



ضمناً در ارتباط با ساختمانهایی که بر اساس کاربری، گروه ساختمانی آنها تعیین می شود، مدت قرارداد (موضوع ماده ۳) با توافق طرفین و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان خراسان رضوی تعیین خواهد شد.

**تبصره ۵:** زمانهای قید شده در قرارداد (ماده ۳)، مربوط به تعهد نظارت طرف اول بوده و بستگی به مدت اعتبار پروانه ساختمانی ندارد.

#### **ماده (۴) تعهدات طرف اول**

به موجب این قرارداد طرف اول، انجام خدمات زیر را با رعایت امانت و دقت کامل و با در نظر داشتن اخلاق مهندسی و شرافت حرفه ای عهده دار می شود:

۴-۱) حضور در سازمان و امضای مدارک و اسناد حاوی تعهدات نظارت.

۴-۲) اعلام شروع به کار پروژه به مرجع صدور پروانه و سازمان استان (تکمیل فرم شماره ۲ از فرمهای نه گانه با اخذ شماره ثبت دبیرخانه سازمان استان)

۴-۳) انجام خدمات نظارت به شرح مندرج در شرح خدمات مصوب در تمام مدت قرارداد

۴-۴) گزارش به موقع عملیات اجرا شده ساختمانی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان و دیگر مراجع قانونی حداقل به تعداد مراحل و مواقعی که در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان الزام شده است.

۴-۵) صدور به موقع گواهی و تأییدیه های مورد نیاز طرف دوم و مرجع صدور پروانه ساختمان، پس از انجام کنترل های لازم در صورت احراز رعایت ضوابط و مقررات.

۴-۶) طرف اول نمی تواند هیچگونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی فوق را عهده دار شود یا به هر نحوی مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با صاحب کار برقرار کند.

۴-۷) طرف اول موظف به ایجاد هماهنگی های لازم جهت انجام به موقع آزمایشهای مورد نیاز مطابق ضوابط مقررات ملی ساختمان (از قبیل آزمایشهای جوش، بتن و میلگرد) در مرحله فونداسیون و اسکلت می باشد.

۴-۸) طرف اول در صورت عدول صاحبکار از چارچوب مفاد پروانه ساختمان و عدم رعایت نکات فنی می بایست مراتب را به مرجع صدور پروانه و سازمان استان اطلاع دهد.

۴-۹) تفهیم و ابلاغ لزوم رعایت ضوابط ایمنی به صاحبکاران که همزمان با امضای این قرارداد لزوم رعایت ضوابط ایمنی در دوران اجرای ساختمان از سوی ناظر به مالک و سازنده سازه تفهیم و ابلاغ گردید.

#### **ماده (۵) تعهدات طرف دوم:**

۵-۱) طرف دوم متعهد می گردد اجرای کار را به سازنده یا سازندگان دارای صلاحیت حرفه ای واگذار نماید. سازنده به عنوان مسئول فنی کل پروژه عمل خواهد نمود و طرف دوم نباید در امور فنی و تخصصی پروژه دخالت نماید. هر گاه طرف دوم قصد تغییر سازنده را داشته باشد باید مراتب را به مرجع صدور پروانه، سازمان استان و طرف اول اطلاع دهد. تعهدات مندرج در بندهای بعدی که در این قرارداد بر عهده طرف دوم است، باید حسب مورد به سازنده دارای صلاحیت واگذار و قراردادی بین او و سازنده دارای صلاحیت منعقد گشته و یک نسخه به طرف اول تحویل نماید.

۵-۲) طرف دوم متعهد می باشد سازنده را ملزم نماید تا قبل از آغاز عملیات ساختمانی تابلو مشخصات پروژه را مطابق با ضوابط سازمان استان در محل مناسب و قابل رؤیت و در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی محافظت نماید.

۵-۳) طرف دوم مکلف است قبل از شروع عملیات اجرایی ساختمان، مراتب را از طریق سازنده کتبا" به طرف اول اطلاع دهد. (از طریق تکمیل فرم شماره ۲). ضمناً" در پایان هر یک از مراحل عملیات اجرایی ساختمان، اجازه شروع مرحله بعدی باید از طرف اول اخذ گردد. (با تأیید در کارت نظارت)

۵-۴) طرف دوم مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط طرف اول تا پایان کار را فراهم و موانعی که ممکن است در روند بازدید و اعمال کنترل ها بوجود آیند برطرف نماید.

۵-۵) طرف دوم مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا در تمام مدت اجرای عملیات ساختمانی، اسناد پروژه از جمله نقشه های مصوب، تصویر پروانه ساختمانی، گزارش های طرف اول، گزارش آزمایشهای ژئوتکنیک، جوش و بتن و ... در محل کارگاه (زونکن کارگاهی) نگهداری شود.

۵-۶) طرف دوم مکلف است هر گونه آزمایشی را که طرف اول انجام آن را ضروری می داند به موقع و مطابق مقررات ملی ساختمان توسط شرکتهای خدمات آزمایشگاهی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی به هزینه خود انجام دهد و نتایج آن را ظرف مدت معقول در اختیار طرف اول قرار دهد.

۵-۷) طرف دوم مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی، حدود مرزی زمین و برو کف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی از شهرداری اخذ نماید و طرف اول هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمینی که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد.

۵-۸) طرف دوم باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیر زمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاههای مسئول مشخص و به سازنده و طرف اول اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی توسط سازنده ساختمان با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوطه انجام شود.

۹-۵) در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی یا مرجع صدور پروانه ساختمان متوقف شود طرف دوم حق ادامه کار را نخواهد داشت و در صورت ادامه کار، طرف اول در قبال کارهای انجام شده در دوره مذکور مسئولیتی ندارد. در صورت رفع موانع توقف، طرف دوم مکلف است مراتب شروع کار را ظرف ۲۴ ساعت کتباً به طرف اول اطلاع دهد و ادامه کار با دستور کتبی طرف اول صورت پذیرد.

۱۰-۵) طرف دوم موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه ساختمان و رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی است. طرف دوم موظف است قبل از اجراء نقشه های ساختمانی را از لحاظ ابعاد و اندازه و انطباق آن ها با یکدیگر و مشخصات مندرج در پروانه ساختمانی کنترل نموده و در صورت وجود مغایرت، مراتب را به طرف اول اعلام نماید طرف اول براساس نوع مغایرت در خصوص ادامه عملیات اجرایی با اصلاح جزئی روی نقشه ها و یا ادامه عملیات اجرایی پس از تغییر نقشه ها و اخذ تأییدیه مجدد از مرجع صدور پروانه یا سازمان استان، حسب مقررات تصمیم گیری خواهد نمود.

۱۱-۵) طرف دوم مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر بهداشتی، ایمنی و حفظ محیط زیست کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مبحث دوازدهم و بیستم) و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی و سایر آیین نامه های مصوب مراجع ذیصلاح را در حدود وظایف خود به انجام رساند.

۱۲-۵) طرف دوم مکلف است پوشش بیمه تأمین اجتماعی کلیه کارگران و عوامل شاغل به کار در کارگاه و همچنین پوشش بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه و یا بیمه تمام خطر ساخت را برای پروژه برقرار نماید. (وفق بند ۴-۱۲-۱۲ مبحث ۱۲ مقررات ساختمانی)

۱۳-۵) طرف دوم مکلف است هر گونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندسان ناظر صورت می پذیرد، کتباً به اطلاع طرف اول برساند.

#### **ماده (۶) سایر شرایط:**

۱-۶) در صورت انتقال تمامی یا بیش از نیمی از ملک یا ساختمان در دست ساخت به اشخاص دیگری توسط طرف دوم (به هر شکل اعم از انتقال سند رسمی یا روش انتقال با سند غیر رسمی، مبیعه یا انتقال قهری) طرف دوم موظف است همزمان با انتقال ملک، قرارداد حاضر را به طرف دوم جدید از طریق سازمان انتقال دهد. در هر صورت تعهدات موضوع این قرارداد به عنوان وظایف قانونی مالکین، به مالکین جدید منتقل خواهد شد.

۲-۶) چنانچه طرف دوم به تذکرات طرف اول توجه ننماید، یا تعهدات قراردادی و قانونی خود را به درستی انجام ندهد و یا تخلفی از قانون نماید، طرف اول حق خواهد داشت ضمن گزارش مراتب به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، درخواست جلوگیری از ادامه عملیات ساختمانی را نماید و در این شرایط هیچگونه مسئولیتی متوجه طرف اول نخواهد بود.

#### **ماده (۷) حق الزحمه طرف اول و نحوه پرداخت آن:**

۱-۷) حق الزحمه طرف اول بر مبنای زیر بنای کل ساختمان توسط طرف دوم در وجه سازمان استان واریز می گردد، نحوه و زمان پرداخت حق الزحمه فوق به طرف اول، بر اساس ضوابط سازمان استان خواهد بود و صاحبکار نباید تحت هیچ عنوان، مبلغی را شخصاً به طرف اول پرداخت نماید.

۲-۷) در صورتیکه در هنگام خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط طرف اول باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط طرف اول صادر خواهد شد. در غیر اینصورت قرارداد می بایست تمدید گردد. ( گزارش ناظر هماهنگ کننده و یا گزارش بازدید از ملک شهرداری میتواند مورد استناد جهت اتمام عملیات ساختمانی واقع گردد.)

۳-۷) در صورتیکه پروژه دارای تغییر نقشه و افزایش زیربنا باشد، طرف دوم باید ما به التفاوت حق الزحمه طرف اول را بر اساس تعرفه روز خدمات مهندسی به حساب سازمان واریز نماید.

#### **ماده ۸ - تمدید قرارداد و مبلغ آن :**

۱-۸) در صورتیکه در پایان مدت قرارداد عملیات اجرایی ساختمان به اتمام نرسیده باشد، طرف دوم موظف است نسبت به تمدید قرارداد اقدام نماید

۲-۸) مدت تمدید قرارداد به تناسب عملیات اجرائی باقیمانده و به درخواست طرف دوم تعیین میشود

۳-۸) این قرارداد به دفعات و براساس شرایط پیشرفت عملیات اجرائی قابل تمدید است.

۴-۸) حق الزحمه تمدید قرارداد برای هر دوره یکساله برابر با ده درصد حق الزحمه مصوب روز می باشد که از سوی طرف دوم به حساب سازمان واریز می شود .

۵-۸) در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی و عدم تمدید کار توسط طرف دوم در مدت مشخص شده، طرف اول حق دارد توقف عملیات ساختمانی را درخواست نموده و از ادامه ارائه خدمات نظارت خودداری نماید.

#### **ماده ۹- فسخ یا خاتمه قرارداد:**

۹-۱) فسخ یا خاتمه این قرارداد با درخواست هر یک از طرفین و با بررسی و تایید سازمان استان قابل انجام خواهد بود.

۹-۲) طرف دوم امکان بر کناری طرف اول را ندارد، در صورتیکه برای ادامه نظارت توسط طرف اول منع قانونی وجود داشته باشد، طرف دوم گزارش حاوی دلایل را به سازمان تقدیم خواهد نمود و سازمان در رد یا قبول دلایل مختار است و در صورت تایید سازمان طرف اول تغییر خواهد گردید.

۹-۳) در صورت صدور پایان کار ساختمان قبل از پایان قرارداد، این قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

۹-۴) طرف اول در قبال حوادثی که در دوره تعلیق یا توقف کار و یا بعد از فسخ یا خاتمه قرارداد که در کارگاه رخ داده و منجر به هر گونه خسارت به اشخاص یا اموال شود مسئولیتی ندارد.

۹-۵) چنانچه ظرف ۱۵٪ مدت قرار داد (مدرج در ماده ۲ این قرارداد)، صاحب کار نتواند پروانه ساختمان را دریافت نماید یا از دریافت آن منصرف گردد طرف اول می تواند درخواست فسخ قرارداد نماید. در اینصورت با تایید سازمان استان و استرداد وجه به طرف دوم، قرارداد قابل فسخ خواهد بود.

۹-۶) در صورت انصراف طرف دوم از اخذ پروانه یا ادامه عملیات ساختمانی، طرف اول در خواست فسخ قرارداد را به سازمان استان ارائه نموده و سازمان بر اساس ضوابط و شرایط کار، مراتب را بررسی نموده و اعلام نظر خواهد نمود.

۹-۷) در صورت فسخ، تعلیق و یا خاتمه قرارداد در خلال اجرای عملیات ساختمانی، طرفین قرارداد و سازنده باید وضعیت کار اجرا شده تا آن مرحله را صورتجلسه نمایند. در صورت عدم همکاری هر یک از طرفین بجای او نماینده سازمان استان، یا یک کارشناس رسمی سازمان ( کارشناسان ماده ۲۷) و یا کارشناس رسمی دادگستری مراتب را صورتجلسه خواهند نمود.

#### ماده ۱۰- حل اختلاف و داوری:

۱۰-۱) هر گونه اختلاف در مورد مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات، ابتدا از طریق گفتگو و مذاکره و سپس از طریق حکمیت و داوری در سازمان استان حل و فصل خواهد شد.

#### ماده ۱۱- مدارک منضم به قرارداد:

۱۱-۱) تصویر سند مالکیت عرصه ملک

۱۱-۲) تصویر وکالت نامه قانونی وکیل طرف دوم

۱۱-۳) پیش نویس پروانه به هنگام عقد قرارداد

۱۱-۴) برگه خروج از ظرفیت طرف اول

مهر و امضاء طرف اول

امضاء طرف دوم یا وکیل قانونی مالک

• نکته: ۱) امضاء طرف دوم باید در مراجع رسمی تصدیق امضاء شود.

۲) در صورتیکه طرف اول شخص حقیقی باشد باید قرارداد توسط کلیه ناظرین پروژه مهر و امضاء گشته و به هر یک از ناظرین تصویر قرارداد تحویل داده شود.

#### تأیید مدارک توسط سازمان استان:

گواهی می شود کلیه مدارک مربوط به پروژه با شماره پروانه ..... در تاریخ ..... به کارشناس سازمان ارائه گردید و صحت آنها مورد تأیید می باشد.

نام و نام خانوادگی و امضاء کارشناس سازمان