قرارداد تیپ نظارت

مرداد ماه ۱۳۹۱

* و امضاء کلیه صفحات آخرین مهندسین ناظر و مالک الزامی می باشد *

شماره :
تاریخ :
پیوست :

قرارداد خدمات نظارت

ماده ۱- طرفین قرارداد

این قرارداد در تاریخ بین خانم / آقای دارنده شناسنامه شماره صادره از

ساکن تلفن ☐ اصالتاً از طرف خود ☐ وکالتاً

از طرف صاحب کار براساس وکالتنامه رسمی شماره مورخ تنظیمی دفتر اسناد رسمی شماره

تبریزکه پیوست این قرارداد می‌باشد مالک پلاک ثبتی شماره بخش قطعه واقع در

دارای مجوز تهیه نقشه شماره مورخ به نشانی

که منبعد صاحب کار نامیده می‌شود از یک طرف و مهندسان ناظر مشروح زیر که از بین خود خانم / آقای مهندس

را بعنوان مهندس هماهنگ کننده معرفی نموده‌اند به نشانی از طرف دیگر

بشرح زیر منعقد می‌گردد.

مشخصات مهندسان ناظر

ردیف	نام و نام خانوادگی	فرزند	شماره شناسنامه	رشته	پایه مهندسی	شماره عضویت	شماره پروانه اشتغال بکار
۱				معماری			
۲				عمران			
۳				تأسیسات‌مکانیکی			
۴				تأسیسات‌برقی			
۵				نقشه بردار			

ماده ۲- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارتست از اعمال نظارت بر عملیات اجرائی سازه، معماری، تأسیسات مکانیکی و برقی ساختمان براساس نقشه‌های مصوب سازمان نظام مهندسی استان و پروانه صادره از منطقه شهرداری تبریز

ماده ۳- مدت قرارداد

از تاریخ صدور پروانه برابر مدت پروانه می‌باشد.

تبصره ۱ : در صورتیکه پس از معرفی مهندسان ناظر به شهرداری و حداکثر ظرف مدت ۶ ماه صاحب کار موفق به اخذ پروانه ساختمان نگردد تاریخ شروع قرارداد بفاصله ۶ ماه از تاریخ تشکیل پرونده در سازمان نظام مهندسی خواهد بود.

تبصره ۲ : در پایان مدت قرارداد و در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی، براساس مفاد این‌نامه اجرائی ماده ۳۳ قانون و سایر ضوابط سازمان نظام مهندسی استان نسبت به تمدید مدت قرارداد اقدام خواهد شد.

ماده ٤- تعهدات مهندسان ناظر

۴-۱- مهندسان ناظر مکلفند عملیات ساختمانی تحت نظارت خود را از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات، مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان ناظر نظارت کرده و در پایان‌کار مطابقت عملیات اجرائی ساختمان را با مدارک فوق گواهی نمایند.

۴-۲- مهندسان ناظر مکلفند براساس شیوه‌نامه‌ها، بخش نامه‌ها، ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به ارائه خدمات مهندسی اقدام نمایند.

تبصره : نظارت مهندسان ناظر بر عملیات اجرائی رافع مسئولیتهای مجری، پیمانکار و صاحبکار در جهت اجرای ساختمان مطابق با مقررات ملی ساختمان نخواهد بود.

ماده ۵- تعهدات مهندس هماهنگ کننده

۵-۱- اقدام در جهت تنظیم و عقد و مبادله قرارداد مهندسان ناظر

۵-۲- دریافت برگهای تعهد نظارت از مهندسان ناظر و اقدام در مورد ثبت ظرفیت اشتغال آنها

۵-۳- پیگیری و دریافت نقشه‌های کنترل و تأیید شده از سازمان نظام مهندسی

۵-۴- تحویل نسخه‌ای از نقشه‌های مصوب (شهرداری یا نظام مهندسی بسته به مورد) به مهندسان ناظر

۵-۵- تحویل کپی پروانه ساختمانی و نسخه‌ای از نقشه‌های معماری مصوب شهرداری به سازمان نظام مهندسی استان

۵-۶- دریافت برگ شروع عملیات ساختمانی، گزارشات مرحله‌ای و برگ اتمام عملیات ساختمانی از مهندسان ناظر و ارائه آن به شهرداری و سازمان

۵-۷- ایجاد هماهنگی بین مهندسان ناظر، صاحبکار و مجری در موارد نیاز

ماده ٦- تعهدات صاحبکار

براساس این قرارداد صاحبکار متعهد می‌گردد :

۶-۱- کلیه عملیات ساختمانی را از شروع تا اتمام با اطلاع و تحت نظارت مهندسان ناظر و طبق نقشه‌های مصوب انجام داده و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیرمجاز خودداری نماید.

۶-۲- در صورتیکه مهندس – مهندسان ناظر از نظارت ساختمان خودداری و یا در انجام تعهدات خود مطل ورزند مراتب را کتباً به شهرداری و سازمان نظام مهندسی استان اعلام و پس از تأیید مراتب در سازمان نظام مهندسی استان نسبت به تعیین مهندس – مهندسان ناظر دیگر اقدام نموده و نسبت به تعطیل عملیات ساختمانی تا معرفی مهندس – مهندسان ناظر جدید اقدام نماید.

۶-۳- نسبت به معرفی مجری دارای صلاحیت و پروانه اشتغال بکار از سازمان مسکن و شهرسازی و اجرای کارها زیر نظر وی اقدام نموده و اصول ایمنی و حفاظت کارگاه را رعایت نماید.

۶-۴- نسبت به برقراری تمهیدات لازم جهت پایدارسازی ابنیه یا معابر همجوار از طریق افراد و مهندسان صلاحیت‌دار اقدام نماید.

۶-۵- در صورت درخواست مهندسان ناظر نسبت به انجام آزمایشات لازم در مورد مکانیک خاک، مصالح ساختمانی و سایر بخشهای بتنی به هزینه خود اقدام نماید.

۶-۶- نسبت به انجام تعهدات مالی خود در قبال مهندسان ناظر (سازمان نظام مهندسی استان) اقدام نماید.

ماده ۷- حق‌الزحمه

مبلغ حق‌الزحمه مهندسان ناظر براساس تعرفه خدمات مهندسی مصوب هیأت ۴ نفره استان از طرف صاحبکار به حساب سازمان نظام مهندسی استان واریز خواهد شد. نحوه پرداخت حق‌الزحمه به مهندسین ناظر و مهندس هماهنگ کننده براساس مفاد نظام‌نامه دریافت و پرداخت حق‌الزحمه مهندسان ناظر مصوب هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی استان که پیوست این قرارداد می‌باشد بوده و هیچگونه رابطه مالی بین صاحبکار و مهندسان ناظر وجود نخواهد داشت.

تبصره : حق‌الزحمه مربوط به تمدید مدت قرارداد موضوع تبصره ۲ ماده ۳ این قرارداد متناسب با مدت تمدید و براساس تعرفه‌های زمان عقد قرارداد محاسبه و در وجه مهندسان ناظر پرداخت خواهد شد.

ماده ۸- واگذاری ملک در حال اجراء

در صورت واگذاری ملک در حین اجرای ساختمان از طرف صاحبکار به شخص یا اشخاص دیگر این قرارداد خودبخود فسخ شده و عملیات ساختمانی متوقف خواهد شد. شروع عملیات ساختمانی منوط به ارائه قرارداد جدید از طرف صاحبکار یا صاحبکاران جدید خواهد بود.

ماده ۹- فسخ قرارداد

این قرارداد از طرف صاحبکار یا ناظرین با اعلام کتبی و اقامه دلائل کافی و مستند و براساس رأی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قابل فسخ می‌باشد.

ماده ۱۰- داوری

در صورتیکه در اجرای مفاد این قرارداد یا تعبیر و تفسیر برخی از مواد آن بین طرفین اختلافی بروز نماید. موضوع در مرحله اول از طریق مراجعه به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قابل حل خواهد بود در صورتیکه رأی و نظر سازمان نظام مهندسی استان برای هر یک از طرفین قرارداد قابل قبول نباشد. موضوع از طریق مراجعه به شورای انتظامی یا دادگاه صالحه حل و فصل خواهد شد.

این قرارداد در ۱۰ ماده و ۸ تبصره و ۷ صفحه متحدالمتن تنظیم و از ارزش یکسان برخوردار می‌باشد.

نام و نام خانوادگی و مهر و امضاء مهندسین ناظر

۱- مهندس هماهنگ کننده

۲- مهندس ناظر سازه

۳- مهندس ناظر معماری

۴- مهندس ناظر تأسیسات مکانیکی

۵- مهندس ناظر تأسیسات برقی

۶- مهندس نقشه بردار

نام و نام خانوادگی و امضاء مالک یا صاحب‌کار

مهر و امضاء واحد ثبت و هویت اشتغال سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

امضاء مالک باید نزد در دفتر اسناد رسمی گواهی گردد

نظام‌نامه دریافت و پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر

۱- کل حق‌الزحمه نظارت همزمان با معرفی مهندسان ناظر از طرف مالک به حساب سازمان نظام مهندسی استان تادیه می‌گردد.

۲- نحوه پرداخت حق‌الزحمه در وجه مهندسان ناظر رشته‌های مختلف بشرح زیر می‌باشد.

الف – مهندسان عمران

قسط اول بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه بعنوان پیش پرداخت پس از معرفی مهندسان ناظر ۴ رشته به شهرداری از طرف سازمان

قسط دوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله اول سازه‌ای یا حداکثر ظرف مدت ۶ ماه

قسط سوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله پنجم سازه‌ای (مرحله سوم فرم قدیم) یا حداکثر ظرف مدت ۱۲ ماه

قسط چهارم بمیزان ۱۰ درصد حق‌الزحمه پس از پایان کار یا حداکثر ظرف مدت ۲۴ ماه

ب – مهندسان معمار

قسط اول بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه بعنوان پیش پرداخت پس از معرفی مهندسان ناظر ۴ رشته به شهرداری از طرف سازمان

قسط دوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله اول سازه‌ای یا حداکثر ظرف مدت ۶ ماه

قسط سوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله چهارم معماری (مرحله سوم فرم قدیم) یا حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه

قسط چهارم بمیزان ۱۰ درصد حق‌الزحمه پس از پایان کار یا حداکثر ظرف مدت ۲۴ ماه

ج – مهندسان تأسیسات مکانیکی

قسط اول بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه بعنوان پیش پرداخت پس از معرفی مهندسان ناظر ۴ رشته به شهرداری از طرف سازمان

قسط دوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از تصویب نقشه‌های مکانیکی و ارائه گزارش مرحله اول سازه‌ای یا حداکثر ظرف مدت ۶ ماه

قسط سوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله سوم تأسیسات مکانیکی یا حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه

قسط چهارم بمیزان ۱۰ درصد حق‌الزحمه پس از پایان کار یا حداکثر ظرف مدت ۲۴ ماه

د – مهندسان تأسیسات برقی

قسط اول بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه بعنوان پیش پرداخت پس از معرفی مهندسان ناظر ۴ رشته به شهرداری از طرف سازمان

قسط دوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از تصویب نقشه‌های برقی و ارائه گزارش مرحله اول سازه‌ای یا حداکثر ظرف مدت ۶ ماه

قسط سوم بمیزان ۳۰ درصد حق‌الزحمه پس از ارائه گزارش مرحله سوم تأسیسات برقی یا حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه

قسط چهارم بمیزان ۱۰ درصد حق‌الزحمه پس از پایان کار یا حداکثر ظرف مدت ۲۴ ماه

تبصره ۱- معرفی مهندسان ناظر رشته معماری پس از تأیید نقشه‌های معماری و سازه و یا هر چهاررشته براساس تصویب هیئت مدیره خواهد بود.

تبصره ۲- حق‌الزحمه مهندس هماهنگ کننده معادل ده درصد حق‌الزحمه مهندسان ناظر و نحوه پرداخت آن مطابق با مراحل پرداخت حق‌الزحمه مهندسان معمار می‌باشد.

۳- اگر صاحب کار پس از تأیید نقشه‌ها در سازمان نظام مهندسی و ارسال نامهٔ تأییدیه به شهرداری و قبل از دریافت پروانه ساختمان بصورت کتبی درخواست فسخ این قرارداد را داشته باشد در اینصورت علاوه بر ۵٪ حق‌الزحمه کنترل نظارت و ۳۰ درصد پیش‌پرداخت پرداختی به مهندسان ناظر به ازاء هر ماه ۳ درصد مبلغ قرارداد جهت پرداخت به مهندسان ناظر از وجوه دریافتی کسر و مابقی به صاحبکار مسترد خواهد شد. در صورتیکه اعلام انصراف صاحبکار بیش از ۲۲ ماه طول بکشد کلیه وجوه دریافتی در حق مهندسان ناظر پرداخت خواهد شد بدیهی است مسئولیت نظارت تا پایان مدت قرارداد در تعهد مهندسان ناظر خواهد بود.

۴- در مواردیکه پس از تأیید نقشه‌ها در سازمان نظام مهندسی و معرفی مهندسان به شهرداری صاحب کار اقدام به اخذ پروانه ساختمان ننموده و یا اقدام آنها منجر به صدور پروانه ساختمان نگردد نحوه پرداخت حق‌الزحمه مهندسان ناظر بشرح زیر بوده و در اینصورت نیز مسئولیت نظارت تا پایان مدت قرارداد در تعهد مهندسان ناظر خواهد بود.

قسط اول به میزان ۳۰٪ حق‌الزحمه بعنوان پیش‌پرداخت پس از معرفی مهندسان ناظر چهاررشته به شهرداری از طرف سازمان

قسط دوم به میزان ۲۰٪ حق‌الزحمه پس از ۶ ماه

قسط سوم به میزان ۲۰٪ حق‌الزحمه پس از ۱۲ ماه

قسط چهارم به میزان ۲۰٪ حق‌الزحمه پس از ۱۸ ماه

قسط پنجم به میزان ۱۰٪ حق‌الزحمه پس از ۲۴ ماه

تبصره ۳- مدت‌های مذکور در بندهای ۲، ۳ و ۴ این نظام‌نامه از تاریخ ارسال نامه معرفی مهندسان ناظر به شهرداری محاسبه خواهد شد.

۵- در صورتیکه پس از سپری شدن مدت ۲۴ ماه از تاریخ تشکیل پرونده، کنترل نقشه‌ها منجر به صدور نامه تأییدیه و معرفی مهندسان به معاونت شهرداری نگردد در این صورت براساس درخواست مهندسان ناظر و تأیید صاحب‌کار و نیز ارائه قرارداد نظارت (صاحب‌کار و ناظرین) نسبت به پرداخت پیش‌پرداخت قرارداد به میزان ۳۰٪ کل حق‌الزحمه در وجه مهندسان ناظر اقدام خواهد شد.

تبصره ۴- در صورتیکه تأیید نقشه‌ها و معرفی مهندسان به شهرداری بیش از ۶ ماه و کمتر از ۱۲ ماه، از زمان تشکیل پرونده، به طول انجامد. در این صورت علاوه بر ۳۰٪ فوق‌الذکر به ازای هر ماه ۲/۳۳ درصد و حداکثر ۲۰٪ کل حق‌الزحمه با تأیید صاحب‌کار در وجه مهندسان ناظر قبل پرداخت بوده و در صورتیکه تأیید نقشه‌ها و معرفی مهندسان به معاونت شهرداری به هر دلیل بیش از ۱۲ ماه از تاریخ تشکیل پرونده به طول انجامد در این صورت علاوه بر ۵۰ درصد فوق به ازای هر ۶ ماه ۲۵٪ مبلغ اخذ تعهد ثبتی از مالک مبنی بر توافق به پرداخت مبلغ فوق، در وجه مهندسان ناظر پرداخت خواهد شد.

تبصره ۵- در صورتیکه پس از تشکیل پرونده در سازمان و ارائه قرارداد نظارت و همزمان و یا بعد از کنترل نقشه‌ها نسبت به ابطال پرونده از طرف صاحب‌کار اقدام گردد در این صورت به ازای هر ماه از تاریخ تشکیل پرونده ۲/۳۳ درصد حق‌الزحمه نظارت (در صورتی که نهایتاً کارخرما به سازمان پرداخت شده باشد) در وجه مهندسین ناظر پرداخت گردیده و مابقیت مهندسین ناظر ۵۰٪ متراژ پروانه (در صورتی که

ابطال پرونده و ثبت ظرفیت موقت مربوط به همان سال باشند) منظور خواهد شد. لازم به ذکر است که مابقی حق‌الزحمه نظارت به کارفرما مسترد خواهد شد.

* در صورتی که ابطال پرونده در سالی نباشد که پرونده تشکیل گردیده است.

در این حالت ۵۰٪ حق‌الزحمه نظارت (در صورتی که توسط کارفرما به سازمان پرداخت شده باشد) در وجه مهندسان ناظر پرداخت گردیده و مابقی به کارفرما مسترد خواهد شد.

این نظام نامه در جلسه مورخ ۸۹/۸/۱۵ به تأیید هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان آذربایجان‌شرقی به تصویب رسید.