

## بسمه تعالی

شماره ثبت پروژه در سازمان: .....

تاریخ: .....

پیوست: .....

### قرارداد نظارت بر احداث ساختمان

قرارداد حاضر با توجه به مقررات ملی ساختمان و ماده ده قانون مدنی بین امضاکنندگان آن منعقد گردید و طرفین به تعهدات ناشی از این قرارداد متعهد و ملتزم شدند و هرگونه توافق برخلاف مصوبات و بخشنامه های نظارتی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان باطل و بلا اثر است:

#### ماده (۱) طرفین قرارداد:

الف) خانم/ آقای/ شرکت/ موسسه ..... فرزند ..... دارای کد ملی ..... شناسنامه شماره ..... صادره از ..... متولد مورخ ...../...../..... به عنوان مالک/ نماینده/ وکیل مالک (به استناد وکالتنامه مثبت به شماره ..... در دفترخانه ..... که پیوست این قرارداد است) که از این پس **مالک** نامیده می شود .  
ب) خانم/ آقای مهندس/ کاردان/ شرکت ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... دارای پروانه اشتغال به کار در رشته ..... به شماره ..... که در این قرارداد **ناظر** نامیده می شود .  
اقامتگاه قانونی طرفین قرارداد به شرح زیر است :

مالک: ..... تلفن ثابت: ..... همراه: .....

نماینده/ وکیل مالک (در صورت وجود): ..... تلفن ثابت: ..... همراه: .....

ناظر: ..... تلفن ثابت: ..... همراه: .....

چنانچه نشانی یا شماره همراه هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، بایستی در اسرع وقت با ارسال پیامک یا به صورت مکتوب به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر این صورت اطلاعاتی که از طریق پست، پیامک یا اظهار نامه به نشانی یا شماره همراه مندرج در این قرارداد ارسال یا بلا واسطه تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی خواهد شد. ضمناً ملاک اطلاع رسانی از طریق پیامک، شماره ی اظهار شده در این قرارداد است.

#### ماده (۲) موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارت است از ارائه خدمات نظارت غیر مقیم بر عملیات ..... پلاک یا پلاک های ثبتی شماره ..... قطعه ..... و دارای کدنوسازی ..... به نشانی ..... واقع در محدوده شهرداری منطقه ..... ( که تحت شماره پروژه ..... مورخ ..... در نظام مهندسی ساختمان استان قم به ثبت رسیده است) بر اساس خدمات مهندسی نظارت مصوب نظام مهندسی و مطابق با اسناد قرارداد که جز لاینفک این قرارداد می باشد.

#### ماده (۳) حق الزحمه ناظر و چگونگی پرداخت:

۱-۳ حق الزحمه ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع این قرارداد در محدوده استان قم و بر اساس تعرفه مصوب سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم تعیین گردیده است.

۲-۳ چنانچه اجرای قسمتی از موضوع قرارداد در خارج از شهر قم صورت پذیرد در صورت نیاز به بازدید ناظر، حق الزحمه آن بنابر اعلام سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم تعیین خواهد شد. در صورتی که بخش یا بخش هایی از پروژه در محلی غیر از مکان پروژه ساخته یا مونتاژ مقدماتی شود، چنانچه مکان مذکور در داخل شهر باشد هیچ اضافه مبلغی به ناظر پرداخت نمی گردد.

تاریخ امضا و اثر انگشت مالک/ وکیل مالک

نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

تاریخ امضای ناظر

نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

۳-۳- چنانچه در اثر بی توجهی مالک یا مجری به نقشه ها و دستورات ناظر نیاز به بازدیدهای اضافی یا حضور در محاکم یا مراجع قانونی باشد حق الزحمه براساس کمیت و کیفیت آن بر اساس تشخیص سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین خواهد شد.

تبصره ۱: متراژ قطعی قرارداد براساس مجموع متراژ ناخالص کل بنای اجرا شده در هنگام صدور گزارش پایان کار مشخص می شود در صورت وجود افزایش بنا نسبت به متراژ مندرج در نقشه های مصوب، مازاد متراژ پس از اتمام اسکلت و براساس تعرفه مصوب سازمان در زمان پرداخت تسویه حساب خواهد شد.

تبصره ۲: مالک موظف است در سال جاری نسبت به ثبت هزینه پرداختی در سازمان اقدام نماید. در غیر اینصورت می بایست در زمان ثبت مابه التفاوت تغییر تعرفه را پرداخت نماید.

تبصره ۳: در صورتی که بعد از شروع عملیات احداث ساختمان (پس از طی تشریفات قانونی)، بخش ها یا طبقاتی از ساختمان کاهش یابد، ۹۰٪ از حق الزحمه متراژ زیربنای بخش های حذف شده از حق الزحمه دریافتی ناظر کسر خواهد شد و پس از طی مراحل اداری و اعلام نظام مهندسی به مالک مسترد خواهد شد.

### ماده ۴) مدت قرارداد:

مدت قرارداد با توجه به متراژ و تعداد طبقات مندرج در نقشه های مصوب معماری، برای ساختمان های گروه الف و ب، ۲ سال، برای ساختمان های گروه ج، ۳ سال و برای ساختمان های گروه د، ۴ سال شمسی از تاریخ صدور برگه معرفی ناظر، توسط سازمان شروع می شود. تبصره ۱: چنانچه عملیات احداث ساختمان مذکور قبل از انقضای مدت قرارداد خاتمه یابد و گواهی پایان کار صادر شود، تعهدات ناظر خود به خود خاتمه خواهد یافت.

### ماده ۵) نحوه بروز رسانی قرارداد:

۱-۵- با پایان یافتن مدت قرارداد، تعهدات ناظر به پایان می رسد مگر اینکه کارفرما اقدام به تمدید قرارداد نماید. ضمناً ناظر مکلف به اقدام مطابق با بند ۱۴-۴-۶ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان بوده و می بایست درخواست بروز رسانی قرارداد با صاحب کار را به همراه درصد باقیمانده پروژه (مطابق با پیوست شماره یک) از سازمان بنماید. همچنین ناظر مکلف به ارجاع مالک به سازمان جهت انجام روال اداری (ثبت و صدور فیش حق الزحمه بروز رسانی قرارداد و ...)، قبل از هرگونه ارائه خدمات با لحاظ مقرر فوق می باشد. نحوه بروز رسانی مطابق با فرمول ذیل در سازمان استان صورت می پذیرد.

### (درصد باقیمانده) \* (متراژ کل) \* (ما به التفاوت تعرفه روز و تعرفه زمان انعقاد قرارداد) = مبلغ برای یک دوره جدید

تبصره ۱: درصد باقیمانده براساس پیوست شماره یک در هر رشته محاسبه می گردد.

تبصره ۲: در صورت عدم شروع عملیات ساختمانی (پروژه بصورت زمین باشد)، ۷۵ درصد از مبلغ فوق به عنوان مبلغ به روز شده قرارداد توسط ناظر از مالک دریافت می گردد. این روش محاسبه صرفاً پس از پایان دوره اول و در ساختمانهای گروه ج و د، مشروط به پرداخت هزینه بروز رسانی در موعد مقرر اعمال می گردد.

تبصره ۳: در خصوص پروژه هایی که در آنها در هر رشته بیش از یک ناظر خدمات نظارت را ارائه می دهد، مبلغ بروز رسانی پس از احتساب مطابق فرمول فوق بین ناظران هر رشته تقسیم می شود.

۲-۵- پس از پایان اولین دوره بروز رسانی در صورت عدم انجام عملیات ساختمانی بر روی زمین، ناظر می تواند با استرداد ۹۰٪ مبلغی که دریافت نموده، قرارداد را به پایان برساند.

۳-۵- در هر صورت مالک مکلف به داشتن قرارداد نظارت تا پایان ساختمان بوده و چنانچه مدت اولیه این قرارداد به پایان برسد، تصمیمات و قرارداد روز ابلاغی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم برای بروز رسانی قرارداد ملاک عمل خواهد بود.

تاریخ امضا و اثر انگشت مالک / وکیل مالک  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

تاریخ امضای ناظر  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

## ماده ۶) تعهدات طرفین:

### ۱-۶: تعهدات ناظر

۱-۱-۶- امضای مدارک و اسناد حاوی تعهد نظارت و پروانه ساختمان.

۱-۲-۶- اعلام شروع به کار ساختمان به مراجع قانونی ذیربط پس از اطلاع مالک.

تبصره ۱: ناظر متعهد می گردد حداکثر ظرف مدت سه روز کاری پس از اطلاع رسانی مالک یا ناظر هماهنگ کننده از مراحل مختلف عملیات ساختمانی و تأسیساتی پروژه بازدید کرده و نظرات خود را اعلام نماید.

۱-۳-۶- ارائه خدمات نظارت صرفاً در مدت قرارداد به صورت غیر مقیم طبق شرح خدمات ابلاغی از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم.

۱-۴-۶- صدور گواهی و گزارش پیشرفت عملیات اجرا شده ساختمانی به مراجع ذیربط مطابق با مقررات ملی ساختمان.

۱-۵-۶- اعلام نظر در فرم اطلاعات ساختمان طبق روال سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم.

۱-۶-۶- ناظر نمی تواند مالک یا مجری را مجبور به تهیه مصالح از مکان یا محل خاص نماید ولیکن در صورت عرضه مصالح استاندارد مالک مکلف به استفاده از مصالح استاندارد می باشد.

تبصره ۲: شروع و استمرار تعهدات ناظر از زمان صدور و تمدید پروانه ساختمانی بوده که انجام آن مستلزم اطلاع رسانی مالک به ناظر (مطابق ترتیبات مندرج در این قرارداد) می باشد. لکن عدم اطلاع رسانی ایشان، نافی گزارش تخلفات مالک نبوده و انجام نظارت می بایست به صورت مستمر صورت پذیرد. بدیهی است اجرای هرگونه عملیات ساختمانی در پروژه، در مدت زمان بین انعقاد قرارداد و صدور پروانه ممنوع بوده و مسئولیت آن به عهده مالک است.

### ۲-۶: تعهدات مالک

۱-۲-۶- مالک مکلف است در تمام مدت این قرارداد یک شخص حقیقی یا حقوقی صاحب صلاحیت را که نسبت به عملیات ساختمانی و تأسیساتی دارای تجربه و اطلاعات فنی و تخصص کافی بوده و در این قرارداد مجری نامیده می شود، به عنوان مسئول فنی و اجرایی کل پروژه به کار بگیرد. در صورت امتناع از این امر کلیه مسئولیت ها به عهده مالک بوده و هرگونه مسئولیت احتمالی ناظر، توسط مالک ضمانت می شود.

تبصره ۱: ابلاغ دستور کارها از جانب ناظر به مجری به منزله ابلاغ به مالک تلقی خواهد شد. امضای مالک و مجری در ذیل نقشه ها یا مشخصات فنی و دستور کار (تهیه شده توسط ناظر یا طراح) نیز به منزله ابلاغ تلقی خواهد شد. مالک مکلف به رعایت تدرکات و دستورات شفاهی و کتبی ناظر است.

۲-۲-۶- مالک مکلف است سه روز قبل از شروع هر مرحله از عملیات احداث (مطابق پیوست شماره دو در هر رشته) یا از سرگیری مجدد عملیات، پس از توقف توسط وی یا مراجع ذیصلاح، مراتب را به ناظر و یا دفتر مهندسی اطلاع رسانی نماید. در این اطلاعیه باید زمان و نوع عملیات ذکر شود و در پایان هر یک از مراحل عملیات، اجازه شروع مرحله بعد را از ناظر دریافت نماید. در غیر این صورت مالک مجاز به شروع مرحله بعد نخواهد بود.

تبصره ۲: در صورت عدم دسترسی به ناظر یا عدم پاسخگویی دفتر مهندسی طی سه روز کاری، مالک مکلف است بلافاصله موضوع را کتباً به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم اعلام نماید تا ارائه طریق شود.

۲-۳-۶- مالک مکلف است به نحوی عمل کند که انفضالی در استمرار اعتبار نقشه ها و سایر مدارک فنی پیش نیاید، در غیر این صورت لازم است مدارک و نقشه های معتبر در این خصوص را مطابق با ضوابط روز در اختیار ناظر بگذارد.

تاریخ امضا و اثر انگشت مالک / وکیل مالک  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

تاریخ امضای ناظر  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

۶-۲-۴- مالک مکلف است در محل پروژه امکانات و شرایط را برای بازدیدها و اعمال کنترل های لازم توسط ناظر و عوامل نظارت مضاعف مراجع ذیصلاح، تا پایان کار فراهم نماید و موانعی را که ممکن است در روند بازدیدها و اعمال کنترل ها به وجود آید، برطرف کند.

۶-۲-۵- مالک ترتیبی خواهد داد که در تمام مدت اجرای پروژه کلیه نقشه های مصوب و تصویر پروانه ساختمان در کارگاه نگهداری شود و یک نسخه از آنها را نیز در اختیار ناظر قرار دهد و همچنین امکانات لازم را براساس ضوابط نظام مهندسی یا نظر ناظر جهت ثبت نظرات و دستورکارهای ناظر حین بازدیدها تهیه و در کارگاه نگهداری نماید.

۶-۲-۶- مالک مکلف است پس از انتخاب آزمایشگاه ذیصلاح و ارائه معرفی نامه صادر شده توسط سازمان استان به ناظر، آزمایش های لازم را طبق مقررات ملی ساختمان و ضوابط روز سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم به هزینه خود، زیر نظر ناظر توسط آزمایشگاه های ذیصلاح انجام داده و نتیجه را در مهلت مقرر به ناظر تحویل دهد.

۶-۲-۷- مالک متعهد می گردد کلیه عملیات ساختمانی و تاسیساتی را بر اساس نقشه های مصوب و مندرجات پروانه ساختمان و نظرات فنی و ابلاغیه های ناظر انجام دهد و کلیه مشخصات فنی را رعایت نماید. از آنجا که ناظر، ناظر مقیم در کارگاه نمی باشد چنانچه در آینده در اثر عدم اجرای صحیح نقشه ها و مشخصات فنی و مهندسی و دستورکارهای ارائه شده، نقضی در ساختمان مشاهده شود یا مالک پس از بازدید در قسمت هایی از ساختمان دخل و تصرف نماید یا از نقشه های غیر مصوب استفاده کند، مسئولیت آن برعهده مالک است.

۶-۲-۸- مالک مکلف است قبل از شروع به تخریب ساختمان های موجود و انجام عملیات گودبرداری نسبت به ارائه طرح سازه نگهبان و طبقه حفاظت از دیواره ها و کف گود به ناظر از طریق مهندسین صلاحیت دار معرفی شده از طرف سازمان اقدام نماید.

۶-۲-۹- مالک مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی، حدود مرزی و بر و کف زمین خود را قبل از آغاز عملیات ساختمانی توسط افراد ذیصلاح 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.

۶-۲-۱۰- مالک مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارات مالی و جانی، کارکنان کارگاه و اشخاص ثالث، تدابیر ایمنی و حفاظتی کارگاه را طبق مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت کار و امور اجتماعی از شروع تا صدور پایان کار به کار گیرد و همچنین کلیه تذکرات ایمنی را به عوامل و پیمانکاران جزء ابلاغ نماید در غیر این صورت مسئولیت اتفاقات ناشی از حوادث مربوطه، به عهده مالک می باشد.

۶-۲-۱۱- مالک مکلف است برابر ماده ۱۳ قانون مسئولیت مدنی و مقررات قانون کار و تامین اجتماعی عمل نموده و از بدو شروع عملیات ساختمانی تا صدور پایان کار ساختمان، نسبت به برقراری بیمه مسئولیت مدنی کارفرما و حوادث و اشخاص ثالث (اعم از ناظر، کلیه پیمانکاران، کارگران، عوامل کارگاه و تاسیسات داخل و مجاور کارگاه) با پوشش بیمه ای کامل (نسبت به خود این اشخاص و مسئولیت ایشان در برابر سایر اشخاص) اقدام و تمهیدات لازم جهت تمدید اعتبار آن را تا پایان کار فراهم نماید و در صورت تخلف از این بند مسئولیت جبران خسارت به عهده مالک خواهد بود و ناظر در صورت مسئولیت امکان مراجعه به مالک را دارد.

تبصره ۳: مالک مکلف است در صورت بروز حادثه بلافاصله و در اسرع وقت مراتب را به مهندس ناظر اعلام (به وسیله تلفن به همراه پیامک یا ...) و هرگونه اطلاعات و مدارک در مورد حادثه را نیز ارائه نماید.

۶-۲-۱۲- مالک مکلف است ۲ ماه قبل از اتمام قرارداد نسبت به تمدید آن، با مراجعه به سازمان جهت انجام روال اداری مربوطه اقدام نماید، در غیر این صورت علاوه بر متوقف شدن خدمات نظارت، در صورت زمان بر شدن بروز رسانی قرارداد، هزینه های مربوطه به تعرفه روز محاسبه خواهد شد.

تاریخ امضا و اثر انگشت مالک / وکیل مالک  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

تاریخ امضای ناظر  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

۶-۲-۱۳- مالک موظف است در انجام عملیات ساختمانی و تاسیساتی (آرماتور بندی، تاسیسات مکانیکی، آبفا، تاسیسات برقی و ...) از خدمات افراد دارای مدرک معتبر از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم استفاده نماید، در غیر اینصورت ناظر از ارائه خدمات نظارت خودداری خواهد کرد.

۶-۲-۱۴- در صورت تخلف هر یک از طرفین، طرف مقابل حق فسخ قرارداد را با تأیید نظام مهندسی دارد.

### ماده (۷) انحلال قرارداد:

۷-۱- در صورت انحلال قرارداد در سال جاری که قرارداد منعقد شده است، ناظر موظف است ۹۰ درصد حق الزحمه نظارت به نسبت میزان باقیمانده بنا را ظرف مدت دو ماه به مالک مسترد نماید.

۷-۲- در صورت انحلال قرارداد پس از سال جاری، عودت وجه به شرح ذیل می باشد:

الف) در صورت تقصیر ناظر:

درصد باقیمانده کار \* ۱/۲ برابر حق الزحمه نظارت = مبلغ عودت به مالک که در مدت پانزده روز پرداخت می گردد.

ب) در صورت عدم تقصیر ناظر:

درصد باقیمانده کار \* ۸۰٪ حق الزحمه نظارت = مبلغ عودت به مالک که در مدت یک ماه پرداخت می گردد.

تبصره ۱: تشخیص تقصیر ناظر بعهده شورای انتظامی استان می باشد.

تبصره ۲: در صورتی که ناظر در مهلت مقرر نسبت به عودت مبلغ مشخص شده اقدام ننماید، می بایست روزانه ۰/۱ درصد مبلغ مشخص شده را به عنوان وجه التزام بپردازد.

### ماده (۸) اختلاف:

مرجع رفع هر گونه اختلاف بین طرفین، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به عنوان داور می باشد. سازمان، شخص یا اشخاص حقیقی را به عنوان داور معرفی می نماید. اتخاذ تصمیم در یک مورد مانع صلاحیت داور در سایر موارد نیست.

### ماده (۹) سایر شرایط:

این قرارداد در ۹ ماده، ۱۴ تبصره و ۲ پیوست به انضمام اسناد قرارداد در تاریخ ...../...../..... ( تاریخ به حروف : ..... ) در دو نسخه تنظیم گردید و در اختیار مالک و ناظر می باشد.

تاریخ امضا و اثر انگشت مالک / وکیل مالک  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء

تاریخ امضای ناظر  
نام و نام خانوادگی: .....

مهر و امضاء