قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان توسط شخص حقیقی

این قرارداد بین خانم/ آقای ................................ فرزند......................... به شماره ملی................................... بعنوان مالک (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی ......................................... قطعه .................... به شماره کامپیوتری شهرداری ............................. واقع در محدوده شهرداری منطقه ............... در شهر ....................که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و خانم/آقای مهندس : .......................... به شماره عضویت سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران ............................................. (که بعد از این در این قرارداد سازمان استان تهران نامیده می شود) و شماره پروانه اشتغال ................................. در پایه ................و رشته ............................ که توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد مهندس ناظر نامیده می شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل منعقد می گردد .

ماده 1 ـ موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت بر عملیات فنی واجرایی پروژه ساختمانی پلاک(های) ثبتی مندرج در این قرارداد .

ماده 2 ـ مدت قرارداد:

2ـ1ـ مدت قرارداد عبارت است از دوازده (12) ماه شمسی که ازتاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا حداکثر 2ماه پس از تاریخ عقد قرارداد آغاز می شود. چنانچه پس از خاتمه مدت مذکور، عملیات اجرایی ساختمان پایان نیافته باشد تمدید مدت قرارداد از طریق سازمان استان و طبق ضوابط سازمان استان بلامانع است .

2ـ2ـ چنانچه عملیات اجرایی ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر گردد تعهدات طرفین برای مدت باقیمانده قرارداد خود به خود خاتمه یافته تلقی می گردد .

ماده 3 ـ تعهدات مهندس ناظر:

به موجب این قرارداد مهندس ناظر، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با درنظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شود :

3ـ1ـ اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان(با اخذ شماره ثبت دبیرخانه)

3ـ2ـ انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد

3ـ3ـ گزارش به موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .

3ـ 4 ـ صدور به موقع گواهی وتأییدیه های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل های لازم و باتوجه به گزارشات قبلی .

3ـ5 ـ مهندس ناظر نمی تواند هیچگونه مسؤولیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با صاحب کار برقرار کند .

3 ـ 6 ـ مهندس ناظر در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترلهای لازم و ارائه به موقع گزارشها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می باشند .

3 ـ 7 ـ مهندس ناظر موظف است 72ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

3-8- مهندس ناظر موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان( از قبیل آزمایشهای جوش و بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد .

ماده 4 ـ تعهدات صاحب کار:

4ـ1ـ صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی فراهم آورد.

4ـ2ـ 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 صاحب کار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد .

هرگاه صاحب کار قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه ، سازمان استان و مهندس ناظر اطلاع دهد .

4ـ3ـ صاحب کار مکلف است سازنده را ملزم کند قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان استان در محل مناسب و قابل رویت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محاظفت نماید .

4ـ4ـ صاحب کار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را باتفاق سازنده کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود. در پایان هریک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید کتباً از مهندس ناظر اخذ گردد .

4ـ5 ـ صاحب کار مکلف است دو ماه قبل ازانقضای 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 قرار دهد .

4 ـ 6 ـ صاحب کار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترلهای لازم توسط مهندس ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلها بوجود آید را برطرف نماید .

4 ـ 7ـ 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، گزارشهای مهندس ناظر و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود .

4 ـ 8 ـ 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 7و9و10) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر قرار دهد .

4ـ9ـ صاحب کار مکلف است با اتکا به اسناد صاحب کاریت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسؤولیتی در مورد احراز صحت صاحب کاریت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد .

4ـ10ـ 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 سازمانهای مربوطه انجام شود .

4ـ11ـ درصورتیکه 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 مسؤولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف صاحب کار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف 24 ساعت کتباً به مهندس ناظر اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی مهندس ناظر صورت پذیرد .

4ـ12ـ صاحب کار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و

نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه های 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، برطبق نظر مهندس ناظر کار را ادامه خواهد داد. چناچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحب کار رأساً 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 .

4ـ13ـ صاحب کار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق 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 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.

4ـ14ـ صاحب کار مکلف است در قرارداد خود با سازنده، تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی و حوادث کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان را در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرایم) جزء تعهدات سازنده منظور نماید .

4ـ15ـ صاحب کار مکلف است هرگونه تغییر در صاحب کاریت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت میپذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر برساند .

ماده 5 ـ سایر شرایط:

5 ـ1ـ در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحب کار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مبایعه یا انتقال قهری، صاحب کار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحب کار جدید را از طریق سازمان استان بدهد. دراین صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را توسط مهندس ناظر فوق یا مهندس دیگری که معرفی مینماید با صاحب کار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمیشود .

5 ـ 2ـ چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم های آن واقع شود، مهندس ناظر، سازنده یا صاحب کار طی صورتجلسه ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر میشود، مراتب کار را صورتجلسه مینمایند و مهندس ناظر نسخه ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می نماید.

5 ـ3ـ درصورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحب کار و سازنده و مهندس ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه مینمایند. در صورت عدم همکاری هریک از سه شخص مهندس ناظر یا صاحب کار یا سازنده، هریک از طرفها میتوانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یکنفر کارشناس ماده27یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند .

5 ـ4ـ چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره ای از کنترلها یا طرحهای 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 مینماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحب کار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از 1% هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود .

5 ـ 5ـ مهندس ناظر هیچگونه تعهدی در قبال اشخاص ثالث خارج از این قرارداد ندارد و اشخاصی که طرف این قرارداد نیستند نمیتوانند 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 .

5 ـ6 ـ چنانچه صاحب کار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننمایند یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلفی از قانون نمایند مهندس ناظر حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تهران درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید .

ماده 6 ـ حق الزحمه مهندس ناظر و نحوه پرداخت آن:

6-1- حق الزحمه مهندس ناظر توسط صاحب کار در وجه سازمان استان تهران واریز می گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به مهندس ناظر، بر اساس ضوابط سازمان استان تهران خواهد بود و صاحب کار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود .

6-2- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، صاحب کار موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان واریز نماید. این مبلغ توسط سازمان استان تهران تعیین خواهد شد .

6-3- 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 .

6-4- 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، 50% از حق الزحمه بخش های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

6-5- در صورتیکه صاحب کار در خلال هریک از مراحل فوق به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر، بخواهد عملیات اجرایی را تعلیق و این قرارداد را خاتمه دهد، مهندس ناظر به تناسب پیشرفت کار، استحقاق دریافت حق الزحمه را دارد. تعیین پیشرفت کار و حق الزحمه متناسب آن به عهده سازمان استان تهران خواهد بود .

6-6- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل 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 صاحب کار به حساب سازمان استان تهران واریز گردد .

6-7- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، صاحب کار موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید .

6-8- مهندس ناظر تحت هیج 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 .

ماده 7- فسخ یا خاتمه قرارداد

7-1- صاحب کار حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، 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 .

7-2- در صورت انقضای مدت قرارداد و یا پایان یافتن مهلت ساخت مندرج در پروانه ساختمانی (در صورت وجود) یا صدور پایان کار قبل از انقضای مدت های مذکور، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد .

7-3- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قراداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد .

7-4- چنانچه ظرف 15% مدت قرارداد (مندرج در ماده 2 این قرارداد) و یا حداکثر 2 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 20% 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 .

ماده8- حل اختلاف

طرفین توافق نمودند کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از این قرارداد یا راجع به آن از جمله انعقاد، اعتبار، فسخ، تفسیر یا اجرای آن، از طریق داوری یکی از داوران عضو سامانه جامع داوری ایران با تعیین و نصب داور همچنین تعیین حق الزحمه داوری از سوی آن سامانه، بعنوان مقام ناصب حل و فصل گردد لذا پس از ثبت درخواست در سامانه مذکور، داور منصوب به موضوع اختلاف رسیدگی و رای لازم را صادر می نماید. شرط داوری حاضر، موافقتنامه‌ای مستقل از قرارداد اصلی بوده و لازم‌الاجرا می باشد.

ماده9-نشانی طرفین

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

نشانی مهندس ناظر: ...................................................................................................................................................................... تلفن:.......................

نشانی پروژه: ......................................................................................................................................................................................................................

چنانچه نشانی صاحب کار یا مهندس در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان و طرف دیگراطلاع 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 .

ماده10-اسناد قرارداد

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

الف: شرح خدمات مهندسان ناظر

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

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

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

ماده 11- تعداد نسخ قرارداد

این قرارداد در 10 ماده به پیوست اسناد در تاریخ..................................در2 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

 امضاء شهود