	گروه ساختمانی:	قرارداد خصوصی کارفرما - مهندس برای نظارت بر اجرای ساختمان ها
	شماره قرارداد:	تاریخ قرارداد

بسمه تعالی

این قرارداد در جهت اجرای آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بین خانم / آقای فرزند دارای شناسنامه شماره صادره از و کد ملی به عنوان مالک پلاک / پلاک های ثبتی قطعه و یا وکیل قانونی مالک به استناد وکالتنامه پیوست به شماره مورخ واقع در محدوده شهرداری منطقه با کدنوسازی با شماره تماس مالک یا وکیل وی به نشانی که در این قرارداد اصطلاحاً صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و خانم / آقای مهندس فرزند دارای شناسنامه شماره با شماره تماس با شماره پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته □ عمران □ معماری □ تأسیسات مکانیکی □ تأسیسات الکتریکی که در این قرارداد مهندس ناظر غیرمقیم نامیده می شود از طرف دیگر در تاریخ در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان که از این پس سازمان نامیده می شود تحت شرایط ذیل منعقد گردید.

ماده ۱- موضوع قرارداد

عبارت است از انجام خدمات نظارت مرحله ای بر عملیات اجرایی □ عمران □ معماری □ تأسیسات مکانیکی □ تأسیسات الکتریکی ساختمان به شماره پلاک ثبتی و نشانی که موقعیت مکانی آن به رویت طرفین این قرارداد رسیده است.

ماده ۲- اسناد و مدارک قرارداد

الف - متن قرارداد حاضر ب- نقشه های مصوب، مشخصات فنی ومقررات ملی ساختمان و نقشه هوایی

ماده ۳ - مدت قرارداد

حداکثر مدت این قرارداد برابر ، دوره نظارت ساختمان به میزان ۳۶ ماه از زمان تنفیذ قرارداد می باشد . زمان تنفیذ قرارداد ، زمان صدور پروانه یا حداکثر سه ماه بعد از زمان ثبت قرارداد در ساز نظام مهندسی و یا دفاتر نمایندگی سازمان می باشد.

تبصره ۱: طرفین تعهد نمودند در صورتی که اجرای پروژه به دلایلی نیاز به زمانی بیش از مدت قرارداد داشته باشد، برای افزایش زمان تا پایان عم لیات اجرایی ساختمان متمم قراردادی در سازمان نظام مهندسی ، منعقد نمایند.

تبصره ۲: متمم قرارداد بایستی دو ماه قبل از پایان مدت قرارداد با اعلام مکتوب ناظر و پیگیری و مسئولیت صاحب کار بین طرفین مبادله گردد و در صورتیکه توسط مهندس ناظر اعلام نگردد سازمان مخیر است بعد از اتمام قرارداد و در صورت درخواست مکتوب مالک تعیین تکلیف نماید.

تبصره ۳: قرارداد متمم جزو ظرفیت اشتغال مهندس ناظر منظور نخواهد شد

تبصره ۴: زمان شروع متمم قرارداد از تاریخ اتمام قرارداد می باشد

ماده ۴- مبلغ قرارداد و نحوه پرداخت

۱-۴- حق الزحمه خدمات نظارت

حق الزحمه خدمات مهندس ناظر با توجه به تعرفه مصوب خدمات مهندسی در تاریخ تنفیذ قرارداد براساس گروه ساختمانی جهت نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان مورد قرارداد، به ازای هر مترمربع زیربنا معادل به حروف می باشد که با احتساب متر مربع زیربنا و تعداد سقف معادل مبلغ کل به حروف ریال می باشد .

تبصره ۴: حق الزحمه متمم قرارداد برای سال های اول و دوم بعد از زمان قرارداد برابر

(زیر بنای پروانه ساختمان) * (تعرفه سال انعقاد متمم) * ۱۵٪ = مبلغ متمم برای سال اول

(زیر بنا پروانه ساختمان) * (تعرفه سال انعقاد متمم) * ۱۵٪ = مبلغ متمم برای سال دوم

(زیر بنای پروانه ساختمان) * (تعرفه سال متمم قرارداد) * ۳۰٪ = مبلغ متمم برای ۲ سال

رعایت مفاد فصل چهارم پیوست میحت دوم مقررات ملی ساختمان در انعقاد متمم قرارداد الزامی است.

۲-۴- نحوه پرداخت حق الزحمه

الف) مبلغ کل قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان موضوع بند ۱-۴ نقدا و طی فیش شماره مورخ به حساب جاری / سپرده شماره به نام سازمان نظام مهندسی و یا دفاتر نمایندگی سازمان در جهت پشتیبانی از اجرای قرارداد توسط مالک قبل از امضاء طرفین قراردادو ثبت در سازمان واریز می گردد.

ب) حق الزحمه مهندس ناظر مطابق دستورالعمل گردش کار پرداخت حق الزحمه قراردادهای نظارت (مصوبه هیأت مدیره) و با توجه به پیشرفت کار و مدت زمان قرارداد از محل مبلغ پشتیبان واریز شده در حساب های سازمان به مهندس ناظر پرداخت می گردد.

ج) پرداخت کسور قانونی متعلق به قرارداد به عهده مهندس ناظر می باشد.

ماده ۵- وظایف و تعهدات مهندس ناظر

۱-۵- مهندس ناظر موظف است مطابق مفاد میحت دوم مقررات ملی ساختمان بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت او احداث می گردد از لحاظ ان طباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه های مصوب و ضامان آن نظارت کرده و در پایان کار ، مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق گواهی نماید . همچنین نسبت به تهیه گزارشات مراحل اصلی اجرای ساختمان مطابق بند ۱۳-۷ میحت دوم مقررات ملی ساختمان و ارسال و ثبت آن در سازمان نظام مهندسی ساختمان و مرجع صدور پروانه ساختمان و صاحب کار اقدام نماید. مراحل اصلی کار عبارتند از : پی سازی ، اجرای اسکلت ، سفت کاری ، پایان کار

۲-۵- مهندس ناظر موظف است در صورت اعلام نیاز صاحب کار منطبق بر برنامه زمانبندی ارایه شده توسط مجری ذیصلاح ، حداکثر ۴۸ ساعت پس از هر اعلام صاحب کارتمهیدات لازم برای انجام وظایف نظارت را اجرا نماید. در صورت عدم تعیین تکلیف توسط ناظر در مدت مقرر، صاحب کار می تواند مراتب را کتبی به سازمان نظام مهندسی اعلام نماید.

۳-۵- مهندس ناظر متعهد می شود هیچگونه مسئولیت اجرایی در پروژه مورد نظارت را به عهده نگیرد . همچنین نمی تواند هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد.


۴-۵- در صورتی که عملیات اجرایی به هر دلیلی بیش از سه ماه و یا ۱۵٪ زمان قرارداد متوقف گردد مهندس ناظر باید با گزارش ، توقف عملیات احداث ساختمان را به مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی به صورت کتبی اطلاع دهد . شروع مجدد عملیات ساختمان منوط به اطلاع رسانی مکتوب مالک و یا مجری به مهندس ناظر و مرجع صدور پروانه ساختمانی می باشد.

۵-۵- مهندس ناظر به تناسب رشته و صلاحیت موظف به نظارت بر اساس مباحث مقررات ملی ساختمان می باشد هرگاه مهندسین ناظر به تناسب رشته در ارتباط با عملیات ساختمانی ، مواردی را خلاف این ملبحت مشاهده نماید، بایستی ضمن تذکر کتبی به مالک یا مجری، مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان یا نمایندگی های سازمان گزارش نماید.

۶-۵- پس از اتمام عملیات ساختمانی در مدت قرارداد یا متمم آن ، مهندس ناظر موظف است گزارش اتمام عملیات ساختمانی را به مرجع صدور پروان ساختمانی و سازمان نظام مهندسی و یا نمایندگی های سازمان ارایه نماید.

۷-۵- در صورتی که در پایان مدت مندرج در قرارداد متمم منعقد نگردیده باشد مهندس ناظر موظف است مراتب عدم ادامه نظارت خود را همراه با گ زارش مکتوب پیشرفت مراحل اجرایی به صاحب کار ، مرجع صدور پروانه و سازمان یا نمایندگی های سازمان اعلام نماید. در این حالت مهندس ناظر مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می شود نخواهد داشت .

۸-۵- مهندس ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می گردد.

	گروه ساختمانی	قرارداد خصوصی کارفرما - مهندس سازه برای نظارت بر اجرای ساختمان ها
	شماره قرارداد:	تاریخ قرارداد/

قرارداد خصوصی مهندسین ناظر و صاحب کار (ویرایش ۴)

ماده ۶- وظایف و تعهدات صاحب کار:

- ۱-۶ صاحب کار مکلف است تمهیدات مالی و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در مدت زمان قرارداد فراهم آورد.
- ۲-۶ صاحب کار موظف است بنا به درخواست مهندس ناظر که در جهت اطمینان از کیفیت مصالح و اظهار نظر در مورد صحت عملیات اجرایی و یا حسب مورد برای تنظیم دستورالعمل های اجرایی می باشد، آزمایش های لازم براساس مقررات ملی ساختمان را به هزینه خود انجام داده و نتایج را در اختیار مهندس ناظر قرار دهد.
- ۳-۶ صاحب کار موظف است با اطلاع رسانی کتبی و به موقع، شروع عملیات اجرایی و مراحل اصلی اجرای پروژه شامل (پی سازی، اجرای اسکلت، سفت کاری، نازک کاری، پایان کار) را حداقل یک هفته قبل از شروع به مهندس ناظر، مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام نماید.
- ۴-۶ صاحب کار موظف است قبل از شروع عملیات اجرایی، شخص (حقیقی یا حقوقی) ذیصلاحی را به عنوان مجری (مسئول اجرای عملیات ساختمانی) به صورت کتبی به مهندس ناظر معرفی نماید.
- ۵-۶ مسئولیت ایمنی و حفاظتی محل پروژه، ساختمانها و تأسیسات مجاور، اشخاص ثالث، کارکنان و عوامل اجرایی شاغل در پروژه مطابق مبحث ۱۲ مقررات ملی ساختمان به عهده صاحب کار و مجری است. مهندس ناظر در صورت مشاهده هرگونه نقضی در این زمینه بایستی مراتب را کتبا به مالک یا مجری، سازمان نظام مهندسی و یا نمایندگی های سازمان و مرجع صدور پروانه اعلام نماید.
- ۶-۶ صاحب کار بایستی نسبت به بیمه تمام خطر، مسئولیت مدنی ساختمان در قبال اشخاص ثالث و مسئولیت صاحب کار در قبال کارکنان اقدام نماید. این بیمه بایج پوشش کافی برای جبران خسارت، غرامت و جرائم را داشته باشد.
- ۷-۶ صاحب کار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی و پروانه ساختمانی صادره، حدود مرزی زمین و جوابیه استعلام بر و کف دریافت شده از شهرداری را قبل از آغاز عملیات اجرایی ارائه نماید و مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود، ندارد.
- ۸-۶ در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی، قضایی یا شهرداری با ابلاغ کتبی متوقف شود، صاحب کار حق ادامه کار را نداشته و در این صورت مهندس ناظر در قبال ادامه کار مسئولیتی ندارد در حالت رفع موانع توقف، صاحب کار بایستی مراتب شروع کار را ظرف مدت ۲۴ ساعت قبل از شروع مجدد، به مهندس ناظر اعلام نماید.
- ۹-۶ صاحب کار نمی تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.
- ۱۰-۶ اعلام تاریخ دریافت و ارائه اصل و رونوشت پروانه ساختمان به مهندس ناظر.

ماده ۷- خاتمه قرارداد:

- ۱-۷ در صورت بروز عوامل غیرمترقبه مانند سیل، زلزله، جنگ، شیوع بیماری و آلودگی، آتش سوزی دامنه دار، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیرممکن و یا موجب تأخیر تا پایان مدت قرارداد می نماید و حوادث قهری به شمار می آید، مسئولیتی متوجه طرفین قرارداد نمی باشد. در این حالت خاتمه قرارداد بطور کتبی توسط یکی از طرفین اعلام و پس از بررسی وضعیت، تسویه حساب تا آن مرحله انجام و باقی مبلغ به صاحب کار یا نماینده قانونی مسترد می گردد.
- ۲-۷ در صورت پایان عملیات اجرایی و اخذ پایان کار، چنانچه مدت قرارداد تمام نشده باشد قرارداد خاتمه یافته تلقی و طرفین هیچگونه اعتراض یا ادعا و یا تعهدی نسبت بهم نخواهند داشت.

ماده ۸- شرایط تغییر (مالکیت و یا مهندس ناظر)

- ۱-۸ در صورت واگذاری ملک با ثبت مشخصات مالک جدید در پروانه ساختمان توسط مرجع صدور پروانه قرارداد توسط مالک جدید گواهی گردد.
- ۲-۸ چنانچه به علت فوت مهندس ناظر یا به هر دلیل موجه امکان ادامه نظارت مهندس ناظر نباشد با اعلام کتبی به سازمان و پس از تأیید دلالی توسط سازمان، مهندس ناظر به سازمان نظام مهندسی اختیار و وکالت و تفویض اعطا می نماید تا ضمن فسخ قرارداد حاضر، حق نظارت موجود نزد حساب پشتیبان سازمان را بابت حق نظارت به حساب ناظر جدیدواریز نماید. در این خصوص مهندس ناظر یا وارث ناظر مرحوم ادعایی نخواهد داشت و در صورت درخواست مکتوب مالک مبالغ پرداخت شده بیش از پیشرفت کار را به سازمان عودت داده و هرگونه ادعایی را از خود سلب و ساقط می نماید.
- ۳-۸ در صورت تغییر مهندس ناظر، صاحبکار موظف به پیگیری و جایگزینی مهندس ناظر جدید بر اساس ضوابط در سازمان و مرجع صدور پروانه می باشد.

ماده ۹- حل اختلاف و داوری:

در صورتی که طرفین به تعهدات خود عمل ننمایند یا در اجرا و یا تفسیر مفاد قرارداد بین طرفین اختلافاتی بروز کند که از طریق مذاکره حل و فصل نگردد، مساله جهت حکمیت و داوری توسط سازمان تعیین تکلیف می گردد بدیهی است رأی و تصمیم سازمان برای طرفین معتبر و لازم اجرا می باشد.

ماده ۱۰- تعهد نامه مدیریت حساب بانکی واسط:

اینجانب مهندس ناظر با آگاهی کامل از مفاد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، بدین وسیله به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اصفهان جهت افتتاح حساب واسط و مدیریت آن شامل واریز، برداشت و اخذ و تسهیم سود به نسبت موجودی حساب براساس مقررات بانکی کشور و کلیه عملیات بانکی در این حساب، بر اساس قوانین سازمان، اختیار تام می دهم و حق اخذ اختیارات مزبور را در ضمن عقد خارج لازم دیگری از خود سلب می نمایم. همچنین مبلغ موجودی حساب واسط به موجب این توافق در توثیق سازمان مذکور نزد بانک تجارت قرار گرفته تا براساس روش مصوب هیأت مدیره سازمان، مطابق بند ۱۶-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، درخصوص پرداخت مرحله ای این قرارداد اقدام گردد. ضمناً در خصوص مدیریت حساب واسط، سازمان در زمان حیات، وکیل و در زمان ممات، وصی اینجانب است و اختیار مدیریت حساب واسط در صورت عدم حیات اینجانب و تا پایان مدت نظارت ملک فوق، با سازمان نظام مهندسی می باشد.

ماده ۱۱- تغییر آدرس و شماره تماس و آدرس مجازی (email):

- ۱-۱۱ در صورت تغییر آدرس و یا تلفن هر یک از طرفین قرارداد و یا email مهندس ناظر، نشانی، تلفن یا email جدید بایستی ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز به یکدیگر و سازمان و یا نمایندگیهای سازمان کتبا اعلام گردد، در غیر این صورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی و یا email به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا بلاواسطه تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می گردد.
- ۲-۱۱ چنانچه مرحله ای از عملیات اجرایی قبلاً انجام شده باشد (ساختمان وضع موجود باشد) سوابق و مشخصات در قرارداد ذکر گردد.
- ۳-۱۱ اعلامهای ارسالی به آدرس مجازی (email) حکم ابلاغ رسمی و ابلاغ شده به مهندس ناظر را دارد.
- ۴-۱۱ این قرارداد در یازده ماده و چهار تبصره و سه نسخه که هر کدام در حکم واحد می باشند و از هر حیث تابع قوانین و مقررات دولت جمهوری اسلامی ایران بوده تنظیم و تمامی صفحات آن به امضای طرفین قرارداد رسیده و اعتبار قانونی دارد.

تذکره: چنانچه نظارت و طراحی هر یک از رسته های چهارگانه در سازمان ثبت کارکرد و کسر ظرفیت نشده باشد، مورد تایید سازمان نبوده و عواقب ناشی از آن به عهده کارفرما می باشد.

نام و نام خانوادگی و مهر و امضاء مهندس ناظر

نام و نام خانوادگی و امضاء صاحب کار یا وکیل قانونی