



## قرارداد (همسان) نظارت بر اجرای ساختمان ( اشخاص حقیقی و حقوقی )

کد فرم : FR-ES-133  
بازنگری : صفر  
تاریخ :  
شماره :

این قرارداد فی مابین خانم/آقای/شرکت/سازمان ..... فرزند ..... ، شماره شناسنامه/ شماره ثبت: ..... ، به شماره ملی/شناسه ملی: ..... بعنوان مالک و خانم/آقای ..... فرزند ..... ، شماره شناسنامه: ..... ، به شماره ملی: ..... بعنوان وکیل قانونی مالک به استناد وکالتنامه محضری مصدق شده پیوست به شماره ..... مورخ ..... دفترخانه شماره ..... با مدت اعتبار ..... در خصوص 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 نظام مهندسی ساختمان استان البرز (سازمان) به عنوان ناظر هماهنگ کننده/سازه/معماری/تاسیسات مکانیکی/تاسیسات برقی معرفی شده 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 ..... به شماره ثبت ..... شماره پروانه اشتغال ..... شماره عضویت ..... با مدیرعاملی خانم/ آقای ..... (آگهی تغییرات و آگهی تاسیس مندرج در روزنامه رسمی پیوست می باشد)

### ماده ۱- موضوع قرارداد

نظارت بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی پلاک ثبتی ..... به آدرس .....  
..... وفق فصل پنجم آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان .

### ماده ۲- مدت قرارداد

مدت قرارداد از تاریخ صدور برگه تعهد نظارت و ثبت کار در ظرفیت ناظر به مدت یکسال میباشد که تمدید آن در دوره نظارت الزامی است.

### ماده ۳- دوره نظارت

- ۱-۳ دوره نظارت برابر با مدت زمان اعتبار پروانه ساختمانی بوده و از تاریخ صدور پروانه آغاز میگردد.
- ۲-۳ چنانچه صاحب کار در مدت ۳ ماه پس از عقد این قرارداد موفق به اخذ پروانه ساختمانی نگردد و یا درخواست انصراف از ساخت را ارائه دهد در پروژه های تا ۲۵۰۰ مترمربع ۳۰ درصد و در پروژه های با متراژ بالاتر از ۲۵۰۰ مترمربع ، بیست درصد از حق الزحمه پرداختی بابت نظارت بعنوان ضرر و زیان کسر می گردد.
- ۳-۳ در صورت عدم اتمام عملیات در مدت قرارداد و معتبر بودن پروانه ساختمانی، صاحب کار موظف است نسبت به پرداخت مابه التفاوت ( اختلاف تعرفه روز با تعرفه در تاریخ عقد قرارداد ) حق الزحمه ناظر، اقدام نماید. ( تمدید قرارداد در زمان اعتبار پروانه )
- تبصره ۱:** در صورتیکه در زمان تمدید قرارداد نظارت ( قبل از پایان اعتبار پروانه ساختمانی ) ، تعرفه خدمات مهندسی ابلاغ نشده باشد ، صاحب کار متعهد خواهد بود به محض ابلاغ تعرفه خدمات مهندسی ، مبلغ مابه التفاوت تعیین شده توسط سازمان را پرداخت نماید.
- ۴-۳ در صورت عدم تقاضای فسخ بابت انصراف و یا طولانی شدن فرآیند اخذ پروانه به مدت حداکثر ۳ ماه ، این قرارداد به قوت خود باقی بوده و مدت قرارداد از همان تاریخ صدور برگه تعهد نظارت معتبر می باشد.
- ۵-۳ در صورتیکه پس از اتمام مدت قرارداد صاحب کار موفق به اخذ پروانه ساختمانی نگردد و اقدامی بابت فسخ قرارداد نیز انجام ندهد، ناظر می تواند درخواست فسخ قرارداد و خروج از ظرفیت را به سازمان ارائه دهد.
- ۶-۳ چنانچه صاحب کار در ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ صدور برگه تعهد نظارت نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید پس از پایان مدت مذکور تا زمان اخذ پروانه مشمول جریمه تاخیر اخذ پروانه ساختمان طبق فرمول زیر می باشد:



## قرارداد (همسان) نظارت بر اجرای ساختمان ( اشخاص حقیقی و حقوقی )

کد فرم : FR-ES-133  
بازنگری : صفر  
تاریخ :  
شماره :

$$\text{مبلغ قرارداد} = \frac{\text{مبلغ تاخیر اخذ پروانه ساختمان به ازای هر ماه}}{۱۲}$$

**تبصره ۲:** چنانچه صاحب کار بتواند تاخیر ذکر شده را در طول مدت دوره نظارت جبران نماید شامل جریمه تاخیر فوق نخواهد شد. لذا مبلغ جریمه تاخیر اخذ پروانه ساختمان در پایان دوره نظارت از طرف صاحب کار پرداخت می‌گردد.

### ماده ۴- تعهدات ناظر (حقیقی و حقوقی)

- ۴-۱- مواد ۲۱ الی ۲۵ فصل پنجم آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
- ۴-۲- حضور در شهرداری و سازمان و امضای مدارک و اسناد حاوی تعهد نظارت در صورت نیاز
- ۴-۳- اعلام شروع عملیات ساختمان به مرجع صدور پروانه و سازمان
- ۴-۴- گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار به سازمان و مرجع صدور پروانه
- ۴-۵- صدور گواهی و تاییدیه های مورد نیاز به اشخاص ذینفع پس از اعمال کنترل های لازم با توجه به گزارشهای قبلی
- ۴-۶- مهندس ناظر نمی تواند هیچگونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی فوق را بعهده گیرد یا به نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با کارفرما / سازنده ذیصلاح برقرار نماید که با قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و یا اصول اخلاق حرفه ای در زمینه نظارت مغایر باشد.

### ماده ۵- تعهدات صاحب کار

- ۵-۱- مفاد مندرج در برگه تعهد صاحب کار (کارفرما) که توسط وی امضاء و در دفتر اسناد رسمی گواهی شده است، جزء لاینفک این قرارداد می‌باشد.
- ۵-۲- فراهم آوردن تمهیدات و تدارکات لازم برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره نظارت و اعلام شروع عملیات اجرایی از طریق کارتابل الکترونیکی با هماهنگی سازنده ذیصلاح و تحصیل دستور کتبی مجوز شروع عملیات ساختمانی از ناظران .
- تبصره ۳:** تعهدات ناظر منوط به تنظیم و امضاء فرم شروع عملیات ساختمانی با درخواست مالک می‌باشد و چنانچه صاحب کار بدون اطلاع ناظر عملیات اجرایی را شروع نماید ناظر هیچگونه مسئولیتی نخواهد داشت.
- ۵-۳- نگهداری اسناد پروژه از جمله نقشه‌های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمانی و گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی
- ۵-۴- صاحب کار مکلف است یک هفته قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان مراتب را بصورت کتبی یا از طریق کارتابل الکترونیکی به مهندس ناظر اطلاع دهد. ضمناً کلیه مراحل اجرایی ساختمان را حداقل ۴۸ ساعت قبل به روش فوق به اطلاع ناظر برساند.
- ۵-۵- مشخص نمودن موقعیت شبکه و خطوط تاسیسات عبوری از حریم ملک با اخذ استعلام از دستگاههای مسئول و اعلام به ناظر و سازنده ذیصلاح.
- ۵-۶- در صورتی که دستور توقف ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی و یا شهرداری صادر شود صاحب کار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده در دوره مذکور مسئولیتی نخواهد داشت. لذا در صورت رفع موانع توقف، صاحب کار مکلف است مراتب شروع به کار را ۴۸ ساعت قبل، بصورت کتبی و یا از طریق کارتابل الکترونیکی به ناظر اطلاع داده و ادامه کار با دستور کتبی ناظر صورت می‌پذیرد.
- ۵-۷- صاحب کار مکلف است نقشه‌های مصوب را اجرا نماید، در غیر این صورت مطابق ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان عمل خواهد شد.



## قرارداد (همسان) نظارت بر اجرای ساختمان ( اشخاص حقیقی و حقوقی )

کد فرم : FR-ES-133  
بازنگری : صفر  
تاریخ :  
شماره :

۵-۸- صاحب کار مکلف است ناظر و سازنده ذیصلاح را از هرگونه تغییر در مالکیت و تغییر حدود عرصه زمین ساختمان که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می‌پذیرد، بصورت کتبی مطلع نماید.  
تبصره ۴ : در صورت عدم اطلاع رسانی، عواقب آن بعهده صاحب کار خواهد بود. در صورتیکه در طول مدت قرارداد صاحب کار نسبت به واگذاری ملک به شخص یا اشخاص دیگر اقدام نماید، وی ملزم به تنظیم صورتجلسه معرفی ناظران به صاحب کار جدید و ارائه آن به سازمان خواهد بود. ترتیبات این تبصره شامل پیش فروش‌ها نمی‌شود.

۵-۹- صاحب کار مکلف است هرگونه آزمایشی را که مهندس ناظر انجام آن را ضروری تشخیص دهد به موقع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام داده و نتایج آن را ظرف مدت مقرر در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.

۵-۱۰- چنانچه صاحب کار به تذکرات ناظر توجه ننماید و یا آزمایشات لازم و یا تعهدات قراردادی خود را به درستی انجام ندهد یا تخطی از قانون نماید، ناظر ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان، درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را می‌نماید. همچنین ناظر این حق را دارد که گواهی اتمام عملیات ساختمانی را صادر ننماید و صاحب کار حق هرگونه ادعایی را در این خصوص از خود سلب و ساقط می‌نماید.

۵-۱۱- صاحب کار مکلف است با استناد به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف آن را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و با رعایت اصلاحی و حریمها نسبت به ساخت بنا اقدام نماید. مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در خصوص صحت اجرای پروژه در حدود اربعه ملک و کدهای ارتفاعی بر و کف ندارد. هم چنین مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در خصوص احراز مالکیت زمین ندارد.

۵-۱۲- صاحب کار موظف است الزامات مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان و آیین نامه‌های حفاظتی کارگاههای ساختمانی را که مفاد آن ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا می‌باشد را کاملاً رعایت نموده و در صورت بروز هرگونه حادثه برای کارگران و افراد حاضر در ساختمان و نیز املاک مجاور ملک مورد نظارت و یا اشخاص ثالث، از عهده خسارات وارده برآید و مسئولیت هرگونه حادثه بر عهده صاحب کار/ سازنده ذیصلاح ساختمان می‌باشد و مهندس ناظر از هرگونه تقصیری مبری خواهد بود. لذا صاحب کار/ سازنده ذیصلاح ساختمان، موظف می‌باشند راهنمایی‌های لازم را از مهندس ناظر گرفته و انجام دهند و عدم مراجعه به ناظر جهت راهنمایی و رعایت مقررات فوق الذکر، به مفهوم براءت و ساقط شدن مسئولیت مهندس ناظر خواهد بود.

۵-۱۳- صاحب کار مکلف است در تمام مدت انجام عملیات ساختمانی کلیه عوامل شاغل به کار در کارگاه و مهندسان ناظر را در مقابل حوادث، بیمه ( با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم ) نماید.

۵-۱۴- صاحب کار مکلف است در انجام عملیات ساختمانی از مصالح و تجهیزات و فرآورده های ساختمانی استاندارد استفاده نماید.

### ماده ۶- حق الزحمه ناظر

۶-۱- حق الزحمه ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان و تعرفه خدمات مهندسی محاسبه شده و مقطوع می باشد و بصورت یکجا در وجه سازمان پرداخت می‌گردد و سازمان طبق ضوابط حق الزحمه را به مهندس ناظر پرداخت می‌نماید. صاحب کار و ناظر نحوه آزاد سازی مرحله ای حق الزحمه نظارت مصوب هیات مدیره که از طرف سازمان به ناظر پرداخت می‌گردد را پذیرفته و حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط مینمایند.

تبصره ۵ : پرداخت مالیات بر ارزش افزوده مربوط به حق الزحمه ناظر بعهده صاحب کار می‌باشد.

۶-۲- در صورتیکه سطح زیربنای ساختمان بعد از صدور پروانه ساختمان و در خلال ساخت کاهش یابد، با توجه به دستورنقشه اولیه و همچنین توافق طرفین در این قرارداد، تاثیری در حق الزحمه کل مهندس ناظر نخواهد داشت و در صورت افزایش زیربنا (طبق ضوابط)



## قرارداد (همسان) نظارت بر اجرای ساختمان ( اشخاص حقیقی و حقوقی )

کد فرم : FR-ES-133  
بازنگری : صفر  
تاریخ :  
شماره :

صاحب کار موظف است مابه التفاوت حق الزحمه ناظر را بر اساس تعرفه روز خدمات مهندسی به ناظر پرداخت نماید. مهندس ناظر تحت هیچ عنوان نمی تواند خارج از این قرارداد مبلغی را از صاحب کار مطالبه نماید.  
۳-۶- در صورتیکه صاحب کار پس از اخذ پروانه ساختمان به دلایلی خارج از ضوابط حاکم ، موضوع این قرارداد را تعلیق و خاتمه دهد تاثیری در حق الزحمه کل مهندس ناظر نخواهد داشت.

### ماده ۷- تمدید قرارداد

۱-۷- در صورتیکه عملیات ساختمانی در مدت دوره نظارت ( مطابق ماده ۳ قرارداد ) پایان نیافته باشد، با درخواست صاحب کار و اراده ناظر (پس از اطلاع به سازمان) به نسبت مدت زمان مورد نیاز صاحب کار برای تکمیل پروژه (حداقل ۳ ماه) و با تعرفه روز این قرارداد به شرح ذیل قابل تمدید می باشد:

$$\text{مترائز کل بنا} \times \text{مبلغ تعرفه روز} \times \frac{\text{تعداد ماه مورد نیاز}}{\text{تعداد ماه دوره نظارت}} = \text{مبلغ حق الزحمه تمدید قرارداد}$$

تبصره ۶: تمدید قرارداد وفق بند ۱۴-۴-۶ و ۱۵-۴-۹ از فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان صورت می پذیرد.

۲-۷- در صورتیکه در زمان خاتمه مدت نظارت ، عملیات ساختمانی تکمیل شده باشد و تنها صدور گواهی اتمام عملیات ساختمانی توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد ، نیازی به تمدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد.

### ماده ۸- فسخ یا خاتمه قرارداد

۱-۸- 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 تقدیم خواهد نمود. سازمان در رد یا قبول درخواست مختار است و در صورت تایید سازمان ناظر جایگزین دارای صلاحیت معرفی خواهد گردید.

۲-۸- ناظر هیچگونه مسئولیتی در قبال حوادثی که در دوره تعلیق و یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد و یا عدم توجه صاحب کار به تذکرات ناظر در حین عملیات، در کارگاه ساختمانی اتفاق می افتد و منجر به هرگونه خسارت به کارگران و افراد حاضر در ساختمان و نیز املاک مجاور ملک مورد نظارت و یا اشخاص ثالث یا کارگاه ساختمانی می شود را ندارد.

### ماده ۹- حل اختلاف

۱-۹- در صورت حدوث اختلاف در تفسیر مفاد این قرارداد یا سایر موارد پیش بینی شده یا نشده ، موضوع از طریق هیات حل اختلاف سازمان حل و فصل خواهد شد. نظر هیات حل اختلاف قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است. نتیجه بررسی هیات حل اختلاف از طریق کارتابل الکترونیکی به طرفین قرارداد، اطلاع رسانی گردیده و به منزله ابلاغ خواهد بود.

### ماده ۱۰- نشانی طرفین

۱-۱۰- نشانی صاحب کار (مالک یا وکیل) ..... تلفن: .....

۲-۱۰- نشانی ناظر حقیقی و حقوقی ( طبق آخرین آگهی تغییرات / تاسیس مندرج در روزنامه رسمی )

..... تلفن: .....

۳-۱۰- نشانی دقیق پروژه .....

۴-۱۰- کلیه مکاتبات ارسالی که از طریق پست سفارشی یا کارتابل الکترونیکی و یا اظهارنامه قضایی به آدرسهای اعلامی طرفین در این قرارداد ارسال شود به منزله ابلاغ به طرفین خواهد بود.



قرارداد (همسان) نظارت بر اجرای ساختمان  
( اشخاص حقیقی و حقوقی )

کد فرم : FR-ES-133  
بازنگری : صفر  
تاریخ :  
شماره :

**تبصره ۷:** چنانچه نشانی صاحب کار یا مهندس ناظر در مدت نظارت تغییر یابد ، می بایست حداکثر طرف مدت ۱۵ روز به سازمان و طرف دیگر اطلاع داده شود، در غیر اینصورت هرگونه اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه قضایی به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال شود به منزله ابلاغ خواهد بود.

**ماده ۱۱- اسناد پیوست**

اسناد پیوست که جزء لاینفک این قرارداد محسوب می شوند عبارتند از:

- ۱- کلیه ابلاغیه ها و دستورالعمل های سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمانی
- ۲- کلیه نقشه های مصوب، مکاتبات و صورتجلسات حین انجام موضوع قرارداد
- ۳- برگ تعهد صاحب کار
- ۴- دستور نقشه
- ۵- پروانه ساختمانی

۶- کلیه اسناد دیگری که در ارتباط با این قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود، از قبیل مدارک احراز سمت و مالکیت و سایر. این قرارداد برای کلیه ناظران همسان بوده و در ۶ صفحه و ۱۱ ماده و ۷ تبصره به پیوست اسناد مرتبط و از طریق کارتابل ناظران و صاحب کار به تایید طرفین رسیده و قابل ویرایش نمی باشد و در صورت ویرایش از درجه اعتبار ساقط است و تنها قرارداد معتبر مورد قبول سازمان ، قرارداد نظارت بارگذاری شده در کارتابل می باشد. نسخه هر یک از طرفین قابل چاپ از طریق کارتابل می باشد.

نام و نام خانوادگی ، امضاء ناظر

نام و نام خانوادگی ، امضاء صاحب کار