



قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان

(ساختمان های مشمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

این قرارداد بر اساس وظایف مقرر در ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی قانون و ردیف "پ" ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و همچنین مطابق با بند ۲-۷ "وظایف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان" و ردیف "پ" بند ۲-۷-۱ و فصل چهارم با عنوان "نظارت ساختمان" از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) ۱۳۸۴ تهیه و تنظیم شده است.

ماده ۱. طرفین قرارداد:

این قرارداد بین الف) خانم / آقای با شماره ملی به نشانی (که عینا در سامانه ثنا- خدمات الکترونیک قضایی ثبت گردیده است) و کدپستی با شماره تماس همراه به عنوان مالک/مالکان/ وکیل/ وکلای مالک یا مالکان (به استناد وکالت نامه رسمی پیوست به شماره به تاریخ به دفتر اسناد رسمی شهر/صاحب امضا و نماینده شرکت/ تعاونی به شناسه (به استناد مدارک پیوست) ملک با پلاک(های) ثبتی به شماره قطعه با کد نوسازی واقع در شهر که از این پس صاحب کار نامیده می شود و ب) مهندسان ناظر حقیقی یا حقوقی با مشخصات مندرج در جداول زیر که از این پس مهندسان ناظر نامیده می شود، منعقد می گردد.

نام و نام خانوادگی مهندسان ناظر حقیقی	رشته	پایه	شماره پروانه اشتغال	کد ملی	تلفن همراه
ناظر هماهنگ کننده این ردیف توسط ناظر هماهنگ کننده تکمیل گردد					

نام شرکت ناظر حقوقی	پایه	شماره پروانه اشتغال حقوقی	کد ملی مدیرعامل	تلفن همراه مدیرعامل
شناسه ملی ناظر حقوقی	شماره ثبت	شماره پروانه اشتغال مدیرعامل	تلفن ثابت	کدپستی عضو حقوقی

امضا و مهر پروانه اشتغال مهندسان ناظر

نام و نام خانوادگی و امضا مالک/ صاحب کار



تبصره ۱. در این قرارداد منظور از **مبحث دوم**، مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) ۱۳۸۴ می باشد.
تبصره ۲. طرفین تعهد می نمایند که در سامانه ثنا ثبت نام نموده و آن را پیوست قرارداد نمایند.
تبصره ۳. در این قرارداد سازمان نظام مهندسی ساختمان استان فارس به اختصار **سازمان فارس** نامیده می شود و عناوین مختلف از جمله مالک، صاحب کار (مالک یا قائم مقام مالک در کارگاه ساختمانی) به یک معنا و شخصی است که در خصوص پلاک های ثبتی مندرج در ماده ۱ این قرارداد دارای اختیارات قانونی می باشد. علی هذا در این قرارداد از واژه **صاحب کار** استفاده می شود.
تبصره ۴. تعداد نسخه های قرارداد و پیوست های آن به تعداد مالکان و مهندسان ناظر می باشد که طرفین قرارداد می بایست تمامی صفحات را امضاء و مهندسان ناظر ممهور نمایند.

ماده ۲. موضوع قرارداد

کنترل، ارائه گزارش، نظارت مکرر و مستمر مرحله ای توسط مهندسان ناظر به مرجع صدور پروانه و سازمان فارس برای حصول اطمینان از انطباق عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی با کد نوسازی و متراژ زیربنای مترمربع در گروه ساختمانی دارای تعداد سقف شامل مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی، نقشه های مصوب، محاسبات و مشخصات فنی مصوب پیوست و در چارچوب صلاحیت و ظرفیت مهندسان ناظر و تعهدات مهندسان ناظر در قبال دریافت حق الزحمه می باشد و مراحل اجرایی آن شامل (اجزای سازه ای و غیر سازه ای):

(الف) پی سازی (ب) اجرای اسکلت (پ) سفت کاری (ت) نازک کاری (ث) پایان کار

تبصره ۱. منظور از نظارت در این قرارداد، نظارت تمام وقت یا مقیم نمی باشد و مهندسان ناظر باید گزارش هر یک از مراحل اصلی کار خود را بر اساس بند ۲-۵-۳ مبحث دوم و ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان انجام دهند. همچنین نظارت مهندسان ناظر باید به گونه ای باشد که از رعایت مقررات ملی ساختمان در پروژه تحت نظارت خود اطمینان حاصل نمایند.

ماده ۳. مدت قرارداد (بند ۱-۳۴ مبحث دوم):

۱-۳- مدت زمان قرارداد برای ساختمان های گروه های الف و ب و ج به مدت ۱۸ ماه و گروه د به مدت ۲۴ ماه شمسی و تاریخ شروع قرارداد از تاریخ صدور پروانه ساختمانی و در صورتی که ظرف ۳ ماه از تاریخ کسر ظرفیت مهندسان ناظر به هر دلیلی پروانه ساختمانی صادر نگردیده باشد، ۳ ماه پس از تاریخ کسر ظرفیت و ثبت آن در سامانه های خدمات مهندسی سازمان فارس، قرارداد شروع می گردد.

۲-۳- چنانچه صاحب کار در مدت ۳ ماه از تاریخ کسر ظرفیت در سامانه موفق به اخذ پروانه نگردد و درخواست انصراف کتبی از ساخت و فسخ قرارداد را به سازمان فارس ارائه دهد، این قرارداد از تاریخ تایید سازمان فارس، فسخ و برای گروه ساختمانی **الف سی درصد** و گروه ساختمانی **ب بیست و پنج درصد**، گروه ساختمانی **ج بیست درصد** و گروه ساختمانی **د پانزده درصد** مبلغ این قرارداد به عنوان حق فسخ کسر و پس از برداشت سهم سازمان، به مهندسان ناظر پرداخت و مابقی حداکثر ظرف مدت یک ماه به حساب مالک یا صاحب کار واریز می گردد و مهندسان ناظر در نوبت ارجاع با اولویت قبلی قرار خواهند گرفت.

تبصره ۱. پس از اخذ پروانه ساختمانی و یا پس از مدت ۳ ماه از تاریخ کسر ظرفیت و ثبت در سامانه های خدمات مهندسی سازمان فارس، حق الزحمه پرداخت شده توسط صاحب کار مسترد نخواهد شد.

۳-۳- در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی در مدت قرارداد، صاحب کار می بایست نسبت به تمدید قرارداد و پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر مطابق با شرایط بند ۴-۲ قرارداد اقدام نماید، در صورت عدم تمدید توسط صاحب کار، چنانچه مهندسان ناظر درخواست خاتمه قرارداد نمایند، سازمان فارس جهت انتخاب و معرفی ناظر یا ناظران جدید حسب ماده ۱۶-۲ مبحث دوم اقدام و صاحب کار می بایست قرارداد جدید را بر اساس بند ۴-۵ قرارداد منعقد نماید. همچنین صاحب کار تعهد می نماید تا اتمام مراحل اداری جایگزینی مهندسان ناظر جدید، با رعایت اصل تأمین ایمنی و حفاظتی ساختمان در دست احداث، عملیات اجرایی را متوقف نماید. در صورت عدم ارائه درخواست مهندسان ناظر جهت خاتمه قرارداد، حسب بند ۴-۶ قرارداد اقدام می گردد.



تبصره ۲. در خصوص مسئولیت مهندسان ناظر پس از اتمام مدت قرارداد، مطابق با بندهای مرتبط در فصل چهارم "نظارت ساختمان" مبحث دوم اقدام می گردد.

تبصره ۳. در صورت اتمام کار و ارسال گزارش پایان کار توسط مهندسان ناظر قبل از انقضای مدت قرارداد، قرارداد خاتمه یافته محسوب می گردد.

ماده ۴. مبلغ قرارداد و حق الزحمه ناظر و شیوه پرداخت و تمدید قرارداد:

این قرارداد بر اساس آخرین تعرفه ابلاغی خدمات مهندسی و مقررات ملی ساختمان تنظیم گردیده است.

۱-۴- مبلغ قرارداد باتوجه به تعرفه های ابلاغی سال، اعلام شده (مجموع رشته ها) برای هر مترمربع ریال و در مجموع برای مترمربع زیربنا به مبلغ کل ریال (به حروف):
..... ریال) برای مدت قرارداد مندرج در ماده ۳ می باشد.

(نحوه محاسبه مبلغ کل قرارداد = مترآژ کل زیربنا X تعرفه روز خدمات مهندسی برای مجموع رشته ها در گروه ساختمانی)

که توسط سازمان فارس محاسبه و سازمان فارس بر اساس اختیارات، وظایف و مصوبات خود، حق الزحمه مهندسان ناظر را به حساب ایشان واریز می نماید. حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت تمدید، صاحب کار موظف است مبلغ تمدید را به حساب سازمان فارس واریز نماید.

۲-۴- بعد از پایان یافتن مدت قرارداد، حق الزحمه مهندسان ناظر بابت تمدید قرارداد به ازای هر ۳ ماه ۱۰ درصد مبلغ کل قرارداد بر اساس آخرین تعرفه ابلاغی خدمات مهندسی (تعرفه زمان تمدید) توسط سازمان فارس محاسبه و مالک یا صاحب کار نسب به واریز به حساب سازمان فارس اقدام می نماید. بر این اساس حق الزحمه مهندسان ناظر بابت تمدید قرارداد به ازای هر ماه به شرح زیر و توسط سازمان فارس محاسبه می گردد:

$$\text{مبلغ کل قرارداد بر اساس تعرفه روز خدمات مهندسی} \times \frac{0.16}{\text{هجده}} = \text{مبلغ حق الزحمه نظارت بابت تمدید قرارداد به ازاء هر ماه}$$

۳-۴- در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد، ناظر هماهنگ کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد با برگزاری جلسه ای مشترک با صاحب کار، برای زمان باقیمانده (پس از اتمام مدت قرارداد تا پایان عملیات اجرایی)، توافق نمایند و توافق مذکور طی صورتجلسه ای به امضای طرفین برسد و نسخه ای از آن به درخواست تمدید پیوست و به سازمان فارس تحویل و درخواست تمدید قرارداد را می نمایند و بر اساس مدت تمدید شده و بند ۴-۲ مبلغ تمدید توسط سازمان فارس محاسبه و از زمان پایان مدت قرارداد صاحب کار حداکثر ۱۵ روز فرصت خواهد داشت نسبت به دریافت فیش تمدید و پرداخت اقدام نماید.

تبصره ۱. در صورت عدم توافق دو طرف قرارداد برای مدت زمان باقیمانده عملیات اجرایی، نظر کارشناس منتخب سازمان فارس برای تعیین مدت باقیمانده عملیات اجرایی، ملاک و مبنای محاسبه حق الزحمه تمدید می باشد.

۴-۴- چنانچه پس از اتمام مدت زمان تمدید قرارداد، عملیات اجرایی به اتمام نرسیده باشد، مطابق ماده ۴ این قرارداد مجدد نسبت به محاسبه زمان باقیمانده جهت تکمیل عملیات ساختمانی و میزان حق الزحمه اقدام می گردد.

۵-۴- در صورتی که بنا به دلایل موجه که مورد تأیید سازمان فارس باشد، تمام یا احدی از مهندسان ناظر قادر به تمدید قرارداد نظارت نباشند و همچنین در صورتی که بنا به دلایل موجه که مورد تأیید سازمان فارس باشد، صاحب کار قادر به تمدید قرارداد نظارت با برخی یا تمامی مهندسان ناظر نباشد و تقاضای معرفی ناظر جایگزین توسط سازمان فارس از سامانه ارجاع را داشته باشد، حق الزحمه تمدید قرارداد با ناظران ساختمان و حق الزحمه قرارداد با ناظران جایگزین طبق روابط زیر توسط سازمان فارس محاسبه و دریافت می گردد.

$$\text{تعرفه روز رشته در گروه ساختمانی} \times \text{مترآژ کسر ظرفیت شده} \times \frac{0.16}{\text{هجده}} = \text{مبلغ حق الزحمه تمدید نظارت برای هر ناظر به ازاء هر ماه}$$

امضا و مهر پروانه اشتغال مهندسان ناظر

نام و نام خانوادگی و امضا مالک/ صاحب کار



ب:
$$\frac{\text{تعرفه روز رشته در گروه ساختمانی} \times \text{مترای کسر ظرفیت شده}}{\text{مدت اولیه قرارداد مندرج در بند ۳-۱}}$$
 = مبلغ حق الزحمه نظارت ناظر جایگزین برای هر ناظر به ازاء هر ماه

۴-۶- در صورت عدم پیگیری صاحب کار جهت واريز حق الزحمه تمديد قرارداد با مهندسان ناظر يا عدم عقد قرارداد جديد با ناظران جایگزین، در صورتی که مهندسان ناظر پروژه تقاضای خاتمه قرارداد را نداشته باشند، تا زمان عقد قرارداد جدید با مهندسان ناظر جایگزین این قرارداد معتبر و به قوت خود باقی خواهد ماند و خدمات نظارت از طرف مهندسان ناظر ادامه می یابد. در این صورت حق الزحمه مربوط به نظارت مهندسان ناظر، بر اساس مفاد قرارداد حاضر از طریق مراجعه مهندسان ناظر به داوری در این قرارداد مطالبه خواهد گردید. لازم به ذکر است مبنای محاسبه حق الزحمه، تعرفه روز خدمات مهندسی سازمان فارس در زمان تسویه حساب و پرداخت حق الزحمه تمديد می باشد که توسط سازمان فارس محاسبه می گردد. صاحب کار ضمن پذیرش این بند، حق هرگونه اعتراض را از خود سلب و ساقط می نماید.

۴-۷- چنانچه با تعیین مدت زمان تمديد قرارداد، صاحب کار ظرف مدت ۱۵ روز پس از اتمام مدت قرارداد نسبت به تمديد قرارداد و پرداخت حق الزحمه اقدام ننماید، ناظر هماهنگ کننده با ارسال اظهارنامه قانونی به صاحب کار، تمديد قرارداد و پرداخت حق الزحمه نظارت، ظرف مدت ۵ روز را متذکر می گردد. در صورت عدم پرداخت حق الزحمه تمديد نظارت توسط صاحب کار، پس از گذشت ۱۰ روز از زمان ارسال اظهارنامه، مهندسان ناظر می توانند در صورت عدم تمایل به تمديد قرارداد، با توجه به اتمام مدت قرارداد و عدم تمديد آن توسط صاحب کار، با ارائه مدارک و مستندات و اظهارنامه قانونی و تقاضای کتبی درخواست خاتمه قرارداد را به سازمان فارس تسلیم نمایند. با خاتمه این قرارداد، صاحب کار در این خصوص حق هرگونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط می نماید و قرارداد بین مهندسان ناظر و صاحب کار خاتمه می یابد و مهندسان ناظر حقیقی مطابق با بندهای ۴-۱۴-۴ و ۴-۱۴-۶ و ناظران حقوقی مطابق با بند ۹-۱۵-۴ و ۱۰-۴-۱۵ مبحث دوم اقدام می نمایند. همچنین مهندسان ناظر مکلف به انجام تشریفات بند ۹-۷ این قرارداد قبل از خاتمه قرارداد می باشند.

تبصره ۲. پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندسان ناظر مطابق با قوانین مربوط، بر عهده مالک یا صاحب کار می باشد.

تبصره ۳. مهندسان ناظر تحت هیچ شرایطی نمی توانند در قبال خدمات موضوع این قرارداد مبلغی مازاد بر آن چه در این قرارداد به آن اشاره شده است از صاحب کار مطالبه نماید یا او را در وضعیتی قرار دهند که برای رفع مشکل خود، مستقیم یا غیر مستقیم مبلغی را پرداخت کرده یا امتیازی را واگذار کند.

تبصره ۴. در صورتیکه به هر دلیل زیرینا کل یا تعداد طبقات ساختمان در حین عملیات ساختمانی افزایش پیدا نمود و ادامه کار با توجه به تغییرات جدید از لحاظ مترای و طبقه در صلاحیت مهندسان ناظر باشد، صاحب کار موظف است مابه التفاوت هزینه نظارت را طبق تعرفه روز واريز نماید، بدیهی است این امر صرفاً منوط به اخذ مجوز قانونی از مرجع ذیصلاح معتبر می باشد.

تبصره ۵. اگر به هر دلیل صاحب کار درخواست اصلاحیه نقشه ها و پروانه ساختمانی را داشته باشد که با توجه به تغییرات جدید، نظارت پروژه در صلاحیت مهندسان ناظر نباشد، در صورت درخواست صاحب کار قبل از ۳ ماه از زمان کسر ظرفیت مهندسان ناظر برای گروه ساختمانی الف سی درصد و گروه ساختمانی ب بیست و پنج درصد، گروه ساختمانی ج بیست درصد و گروه ساختمانی د پانزده درصد مبلغ این قرارداد کسر و مابقی به حساب مالک یا صاحب کار ظرف مدت یک ماه واريز و مبالغ کسر شده به حساب مهندسان ناظر پرداخت خواهد شد و ناظران مجدداً در نوبت ارجاع با اولویت قبلی قرار خواهند گرفت و در صورتی که در خواست صاحب کار پس از مدت مذکور باشد، حق الزحمه پرداختی مهندسان ناظر مسترد نخواهد شد و صاحب کار مکلف است برای انتخاب مهندسان ناظر جدید طبق قوانین و مقررات سازمان فارس اقدام نماید.

تبصره ۶. مهندسان ناظر مطابق بند ۲-۵-۵ مبحث دوم نمی توانند هیچگونه رابطه مالی با صاحب کار ایجاد نمایند یا به نحوی عمل نمایند که دارای منافی در پروژه گردد.



ماده ۵. اسناد و مدارک پیوست قرارداد:

اسناد و مدارک که جزء لاینفک قرارداد نیز محسوب می‌شوند عبارت‌اند از:
الف. نقشه UTM، گواهی بر و کف، موافقت اصولی، پروانه ساختمان و اصلاحیه‌های مصوب.
ب. نقشه‌های مصوب ساختمان شامل نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی (نسخه فیزیکی همراه با لوح فشرده فایل های اتوکد)
پ. وکالت‌نامه وکیل صاحب کار و معرفی‌نامه‌های نماینده‌های شرکت‌ها و نهادهای حقوقی (در صورت وجود).
ت) کلیه اسناد و مدارک دیگری که پس از انعقاد قرارداد و در اجرای مفاد آن تنظیم گردد.
ث) گواهی ثبت نام در سامانه ثنا طرفین قرارداد.

ماده ۶. وظایف و تعهدات صاحب کار:

۱-۶ انجام کلیه اقدامات لازم و اخذ مجوزهای قانونی جهت ساخت پروژه از دستگاه‌ها و ادارات ذیربط قبل از شروع هرگونه عملیات اجرایی.
۲-۶ با توجه به بند ۱-۳۳ مبحث دوم که شروع دوره نظارت را از تاریخ صدور پروانه ساختمانی مشخص و تعیین نموده است، انجام هرگونه عملیات ساختمانی قبل از صدور پروانه ساختمانی از مرجع صدور پروانه و همچنین پیش از دریافت مجوز کتبی شروع عملیات ساختمانی از مهندس ناظر ممنوع می‌باشد. چنانچه صاحب کار پیش از دریافت پروانه ساختمانی یا پس از صدور پروانه و بدون اخذ مجوز شروع به کار اقدام به آغاز عملیات اجرایی نماید، مهندس ناظر هیچ گونه مسئولیتی در ارتباط با کارهای انجام شده نخواهد داشت و تمام تبعات اقدامات فوق بر عهده صاحب کار خواهد بود.
۳-۶ تصویر یک نسخه کامل از نقشه‌های مصوب اعم از معماری، سازه، تأسیسات، تصویر پروانه ساختمان، بیمه نامه‌های مربوط به ساختمان و سایر مدارک لازم را به مهندس ناظر تحویل و رسید دریافت نماید. همچنین در صورت درخواست مهندس ناظر جهت انطباق تصویر نقشه‌ها با نقشه‌های اصلی، اصل نقشه‌ها نیز جهت بررسی بصورت موقت در اختیار مهندس ناظر قرار گیرد و رسید دریافت نماید.
۴-۶ صاحب کار موظف است در اجرای پروژه از سازندگان و پیمانکاران دارای صلاحیت و کارگران دارای مهارت فنی استفاده نماید و چنانچه عوامل اجرایی از لحاظ توان فنی و تخصص مربوطه مورد تأیید مهندس ناظر نباشد، باید در اسرع وقت نسبت به جایگزینی آنان اقدام نماید.
۵-۶ صاحب کار مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی کتبا از مرجع صدور پروانه تقاضای گواهی بر و کف نموده و پیش از عملیات ساختمانی گواهی مذکور را به ناظر هماهنگ کننده تحویل و بر مبنای آن عملیات ساختمانی را آغاز نماید و همچنین با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بر و کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی توسط کارشناسان ذیربط ذیصلاح مشخص و مدارک آن را به ناظر هماهنگ کننده ارائه نماید. مهندس ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت و سقم اسناد مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می‌شود را ندارند.
۶-۶ در صورت وقوع تخلف حسب بندهای ۲-۵-۳ و ۱۳-۷ مبحث دوم یا در صورت وجود مغایرت در انطباق حین عملیات اجرایی ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان حسب بند ۱۳-۲ مبحث دوم، مهندس ناظر می‌بایست موارد مذکور را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس گزارش نماید. چنانچه پیرو گزارش مهندس ناظر، مرجع صدور پروانه ساختمان حسب ماده ۲۷ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان از ادامه کار تا زمان رفع تخلف جلوگیری نمایند، مالک یا صاحب کار در ارتباط با توقف کار حق هر گونه اعتراض و ادعا و مطالبه ضرر و زیان و خسارت ناشی از توقف کار را از خود سلب و ساقط می‌نماید و ناظران با انجام تکالیف خود هیچ گونه مسئولیتی در قبال ضرر و زیان و خسارت‌های ناشی از توقف کار نخواهند داشت.
۷-۶ صاحب کار حق هیچ گونه تغییر و اجرا بر خلاف نقشه‌های مصوب را نخواهد داشت و چنانچه نیاز به ایجاد تغییراتی در نقشه‌های مصوب داشته باشد، می‌بایست با طراحان و مهندس ناظر پروژه هماهنگی لازم را انجام داده و پس از اخذ اصلاحیه نقشه‌ها و مجوزهای لازم و تاییدیه‌های قانونی از مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس نسبت به اعمال تغییرات اقدام نماید.
۸-۶ انجام آزمایش مکانیک خاک و تهیه دفترچه ژئوتکنیک مصوب قبل از شروع عملیات اجرایی بر اساس قوانین و مقررات موجود.



- ۹-۶- صاحب کار می بایست کلیه اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، پروانه ساختمانی، گزارش مهندس ناظر و گزارش کلیه آزمایش ها، بیمه نامه، و سایر موارد لازم را در کارگاه به صورت مناسب نگه داری و در اختیار ناظران و سایر مسئولان ذیربط قرار دهد.
- ۱۰-۶- صاحب کار باید قبل از شروع عملیات اجرایی پروژه برای ساختمان های مشمول گودبرداری، نسبت به تهیه طرح سازه نگهبان موقت توسط اشخاص دارای صلاحیت اقدام و بطور اصولی تخریب، گودبرداری و اجرای سازه نگهبان را با نظارت ناظر دارای صلاحیت اجرا نماید.
- ۱۱-۶- صاحب کار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس ناظر، کارشناسان کنترل مضاعف و ناظران عالی یا هر شخص حقیقی یا حقوقی معرفی شده توسط سازمان تا پایان کار فراهم نماید و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها به وجود آید را مرتفع و نواقص اعلام شده توسط اشخاص فوق الذکر را برطرف نماید.
- ۱۲-۶- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی بنا به درخواست مهندس ناظر و یا مرجع صدور پروانه ساختمان و سایر مراجع و نهادهای ذیربط متوقف شود، صاحب کار حق ادامه کار را به استثنای اجرای بند ۶-۲۹ این ماده را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، مهندس ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور هیچگونه مسؤلیتی نخواهند داشت. در صورت بازگشایی که مورد تأیید مراجع مذکور یا ناظران باشد، صاحب کار مکلف است مراتب آمادگی شروع به کار را مجدداً از ۴۸ ساعت قبل، کتباً به ناظر هماهنگ کننده اطلاع دهد.
- ۱۳-۶- صاحب کار مکلف به استفاده از مصالح، فرآورده های ساختمانی، مواد و ابزار مرغوب و استاندارد در اجرای پروژه طبق مقررات می باشد.
- ۱۴-۶- صاحب کار قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه ساختمانی نسبت به تمدید آن به نحوی اقدام نماید که انقضای در استمرار اعتبار پروانه ساختمانی پیش نیاید و مدارک آن را در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد. بدیهی است در صورت اتمام اعتبار پروانه مذکور، صاحب کار حق ادامه کار را ندارد و صرفاً مکلف به رعایت مواد مندرج در بند ۶-۲۹ این ماده می باشد و پس از تمدید اعتبار پروانه، مراتب را به صورت کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده برساند و پس از آن مجاز به انجام عملیات اجرایی می باشد.
- ۱۵-۶- صاحب کار می بایست قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلوی مشخصات عملیات ساختمانی را مطابق با ضوابط در محل مناسب و قابل رویت و در محدوده ملک نصب و تا پایان کار محافظت نماید.
- ۱۶-۶- صاحب کار متعهد می گردد در اجرای عملیات ساختمانی از اتباع بیگانه غیر مجاز استفاده ننماید.
- ۱۷-۶- صاحب کار مکلف است هر گونه آزمایشی را که مهندس ناظر حسب مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۷ و ۹ و ۱۰) ضروری بدانند، توسط شرکت های خدمات فنی و آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام و نتایج آن را در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد.
- ۱۸-۶- در ساختمان هایی که الزام قرارداد با سازنده ذیصلاح وجود دارد، صاحب کار می بایستی عملیات اجرایی ساختمان را به مجری (سازنده) دارای صلاحیت حرفه ای (براساس ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) واگذار نماید. چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن، ادامه کار مجری غیرممکن شود، عملیات ساختمانی وفق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. هرگاه صاحب کار قصد تغییر مجری / سازنده ذیصلاح را داشته باشد، موظف است مراتب را به اطلاع مرجع صدور پروانه، سازمان استان و مهندس ناظر هماهنگ کننده رسانده و تا حضور مجری جدید با رعایت اصول و بایسته های بهداشتی و ایمنی حفاظتی از ادامه عملیات اجرایی به استثنای عملیات مربوط به ایمنی و حفاظتی، خودداری نماید. مالک یا صاحب کار در ارتباط با توقف کار هر گونه اعتراض و ادعا و مطالبه ضرر و زیان و خسارت ناشی از توقف کار را از خود سلب و ساقط می نماید و ناظران با انجام تکالیف قانونی خود هیچ گونه مسؤلیتی در قبال خسارات ناشی از توقف کار نخواهند داشت.
- ۱۹-۶- صاحب کار موظف است جهت بازدیدهای مرحله ای توسط مهندس ناظر، حداقل از ۲ روز کاری قبل با ناظران هماهنگی نماید.
- ۲۰-۶- صاحب کار از هرگونه تقابل و برخورد زبانی یا فیزیکی شخصاً یا به وسیله اشخاص دیگر در مقابل مهندس ناظر، نمایندگان اداره کل راه و شهرسازی، سازمان فارس و مرجع صدور پروانه خودداری نماید و در صورت ارتکاب چنین اعمالی صاحب کار مسؤلیت ها و پیامدهای قانونی را پذیرفته و اشخاص مذکور اختیار پیگرد از طریق مراجع ذیصلاح علیه صاحب کار را خواهند داشت و چنانچه عملیات اجرایی از این بابت



متوقف گردد، مسئولیت کلیه پیامدها و رفع خسارات ایجاد شده تحت هر عنوان متوجه صاحب کار می باشد.

۶-۲۱- چنانچه بعد از تایید مرحله ای مهندس ناظر، صاحب کار تغییراتی در پروژه اعمال نماید، مسئولیت و عواقب آن با صاحب کار می باشد.

۶-۲۲- مالک و یا خریداران احتمالی ساختمان، قبل از ارسال گزارش پایان کار، مجاز به بهره برداری از ساختمان نمی باشند و در صورت بروز هرگونه حادثه و رویداد احتمالی مسئولیت کامل بر عهده مالکان می باشد. در اینصورت مهندس ناظر پس از ارسال گزارش (بهره برداری از ساختمان پیش از دریافت گواهی پایان کار) به مرجع صدور پروانه و سازمان فارس، در این خصوص هیچگونه مسئولیتی نخواهند داشت.

۶-۲۳- صاحب کار می بایست ترتیبات لازم برای اجرای کار طبق مندرجات پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب را با رعایت ضوابط شهرسازی و مباحث مقررات ملی ساختمان فراهم نماید. چنانچه مغایرت‌ها در اسناد و مدارک قراردادی و قانونی در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع ذیصلاح باشد، صاحب کار باید رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ را کتبا به ناظر هماهنگ کننده منعکس نماید.

۶-۲۴- چنانچه صاحب کار (الف) پیش از صدور پروانه ساختمانی، (ب) قبل از دریافت مجوز شروع به کار از ناظران، (پ) در زمان تعطیلی یا توقف کار، (ت) در زمان‌هایی که می بایست جهت انجام عملیات اجرایی مهندس ناظر را مطلع سازد و مجوزهای لازم را اخذ نماید، (ث) برخلاف موارد مصوب در پروانه ساختمانی و نقشه‌های مصوب و سایر موارد قانونی، اقدام به عملیات اجرایی نماید، مسئول کلیه عواقب و تبعات اقدامات انجام پذیرفته خواهد بود. در این صورت مهندس ناظر می بایست مراتب را به مرجع صدور پروانه و سازمان فارس گزارش نماید.

۶-۲۵- در صورتی که صاحب کار پیش از ارسال گزارش پایان کار توسط مهندس ناظر تحت هر عنوانی مبادرت به انتقال تمام یا بخشی از حق مالکیت خود در ساختمان موضوع این قرارداد را به اشخاص دیگر به هر شکل نماید، به قسمی که منتقل‌الیه در ادامه عملیات اجرایی نقشی داشته باشد، موظف است هم زمان با انتقال مذکور، مراتب را با ذکر توضیحات به ناظر هماهنگ کننده به صورت کتبی اطلاع دهد. در این صورت این قرارداد نیز به عنوان جز لاینفک اسناد و مدارک ساختمانی به مالکان جدید منتقل خواهد شد. شایان ذکر است چنانچه صاحب کار این قرارداد و تعهدات قانونی آن را همزمان با انتقال مالکیت به مالکان جدید منتقل نماید و با کتمان این قرارداد، مالکان جدید را از این قرارداد و مفاد آن مطلع ننماید، تمام مسئولیت آن را می پذیرد و از این حیث مهندس ناظر ساختمان مسئولیتی نخواهند داشت.

۶-۲۶- صاحب کار مکلف به پاسخگویی به مرجع صدور پروانه، سازمان فارس، ناظران و اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح در پروژه می باشد.

۶-۲۷- هرگاه صاحب کار از تعهدات قانونی و قراردادی، خودداری ورزد یا بدون حضور و تأیید ناظر به عملیات اجرایی ادامه دهد یا از ورود مهندس ناظر به داخل کارگاه ممانعت نماید، نه تنها ضامن و مسئول تمامی پیامدها و خسارت‌ها و حوادث وارده احتمالی خواهد بود، بلکه می بایست صحت اقدامات انجام شده و انطباق آنها با اصول و قواعد فنی و مهندسی به ویژه مقررات ملی ساختمان اثبات نماید. مهندس ناظر مسئولیتی در قبال موضوع این بند نخواهند داشت.

۶-۲۸- بکارگیری مهندس نقشه بردار ذیصلاح (دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته نقشه برداری) در مراحل مختلف طبق درخواست مهندس ناظر و ارائه گواهی‌ها و تأییدیه‌های فنی درخواست شده توسط مجری نقشه بردار ذیصلاح. شایان ذکر است در این شرایط انتخاب مجری نقشه بردار ذیصلاح به اختیار صاحب کار می باشد و مهندس ناظر می بایست از معرفی مجری نقشه بردار پرهیز نمایند.

۶-۲۹- صاحب کار موظف است در تمامی مراحل اجرا و عملیات ساختمانی حتی در ایام توقف کوتاه مدت یا دراز مدت آن عملیات، اعم از منقطع یا پیوسته و متصل از ابتدا تا پایان کار، تمهیدات و تدارکات لازم به ویژه موارد بهداشتی و ایمنی و نکات حفاظتی را فراهم کند و کلیه مقررات و دستور العمل‌های حفاظت فنی و تمامی اصول ایمنی و بهداشت محیط کار در کارگاه ساختمانی مطابق با مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا)، مبحث سوم مقررات ملی ساختمان (حفاظت ساختمان در برابر حریق)، مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان (علائم و تابلوها) و آئین نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی (به استناد ماده ۸۵ قانون کار جمهوری اسلامی ایران) در حدود وظایف خود می باشد و در قرارداد خود با سازنده، در حدود وظایف وی جزء تعهدات سازنده، درج نماید و ملزم به رعایت موارد ایمنی از قبیل استفاده از نرده حفاظتی مناسب، پوشش بازشوها بطور اصولی، استفاده از نردبان‌های استاندارد، تعبیه جعبه کمک‌های اولیه، استفاده از اعلام هشدار دهنده در اطراف کارگاه ساختمانی و سایر، همچنین تهیه و تحویل وسایل حفاظت فردی و کارگاهی استاندارد از قبیل کلاه ایمنی،



کفش ایمنی و سایر موارد جهت استفاده کارگران و کلیه افرادی که بنحوی در کارگاه های ساختمانی تردد می کنند، می باشد. همچنین نسبت به اجرای چاه ارت و نصب تابلو برق موقت ایمن در کارگاه اقدام نماید.

۳۰-۶- صاحب کار موظف است تمامی اقدامات مندرج در بند ۱۲-۱-۴ از مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان با عنوان مجوزهای خاص و اقدامات قبل از اجرا را رعایت نماید.

۳۱-۶- صاحب کار موظف به تهیه انواع بیمه نامه های لازم برای کلیه کارگران و عوامل شاغل و ناظر به کار در کارگاه و نیز اشخاص ثالث و همسایگان در مقابل حوادث احتمالی (با پوشش کامل برای جبران خسارت و جرایم) و سایر بیمه نامه های ضروری می باشد و در صورت عدم تهیه بیمه نامه ها و یا عدم جبران کامل خسارت توسط بیمه گذار، مسئولیت کامل و جبران خسارت بر عهده صاحب کار می باشد.

ماده ۷. وظایف و تعهدات مهندسان ناظر (با لحاظ نمودن تخصص های مربوط):

۱-۷- مهندسان ناظر بر اساس مباحث مقررات ملی ساختمان و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه اجرایی آن، پس از بازدیدهای مکرر و نظارت و کنترل های لازم، اقدام به ارسال به موقع گزارش عملیات اجرایی و سایر گزارش های قراردادی به مرجع صدور پروانه، سازمان فارس و مراجع ذیصلاح نماید و در مقابل مرجع صدور پروانه، سازمان فارس و سایر مراجع ذیصلاح مسئول خواهند بود.

۲-۷- مهندسان ناظر مکلفند نسبت به عملیات ساختمانی که تحت نظارت و مسئولیت آن ها احداث می گردد، در حیطه صلاحیت خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی و نقشه ها و مقررات ملی ساختمان بر اساس شرح خدمات مهندسی رشته های مختلف به صورت مرحله ای نظارت مستمر نموده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه ساختمان و نقشه های مصوب را گواهی نمایند. هرگاه مهندسان ناظر در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند، باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس اعلام نمایند.

۳-۷- مهندسان ناظر می بایست قبل از اتمام اعتبار پروانه اشتغال به کار حرفه ای خود به گونه ای اقدام نماید که تمدید اعتبار پروانه به موقع صورت گرفته و مشکلی برای ادامه عملیات اجرایی ایجاد نگردد.

۴-۷- مهندسان ناظر پروژه نمی توانند فرد دیگری را جهت بازدید از پروژه های تحت نظارت خود به صاحب کار معرفی نموده، به جز با اعلام کتبی و پذیرش مسئولیت آن و هماهنگی و تایید سازمان فارس اقدام نمایند. شایان ذکر است نسخه ای از درخواست تایید شده توسط سازمان فارس تحویل صاحب کار گردد.

۵-۷- مهندسان ناظر ساختمان هر یک به صورت انفرادی در قبال شرح خدمات مهندسی قانونی خود و حسن انجام وظایف نظارتی و کنترل های لازم و ارسال به موقع گزارش های رشته تخصصی خود مسئول می باشند. هیچ ناظری، ضامن عملکرد ناظر رشته دیگری نمی باشد و تعهدات ناظران نسبت به یکدیگر و به صاحب کار صرفاً در چارچوب قوانین و مقررات و آیین نامه های مرتبط می باشد.

۶-۷- هر ناظری مکلف است گزارش های مربوط به وظیفه نظارتی خود را به موقع به ناظر هماهنگ کننده تحویل داده یا ارسال نماید. در غیر این صورت ضامن تمامی پیامدهای بعدی خواهد بود. چنانچه ناظر هماهنگ کننده از دریافت گزارش ناظر مذکور خودداری ورزد، مطابق مقررات انتظامی با ناظر هماهنگ کننده برخورد خواهد شد. ضمناً ناظر مربوطه می بایست شخصاً نسبت به ثبت گزارش های خود در مرجع صدور پروانه و سازمان فارس اقدام نماید.

۷-۷- وظیفه مهندسان ناظر بازدید، کنترل، نظارت بر عملیات اجرایی و تسلیم گزارش های لازم در چارچوب مباحث مقررات ملی ساختمان علی الخصوص مبحث دوم و همچنین قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین نامه اجرایی آن خواهند بود. هیچ شخص حقیقی و حقوقی نمی تواند مهندسان ناظر را به دادن گزارش یا گواهی یا امضای تعهد یا سندی خارج از اختیارات قانونی ملزم نماید.

۸-۷- هرگاه مهندسان ناظر در ارتباط با ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا موضوع مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان، مواردی را خلاف این مبحث مشاهده نماید، ضمن تذکر کتبی به صاحب کار، مراتب را به مراجع رسمی ساختمان اعلام نماید.

۹-۷- هرگاه مهندسان ناظر در هنگام بازدید و نظارت از عملیات اجرایی ساختمان با ممانعت صاحب کار یا عوامل وی از انجام وظایف قانونی



خود مواجه گردند، می بایست مراتب را به اطلاع مرجع صدور پروانه، اداره کل راه و شهرسازی، سازمان فارس و سایر مراجع ذیصلاح حسب مورد برسانند. همچنین می تواند از فوریت های پلیس (پلیس ۱۱۰) درخواست حضور و تنظیم صورتجلسه نماید.

۷-۱۰- مهندسان ناظر می بایست مطابق مقررات و ضوابط سازمان فارس، از شمول الزام ساختمان به خدمات مجری ذیصلاح اطمینان حاصل نمایند. چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن، ادامه کار مجری غیرممکن شود، حسب بند ۹-۴-۵ مبحث دوم اقدامات قانونی با قید فوریت انجام گیرد.

تبصره ۱: در صورت عدم انجام تکالیف قانونی و قراردادی توسط ناظر هماهنگ کننده، سازمان مکلف به رسیدگی و برخورد با موضوع می باشد. در این شرایط جهت جلوگیری از ایجاد اختلال در پروژه، سایر ناظران می توانند تکالیف مقرر شده ناظر هماهنگ کننده را انجام دهند.

ماده ۸. وظایف و تعهدات ناظر هماهنگ کننده:

۸-۱- ناظر هماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود و سایر مهندسان ناظر را وفق مفاد ماده ۲۳ آیین نامه ماده ۳۳ و ترتیبات تبصره همین ماده به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید.

۸-۲- گزارش های هر ناظر را از وی دریافت و به موقع تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس نماید. هرگاه ناظر یا ناظران از تحویل و یا ارسال به موقع گزارش مرحله ای یا تخلف خودداری ورزند، ناظر یاد شده مسئول تمامی پیامدهای به وجود آمده خواهد بود. در چنین وضعیتی ناظر هماهنگ کننده باید مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس گزارش نماید.

۸-۳- چنانچه صاحب کار به تذکرات ناظر هماهنگ کننده توجه ننماید و اقدامی در جهت اصلاح موارد انجام ندهد، یا به تعهدات قراردادی و قانونی خود به درستی عمل ننماید، ناظر هماهنگ کننده می بایست مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان فارس، گزارش نماید.

۸-۴- ناظر هماهنگ کننده مکلف است تمامی وظایف و تکالیف مقرر شده در مباحث مقررات ملی ساختمان علی الخصوص با لحاظ نمودن توضیحات بند ۷ از ماده ۱۳ مبحث دوم، در ارتباط با وظایف خود را رعایت نماید.

ماده ۹. ضوابط فسخ، اقاله، ابطال، انصراف و خاتمه قرارداد:

۹-۱- اقاله قرارداد با درخواست و توافق طرفین ضمن ارائه دلایل موجه به سازمان استان تقدیم خواهد شد و سازمان استان ظرف مدت ۲۰ روز با بررسی موضوع نسبت به تأیید یا رد آن اقدام خواهد نمود. همچنین تا زمان تصمیم گیری سازمان این قرارداد به قوت خود باقی است.

۹-۲- در صورت اتمام مدت قرارداد و عدم تمدید قرارداد توسط صاحب کار، در صورت درخواست مهندسان ناظر و انجام تشریفات اداری بند "۷-۴" قرارداد، این قرارداد بدون هیچ گونه اقدامات اداری یا قضایی یا هر نوع اقدام دیگری قرارداد خاتمه می یابد و ادامه کار با معرفی ناظران جدید حسب بند ۱۶-۲ مبحث دوم، از طریق سامانه ارجاع صورت خواهد پذیرفت.

۹-۳- در صورتی که مهندسان ناظر به دلایل موجه به تشخیص و تأیید سازمان استان، از قبیل سفر طولانی مدت، انتقال به استان دیگر، بیماری و نداشتن سلامت جسمی و روحی و سایر دلایل موجه، قادر به انجام وظایف خود نباشد، می تواند تقاضای انصراف خود را کتباً به سازمان فارس تحویل داده تا سازمان فارس بعد از بررسی، در صورت تأیید اقدام به جایگزینی ناظر جدید نماید و صاحب کار در این خصوص حق هر گونه اعتراضی را از خود سلب و ساقط نموده و تصمیم سازمان فارس در این خصوص را لازم الاجرا می داند. ناظر مذکور می بایست کارهای انجام شده را مطابق بند ۹-۷ قرارداد، صورتجلسه فصل مشترک نمایند. ناظر دستمزد خود را تا آن تاریخ پیرو مفاد این قرارداد دریافت نموده و حق الزحمه ناظر جایگزین مطابق تعرفه روز خدمات مهندسی بر اساس مدت زمان باقیمانده تا پایان مدت قرارداد می بایست توسط ناظر متقاضی انصراف، به حساب سازمان فارس واریز گردد و سازمان فارس نسبت به تعیین ناظر جایگزین اقدام نماید. صاحب کار در خصوص حق الزحمه ناظر جایگزین تکلیف و وظیفه ای بر عهده نخواهد داشت.



۴-۹- صاحب کار به صورت یک طرفه حق درخواست بر کنار نمودن مهندس ناظر در مدت زمان اعتبار قرارداد را نخواهد داشت. مگر در صورتی که برای ادامه نظارت مهندسان ناظر منع قانونی یا معاذیر وجود داشته باشد یا ناظر به دلیل تخلفات انتظامی یا بنا به دستور مراجع ذیصلاح و یا به تشخیص سازمان از پروژه برکنار شود و یا عملکرد آنان به استناد اسناد و مدارک برخلاف قوانین، مقررات و بایسته های فنی و مهندسی یا قانونی باشد، به قسمی که موجب ضرر و تضییع حقوق صاحب کار شود و ادامه نظارت امکان پذیر نباشد. در این صورت صاحب کار گزارش حاوی دلایل خود را همراه با اسناد و مدارک مربوط به سازمان فارس ارائه خواهد نمود. سازمان فارس حداکثر ظرف مدت دو هفته، ضمن بررسی مدارک و مستندات موضوع تغییر یا عدم تغییر ناظر را تعیین تکلیف و نسبت به فسخ قرارداد یا ناظر یا ناظران اقدام می نماید و در صورت تغییر ناظر حداکثر ظرف مدت ۳ روز کاری پس از سپری شدن این دو هفته نسبت به تعیین ناظر جایگزین مبادرت می ورزد. در این حالت سازمان فارس مختار است بدون رضایت ناظران اقدام به فسخ قرارداد حاضر نموده و ایشان حق هر گونه اعتراض را از خود سلب و ساقط می نماید. در صورتیکه مدت قرارداد نظارت به اتمام نرسیده باشد، ناظر مکلف است حق الزحمه مدت زمان باقیمانده تا اتمام قرارداد را به صاحب کار عودت نماید. اگر ناظر ظرف مدت ۲۰ روز از این امر استنکاف نماید، صاحب کار می تواند به استناد این بند قرارداد و تاییدیه سازمان فارس، دریافت مطالبات خود را با مراجعه به داوری این قرارداد درخواست نماید و تا زمان عودت حق الزحمه مازاد دریافتی توسط ناظر برکنار شده به مالک، سازمان فارس از ارائه هرگونه خدمات اداری، فنی و مهندسی به مهندسان ناظر خودداری می نماید. صاحب کار می بایست جهت ادامه کار، ضمن درخواست معرفی ناظر جایگزین از سازمان با عقد قرارداد جدید، نسبت به پرداخت حق الزحمه نظارت بر اساس تعرفه روز خدمات مهندسی و مدت زمان باقیمانده از قرارداد حاضر، اقدام نماید.

۵-۹- در صورتی که مهندسان ناظر در انجام وظایف نظارتی خود مواجه با ممانعت، دخالت صاحب کار یا خودداری وی از انجام تعهدات قراردادی و قانونی شوند، در وهله نخست باید مراتب را با ارسال اظهارنامه به صاحب کار منعکس کرده و خواستار پایان دادن به اقدامات مذکور شوند، چنانچه صاحب کار از انجام موارد مطروحه در اظهارنامه خودداری نماید، مهندسان ناظر می توانند گزارش حاوی دلایل موجه همراه با اسناد و مدارک مربوط را به مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان فارس تقدیم خواهند نمود و درخواست فسخ قرارداد را می نمایند و چنانچه ادعای ناظر با بررسی اسناد و مدارک مبنی بر ممانعت یا دخالت صاحب کار از انجام وظایف ناظر به تایید سازمان فارس برسد، سازمان فارس در صورت احراز تعدر ادامه نظارت از سوی ناظر مختار به فسخ قرارداد می باشد و حق الزحمه پرداختی توسط صاحب کار تحت هیچ عنوان استرداد نخواهد شد و صاحب کار مکلف به پرداخت حق الزحمه ناظران جایگزین بر اساس کل مترژ و تعرفه روز خدمات مهندسی می گردد. شایان ذکر است در صورت تکرار مورد، سازمان فارس در صورت مواجه شدن با موارد دخالت و ممانعت توسط صاحب کار، اختیار تعقیب وی از طریق مراجع ذیصلاح، وفق فراز پایانی بند ۵ ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را خواهد داشت.

۶-۹- در خصوص فسخ، اقاله، انصراف، ابطال و یا خاتمه قرارداد، تکالیف و الزامات اداری مستند به بندهای ۱۴-۴-۱۴ و ۱۴-۴-۶ برای مهندسان ناظر حقیقی و برای ناظران حقوقی مستند به بندهای ۱۵-۴-۹ و ۱۵-۴-۱۰ مبحث دوم انجام خواهد گرفت.

۷-۹- در صورت فسخ، اقاله، انصراف، ابطال و یا خاتمه قرارداد، مهندسان ناظر موظف می باشند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارائه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار تا آن زمان را با صاحب کار و کارشناس منتخب سازمان فارس صورت جلسه نمایند. در صورت عدم همکاری هر یک از طرفین، طرف دیگر می تواند وضعیت کارهای انجام شده را توسط کارشناس منتخب سازمان فارس درخواست نموده و نسخه ای از آن را به سازمان فارس و مرجع صدور پروانه ارائه نماید. هر یک از طرفین در صورت عدم حضور جهت تهیه صورتجلسه فصل مشترک، حق هرگونه اعتراض را نسبت به صورتجلسه تنظیمی از خود سلب و ساقط می نمایند و از مسئولیت های ایشان در قبال کارهای انجام شده نخواهد کاست و طرفین می توانند جهت دریافت صورتجلسه تنظیمی توسط کارشناس منتخب، به سازمان فارس مراجعه نمایند.

تبصره ۱: مهندسان ناظر مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام مسئولیت و تعهدات و پس از صورتجلسه تنظیمی توسط کارشناس منتخب سازمان فارس انجام می شود، را به عهده نخواهند داشت و صرفاً مسئولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارش های اعلام شده (در صورت تایید سازمان) به عهده ناظران خواهد بود. شایان ذکر است مهندسان ناظر موظفند تا زمان حصول نتیجه از تکالیف مقرر در فصل چهارم مبحث دوم، نسبت به پیگیری های لازم اقدام نمایند.



۱۰-۱- هرگونه اختلاف ناشی از این قرارداد به وسیله داور یا داورانی به انتخاب سازمان فارس رسیدگی می گردد. مدت داوری سه ماه است که به تشخیص داور یا داوران تا دو دوره سه ماهه دیگر قابل تمدید است. ابلاغ اوراق و رای به تشخیص داور یا داوران به هر نحو از جمله پیامک، درج در سایت سازمان یا شبکه های اجتماعی، ایمیل، ارسال اظهارنامه، ارسال به وسیله پست و یا روش دیگر انجام می شود. نظر داور یا داوران قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد. شرط داوری مستقل از قرارداد در نظر گرفته شده است.

۱۰-۲- سازمان فارس می تواند به تشخیص خود امر داوری را به احدی از موسسات داوری تحت نظارت قوه قضاییه ارجاع نماید.

ماده ۱۱. وظایف و اختیارات سازمان:

۱۱-۱- اختیارات سازمان در ارتباط با تنظیم روابط بین صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و کارفرمایان بر اساس وظایف مقرر در ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی قانون و ردیف "پ" ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و مطابق با بند ۲-۷ "وظایف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان" و ردیف "پ" بند ۲-۷-۱ و همچنین فصل چهارم با عنوان "نظارت ساختمان" از مبحث دوم مشخص و معین گردیده است که از سوی سازمان فارس قابل اعمال است.

۱۱-۲- با عنایت به ماده ۱۴ از فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان با عنوان ناظران حقیقی و ردیف های مرتبط با این بند، علی الخصوص بند ۱۴-۴ "مقررات عمومی مربوط به ناظران حقیقی" و ماده ۱۵ از فصل چهارم مبحث دوم با عنوان ناظران حقوقی و ردیف های مرتبط با این بند علی الخصوص بنده ۱۵-۴ "وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی"، در صورت بروز هرگونه مشکلی فی مابین ناظران صاحب کار به نحوی که ادامه کار و انجام تعهدات قراردادی و قانونی به تشخیص سازمان فارس غیر ممکن شود، برای ناظران حقیقی مشمول قسمت **نظایر آن** در بند ۱۴-۴-۴ (چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و با فوت، حجر، ناتوانی ناظر حقیقی «در صورت تایید مراجع قانونی» یا سلب صلاحیت قانونی وی و **نظایر آن**، ادامه کار ناظر حقیقی غیر ممکن شود)، و برای ناظران حقوقی مشمول **هر دلیل قانونی دیگر** در بند ۱۵-۴-۱۰ (چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا به **هر دلیل قانونی دیگر**، ادامه کار ناظر حقوقی غیر ممکن شود)، خواهد گردید. در این موارد سازمان فارس با بررسی موارد مطروحه، چنانچه ادامه کار ناظران را غیر ممکن تشخیص دهد، در ارتباط با خاتمه، فسخ، اقاله، انصراف و یا ابطال قرارداد تصمیم گیری خواهد نمود. تصمیم سازمان در این خصوص برای طرفین لازم الاتباع و لازم الاجرا می باشد. طرفین قرارداد ضمن پذیرش تصمیم سازمان فارس، حق هر گونه اعتراض را در این موارد، از خود سلب و ساقط می نمایند.

۱۱-۳- هرگاه در تفسیر مفاد و متون این قرارداد ابهام پیش آید، طرفین می توانند با مراجعه به سازمان فارس، موارد ابهامی را استعلام نمایند.

ماده ۱۲. نشانی طرفین:

نشانی صاحب کار مندرج در سامانه ثنا و مهندسان ناظر نشانی مندرج در سامانه ثنا و یا نشانی مندرج در سامانه سازمان فارس می باشد.

ماده ۱۳. شمار مواد و نسخه های قرارداد:

این قرارداد در **۱۳ ماده** به همراه تبصره های ذیل آن، در **۱۱ صفحه** و نسخه های قرارداد به تعداد ناظرین پروژه و صاحب کار، که هر کدام حکم واحد دارند، منعقد گردیده و با علم و آگاهی، اراده و اختیار و رضایت کامل طرفین، تمام صفحات مهر و امضا شده است و هر نسخه بدون خط خوردگی و لاک گرفتگی حکم واحد دارد. اجرای این قرارداد برای طرفین لازم الاتباع و لازم الاجرا است. هیچ کدام از طرفین قرارداد اجازه دخل و تصرف در مفاد این قرارداد را که به عنوان قرارداد همسان نظارت ملاک عمل می باشد، نخواهند داشت.

امضا و مهر پروانه اشتغال مهندسان ناظر

نام و نام خانوادگی و امضا و اثر انگشت مالک / صاحب کار