ناظر، رافع مسئولیت های مجری و صاحب کار در راستای اجرای عملیات ساختمانی مطابق با مقررات ملی ساختمان نیست.

### **ماده ۴ - تعهدات صاحب کار:**

۴-۱- صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل عملیات ساختمانی توسط عوامل ذیصلاح در مدت قرارداد فراهم آورد.

۴-۲- صاحب کار متعهد می گردد در تمام مدت قرارداد، اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (براساس پروانه اشتغال به کار) واگذار نماید. سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای همه ناظران و ناظر هماهنگ کننده پروژه ساختمان و سازنده ذیصلاح باشد.

۴-۳- صاحب کار مکلف است از مهندسان و کاردان های فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی در مدت اجرای قرارداد استفاده نماید.

۴-۴- صاحب کار مکلف است ضمن ارائه برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار، در زمان مناسب، هر یک از عملیات اجرایی ساختمان را کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از مهندس ناظر اخذ گردد. بدیهی است هر گونه مسئولیت اجرای عملیات ساختمانی در طول مدت زمان مابین انعقاد قرار داد و مجوز شروع عملیات توسط ناظر بر عهده صاحب کار است.

۴-۵- صاحب کار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس ناظر و نمایندگان سازمان استان و مرجع صدور پروانه تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها به وجود آید را برطرف نماید.

۴-۶- صاحب کار مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارش های مهندس ناظر و گزارش آزمایش های ژئوتکنیک، جوش و بتن و تست مصالح در زونکن کارگاهی نگهداری شود. همچنین اطلاعات کلیه مکاتبات قرارداد، برای امکان رجوع در آینده باید به ترتیب شماره در دفتر اندیکاتور کارگاه ثبت شود. در صورت درخواست ناظر تصویر مدارک فوق توسط صاحب کار تهیه و در اختیار او قرار می گیرد.

۴-۷- صاحب کار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۷ و ۱۰- از قبیل آزمایش های جوش، بتن و میلگرد در مرحله فونداسیون و اسکلت) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۴-۸- 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 مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد.

۴-۹- صاحب کار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری را از زیرزمین 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.

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

۴-۱۰- در صورتیکه 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 مسئولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف، صاحب کار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد و ادامه کار با اعلام کتبی مهندس ناظر به مرجع صدور پروانه صورت پذیرد.

۴-۱۱- 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 مطابق دستور مهندس ناظر 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.

۴-۱۲- صاحب کار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، 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.

۴-۱۳- صاحب کار مکلف است نسبت به اخذ پوشش بیمه تأمین اجتماعی و بیمه مسئولیت مدنی در مقابل حوادث برای کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) اقدام نماید.

۴-۱۴- صاحب کار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان یا بخشی از آن (کلی یا جزئی) را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می‌پذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر برساند و کلیه مسئولیت‌های این قرارداد را به مالک جدید منتقل و تنفیذ نماید.

۴-۱۵- صاحب کار / سازنده ذیصلاح مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوی پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

۴-۱۶- در صورت تعلیق و توقف عملیات اجرایی ساختمان به هر دلیل، صاحب کار مسئول نگهداری و حراست و حفاظت از کارگاه و حریم آن است. همچنین مسئولیت حفظ و رعایت نکات ایمنی را نیز متعهد می‌گردد و در صورت بروز هرگونه حادثه مسئولیت به عهده صاحب کار است. اتمام تعلیق عملیات باید کتباً به اطلاع ناظر رسیده و مجوز ادامه عملیات از ناظر اخذ گردد. انجام هرگونه عملیات ساختمانی در زمان تعلیق ممنوع است.

۴-۱۷- استفاده از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها و همچنین استفاده از مصالحی که دارای استاندارد اجباری است ضروری است و صاحب کار مکلف است ضمن توجه به این موضوع در قرار داد خود با مجری جزء تعهدات وی منظور نماید. بدیهی است مسئولیت هر گونه قصور در این خصوص بر عهده ایشان خواهد بود.

۴-۱۸- سازنده مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

۴-۱۹- صاحب کار مکلف به ارائه یک نسخه از پروانه ساختمان و کلیه نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن با مهر و امضای مهندسین طراح و مورد تایید مرجع صدور پروانه به ناظران است و در غیر این صورت ناظر می‌تواند ارائه مجوز شروع عملیات را به زمان تحویل مدارک مذکور موکول نماید.

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

۴-۲۰- صاحب کار نمی تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

۴-۲۱- صاحب کار مکلف است قبل آغاز عملیات ساختمانی ضمن بررسی ابعاد و اندازه و انطباق نقشه های ساختمانی با یکدیگر و مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی، در صورت وجود هر گونه مغایرت مراتب را به ناظر اعلام نماید. تبصره ۶: هرگاه صاحب کار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد.

تبصره ۷: چنانچه صاحب کار به تذکرات ناظر توجه ننماید، یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهد و یا گواهی از قانون نماید، ناظر این حق را خواهد داشت که ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، توقف عملیات ساختمانی را درخواست نماید و در این شرایط هیچ گونه مسئولیتی متوجه ناظر نخواهد بود.

### ماده ۵ - حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

۵-۱- 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 خواهد بود و صاحب کار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

۵-۲- 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.

۵-۳- 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.

۵-۴- 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 مهندس ناظر کسر خواهد شد.

۵-۵- در صورتی که صاحب کار در خلال هر یک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، با توجه به پیشرفت کار مکلف به پرداخت حق الزحمه می باشد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان استان تهران خواهد بود.

۵-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل و تاییدیه های مختلف از مراجع ذی مدخل توسط صاحب کار اخذ 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 حساب سازمان استان تهران واریز گردد.

۵-۷- 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.

۵-۸- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحب کار مطالبه نماید یا صاحب کار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

۵-۹- چنانچه در اثر بی توجهی صاحب کار یا مجری به نقشه ها و دستورات اصلاحی ناظر پس از بازدید ثانویه انجام بازدید(ها) و ارائه گزارش های متعدد به مرجع صدور پروانه و سازمان اجتناب ناپذیر باشد و یا ناظر موظف به مراجعه به سایر مراجع و محاکم قانونی باشد، پرداخت حق الزحمه انجام مراجعات و گزارش های تکراری و مازاد در انتهای قرارداد پس از تعیین مبلغ آن توسط سازمان، بر عهده صاحب کار است که پس از واریز مبلغ مذکور به حساب سازمان، به ناظر پرداخت می شود.

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

۱۰-۵- پرداخت مبلغ مالیات بر ارزش افزوده و به میزان اعلام شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور بر عهده صاحب کار است که لازم است مبلغ آن توسط صاحب کار به حساب سازمان واریز گردد.

### ماده ۶- فسخ، خاتمه و تمدید قرارداد

۱-۶- صاحب کار حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد و یا در صورت فسخ یا ابطال قرارداد و ... ، صاحب کار 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 در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است تا معرفی ناظر جدید توسط سازمان استان ، از ادامه کار ساختمان جلوگیری به عمل آورد.

۲-۶- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد .

۳-۶- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مدرج در ماده ۲ این قرارداد) و یا حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ عقد آن صاحب کار 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 حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحب کار مسترد خواهد گردید .

۴-۶- در صورتیکه بنا به دلایلی ناظران در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلایل و اظهارات آنها مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظران باید مراتب خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در صورتی که صاحب کار از تمدید قرارداد خودداری نماید عملیات اجرایی ساختمان در صورت گزارش کتبی ناظر، تا زمان تمدید قرارداد، متوقف می شود. بدیهی است مسئولیت هرگونه عملیات ساختمانی در این مدت بر عهده صاحب کار بوده و ناظر هیچگونه تعهد و مسئولیتی در قبال نقصان یا صحت کارهای انجام شده ندارد.

### ماده ۷- حل اختلاف

۱-۷- 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 به انضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید .

۲-۷- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می گردد .

۳-۷- 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 ۸- سایر شرایط:

۱-۸- چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره‌ای 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 صاحب کار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر می نماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحب کار 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 تایید شود .

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

۸-۲. 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 مسؤولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد .

### ماده ۹- اصل حاکم

مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است. تبصره ۱: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب منابع معتبر (به طور تدریجی منتشر شده توسط مراجع ملی ذیربط) ملاک عمل خواهد بود.

### ماده ۱۰- نشانی طرفین

نشانی صاحب کار (مالک یا وکیل مالک): .....

تلفن: .....

نشانی مهندس ناظر: .....

تلفن: .....

نشانی پروژه: .....

تبصره ۸: 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 ۱۱- مشخصات ساختمان

۱۱-۱- نشانی: .....

۱۱-۲- مساحت زمین طبق سند: متر مربع \*\* مساحت زمین پس از اصلاحی: متر مربع \*\* زیربنای غیرمفید: متر مربع

۱۱-۳- تعداد طبقات: طبقه (شامل طبقه زیرزمین، طبقه روی زمین)

۱۱-۴- کاربری: (مسکونی  اداری  تجاری  )

۱۱-۵- نوع فونداسیون: \*\* نوع اسکلت: \*\* عمق گودبرداری: متر \*\*

۱۱-۶- شماره پرونده کامپیوتری شهرداری:

### ماده ۱۲- اسناد و نسخ قرارداد

۱۲-۱- اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می شوند عبارتند از :

الف: مقررات ملی ساختمان

الف: شرح خدمات مهندسان ناظر (پیوست ج)

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود .



## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

تبصره ۹: در صورت بروز تناقض اسنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود .

۱۲-۲- این قرارداد در ۱۲ ماده به پیوست اسناد در تاریخ / / ۱۳ در ۳ نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای

اعتبار یکسان می باشند .

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

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

نام ، نام خانوادگی ، مهر و امضاء مهندس :

## پیوست ها

پیوست الف: تعاریف

- ۱) صاحب کار: مالک یا وکیل قانونی ایشان (مطابق پیوست (ب)) یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی و در برخی موارد سازنده دارای صلاحیت
- ۲) طراح: تهیه کننده نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی ساختمان بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال صادره توسط وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۳) مجری: شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان با پروانه اشتغال شخص حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی
- ۴) ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار نظارت در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطة صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندس و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.
- ۵) ناظر هماهنگ کننده: شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که بر اساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون درهر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم کننده گزارش های مرحله ای کار به شهرداری، سازمان استان و یا سایر مراجع ذی ربط می باشد. مدیر عامل شرکت یا مسئول واحد ناظر هماهنگ کننده شخص حقوقی خواهد بود.
- ۶) مبحث: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (۱۳۸۴)
- ۷) سازمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان (کشور)
- ۸) سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (استان تهران)
- ۹) ساختمان: بنایی واحد که وجه های بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.
- ۱۰) قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴
- ۱۱) پروانه اشتغال: پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون
- ۱۲) پروانه ساختمان: پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان.
- ۱۳) دوره اجرا: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می انجامد.
- ۱۴) دوره نظارت: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می انجامد.
- ۱۵) مدت زمان نظارت: مدت زمانی که در قرار داد بین ناظر و سازمان استان و صاحب کار برای انجام نظارت تعیین می شود.
- ۱۶) شخص حقیقی: مهندس یا کاردان فنی یا معمار تجربی یا دیپلمه های فنی دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی.

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

پیوست ب: شرایط حداقل وکالت نامه

\*\* در دست تهیه

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

پیوست ج: شرح خدمات مهندسان ناظر  
معرفی شده توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

این مجموعه شرح خدمات در راستای اجرای قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرائی آن ( مصوب ۱۳۷۵ ) و مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ( نظامات اداری ) تدوین شده است و تا زمان تصویب و ابلاغ شرح خدمات مهندسان توسط وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

**\*\* در دست بازبینی و ویرایش**

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان در حیطة صلاحیت ناظر توسط شخص حقیقی

پیوست د: روش اجرایی پرداخت حق الزحمه و تمدید قرارداد نظارت

\*\* در دست تهیه