

بسمه تعالی

قرارداد همسان انجام خدمات نظارت بر اجرای ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان شرقی



شماره پرونده سازمان:

تاریخ ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان:

مهر و امضاء تمامی صفحات توسط مهندسين ناظر و مالک الزامی می باشد.



قرارداد همسان انجام خدمات نظارت بر اجرای ساختمان

ماده ۱- طرفین قرارداد :

این قرارداد در تاریخ :		بین خانم / آقای		دارنده کد ملی به شماره :	
به آدرس :					
کد پستی :		تلفن همراه :		☐ اصالتاً از طرف خود ☐ وکالتاً	
از طرف صاحب کار خانم/ آقای		براساس وکالتنامه رسمی شماره :			
مورخ :					
که پیوست این قرارداد می باشد ، به عنوان صاحبکار پلاک ثبتی شماره :		بخش :		قطعه :	
به آدرس :					
دارای پیش پروانه ساختمانی به شماره :		مورخ :		شهرداری منطقه :	

که از این به بعد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و مهندسان ناظر و مهندس هماهنگ کننده به شرح زیر از طرف دیگر منعقد می گردد:

مشخصات مهندسان ناظر :

ردیف	نام و نام خانوادگی	کد ملی	رشته	پایه مهندسی	محل مهر و امضاء
۱			معماری		
۲			عمران		
۳			تأسیسات برقی		
۴			تأسیسات مکانیکی		
۵			نقشه برداری		
۶			هماهنگ کننده		

نام و امضاء صاحب کار





سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان آذربایجان شرقی

قرارداد همسان انجام خدمات نظارت بر اجرای ساختمان - سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان شرقی

تبصره: لازم به ذکر است مکاتبات و ابلاغ نامه‌هایی که به آدرس‌های مندرج در این قرارداد و سامانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (که از این به بعد در این قرارداد سازمان نامیده می‌شود) ارسال یا در کارتابل بارگذاری می‌گردد، دریافت شده تلقی خواهند شد.

ماده ۲- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از انجام خدمات نظارت بر عملیات اجرایی ساختمانی (سازه، معماری، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی و نقشه‌برداری) از لحاظ انطباق عملیات اجرایی ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و رعایت مقررات ملی ساختمان.

ماده ۳- مدت قرارداد:

مدت قرارداد برای انجام خدمات نظارت از تاریخ صدور پروانه ساختمان شروع و برابر مدت مندرج در آن می‌باشد.

۱-۳) مدت زمان مشمول تعرفه پایه برای انجام خدمات نظارت برای گروه‌های ساختمانی از زمان معرفی مهندسان ناظر به مرجع صدور

پروانه به شرح زیر می‌باشند:

گروه «الف»: ۱۲ ماه

گروه «ب»: ۱۸ ماه

گروه «ج»: ۲۴ ماه

گروه «د»:

- تا ۱۰۰۰۰ متر ۳۶ ماه

- از ۱۰۰۰۱ تا ۱۵۰۰۰ متر ۴۲ ماه

- از ۱۵۰۰۱ تا ۳۰۰۰۰ متر ۴۸ ماه

- از ۳۰۰۰۱ تا ۵۰۰۰۰ متر ۵۴ ماه

- از ۵۰۰۰۱ به بالا ۶۰ ماه

۲-۳) مهندسان ناظر ملزم به انجام خدمات نظارت تا اتمام مدت پروانه ساختمانی می‌باشند و در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی در مدت زمان مشمول تعرفه پایه، صاحب کار ملزم به پرداخت مابه‌التفاوت تعرفه روز نسبت به تعرفه پایه تا اتمام مدت پروانه ساختمانی بر اساس بند ۱۱-۲-۲ ماده ۱۱ این قرارداد برای کل مترای پرونده می‌باشد. توضیح اینکه جهت پرداخت مابه‌التفاوت، ملاک عمل برای تعرفه روز، زمان مراجعه صاحب کار به سازمان تا اتمام مدت پروانه ساختمان خواهد بود.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ‌کننده



۲-۳) در پایان مدت پروانه ساختمان و در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی، براساس مفاد بند ۱۴-۴-۶ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) اقدام خواهد شد.

۳-۳) مدت‌های مربوط به تمدید و تجدید پروانه ساختمان، جزو مدت مندرج در این قرارداد نبوده و مشمول شرایط مربوط به تمدید مدت قرارداد فی‌مابین صاحب‌کار و مهندس ناظر خواهند بود.

ماده ۴- تعهدات و وظایف مهندسان ناظر :

۱-۴) مهندسان ناظر مکلفند عملیات ساختمانی تحت نظارت خود را از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، مشخصات فنی منضم به آن و مباحث مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان ناظر، نظارت نموده و پایان عملیات اجرائی را طبق مدارک مربوطه گواهی نمایند.

۲-۴) مهندسان ناظر مکلفند براساس شیوه‌نامه‌ها، بخش نامه‌ها، ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهرسازی به ویژه مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و با رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به ارائه خدمات مهندسی اقدام نمایند.

۳-۴) نظارت مهندسان ناظر بر عملیات اجرائی رافع مسئولیتهای مجری، پیمانکار و صاحبکار در جهت اجرای ساختمان مطابق با پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و مقررات ملی ساختمان نخواهد بود.

۴-۴) اعلام تمدید یا عدم تمدید قرارداد، پس از اتمام مدت پروانه ساختمان به سازمان.

۵-۴) تعهد هر یک از ناظران برای انجام نظارت از تاریخ صدور پروانه ساختمان شروع می‌شود؛ ادامه نظارت مهندسان ناظر، پس از اتمام مدت پروانه ساختمان منوط به تمدید قرارداد می‌باشد.

۶-۴) مهندسین ناظر پیش از تاریخ صدور پروانه ساختمان، هیچگونه مسئولیتی در خصوص عملیات اجرائی ساختمان موضوع این قرارداد ندارند.

۷-۴) مهندسان ناظر متعهد می‌گردند در اجرای بند ۹ ماده ۲ و ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی و با توجه به بندهای ۱-۵-۳ الی ۳-۵-۳

آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و بندهای ۱-۱۳ الی ۲-۷-۱۳ ماده ۱۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون

شهرداری‌های، مسئولیت نظارت مستمر بر احداث ساختمان را بر عهده گیرد.

ماده ۵- تعهدات و وظایف مهندس هماهنگ کننده :

۱-۵) پیگیری و هماهنگی با صاحب‌کار جهت تحویل تصویر پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب به مهندسان ناظر و سازمان.

۲-۵) هماهنگی ارائه مدارک شروع و اتمام عملیات ساختمانی از مهندسان ناظر و ارائه آن به سازمان و مرجع صدور پروانه.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده



۳-۵) ایجاد هماهنگی با مهندسان ناظر در خصوص ارائه به موقع گزارشات مرحله‌ای پیشرفت عملیات ساختمانی.

۴-۵) ایجاد هماهنگی بین ناظران موضوع قرارداد حاضر.

۵-۵) ارائه درخواست تمدید مدت قرارداد نظارت ناظران و اعلام مراتب به صاحبکار و سازمان و پیگیری آن وفق بند ۱۴-۶-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.

۶-۵) پس از اتمام مدت پروانه ساختمان اعلام تمدید یا عدم تمدید قرارداد نظارت ناظران به سازمان.

۷-۵) مطلع نمودن ناظران از صدور پروانه ساختمان بلافاصله پس از امضاء اصل پروانه ساختمان و ارائه به موقع برگ شروع و اتمام عملیات ساختمانی و تصویر پروانه ساختمانی به سازمان؛ (عدم اعلام صدور پروانه ساختمان و عدم ارائه برگه شروع عملیات ساختمانی از سوی مالک و یا ناظر هماهنگ کننده رافع مسئولیت ناظران در نظارت بر عملیات ساختمانی از تاریخ صدور پروانه ساختمان نمی‌باشد).

۸-۵) درخواست توقف عملیات ساختمانی از مرجع صدور پروانه ساختمان در صورت عدم حضور یا غیرممکن شدن ادامه کار مجری به هر دلیل، توضیح اینکه اعلام شروع مجدد عملیات ساختمانی منوط به معرفی مجری ذیصلاح جدید و یا رفع موانع موجود می‌باشد.

۹-۵) اعمال داوری در موارد اختلاف فی مابین ناظر و مجری، ارجاع موارد اختلاف به کمیته داوری سازمان در صورت لزوم.

۱۰-۵) امضای صورتجلسه فسخ قرارداد بین صاحبکار و مجری مذکور در ماده ۲۵ فصل هشتم پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.

ماده ۶- تعهدات و وظایف صاحبکار :

براساس این قرارداد صاحبکار متعهد می‌گردد :

۱-۶) کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام آن، با اطلاع و تحت نظارت مهندسان ناظر و طبق نقشه‌های مصوب، انجام داده و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیرمجاز خودداری نماید.

۲-۶) صاحبکار حق انجام هیچگونه عملیاتی را قبل از صدور پروانه ساختمان ندارد و مهندسان ناظر هیچگونه تعهدی برای انجام بازدید از محل پروژه قبل از صدور پروانه ساختمانی را ندارند؛ بدیهی است در خصوص حوادث و اتفاقاتی که ممکن است قبل از صدور پروانه رخ دهد، مسئولیتی برای مهندسان ناظر وجود ندارد.

۳-۶) در صورتیکه مهندس یا مهندسین ناظر از نظارت ساختمان بدون توجیه قانونی یا قراردادی، خودداری و یا در انجام تعهدات خود تعلل ورزند، صاحبکار مکلف است ضمن اعلام موضوع به سازمان، تا تعیین تکلیف از ادامه عملیات ساختمانی در رشته ناظر مورد نظر اجتناب ورزد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده





۴-۶) معرفی مجری ذیصلاح و اجرای کلیه عملیات ساختمانی توسط ایشان و رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه طبق مقررات ملی ساختمان و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی.

۵-۶) برقراری تمهیدات لازم جهت پایدارسازی ابنیه یا معابر همجوار از طریق افراد و مهندسان ذیصلاح.

۶-۶) در صورت درخواست مهندسان ناظر، انجام آزمایشات تکمیلی با هزینه خود.

۷-۶) انجام به موقع تعهدات مالی خود در قبال مهندسان ناظر و سازمان.

۸-۶) صاحبکار باید کلیه عملیات ساختمانی (مراحل اصلی) را قبل از اجراء به اطلاع مهندسان ناظر برساند.

۹-۶) صاحبکار باید قبل از شروع عملیات ساختمانی، بیمه مسئولیت مدنی را برای کارگاه ساختمانی برقرار نماید؛ بیمه نامه مذکور باید حوادث منجر به صدمات جانی، مالی و فوت تمام افرادی که در محل کارگاه ساختمانی حضور پیدا می کنند و نیز تمام حوادث ناشی از عملیات ساختمانی در محل کارگاه و اطراف آن از قبیل مجاورین را تا اتمام عملیات ساختمانی پوشش دهد.

۱۰-۶) نظر به اینکه سکونت در ساختمان ها، قبل از اتمام عملیات ساختمانی به دلیل نقص در آن، خسارت احتمالی جانی و مالی را به دنبال خواهد داشت، لذا صاحبکار مجاز به استفاده از ساختمان قبل از دریافت گواهی پایان کار ساختمانی را نخواهد بود؛ بدیهی است در صورت وقوع هرگونه حادثه، مهندسین ناظر هیچگونه مسئولیتی در قبال آن نخواهند داشت.

۱۱-۶) صاحبکار با علم به مفاد تبصره ۱ ماده ۳۴ و بندهای ماده ۳۲ و ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و ماده ۱۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و... و بندهای ۲۰ و ۲۴ ماده ۵۵ و تبصره های ۱، ۶ و ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری متعهد می گردد با رعایت و همکاری لازم با مسئولین و مهندسان ناظر ساختمان بدون وقفه، مفاد قرارداد را رعایت نماید.

ماده ۷- حق الزحمه :

۱-۷) مبلغ حق الزحمه نظارت پس از کنترل نقشه ها و قبل از معرفی مهندسان ناظر براساس تعرفه خدمات مهندسی مصوب از طرف صاحبکار به حساب سازمان نظام مهندسی استان واریز خواهد شد. نحوه پرداخت حق الزحمه به مهندسین ناظر و مهندس هماهنگ کننده براساس مفاد این قرارداد بوده و به استناد بند ۲-۵-۵ ماده ۵-۲ مبحث دوم مقررات ملی هیچگونه رابطه مالی بین صاحبکار و مهندسان ناظر وجود نخواهد داشت.

۲-۷) حق الزحمه مهندس هماهنگ کننده، مطابق ضوابط ابلاغی، پرداخت خواهد گردید.

۳-۷) در صورتیکه حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ ارجاع کار به مهندسان ناظر و قبل از ارسال معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



ساختمان، نسبت به ابطال پرونده از طرف صاحبکار اقدام گردد، به ازای هر ماه از تاریخ ثبت ظرفیت اشتغال تا تاریخ ابطال پرونده، ۵ درصد کل حق الزحمه نظارت، در وجه مهندسین ناظر پرداخت خواهد شد. در حالتی که تاریخ ابطال پرونده بیش از ۶ ماه و کمتر از ۱۲ ماه از تاریخ ثبت ظرفیت اشتغال مهندسان ناظر باشد. علاوه بر مبلغ فوق به ازای هر ماه مازاد بر ۶ ماه اولیه، ۳/۳۳ درصد کل حق الزحمه به مهندسان ناظر تعلق خواهد گرفت؛ با ابطال پرونده، قرارداد نظارت خاتمه یافته و پرونده از ظرفیت اشتغال مهندسان ناظر حذف خواهد گردید؛

۴-۷) در صورتیکه پس از سپری شدن مدت ۶ ماه از تاریخ ارجاع پرونده به مهندسان ناظر، اقدامات صاحبکار منجر به معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان نگردد، براساس درخواست مهندسان ناظر نسبت به پرداخت ۳۰ درصد پیش پرداخت اقدام خواهد گردید؛ در حالتی که تأیید نقشه‌ها و معرفی مهندسان ناظر به مرجع صدور پروانه، بیش از ۶ ماه و کمتر از ۱۲ ماه از تاریخ ثبت ظرفیت اشتغال مهندسان ناظر به طول انجامد، علاوه بر ۳۰ درصد اشاره شده، به ازای هر ماه مازاد بر ۶ ماه، ۳/۳۳ درصد کل حق الزحمه در وجه مهندسان ناظر، پرداخت خواهد شد.

۵-۷) در صورتیکه به هر دلیلی پس از گذشت ۱۲ ماه از تاریخ ارجاع کار به مهندسان ناظر اقدامات صاحبکار منجر به صدور معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان نگردد، علاوه بر حق الزحمه‌های مندرج در بندهای (۳-۷) و (۴-۷) به ازاء هر ماه مازاد بر ۱۲ ماه، معادل ۳/۳۳ درصد کل حق الزحمه با اخذ تأییدیه ثبتی از صاحبکار، مبنی بر توافق با پرداخت مبلغ مذکور، در وجه مهندسان ناظر پرداخت خواهد گردید.

۶-۷) در صورتیکه صاحبکار با پرداخت حق الزحمه مهندسان بشرح مندرج در بند (۵-۷) موافقت نداشته باشد، در صورت درخواست مهندس یا مهندسان ناظر و براساس قرارداد همسان انجام خدمات نظارت، نسبت به فسخ قرارداد اقدام و پرونده از ظرفیت اشتغال مهندس یا مهندسان ناظر با اعمال توازن، بر اساس قسمت الف بند ۱۲-۶ ماده ۱۲ حذف خواهد شد. معرفی مهندس یا مهندسان ناظر جدید، براساس درخواست کتبی صاحبکار و با اخذ حق الزحمه نظارت بر اساس تعرفه روز، توسط سازمان انجام خواهد یافت.

۷-۷) در صورتیکه سازمان، حق الزحمه مهندسان ناظر را بر اساس مراحل مندرج در این قرارداد، پرداخت نموده و صاحبکار نسبت به ابطال قرارداد اقدام نماید، در اینصورت ۵ درصد سهم سازمان و کل حق الزحمه پرداختی به مهندسان ناظر از وجوه دریافتی کسر و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد شد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده



۷-۸) در مواردیکه پس از معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان، صاحبکار اقدام به اخذ پروانه ساختمانی ننموده و یا اقدام ایشان منجر به صدور پروانه ساختمانی نگردد و صاحبکار تقاضای فسخ قرارداد را ننموده باشد، نحوه پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر بشرح مندرج در مدت زمانهای تعیین شده در قرارداد حاضر خواهد بود؛ بدیهی است مسئولیت نظارت تا پایان مدت قرارداد، در تعهد مهندسان ناظر خواهد بود.

۷-۹) در صورت فسخ یا خاتمه قرارداد نظارت و یا در صورت عدم انجام تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی توسط صاحبکار (به هر دلیلی که باشد)، سازمان تمام مبالغی که وفق این قرارداد ناظر مستحق آن باشد، پرداخت خواهد نمود و صاحبکار حق ندارد عودت مبالغ پرداختی به ناظر را از سازمان مطالبه نماید؛ همچنین ناظر نیز وجه دیگری، علاوه بر موارد مذکور نمی تواند از صاحبکار مطالبه نماید.

۷-۱۰) در صورتیکه عملیات ساختمانی قبل از اتمام مدت پروانه ساختمان به پایان برسد از زمان اتمام مدت مشمول تعرفه پایه تا زمان ارائه مدارک پایان عملیات ساختمانی به سازمان صاحبکار ملزم به پرداخت مابه التفاوت می باشد.

۷-۱۱) صاحبکار ملزم به پرداخت حق الزحمه مابه التفاوت در زمان ارائه مدارک پایان عملیات ساختمانی به سازمان و یا زمان اتمام مدت پروانه ساختمان می باشد.

۷-۱۲) در صورتیکه صاحبکار در موعد مقرر برای پرداخت حق الزحمه مابه التفاوت به سازمان مراجعه ننماید باید در زمان تمدید مدت قرارداد، حق الزحمه مربوطه را به سازمان پرداخت نماید.

ماده ۸- تمدید مدت قرارداد نظارت :

۸-۱) در صورتیکه به هر دلیلی عملیات اجرائی ساختمان در مدت قرارداد نظارت به اتمام نرسد نسبت به تمدید قرارداد نظارت مطابق با مندرجات بند ۴-۶ فصل پنجم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان از طریق مهندس ناظر هماهنگ کننده و سازمان اقدام خواهد شد.

۸-۲) در صورتیکه بنا به دلایلی هر یک از ناظران پس از اتمام مدت پروانه ساختمان از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به اظهارات ایشان مورد تأیید سازمان قرار گیرد، ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارائه گزارش کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در پایان مدت پروانه ساختمان به سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می شوند، نخواهند داشت و پرونده مورد اشاره از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده



۸-۳) در صورتیکه صاحب کار و یا صاحبان کار از تمدید قرارداد با ناظران خودداری نمایند، عملیات اجرائی ساختمان با اعلام سازمان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظر و یا ناظران جدید متوقف خواهد گردید.

۸-۴) در صورتیکه مهندس ناظر و مهندس ناظر هماهنگ کننده نسبت به اعلام تمدید و یا عدم تمدید قرارداد نظارت به سازمان اقدام نمایند، مسئولیت نظارت بر ساختمان در تعهد نظارتی ایشان باقی خواهد ماند.

۸-۵) مدت تمدید قرارداد، همان مدت تمدید پروانه ساختمان و زمان شروع آن تاریخ تمدید پروانه ساختمان می باشد.

۸-۶) حق الزحمه تمدید قرارداد، مطابق بند ۱۱-۲-۲ این قرارداد به مهندسان ناظر پرداخت خواهد گردید.

۸-۷) نظر به اینکه صاحبکار و ناظران مجاز به انجام عملیات ساختمانی و ارائه خدمات نظارت در خارج از مدت اعتبار پروانه ساختمانی و تمدیدهای آن نمی باشند، حق الزحمه ای برای مدت های خارج از مدت اعتبار پروانه ساختمان و تمدیدهای آن به مهندسان ناظر تعلق نمی گیرد. بدیهی است تاریخ شروع و خاتمه «تمدید قرارداد نظارت»، همان تاریخ شروع و خاتمه تمدید پروانه ساختمان می باشد.

۸-۸) در صورتیکه مدت زمان مندرج در پروانه ساختمانی به اتمام برسد و ناظر مطابق بند ۱۴-۴-۶ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در خصوص تمدید یا عدم تمدید نظارت اقدامی ننماید، در صورت انصراف ناظر، برای مدت سپری شده خارج از اعتبار پروانه، حق الزحمه ای تعلق نخواهد گرفت.

۸-۹) بعد از اتمام مدت قرارداد و در صورت عدم توافق برای تمدید آن، جهت معرفی ناظر جدید نیاز به موافقت و امضاء ناظر قبلی نمی باشد.

ماده ۹- واگذاری ملک در حال اجراء :

۹-۱) در صورتیکه در مدت اعتبار این قرارداد، ملک به شخص دیگری انتقال رسمی یابد، قرارداد حاضر نسبت به صاحبکار جدید نیز معتبر خواهد بود؛ در این صورت صاحب کار قبلی متعهد است به صورت کتبی، مشخصات کامل صاحبکار جدید همراه با مستندات لازم به سازمان و ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید. در صورت عدم انجام این تکلیف توسط صاحبکار قبلی، وی کماکان به عنوان مالک تلقی خواهد شد.

۹-۲) صاحب کار قبلی مکلف است هنگام انتقال سند رسمی ملک به صاحبکار جدید، وی را از مفاد این قرارداد آگاه نماید.

۹-۳) در صورتیکه صاحبکار، فقط قسمتی از ملک را به شخص یا اشخاص دیگر منتقل نماید، تمام تعهدات وی در مورد این قرارداد به قوت خود باقی خواهد ماند.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده



ماده ۱۰- فسخ قرارداد :

۱۰-۱) در صورتیکه ناظر پروژه فوت نماید، و یا به تشخیص مراجع ذیصلاح امکان ادامه نظارت وجود نداشته باشد قرارداد نظارت فی مابین ناظر و صاحب کار از درجه اعتبار ساقط خواهد شد؛ بدیهی است صاحبکار تا تعیین ناظر جدید، باید از ادامه عملیات اجرایی خودداری نماید.

۱۰-۲) هرگاه به علت تغییر زیربنا یا تعداد طبقات، ناظر صلاحیت قانونی برای نظارت در خصوص ساختمان را از دست دهد، قرارداد نظارت از تاریخ تصویب نقشه‌های اصلاحی از سوی مرجع صدور پروانه ساختمانی به طور خودکار فسخ خواهد شد؛ لازم به توضیح است تغییر گروه ساختمانی به جهت تخلفات صاحبکار در اجرای طبقات مازاد و توسعه بنا در حالتی که تخلفات از سوی مرجع صدور پروانه ساختمانی مجاز شناخته نشده باشد، موجب فسخ قرارداد نظارت نمی‌گردد.

۱۰-۳) در صورتیکه تمام یا بخشی از ملک به هر عنوان به احدی از ناظران انتقال یابد، قرارداد نظارت فی مابین ناظر مذکور و صاحبکار منفسخ خواهد شد؛ ناظر مکلف است مراتب مالکیت خود را به اطلاع سازمان رساند.

۱۰-۴) هرگاه پس از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه و قبل از صدور پروانه ساختمانی، صاحبکار درخواست ابطال پروانه را داشته باشد، صاحبکار ملزم به ارائه گواهی ابطال پروانه از مرجع صدور پروانه به سازمان می‌باشد.

۱۰-۵) صاحبکار می‌تواند در صورت عدم دسترسی به ناظر بعد از انجام اقدامات مؤثر یا عدم انجام تعهدات قانونی و قراردادی از سوی ناظر به رغم اخطار سازمان در صورت درخواست فسخ، ابتدا گواهی فسخ و شرایط لازم برای آن باید از سازمان اخذ و سپس می‌تواند اقدام به فسخ قرارداد نماید.

۱۰-۶) در صورتیکه قرارداد نظارت فسخ گردد تمام مبالغی که ناظر مستحق دریافت آن می‌باشد، به عنوان خسارت قراردادی ناظر محسوب شده و ناظران حق درخواست هرگونه خسارت دیگر را از خود سلب می‌نمایند؛

۱۰-۷) هرگاه پس از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه، صاحبکار درخواست ابطال و فسخ پروانه را داشته باشد یا بنابر تصمیم قطعی مراجع ذیصلاح یا به هر دلیل دیگری از جمله بنابر اراده و درخواست صاحبکار، پروانه ساختمانی ابطال گردد، صاحبکار با

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده



ارائه گواهی از مرجع صدور پروانه ساختمان به سازمان، حق فسخ قرارداد حاضر را نسبت به تمام ناظران به صورت یکجا خواهد داشت؛ صاحب کار نمی تواند این حق فسخ را فقط نسبت به برخی از ناظران اعمال نماید.

۱۰-۸) هرگاه در صورت درخواست صاحب کار و پس از گذشت ۱۰ روز کاری از تاریخ اخطار کتبی سازمان، دسترسی مؤثر به ناظر ممکن نشود، صاحب کار در صورت طی مراحل تعیین ناظر جدید، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۱۰-۹) چنانچه حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ ارجاع پرونده به مهندسان ناظر، صاحب کار نسبت به نهایی نمودن مراحل ثبت ظرفیت و ارسال پرونده به مرجع صدور پروانه اقدام ننماید، ناظران مجاز به فسخ قرارداد می باشند؛ بدیهی است ناظران جدید نیز از طریق سامانه ارجاع نظارت انتخاب خواهند شد و در صورت تغییر تعرفه خدمات مهندسی، صاحب کار ملزم به پرداخت مابه التفاوت افزایش تعرفه خواهد بود.

۱۰-۱۰) در صورت عدم صدور پروانه ساختمان در مدت زمان مشمول تعرفه پایه به هر دلیلی که باشد مهندسان ناظر می توانند بعد از اتمام مدت مذکور قرارداد خود را فسخ نمایند بدیهی است در صورتیکه در مدت زمان مشمول تعرفه پایه پروانه ساختمان صادر گردد، مهندسان ناظر ملزم به ارائه خدمات نظارت تا اتمام مدت پروانه ساختمان می باشند.

ماده ۱۱- نحوه دریافت و پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر :

۱۱-۱) تعاریف

تعرفه: عبارتست از حق الزحمه هر یک از رشته های نظارت که مطابق مفاد فصل پنجم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تعیین و توسط سازمان ابلاغ می گردد.

تعرفه پایه : عبارتست از تعرفه زمان عقد قرارداد.

تعرفه روز : عبارتست از تعرفه زمان پرداخت مابه التفاوت حق الزحمه یا تعرفه زمان تمدید قرارداد

۱۱-۲) نحوه محاسبه حق الزحمه

۱۱-۲-۱) **حق الزحمه نظارت :** حق الزحمه نظارت که از رابطه زیر به دست می آید، پس از تأیید نقشه ها و قبل از تعیین مهندسان ناظر از سوی صاحب کار به حساب سازمان واریز خواهد شد. تا زمانیکه کل حق الزحمه نظارت به حساب سازمان واریز نگردیده و یا ترتیب پرداخت آن داده نشده باشد، سازمان نسبت به تعیین و معرفی ناظران اقدام نخواهد کرد.

زیربنای ساختمان × تعرفه زمان عقد قرارداد (تعرفه پایه) = حق الزحمه نظارت

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



۱۱-۲-۲) مابه‌التفاوت حق الزحمه : مابه‌التفاوت حق الزحمه از رابطه زیر محاسبه می‌گردد:

$$\text{مابه‌التفاوت حق الزحمه} = \text{تاریخ اتمام مدت زمان مشمول تعرفه پایه} - \text{تاریخ اتمام مدت پروانه ساختمان} \times (\text{تعرفه پایه} - \text{تعرفه روز}) \times \text{زیر بنا}$$

بدیهی است قبل از اتمام مدت پروانه ساختمان در صورتیکه برگ پایان عملیات ساختمانی به سازمان ارائه گردد و صاحب کار قبلاً نسبت به پرداخت مابه‌التفاوت حق الزحمه اقدام نکرده باشد؛ در رابطه فوق، تاریخ ارائه برگ پایان عملیات ساختمانی به سازمان به جای تاریخ اتمام مدت پروانه ساختمان منظور خواهد شد.

۱۱-۲-۳) حق الزحمه تمدید قرارداد : حق الزحمه تمدید مدت قرارداد از رابطه زیر محاسبه و قبل از ارسال نامه تمدید مدت قرارداد ناظران به مرجع صدور پروانه، توسط صاحب کار پرداخت خواهد شد.

نسبت مدت تمدید قرارداد به مدت اولیه پروانه ساختمان $\times$ زیر بنا $\times$ تعرفه روز = حق الزحمه تمدید مدت قرارداد

توضیح : با در نظر گرفتن اینکه بر اساس ضوابط جاری مرجع صدور پروانه هر یک از مدت‌های تمدید و یا تجدید پروانه ساختمان یکسال می‌باشد، لذا به تبع آن مدت هر یک از تمدیدهای قرارداد نیز یکسال خواهد بود؛ بدیهی است در صورت تغییر روال شهرداری، مدت تمدید قرارداد، برابر مدت تمدید پروانه ساختمانی خواهد بود.

۱۱-۳) نحوه پرداخت حق الزحمه ناظران (برای ساختمان‌های گروه «الف»، «ب»، «ج») :

۱۱-۳-۱) قسط اول به میزان ۳۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.

۱۱-۳-۲) قسط دوم به میزان ۳۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از تنظیم و امضاء برگ شروع عملیات ساختمانی و ارائه نسخه‌ای از آن به سازمان یا حداکثر ظرف مدت ۴ ماه از تاریخ ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.

۱۱-۳-۳) قسط سوم به میزان ۱۵ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه گزارش مرحله سوم رشته‌های سازه و معماری و مرحله دوم رشته‌های برق، مکانیک و نقشه‌برداری یا حداکثر ظرف مدت ۸ ماه از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.

۱۱-۳-۴) قسط چهارم به میزان ۱۵ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه گزارش مرحله آخر هر یک از رشته‌ها یا حداکثر دوازده ماه از زمان ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.

۱۱-۳-۵) قسط آخر به میزان ۱۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه برگ اتمام عملیات ساختمانی و یا حداکثر ظرف مدت ۲۴ ماه از زمان ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه؛

۱۱-۳-۶) تعلل یا عدم اقدام صاحب کار در اخذ پروانه ساختمانی و یا شروع عملیات ساختمانی، پس از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه، مانع از پرداخت حق الزحمه ناظران در موعدهای مقرر در بندهای فوق‌الذکر نبوده و صاحب کار هیچگونه ادعای بعدی در این مورد نخواهد داشت.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ‌کننده



۱۱-۴) نحوه پرداخت حق الزحمه ناظران (برای ساختمان های گروه «د»):

۱۱-۴-۱) قسط اول به میزان ۳۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.
۱۱-۴-۲) قسط دوم به میزان ۲۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه گزارش مرحله سوم رشته سازه و معماری و مرحله دوم رشته برق، مکانیک و نقشه برداری یا حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.
۱۱-۴-۳) قسط سوم به میزان ۲۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه گزارش مرحله چهارم رشته سازه (سقف میانی) و معماری و مرحله سوم رشته برق، مکانیک و نقشه برداری یا حداکثر ۱۸ ماه از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.
۱۱-۴-۴) قسط چهارم به میزان ۲۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه گزارش مرحله آخر هر یک از رشته ها یا حداکثر ۳۰ ماه از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.
۱۱-۴-۵) قسط آخر به میزان ۱۰ درصد حق الزحمه نظارت پس از ارائه برگ اتمام عملیات با حداکثر ۳۶ ماه از زمان ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه.

تبصره: دریافت حق الزحمه در مدت زمان های مذکور منوط به ارائه گزارش وضعیت کار از طرف مهندس ناظر می باشد.
گزارش وضعیت کار عبارت است از گزارشی جامع مشتمل بر شرح وضعیت کارهای انجام یافته در پروژه و نحوه رعایت مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت موارد ایمنی و حفاظت کارگاه در زمان تهیه گزارش توسط مهندس ناظر.

ماده ۱۲- نحوه تعویض ناظر:

در صورتیکه به هر دلیل امکان ادامه نظارت مهندسین ناظر تعیین شده از طرف سازمان نظام مهندسی استان در ساختمانی وجود نداشته و مهندس ناظر و مالک در مورد عدم ادامه خدمات نظارتی و فسخ قرارداد نظارت، توافق نمایند با رعایت موارد زیر نسبت به فسخ قرارداد نظارت و تعیین ناظر جدید در رشته مورد نظر اقدام خواهد شد.

۱۲-۱) پس از تکمیل مهر و امضاء فرم تعویض ناظر، توسط ناظر قبلی و صاحب کار، معرفی ناظر جدید، وفق مقررات و ضوابط سازمان اقدام خواهد شد.
۱۲-۲) مبلغ حق الزحمه نظارت ناظر جدید، توسط صاحب کار پرداخت خواهد گردید.
۱۲-۳) حق الزحمه متعلقه به مهندسین ناظر قبلی تا مرحله فسخ قرارداد به صورت توافقی بوده و در صورت عدم حصول توافق، از رابطه زیر تعیین و از طرف سازمان نظام مهندسی در وجه مهندس ناظر پرداخت خواهد شد.

$$\text{مدت سپری شده از قرارداد} \times \left(\frac{\text{مبلغ قرارداد}}{\text{مدت قرارداد}} \times 70\% \right) + 30\% \text{ مبلغ قرارداد} = \text{حق الزحمه مهندس ناظر تا مرحله فسخ قرارداد}$$

۱۲-۴) در صورتیکه نسبت حق الزحمه به دست آمده از رابطه ۱۳-۳ به کل حق الزحمه نظارت، کمتر از نسبت تعداد گزارشات مرحله ای ارائه شده به تعداد کل گزارشات مرحله ای هر یک از رشته ها باشد، حق الزحمه متعلقه به ناظر به جای رابطه ۱۳-۳ از رابطه زیر محاسبه خواهد شد.
توضیح اینکه در محاسبه تعداد کل گزارشات مرحله ای، گزارشات مربوط به شروع عملیات ساختمانی و پایان کار نیز منظور خواهد گردید.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



$$۷۰\% \text{ مبلغ قرارداد} \times \left(\frac{\text{تعداد گزارشات مرحله‌ای ارائه شده}}{\text{تعداد کل گزارشات مرحله‌ای همان رشته}} \right) + ۳۰\% \text{ مبلغ قرارداد} = \text{حق الزحمه مهندس ناظر تا مرحله فسخ قرارداد}$$

توضیح اینکه تعداد کل گزارشات مرحله‌ای رشته عمران با توجه به تعداد طبقات سازه‌ای ساختمان تعیین خواهد شد.

۱۲-۵) از کل حق الزحمه نظارت دریافتی سازمان از صاحب کار، مبالغ بدست آمده از بندهای ۱۳-۳ یا ۱۳-۴ کسر و مابقی مبلغ براساس مفاد این قرارداد از طرف سازمان در وجه مهندس ناظر جدید پرداخت خواهد شد.

توضیح اینکه مبلغ توافقی مالک با ناظر جدید با لحاظ نمودن مبلغ پرداختی سازمان به ناظر جدید انجام خواهد یافت.

۱۲-۶) پس از تکمیل فرم تعویض مهندس ناظر، ظرفیت‌های استفاده شده مهندسان ناظر قبلی و جدید به شرح زیر تعیین خواهد شد:

الف - برای ناظر قبلی توازن بشرح روابط زیر، در ظرفیت اشتغال استفاده شده اعمال خواهد شد

$$\text{حق الزحمه دریافتی توسط ناظر قبلی} \\ \text{کل حق الزحمه پرونده در رشته مربوطه} = \text{درصد حق الزحمه دریافتی}$$

$$\text{متراژ پرونده} \times \text{درصد حق الزحمه دریافتی} = \text{توازن ناظر قبلی}$$

ب - مترژ پرونده جهت اعمال در ظرفیت اشتغال ناظر جدید، از رابطه زیر تعیین خواهد شد:

$$\text{متراژ پرونده} \times \frac{\text{تعداد گزارشات مرحله‌ای باقیمانده}}{\text{تعداد کل گزارشات مرحله همان رشته}} = \text{متراژ پرونده جهت اعمال در ظرفیت اشتغال ناظر جدید}$$

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مخیر می‌باشد در صورت جایگزینی و تعویض ناظر، پس از آزادسازی حق الزحمه‌ای که به موجب قرارداد، ناظر قبلی مستحق دریافت آن می‌باشد اقدام و نسبت به برداشت مابقی مبلغ حق الزحمه از حساب مهندس ناظر قبلی نزد بانک عامل و واریز آن به حساب ناظر جدید یا استرداد به مالک، اقدام نماید و مهندس ناظر قبلی هرگونه ایراد و ادعا و اعتراضی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تأسیسات برقی	ناظر تأسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



ماده ۱۳ - داورى :

در صورتیکه در اجرای مفاد این قرارداد یا تعبیر و تفسیر برخی از مواد آن بین طرفین اختلافی بروز نماید، موضوع در مرحله اول از طریق مراجعه به کمیته حل اختلاف سازمان قابل حل خواهد بود؛ در صورتیکه رأی و نظر کمیته مذکور برای هر یک از طرفین قرارداد قابل قبول نباشد، موضوع از طریق مراجعه به شورای حل اختلاف یا شورای انتظامی یا دادگاه صالحه حل و فصل خواهد شد و در مواردی که به هر شکل ادامه همکاری ناظر با مالک (فوت، مسافرت طولانی، عدم سازگاری، اختلاف لاینحل، سلب صلاحیت و...) میسر نباشد هیأت مدیره سازمان می تواند با تشخیص خود نسبت به رفع مشکل اقدام نماید و برای طرفین قرارداد لازم الاجرا می باشد.

طرفین ضمن اعلام اطلاع کامل از مفاد این قرارداد که وفق ماده ۱۰ قانون مدنی مشتمل به ۱۳ ماده و در ۱۵ صفحه می باشد، اقرار می نمایند تمامی مفاد بدون قید و شرط مورد قبول ایشان می باشد.

نام و نام خانوادگی و امضاء مالک یا صاحب کار	نام و نام خانوادگی و مهر و امضاء مهندسین ناظر
	۱- مهندس ناظر هماهنگ کننده
	۲- مهندس ناظر سازه
	۳- مهندس ناظر معماری
	۴- مهندس ناظر تأسیسات مکانیکی
	۵- مهندس ناظر تأسیسات برقی
	۶- مهندس ناظر نقشه بردار

مهر و امضاء واحد ثبت ظرفیت اشتغال سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

امضاء مالک بایستی در دفترخانه اسناد رسمی گواهی گردد.

