

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

این قرارداد فی مابین خانم/ آقای: فرزند: به شماره ملی: به عنوان صاحبکار (مالک یا وکیل مالک باستناد وکالتنامه پیوست) شماره پرونده واقع در: و پلاک (های) ثبتی: اصلی: فرعی: واقع در محدوده شهرداری منطقه در شهر تهران 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 عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (که در این قرارداد سازمان استان تهران نامیده می شود) و توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد **مهندس ناظر** نامیده می شود از طرف دیگر تحت شرایط ذیل و در حضور نماینده سازمان استان تهران منعقد می گردد .

رشته	نام و نام خانوادگی مهندس	شماره امضاء	شماره پروانه اشتغال	پایه
عمران				۱
معماری				۱
مکانیک				۱
برق				۱

### ماده ۱- موضوع قرارداد

عرضه خدمات نظارت بر عملیات اجرایی برای چهار گرایش معماری ، سازه ، تأسیسات مکانیکی و برقی پروژه ساختمانی به پلاک ثبتی های فوق به شماره پرونده شهرداری طبق ضوابط و مقررات جاری، مقررات ملی ساختمان، مفاد پروانه ساخت صادره و نقشه های مصوب شهرداری و مندرجات این قرارداد.

### ماده ۲- مدت قرارداد

۱-۲- شروع مدت قرارداد از تاریخ تا تاریخ صدور گواهی پایان کار از شهرداری می باشد.

### ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر

۱-۳- حضور به موقع در نزد مراجع صلاحیتدار و امضای مدارک و اسناد مربوط به موضوع قرارداد.

۲-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان.

۳-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در مقررات ملی ساختمان در تمام مدت قرارداد.

۴-۳- تسلیم گزارش عملیات اجرا شده ساختمانی به مراجع صلاحیتدار که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است.

۵-۳- صدور گواهی و تاییدیه های مورد نیاز صاحبکار و مرجع صدور پروانه ساختمان ، پس از انجام کنترل های لازم و با توجه به گزارشات قبلی.

۶-۳- مهندس ناظر (شخص حقوقی) موظف است یکی از اعضای هیأت مدیره شرکت را به عنوان **ناظر هماهنگ کننده** این پروژه تعیین نماید و نامبرده وظایف محوله خدمات مهندس ناظر هماهنگ کننده را به انجام برساند.

### ماده ۴- تعهدات صاحبکار

۱-۴- صاحبکار متعهد است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.

۲-۴- صاحبکار متعهد است در تمام مدت قرارداد، اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (بر اساس 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 و هرگاه صاحبکار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و مهندس ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان اطلاع دهد.

- ۳-۴- صاحبکار متعهد است قبل از آغاز عملیات ساختمانی و در تمام مدت قرارداد، حداقل یک نفر متخصص و مسئول ایمنی (H.S.E) در کارگاه مستقر نماید و مراتب را به ناظر اعلام نماید و هرگاه صاحبکار قصد تغییر مسئول ایمنی را داشته باشد موظف است مراتب را به مهندس ناظر اطلاع دهد.
- ۴-۴- صاحبکار متعهد است سازنده (مجری) را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی، تابلوی 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.
- ۴-۵- صاحبکار متعهد به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار توسط مجری صاحب صلاحیت طبق محتوای پروانه ساختمان، نقشه های مصوب شهرداری، رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است و چنانچه به هر دلیل پروژه مطابق نقشه های مصوب شهرداری و سایر موارد ذکر شده در این بند قرارداد، اجرا نگردد (که مراتب بدون هماهنگی با ناظر و کسب مجوزهای لازم) و منجر به بروز خسارت گردد صاحبکار بطور شفاف و قاطع اقرار می دارد که شخصاً و بدون هیچ قید و شرطی متعهد و ضامن جبران کلیه خسارت وارده در این خصوص می باشد و حق هرگونه اعتراض از این بابت را از خود سلب و ساقط نموده است.
- ۴-۶- صاحبکار متعهد است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را به اتفاق سازنده کتبا به مهندس ناظر اطلاع دهد، در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود و هر مرحله از کار را به مهندس ناظر قبل از پوشاندن آنها اعلام و تاییدیه صحت عملیات انجام شده را کتباً اخذ نماید و همچنین باید در پایان هریک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی را کتباً از مهندس ناظر اخذ نماید.
- ۴-۷- صاحبکار متعهد است قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کنند که انفصالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.
- ۴-۸- صاحبکار متعهد است در تمام مدت قرارداد، امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس ناظر، فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلها به وجود آید را برطرف نماید.
- ۴-۹- صاحبکار متعهد است ترتیبی را اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی و گزارش های مهندس ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن و همچنین تصویر بیمه نامه مسئولیت مدنی و ثالث دارای اعتبار در محل مناسبی در کارگاه مانند دفتر کارگاه نگهداری شود.
- ۴-۱۰- صاحبکار متعهد است در تمام مدت قرارداد، هرگونه آزمایشی که مهندس 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 متعارف در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.
- ۴-۱۱- صاحبکار متعهد است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی طی کار برگ صورتجلسه سازمان استان، توسط مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال مشخص نماید و در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود، هیچ تعهدی متوجه مهندس ناظر نیست.
- ۴-۱۲- صاحبکار متعهد است قبل از آغاز عملیات ساختمانی، موقعیت شبکه و خطوط تاسیسات عبوری 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.
- ۴-۱۳- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی به هر دلیل توسط مراجع صلاحیتدار از جمله مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود، صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت؛ در صورت ادامه کار و یا به دلیل عدم رعایت نظامات دولتی اتفاقی روی دهد و حادثه ای واقع شده و منجر به خسارت مالی یا آسیب جانی به هر میزان و به هر شکلی شود صاحبکار بطور شفاف و قاطع اعلام می دارد که شخصاً و بدون هیچ قید و شرطی ضامن تمامی خسارات وارده می باشد همچنین متعهد و ضامن پرداخت کلیه خساراتی است که توسط مراجع صلاحیتدار بر عهده مهندس ناظر گذارده شود و تمامی حق اعتراض از این بابت را از خود سلب و ساقط نموده است؛ در صورت رفع موانع توقف، صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد و اجازه شروع به کار را از ناظر اخذ نماید.

۴-۱۴- صاحبکار متعهد است در تمام مدت قرارداد، برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات 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 آیین نامه حفاظتی کارگاه های 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.

۴-۱۵- صاحبکار متعهد است در قرارداد خود با سازنده از تاریخ صدور پروانه ساخت تا تاریخ صدور گواهی پایانکار، تامین پوشش بیمه مسئولیت مدنی و ثالث و تامین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید و قبل از اتمام اعتبار هر یک بفوریت نسبت به تمدید آنها اقدام کند.

۴-۱۶- صاحبکار متعهد است چنانچه قصد انتقال حقوق خود را به شخص ثالث تحت هر عنوان، اعم از عقد معین یا قرارداد، داشته باشد باید موضوع را قبل از انتقال، به ناظر اطلاع دهد و خریدار را از قرارداد خود با ناظر آگاه نماید و همزمان با انتقال تمام و یا قسمتی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار به اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیر رسمی، مبیاعه یا انتقال قهری، ترتیب انتقال قرارداد حاضر (قرارداد نظارت) یا عقد قرارداد جدید را با صاحبکار جدید بدهد. در غیر اینصورت صاحبکار ضامن جبران کلیه خسارتهای وارده در این خصوص نسبت به ناظر خواهد بود. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها به اشخاص نمی شود.

۴-۱۷- صاحبکار متعهد است از آنجائیکه طبق ضوابط و تشریفات اداری، ظرفیت اشتغال دارندگان پروانه اشتغال به کار حرفه ای بطور سالیانه محاسبه و برای آنان منظور می گردد؛ چنانچه صاحبکار نتواند و یا نخواهد در همان سالی که برگ تعهد نظارت را از ناظر دریافت و در سیستم شهرداری ثبت و سریال کرده است پروانه ساختمان را اخذ یا آنکه اساساً نخواهد پروانه ساختمانی اخذ نماید و از انجام ساخت و ساز منصرف شود در هر صورت باید بابت آن مدتی که ظرفیت اشتغال ناظر بابت پروژه مذکور اشغال شده است، با فرض آنکه پروانه ساخت صادر شده است حق الزحمه مهندس ناظر را طبق ماده شش همین قرارداد به مهندس ناظر پرداخت نماید.

۴-۱۸- صاحبکار متعهد است چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره ای از کنترل ها یا طرح های اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره ای یا نظارتی مهندسی مرتبط با موضوع پروانه و قرارداد فی ما بین داشته باشد، پس از اعلام کتبی مهندس ناظر در خصوص نوع و میزان خدمات مورد نیاز، با پرداخت حق الزحمه متعلقه توسط صاحبکار، خدمات مورد نیاز انجام شود و نتایج آن به مهندس ناظر ابلاغ نماید.

۴-۱۹- صاحبکار متعهد است به تذکرات مهندس ناظر توجه نماید و تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام بدهد در غیر اینصورت، مهندس ناظر حق خواهد داشت مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان گزارش و درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

۴-۲۰- صاحبکار متعهد و ضامن جبران هرگونه خسارات جانی و مالی وارده به اشخاص حقیقی و حقوقی و ساختمان پلاک ثبتی فوق الذکر یا به پلاک های مجاور در قبال حوادثی است که در دوره تعلیق و یا توقف کار و یا قبل و بعد از فسخ و یا خاتمه قرارداد که در پلاک ثبتی فوق الذکر اتفاق می افتد میباشد و حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط نموده است. ضمناً خسارات مربوط به قدر السهم مهندس ناظر در دوره مذکور با امضا قرارداد بر عهده صاحبکار خواهد بود.

۴-۲۱- صاحبکار متعهد است قبل از آغاز عملیات ساختمانی، یک سری از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی که به مهر و امضاء و تأیید مهندسان طراح صاحب صلاحیت مندرج در پروانه ساخت و مرجع صدور پروانه رسیده باشد؛ (نقشه های مصوب) به مهندس ناظر تحویل و رسید دریافت نماید و چنانچه نقشه های مصوب موجود نباشد به فوریت باید نسبت به تهیه آن اقدام و پس از ارائه مدارک مثبت و ثبت و تأیید نقشه ها توسط مرجع صدور پروانه، نقشه های مصوب را به ناظر تحویل و رسید دریافت نماید.

۴-۲۲- این قرارداد از تاریخ شروع مدت قرارداد و یا تحویل برگ تعهد نظارت مورد نظر به صاحبکار و ثبت و سریال آن در سیستم شهرداری، هر کدام که مقدم باشد، نافذ می باشد. پس از امضای طرفین و نافذ شدن قرارداد طبق بند ۲-۱ ماده ۲ تعهدات عمومی قراردادی هر طرف باید بجای آورده شود مع الوصف، مسئولیتهای ناشی از تعهد نظارت بر عملیات اجرایی پس از صدور پروانه ساخت توسط مرجع صدور پروانه و از زمان امضاء برگه شروع بکار و اجازه شروع به کار توسط مهندس ناظر آغاز میگردد و چنانچه قبل از آن صاحبکار مبادرت به اقدامات اجرایی تحت هر عنوانی که باشد اعم از تخریب، گودبرداری و نظایر آنها نماید اعم از آنکه منجر به حادثه بشود و یا نشود مطلقاً ضامن است و خود راساً باید پاسخگو باشد و تحت این شرایط هیچ تعهدی متوجه مهندس ناظر نخواهد بود.

۲۳-۴- صاحبکار متعهد است در تمام مدت قرارداد تحت هیچ شرایطی زمینه ساز ایجاد خطر برای همسایگان و عابرین و تاسیسات موجود اعم از زیر بنایی یا روئینایی نشود و چنانچه مقرر باشد که از اموال یا فضا یا ملک متعلق به دیگری استفاده شود حتماً باید قبل از هرگونه اقدامی رضایت و تایید بی قید و شرط وی را اخذ کرده یک نسخه از اصل آن را تحویل ناظر دهد در غیر اینصورت ناظر حق دارد که اقدامات قانونی از جمله اعلام به مراجع صلاحیتدار جهت توقف عملیات اجرایی، را انجام دهد.

#### ماده ۵- سایر شرایط

۵-۱- 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 مسئولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

۵-۲- با امضاء این قرارداد کلیه قراردادهای نظارت قبلی فی مابین طرفین این قرارداد در خصوص این پلاک ثبتی کان لم یکن تلقی می گردد و این قرارداد جایگزین قرارداد های قبلی ( در صورت وجود )، میگردد.

#### ماده ۶- حق الزحمه مهندس ناظر

حق الزحمه مهندس ناظر بصورت سالیانه و طبق تعرفه خدمات مهندسی همان سال سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان استان تهران مصوب وزارت / اداره کل راه و شهرسازی میباشد و توافق گردید که مبلغ حق الزحمه نظارت، هر سال به ۱۲ قسط مساوی برای هر ماه محاسبه و پرداخت شود و صاحبکار موظف و متعهد گردید قسط هر ماه را اول هر ماه بصورت کامل به یکی از طرق قانونی به ناظر پرداخت و رسید دریافت نماید.

تبصره : پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندسان ناظر به عهده صاحبکار می باشد که می بایست منطبق بر قانون مالیات بر ارزش افزوده، اول هر سال به یکی از طرق قانونی به ناظر پرداخت و رسید دریافت نماید.

۶-۱- تا زمان اعلام رسمی تعرفه خدمات مهندسی سال مربوطه، حق الزحمه بصورت علی الحساب طبق تعرفه سال گذشته محاسبه و طبق توضیح فوق توسط صاحبکار پرداخت می گردد و حداکثر یک هفته پس از اعلام رسمی تعرفه خدمات مهندسی سال مربوطه، در صورت افزایش حق الزحمه خدمات مهندسی نسبت به سال گذشته، ما به التفاوت حق الزحمه محاسبه و به یکی از طرق قانونی توسط صاحبکار به ناظر پرداخت و رسید دریافت میگردد.

۶-۲- صاحبکار متعهد است چنانچه خدماتی مازاد بر شرح خدمات رکر شده ماده ۳ از قرارداد، که در راستای امور نظارت می باشد از مهندس ناظر بخواهد حق الزحمه آن خدمات و نیز حق الزحمه نظارت مقیم و فاز سه پروژه را بر اساس تعرفه سازمان برنامه و بودجه محاسبه و به ترتیب بالا توسط صاحبکار، به یکی از طرق قانونی به ناظر پرداخت و رسید دریافت نماید.

۳-۶- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیر بنای ناخالص کل پروژه و طبق مترای کل پروانه ساخت صادره از مرجع صدور پروانه محاسبه شده است و مقطوع می باشد.

۴-۶- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک متعهد است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به یکی از طرق قانونی به ناظر پرداخت و رسید دریافت نماید.

۶-۵- صاحبکار متعهد است در صورت تأخیر در ایفای تمام و یا بخشی از تعهدات و دیون خویش، ناشی از مفاد این قرارداد در موعد مقرر، به ازای هر قسط پرداخت نشده، تا زمان ایفای کامل آن تعهد و دین، بر اساس نرخ سود سپرده بلندمدت اعلامی از سوی بانک مرکزی خسارت تأخیر را محاسبه و یا هر قسط از کل مبلغ حق الزحمه باقیمانده مطابق تعرفه سالیانه خدمات مهندسی طبق تعرفه همان سال و مفاد این قرارداد، به عنوان خسارت تأخیر تأدیه به یکی از طرق قانونی به ناظر پرداخت و رسید دریافت نماید.

#### ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۷-۱- صاحبکار حق فسخ قرارداد یعنی بر کنار کردن مهندس ناظر بدون رعایت موازین قانونی ذکرشده در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را ندارد.

۷-۲- در صورت احراز شرایط فسخ قرارداد بنا به درخواست هر یک از طرفین می باید کلیه حقوق مهندس ناظر تا زمان فسخ قرارداد توسط کارفرما تا تاریخ صدور پروانه جدید تسویه گردد.

**ماده ۸- حل اختلاف**

۸-۱- چنانچه هر یک از طرفین به تعهدات مندرج در این سند در زمان مقرر و مفاد آن عمل ننمایند طرف مقابل در خصوص صدور اجرائیه و سایر اقدامات و تشریفات قضایی حق مراجعه به مراجع اجرائی و قضایی را دارد لذا طرفین می توانند برای تأمین حقوق و یا خسارات و حل و فصل اختلاف خود به هر یک از ادارات یا دوائر ثبت و مراجع قضاوتی و قضایی مراجعه نمایند.

**ماده ۹- نشانی طرفین**

نشانی صاحبکار (مالک یا وکیل مالک) :

تلفن :

نشانی مهندس ناظر (شرکت) :

-

-۲

-۳

-۴

چنانچه نشانی صاحبکار یا مهندس ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد باید ظرف مدت ۱۰ روز به طرف دیگر کتبا 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 : قرارداد حاضر

ب : پروانه ساختمان

ج : نقشه های مصوب ساختمان و دستور نقشه

د : بیمه نامه ، وکالتنامه ، فیش پرداختی

د : کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد در اجرای مفاد آن تنظیم می گردد و فی مابین طرفین قرارداد تبادل می گردد.

۱۰-۱- در صورت بروز تناقض اسنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

این قرارداد در ۱۰ ماده به پیوست اسناد قرارداد در تاریخ در سه نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند.

امضای ناظر

امضای کارفرما