



# قرارداد ارائه خدمات نظارت بر اجرای ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خراسان رضوی

ویرایش دوم

بهمن ماه ۱۴۰۲

## به نام خدا!!

### قرارداد ارائه خدمات نظارت اجرایی ساختمان!!

این قرارداد به منظور تنظیم روابط بین صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و کارفرمایان به استناد بند ۸ ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بند "پ" ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با عنایت به ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل آزادی قراردادها، و با احراز صحت و سلامت طرفین، شرایط و رعایت قواعد عمومی صحت معاملات و همچنین علم و آگاهی طرفین قرارداد به مفاد مندرج در آن در تاریخ ..... / ..... / ..... فی مابین طرفین قرارداد منعقد می گردد.

ماده ۱: طرفین قرارداد:

۱-۱ طرف اول:

رشته	نام و نام خانوادگی ناظر/مدیر عامل شرکت ناظران حقوقی	شماره پروانه اشتغال	آدرس	پایه	تلفن
عمران					
معماری					
برق					
مکانیک					
نقشه برداری					
شهرسازی					
ترافیک					
ناظر هماهنگ کننده	به عنوان ناظر هماهنگ کننده این پروژه تعیین شد تا وظایف مندرج در شرح خدمات مهندسان ناظر هماهنگ کننده را به انجام برساند.				

۲-۱ طرف دوم:

مالک/مالکین □ خانم □ آقای □ شرکت ..... کد ملی ..... فرزند .....

صادر از ..... به آدرس ..... و با شماره تلفن همراه .....

و تلفن ثابت .....

مهر و امضا ناظر / ناظران:								امضا مالک یا وکیل قانونی
عمران	معماری	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی	نقشه برداری	شهرسازی	ترافیک	ناظر هماهنگ کننده	







هرگاه طرف دوم قصد تغییر سازنده را داشته باشد موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و طرف اول قرارداد اطلاع دهد.

۲-۶ تعهدات طرف دوم در کل این قرارداد در خصوص موارد فنی در اجرای ساختمان و رعایت مفاد مقررات ملی ساختمان بر عهده سازنده دارای صلاحیت حرفه ای خواهد بود. مراتب حسب مورد به سازنده دارای صلاحیت واگذار گردیده و قراردادی بین طرف دوم و سازنده دارای صلاحیت (ذیصلاح) منعقد گردد و یک نسخه از آن قرارداد به طرف اول تحویل گردد.

۳-۶ طرف دوم قرارداد مکلف است پس از اخذ مجوز شروع عملیات ساختمانی (پروانه ساختمان) و پیش از شروع هرگونه عملیات اجرایی، ضمن اطلاع رسانی به طرف اول قرارداد، وفق بند ۳-۵ مراتب را به منظور تکمیل "فرم گزارش شروع عملیات اجرایی"، شخصا و یا از طریق سازنده از ایشان درخواست نماید.

۴-۶ طرف دوم قرارداد مکلف است به منظور انجام کنترل های لازم توسط طرف اول قرارداد، امکانات و شرایط را برای بازدید تا پایان عملیات اجرایی پروژه (گزارش پایان کار ساختمان) فراهم نماید.

۵-۶ طرف دوم قرارداد مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله تصویر پروانه ساختمان، نقشه های منضم به پروانه، بیمه نامه مسئولیت کارفرما در قبال عوامل اجرایی پروژه، گزارش آزمایشهای انجام شده (ژئوتکنیک، جوش و بتن)، در محل کارگاه نگهداری گردد.

۶-۶ طرف دوم قرارداد مکلف است، هرگونه آزمایشی که مطابق مقررات ملی ساختمان از سوی طرف اول قرارداد ضروری تشخیص داده شود را به موقع و توسط اشخاص ارائه دهنده خدمات فنی و آزمایشگاهی دارای صلاحیت به هزینه خود انجام و نتایج آن را در اسرع وقت در اختیار طرف اول قرار دهد.

۷-۶ طرف دوم قرارداد مکلف است براساس اسناد مالکیت و طرح تفصیلی، حدود اربعه زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات اجرایی از شهرداری اخذ نماید. ضمنا طرف اول قرارداد در مورد احراز صحت مالکیت و حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود، هیچگونه مسئولیتی ندارد.

۸-۶ در صورتی که انجام عملیات ساختمانی توسط مرجع صدور پروانه ساختمان و یا سایر مراجع و به هر علتی متوقف شود، طرف دوم قرارداد حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، کلیه مسئولیت های احتمالی ناشی از این امر به عهده ایشان خواهد بود. در صورت رفع موانع توقف، طرف دوم قرارداد مکلف است مراتب شروع کار را حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت به طرف اول قرارداد اطلاع دهد و در غیر اینصورت مسئولیت کلیه تبعات ناشی از عدم اطلاع به ایشان به عهده طرف دوم قرارداد بوده و هیچگونه ادعایی نخواهد داشت.

مهر و امضا ناظر / ناظران:							
امضا مالک یا وکیل	عمران	معماری	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی	نقشه برداری	شهرسازی	ترافیک
	ناظر هماهنگ کننده						

۶-۹ طرف دوم قرارداد مکلف است وفق ضوابط مقررات ملی ساختمان، دستورالعمل ها و آیین نامه های ابلاغی، با هماهنگی و تحت مسئولیت سازنده ذیصلاح نسبت به تامین هزینه و تهیه مصالح و لوازم مورد نیاز در خصوص رعایت تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه (HSE) و نیز پیشگیری از حوادث منجر به وقوع خسارت، جراحی یا فوت اشخاص ثالث و عوامل شاغل در کارگاه، اقدام نماید.

۶-۱۰ طرف دوم قرارداد مکلف است پوشش بیمه تامین اجتماعی کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه، پوشش بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه و یا بیمه تمام خطر ساخت و همچنین بیمه اجباری کارگران را برای پروژه اخذ نماید (وفق بند ۱۲-۱-۴ و بند ۱۲-۲-۴ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمانی).

۶-۱۱ طرف دوم قرارداد مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان که در مدت نظارت مهندسان ناظر صورت می پذیرد را کتباً به اطلاع طرف اول برساند. در صورت عدم اطلاع، عواقب و تبعات قانونی آن با طرف دوم قرارداد خواهد بود.

تبصره ۶: در صورت تغییر مالکیت زمین، کلیه تعهدات طرف دوم قرارداد به مالک/مالکین جدید انتقال می یابد.

۶-۱۲ برگه تعهد مالک به ناظر/ناظران و مفاد مندرج در آن که توسط طرف دوم قرارداد در دفتر اسناد رسمی، گواهی شده است، جزء لاینفک این قرارداد می باشد.

۶-۱۳ طرف دوم قرارداد مسئولیت اطلاع رسانی هرگونه تغییر در مشخصات مجوز ساختمانی صادره (پروانه ساختمانی)، مندرجات شناسنامه فنی ساختمان و دیگر مسائل مرتبط با اجرای ساختمان اعم از تغییر در روش اجرا و نوع اسکلت، مصالح مصرفی و سایر موارد به هریک از شرکا، سهام داران، خریداران پروژه، را برعهده داشته و پاسخگوی کلیه تبعات قانونی و حقوقی ناشی از عدم اقدام به شرح فوق می باشد و مهندسان دخیل در پروانه ساختمان در این خصوص مسئولیتی نخواهند داشت.

۶-۱۴ طرف دوم قرارداد و یا نماینده قانونی و فنی ایشان موظف است از مواد و مصالح دارای استاندارد و مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه ها استفاده نماید.

۶-۱۵ چنانچه پس از تاریخ ارسال گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه طرف دوم قرارداد مدعی بروز خسارت به دلیل قصور و تقصیر طرف اول در انجام تعهدات این قرارداد در چهارچوب شرح خدمات قانونی ایشان باشد، الزاماً و حداکثر ظرف محدوده زمانی به شرح ذیل (براساس جزء خسارت دیده در ساختمان)، رسیدگی به موضوع را از کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان استان درخواست نماید و پس از پایان مدت زمان های یاد شده هیچ ادعایی در کمیسیون مذکور و نیز در دیگر مراجع قضایی از طرف دوم قرارداد مسموع نبوده و ایشان کلیه حقوق خویش نسبت به این امر را سلب و ساقط می نماید.

امضا مالک یا وکیل قانونی	مهر و امضا ناظر / ناظران:							
	ناظر هماهنگ کننده	ترافیک	شهرسازی	نقشه برداری	تاسیسات برقی	تاسیسات مکانیکی	معماری	عمران

الف - سازه ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری - حداکثر ده سال

ب - نمای ساختمان - حداکثر پنج سال

ت - عایق های رطوبتی ساختمان - حداکثر پنج سال

ث - تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی - حداکثر سه سال

### ماده ۷: حق الزحمه طرف اول قرارداد و نحوه پرداخت آن:

۷-۱ حق الزحمه ارائه خدمات مهندسی نظارت طرف اول قرارداد که بر مبنای فهرست قیمت خدمات مهندسی موضوع ماده ۱۱۷ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان تعیین گردیده است، توسط طرف دوم قرارداد به حساب سازمان استان پرداخت خواهد شد و براساس ضوابط سازمان استان به حساب طرف اول قرارداد واریز می گردد.

۷-۲ در درخواست هایی که منجر به تغییر مترائز زیربنا و یا تعداد سقف می گردد، نحوه اخذ و پرداخت حق الزحمه ارائه خدمات مهندسی نظارت طرف اول قرارداد براساس مصوبات سازمان استان می باشد.

۷-۳ پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه قراردادهای ارائه خدمات مهندسی نظارت از سوی اشخاص حقوقی مشمول بر عهده طرف دوم قرارداد می باشد.

### ماده ۸: تمدید قرارداد و مبلغ آن:

۸-۱ در صورتی که در پایان مدت این قرارداد، عملیات اجرایی در ساختمان به اتمام نرسیده باشد، طرف دوم قرارداد موظف است نسبت به تمدید قرارداد نظارت با طرف اول قرارداد اقدام نماید و در غیر اینصورت براساس ضوابط سازمان استان اقدام صورت خواهد پذیرفت.

۸-۲ حق الزحمه ارائه خدمات نظارت مهندسان در دوره تمدید و مدت زمان تمدید قرارداد براساس فرمول و تبصره های ذیل آن تعیین می گردد که بایستی حق الزحمه تمدید از سوی طرف دوم قرارداد به حساب سازمان استان واریز و مطابق مصوبات سازمان استان به طرف اول قرارداد پرداخت شود.

$$A = B * C * D$$

A: مبلغ حق الزحمه ارائه خدمات نظارت مهندسان در دوره تمدید قرارداد

B: درصد مانده پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی در هر رشته

C: مترائز زیربنا براساس مجوز شروع عملیات ساختمانی/پروانه اولیه صادر شده

مهر و امضا ناظر / ناظران:							
امضا مالک یا وکیل قانونی	عمران	معماری	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی	نقشه برداری	شهرسازی	ترافیک
	ناظر هماهنگ کننده						







دفتر محترم اسناد رسمی شماره .....

با سلام

احتراما اینجانب ..... با کد ملی .....  
صادره از ..... به آدرس .....  
کدپستی ..... درخواست تصدیق نمونه امضاء جهت ارائه به سازمان  
نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی را دارم.

نمونه امضاء:

بدینوسیله اصالت نمونه امضای متقاضی با مشخصات فوق توسط دفتر اسناد رسمی شماره  
..... گواهی می‌گردد.

شماره گواهی امضاء ..... تاریخ ..... / ..... / ۱۴.....

شناسه یکتا ..... رمز تصدیق .....