



قرارداد همسان نظارت

این قرارداد در تاریخ / / بین خانم / آقای: با شماره ملی:
تلفن: به نشانی:
کدپستی: به عنوان صاحب کار / وکیل صاحب کار به استناد تصویر مصدق وکالت نامه محضری پیوست به شماره تاریخ / / دفترخانه و ناظران ساختمان این قرارداد به منظور نظارت بر اجرای عملیات ساختمانی پلاک ثبتی شماره واقع در بخش ثبتی کرمان با مساحت عرصه مترمربع و به متراژ کل زیربنای مترمربع و با تعداد طبقات و با کاربری اسکلت با گروه ساختمانی واقع در
و بر اساس پرونده موجود در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمان که من بعد در این قرارداد سازمان نامیده می شود، به شماره منعقد می گردد.

ماده ۱: موضوع قرارداد

ارائه خدمات نظارت غیر مقیم بر حسن انجام کار جهت حصول اطمینان از اجرای عملیات ساختمانی و تأسیساتی بر مبنای مقررات ملی ساختمان که بر اساس تعهدات ناظران و صاحب کار در مواد ۴ و ۵ قرارداد حاضر محقق می گردد.

ماده ۲: مدت قرارداد

مدت قرارداد برای ساختمان های گروه «الف» و «ب» ۲۴ ماه و مابقی ساختمان ها ۳۶ ماه از تاریخ شروع قرارداد، که تاریخ صدور پروانه یا حداکثر ۳ ماه پس از ثبت پروژه و معرفی ناظران به شهرداری توسط سازمان (هر کدام که زودتر حادث شوند) بوده و برای بیش از این مدت بر طبق ماده ۶ این قرارداد قابل تمدید است. تعهدات ناظران از تاریخ اخذ پروانه ساخت و ابلاغ مکتوب آن به ناظر هماهنگ کننده شروع می گردد.

ماده ۳: مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد معادل تعرفه جاری سازمان است که توسط صاحب کار به حساب سازمان واریز تا سازمان حسب تکلیف مقرر در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان پس از کسر حق الثبت سازمان، مابقی مبلغ را با توجه به جدول زیر، در ازای "ارائه خدمات نظارت" و یا "بازه زمانی طی شده" به ناظران پرداخت نماید.

مبلغ پرداختی	درصد پرداختی	گروه ساختمانی	موعده پرداخت
۱	۴۵٪	الف، ب، ج، د	"پس از شروع قرارداد و تحویل صورت جلسه بازدید محل اجرای پروژه به سازمان"
۲	۱۰٪	الف، ب	"پس از اجرای فونداسیون" یا "گذشت ۶ ماه از زمان شروع قرارداد"
		ج، د	"پس از اجرای فونداسیون" یا "گذشت ۱۲ ماه از زمان شروع قرارداد"
۳	۱۰٪	الف، ب	"پس از اجرای اسکلت و سقف" یا "گذشت ۱۲ ماه از زمان شروع قرارداد"
		ج، د	"پس از اجرای اسکلت و سقف" یا "گذشت ۱۸ ماه از زمان شروع قرارداد"
۴	۱۰٪	الف، ب	"پس از اجرای حایل چینی و تأسیسات" یا "گذشت ۱۸ ماه از زمان شروع قرارداد"
		ج، د	"پس از اجرای حایل چینی و تأسیسات" یا "گذشت ۲۷ ماه از زمان شروع قرارداد"
۵	۱۰٪	الف، ب	"پس اجرای نما و نازک کاری" یا "گذشت ۲۴ ماه از زمان شروع قرارداد"
		ج، د	"پس اجرای نما و نازک کاری" یا "گذشت ۳۶ ماه از زمان شروع قرارداد"
۶	۱۵٪	الف، ب، ج، د	"پس از تحویل صورت جلسه اتمام عملیات اجرایی توسط ناظر هماهنگ کننده به سازمان" یا "گذشت ۳ ماه از زمان پایان قرارداد و عدم تمدید آن از طرف صاحب کار"

تبصره ۱: ناظران تحت هیچ عنوان نمی توانند در قبال ارائه خدمات موضوع این قرارداد مبلغی مازاد بر آنچه در این قرارداد به آن اشاره شده از صاحب کار مطالبه نمایند یا صاحب کار را در وضعیتی قرار دهند که برای رفع مشکلات خود یا پروژه مبلغ یا امتیازی را مستقیم یا با واسطه به ناظران بدهد.

تبصره ۲: پرداخت حق الزحمه مرحله یک ناظران منوط به حضور ایشان در محل اجرای پروژه با هماهنگی ناظر هماهنگ کننده و همراهی صاحب کار و تنظیم صورت جلسه بازدید محل اجرای پروژه در ابتدای پروژه و تحویل آن به سازمان و انجام سایر تعهدات موضوع این قرارداد می باشد.



ماده ۴: تعهدات ناظر

- ۱- بررسی کلیه اسناد، مدارک و نقشه‌های اجرایی موضوع قرارداد.
- ۲- بازدید فنی پروژه و مطابقت موارد اجراشده با نقشه‌های اجرایی.
- ۳- عدم پذیرش هرگونه مسئولیت اجرائی در پروژه تحت نظارت وفق ماده ۲۵ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی.
- ۴- تنظیم و ارائه گزارش‌های نظارتی وفق بند ۱۳-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و سایر گزارش‌های لازم به شهرداری و سایر مراجع، پس از اعمال کنترل‌های لازم. گزارش‌های نظارتی باید حاوی نکات کیفی و کمی ساختمان موضوع قرارداد باشد.
- ۵- در صورتی که کار بلافاصله پس از اخذ پروانه آغاز نگردد یا کارگاه به هر دلیلی غیرفعال باشد، ناظر موظف است حداکثر هر سه ماه یکبار ضمن بازدید محل پروژه، گزارش نظارتی خود را حتی در صورتی که عملیات اجرایی آغاز نشده یا متوقف شده باشد، به سازمان ارائه نماید.
- ۶- تنظیم و ارائه گزارش‌های لازم در مراحل تمدید قرارداد، تمدید و یا اصلاح پروانه، پایان کار و سایر مدارک مربوطه در محدوده رشته تخصصی خود.
- ۷- معرفی ناظر جانشین صاحب صلاحیت به صاحب کار با هماهنگی سازمان و ناظر هماهنگ‌کننده، در مواردی که ناظر، موقتاً و حداکثر به مدت یک ماه، قادر به انجام وظایف نظارتی نباشد. در این‌گونه موارد کلیه تعهدات ناظر اصلی به قوت خود باقی است.
- ۸- اعلام مکتوب موارد خلاف فنی اجراشده مغایر با نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی مرتبط با تخصص خود در حوزه مسئولیت ناظر یا تخلفات ناشی از عدول ضوابط مندرج در پروانه ساختمانی (وفق تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری) به مرجع صدور پروانه، سازمان و صاحب کار یا نماینده قانونی وی (از طریق ناظر هماهنگ‌کننده). در صورت عدم دسترسی به ناظر هماهنگ‌کننده و یا عدم همکاری وی، مراتب باید شخصاً توسط ناظر مربوطه به مراجع یاد شده اعلام گردد.
- ۹- ناظر موظف است در پایان مدت قرارداد ضمن بازدید کار و هماهنگی با ناظر هماهنگ‌کننده و مالک، لیست کارهای انجام‌شده و نواقص احتمالی را تهیه و صورتجلسه نماید. ناظر هماهنگ‌کننده باید یک نسخه از صورتجلسه پایان قرارداد به همراه گزارش نهایی کار را به سازمان تحویل نماید.
- ۱۰- ناظر مسئولیتی در قبال صحت موقعیت و ابعاد زمین محل احداث پروژه، از حیث انطباق آن با طرح تفصیلی و ابعاد و حدود ثبتی مندرج در اسناد مالکیت و احراز صحت مالکیت صاحب کار بر آن را ندارد.
- ۱۱- حضور در محل انجام نظارت حداکثر ظرف ۷۲ ساعت پس از اعلام توسط ناظر هماهنگ‌کننده یا مجری ذیصلاح.

ماده ۵: تعهدات صاحب کار

- ۱- مطالعه و آگاهی از کلیه مفاد قرارداد، اسناد و مدارک مرتبط با آن.
- ۲- اطلاع‌رسانی کتبی و به موقع شروع کار و مراحل اجرایی پروژه به ناظر هماهنگ‌کننده. تعهدات ناظر منوط به اطلاع از شروع کار می‌باشد و چنانچه صاحب کار بدون اطلاع ناظران و اخذ دستور کار کتبی از ناظر هماهنگ‌کننده، عملیات را شروع نماید، ناظران هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال کار انجام‌شده نخواهند داشت. حضور ناظران در محل اجرای پروژه و تنظیم صورتجلسه بازدید محل پروژه، به منزله شروع کار نمی‌باشد مگر اینکه صراحتاً در متن آن زمان شروع عملیات اجرایی پروژه مشخص شده باشد.
- ۳- انجام اقدامات لازم در جهت رفع موانع نظارت و بازدیدها و کنترل‌های لازم توسط سازمان تا پایان کار.
- ۴- اطلاع‌رسانی به ناظر هماهنگ‌کننده حداقل ۷۲ ساعت قبل از شروع هر یک از مراحل اجرایی پروژه، خصوصاً مراحل بتن‌ریزی که نیاز به کنترل ضوابط آرماتوربندی و اجرای هم‌بندی است و به‌طور کلی کلیه عملیات اجرایی که قابل بازدید بعدی نمی‌باشند و اخذ مجوز ادامه مرحله بعد در پایان هر یک از مراحل اصلی ساختمان از ناظر هماهنگ‌کننده.
- ۵- استعلام از مراجع ذیصلاح در خصوص موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیر یا مجاور زمین محل احداث پروژه و اتخاذ تدابیر لازم در خصوص آن.
- ۶- نصب تابلو مشخصات پروژه طبق ضوابط سازمان در محل مناسب و قابل رؤیت در محدوده ملک، قبل از آغاز عملیات ساختمانی و حفظ آن تا پایان کار.
- ۷- اجرای پروژه در زمان تعیین‌شده در قرارداد و انجام کلیه تعهدات مالی بر اساس تعرفه‌های جاری سازمان در زمان تمدید آن.
- ۸- انجام اقدامات لازم در خصوص تأمین و حفظ ایمنی کارگاه ساختمانی و اخذ بیمه‌نامه حوادث و مسئولیت کارفرما در قبال کارکنان، اشخاص ثالث و همسایگان با تعهدات بیمه‌ای مناسب و کافی تا شعاع مؤثر، قبل از شروع کار و نیز تمدید به‌موقع آن تا پایان کار. پوشش مسئولیت پیمانکاران فرعی، مشاور، طراح و ناظران اخذ گردد.
- ۹- تحویل تصویر پروانه ساختمانی، اصلاحیه و نیز تمدید آن، به ناظر هماهنگ‌کننده.
- ۱۰- انجام اقدامات لازم جهت اخذ آزمایش‌های ضروری تعیین‌شده از طرف ناظران، توسط اشخاص حقیقی و حقوقی واجد صلاحیت و انعکاس نتایج آن‌ها به ناظر هماهنگ‌کننده.
- ۱۱- رفع موارد خلاف فنی اجراشده مغایر با نقشه‌های اجرایی و یا سایر ضوابط، قبل از ادامه کار و در هر مرحله از عملیات اجرایی که وفق بند «۸» ماده «۴» از طرف ناظران اعلام می‌گردد.

قرارداد همسان نظارت



- ۱۲- صاحب کار متعهد می گردد آلبوم نقشه های اجرایی هماهنگ تأیید شده توسط مراجع ذیصلاح در رشته های مختلف مهیور به مهر و امضای طراحان را به تعداد ناظران تهیه و در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد و در صورت نیاز به تغییرات، با اطلاع و کسب مجوز کتبی از ناظر هماهنگ کننده اقدام نماید.
- ۱۳- در صورت تغییر صاحب کار یا مالکان کلیه تعهدات مذکور (ماده ۵) به قوت خود باقی است و صاحب کار طرف قرارداد موظف به اطلاع رسانی به سازمان و ناظر هماهنگ کننده می باشد.
- ۱۴- در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، صاحب کار موظف است پس از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، حداکثر ظرف مدت ۷۲ ساعت مراتب را به ناظر هماهنگ کننده، سازمان و حسب مورد سایر مراجع ذی ربط اعلام نماید.
- ۱۵- نگهداری اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، تصویر پروانه ساختمان، گزارش های ناظران، گزارش مطالعات ژئوتکنیک، جوش و بتن در محل پروژه، در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی و ارائه آن ها به بازرسان سازمان و یا سایر مراجع ذیصلاح.
- ۱۶- صاحب کار مکلف به رعایت قوانین مربوط به کار، تأمین اجتماعی و دیگر قوانین و مقررات موضوعه می باشد.
- ۱۷- صاحب کار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی، ابعاد و حدود مرزی زمین خود را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و ناظر هیچ گونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود، ندارد.
- ۱۸- همکاری با ناظر(ناظران) در زمینه امضای اسناد و مدارک پیش بینی شده توسط سازمان و یا مرجع صدور پروانه در راستای انجام تعهدات نظارتی.
- ۱۹- چنانچه نشانی صاحب کار یا نماینده قانونی وی در مدت قرارداد تغییر یابد، باید حداقل پانزده روز قبل از تغییر، نشانی جدید خود را به ناظر هماهنگ کننده و سازمان اطلاع دهد، در غیر این صورت اسناد یا مکاتباتی که به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال شود، ابلاغ شده تلقی می شود.
- ۲۰- در صورت تعیین نکردن مجری ذیصلاح توسط مالک، کلیه مسئولیت های آن مطابق این قرارداد و مبحث ۲ مقررات ملی ساختمان به عهده صاحب کار می باشد.

ماده ۶: شرایط تمدید قرارداد

چنانچه کارهای ساختمانی موضوع قرارداد در زمان مندرج در قرارداد به پایان نرسد، ناظر هماهنگ کننده موظف است حداقل دو ماه قبل از پایان مدت قرارداد مراتب را به صاحب کار و سازمان اعلام و از سازمان درخواست تمدید قرارداد با صاحب کار و ناظران را نماید، در غیر این صورت طبق بند ۱۴-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان عمل خواهد شد. قرارداد حداکثر برای دو دوره یک ساله و با مبلغ ۲۵ درصد نرخ روز تعرفه نظارت سازمان به ازای هر سال، قابل تمدید می باشد. برای مازاد بر آن، تمدید قرارداد نیازمند توافق طرفین و قبول سازمان است. مبلغ مربوط به تمدید توسط صاحب کار به حساب سازمان واریز و سازمان در یک مرحله (پس از تحویل پروانه ساختمانی تمدید شده به سازمان یا حداکثر گذشت سه ماه پس از تمدید قرارداد) به ناظران پرداخت می نماید. در صورت عدم تمدید قرارداد از طرف ناظر و قبول سازمان، ۱۵ درصد مرحله آخر به حساب ناظر جدید منظور و پس از تحویل صورت جلسه اتمام عملیات اجرایی، به وی پرداخت می شود.

ماده ۷: شرایط فسخ قرارداد

- ۱- در صورتی که علی رغم تذکرات مکتوب ناظر(ناظران)، صاحب کار به تعهدات خود طبق ماده ۵ عمل ننماید، ناظر(ناظران) مکلف اند موارد تخلف را به سازمان و ناظر هماهنگ کننده اعلام تا پس از رسیدگی، در صورت تشخیص سازمان مبنی بر لزوم فسخ قرارداد، مراتب فسخ یک طرفه قرارداد، به صورت کتبی به صاحب کار یا نماینده قانونی وی و مرجع صدور پروانه (شهرداری) اعلام گردد.
- ۲- در صورتی که هر یک از ناظران به تعهدات خود طبق ماده «۴» و بنا به تشخیص سازمان عمل ننماید، سازمان می تواند نسبت به فسخ قرارداد ناظر(ناظران) مستنکف اقدام نموده و ناظر (ناظران) جایگزین را بر اساس ضوابط سازمان به صورت مکتوب به صاحب کار و مرجع صدور پروانه (شهرداری) معرفی نماید.
- ۳- در صورتی که این قرارداد خارج از قصور ناظران از طرف صاحب کار خاتمه یابد و یا به تشخیص سازمان فسخ گردد، هیچ ادعایی در خصوص هزینه های پرداختی بابت این قرارداد از سوی صاحب کار پذیرفته نیست و صاحب کار ملزم به انجام کلیه تعهدات مالی خود می باشد.
- ۴- چنانچه ظرف مدت دو ماه از تاریخ انعقاد این قرارداد، به هر دلیلی صاحب کار از دریافت پروانه ساخت منصرف شود، با تقاضای ایشان، قرارداد خاتمه یافته و ۲۰٪ از مبلغ قرارداد کسر و الباقی مسترد می شود.
- ۵- در موارد زیر این قرارداد از طرف صاحب کار و پس از تأیید سازمان، به صورت یک طرفه فسخ می گردد:

الف) عدم رفع موانع قانونی اعلام شده توسط مراجع قضایی یا شورای انتظامی برای ادامه نظارت توسط ناظر(ناظران)، حداکثر طی یک ماه پس از توقف عملیات اجرایی؛ ب) اتمام مهلت قانونی اصلاح یا رفع اثر قصور ناظر(ناظران) در اجرای وظایف و تعهدات خود؛ ج) عدم حضور ناظر(ناظران) در شهر محل نظارت به مدت بیش از یک ماه؛ د) عدم معرفی ناظر جانشین مطابق با بند ۷ ماده ۴ این قرارداد.

ماده ۸: حل اختلاف

- ۱- اگر نظر ناظر هماهنگ کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال های مورد اختلاف اقدام ننماید، ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید، چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد، ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده، می تواند با مراجعه به کمیته داوری سازمان، شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته مزبور قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.



قرارداد همسان نظارت

- ۲- چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر در محل اجرای ساختمان، موجبات اختلال در کار اجرایی ساختمان فراهم شود، مجری می تواند موارد را با ارائه دلایل لازم به سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید، در این خصوص نیز نظر کمیته داوری سازمان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ۳- مرجع رسیدگی به سایر اختلافات بین ناظران، صاحب کار و مجری، کمیته داوری سازمان می باشد. بدیهی است نظر این کمیته قاطع دعواست.

ماده ۹: سایر موارد

- ۱- موضوع این قرارداد، نظارت مقیم کارگاهی نبوده و صرفاً طبق مفاد ماده «یک» این قرارداد انجام می شود.
- ۲- نظارت ناظران به هیچ وجه از مسئولیت های مجری (پیمانکار) نمی کاهد و در هر زمان از اجرا و حتی پس از اتمام کار در صورتی که اشکالی در کار مشاهده گردد که ناشی از قصور مجری یا عوامل اجرایی باشد، مجری موظف به اصلاح آن خواهد بود.
- ۳- در صورت فسخ و یا خاتمه قرارداد قبل از اتمام عملیات اجرایی پروژه، صاحب کار، مجری و ناظر هماهنگ کننده وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورت جلسه می نمایند. ناظر هماهنگ کننده موظف است یک نسخه از صورت جلسه تنظیم شده را به سازمان تحویل نماید.
- ۴- مجری ذیصلاح بر اساس قرارداد فی مابین صاحب کار و مجری، کلیه تعهدات فنی و موارد مندرج در مجموعه مقررات ملی ساختمان و ماده ۵ این قرارداد را، به استثنای بندهای هفت، نه و سیزده را عهده دار می باشد.
- ۵- در صورت تغییر ناظر(ناظران)، حق الزحمه ناظران قدیم و جدید و همچنین میزان ظرفیت اشتغالی که باید از ناظران کسر شود، متناسب با پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی پروژه، توسط سازمان تعیین می گردد.

ماده ۱۰: کلیات قرارداد

این قرارداد در ۱۰ ماده، ۲ تبصره، ۴ صفحه و در ۳ نسخه تنظیم شده که همگی دارای اعتبار واحد می باشند. یک نسخه مربوط به صاحب کار، یک نسخه سازمان و نسخه دیگر در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار گرفت.

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء ناظر هماهنگ کننده

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضاء صاحب کار

رشته	شماره ملی - کد پستی مهر و امضای ناظر	رشته	شماره ملی - کد پستی مهر و امضای ناظر
معماری		عمران	
	نشانی:		نشانی:
تاسیسات مکانیکی		تاسیسات برقی	
	نشانی:		نشانی:

اینجانبان به عنوان ناظران پروژه آقا / خانم ضمن تنفیذ و تأیید قرارداد منعقد شده با صاحب کار توسط آقای / خانم به عنوان ناظر هماهنگ کننده، تعهد می نمایم نسبت به انجام وظایف محوله خود بر اساس مقررات ملی ساختمان، شرح خدمات ناظران و مفاد قرارداد منعقد شده اقدام نمایم و چنانچه نشانی اینجانبان در مدت قرارداد تغییر یابد، تعهد می نمایم، حداقل پانزده روز قبل از تغییر، نشانی جدید خود را به صاحب کار و سازمان اطلاع دهیم، در غیر این صورت اسناد یا مکاتباتی که به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال شود، ابلاغ شده تلقی می شود.

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضا ناظر هماهنگ کننده

نام و نام خانوادگی، تاریخ و امضا صاحب کار