



شرایط عمومی

فصل اول

تعاریف و مفاهیم

تعریف اصطلاحاتی که در شرایط عمومی به کار رفته است به شرح ذیل این ماده می باشد و اصطلاحاتی که تعریف نشده است مطابق تعریف مندرج در قوانین و مقررات مربوطه خواهد بود:

ماده ۱- قانون

قانون ، منظور از کلمه قانون عبارت است از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴

ماده ۲- آیین نامه اجرایی

آیین نامه اجرایی عبارت است از آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ و تمامی اصلاحات بعدی آن.

ماده ۳- سازمان

سازمان استان عبارت است از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران

ماده ۴- دفتر نمایندگی

دفتر نمایندگی عبارت است از دفاتر نمایندگی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مازندران که در شهرهای استان تأسیس شده و یا می شوند.



ماده ۵- قرارداد نظارت

قرارداد نظارت مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه درج شده است.

ماده ۶- موافقتنامه

موافقتنامه سندی است که مشخصات اصلی قرارداد مانند موضوع، مبلغ و مدت قرارداد و مشخصات دو طرف در آن بیان شده و به تایید دو طرف رسیده است.

ماده ۷- شرایط عمومی

شرایط عمومی - شرایط عمومی مفاد همین متون است که شرایط عمومی حاکم بر قرارداد را تعیین می کند.

ماده ۸- شرایط خصوصی

شرایط خصوصی شامل شرایط خاصی است که به منظور تکمیل شرایط عمومی و با توجه به وضعیت خاص پروژه تنظیم شده است، مواد درج شده در شرایط خصوصی هیچ گاه نمی تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.

ماده ۹- صاحب کار

صاحب کار ، مالک ساختمان موضوع قرارداد و کارگاه ساختمانی است که یک طرف قرارداد است و نظارت موضوع قرارداد را بر اساس اسناد و مدارک آن به ناظر واگذار کرده است، نمایندگان و جانشینان قانونی صاحب کار در حکم صاحب کار می باشند.

ماده ۱۰- مجری یا سازنده حقیقی یا حقوقی

مجری یا سازنده حقیقی یا حقوقی ، شخص دارای مجوز دفتر یا پروانه اشتغال شخص حقوقی اجرایی ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی است.

ماده ۱۱- ناظر

ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته های موضوع قانون است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید.

ماده ۱۲- کارگاه

کارگاه ، محل یا محللهایی است که ساختمان موضوع قرارداد براساس پروانه ساختمانی صادره در آن اجرا می شود یا به منظور اجرای پروژه با اجازه کارفرما از آن استفاده می شود.



ماده ۱۳- مبلغ قرارداد

مبلغ قرارداد، مبلغ درج شده در ماده ۴ موافقتنامه با احتساب مبلغ ناشی از تغییر موضوع ماده ۲۳ یا ۲۴ شرایط عمومی می باشد، مبلغ قرارداد به هنگام مبادله قرارداد همان مبلغ درج شده در ماده ۴ موافقتنامه است که مبلغ اولیه قرارداد نامیده می شود.

ماده ۱۴- مدت قرارداد

مدت قرارداد، مدت درج شده در ماده ۳ موافقتنامه با احتساب مدت تمدید موضوع ماده ۲۴ شرایط عمومی می باشد، مدت قرارداد به هنگام مبادله قرارداد همان مدت درج شده در ماده ۳ موافقتنامه است که مدت اولیه قرارداد نامیده می شود.

ماده ۱۵- کمیته داوری

کمیته داوری متشکل از رئیس سازمان استان یا نماینده وی، مدیرکل راه و شهرسازی استان یا نماینده وی و رئیس گروه تخصصی رشته مربوطه می باشد که به استناد ماده ۲-۴-۱۶ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان به اختلافات صاحب کار، مجری یا سازنده و ناظران رسیدگی می نماید.

ماده ۱۶- قانون و زبان حاکم بر قرارداد

قانون و زبان حاکم بر قرارداد، قوانین جمهوری اسلامی ایران و زبان فارسی است، در مورد موافقتنامه و شرایط عمومی متن فارسی حاکم است.

ماده ۱۷- تاریخها

تاریخها طبق تقویم رسمی کشور است.

ماده ۱۸- عنوانها و مفرد و جمع

- عنوانهای بکار رفته در متون موافقتنامه یا شرایط عمومی و دیگر قسمتهای اسناد و مدارک قرارداد صرفاً به منظور راهنمایی و آگاهی از مفاد اسناد و مدارک است و نمی توان در تفسیر اسناد و مدارک قرارداد از آنها استفاده کرد.
- مفرد و جمع هر جا که معنای عبارت ایجاب کند کلمات مفرد معنای جمع و کلمات جمع معنای مفرد دارند.



فصل دوم

شرح خدمات نظارت

ماده ۱۹- شرح خدمات نظارت

شرح خدمات نظارت موضوع قرارداد بر اساس مقررات ملی و آئین نامه ها مربوطه و مصوبات سازمان به ترتیب مراحل ذیل تعیین می گردد.

الف- مرحله اول:

۱- بررسی نقشه های اجرایی و مهر و امضاء کلیه نقشه های اجرایی به همراه درج شماره پروانه اشتغال بکار

۲- ارائه برگه تعهد نظارت به مالک و عقد قرارداد نظارت

ب- مرحله دوم:

نظارت متناوب بر اجرای عملیات ساختمانی و تهیه گزارش های مرحله ای حسب مورد براساس بندهای ۱۳-۷-۱ و ۱۳-۷-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان .

ج- مرحله سوم:

۱- بررسی و تأیید نقشه هایی چون ساخت (AS Built) تهیه شده توسط مجری یا مالک) و ارائه گزارش پایان کار عملیات ساختمانی

۲- همکاری در تهیه و تکمیل شناسنامه فنی و ملکی ساختمان.



فصل سوم

حق الزحمه و نحوه پرداخت

ماده ۲۰- حق الزحمه:

حق الزحمه خدمات مهندس ناظر با توجه به قیمت‌های مصوب ابلاغی برای نظارت بر عملیات اجرایی مربوط به رشته های معماری ، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و... ساختمان مورد قرارداد می باشد.

حق الزحمه فوق الذکر در ابتدای پروژه از سوی کارفرما به حساب سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا به حسابی که از طرف سازمان معرفی می شود واریز و سازمان یا نماینده قانونی آن با نظر سازمان به مهندسین ناظر مربوطه پرداخت می کند.



فصل چهارم

مسئولیت و تعهدات صاحب کار

ماده ۲۱- مسئولیت و تعهدات صاحب کار:

مسئولیت و تعهدات موارد ذیل به عهده صاحب کار است:

- ۱- تأیید دریافت استعلام، مجوز و تاییدیه از مراجع ذیصلاح قانونی برای شروع یا ادامه عملیات اجرایی
- ۲- تأیید صحت مدارک و هرگونه فساد در سند یا خلاف در مدارک اظهاری از قبیل اسناد مالکیت، پروانه ساختمانی، استعلام و مجوزهای صادره از مراجع ذیصلاح و نقشه های تایید شده مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی
- ۳- مسئولیت صحت موقعیت و محل ملک، حدود ثبتی زمین و ارائه تایید نقشه بردار (برای مواردی که حسب مصوبه هیأت مدیره سازمان اجباری هستند) مبنی بر تعیین و تثبیت این حدود در محل
- ۴- صاحب کار مکلف است تمهیدات و تدارکات لازم را برای اجرا و تکمیل پروژه در دوره اعتبار پروانه ساختمانی، فراهم آورد.
- ۵- صاحب کار مکلف است قبل از آغاز عملیات ساختمانی، تابلوی مشخصات پروژه را حسب فرم ابلاغی سازمان در محل مناسب و قابل رویت در محدوده ملک نصب و تا پایان عملیات ساختمانی حفاظت نماید.
- ۶- صاحب کار باید پیش از شروع عملیات اجرایی یک نسخه تصویر پروانه ساختمانی را به انضمام یک سری نقشه های اجرایی تایید شده مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی را به ناظر تحویل دهد.
- ۷- صاحب کار باید موقعیت شبکه و خطوط تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک خود را با استعلام از دستگاههای مسئول مشخص و به مهندس ناظر اعلام نماید و ترتیبی معمول دارد که شروع عملیات ساختمانی (توسط مجری یا صاحب کار) با اطلاع و هماهنگی سازمانهای مربوط انجام شود.
- ۸- صاحب کار یا مجری یا سازنده باید شروع عملیات ساختمانی و شروع هر مرحله از کار را به صورت کتبی به ناظر هماهنگ کننده و دفتر نمایندگی اعلام و تاییدیه دریافت نماید، در غیر این صورت مسئولیتی از بابت کارهایی که بدون هماهنگی انجام شده متوجه ناظر نخواهد بود.



۹- صاحب کار مکلف است در صورت وقوع منع قانونی ادامه عملیات اجرایی از سوی مراجع ذیصلاح حداکثر در مدت یک هفته موضوع را به صورت کتبی به ناظر اعلام نماید.

۱۰- صاحب کار مکلف است از مجری و یا سازنده حقیقی و حقوقی ذیصلاح برای انجام عملیات خود استفاده و او را به صورت کتبی به ناظر معرفی نماید، در صورتیکه بکارگیری مجری ذیصلاح طبق مقررات جاری سازمان الزامی نباشد تمامی وظایف و مسئولیتهای قانونی مجری یا سازنده به عهده صاحب کار یا نماینده قانونی وی می باشد، همچنین صاحب کار یا مجری و یا سازنده باید عوامل اجرایی خود را به تایید ناظر و ترجیحاً از نیروهای دارای پروانه مهارت فنی و حرفه ای انتخاب نماید.

۱۱- صاحب کار و مجری و یا سازنده باید تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه های مصوب با هماهنگی و تحت نظارت ناظر انجام داده و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیرمجاز خودداری نماید و هرگونه تغییرات، دستور کارهای فنی و اصلاحات مورد نظر خویش یا بازرسان فنی را پس از هماهنگی با ناظر و تایید وی انجام دهد و دستورهای ناظر را در حدود مفاد اسناد و مدارک قرارداد اجرا نماید.

۱۲- صاحب کار موظف به فراهم نمودن ترتیبات لازم برای اجرای کار بر طبق نقشه های مصوب شهرداری و محتوای پروانه ساختمانی و رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان است. چنانچه بین نقشه های مصوب شهرداری، محتوای پروانه ساختمان و ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان تعارضی پیش آید و مجری یا سازنده ساختمان مراتب را کتباً به مالک و مهندس ناظر اعلام نماید، بر طبق نظر مهندس ناظر کار را ادامه خواهد داد. چنانچه تعارض به تشخیص مهندس ناظر در حدی باشد که رفع آن مستلزم استعلام از مراجع قانونی شود، مالک رأساً نسبت به کسب نظریه اقدام و پاسخ دریافتی را به مهندس ناظر منعکس خواهد نمود. در مواردی که تعارضات به تشخیص مهندس دارای اهمیت باشد تا تعیین تکلیف موارد پیش گفته ، ادامه کار متوقف خواهد ماند.

۱۳- صاحب کار یا مجری و یا سازنده ، موظف است نقشه های چون ساخت را تهیه و جهت کنترل و تایید به طراح و ناظر ارائه نماید و پس از تایید طراح و ناظر یک نسخه از آن را به مرجع صدور پروانه ارائه نماید.

۱۴- صاحب کار مکلف است برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحت یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه ، تدابیری ایمنی و حفاظتی کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مبحث دوازدهم- ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) و آئین نامه حفاظتی کارگاههای ساختمانی مصوب وزارت کار و امور اجتماعی با نظر ناظر و در حدود وظایف خود به انجام رساند و ضمن ابلاغ موارد به مجری یا سازنده ، در قرارداد خود نیز تکالیف وی را در این مورد جزء تعهدات مجری قرار دهد.

۱۵- صاحب کار مکلف است هرگونه تغییر در مالکیت زمین یا ساختمان را که در مدت نظارت مهندس ناظر صورت می پذیرد کتباً به اطلاع مهندس ناظر برساند.

۱۶- چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر در محل اجرای ساختمان موجبات اختلال در کار اجرایی ساختمان فراهم شود همچنین اگر صاحب کار یا مجری و یا سازنده اعتراضی به اقدامات ناظر داشته باشد ، می تواند ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر و در صورت عدم توافق با ناظر هماهنگ کننده با ارائه دلائل لازم به سازمان استان مراجعه و درخواست رسیدگی نماید ، در این موارد کمیته داوری به مورد رسیدگی و در صورت قصور ناظر مهلتی را جهت اصلاح یا رفع اثر قصور ناظر تعیین می نماید .



فصل پنجم

مسئولیت و تعهدات ناظر

ماده ۲۲- مسئولیت و تعهدات ناظر:

مسئولیت و تعهدات موارد ذیل به عهده ناظر است:

- ۱- ناظر متعهد می گردد خدمات موضوع این قرارداد را برابر مقررات ملی ساختمان و ضوابط سازمان و مرجع صدور پروانه و بر اساس اسناد و مدارک قرارداد به انجام رساند و در مراجع ذیصلاح حضور یافته و اسناد و مدارک حاوی تعهد نظارت را امضاء نماید. گزارشهای شروع عملیات ساختمانی و گزارش عملیات اجرا شده ساختمانی را با توجه به شرح خدمات در موعد مقرر تکمیل و به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی تحویل نماید.
- ۲- ناظر در انجام وظایف نظارتی می تواند به منظور اطمینان از صحت اجرای کار، پیشنهاد آزمایش مصالح یا کارهای انجام شده را به صاحب کار یا مجری یا سازنده ارائه نماید، هزینه انجام آزمایشها بر عهده صاحب کار است، هرگاه نتایج این آزمایشها با اسناد و مدارک قرارداد تطبیق نکند موارد را به صاحب کار و مجری و یا سازنده اعلام می نماید تا کارهای معیوب را اصلاح نمایند.
- ۳- اگر ناظر مواردی از عدم رعایت مشخصات فنی، نقشه ها و دیگر اسناد و مدارک قرارداد را در اجرای کار مشاهده نماید، موارد را به صاحب کار و مجری و یا سازنده اعلام می نماید تا در مدت مناسبی که با توجه به حجم و نوع کار تعیین میکند، کارهای معیوب را اصلاح نمایند.
- ۴- در مورد فوق اگر کارهای معیوب در مدت مقرر (بند ۲ و ۳ ماده ۲۲ شرایط عمومی) اصلاح نگردد یا موارد تخلف از مفاد اسناد و مدارک قرارداد بر طرف نشود، ناظر موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی (جهت اطلاع و تأیید) گزارش و نسخه ای از آن را به صاحب کار و مجری و یا سازنده ارائه نماید، در صورتی که اصلاح موارد پس از گذشت پانزده روز از گزارش فوق انجام نشود، ناظر می تواند با رعایت شرایط و ارائه گزارشهای لازم مطابق بند «ب» ماده ۲۷ شرایط عمومی، تقاضای خود را مبنی بر فسخ قرارداد به دفتر نمایندگی ارائه نماید.
- ۵- ناظر حقیقی و یا نماینده قانونی ناظر حقوقی مکلف است در مواقعی که در شهر محل نظارت حضور ندارد، جانشین صلاحیت



دار برای پروژه را به صورت موقت و حداکثر به مدت یک ماه به منظور عدم توقف اجرای مفاد قرارداد به صورت کتبی به صاحب کار و دفتر نمایندگی معرفی نماید.

تبصره- معرفی ناظر جانشین از مسئولیت ناظر بموجب قرارداد نمی کاهد همچنین تمامی ابلاغیه های رسمی فقط با امضاء ناظر معتبر است.

۶- ناظر نمی تواند تمام یا قسمتی از خدمات موضوع قرارداد را بجز بند ۵ ماده ۲۲ شرایط عمومی به دیگری واگذار نماید.

۷- ناظر مکلف است نسبت به صدور گواهی و تأییدیه های مورد نیاز مالک و شهرداری پس از اعمال کنترلهای لازم و با توجه به گزارشهای ارائه شده اقدام نماید.

۸- ناظر نمی تواند نسبت به پذیرش هیچ گونه مسئولیتی در اجرای پروژه ساختمانی فوق (وظایف مجری ساختمان یا سازنده) یا برقراری مناسبات مالی و تجاری خارج از این قرارداد با مالک اقدام نماید.

۹- ناظر موظف است ظرف ۴۸ ساعت پس از درخواست کتبی مالک و یا سازنده یا مجری نسبت به حضور در کارگاه و ارائه خدمات فنی و مهندسی در چارچوب قرارداد اقدام نماید.



فصل ششم

تغییر مبلغ قرارداد

ماده ۲۳- تغییر مبلغ قرارداد:

در صورت تغییر در نقشه های اجرایی و پروانه ساختمان اعم از افزایش یا کاهش تعداد طبقات یا مساحت زیربنا که حسب مقررات جاری و مصوبات سازمان استان از حدود صلاحیت و ظرفیت ناظر فراتر نرود، مبلغ قرارداد حسب مورد به شرح ذیل تغییر می کند:

الف- در صورتی که تعداد طبقات یا زیربنا بگونه ای تغییر نماید که ساختمان موضوع نظارت حسب رده بندی طبقات جهت تعیین تعرفه حق الزحمه خدمات مهندسی به رده بالاتر یا پایین تر منتقل نشود، میزان افزایش یا کاهش مبلغ قرارداد مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه خواهد شد:

۱- در صورت افزایش زیربنا

تعرفه زمان تغییر \times میزان مساحت افزایش بنا = میزان افزایش مبلغ قرارداد

۲- در صورت کاهش زیربنا

۵۰% تعرفه زمان قرارداد \times میزان تغییر مساحت زیربنا = میزان کاهش مبلغ قرارداد

ب- در صورتی که تعداد طبقات یا زیربنا بگونه ای تغییر نماید که ساختمان موضوع نظارت حسب رده بندی طبقات جهت تعیین تعرفه حق الزحمه خدمات مهندسی به رده بالاتر یا پایین تر منتقل شود، تغییر مبلغ قرارداد مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه خواهد شد،

الف: در صورت افزایش زیربنا

مبلغ قرارداد اولیه - (تعرفه زمان تغییر \times مساحت کل زیربنا جدید) = تغییر مبلغ قرارداد

ب: در صورت کاهش زیربنا

تعرفه زمان تغییر \times مساحت کل زیربنا جدید (کاهش) $۰/۵$ - مبلغ قرارداد اولیه = تغییر مبلغ قرارداد



تبصره- در صورت بروز اختلاف در خصوص میزان تغییر مبلغ قرارداد، در صورتیکه ابتدا موضوع از طریق ناظر هماهنگ کننده به نتیجه نرسد، جهت حل اختلاف طبق فصل ۱۰ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود.

ج- در صورتیکه عملیات اجرایی ساختمان در طول مدت اولیه نظارت به هر دلیلی شروع نشود (و کارفرما از ادامه کار منصرف شود) بشرح زیر عمل خواهد شد:

- ۱- چنانچه پروانه ساختمان صادر نشده باشد ۵۰٪ حق نظارت به مهندس ناظر تعلق می گیرد.
- ۲- چنانچه پروانه ساختمان صادر شده باشد ۱۰۰٪ حق نظارت به مهندس ناظر تعلق می گیرد.



فصل هفتم

تمدید مدت قرارداد

ماده ۲۴- تمدید مدت قرارداد:

مدت مربوط به نظارت بر عملیات اجرایی پروژه از زمان عقد قرارداد تا پایان آن نباید از حداکثر زمانهای تعیین شده در جدول مدت قرارداد تجاوز نماید. در صورتیکه اجرای پروژه به دلایلی خارج از قصور مهندس ناظر نیاز به زمانی بیش از زمانهای اعلام شده داشته باشد مهندس موظف است حداکثر تا سه ماه مانده به پایان مدت قرارداد مراتب را کتباً به کارفرما اعلام و تقاضای تجدید قرارداد نماید. کارفرما نیز موظف است با موافقت دفتر نمایندگی با مهندس ناظر تجدید قرارداد نماید.

الف- در صورتی که در پایان مدت قرارداد کارفرما با مهندس ناظر از تجدید قرارداد خودداری نماید. مهندس موظف است مراتب عدم ادامه نظارت خود را همراه با گزارش وضعیت کار و صدور تاییدیه عدم وجود نواقص در کار در مقطع پایان مدت کار به کارفرما، شهرداری و دفتر نمایندگی اعلام نماید. در این حالت مهندس مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد در کارگاه انجام می شود نخواهد داشت.

ب- برای تمدید مدت قرارداد، میزان کار باقیمانده حسب گزارش ناظر و حق الزحمه ناظر برای مدت تمدید قرارداد مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه می شود، این حق الزحمه به مبلغ قرارداد اضافه می شود، در صورت عدم حصول توافق در خصوص میزان کار باقیمانده، موضوع جهت حل اختلاف طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود. تبصره: مدت تمدید براساس درصد کار باقیمانده و حداکثر به مدت قرارداد اولیه تعیین می گردد.

$$\left[\frac{\text{مدت تمدید به ماه}}{\text{مدت قرارداد اولیه به ماه}} \times 50\% \text{ تعرفه اولیه} - \text{تعرفه زمان تمدید} \right] \times K = \text{حق الزحمه تمدید (هر متر مربع)}$$

ضریب K برای گروه ساختمانی الف، ب، ج، د به ترتیب ۱، ۰/۹، ۰/۸، و ۰/۷ می باشد.

لازم به ذکر است دستورالعمل فوق فقط جهت تعیین حق الزحمه پس از اتمام مدت اولیه قرارداد است.

د- اگر عملیات ساختمانی پس از پایان مدت تمدید قرارداد نیز به اتمام نرسد، قرارداد طبق بند د ماده ۲۵ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود و برای ادامه نظارت با توافق دو طرف قرارداد جدید منعقد می گردد.

ج- در صورتیکه پروژه بعد از پایان دوره قرارداد غیر فعال باشد مبنای محاسبه دوره تمدید و حق الزحمه آن زمان شروع به کار مجدد می باشد.



فصل هشتم

خاتمه قرارداد

ماده ۲۵- خاتمه قرارداد:

در موارد ذیل با تایید دفتر نمایندگی قرارداد خاتمه یافته تلقی می شود، در این موارد باید درخواست انصراف یا خاتمه قرارداد به همراه صورتجلسه توافق دو طرف مبنی بر خاتمه قرارداد به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی ارائه گردد.

الف- در صورتی که صاحب کار به هر دلیل خارج از قصور در وظایف و تعهدات ناظر تقاضای خاتمه قرارداد نموده یا از ادامه کار انصراف حاصل کند.

ب- تغییر در نقشه های اجرایی و پروانه ساختمان اعم از افزایش تعداد طبقات، مساحت زیربنا یا تغییر کاربری ساختمان که موجب شود ناظر حسب مقررات جاری و مصوبات سازمان صلاحیت نظارت بر ساختمان موضوع قرارداد را نداشته باشد.

ج- در صورتی که پس از اتمام مدت قرارداد، دو طرف برای تمدید مدت قرارداد توافق حاصل نمایند.

د- در صورتی که عملیات ساختمان موضوع قرارداد پس از اتمام تمدید مدت قرارداد نیز به پایان نرسد.

ه- در صورتی که ناظر به هر دلیل خارج از قصور در وظایف و تعهدات صاحب کار تقاضای خاتمه قرارداد نموده یا از ادامه کار انصراف حاصل کند.

و- انحلال ناظر حقوقی یا تغییر در اعضای آن که منجر به تغییر صلاحیت ناظر اعم از رشته، پایه یا ظرفیت گردد به نحوی که موجب شود ناظر حسب مقررات جاری و مصوبات سازمان استان صلاحیت نظارت بر ساختمان موضوع قرارداد را نداشته باشد.

ز- انتقال ناظر حقیقی به استان دیگر

ح- فوت، حجر یا ناتوانی ناظر حقیقی حسب تایید مراجع قانونی ذیصلاح

ط- در صورتی که عملیات ساختمان موضوع قرارداد پیش از اتمام مدت قرارداد خاتمه یابد.

تبصره ۱: در صورت عدم حصول توافق، درخواست جهت حل اختلاف طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود.

تبصره ۲- در موارد شمول بندهای الف و ب صاحب کار مکلف است علاوه بر پرداخت حق الزحمه ناظر از مبلغ قرارداد به نسبت میزان کار انجام شده ۵۰ درصد از باقیمانده مبلغ قرارداد را نیز به ناظر بپردازد.

تبصره ۳- در موارد شمول بند ج صاحب کار مکلف است علاوه بر پرداخت حق الزحمه ناظر از مبلغ قرارداد و مبلغ حق الزحمه مدت



- تمدید به نسبت میزان کار انجام شده در هر مقطع ۵۰ درصد از باقیمانده مجموع مبالغ را نیز به ناظر بپردازد.
- تبصره ۴- در موارد شمول بندهای د، ه، و، ز، ح صاحب کار مکلف است حق الزحمه ناظر از مبلغ قرارداد را به نسبت میزان کار انجام شده بپردازد.
- تبصره ۵- در موارد شمول بندهای د، ه، و صاحب کار می تواند درخواست و گزارش خود را به همراه مدارک به دفتر نمایندگی ارائه نماید تا جهت بررسی و رفع اختلاف به کمیته داوری ارجاع گردد.
- تبصره ۶- در موارد شمول بند «ط» صاحب کار موظف است باقیمانده مبلغ قرارداد را به ناظر بپردازد.



فصل نهم

موارد فسخ قرارداد

ماده ۲۶- موارد فسخ قرارداد از سوی صاحب کار

در موارد ذیل قرارداد با تایید سازمان استان از سوی صاحب کار فسخ می شود، در این موارد صاحب کار باید درخواست فسخ قرارداد و گزارش خود را به همراه مدارک به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی ارائه نماید.

الف- عدم رفع منع قانونی ادامه نظارت توسط ناظر که از سوی مراجع قضایی ذیصلاح یا شورای انتظامی استان اعمال شود. در صورتی که مدت منع قانونی بیش از ۲۵٪ مدت قرارداد باشد بدیهی است در مدت منع قانونی ناظر پروژه می بایست نسبت به معرفی مهندس ناظر جایگزین صلاحیت دار اقدام نموده و مراتب را کتباً به مالک و دفتر نمایندگی اعلام نماید.

ب- اتمام مهلت قانونی اصلاح یا رفع اثر قصور ناظر در اجرای وظایف و تعهدات خود موضوع بند ۱۶ ماده ۲۱ شرایط عمومی

ج- عدم حضور ناظر حقیقی در شهر محل نظارت یا عدم معرفی ناظر جانشین، موضوع بند ۵ ماده ۲۲ شرایط عمومی

تبصره ۱- در موارد شمول این ماده صاحب کار باید درخواست و گزارش خود را به همراه مدارک به دفتر نمایندگی ارائه نماید تا جهت بررسی و رفع اختلاف به کمیته داوری ارجاع گردد.

تبصره ۲- در موارد شمول این ماده صاحب کار مکلف است حق الزحمه ناظر از مبلغ قرارداد را به نسبت میزان کار انجام شده تا زمان فسخ قرارداد به ناظر بپردازد. در صورتی که ناظر بیش از میزان پیشرفت فیزیکی کار حق الزحمه دریافت نموده باشد مازاد مبلغ را باید با نظر کمیته داوری به سازمان عودت دهد.

تبصره ۳- مهلت قانونی موضوع بند ب از سوی کمیته داوری تعیین می شود.

تبصره ۴- در موارد شمول بندهای ب و ج این ماده موضوع جهت رسیدگی و بررسی عملکرد ناظر به شورای انتظامی استان ارجاع می شود.

ماده ۲۷- موارد فسخ قرارداد از سوی ناظر:

در موارد ذیل قرارداد با تایید سازمان استان از سوی ناظر فسخ می شود، در این موارد ناظر باید درخواست فسخ قرارداد و گزارش خود را به همراه مدارک به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی ارائه نماید.

الف- شروع عملیات اجرایی پیش از صدور پروانه ساختمانی یا بدون اطلاع و اعلام کتبی به ناظر

ب- عدم اصلاح یا رفع اثر قصور صاحب کار در اجرای وظایف و تعهدات خود پس از گذشت پانزده روز از وصول گزارش ناظر به



دفتر نمایندگی مبنی بر اتمام مهلت مقرر موضوع بند ۴ ماده ۲۲ شرایط عمومی

ج- انتقال مالکیت تمام یا بخشی از ملک یا ساختمان موضوع قرارداد به هر شکل، از تعهداتی که صاحب کار به موجب این قرارداد نسبت به ناظر دارد نمی‌کاهد مگر آنکه صورتجلسه کتبی مبنی بر تنفیذ تعهدات و اختیارات صاحب کار به مالک جدید که به امضاء صاحب کار، ناظر و مالک جدید رسیده تنظیم و به مرجع صدور پروانه و دفتر نمایندگی ارائه گردد، درغیراین صورت با درخواست ناظر و تایید دفتر نمایندگی قرارداد نظارت فسخ خواهد شد.

تبصره ۱- در موارد شمول بند ب، صاحب کار مکلف است علاوه بر پرداخت حق الزحمه ناظر از مبلغ قرارداد به نسبت میزان کار انجام شده ۵۰ درصد از باقیمانده مبلغ قرارداد را نیز به ناظر بپردازد.

تبصره ۲- در صورت فوت کارفرما وارث یا وارثان قانونی صاحب کار بعنوان قائم مقام قانونی وی مسئولیت اجرای تعهدات موضوع قرارداد را بعهده دارند.

تبصره ۳- انتقال مالکیت موضوع بند ج تبصره این ماده شامل پیش فروش واحدها نمی‌شود.



فصل دهم حل اختلاف

ماده ۲۸- حل اختلاف

در موارد اختلاف موضوع بند الف ماده ۶ موافقتنامه همچنین در صورت عدم حصول توافق دو طرف برای تعیین میزان تغییر مبلغ قرارداد و میزان کار انجام شده در موارد فسخ، خاتمه یا تمدید قرارداد اختلاف نظر بین ناظر و مالک بروز نماید. ابتدا ناظر هماهنگ کننده در جلسه ای با حضور ناظر ذیربط و مالک نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف اقدام خواهد نمود.

چنانچه داوری موضوع بند فوق مورد تأیید مالک یا ناظر ذیربط قرار نگیرد در این حالت:

- الف) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده برای مالک قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال های مورد اختلاف اقدام ننماید.
- ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مالک اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده، می تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان، متشکل از رئیس سازمان استان یا نماینده وی، مدیرکل راه و شهرسازی استان یا نماینده وی و رئیس گروه تخصص مربوط یا نماینده وی شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته داوری سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ب) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده مورد تأیید ناظر ذیربط نباشد ناظر مذکور موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت موارد اختلاف را به کمیته داوری سازمان استان به طور کتبی منعکس نماید و کمیته مذکور نیز موظف است بلادرنگ و حداکثر ظرف مدت یک هفته به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.
- ج) ناظر هماهنگ کننده موظف است نظر کمیته داوری را اعم از رفع اشکالات و یا دستور توقف عملیات اجرایی به ترتیب به مالک و مجری و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و نظر کمیته داوری را تا حصول نتیجه پیگیری کند.
- تبصره ۱: در موارد ارجاع موضوع به کمیته داوری، این کمیته در صورت نیاز می تواند موضوع را جهت بررسی به کارشناسان ماده ۲۷ ارجاع می نماید و پس از اخذ نظر از کارشناس یا کارشناسان نسبت به اعلام رأی اقدام خواهد نمود.
- تبصره ۲: حق الزحمه کارشناسان منتخب وهیأت‌های کارشناسی وچگونگی پرداخت آن همچنین نحوه دریافت هزینه های کارشناسی از دو طرف براساس مقررات ونظامنامه های مصوب هیأت مدیره سازمان استان تعیین می شود.



فصل یازدهم

مالکیت اسناد - تغییر نشانی دو طرف - حوادث قهری - سایر موارد

ماده ۲۹ - مالکیت اسناد

الف - تمامی مطالب، تصاویر، نقشه ها و مدارکی که در چارچوب موضوع این قرارداد تهیه و مبادله می گردد به استثناء گزارشهای تحویلی به مرجع صدور پروانه و سازمان استان، متعلق به صاحب کار است و ناظر می تواند نسخه ای از این اسناد را نزد خود نگه دارد.

ب - ناظر نباید در مدت انجام موضوع قرارداد و پنج سال پس از خاتمه قرارداد، اسناد و مدارک متعلق به صاحب کار، اطلاعات مرتبط با خدمات موضوع قرارداد یا اطلاعاتی در خصوص کار یا فعالیتهای صاحب کار که در اختیار اوست را بدون موافقت کتبی صاحب کار به دیگری ارائه نماید.

ج - ضوابط محرمانه بودن اسناد، مدارک و اطلاعات در صورت وجود باید در شرایط خصوصی درج شود.

ماده ۳۰ - تغییر نشانی دو طرف:

تغییر نشانی هر یک از دو طرف باید به صورت کتبی و با اخذ رسید یا از طریق پست سفارشی به طرف دیگر و دفتر نمایندگی اعلام شود، در غیر این صورت تمامی ابلاغها، مراسلات و مکاتباتی که به نشانی مندرج در موافقتنامه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی و قانونی است.

ماده ۳۱ - حوادث قهری:

در صورتی که حوادث قهری از قبیل جنگ، بلایای طبیعی مانند زلزله، سیل، آتش سوزیهای دامنه دار، طوفان و حوادث مشابه خارج از کنترل دو طرف قرارداد در منطقه اجرای کار وقوع یابد و ادامه کار را ناممکن سازد، اگر وضعیت قهری بیش از چهار ماه ادامه یابد یا صاحب کار ادامه یا اعاده کار به وضع قبل را ضروری تشخیص ندهد، قرارداد طبق بند الف ماده ۲۷ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود.

ماده ۳۲ - سایر موارد:

در صورتی که هر یک از دو طرف متوجه اشتباه یا نقصی با ماهیت در یکی از اسناد و مدارک تهیه شده برای اجرای کار شود باید بی درنگ اشتباه یا نقص را به طرف دیگر اطلاع دهد.

مهر و امضای ناظر

مهر و امضای صاحب کار



دستور العمل مهندس ناظر هماهنگ کننده



دستور العمل مهندس ناظر هماهنگ کننده

۱- تعریف ناظر هماهنگ کننده:

شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان، مسئول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته های هفتگانه مندرج در قانون در هر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم کننده گزارش های مرحله ای کار به سازمان نظام مهندسی ساختمان و مراجع صدور پروانه ذیربط می باشد.

۲- تعیین ناظر هماهنگ کننده:

ناظر هماهنگ کننده یکی از ناظران رشته معماری یا عمران پروژه و در رابطه با شرکتهای حقوقی، مدیرعامل یا مسئول واحد فنی شرکت می باشد که توسط کارفرما پیشنهاد و پس از تأیید سازمان به کارفرما، مراجع صدور پروانه، سایر ناظران و مجری ساختمان معرفی می شود.

۳- شرح وظایف:

۳-۱- ناظر هماهنگ کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۱۳ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و ترتیبات مندرج در ذیل این بند و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند، مراتب را به سازمان مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند.

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «الف و ب»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی

ب) گزارش تأیید تحکیم و پایدار سازی همجواری ها و پایان پی سازی ساختمان

پ) گزارش پایان اسکلت و سقف های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی

ت) گزارش پایان سفت کاری ساختمان

ث) گزارش پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان

ج) گزارش پایان عملیات نازک کاری ساختمان

چ) گزارش پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان

ح) گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان

گزارش های مربوط به ساختمانهای گروه «ج و د»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی

ب) گزارش تأیید تحکیم و پایدار سازی همجواری ها و پایان پی سازی ساختمان

پ) گزارش پایان اسکلت و سقف های زیرزمین یا زیرزمین ها و اعلام وضعیت مجاری و محل های تأسیسات عمومی و آسانسور ساختمان

ت) گزارش پایان اسکلت و سقف ها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی

ث) گزارش پایان اسکلت و سقف های ساختمان تا طبقه آخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی



- ج) گزارش پایان عملیات سفت کاری ساختمان
- چ) گزارش پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان اعم از موتورخانه ، آسانسور ، تجهیزات و تسهیلات عمومی ، برق اضطراری ، لوله گذاری ، لوله کشی گاز و غیره
- ح) گزارش پایان نماسازی های خارجی ساختمان
- خ) گزارش پایان نازک کاری های داخلی ساختمان
- د) گزارش پایان عملیات تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی عمومی ساختمان مانند موتورخانه ، آسانسور ، تابلوهای برقی ، گاز و غیره
- ذ) گزارش پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی ، ایمنی ، حفاظتی و تأسیسات روکار برق و مکانیکی ساختمان
- ر) گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان
- ۳-۲- اخذ برنامه زمان بندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی پروژه از آغاز تا پایان پروژه از مجری ساختمان و همچنین دریافت اعلام توقف و شروع مجدد کار
- ۳-۳- تأیید کتبی هرگونه تغییرات در برنامه تفصیلی اجرایی ساختمان
- ۳-۴- گزارش مواردی که مجری از حدود وظایف و مسئولیت های مندرج در مبحث دوم و مقررات ملی ساختمان عدول نموده یا مرتکب خلاف شده است و از سوی ناظر یا ناظران اعلام شده است به سازمان و مرجع صدور پروانه.
- ۳-۵- اعلام درخواست تمدید قرارداد نظارت حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد به صاحب کار ، سازمان استان و مرجع صدور پروانه
- ۳-۶- امضای پروانه ساختمانی ، مجوز شروع عملیات ساختمانی و سایر گزارش های لازم
- ۳-۷- رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری
- ۳-۸- بررسی درخواست مجری مبنی بر عدم اجرای بخشی از کار بر اساس نقشه های مصوب با هماهنگی با طراح
- ۳-۹- انجام وظایف محوله مندرج در شرایط عمومی و خصوصی قرارداد اجرای ساختمان
- ۳-۱۰- گردآوری مستندات از ناظر و مجری و تحویل مستندات به کارفرما در پایان کار