

سازمان نظام مهندسی استان البرز  
قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان  
توسط اشخاص حقیقی و حقوقی

تاریخ:

شماره:

پیوست:

این قرارداد بین خانم/ آقای ..... فرزند ..... به شماره ملی ..... مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه محضری مُصدَّق شده پیوست به شماره ..... مورخ ..... دفترخانه ..... پلاک(های) ثبتی ..... قطعه(های) ..... به شماره(های) نوسازی شهرداری ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه ..... در شهر ..... که از این پس صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و ناظر حقیقی یا حقوقی با مشخصات ذیل که توسط سازمان استان البرز (سازمان استان) به عنوان ناظر هماهنگ کننده/ سازه/معماری/تاسیسات مکانیکی/تاسیسات برقی/نقشه بردار معرفی شده است و در این قرارداد ناظر نامیده می شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می گردد.

ناظر حقیقی: خانم/آقای مهندس ..... شماره پروانه اشتغال ..... شماره عضویت ..... پایه ..... رشته .....

ناظر حقوقی: شرکت ..... شماره ثبت شرکت ..... شماره پروانه اشتغال ..... شماره عضویت ..... بامدیرعاملی خانم/آقای به شماره عضویت ..... (آگهی آخرین تغییرات و آگهی تأسیس مندرج در روزنامه رسمی پیوست می باشد).

### ماده ۱ - موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت غیر مقیم بر عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی پلاک ثبتی مندرج در این قرارداد منطبق با قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه های اجرایی آن و مقررات ملی ساختمان.

### ماده ۲ - مدت قرارداد:

۱-۲- قرارداد از تاریخ صدور پروانه ساختمانی ساخت آغاز می شود و مدت قرارداد برابر مدت اعتبار پروانه ساختمانی می باشد. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد، تجدید مدت قرارداد از طریق سازمان استان و طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است .

تبصره ۱: صاحبکار از زمان عقد این قرارداد به مدت سه ماه فرصت جهت اخذ پروانه ساختمانی از مرجع صدور پروانه را داشته و در صورت عدم تهیه پروانه ساختمان این قرارداد منفسخ می گردد.

تبصره ۲: چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان عملیات ساختمانی صادر گردد، تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد، خود به خود، خاتمه یافته تلقی می گردد.

### ماده ۳ - تعهدات ناظر (حقیقی و حقوقی):

۱-۳- تنظیم و ارائه مجوز شروع عملیات ساختمانی به سازمان نظام مهندسی البرز و مرجع صدور پروانه و نظارت بر اجرای ساختمان توسط مجری ذی صلاح وفق بند ۱۴-۴-۳ و همچنین ۱۵-۴-۷ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، متعاقب اعلام مالک به ناظر برابر بند ۴-۱ این قرارداد و تبصره ذیل آن.

۲-۳- نظارت کامل بر اجرای ساختمان در حیطه صلاحیت خویش از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه های مصوب شهرداری و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان و گواهی مطابقت عملیات اجرایی ساختمان در پایان کار وفق بند ۱۳-۲ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.

**سازمان نظام مهندسی استان البرز**  
**قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان**  
**توسط اشخاص حقیقی و حقوقی**

نسخه سازمان

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 که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است . وفق بند ۱۳-۷ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در صورت تحقق بند ۴-۱ این قرارداد.

۴-۳- صدور به موقع گواهی و تأییدیه‌های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل‌های لازم و با توجه به گزارشات قبلی.

۵-۳- عدم پذیرش هرگونه مسؤولیت اجرایی خارج از حیطه صلاحیت خویش در این قرارداد، در اجرای پروژه ساختمانی فوق و عدم برقراری هر نوع مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با صاحبکار وفق ماده ۲۵ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی.

۶-۳- ارائه گزارش هرگونه تخلف و مغایرت عملیات اجرایی با نقشه‌های مصوب شهرداری و مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی به سازمان استان و مرجع صدور پروانه (وفق ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ ، شهرداری موظف است در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نماید و تا زمان رفع تخلف از ادامه کار جلوگیری نماید. بنابراین پس از اعلام تخلف بموجب گزارش ناظر، هیچگونه مسؤولیتی درخصوص آن تخلف و تخلفات احتمالی بعدی و تبعات ناشی از آنها، متوجه ناظر نخواهد بود.)

۷-۳- ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز در حیطه صلاحیت خویش، مطابق مقررات ملی ساختمان ( از قبیل آزمایشهای جوش و بتن و میلگرد)

۸-۳- رعایت ظرفیت اشتغال ( مترژ و تعدادکار) پروژه های جاری خود در طراحی و نظارت وفق بند ۱۴-۳-۱ و همچنین بند ۱۵-۳-۱ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان. ظرفیت اشتغال در نظارت به صورت دوره‌ای و در یک برش زمانی در پایه محاسبه گردیده و مادامی که قرارداد نظارت، جاری و ساری است و گزارش اتمام عملیات ساختمانی به سازمان استان البرز و مرجع صدور پروانه ارائه نشده باشد، در ظرفیت اشتغال باقی خواهد ماند.

۹-۳- درخواست تمدید قرارداد حاضر، حداقل دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد نظارت، از صاحب کار و سازمان استان و مرجع صدور پروانه وفق بند ۱۴-۴-۶ و همچنین بند ۱۵-۴-۹ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.

تبصره ۳: بعد از اتمام مدت قرارداد، در صورت عدم تمایل به ادامه نظارت و در صورت تأیید دلایل توسط سازمان استان، مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارائه گزارش کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان یا فسخ قرارداد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان وفق بند ۱۴-۴-۶ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان اعلام نموده و پس از آن مسؤولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام یا فسخ قرارداد انجام می‌شود نخواهد داشت.

۱۰-۳- ابلاغ رعایت الزامات اصول ایمنی مطابق مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان و آیین نامه ایمنی و حفاظت و بهداشت کار، به صاحبکار و در صورت عدم رعایت اصول ایمنی در کارگاه، گزارش مراتب به سازمان استان و مرجع صدور پروانه و بازرسی اداره کار مربوطه.

سازمان نظام مهندسی استان البرز  
قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان  
توسط اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۴ - تعهدات صاحب کار:

- ۴-۱- اجرا و تکمیل پروژه در مدت قرارداد و اعلام کتبی شروع عملیات اجرایی، با هماهنگی مجری به ناظران و تحصیل صورتجلسه شروع عملیات ساختمانی از تمامی ناظران و سازنده.
- تبصره ۴: تعهدات ناظر منوط به اطلاع از شروع کار می باشد و چنانچه مالک بدون اطلاع ناظران و اخذ دستور کتبی از ناظران، عملیات اجرایی را شروع نماید، ناظران هیچگونه مسئولیتی نخواهند داشت.
- ۴-۲- واگذار نمودن اجرای کار به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای (براساس پروانه اشتغال به کار) وفق ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- تبصره ۵: هرگاه صاحب کار قصد تغییر سازنده را داشته باشد، موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و ناظر اطلاع دهد.
- ۴-۳- نصب تابلو مشخصات پروژه مطابق با ضوابط سازمان قبل از آغاز عملیات ساختمانی در محل مناسب و قابل رؤیت و در محدوده و حفاظت از آن تا پایان عملیات ساختمانی.
- ۴-۴- اعلام کتبی شروع هر مرحله از عملیات اجرایی ساختمان از یک هفته قبل با ذکر زمان و نوع عملیات. تبصره ۶: در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از ناظر اخذ گردد.
- ۴-۵- تمدید نمودن اعتبار پروانه ساختمانی دو ماه قبل از انقضای مدت اعتبار و قراردادن مدارک آن در اختیار ناظر.
- ۴-۶- فراهم نمودن امکانات و شرایط لازم برای بازدید و اعمال کنترل‌های لازم توسط ناظر تا پایان کار و برطرف نمودن موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها بوجود آید.
- ۴-۷- اتخاذ ترتیبی که در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارشهای ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود.
- ۴-۸- انجام به موقع آزمایشاتی که ناظر انجام آن را مطابق مقررات ساختمان ضروری می داند (علی‌الخصوص مباحث ۷ و ۹ و ۱۰) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت و اعلام به موقع نتایج آن به ناظر.
- ۴-۹- اخذ فرم بر و کف تایید شده از ناظر نقشه بردار قبل از آغاز عملیات ساختمانی وفق ضوابط (با هماهنگی ناظر نقشه بردار) با اتکا به اسناد مالکیت و وضع موجود و نقشه مصوب شهرداری و تحویل نسخه ای از آن به ناظر معماری و سازه.
- تبصره ۷: ناظرین هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت مالکیت و یا درستی حدود ثبتی نداشته و فقط کنترل، زمینی که ساختمان در آن احداث می شود در حد یک بلوک شهری به عهده ناظر نقشه بردار می باشد .
- ۴-۱۰- مشخص نمودن موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک با استعلام از دستگاههای مسئول و اعلام به ناظر و سازنده و شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوط.
- ۴-۱۱- عدم ادامه کار در صورتی که عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان، متوقف شود.

**سازمان نظام مهندسی استان البرز**  
**قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان**  
**توسط اشخاص حقیقی و حقوقی**

نسخه سازمان

تبصره ۸: در صورت ادامه کار (در حالت توقف کار از سوی مراجع ذیصلاح) ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤولیتی ندارد، در صورت رفع موانع توقف، صاحب کار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به ناظر اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی ناظر صورت خواهد پذیرفت.

۴-۱۲- رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و آیین نامه های مربوط به آن و ضوابط فنی مرتبط

تبصره ۹: چنانچه بین نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و مجری ساختمان مراتب را کتباً به صاحب کار و ناظر اعلام نماید، برطبق نظر 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 از مراجع مذکور، اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ادامه کار باید متوقف شود.

۴-۱۳- اتخاذ تدابیری 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، وفق مقررات ملی ساختمان (مباحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین نامه های مصوب مراجع ذیصلاح.

۴-۱۴- تأمین پوشش متناسب و کافی بیمه تأمین اجتماعی و حوادث برای کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان، مستحذات، در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم).

۴-۱۵- ناظر و مجری را، از هرگونه تغییر در مالکیت و حدود زمین یا ساختمان که در مدت نظارت ناظر صورت میپذیرد، کتباً مطلع نماید.

تبصره ۱۰: در صورت عدم اطلاع رسانی، عواقب آن به عهده صاحب کار خواهد بود. در صورتیکه در طول مدت قرارداد، صاحب کار نسبت به واگذاری ملک به شخص یا اشخاص دیگر اقدام نماید، صاحب کار ملزم به تنظیم صورتجلسه معرفی ناظران به مالک جدید و ارائه آن به سازمان خواهد بود. ترتیبات این تبصره، شامل پیش فروشها نمی شود.

تبصره ۱۱: صاحب کار حق استفاده از کارگران و مجریان غیر مجاز از قبیل اتباع بیگانه فاقد مجوز و کارگران زیر ۱۵ سال و غیره را ندارد.

**ماده ۵ - سایر شرایط:**

۵-۱- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، ناظر، سازنده و صاحب کار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر میشود، مراتب کار را صورتجلسه می نمایند و ناظر نسخه ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نماید.

۵-۲- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحب کار و سازنده و ناظر، وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه می نمایند. در صورت عدم همکاری هریک از سه شخص ناظر یا صاحب کار یا سازنده،

**سازمان نظام مهندسی استان البرز**  
**قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان**  
**توسط اشخاص حقیقی و حقوقی**

نسخه سازمان

هریک از آنها می توانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ طبق نظر هیات مدیره سازمان صورتجلسه نمایند.

۳-۵- 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 نسبت به طرفین قرارداد حاضر داشته باشند.

۴-۵- چنانچه صاحبکار به تذکرات ناظر توجه ننماید و یا آزمایشات لازم و یا تعهدات قراردادی خود را به درستی انجام ندهد یا تخلفی از قانون نماید، ناظر مکلف است ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان البرز درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

**ماده ۶ - حق الزحمه ناظر:**

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

تبصره ۱۲: در صورتیکه صاحبکار در مدت مقرر در این قرارداد اقدام به اخذ پروانه ساختمانی ننماید ۲۰٪ از مبلغ حق الزحمه ناظر کسر و الباقی با درخواست صاحبکار به دلیل فسخ قرارداد وفق تبصره ۱ ماده ۲ این قرارداد قابل استرداد می باشد.

۲-۶- حق الزحمه ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیر بنای ناخالص کل ساختمان محاسبه شده و مقطوع می باشد و دفعته در وجه سازمان پرداخت می گردد و سازمان استان البرز مکلف است حق الزحمه را طبق ضوابط به مهندس ناظر پرداخت نماید.

۳-۶- در صورتیکه سطح زیر بنای ساختمان بعد از صدور پروانه ساخت و در خلال ساخت کاهش یابد، با توجه به دستور نقشه اولیه و همچنین توافق طرفین در این قرارداد، تأثیری در حق الزحمه کل مهندس ناظر نخواهد داشت و در صورت افزایش زیر بنا (طبق ضوابط)، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی با اعمال تعرفه روز، به حساب سازمان واریز نماید. مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند خارج از این قرارداد، مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید.

۴-۶- در صورتیکه صاحبکار، به دلایلی خارج از ضوابط حاکم، موضوع این قرارداد را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد نیز تأثیری در حق الزحمه کل مهندس ناظر نخواهد داشت.

۵-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی تکمیل شده باشد و تنها صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد.

۶-۶- صاحبکار مکلف است پس از گذشت یک سال از تاریخ عقد قرارداد ما به التفاوت حق الزحمه نظارت نسبت به تعرفه سال های بعدی، در بازه مدت این قرارداد را، در وجه سازمان واریز نماید.

سازمان نظام مهندسی استان البرز  
قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان  
توسط اشخاص حقیقی و حقوقی

نسخه سازمان

ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد:

۷-۱- صاحب کار، حق برکنار کردن ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت ناظر، منع قانونی وجود داشته باشد، صاحب کار گزارش حاوی دلایل خود را به سازمان استان تقدیم خواهد نمود و سازمان در رد یا قبول درخواست مختار است و در صورت تأیید سازمان، ناظر تعویض خواهد گردید.

۷-۲- در صورت انقضای مدت قرارداد و یا صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی قبل از انقضای مدت‌های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌گردد.

۷-۳- ناظر هیچگونه مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد و با عدم توجه مالک به تذکرات ناظر در حین عملیات، در کارگاه اتفاق می‌افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می‌شود را ندارد.

ماده ۸- حل اختلاف:

۸-۱- در صورت حدوث اختلاف در تفسیر مفاد این قرارداد یا سایر موارد پیش بینی شده یا نشده، موضوع از طریق داوری نظام مهندسی البرز حل و فصل خواهد شد. رأی داوری از طریق پست سفارشی به نشانی طرفین در این قرارداد ارسال و رسید پستی به منزله ابلاغ خواهد بود.

ماده ۹- نشانی طرفین:

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

تلفن: .....

نشانی ناظر (حقیقی): .....

نشانی ناظر (حقوقی): طبق آخرین اعلام به اداره ثبت شرکت‌ها به آدرس: .....

تلفن: .....

نشانی پروژه: .....

چنانچه نشانی صاحب کار یا مهندس در مدت قرارداد تغییر یابد، می‌بایستی حداکثر ظرف ۱۵ روز به سازمان استان و طرف دیگر اطلاع داده شود، در غیر اینصورت هرگونه اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهار نامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال گردد، ابلاغ شده محسوب می‌گردد.

ماده ۱۰- اسناد قرارداد:

اسناد پیوست قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می‌شوند عبارتند از:

الف: پروانه ساختمان

ب: نقشه های مصوب ساختمان

سازمان نظام مهندسی استان البرز  
قرارداد ( همسان ) نظارت بر اجرای ساختمان  
توسط اشخاص حقیقی و حقوقی

نسخه سازمان

ج: دفترچه اطلاعات ساختمان

د: کلیه اسناد دیگری که در ارتباط با این قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود از قبیل احراز سمت و سایر.

تبصره ۱۳: در صورت بروز تناقض اسنادی، اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

صفحات این قرارداد، تیپ و همسان می باشد و در هفت صفحه و ۱۰ ماده و ۱۳ تبصره به پیوست اسناد، در تاریخ / / ۱۳ در سه نسخه تنظیم و به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند و نسخه هر طرف به وی تحویل گردیده است. ضمناً می بایستی این قرارداد در دفاتر اسناد رسمی بدو گواهی امضاء گردیده و سپس در دبیرخانه سازمان ثبت گردد.

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

این قرارداد زمانی اعتبار دارد که در دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان البرز به ثبت رسیده باشد.

اثر انگشت و امضا صاحب کار

نام ، نام خانوادگی ، مهر و امضاء ناظر