



شماره :

تاریخ :

پیوست :

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" 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.

توجه ۱: ضمائی که در مواد مختلف این قرارداد از آن نام برده شده، همگی جزء لاینفک آن محسوب می شود، تمام صفحات تمام نسخ آن ها توسط طرف های قرارداد، با علم و اطلاع کافی بطور دقیق و کامل مطالعه و سپس امضا شده و نسخه ای از آن در اختیار طرف های قرارداد می باشد. هر برگه ای بدون امضای هر طرفی که آن را امضا نموده، نسبت به آن طرف بدون اعتبار محسوب می گردد. امضای این قرارداد و ضمائ آن توسط هر یک از طرف های قرارداد به منزله عدم ابهام وی نسبت به کل مفاد قرارداد و ضمائ آن ها می باشد. منظور از سازمان در متن این قرارداد، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان و دفاتر نمایندگی آن در شهرستان های استان می باشد.

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/وکلائی 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 شماره پرونده شهرداری 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
	هماهنگ کننده				
	معماری				
	سازه				
	تاسیسات مکانیکی				
	تاسیسات برقی				
	نقشه برداری				

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان کردستان

شماره:

تاریخ:

پیوست:

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

ماده ۲. موضوع قرارداد:

ارائه خدمات نظارت دوره ای برابر مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط موجود و ارائه گزارشات مرحله ای توسط مهندسان ناظر به مرجع صدور پروانه و سازمان کردستان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات فنی و اجرایی پروژه ساختمانی با شماره پرونده شهرداری و مترائز 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) گودبرداری (پ) اجرای اسکلت (ت) سفت کاری (ث) نازک کاری (ج) پایان کار

تبصره ۱. منظور از نظارت در این قرارداد، نظارت مرحله ای می 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 و انطباق عملیات اجرائی با پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب در پروژه تحت نظارت خود اطمینان حاصل نمایند.

ماده ۳. مدت قرارداد:

مدت این قرارداد طبق جدول ذیل بوده و می بایست حداقل تا تاریخ پایان مدت اعتبار پروانه مطابق ضوابط تمدید گردد.

جدول شماره (۱)

گروه	تعداد طبقات	مدت زمان
گروه الف	با مقیاس کاربری محله ۱ و ۲ طبقه ارتفاع از روی زمین با حداکثر زیربنای ۶۰۰ مترمربع	۱۶ ماه
گروه ب	با مقیاس کاربری محله ۳ تا ۵ طبقه ارتفاع از روی زمین با زیربنای ۶۰۰ تا حداکثر ۲۰۰۰ مترمربع	۲۰ ماه
گروه ج ۱	با مقیاس کاربری محله ۶ تا ۷ طبقه ارتفاع از روی زمین با زیربنای ۲۰۰۰ تا حداکثر ۵۰۰۰ مترمربع	۲۴ ماه
گروه ج ۲	با مقیاس کاربری محله ۸ تا ۱۰ طبقه ارتفاع از روی زمین با زیربنای ۲۰۰۰ تا حداکثر ۵۰۰۰ مترمربع	۲۸ ماه
گروه د ۱	با مقیاس کاربری محله ۱۱ تا ۱۲ طبقه ارتفاع از روی زمین با زیربنا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع	۳۲ ماه
گروه د ۲	با مقیاس کاربری محله ۱۳ تا ۱۵ طبقه ارتفاع از روی زمین با زیربنا بیش از ۵۰۰۰ مترمربع	۳۶ ماه
گروه د ۳	با مقیاس کاربری محله ۱۶ طبقه و بالاتر ارتفاع از روی زمین با بیش از ۵۰۰۰ مترمربع	۴۰ ماه

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

۱-۳- شروع تعهدات قراردادی ناظر از تاریخ صدور پروانه ساختمانی خواهد بود در صورت تأخیر مالک در اخذ پروانه ساختمانی شروع تعهدات قراردادی حداکثر ۲ ماه پس از تاریخ ارجاع نظارت در سامانه بوده و می‌بایست حداقل تا تاریخ پایان مدت اعتبار پروانه (جدول شماره ۱) تمدید گردد.

۲-۳- مواعد مندرج در جدول فوق ملاک خروج کار از ظرفیت همزمان ناظرین خواهد بود.

توضیح ۱: در صورت وجود معاذیر قانونی شامل ناظر (مرضی که مانع حرکت است - فوت یکی از والدین یا همسر یا اولاد - حوادث قهریه از قبیل سیل، زلزله و حریق که بر اثر آن اجرای قرارداد در مدت مقرر ممکن نباشد - توقیف یا در حبس بودن به نحوی که بر اثر آن اجرای قرارداد در مدت مقرر ممکن نباشد) خسارتی متوجه مهندس ناظر نخواهد بود.

توضیح ۲: چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، و نظایر آن « در صورت تایید مراجع قانونی » ناتوانی مهندس ناظر حقیقی آن، ادامه کار مهندس ناظر غیر ممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به تعیین مهندس ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است تا معرفی مهندس ناظر جدید توسط سازمان، از ادامه کار ساختمان جلوگیری بعمل آورد و سازمان نیز موظف است پس از عقد قرارداد جدید با صاحب کار نسبت به معرفی مهندس ناظر یا مهندسان ناظر جدید اقدام نماید.

توضیح ۳: در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی به دلایلی خارج از قصور ناظران حقیقی 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 مراتب را به صاحب کار، سازمان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان درخواست تمدید قرارداد با صاحب کار و ناظران را نماید. سازمان نیز با صاحب کار یا صاحبان کارو ناظران تمدید قرارداد می نماید. در صورتی که بنا به دلایلی ناظران در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلائل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان قرارگیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به سازمان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می شود، نخواهند داشت و موضوع قرارداد از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارشهای اعلام شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحب کار یا صاحبان کار از تمدید قرارداد با سازمان خودداری نمایند، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد گردید

توضیح ۴: در صورت اتمام کار و ارسال گزارش پایان کار توسط مهندسان ناظر قبل از انقضای مدت قرارداد، قرارداد خاتمه یافته تلقی می گردد.

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

۱-۴- مبلغ این قرارداد بابت کل خدمات نظارت در هر ۵ رشته بصورت مقطوع بر اساس تعرفه سال سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان، از قرار هر متر مربع مبلغ ریال و کل مبلغ قرارداد معادل.....تعیین می گردد. حق الزحمه مهندس ناظر مطابق بند ۱۶-۳-۱ مبثت ۲ توسط مالک در وجه سازمان واریز می گردد و سازمان نیز پس از اعمال کسورات، مبلغ را برابر مصوبه هیات

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

مدیره به حساب مهندسان ناظر مربوطه پرداخت می نماید و صاحب کار تحت هیچ عنوانی، هیچ مبلغی را به طور مستقیم به مهندس ناظر پرداخت نخواهد نمود.

۴-۲- حق الزحمه فوق شامل تمدید قرارداد حاضر نبوده و در صورت اتمام مدت قرارداد و تمایل مالک به ادامه پروژه؛ مالک موظف است نسبت به انعقاد قرارداد متمم جدید با مبلغ جدید با مهندسان ناظر اقدام نماید. در صورتیکه در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط مهندس ناظر باقی مانده باشد، نیازی به تجدید قرارداد نبوده و این گواهی توسط مهندس ناظر صادر خواهد شد.

۴-۳- حق الزحمه مهندس ناظر برای انجام کلیه خدمات موضوع قرارداد بر اساس سطح زیربنای ناخالص کل ساختمان محاسبه می شود. ۴-۴- در صورت تغییر نقشه و افزایش زیربنا، مالک موظف است در زمان تقدیم درخواست افزایش بنا ما به التفاوت حق الزحمه مهندس ناظر را بر اساس آخرین مصوبات هیئت مدیره به حساب سازمان واریز نماید. چنانچه در طول مدت قرارداد مساحت ساختمان یا طبقاتی از آن کاهش یابد تأثیری در حق الزحمه پرداختی به ناظران نخواهد داشت.

۴-۵- مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع قرارداد مبلغی را از صاحب کار مطالبه نماید یا صاحب کار را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را به طور مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

۴-۶- پرداخت سهم سازمان و همچنین مالیات تکلیفی براساس مقررات موضوعه بر عهده مهندس ناظر می باشد.

۴-۷- پرداخت مالیات بر ارزش افزوده حق الزحمه مهندسان ناظر مطابق با قوانین مربوط بر عهده مالک یا صاحب کار می باشد.

۴-۸- پرداخت حقوقات تامین اجتماعی موضوع ماده ۴۸ قانون تامین اجتماعی، در صورت شمول، بر عهده صاحب کار می باشد.

۴-۹- مسئولیت اداری و مالی و انجام هرگونه هماهنگی های لازم میان مهندسان ناظر با یکدیگر و با صاحب کار و با مجری ، در قبال تعهدات این قرارداد و ارسال گزارشهای مراحل اصلی کار حاصل از بازدیدهای مهندسان ناظر و دریافت هرگونه گزارش از مجری ساختمان برعهده ناظر هماهنگ کننده مطابق مبحث ۲ می باشد. سایر مسئولیت های جزئی، مدنی (از قبیل اشکالات و اشتباهات فنی و مهندسی) و انتظامی بامهندسان ناظر می باشد . چنانچه صاحب کار هرگونه ادعایی در هر مورد از این قرارداد داشته باشد، حسب نوع اختلاف فوق الذکر، صرفاً حق دارد ناظر هماهنگ کننده یا هر یک از مهندسان ناظر را طرف ادعا و مطالبه خسارت قرار دهد .سازمان نیز در این خصوص تنها وظیفه تعیین و معرفی مهندس ناظر را داشته و به غیر از آن به هیچ عنوان مسولیتی نداشته و طرف دعوی یا شکایت قرار نخواهد گرفت. در صورت بروز هر گونه اختلاف در خصوص این بند و خصوصاً نحوه تفسیر یا ایفای تعهدات، حل اختلاف با مرجع مذکور در ماده ۱۶ همین قرارداد خواهد بود و نظر به این مرجع قطعی و برای طرفین لازم الاتباع می باشد.

۴-۱۰- حق الزحمه مهندسان ناظر با رعایت ماده ۱۶-۱-۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و براساس آخرین مصوبه هیئت مدیره به حساب مهندسان ناظر واریز می گردد.

ماده ۵. اسناد و مدارک پیوست قرارداد:

اسناد و مدارک که جزء لاینفک قرارداد نیز محسوب می شوند عبارت اند از:

الف. نقشه پلان موقعیت، گواهی بر و کف، موافقت اصولی (در صورت وجود)، پروانه ساختمان و اصلاحیه های آن.

ب. نقشه های مصوب ساختمان شامل نقشه های معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی.

پ. وکالت نامه وکیل صاحب کار و معرفی نامه های نماینده های شرکت ها 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.

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تأسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تأسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره:

تاریخ:

پیوست:

ماده ۶. وظایف و تعهدات صاحب کار:

۱-۶- انجام کلیه اقدامات لازم و اخذ مجوزهای قانونی جهت ساخت پروژه از دستگاه ها 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 مهندسان ناظر ممنوع می باشد. 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، مهندسان ناظر هیچ گونه مسئولیتی در ارتباط با کارهای انجام شده نخواهند داشت و تمام تبعات اقدامات فوق بر عهده صاحب کار خواهد بود.

۳-۶- صاحبکار مکلف است با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی حدود مرزی زمین و بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید و مهندسان ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمین که ساختمان در آن احداث می شود را ندارد. نحوه پیاده سازی بروکف و حدود اربعه صرفاً تحت نظارت ناظر نقشه بردار و با هماهنگی با نقشه برداری که طراح اولیه تفکیک (موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری) را انجام داده، می باشد.

۴-۶- صاحب کار می بایست کلیه اسناد پروژه از جمله نقشه های اجرایی مصوب، پروانه ساختمانی، گزارش مهندسان 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.

۵-۶- صاحب کار موظف است در اجرای پروژه از سازندگان و پیمانکاران دارای صلاحیت و کارگران دارای کارت مهارت فنی استفاده نماید و چنانچه عوامل اجرایی از لحاظ توان فنی و تخصص مربوطه مورد تأیید مهندسان ناظر نباشد، باید در اسرع وقت نسبت به جایگزینی آنان اقدام نماید.

۶-۶- صاحب کار مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی کتباً از مرجع صدور پروانه تقاضای گواهی بروکف 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 بروکف را قبل از آغاز عملیات ساختمانی توسط کارشناسان ذیربط ذیصلاح مشخص و مدارک آن را به ناظر هماهنگ کننده ارائه نماید. مهندسان ناظر هیچگونه مسئولیتی در مورد احراز صحت و سقم اسناد مالکیت یا درستی حدود ثبتی زمین که ساختمان در آن احداث می شود را ندارند.

۷-۶- 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، نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان حسب بند ۱۳-۲ مبحث دوم، مهندسان ناظر می بایست موارد مذکور را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان کردستان گزارش نماید. چنانچه پیرو گزارش مهندسان 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 می نماید و ناظران با انجام تکالیف خود هیچ گونه مسئولیتی در قبال ضرر و زیان و خسارت های ناشی از توقف کار نخواهند داشت.

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

۶-۸- صاحب کار حق هیچ گونه تغییر و اجرا بر خلاف نقشه های مصوب و پروانه ساختمانی را نخواهد داشت و چنانچه نیاز به ایجاد تغییراتی در نقشه های مصوب داشته باشد، می بایست با طراحان و مهندسان ناظر پروژه هماهنگی لازم را انجام داده و پس از اخذ اصلاحیه نقشه ها و مجوزهای لازم و تاییدیه های قانونی از مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان کردستان نسبت به اعمال تغییرات اقدام نماید.

۶-۹- گودبرداری و تخریب خارج از این قرارداد بوده و 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.

۶-۱۰- صاحب کار مکلف است امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندسان ناظر، کارشناسان کنترل مضاعف و ناظران عالییه 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.

۶-۱۱- در صورتیکه ادامه عملیات ساختمانی بنا به درخواست مهندسان 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، مهندسان ناظر در قبال کارهای انجام شده و در دوره مذکور هیچگونه مسؤلیت 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.

۶-۱۲- صاحب کار مکلف به استفاده از مصالح، فرآورده های ساختمانی، مواد و ابزار مرغوب و استاندارد در اجرای پروژه طبق مقررات ملی ساختمان می باشد.

۶-۱۳- 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.

۶-۱۴- 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.

۶-۱۵- صاحب کار متعهد می گردد در اجرای عملیات ساختمانی از اتباع بیگانه غیر مجاز استفاده ننماید.

۶-۱۶- صاحب کار مکلف است هر گونه آزمایشی را که مهندسان ناظر حسب مقررات ملی ساختمان (علی الخصوص مباحث ۷ و ۹ و ۱۰ و ۱۳ و ۱۴ و ۱۶ و ۱۷) ضروری بدانند، توسط شرکت های خدمات فنی و آزمایشگاهی واجد صلاحیت انجام و نتایج آن را در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد.

۶-۱۷- 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،

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

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 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 حق 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 مسئولیتی در قبال خسارات ناشی از توقف کار نخواهند داشت.

۶-۱۸- صاحب کار موظف است جهت بازدیدهای مرحله ای توسط مهندسان ناظر، حداقل از ۲ روز کاری قبل با ناظران هماهنگی نماید
۶-۱۹- صاحب کار مکلف به رعایت حسن اخلاق و خودداری از تقابل و برخورد زبانی یا فیزیکی شخصاً یا به وسیله اشخاص دیگر در مقابل مهندسان ناظر، نمایندگان اداره کل راه و شهرسازی، سازمان کردستان و مرجع صدور پروانه خودداری نماید و در صورت ارتکاب چنین اعمالی صاحب کار مسئولیت 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.

۶-۲۰- چنانچه بعد از تایید مرحله ای مهندسان ناظر، صاحب کار تغییراتی در پروژه اعمال نماید، مسئولیت و عواقب آن با صاحب کار می باشد.

۶-۲۱- مالک و یا خریداران احتمالی ساختمان، قبل از صدور گواهی پایان کار توسط مرجع صدور پروانه، 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 غیر اینصورت مهندسان ناظر پس از ارسال گزارش (بهره برداری از ساختمان پیش از دریافت گواهی پایان کار) به مرجع صدور پروانه و سازمان کردستان، در این خصوص هیچگونه مسئولیتی نخواهند داشت.

۶-۲۲- صاحب کار می بایست ترتیبات لازم برای اجرای کار طبق مندرجات پروانه ساختمان و نقشه های مصوب را با رعایت ضوابط شهرسازی و مباحث مقررات ملی ساختمان فراهم نماید. چنانچه مغایرت ها 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.

۶-۲۳- اجرای عملیات ساختمانی و یا ادامه کار در موارد زیر توسط صاحبکار مجاز نمی باشد و در صورت تخلف 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 زمان هایی که می بایست جهت انجام عملیات اجرایی مهندسان ناظر را مطلع سازد و مجوز های لازم را اخذ نماید، (ث) برخلاف موارد مصوب در پروانه ساختمانی و نقشه های مصوب و سایر موارد قانونی، اقدام به عملیات اجرایی نماید، مسئول کلیه عواقب و تبعات اقدامات انجام پذیرفته خواهد بود. در این صورت مهندسان ناظر می بایست مراتب را به مرجع صدور پروانه و سازمان کردستان گزارش نمایند.

۶-۲۴- در صورتی که صاحب کار پیش از ارسال گزارش پایان کار توسط مهندسان ناظر تحت هر عنوانی مبادرت به انتقال تمام یا بخشی از حق مالکیت خود در ساختمان موضوع این قرارداد به اشخاص دیگر به هر شکل نماید، به قسمی که منتقل الیه 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

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

صاحب کار این قرارداد و تعهدات قانونی آن را همزمان با انتقال مالکیت به مالکان جدید منتقل ننماید 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 مهندسان ناظر ساختمان مسئولیتی نخواهند داشت. ۶-۲۵- صاحب کار مکلف به پاسخگویی به مرجع صدور پروانه، سازمان کردستان، ناظران و اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح در پروژه می باشد.

۶-۲۶- هرگاه صاحب کار از تعهدات قانونی و قراردادی، خودداری ورزد یا بدون حضور و تأیید ناظر به عملیات اجرایی ادامه دهد یا از ورود مهندسان ناظر به داخل کارگاه ممانعت نماید، نه تنها ضامن و مسئول تمامی پیامدها و خسارت ها 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. مهندسان ناظر مسئولیتی در قبال موضوع این بند نخواهند داشت.

۶-۲۷- بکارگیری مهندس نقشه بردار ذیصلاح (دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته نقشه برداری) در مراحل مختلف طبق درخواست مهندسان ناظر و ارائه گواهی ها و تأییدیه های فنی درخواست شده توسط نقشه بردار ذیصلاح. شایان ذکر است در این شرایط انتخاب نقشه بردار ذیصلاح به اختیار صاحب کار می باشد و مهندسان ناظر می بایست از معرفی نقشه بردار پرهیز نمایند.

۶-۲۸- 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 العمل های 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 کارگاه های ساختمانی (به استناد ماده ۸۵ قانون کار جمهوری اسلامی ایران) در حدود وظایف خود می باشد و در قرارداد خود با مجری ذیصلاح، در حدود وظایف وی جزء تعهدات مجری ذیصلاح، درج نماید و ملزم به رعایت موارد ایمنی از قبیل استفاده از نرده حفاظتی مناسب، پوشش بازوها بطور اصولی، استفاده از نردبان های استاندارد، تعبیه جعبه کمک های 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. ۶-۲۹- 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.

۶-۳۰- در صورتی که پس از طی مراحل فنی و قانونی هر یک از ناظرین ساختمان یا پروژه نیاز به مقاوم سازی داشته باشد مراتب توسط ناظر هماهنگ کننده به مالک و شهرداری و سازمان اطلاع داده شده و صاحب کار موظف است عملیات ساختمانی را تا تعیین طراح و ناظر و مجری ذیصلاح مقاوم سازی و اجرای طرح مقاوم سازی متوقف نماید. مالک در این خصوص موظف به پرداخت دستمزد طراحی و نظارت و اجرای مقاوم سازی بر اساس قراردادی که با طراح و ناظر و مجری ذیصلاح مربوطه منعقد خواهد نمود بوده و دستمزد مازاد بر این قرارداد خواهد بود.

۶-۳۱- صاحب کار متعهد است پروژه و تمامی عوامل از جمله مهندسین، تکنسین ها، استاد کاران، کارگران و اشخاص ثالث از قبیل عابران، ساختمانهای مجاور و ساکنین آنها، خودرو های عبوری و پارک شده و سرنشینان آنها و تاسیسات عمومی و شهری را در قبال کلیه خطرات و مسولیت های جانی و مالی بطور کامل نزد یکی از شرکتهای معتبر بیمه مسولیت بنماید. عدم دریافت بیمه تخلف بوده و ناظر مراتب

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

را به مرجع صدور پروانه اعلام خواهد نمود. در غیر اینصورت و در صورت بروز هرگونه حادثه و ناکافی بودن پوشش بیمه ای، جبران خسارات ناشی از کافی نبودن سقف تعهدات در هر حال بر عهده صاحب کار خواهد بود.

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

۱-۷- مهندس 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 کردستان و مراجع ذیصلاح نماید و در مقابل مرجع صدور پروانه، سازمان کردستان و سایر مراجع ذیصلاح مسئول خواهند بود.

۲-۷- مهندس 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 های مصوب 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 مهندس ناظر در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند، باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان کردستان اعلام نمایند.

۳-۷- مهندس 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- مهندس ناظر پروژه نمی توانند فرد دیگری را جهت بازدید از پروژه های تحت نظارت خود به صاحب کار معرفی نمایند.

۵-۷- مهندس 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 کردستان اقدام نماید.

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

۸-۷- هرگاه مهندس ناظر در ارتباط با ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا موضوع مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان و آیین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مواردی را خلاف این مبحث و آیین نامه مشاهده نماید، ضمن تذکر کتبی به صاحب کار، مراتب را به مراجع رسمی ساختمان اعلام نماید.

امضا و مهر ناظر نقشه برداری	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و اثر انگشت صاحب کار
-----------------------------	------------------------------	---------------------------------	----------------------	------------------------	---------------------------



شماره :

تاریخ :

پیوست :

۷-۹- 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 کردستان 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 کردستان، 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 ۴-۵-۹ مبحث دوم اقدامات قانونی با قید فوریت انجام گیرد.

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 کردستان تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام نمایند مراتب را به سازمان ، 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 کردستان نماید. هرگاه ناظر یا ناظران از تحویل و یا ارسال به موقع گزارش مرحله ای یا تخلف خودداری ورزند، ناظر یاد شده مسئول تمامی پیا مدهای به وجود آمده خواهد بود. در چنین وضعیتی ناظر هماهنگ کننده باید مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان کردستان 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 کردستان، 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 تقدیم خواهد شد و سازمان ظرف مدت ۵ 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 "۴-۷" 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 تایید سازمان ، 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 کردستان تحویل داده تا سازمان کردستان بعد از بررسی، در صورت تایید 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 کردستان 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 در اجرای 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 کردستان واریز گردد و سازمان کردستان نسبت به تعیین ناظر جایگزین اقدام نماید. صاحب کار در خصوص حق الزحمه ناظر جایگزین تکلیف و وظیفه ای بر عهده نخواهد داشت.

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان کردستان

شماره :

تاریخ :

پیوست :

۹-۴- موارد جایگزینی ناظر براساس مقررات موضوع دستورالعمل جایگزین ابلاغی مورخ ۱۱/۰۵/۱۴۰۴ شماره ۱۶۹۹/ش م شورای مرکزی می باشد و مفاد دستورالعمل مزبور در موارد جایگزینی ناظر مابین طرفین لازم الاتباع می باشد. در موارد وجود اختلاف و امتناع ناظر از امضاء فصل مشترک وفق ضوابط دستورالعمل اخیرالذکر نظر کارشناس ماده ۲۷ ملاک عمل خواهد بود.

تذکر : یادآوری می گردد برابر ضوابط مسؤلیت ارائه نظارت بر کیفیت انجام و ارائه پروژه تا زمان ارائه و ثبت برگ تغییر ناظر بر عهده ناظر قدیم می باشد.

۹-۵- در صورتی که مهندس 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 با ید 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، مهندس ناظر می تواند گزارش حاوی دلایل موجه همراه با اسناد و مدارک مربوط را به مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان کردستان تقدیم نمایند و درخواست اعلام خاتمه 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 کردستان برسد، سازمان کردستان در صورت احراز تعذر 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 کردستان 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.

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

۹-۷- در صورت فسخ، اقاله، انصراف، ابطال و یا خاتمه قرارداد، مهندس 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 کردستان صورت جلسه نمایند. در صورت عدم همکاری هر یک از طرفین، طرف دیگر می تواند وضعیت کارهای انجام شده را توسط کارشناس منتخب سازمان کردستان درخواست نموده و نسخه ای از آن را به سازمان کردستان 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 مسؤلیت های ایشان در قبال کارهای انجام شده نخواهد کاست و طرفین می توانند جهت دریافت صورتجلسه تنظیمی توسط کارشناس منتخب، به سازمان کردستان مراجعه نمایند.

تبصره ۱. مهندس ناظر مسؤلیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام مسؤلیت و تعهدات و پس از صورتجلسه تنظیمی توسط کارشناس منتخب سازمان کردستان انجام می شود، را به عهده نخواهند داشت و صرفاً مسؤلیت 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 مهندس ناظر موظفند تا زمان حصول نتیجه از تکالیف مقرر در فصل چهارم مبحث دوم، نسبت به پیگیری های لازم اقدام نمایند.

امضا و اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------



شماره:

تاریخ:

پیوست:

ماده ۱۰. حل اختلاف:

بطور کلی در صورت بروز هر گونه اختلاف از قبیل اختلاف در نحوه اجرا و تفسیر مفاد این قرارداد و ضامنه آن و مطالبه خسارات تاخیر تعهد همچنین در مواردی که در این قرارداد مرجع حل اختلاف خاصی پیش بینی نشده، ابتدائاً سعی در رفع اختلاف از طریق مسالمت آمیز خواهد شد در غیر این صورت؛ چنانچه اختلاف از موارد موضوع مطابق ماده ۱۶-۴ مبحث ۲ و بندهای آن باشد وفق ماده مذکور عمل شده و چنانچه خارج از موارد مذکور باشد و در این قرارداد راه حل دیگری پیش بینی نشده باشد، مستقیماً به هیات داوری مشتمل بر یک نفر داور به تعیین مهندس ناظر و یک نفر داور به تعیین مالک و یک نفر داور به انتخاب رئیس سازمان ارجاع شده و رای هیات داوری قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

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 کردستان 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 " 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 بند ۴-۱۵ " وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی "، در صورت بروز هرگونه مشکلی فی مابین ناظران و صاحب کار به نحوی که ادامه کار و انجام تعهدات قراردادی و قانونی به تشخیص سازمان کردستان غیر ممکن شود، برای ناظران حقیقی مشمول قسمت **نظایر آن** در بند ۴-۱۴ (چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا 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 ۴-۱۵ (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 غیرممکن شود)، خواهد گردید.

در این موارد سازمان کردستان 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 کردستان، 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 کردستان، 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 کردستان 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 اثر انگشت صاحب کار	امضا و مهر ناظر معماری	امضا و مهر ناظر سازه	امضا و مهر ناظر تاسیسات مکانیکی	امضا و مهر ناظر تاسیسات برقی	امضا و مهر ناظر نقشه برداری
---------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------	------------------------------	-----------------------------