

" قرارداد نظارت عالی بر اجرای ساختمان "

این قرارداد بین خانم/آقای فرزند دارای شناسنامه شماره صادره از
به عنوان مالک یا وکیل مالک (باستناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه واقع
در محدوده شهرداری منطقه که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده
می شود از یک طرف و خانم/ آقای مهندس:

۱-.....مهندس ناظر رشته عمران دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شمارهپایه
.....که در این قرارداد مهندس ناظر عمران نامیده می شود.

۲-.....مهندس ناظر رشته معماری دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شمارهپایه
.....که در این قرارداد مهندس ناظر معماری نامیده می شود.

۳-.....مهندس ناظر رشته تاسیسات مکانیکی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شماره
.....پایه که در این قرارداد مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی نامیده می شود.

۴-.....مهندس ناظر رشته تاسیسات برقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شماره
.....پایه که در این قرارداد مهندس ناظر تاسیسات برقی نامیده می شود.

۵-.....مهندس ناظر رشته نقشه برداری دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی به شماره
.....پایهکه در این قرارداد مهندس ناظر نقشه برداری نامیده می شود.

از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد:

عرضه خدمات نظارت مرحله ای عملیات اجرایی پروژه ساختمانی پلاک یا پلاکهای ثبتی مندرج در این قرارداد.

ماده ۲- مدت قرارداد:

۱-۲- مدت قرارداد..... ماه(به حروف ماه) شمسی است که از تاریخ امضای قرارداد آغاز می شود. چنانچه پس از
خاتمه مدت مذکور ، عملیات ساختمانی پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد با توافق طرفین بلامانع است.

۲-۲- چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی اتمام عملیات ساختمانی صادر
شود، تعهدات طرفین برای باقی مانده مدت قرارداد خود به خود خاتمه خواهد یافت.

ماده ۳- تعهدات مهندس ناظر:

مهندسین ناظر عالی انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظر گرفتن شرافت و اخلاق حرفه ای به عهده می
گیرند:

۳-۱: حضور در مراجع ذیصلاح و امضای مدارک و اسناد حاوی تعهد نظارت.

۳-۲- اعلام شروع به کار ساختمان به شهرداری (از سوی هماهنگ کننده).

۳-۳- تنظیم برنامه و انجام نظارت عالی بر اساس تخصص و در حدود صلاحیت مهندسی در مقاطع مختلف کار.

۳-۴- ارائه گزارش عملیات اجرا شده ساختمانی به شهرداری و سازمان نظام مهندسی در پایان هر یک از عملیات اجرایی در مقاطع تعیین شده بر اساس تخصص و پایه.

۳-۵- صدور گواهی و تأییدیه های مورد نیاز شهرداری و سازمان نظام مهندسی پس از اعمال کنترل های لازم و با توجه به گزارشهای قبلی.

۳-۶- عدم پذیرش هیچگونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی فوق (وظایف مجری ساختمان) یا برقراری مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک.

ماده ۴- تعهدات مالک:

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

۴-۲- مالک مکلف است قبل از آغاز عملیات ساختمانی، تابلوی مشخصات پروژه را در محل مناسب و قابل رؤیت در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی حفظ کند.

۴-۳- مالک خانم/آقای/شرکت را به عنوان مجری ساختمان معرفی می نماید که در این قرارداد مجری نامیده می شود. مالک متعهد می شود در تمام مدت قرارداد اجرای کار را به مجری یا مجریان دارای صلاحیت فنی واگذار کند. مجری به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد کرد و مالک حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد. هرگاه مالک قصد تعویض مجری را داشته باشد، موظف است مراتب را کتباً به ناظر و شهرداری اطلاع داده و با موافقت سازمان را اخذ نماید.

۴-۴- مالک مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را به اتفاق مجری کتباً به مهندس ناظر (هماهنگ کننده) اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود در پایان هر یک از مراحل عملیات ساختمانی اخذ اجازه شروع مرحله بعدی بطور کتبی از مهندس ناظر الزامی است.

۴-۵- مالک موظف است قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انفصالی در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندس ناظر بگذارد.

۴-۶- مالک مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس ناظر، تا پایان کار فراهم نماید و مواعی که ممکن است در روند بازدید ها و اعمال کنترل ها به وجود آید برطرف کند.

۴-۷- مالک ترتیبی خواهد داد که در تمام مدت اجرای کار نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمان و دفتر مخصوص گزارش بازدیدها پروانه ساختمان در کارگاه نگهداری شود.

۴-۸- مالک موظف است هرگونه آزمایشی که مهندس ناظر انجام آن را ضروری می دانند به موقع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۹-۴- مالک مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید. مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود ندارد.

۱۰-۴- مالک باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاههای مسئول مشخص و به مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط مجری ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوط انجام شود.

۱۱-۴- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی و شهرداری متوقف شود ، مالک حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده در دوره مذکور مسئولیتی ندارد . در صورت رفع موانع توقف مالک مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر(هماهنگ کننده) اطلاع دهد.

۱۲-۴- مالک موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق نقشه های مصوب شهرداری و محتوای پروانه ساختمانی و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه های مصوب شهرداری، محتوی پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و مجری ساختمان مراتب را کتباً به مالک 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 شود ، مالک رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات به تشخیص مهندس دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته، ادامه کار متوقف خواهد ماند.

۱۳-۴- مالک مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت ، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه ، تدابیر ایمنی و حفاظتی کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مبحث دوازدهم- ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) و آیین نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت کار و امور اجتماعی در حدود وظایف خود به انجام رساند و ضمن ابلاغ موارد به مجری، در قرارداد خود با مجری نیز تکالیف وی را در این مورد جزء تعهدات مجری قرار دهد.

۱۴-۴- مالک مکلف است در تمام مدت انجام عملیات ساختمانی، ساختمانها و تأسیسات مجاور و کلیه عوامل شاغل به کار در کارگاه را در مقابل حوادث کار توسط مجری و سایر عوامل شاغل به کار و همچنین مهندسی ناظر را رأساً با بیمه گر طرف قرارداد سازمان نظام مهندسی ساختمان خوزستان بیمه نماید. این بیمه باید پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم را داشته باشد. چنانچه مجری یا پیمانکار (پیمانکاران) جزء این بیمه را در مورد عوامل خود تحصیل نمایند، این اقدام آنان به منزله اقدام مالک تلقی خواهد شد.

۱۵-۴- مالک مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندسین ناظر صورت می پذیرد کتباً به اطلاع مهندسین ناظر برساند.

ماده ۵- سایر شرایط:

۱-۵- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از مالک به اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال با سند رسمی یا روش با سند غیر رسمی، مبايعه یا انتقال قهری ، مالک موظف است همزمان با انتقال ملک ، ترتیب انتقال قرارداد حاضر یا عقد قرارداد جدید با مالک(مالکان) جدید را بدهد، در اینصورت مهندس ناظر مختار است قرارداد را فسخ نماید یا قرارداد جدیدی با مالک یا مالکان بعدی تحت شرایط جدید، منعقد نماید ترتیبات این بند شامل پیش فروش واحدها نمی شود.

۲-۵- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندسین ناظر موظفند گواهی اتمام عملیات ساختمانی را به شهرداری ارائه می نمایند.

۳-۵- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، مالک و مجری و مهندس ناظر، وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله رابه شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان گزارش نماید.

۴-۵- چنانچه مهندسین ناظر برای انجام پاره ای از کنترل ها یا طرحهای اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره ای یا نظارتی مهندسان رشته های دیگر داشته باشد، موضوع را کتباً به مالک پیشنهاد و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر می نماید در صورت موافقت مالک با پیشنهاد مذکور، خدمات مورد نیاز به هزینه مالک انجام می شود. هزینه کل اینگونه خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط مراجع قانونی لزوم انجام آن تأیید شود.

۵-۵- مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند، نمی توانند به موجب این قرارداد ادعایی علیه طرفین قراردادحاضر داشته باشند مگر آنکه در قوانین جاری کشور این مسئولیت مجزا تعریف و تصریح شده باشد.

۶-۵- چنانچه مالک به تذکرات مهندسین ناظر توجه ننماید یا تمهیدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهد، یا تخلفی از قانون نماید، مهندس ناظر حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به شهرداری و سازمان نظام مهندسی درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

ماده ۶- حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن :

۱-۶- حق الزحمه مهندسین ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع این قرارداد بر اساس و بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی مورد عمل سازمان نظام مهندسی از قرار مترمربعی (به حروف) ریال و با در نظر گرفتن مترمربع زیربنا و پارکینگ جمعاً ریال (به حروف.....) بصورت مقطوع می باشد.

۲-۶- مبنای محاسبه سطح نهایی زیربنای خالص کل ساختمان، پروانه ساختمانی ملک می باشد.

۳-۶- در صورت افزایش سطح زیربنای ساختمان (پس از طی تشریفات قانونی) سطح زیربنای کار واقعی ملاک تجدید محاسبه حق الزحمه خواهد بود.

۴-۶- در صورتی که سطح زیربنای ساختمان بعد از اخذ پروانه ساختمان و یا به دلیل و طی تشریفات قانونی در اثر حذف بخشها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد مهندس ناظر هیچگونه تعهدی نداشته و از تعرفه کسر نمی گردد.

۵-۶- حق الزحمه مهندس ناظر پس از امضای قرارداد و فرم تعهد نظارت، توسط مالک به حساب جاری بنام سازمان نظام مهندسی ساختمان پرداخت شده و پس از طی تشریفات ناظرین از سوی سازمان نظام مهندسی سه شهرداری منطقه معرفی می گردند.

۶-۶- مبلغ فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نمی باشد و در صورت تمدید مبلغ متعلقه به تناسب کارهای باقی مانده و قیمت‌های روز تعرفه زمان تمدید قرارداد مشخص خواهد شد.

۷-۶- در صورتیکه این قرارداد در خلال هر یک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر از طرف مالک فسخ یا تعلیق شود یا خاتمه یابد مهندسین ناظر استحقاق دریافت حق الزحمه فوق را دارد.

۸-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده و تنها صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی توسط مهندسان ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نمی باشد و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد.

۹-۶- مهندسین ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع این قرارداد مبلغی را غیر از مراتب فوق از مالک مطالبه نمایند یا مالک را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ دیگر یا امتیازی را مستقیم یا با واسطه به مهندسین ناظر بدهد.

ماده ۷-فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۷-۱- مالک حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتی که مهندس ناظر برای ادامه نظارت منع قانونی داشته باشد مالک پس از طی تشریفات اداری و قانونی نسبت به جانشین کردن مهندس ناظر جدید با هماهنگی سازمان نظام مهندسی ساختمان خوزستان اقدام خواهد کرد.

۷-۲- در صورت قصور هر یک از طرفین در انجام تعهدات خود یا بروز اختلاف بین طرفین نظریه کمیته داوری و سازمان نظام مهندسی برای طرفین قابل اجرا خواهد بود.

۷-۳- در صورت انقضای مدت قرارداد یا پایان یافتن مدت ساخت مندرج در پروانه ساختمان (در صورت وجود) یا صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی و یا پایانکار قبل از انقضای مدتهای مذکور در فوق ، قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود.

۷-۴- مهندسین ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در زمان عقد قرارداد و یا دوره تعلیق یا توقف کار یا بعد فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد .

۷-۵- چنانچه بعد از مدت سه ماه از تاریخ عقد این قرارداد مالک نتواند پروانه ساختمان دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف شود یا مقدمات اجرایی ساختمان را فراهم نکند و منجر به فسخ قرارداد گردد ۸۰٪ (هشتاد درصد) حق الزحمه به مهندس ناظر تعلق خواهد گرفت و بقیه مبلغ حق الزحمه به مالک مسترد می گردد و چنانچه قبل از سه ماه از تاریخ قرارداد مالک منصرف گردد ۲۰٪ کل مبلغ حق الزحمه به ناظرین و ۸۰٪ به مالک مسترد میگردد..

ماده ۸- حل اختلاف:

۸-۱- طرفین می توانند اختلافی که در مورد تفسیر این قرارداد را در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید از طریق داوری حل و فصل نماید. در مورد ادعای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا طی اختاریه ای انجام تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار می شود و نسخه ای از آن را به طرف مقابل تسلیم می نماید. پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی به معرفی داور یا هیأت داوری منتخب تسلیم می نماید.

۸-۲- داور یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) توسط طرفین تعیین و معرفی می گردد.

۸-۳- رأی داور و هیأت داوری قطعی و لازم الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می باشد .

۸-۴- 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 دعوی خود به محاکم قضایی رجوع نمایند.

ماده ۹-نشانی:

نشانی طرفین قرارداد به شرح زیر است:

مالک :
تلفن:

چنانچه نشانی مالک یا مهندس ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد ، باید در اسرع وقت به طرف دیگر اطلاع دهد در غیر این صورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی خواهد شد.

ماده ۱۰-اسناد قرارداد:

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن محسوب می شوند عبارتند از :

الف- شرح خدمات پیوست

ب- نقشه های ساختمانی

ج- کلیه اسناد دیگری که پس از انعقاد قرارداد در اجرای مفاد آن تنظیم می شود جزو ملحقات قرارداد محسوب می شود.

در صورت بروز تناقض اولویت اسناد به ترتیب فوق خواهد بود.

این قرارداد درخصوص پلاک ثبتی بخش در ده ماده به پیوست اسناد قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در سه نسخه به امضای طرفین رسید و همه نسخ دارای اعتبار یکتا می باشد. نسخه های قرارداد در اختیار مالک و مهندس ناظر و سازمان نظام مهندسی استان خوزستان می باشد.

نام و نام خانوادگی و امضاء و مهر مهندس ناظر عمران:

نام و نام خانوادگی و امضاء و مهر مهندس ناظر معماری:

نام و نام خانوادگی و امضاء مهر مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی:

نام و نام خانوادگی و امضاء مهر مهندس ناظر تاسیسات برقی:

نام و نام خانوادگی و امضاء و مهر مهندس ناظر نقشه برداری:

نام و نام خانوادگی و امضاء مالک:

گواهی نماینده نظام مهندسی استان:

یک نسخه قرارداد مهر و امضا و تحت شماره
خوزستان ثبت گردید.
به تاریخ
در سازمان نظام مهندسی استان

نام و نام خانوادگی: تاریخ: امضا: