

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

این قرارداد فیما بین خانم/ آقای ..... فرزند..... به شماره ملی.....  
بعنوان صاحبکار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی .....  
قطعه ..... به شماره پرونده شهرداری ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه .....  
که مالک یا وکیل وی در این قرارداد اصطلاحاً مالک نامیده می‌شود از یک طرف و مهندسان ناظر به شرح مندرج در جدول ذیل

رشته	نام و نام خانوادگی ناظر	شماره عضویت سازمان	شماره پروانه اشتغال	پایه
عمران				
معماری				
مکانیک				
برق				

عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (که در این قرارداد سازمان تهران نامیده می‌شود) و توسط سازمان استان تهران معرفی شده است و در این قرارداد **مهندسان ناظر** نامیده می‌شود از طرف دیگر، تحت شرایط ذیل و در حضور نماینده سازمان استان تهران منعقد می‌گردد.

### ماده ۱ - موضوع قرارداد:

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

### ماده ۲ - مدت قرارداد:

۱-۲- مدت قرارداد عبارت است از ماه شمسی که از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و یا پس از سپری شدن حداکثر ۱۵ درصد زمان قرارداد آغاز می‌شود. 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 .

۲-۲- 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 می‌گردد .

### ماده ۳ - تعهدات مهندسان ناظر:

بموجب این قرارداد مهندسان ناظر معرفی شده فوق ، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظرگیری اخلاق مهندسی و شرافت حرفه‌ای عهده‌دار می‌شوند:

- ۱-۳- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان ( با اخذ شماره ثبت دبیرخانه )
- ۲-۳- انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد
- 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 و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است .
- ۳-۴- صدور به موقع گواهی و تأییدیه‌های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل‌های لازم و باتوجه به گزارشات قبلی .
- ۳-۵- مهندس ناظر نمی‌تواند هیچگونه مسؤلیتی را در اجرای پروژه ساختمانی فوق عهده‌دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک برقرار کند .

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۳-۶- مهندس ناظر آقای/ خانم ..... را به عنوان ناظر هماهنگ کننده این پروژه تعیین نموده و نامبرده متعهد می گردد وظایف مندرج در شرح خدمات مهندسان ناظر هماهنگ کننده را بانجام برساند.

۳-۷- مهندسان ناظر معرفی شده به صورت انفرادی و نیز به صورت جمعی در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارائه بموقع گزارش ها در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی دیگر مسئول می باشند.

۳-۸- مهندس ناظر هماهنگ کننده موظف است ۷۲ ساعت قبل از شروع گودبرداری مراتب را در سامانه سازمان نظام استان تهران ثبت نماید .

۳-۹- مهندس ناظر هماهنگ کننده 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 ۴ - تعهدات صاحبکار:

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

۴-۲- صاحبکار 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 صاحبکار حق دخالت در امور فنی و تخصصی پروژه را ندارد .

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

۴-۳- صاحبکار 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 محافظت نماید .

۴-۴- صاحبکار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را باتفاق سازنده کتباً به مهندس ناظر هماهنگ کننده 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 هماهنگ کننده اخذ گردد .

۴-۵- صاحبکار مکلف است دو ماه قبل از انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام کند که انقضای در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار مهندسان ناظر قرار دهد .

۴-۶- صاحبکار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندسان ناظر تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترلها بوجود آید را برطرف نماید .

۴-۷- صاحبکار 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 هماهنگ کننده و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی نگهداری شود.

۴-۸- صاحبکار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندسان ناظر انجام آن را ضروری می داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان ( علی الخصوص مباحث ۹۷ و ۱۰) توسط شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار مهندس ناظر هماهنگ کننده قرار دهد .

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

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۱۰-۴- صاحبکار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری را از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاه‌های مسئول مشخص و به سازنده و مهندسان ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوطه انجام شود.

۱۱-۴- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود صاحبکار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندسان ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور مسؤولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف صاحبکار مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به مهندس ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی مهندس ناظر هماهنگ کننده صورت پذیرد.

۱۲-۴- صاحبکار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و سازنده ساختمان مراتب را کتباً به صاحبکار و مهندس ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید، برطبق نظر مهندس ناظر هماهنگ کننده کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی یا طراحان شود، صاحبکار رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به سازنده و مهندس ناظر هماهنگ کننده منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته ادامه کار باید متوقف شود.

۱۳-۴- صاحبکار مکلف است 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 آیین‌نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین‌نامه‌های 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. ۱۴-۴- صاحبکار 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.

۱۵-۴- صاحبکار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندسان ناظر صورت میپذیرد، کتباً به اطلاع مهندس ناظر هماهنگ کننده برساند.

### ماده ۵ - سایر شرایط:

۵-۱- در صورت انتقال تمام یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت از صاحبکار و اشخاص دیگر به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیررسمی، مبیاعه یا انتقال قهری، صاحبکار موظف است همزمان با انتقال ملک ترتیب انتقال حاضر یا عقد قرارداد جدید با صاحبکار جدید را از طریق سازمان استان بدهد. در این صورت سازمان مختار است قرارداد را فسخ نماید یا ترتیب عقد قرارداد جدیدی را توسط مهندسان ناظر فوق یا مهندسان دیگری که معرفی مینماید با صاحبکار بعدی تحت شرایط جدید بدهد. ترتیبات این ماده شامل پیش فروش واحدها نمیشود.

۵-۲- چنانچه اتمام عملیات ساختمانی در دوره اعتبار این قرارداد یا متمم‌های آن واقع شود، مهندسان ناظر، سازنده یا صاحبکار طی صورتجلسه‌ای که در آن وضعیت کار خاتمه یافته ذکر میشود، مراتب کار را صورتجلسه مینمایند و مهندسان ناظر نسخه‌ای از آن را همراه با گواهی پایان عملیات ساختمانی تسلیم مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان می‌نمایند.

۵-۳- در صورت فسخ یا تعلیق یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، صاحبکار و سازنده و مهندسان ناظر وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه مینمایند. در صورت عدم همکاری هریک از طرفین (مهندسان ناظر یا صاحبکار یا سازنده) هریک از طرفین میتوانند وضعیت کار انجام شده تا آن مرحله را به اتفاق نماینده سازمان استان یا یک نفر کارشناس ماده ۲۷ یا کارشناس رسمی دادگستری صورتجلسه نمایند.

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندسان ناظر:

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

۴-۵- چنانچه مهندس ناظر برای انجام پاره‌ای از کنترلها یا طرحهای اصلاحی و تکمیلی نیاز به استفاده از خدمات مشاوره‌ای یا نظارتی مهندسان رشته‌های دیگر داشته باشد موضوع را کتباً به صاحبکار اعلام و در آن میزان خدمات مورد نیاز و حدود حق الزحمه متعلقه را ذکر مینماید. خدمات مورد نیاز به هزینه صاحبکار انجام میشود. هزینه کل این خدمات نباید از ۱٪ هزینه پروژه تجاوز نماید مگر آنکه به ترتیبی در مورد آن توافق شود یا توسط سازمان استان لزوم انجام آن تأیید شود.

۵-۵- 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.

۶-۵- چنانچه صاحبکار به تذکرات مهندس ناظر توجه ننماید یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهند یا تخلفی از قانون نمایند مهندس ناظر هماهنگ کننده حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تهران درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید.

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

۶-۱- حق الزحمه مهندس ناظر توسط مالک 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 صاحبکار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

تبصره: پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندس ناظر به عهده مالک می باشد که می بایست منطبق بر قانون مالیات بر ارزش افزوده ( که برای سال ۱۳۹۲ شش درصد مبلغ قرارداد می باشد) در قبال اخذ رسید، به شرکت های حقوقی پرداخت گردد.

۶-۲- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، مالک موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان واریز نماید. این مبلغ توسط سازمان استان تهران تعیین خواهد شد.

۶-۳- 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 ناظران را به صورت مرحله ای به مهندس ناظر پرداخت نماید.

۶-۴- 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، ۵۰٪ از حق الزحمه بخش های حذف شده، از حق الزحمه کل مهندس ناظر کسر خواهد شد.

۶-۵- در صورتیکه صاحبکار 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.

۶-۶- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی 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 مالک به حساب سازمان استان تهران واریز گردد.

۶-۷- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است ما به التفاوت حق الزحمه ناظران را بر اساس تعرفه خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

۶-۸- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحبکار مطالبه نماید یا صاحبکار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

### ماده ۷- فسخ یا خاتمه قرارداد

۷-۱- صاحبکار حق بر کنار کردن مهندس ناظر را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت مهندس ناظر منع قانونی وجود داشته باشد، صاحبکار 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 یا ناظران تعویض خواهند گردید .

۷-۲- 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 .

۷-۳- مهندس ناظر مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد در کارگاه اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به اشخاص یا کارگاه می شود ندارد .

۷-۴- چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرارداد (مندرج در ماده ۲ این قرارداد) یا حداکثر ۱۰۸ روز پس از تاریخ عقد آن صاحبکار 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 ۲۵٪ از مبلغ حق الزحمه توسط سازمان استان کسر و بر اساس ضوابط سازمان استان به مهندس ناظر پرداخت خواهد شد و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد گردید .

### ماده ۸- حل اختلاف

۸-۱- طرفین می توانند اختلافی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید را ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه و سپس از طریق داوری سازمان حل و فصل نمایند. در مورد ادعاهای مبتنی بر قصور، طرف مدعی ابتدا باید تعهدات طرف مقابل را ظرف مهلت معینی خواستار گردد و نسخه ای از آن را به سازمان استان تهران تسلیم نماید. پس از انقضای مهلت در صورت عدم حصول رضایت، دعوی خود را بانضمام اسناد و مدارک استنادی برای معرفی داور یا هیأت داوری به سازمان استان تسلیم نماید .

۸-۲- داور یا هیأت داوری که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود توسط سازمان استان تهران تعیین و معرفی می گردد .

۸-۳- 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 دعوای خود به محاکم قضایی رجوع نمایند .

### ماده ۹- نشانی طرفین

نشانی صاحبکار (مالک یا وکیل مالک) :

.....

تلفن:.....

نشانی مهندس ناظر :

..... ۱ :

تلفن:.....

..... ۲ :

تلفن:.....

..... ۳ :

تلفن:.....

..... ۴ :

تلفن:.....

نشانی پروژه: .....

اثر انگشت و امضاء صاحب کار:

مهر و امضاء مهندس ناظر:

## قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان (چهار ناظره)

چنانچه نشانی صاحبکار یا مهندس ناظر در مدت قرارداد تغییر یابد باید در اسرع وقت به سازمان استان و طرف دیگر 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: شرح خدمات مهندس ناظر

ب: پروانه ساختمان

ج: نقشه های ساختمان

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

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

این قرارداد در ۱۰ ماده به پیوست اسناد در تاریخ / / ۱۳ در ۶ نسخه به امضای طرفین رسید که همه نسخ دارای اعتبار یکسان می باشند .

نسخ قرارداد در اختیار صاحبکار، مهندس ناظر و سازمان استان می باشد .

نام و نام خانوادگی ، اثر انگشت و امضاء صاحب کار :

نام و نام خانوادگی ، مهر و امضاء مهندس ناظر :

-۲

-۱

-۴

-۳

مهر و امضاء مهندس ناظر:

اثر انگشت و امضاء صاحب کار: