

## قرارداد نظارت (شخص حقیقی)

### مقدمه :

این قرارداد بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی و با توجه به قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین نامه های اجرایی منبعث آن و مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان و قانون شهرداری بین طرفین منعقد و مفاد آن مطابق ماده ۲۱۹ قانون مدنی برای متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است. در این قرارداد برای اختصار، عبارات و اصطلاحات بکار رفته، دارای تعاریف زیر است:

**الف- آیین نامه اجرایی:** آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵، با الحاقات و اصلاحات بعدی.

**ب- آیین نامه اجرایی ماده ۳۳:** آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳.

**پ- سازمان استان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قزوین.

**ت- قانون:** قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴.

**ث- مبحث دوم:** مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری)

### ماده ۱- طرفین قرارداد:

**طرف اول:** خانم/ آقای ..... فرزند ..... به شماره ملی ..... به عنوان صاحب کار (مالک یا وکیل مالک به استناد وکالت نامه پیوست) پلاک (های) ثبتی ..... قطعه ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه ..... در شهر ..... به آدرس ..... که در این قرارداد به اختصار صاحب کار نامیده می شود.

مشخصات طرف اول در صورتی که شخص حقوقی است:

**طرف دوم:** خانم/ آقای مهندس ..... به شماره عضویت ..... و شماره پروانه اشتغال ..... در رشته ..... پایه ..... به عنوان مهندس ناظر ..... که در این قرارداد به اختصار ناظر نامیده می شود.

پروژه دارای مهندس ناظر هماهنگ کننده است.  پروژه دارای مهندس ناظر هماهنگ کننده نیست.

تبصره ۱: مطابق بند ۱۳-۷ مبحث دوم، خانم/ آقای مهندس ..... به شماره عضویت ..... و شماره پروانه اشتغال ..... در رشته ..... پایه ..... به عنوان مهندس ناظر هماهنگ کننده توسط سازمان استان تعیین گردید.

تبصره ۲: سازمان استان اسامی سایر مهندسان ناظر (در صورت وجود) را از طریق مقتضی به اطلاع ناظر خواهد رساند.

تبصره ۳: در صورتی که ناظر، مهندس ناظر هماهنگ کننده هم باشد، امضای ذیل این قرارداد به منزله پذیرش کلیه وظائف ناظر هماهنگ کننده است.

تبصره ۴: تصویر مصدق سند مالکیت پلاک (های) ثبتی (ارائه شده توسط طرف اول) و وکالتنامه (در صورت وجود) منضم به قرارداد است.

### ماده ۲: موضوع قرارداد :

ارائه خدمات نظارت غیرمقیم بر عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی پلاک (های) ثبتی مندرج در این قرارداد به مساحت ..... مترمربع و ..... طبقه بر اساس قانون، آیین نامه های اجرایی منبعث آن و مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان و مطابق شرح خدمات مصوب وزارت راه و شهرسازی (بند ۱۳-۲ مبحث دوم)

### ماده ۳: مدت قرارداد (مدت زمان نظارت موضوع بند ۱-۳۴ مبحث دوم):

از تاریخ عقد و امضای قرارداد به مدت  ۱۸ ماه (گروه الف و ب)  ۲۴ ماه (گروه ج)  ۳۶ ماه (گروه د) شمسی است.

تبصره ۱: گروه الف، ب، ج و د همان گروه های مذکور در ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی است.

تبصره 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 خاتمه می یابد.

تبصره ۳: هرگونه تأخیر در اخذ یا صدور پروانه ساختمانی، به هر دلیلی که باشد، موجب افزایش مدت زمان این قرارداد نبوده و در صورت لزوم و توافق طرفین مطابق ماده ۵ این قرارداد، تمدید خواهد شد.

تبصره ۴: هرگونه تعطیلی یا تعلیق توسط صاحب کار در هر مرحله ای از اجرای پروژه، قبل یا پس از اخذ پروانه ساختمانی و تأخیر در شروع عملیات ساختمانی بر مدت زمان قرارداد اضافه نخواهد کرد.

تبصره ۵: هرگونه توقف در کار توسط مرجع صدور پروانه یا سایر مراجع ذیصلاح قانونی اعم از قضایی یا اداری بر مدت زمان قرارداد اضافه نخواهد کرد.

تبصره ۶: تعلیق در قرارداد، صرفاً در موارد وقوع حوادث قهری و مطابق ماده ۹ این قرارداد و حداکثر به مدت ۶ ماه به مدت قرارداد می افزاید.

### ماده ۴- مبلغ قرارداد (حق الزحمه ناظر و نحوه پرداخت آن) :

۴-۱- کل مبلغ قرارداد (حق الزحمه ناظر)، بر اساس تعرفه مصوب از قرار  
صاحب کار به حساب سازمان استان واریز گردیده است.



تبصره: نحوه پرداخت حق الزحمه ناظر مطابق بند ۱۶-۳-۱ مبحث دوم، پس از کسر سهم سازمان استان، مطابق ضوابط سازمان استان به ناظر پرداخت می شود.  
۲-۴- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد نبوده و در صورت توافق طرفین و تمدید قرارداد، صاحب کار موظف است مبلغ حق الزحمه تمدید قرارداد را بر اساس ماده ۵ این قرارداد که مطابق ضوابط سازمان استان تعیین و اعلام می شود به حساب این سازمان واریز نماید.

۳-۴- در صورت اصلاح پروانه ساختمانی که توسط مرجع صدور پروانه و به تقاضای صاحب کار انجام گرفته است یا هر گونه تخلف ساختمانی که منجر به تغییر نقشه و افزایش مساحت ساختمان شود، صاحب کار موظف است نسبت به پرداخت حق الزحمه طبق ضوابط سازمان استان اقدام نماید.

تبصره: در صورت اصلاح پروانه ساختمانی یا هر گونه تخلف ساختمانی ( اعم از افزایش سطح زیربنا یا طبقات یا هر دو) که منجر به آن شود که نظارت ساختمان خارج از حدود صلاحیت ناظر گردد، این قرارداد منفسخ گردیده و صاحب کار موظف است تقاضای جدید خود را مبنی بر انجام خدمات نظارت توسط ناظر ذیصلاح جدید به سازمان استان تسلیم نماید. در هر صورت مبلغ حق الزحمه پرداخت شده از سوی صاحب کار فارغ از اینکه ساختمان در چه مرحله ای از اجرا باشد به ناظر قبلی مطابق ضوابط سازمان استان پرداخت خواهد شد و صاحب کار به دلیل عدم انجام تعهد خود مبنی بر اجرای ساختمان مطابق پروانه ساختمانی، نقشه مصوب و نقشه های تأیید شده، ادعایی در این خصوص نخواهد داشت. در این حالت ادامه عملیات ساختمانی منوط به عقد قرارداد جدید مابین صاحب کار و ناظر جدید خواهد بود و صاحب کار موظف به توقف کلیه عملیات ساختمانی، به جز رعایت ایمنی مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار حین اجرا) و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی و سایر مصوبه های شورای عالی حفاظت فنی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی تا زمان معرفی رسمی ناظر جدید به مرجع صدور پروانه و عقد قرارداد می باشد.

تبصره: معرفی ناظر جدید، مطابق ضوابط سازمان استان خواهد بود.

#### ماده ۵ - تمدید مدت قرارداد و حق الزحمه آن:

در صورتی که در طی مدت قرارداد موضوع ماده ۳ این قرارداد، عملیات اجرایی پایان نیافته باشد، بدو ناظر باید پیش از ۲ ماه به پایان قرارداد، موضوع را به صاحب کار، سازمان استان و مرجع صدور پروانه، کتباً اعلام نماید و تمدید مدت قرارداد، در صورت اعلام رضایت و توافق طرفین، از طریق سازمان استان و بر اساس شرایط ذیل انجام می گیرد:

نحوه محاسبه مبلغ حق الزحمه تمدید قرارداد	مدت زمان تمدید	گروه ساختمانی (مطابق ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون)
مابه التفاوت تعرفه زمان تمدید با تعرفه سال پیش × مساحت موجود کل پروژه	۱ سال شمسی	الف
درصد میزان باقیمانده عملیات ساختمان بر اساس ساختار شکست (پیوست قرارداد) × مابه التفاوت تعرفه زمان تمدید با تعرفه سال پیش × مساحت موجود کل پروژه		ب
		ج
		د

تبصره ۱: در جدول فوق حداقل درصد میزان باقیمانده عملیات ساختمانی در ساختمان های گروه ج ۳۰٪ و در گروه د ۲۰٪ منظور خواهد شد.

تبصره ۲: درصد پیشرفت فیزیکی عملیات ساختمانی، بصورت تجمیعی و برای همه گروه های ساختمانی بصورت یکسان در نظر گرفته خواهد شد.

تبصره ۳: اتمام عملیات اجرایی ساختمان و به تبع آن خاتمه قرارداد قبل از اتمام مدت قرارداد، هیچ تأثیری در کاهش حق الزحمه پرداختی صاحب کار مطابق ماده ۴ این قرارداد، نخواهد گذاشت.

تبصره ۴: در صورتی که در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط ناظر باقی مانده باشد، حداکثر تا مدت ۱ ماه شمسی، نیازی به تمدید قرارداد نبوده و گواهی مذکور توسط ناظر در صورت مطابقت عملیات اجرا شده با نقشه مصوب و نقشه های تأیید شده صادر خواهد شد. در غیر این صورت و عدم اتمام عملیات ساختمانی، قرارداد می بایست تمدید گردد.

تبصره ۵: تمدید قرارداد، طی صورتجلسه ای در ۳ نسخه به امضای طرفین رسیده و یک نسخه از آن در سازمان استان ثبت و کتباً توسط سازمان استان به مرجع صدور پروانه اعلام می گردد.

تبصره ۶: در صورتی که عملیات ساختمانی، پس از تمدید به پایان نرسیده باشد، تمدیدهای بعدی نیز بر اساس همین ماده انجام خواهد شد.

تبصره ۷: در صورت عدم امکان تمدید قرارداد، یا عدم رضایت و توافق طرفین برای تمدید قرارداد، طرفین موظف اند موضوع را حداقل ۱۰ روز پیش از پایان مدت قرارداد، کتباً به سازمان استان اعلام نمایند، علاوه بر آن صاحب کار موظف است، ادامه عملیات ساختمانی را تا زمان معرفی کتبی ناظر جدید به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه توسط سازمان استان متوقف نماید، به جز رعایت ایمنی مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار حین اجرا) و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی و سایر مصوبه های شورای عالی حفاظت فنی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی که رعایت آن در هر شرایطی الزامی است.  
تبصره ۸: حق الزحمه تمدید قرارداد توسط صاحب کار به حساب سازمان استان واریز می گردد.

تبصره ۹: در صورت عدم تمدید قرارداد، باقیمانده عملیات ساختمانی بر اساس ساختار شکست در ظرفیت اشتغال بکار ناظر جدید منظور خواهد شد، حق الزحمه ناظر جدید بر اساس جدول این ماده و نحوه معرفی ناظر جدید نیز مطابق ضوابط سازمان استان خواهد بود.



تبصره ۱۰: برای تمدید قرارداد، صاحب کار موظف است، تمامی بدهکاری هایی که در سامانه های سازمان استان بر اساس کد ملی وی به ثبت رسیده است، تسویه کند.

تبصره ۱۱: نحوه تعیین درصد ساختار شکست انجام پروژه مطابق ضوابط سازمان استان خواهد بود، مگر اینکه طرفین قرارداد در این خصوص توافق و تراضی کامل خود را به صورت کتبی به سازمان استان اعلام نمایند.

### ماده ۶- تعهدات ناظر:

۶-۱- رعایت کامل قانون و آیین نامه های منبعث از آن، بخشنامه های ابلاغی وزارت راه و شهرسازی، بالأخص بخشنامه شماره ۳۲۰۷۲۰/۱۲۲/۲۳ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ وزیر وقت راه و شهرسازی در خصوص اجتناب از تکفل هم زمان اموری که زمینه و موجبات نمایندگی و یا قبول منافع متعارض را فراهم می آورد.

۶-۲- انجام موضوع قرارداد به صورت مباشرت و عدم واگذاری آن جزئاً یا کلاً به سایر اشخاص حتی در صورت داشتن صلاحیت لازم آن.

۶-۳- در صورت لزوم، حضور به همراه صاحب کار در شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه جهت امضای پروانه ساختمانی و اخذ یک نسخه از رونوشت آن و نیز اخذ نسخه ای از نقشه های مصوب و تأیید شده که حسب مورد ممهور به مهر مهندس طراح، سازمان استان و شهرداری است.

۶-۴- انجام خدمات نظارت مطابق شرح خدمات مصوب وزارت راه و شهرسازی ( بند ۳-۱۱ مبحث دوم)

۶-۵- اعلام شروع به کار ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان پس از اعلام کتبی سازنده ساختمان مبنی بر آمادگی آغاز عملیات ساختمانی در تاریخ مشخص، پس از کنترل انجام وظائف سازنده مطابق مباحث مقررات ملی ساختمان.

۶-۶- گزارش به موقع عملیات اجرایشده ساختمانی ( اعم از اینکه ساختمان مرتکب تخلف شده یا نشده باشد) به مرجع صدور پروانه ساختمان، سازمان استان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم و قانون وفق فرمت همسان گزارش نظارت مرحله ای در سایت رسمی سازمان استان درج و الزام شده است.

تبصره ۱: زمان ارسال گزارش مرحله ای حداکثر ۷ روز کاری پس از اتمام مرحله مذکور، گزارش هرگونه تخلف ساختمانی، در هر مرحله ای از اجرای ساختمان اعم از شهرسازی، فنی، بهداشتی، ایمنی و محیط زیستی را حداکثر ۵ روز کاری پس از وقوع تخلف.

تبصره ۲: تسلیم نسخه ای از هر یک از گزارش ها به ناظر هماهنگ کننده (در صورت وجود) و هماهنگی کامل با او.

تبصره ۳: ارسال کلیه گزارش ها، مطابق ضوابط سازمان استان، اعم از الکترونیکی یا فیزیکی یا هر دو طبق ضوابط سازمان استان.

۶-۷- صدور به موقع گواهی و تأییدیه های مورد نیاز صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل های لازم و با توجه به گزارش های قبلی، در صورت انطباق عملیات ساختمانی با نقشه های مصوب و تأیید شده.

۶-۸- مطابق ماده ۲۵ آئین نامه اجرایی ماده ۳۳:

۶-۸-۱- عدم پذیرش اجرای تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت.

۶-۸-۲- عدم ایجاد هرگونه رابطه مالی با صاحب کار.

۶-۸-۳- پرهیز از هرگونه عملی که به نحوی منافی در ساختمان برای او ایجاد کند.

۶-۹- پذیرش مسئولیت در قبال حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارائه به موقع گزارش های مرحله ای نظارت، در مقابل سازمان استان و سایر مراجع قانونی ذیصلاح دیگر.

تبصره: تشخیص صحت انجام تعهدات ناظر با سازمان استان خواهد بود.

۶-۱۰- تهیه صورت مجلس فصل مشترک با ناظر جدید (در صورت تعیین آن).

تبصره ۱: در صورت عدم امکان تهیه صورت مجلس فصل مشترک توسط ناظر قدیم، صورت مجلس مذکور مطابق ضوابط سازمان استان تهیه خواهد شد.

تبصره ۲: ناظر با امضای این قرارداد کلیه مسئولیت های ناشی از عدم انجام تعهدات را در قبال صاحب کار و هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی و همچنین کلیه مراجع قانونی ذیصلاح بعهده گرفته است.

### ماده ۷- تعهدات صاحب کار:

۷-۱- اخذ پروانه ساختمانی، بلادرنگ پس از معرفی ناظر (ناظران) توسط سازمان استان به مرجع صدور پروانه و امضای این عقد قرارداد و تسلیم نسخه ای از تصویر پروانه ساختمانی به سازمان استان و ناظر (ناظران).

تبصره: هر گونه تاخیر در اخذ پروانه ساختمانی توسط صاحب کار یا صدور آن توسط مرجع صدور پروانه، موجب افزایش مدت قرارداد، مذکور در ماده ۳ این قرارداد نمی شود.

۷-۲- واگذاری اجرای کار به سازنده دارای صلاحیت حرفه ای (مطابق ماده ۴ قانون) به عنوان نماینده فنی کل پروژه از سوی صاحب کار و اجرای ساختمان صرفاً مطابق پروانه ساختمانی، نقشه مصوب و نقشه های تأیید شده.

۷-۳- فراهم کردن تمهیدات و تدارک لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی، مطابق نقشه مصوب و نقشه های تأیید شده.



- ۴-۷- شروع عملیات ساختمانی، پس از اخذ پروانه ساختمانی و مطابق آن و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه و تأیید شده سازمان استان و پس از اخذ گزارش شروع به عملیات ساختمانی از ناظر و عدم انجام هر گونه تخلف ساختمانی اعم از اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی .
- ۵-۷- اخذ پروانه اصلاحی از مرجع صدور پروانه و تأیید نقشه‌های آن از سازمان استان، پیش از هر گونه تغییر در مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن و توقف عملیات ساختمانی.
- ۶-۷- عدم دخالت در امور فنی، اجرایی و تخصصی .
- ۷-۷- خرید مصالح استاندارد- در صورتی که خرید مصالح با صاحب کار است- و الزام سازنده به استفاده از مصالح استاندارد و پذیرش کلیه مسئولیت های ناشی از استفاده از مصالح غیراستاندارد.
- ۸-۷- تغییر و تعیین سازنده جدید مطابق ضوابط سازمان استان و اعلام کتبی آن به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و ناظر، در همان روز.
- تبصره: در صورت اقدام به تغییر و تعیین سازنده جدید از سوی صاحب کار تا زمان معرفی کتبی سازنده دارای صلاحیت، پروژه تعلیق و صاحب کار حق انجام هیچ گونه عملیات اجرایی به استثنای رعایت کلیه موارد مربوط به ایمنی مطابق مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان و آئین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی و سایر مصوبه‌های شورای عالی حفاظت فنی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی را ندارد.
- ۹-۷- به کارگیری افراد دارای صلاحیت اعم از کارگر، متصدی تجهیزات ساختمانی و راننده ماشین آلات ساختمانی (مطابق ماده ۴ قانون) در کلیه مراحل اجرایی عملیات ساختمانی اعم از اینکه رأساً توسط خود به کار گرفته شده یا توسط سازنده (مجری) بکار گرفته می شود.
- تبصره: صاحب کلیه مسئولیت های ناشی از عدم رعایت بند ۹-۷ را در همه مراجع قانونی بعهدہ داشته و در صورت بکارگیری آنان توسط سازنده (مجری)، متضامناً با سازنده (مجری) دارای مسئولیت خواهد بود.
- ۱۰-۷- اطلاع شروع هر مرحله از عملیات اجرایی ساختمان، یک هفته قبل از انجام رأساً یا از طریق سازنده، به ناظر هماهنگ کننده و ناظر مرتبط آن رشته از طریق مقتضی، شامل زمان و نوع عملیات و پذیرش کلیه مسئولیت های ناشی از این عدم اطلاع رسانی.
- ۱۱-۷- فراهم کردن امکانات و شرایط برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط ناظر تا پایان کار و رفع هرگونه موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها به وجود آید .
- ۱۲-۷- انجام هرگونه آزمایش اعم از جوش، بتن و در تاسیسات برقی اعم از سیم و کابل و آزمون های اولیه و کنترل که مطابق مباحث مقررات ملی ساختمان الزامی است از طریق سازنده با مراجعه به شرکت های خدمات فنی آزمایشگاهی واجد صلاحیت و قرار دادن نسخه ای از نتایج آن ظرف مدت مقرر و تسلیم آن به سازمان استان و ناظر مربوط.
- ۱۳-۷- قرار دادن نسخه ای از کلیه اسناد پروژه از جمله نقشه های مصوب و تأیید شده، تصویر پروانه ساختمانی، گزارش های ناظر و گزارش آزمایش های ژئوتکنیک، جوش و بتن در زونکن کارگاهی در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی.
- ۱۴-۷- استعلام موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور پروژه از دستگاه های مسئول و اعلام نتیجه کتبی به سازنده و ناظر، به نحوی که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی ادارات، نهادها یا سازمان های مربوطه انجام شود.
- ۱۵-۷- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع قضایی، دولتی یا مرجع صدور پروانه متوقف شود، صاحب کار حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، ناظر در قبال کارهای انجام شده در دوره مذکور مسئولیتی نداشته و پذیرش کلیه مسئولیت ناشی از آن. در صورت رفع موانع توقف، صاحب کار موظف است مراتب را ظرف مدت ۲۴ ساعت کتباً به سازمان استان و ناظر اطلاع دهد و ادامه کار صرفاً با دستور کتبی ناظر صورت می پذیرد.
- تبصره: دوران توقف کار موضوع این بند، موجب افزایش مدت قرارداد مذکور در ماده ۳ این قرارداد نمی شود.
- ۱۶-۷- فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار صرفاً مطابق محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان، چنانچه بین نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان ابهام یا تعارضی پیش آید و سازنده ساختمان، مراتب را کتباً به صاحب کار و ناظر اعلام نماید. رفع هرگونه ابهام یا تعارض در این زمینه از طریق استعلام کتبی توسط صاحب کار از مراجع ذی ربط و دریافت پاسخ آن ها و عنداللزوم اصلاح نقشه ها توسط مرجع صدور پروانه و تأیید سازمان استان میسر خواهد شد. در هر صورت قبل از اصلاح رسمی نقشه ها و پروانه ساختمانی، ملاک نظارت در کار، نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه و نقشه های تأیید شده سازمان استان است
- ۱۷-۷- اقدام به تأمین پوشش بیمه تأمین اجتماعی (در صورت الزام قانونی) و بیمه مسئولیت مدنی و مهندسان و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین اشخاص ثالث و همسایگان در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم که به تأیید سازمان استان می رسد) در طول مدت زمان قرارداد و تمدید آن پیش از انقضای مدت و تسلیم نسخه ای از تصویر آن قبل از آغاز عملیات ساختمانی به سازمان استان و ناظر .
- تبصره: شرایط، مدت، کلوزهای خریداری شده، میزان تعهد و امثالهم بیمه های مسئولیت مدنی باید مطابق ضوابط سازمان استان باشد.
- ۱۸-۷- اعلام هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان (اعم از رسمی یا غیر رسمی) که در مدت نظارت ناظر صورت می گیرد، به صورت کتبی به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و ناظر .



۱۹-۷- توقف عملیات ساختمانی، در صورت انحلال قرارداد، اتمام مدت آن یا تغییر در مساحت ساختمان یا ابطال، تا تعیین تکلیف و عقد قرارداد با ناظر جدید و عنداللزوم اصلاح پروانه ساختمانی توسط مرجع صدور پروانه.

۲۰-۷- رعایت ایمنی مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار حین اجرا) و آئین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی و سایر مصوبه‌های شورای عالی حفاظت فنی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی در کلیه مراحل اجرا و همچنین در زمان تعطیلی، توقف و تعلیق کار. در صورت وقوع هرگونه حادثه و ورود خسارت به اشخاص، کارگاه یا امثالهم در این مدت صاحب کار ضمن امضای ذیل این قرارداد، اقرار به تفهیم و ابلاغ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان و آئین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی از سوی ناظر نموده و مسئولیت مدنی کلیه اتفاقات را پذیرفته است.

۲۱-۷- اعلام هرگونه تعطیلی، توقف و تعلیق کار به سازمان استان، مرجع صدور پروانه و ناظر به صورت کتبی و کسب مجوز کتبی شروع عملیات مجدد از ناظر.

۲۲-۷- عدم بکارگیری اتباع خارجی بدون مجوز اقامت قانونی و فاقد مجوز کار توسط خود یا سازنده (مجری).

تبصره: صاحب کلیه مسئولیت های ناشی از بکار گیری اتباع خارجی بدون مجوز اقامت قانونی و فاقد مجوز کار توسط خود را در همه مراجع قانونی بعهدہ داشته و در صورت بکارگیری آنان توسط سازنده، متضامناً با سازنده دارای مسئولیت خواهد بود.

تبصره: در صورت داشتن مجوز اقامت قانونی، داشتن صلاحیت لازم برای تبعه خارجی، الزامی است.

۲۳-۷- تطبیق محل احداث با سند مالکیت رسمی یا سایر اسناد منضم به پروانه ساختمانی توسط وی یا توسط کارشناس رسمی دادگستری دارای صلاحیت لازم و پذیرش کلیه مسئولیت های ناشی از هر گونه خسارت وارده به خود یا اشخاص ثالث و امضای صورتجلسه ای با ناظر در این خصوص.

تبصره: صاحب کار با امضای این قرارداد، کلیه مسئولیت های ناشی از عدم انجام تعهدات را در قبال ناظر و هر شخص اعم از حقیقی و حقوقی و همچنین کلیه مراجع قانونی ذیصلاح بعهدہ گرفته است.

#### ماده ۸- فسخ قرارداد و آثار آن:

حق فسخ این قرارداد منحصراً در اختیار سازمان استان است، در این خصوص سازمان استان به تشخیص خود یا بر اساس گزارش هر یک از طرفین قرارداد در صورت عدم انجام تعهدات مندرج در این قرارداد توسط طرف دیگر، تصمیم مقتضی را اتخاذ خواهد کرد.

تبصره ۱: در صورتی که ادامه خدمات نظارت توسط ناظر به هر دلیلی مقدور نباشد، ناظر یا صاحب کار مراتب را با ذکر دلایل به سازمان استان اعلام می نماید، سازمان استان در صورتی که موضوع را موجه تشخیص دهد، ظرف مدت حداکثر ۱۰ روز از تاریخ اعلام رسمی موضوع، این قرارداد را فسخ و نسبت به تغییر ناظر یا تعیین ناظر جدید اقدام خواهد نمود، حق الزحمه ناظر و ناظر جدید بر اساس ضوابط سازمان استان تعیین می گردد. ناظران موظف به تهیه صورتجلسه فصل مشترک هستند.

تبصره ۲: در صورتی که ناظر به تعهدات خود مطابق ماده ۶ این قرارداد عمل ننماید، صاحب کار می تواند گزارشی حاوی دلایل مستند و موجه را به سازمان استان تحویل و تقاضای فسخ قرارداد توسط سازمان استان و تغییر ناظر را تسلیم نماید، سازمان استان در رد یا قبول دلایل مختار است. سازمان استان پس از بررسی، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کتباً با ذکر دلایل در رد یا قبول موارد، موضوع را به صاحب کار اعلام می نماید. در صورت تأیید سازمان استان، این قرارداد فسخ و ناظر جدید، پس از انجام ترتیبات و تشریفات قانونی معرفی می گردد. تا زمان اعلام رسمی ناظر جدید به مرجع صدور پروانه، صاحب کار و نیز تنظیم قرارداد جدید، ناظر قبلی موظف به ادامه خدمات مهندسی نظارت موضوع این قرارداد خواهد بود. ناظران موظف به تهیه صورتجلسه فصل مشترک هستند.

تبصره ۳: در صورتی که صاحب کار به تعهدات خود مطابق ماده ۷ این قرارداد عمل ننماید، ناظر می تواند گزارشی حاوی دلایل مستند و موجه را به سازمان استان تحویل و تقاضای فسخ قرارداد توسط سازمان استان را بنماید، سازمان استان در رد یا قبول دلایل مختار است. سازمان استان پس از بررسی، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کتباً با ذکر دلایل در رد یا قبول موارد، موضوع را به صاحب کار اعلام می نماید. در صورت تأیید سازمان استان، این قرارداد فسخ و ناظر جدید، پس از انجام ترتیبات و تشریفات قانونی معرفی می گردد. تا زمان اعلام رسمی ناظر جدید به مرجع صدور پروانه، صاحب کار و نیز تنظیم قرارداد جدید، ناظر قبلی موظف به ادامه خدمات مهندسی نظارت موضوع این قرارداد خواهد بود. ناظران موظف به تهیه صورتجلسه فصل مشترک هستند.

تبصره ۴: در صورت محکومیت قطعی ناظر در شورای انتظامی از هر درجه ای در ساختمان تحت نظارت که بابت آن محکوم گردیده است، صاحب کار می تواند حداکثر یک ماه پس از ابلاغ رای قطعی، تقاضای فسخ قرارداد و تغییر ناظر را به سازمان استان تسلیم نماید، سازمان استان، ضمن فسخ قرارداد، براساس ضوابط نسبت به تغییر مهندس ناظر اقدام می نماید.

تبصره ۵: در صورت فسخ قرارداد، تعیین حق الزحمه ناظر قبلی و ناظر جدید مطابق نظر سازمان استان تعیین می شود.

تبصره ۶: در صورت فسخ قرارداد، داوری موضوع ماده ۱۰ این قرارداد منتفی است.

#### ماده ۹- بروز حوادث قهری:

جنگ، اعم از اعلام شده یا نشده، انقلاب‌ها و اعتصاب‌های عمومی، شیوع بیماری‌های واگیردار، زلزله، سیل و طغیان‌های غیرعادی، آتش‌سوزی‌های دامنه‌دار و مه‌ناشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از کنترل طرفین قرارداد بوده و ادامه کار را برای صاحب کار ناممکن سازد، جزء حوادث قهری به شمار می آید و در صورت بروز آن‌ها، حداکثر برای مدت ۶ ماه شمسی قرارداد تعلیق می گردد و پس از رفع حوادث قهری که تشخیص آن با سازمان استان است، قرارداد برای مدت



باقیمانده ادامه می‌یابد. در صورت تداوم شرایط قهری برای مدتی بیش از ۶ ماه شمسی، قرارداد منفسخ می‌گردد و سازمان استان بر اساس مدت‌زمان (پیشرفت کار انجام قرارداد، مطابق ضوابط سازمان استان، حق الزحمه را با ناظر تسویه می‌کند و حق الزحمه باقیمانده پس از تعیین ناظر بعدی و تعیین حق الزحمه نظارت به‌عنوان بخشی از آن در نظر گرفته می‌شود.

تصربه: صاحب کار در خصوص این ماده، متعهد به پرداخت حق الزحمه ناظر بعدی مطابق اعلام سازمان استان و واریز آن به حساب سازمان استان است.

#### ماده ۱۰- حل اختلاف:

طرفین کوشش خواهند نمود که کلیه اختلافات ناشی از تفسیر یا اجرای این قرارداد را به‌طور دوستانه و مسالمت‌آمیز حل و فصل نمایند، چنانچه به هر دلیلی طرفین قادر به حل موضوع ظرف ۱ ماه از بروز اختلاف نگردند، با اعلام هر یک از طرفین موضوع به یک داور ارجاع خواهد شد و نظر داور برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

تصربه: داور توسط سازمان استان (بعنوان ناصب) تعیین و به طرفین قرارداد به صورت کتبی اعلام می‌گردد. نحوه انتخاب داور و حق الزحمه آن بر اساس ضوابط سازمان استان خواهد بود.

#### ماده ۱۱- کسورات قانونی:

پرداخت کلیه کسورات قانونی متعلق به این قرارداد، به عهده ناظر می‌باشد.

#### ماده ۱۲- نشانی طرفین قرارداد:

صاحب کار:

تلفن: ۰۲۸- دورنگار: کد پستی: E-mail: شماره همراه:

ناظر:

تلفن: ۰۲۸- دورنگار: کد پستی: E-mail: شماره همراه:

طرفین موظفانند، حداقل یک هفته قبل از تغییر نشانی، موضوع را کتباً به‌طرف دیگر اعلام نمایند در غیر این صورت کلیه مکاتبات به نشانی‌های مذکور در این ماده، ابلاغ شده تلقی می‌گردد.

#### ماده ۱۳- اسناد و مدارک قرارداد:

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن نیز محسوب می‌شوند عبارت‌اند از

۱- ۱۳- قرارداد حاضر.

۲- ۱۳- پروانه ساختمانی

۳- ۱۳- نقشه‌های ساختمانی معماری مصوب مرجع صدور پروانه و ممه‌ور به مهر طراح و امضای وی.

۴- ۱۳- کلیه نقشه‌های ساختمانی تأیید شده سازمان استان و ممه‌ور به مهر طراح و امضای وی.

۵- ۱۳- مجموعه مباحث مقررات ملی ساختمان (۲۳ مبحث).

۶- ۱۳- شرح خدمات مصوب وزارت راه و شهرسازی.

۷- ۱۳- کلیه اسناد و مکاتبات دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم شود.

در صورت تناقض مابین اسناد و مدارک قرارداد، طبق ضوابط سازمان استان عمل خواهد شد.

#### ماده ۱۴- مواد، نسخ و تبادل قرارداد:

این قرارداد در ۶ صفحه، ۱۴ ماده، در ۳ نسخه واحد با ارزش یکسان تنظیم و در تاریخ / ۱۴۰۲/ تمامی صفحات آن به امضاء طرفین رسید و تبادل گردید. نسخه اول در اختیار صاحب کار، نسخه دوم در اختیار ناظر و نسخه سوم در اختیار سازمان استان قرار خواهد گرفت.

ناظر

صاحب کار

تمامی صفحات این قرارداد به امضای طرفین قرارداد رسیده و امضای صاحب کار و ناظر در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.