



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

### تعاریف

۱- 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 :

۱-۱- قانون، منظور از کلمه قانون عبارت است از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

تبصره- مصوبات و ابلاغیه های شورای سازمان نظام مهندسی ساختمان استان لازم الاجرا می باشد .

۱-۲- آیین نامه اجرایی عبارت است از آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ و تمامی اصلاحات بعدی آن که به تصویب هیئت وزیران رسیده است .

۱-۳- سازمان استان عبارت است از سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان.

۱-۴- قرارداد نظارت مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه درج شده است.

۱-۵- موافقتنامه سندی است که مشخصات اصلی قرارداد مانند موضوع، مبلغ و مدت قرارداد و مشخصات دو طرف در آن ذکر شده و به تایید طرفین و سازمان استان رسیده است.

۱-۶- 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.

۱-۷- صاحب کار، مالک ساختمان موضوع قرارداد و کارگاه ساختمانی است که یک طرف امضا کننده قرارداد است و عملیات موضوع قرارداد را بر اساس اسناد و مدارک آن به ناظر واگذار کرده است، نمایندگان و جانشینهای قانونی صاحب کار در حکم صاحب کار می باشند.

۱-۸- مجری ذیصلاح شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال سازندگان مسکن و ساختمان از اداره کل راه و شهرسازی می باشد .

۱-۹- 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.



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

۱۰- ناظر هماهنگ کننده: مطابق بند ۱۳-۷ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، یکی از ناظرین حقیقی یا حقوقی رشته های عمران یا معماری همان کار می باشد، که مطابق بند ۱۶-۳ مبحث دوم توسط سازمان استان تعیین و به صاحب کار شهرداری و سازنده ساختمان معرفی می شود.

۱۱- کارگاه، محل یا محل‌هایی است که ساختمان موضوع قرارداد در آن اجرا می شود یا به منظور اجرای پروژه با اجازه کارفرما از آن استفاده می شود.

۱۲- مبلغ قرارداد، مبلغ درج شده در ماده ۴ موافقتنامه با احتساب مبلغ ناشی از تغییر موضوع ماده ۲۹ یا ۳۰ 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.

۱۳- مدت قرارداد، مدت درج شده در ماده ۳ موافقتنامه با احتساب مدت تمدید موضوع ماده ۳۰ 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.

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

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

۱۶- تاریخها طبق تقویم رسمی کشور است.

۱۷- عنوانهای بکار رفته در متون موافقتنامه یا شرایط عمومی و دیگر قسمتهای اسناد و مدارک قرارداد صرفا به منظور راهنمایی و آگاهی از مفاد و اسناد و مدارک است و نمی توان در تفسیر اسناد و مدارک قرارداد از آنها استفاده کرد.

۱۸- هر جا که معنای عبارت ایجاب کند کلمات مفرد معنای جمع و کلمات جمع معنای مفرد دارند.

### تعهدات و اختیارات صاحب کار

۲- مسئولیت موارد ذیل به عهده صاحب کار است:

الف- مسئولیت دریافت استعلام، مجوز و تاییدیه از مراجع ذیصلاح قانونی برای شروع یا ادامه عملیات اجرایی



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

- ب- مسئولیت 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 سازمان استان
- ج- مسئولیت صحت موقعیت و محل ملک، حدود ثبتی زمین و ارائه تایید نقشه بردار مبنی بر تعیین و تثبیت این حدود در محل و مطابقت کدهای ارتفاعی با بر و کف اعلامی از سوی مرجع صدور پروانه
- ۳- 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 سازمان استان به ناظرین تحویل دهد.
- ۴- صاحب کار باید شروع عملیات ساختمانی و شروع هر مرحله از کار همچنین اعلام توقف و یا شروع مجدد کار را به صورت کتبی به ناظر هماهنگ کننده اعلام و تأییدیه دریافت نماید. در غیر این صورت مسئولیتی از بابت کارهایی که بدون هماهنگی انجام شده متوجه ناظرین نخواهد بود.
- ۵- صاحب کار مکلف است در صورت وقوع منع قانونی ادامه عملیات اجرایی از سوی مراجع قضایی یا دولتی ذیصلاح یا مرجع صدور پروانه حداکثر در مدت یک هفته موضوع را به صورت کتبی به ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید.
- ۶- صاحب کار مکلف است از مجری ذیصلاح برای انجام عملیات ساختمانی خود استفاده و او را به صورت کتبی به ناظرین معرفی نماید. همچنین صاحب کار یا مجری باید عوامل اجرایی خود را به تایید ناظر مربوط برساند.
- ۷- مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظرین و دیگر مراجع کنترل ساختمان بوده و باید تمامی عملیات اجرایی را با هماهنگی و تحت نظارت ناظرین انجام داده و از اجرای هر گروه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید و هر گونه تغییرات، اظهار نظرهای 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.
- تبصره ۵: در صورتیکه صاحب کاری خود مجری همان کار باشد تمامی مسئولیتهای قانونی مندرج در فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی و ابلاغیه های بعدی آن به عهده کارفرما می باشد.
- ۸- صاحب کار موظف است در صورت وقوع حادثه در کارگاه طرف مدت سه روز مراتب را به ناظرهماهنگ کننده اطلاع دهد.
- ۹- چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر با رعایت مفاد بند ۴ در محل اجرای ساختمان موجبات اختلال کار اجرایی ساختمان فراهم شود همچنین اگر صاحب کار اعتراضی به اقدامات ناظر داشته باشد، می تواند ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر، با ارائه



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

دلایل 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.

### تعهدات و اختیارات ناظر ( حقیقی و حقوقی )

۱۰- ناظر متعهد می گردد خدمات موضوع این قرارداد را برابر ضوابط و مقررات سازمان استان و مرجع صدور پروانه و بر اساس اسناد و مدارک قرارداد به انجام رساند و گزارشهای شروع عملیات ساختمانی و مراحل پنج گانه را در موعد مقرر تکمیل و به مرجع صدور پروانه و سازمان استان تحویل نماید.

۱۱- ناظر می تواند به منظور اطمینان از صحت اجرای کار، پیشنهاد آزمایش مصالح یا کارهای انجام شده را به صاحب کار 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 اعلام می نماید تا کارهای معیوب را اصلاح نمایند.

۱۲- 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 اعلام می نماید تا در مدت مناسبی که با توجه به حجم و نوع کار تعیین می کند، کارهای معیوب را اصلاح نمایند.

۱۳- در موارد فوق اگر کارهای معیوب در مدت مقرر اصلاح نگردد یا موارد تخلف از مفاد اسناد و مدارک قرارداد بر طرف نشود، ناظر موظف است مراتب را به مرجع صدور پروانه و سازمان استان گزارش و نسخه ای از آن را به صاحب کار و مجری ارائه نماید، در صورتی که اصلاح موارد پس از گذشت یکماه از گزارش ناظر انجام نشود، ناظر می تواند با رعایت شرایط و ارائه گزارشهای لازم مطابق بند ۶ ماده ۳۴ شرایط عمومی، تقاضای خود را مبنی بر فسخ قرارداد به استان ارائه نماید.

۱۴- ناظر حقیقی مکلف است در مواقعی که برای مدتی بیش از یک ماه در شهر محل نظارت خود حضور ندارد، جانشین هم رتبه خود را به منظور عدم توقف اجرای مفاد قرارداد به صورت کتبی به صاحب کار معرفی نماید.

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

۱۵- ناظر باید قبل از شروع عملیات ساختمانی، شرایط عمومی رعایت نکات ایمنی درکارگاه های ساختمانی را به صاحب کار و مجری کتباً اعلام نماید .



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

- ۱۶- ناظر موظف است در صورت مشاهده عدم رعایت نکات ایمنی در کارگاه مراتب را به همراه راهنمایی ها و دستورالعمل های مربوطه به مجری اعلام نموده و رونوشت آن را به شهرداری محل ، اداره کار و امور اجتماعی و سازمان استان کتباً ارسال نماید .
- ۱۷- ناظر نمی تواند تمام یا قسمتی از خدمات موضوع قرارداد را به دیگری واگذار نماید
- تبصره- موارد ذیل از شمول این ماده مستثنی است :**
- الف- استفاده از خدمات کنترلی مانند آزمایشگاه و نقشه برداری و امثال آن
- ب- استفاده از ناظر جانشین از سوی ناظر حقیقی موضوع ماده ۱۴ شرایط عمومی
- تعهدات و اختیارات ناظر هماهنگ کننده :**
- ۱۸- ایجاد هماهنگی بین ناظران رشته های هفتگانه ساختمان در مرحله تحویل زمین و عملیات اجرایی کار .
- ۱۹- ارائه به موقع گزارشهای مرحله ای پیشرفت عملیات اجرایی و پایان عملیات ساختمان ، وفق بندهای ۱۳-۷-۱ و ۱۳-۷-۲ از فصل چهارم مبحث دوم ، به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ، که مهندس ناظر هر یک از رشته ها در موعد مقرر ، تنظیم مهر و امضاء و به مهندس ناظر هماهنگ کننده در ازای اخذ رسید کتبی ، تحویل می نمایند.
- ۲۰- انعکاس موارد تخلف نظارتی و اجرایی ساختمان از نظر کیفیت ، ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان به سازمان استان و مرجع صدور پروانه طبق نظر ناظران مربوطه .
- ۲۱- درخواست تمدید قرارداد ناظران و اعلام مراتب به صاحب کار ، سازمان استان و مرجع صدور پروانه حداکثر ظرف مدت دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد و پیگیری آن ، وفق مدت زمان نظارت و اجرای مصوبه سازمان استان ( وفق بند ۱۴-۴-۶ مبحث دوم )
- ۲۲- در صورت تعلیق یا تاخیر در اجرای پروژه (توسط صاحب کار و بدون قصور مجری به هر دلیلی بیش از ۱۵٪ مدت مندرج در قرارداد ) ، تایید و اعلام موضوع تعلیق یا تاخیر به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان .
- ۲۳- پیگیری موارد رفع اختلاف مابین مهندسین ناظر و سازنده مسکن در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و اجرای نقشه ها و مشخصات فنی و مسایل ناشی از اجرای کار به سازمان استان (مطابق بند ۱۶-۴ مبحث دوم )
- ۲۴- پیگیری اخذ نظرات سازمان استان تا حصول نتیجه در مورد معایرت های اجرایی اعم از رفع اشکالات و یا صدور دستور توقف عملیات به سازنده ساختمان و مرجع صدور پروانه .



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

- ۲۵- تایید عملیات اجرایی مرحله ای که توسط سازنده در دفترچه اطلاعات ساختمان وارد گردیده و به تایید ناظران در هر مرحله رسیده است (با توجه به نوع قرارداد) جهت پرداخت حق الزحمه سازنده ساختمان
- ۲۶- حضور در جلسه تحویل کار توسط سازنده ساختمان به صاحب کار و تنظیم صورتجلسه تحویل.
- ۲۷- حضور در جلسه صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده براساس ماده ۲۵ فصل هشتم در مواردی که قرارداد اجرا فسخ می گردد (با هماهنگی سازنده ساختمان و ناظران مربوطه).
- ۲۸- حضور در جلسه حل اختلاف صاحب کار و سازنده ساختمان به تقاضای هر یک از طرفین بدون داشتن حق رای (مطابق با ماده ۲۷ شرایط عمومی قرارداد اجرای ساختمان مبحث دوم).

### تغییر مبلغ قرارداد

- ۲۹- در صورت تغییر در نقشه های اجرایی و پروانه ساختمان اعم از افزایش یا کاهش تعداد طبقات یا مساحت زیر بنا 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:
- ۱- در صورتی که تعداد طبقات یا زیربنا بگونه ای تغییر نماید که ساختمان موضوع نظارت حسب گروه بندی طبقات جهت تعیین تعرفه حق الزحمه خدمات مهندسی به گروه بالاتر یا پایین تر منتقل نشود، میزان تغییر مبلغ قرارداد مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه خواهد شد:

#### الف- در صورت افزایش زیربنا

تعرفه زمان تغییر  $\times$  میزان تغییر مساحت زیربنا = افزایش مبلغ قرارداد

#### ب- در صورت کاهش زیربنا

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

- ۲- در صورتی که تعداد طبقات یا زیربنا بگونه ای تغییر نماید که ساختمان موضوع نظارت حسب گروه بندی طبقات جهت تعیین تعرفه حق الزحمه خدمات مهندسی به گروه بالاتر یا پایین تر منتقل شود، تغییر مبلغ قرارداد مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه خواهد شد، در صورتی که عدد حاصل مثبت باشد، میزان افزایش مبلغ قرارداد معادل ۱۰۰٪ این مبلغ و در صورتی که عدد حاصل منفی باشد، میزان کاهش مبلغ قرارداد معادل ۵۰٪ این مبلغ خواهد بود.



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

مبلغ قرارداد - تعرفه زمان تغییر  $\times$  مساحت ناخالص زیربنا پس از تغییر = تغییر مبلغ قرارداد

**تبصره-** در صورت بروز اختلاف در خصوص میزان تغییر مبلغ قرارداد، موضوع جهت حل اختلاف طبق ماده ۳۵ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود.

### تمدید مدت قرارداد

۳۰- در صورت اتمام مدت قرارداد پیش از اتمام عملیات ساختمانی، دو طرف می توانند حسب توافق، قرارداد را یک بار و حداکثر برای مدت دو سال ( بیست و چهار ماه شمسی ) تمدید نمایند و در صورت عدم حصول توافق قرارداد طبق بند ۳ ماده ۳۲ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود.

۳۱- 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 اولیه اضافه می شود، در صورت عدم حصول توافق در خصوص میزان کار باقیمانده، موضوع جهت حل اختلاف طبق ماده ۳۵ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود.

مساحت ناخالص زیربنا  $\times ۵۰\%$  تعرفه زمان تمدید  $\times$  درصد کار باقیمانده = حق الزحمه مدت تمدید

**تبصره-** اگر عملیات ساختمانی پس از پایان مدت تمدید قرارداد نیز به اتمام نرسد، قرارداد طبق بند ۴ ماده ۳۲ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود و برای ادامه نظارت با توافق دو طرف قرارداد جدید منعقد می گردد.

### خاتمه قرارداد

۳۲- در موارد بندهای ذیل با تایید سازمان استان 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 سازمان استان ارائه گردد، در صورت عدم حصول توافق، درخواست جهت حل اختلاف طبق ماده ۳۵ شرایط عمومی به کمیته داوری ارجاع می شود.

۱- 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.

۲- 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 استان صلاحیت نظارت بر ساختمان موضوع قرارداد را نداشته باشد.

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



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

- ۴- در صورتی که عملیات ساختمان موضوع قرارداد پس از اتمام تمدید مدت قرارداد به پایان نرسد.
- ۵- 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.
- ۶- 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.
- ۷- انتقال ناظر حقیقی به استان دیگر
- ۸- فوت، حجر یا ناتوانی ناظر حقیقی حسب تایید مراجع قانونی ذیصلاح
- ۹- در صورتی که عملیات ساختمان موضوع قرارداد پیش از اتمام مدت قرارداد خاتمه یابد.
- تبصره ۱- در موارد شمول بندهای ۱ و ۲ ناظر علاوه بر دریافت حق الزحمه نظارت از مبلغ قرارداد به نسبت میزان تعیین شده در قرارداد تا آن مقطع زمانی استحقاق دریافت ۵۰ درصد از باقیمانده مبلغ قرارداد را نیز دارد.
- تبصره ۲- در موارد شمول بند ۳ ناظر علاوه بر دریافت حق الزحمه نظارت از مبلغ قرارداد به نسبت تعیین شده در قرارداد تا آن مقطع زمانی استحقاق دریافت ۵۰ درصد از باقیمانده مبلغ قرارداد را نیز دارد.
- تبصره ۳- در موارد شمول بند ۴ ناظر علاوه بر دریافت حق الزحمه از مبلغ قرارداد و مبلغ حق الزحمه مدت تمدید به نسبت تعیین شده در قرارداد تا آن مقطع زمانی استحقاق دریافت ۵۰ درصد از باقیمانده مجموع مبالغ را نیز دارد.
- تبصره ۴- در موارد شمول بندهای ۵، ۶، ۷ و ۸ ناظر استحقاق دریافت حق الزحمه نظارت به نسبت تعیین شده در قرارداد تا آن مقطع زمانی را دارد.
- تبصره ۵- در موارد شمول بندهای ۵، ۶ و ۷ ناظر می تواند درخواست و گزارش خود را به همراه مدارک به سازمان استان ارائه نماید تا جهت بررسی و تصمیم گیری به کمیته داوری ارجاع گردد.
- تبصره ۶- در موارد شمول بند ۹ ناظر استحقاق دریافت کل مبلغ قرارداد را دارد.





## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

### فسخ قرارداد

#### الف- فسخ قرارداد از سوی صاحب کار

۳۳- 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 سازمان استان ارائه نماید.

۱- عدم رفع منع قانونی ادامه نظارت توسط ناظر که از سوی مراجع قضایی ذیصلاح یا شورای انتظامی استان اعمال شده، پس از یک ماه توقف عملیات اجرایی

۲- اتمام مهلت قانونی اصلاح یا رفع اثر قصور ناظر در اجرای وظایف و تعهدات خود موضوع ماده ۹ شرایط عمومی

۳- عدم حضور ناظر حقیقی در شهر محل نظارت یا عدم معرفی ناظر جانشین برای مدتی بیش از یک ماه، موضوع ماده ۱۴ شرایط عمومی

تبصره ۱- در موارد شمول این ماده صاحب کار باید درخواست و گزارش خود را به همراه مدارک به سازمان استان 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 آخرین تاریخ حضور ناظر بپردازد.

تبصره ۳- مهلت قانونی موضوع بند ۲ از سوی کمیته داوری تعیین می شود.

تبصره ۴- در موارد شمول بندهای ۲ و ۳ این ماده موضوع جهت رسیدگی و بررسی عملکرد ناظر به شورای انتظامی استان ارجاع می شود.

#### ب- فسخ قرارداد از سوی ناظر

۳۴- 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 سازمان استان ارائه نماید.

۱- شروع عملیات اجرایی پیش از دریافت مجوز یا تاییدیه لازم نظیر پروانه ساختمانی یا بدون اطلاع و اعلام کتبی به ناظر

۲- عدم شروع عملیات اجرایی پس از گذشت چهار ماه از تاریخ ثبت قرارداد در سازمان استان

۳- تعلیق یا توقف عملیات اجرایی بیش از مدت چهار ماه



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

- ۴- انتقال مالکیت تمام یا بخشی از ملک یا ساختمان موضوع قرارداد به غیر بدون اعلام کتبی به ناظر
- ۵- عدم رفع منع قانونی ادامه عملیات اجرایی بوسیله صاحب کار که از سوی مراجع قضایی یا دولتی ذیصلاح یا مرجع صدور پروانه اعمال شده پس از گذشت چهار ماه توقف عملیات اجرایی
- ۶- عدم اصلاح یا رفع اثر قصور صاحب کار در اجرای وظایف و تعهدات خود پس از گذشت یکماه از وصول گزارش ناظر به سازمان استان مبنی بر اتمام مهلت مقرر موضوع ماده ۱۳ شرایط عمومی
- تبصره ۱-** در موارد شمول بندهای ۱ و ۲ ناظر استحقاق دریافت ۲۵٪ از مبلغ قرارداد را دارد.
- تبصره ۲-** در موارد شمول بندهای ۳، ۴، ۵ و ۶ ناظر علاوه بر حق الزحمه مبلغ قرارداد به نسبت تعیین شده در قرارداد تا آن مقطع استحقاق ۵۰ درصد از باقیمانده مبلغ قرارداد را نیز دارد.
- تبصره ۳-** در موارد شمول بندهای ۲، ۳ و ۴ دو طرف می توانند حداکثر ظرف مدت ۳ ماه پس از فسخ قرارداد مجدداً قرارداد نظارت را حسب توافق ادامه دهند، در این حالت باید صورتجلسه کتبی مبنی بر تعیین تاریخ شروع یا ادامه کار و توافق دو طرف در خصوص محاسبه یا عدم محاسبه مدت تعلیق یا توقف عملیات اجرایی در مدت قرارداد که به امضاء دو طرف رسیده تنظیم و به مرجع صدور پروانه و سازمان استان ارائه گردد.
- تبصره ۴-** 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 نمی کاهد مگر آنکه صورتجلسه کتبی مبنی بر تفویض 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 سازمان استان ارائه گردد، در غیر این صورت با درخواست ناظر و تایید سازمان استان قرارداد نظارت فسخ خواهد شد.
- تبصره ۵-** صورتجلسات موضوع تبصره های ۳ و ۴ این ماده به موجب بند ز ماده ۲ موافقتنامه از اسناد و مدارک قرارداد محسوب می شود.
- تبصره ۶-** در صورت فوت کارفرما وارث یا وارثان قانونی صاحب کار بعنوان قائم مقام قانونی وی مسئولیت اجرای تعهدات موضوع قرارداد را بعهده دارند.
- تبصره ۷-** انتقال مالکیت موضوع بند ۴ و تبصره ۴ شامل پیش فروش واحدها نمی شود.



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

**تبصره ۸-** در موارد شمول فسخ یا خاتمه قرارداد، میزان حق الزحمه متعلقه به ناظر محاسبه گردیده و مبلغ باقی مانده حق الزحمه قرارداد که به سازمان پرداخت شده است، در صورت ادامه کار با ناظر جایگزین در قرارداد ناظر جدید تسویه می گردد و در صورت انصراف کامل مالک از ادامه کار، این مبلغ به مالک بازگردانده می شود.

### حل اختلاف

**۳۵-** 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 مطابق ماده ۱۶-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان عمل خواهد شد و در صورت لزوم موضوع به کمیته داوری ارجاع می شود.

**۳۶-** در موارد ارجاع موضوع به کمیته داوری، این کمیته می تواند موضوع را جهت بررسی به کارشناس منتخب ارجاع نماید همچنین در موارد اختلاف برای تعیین میزان کار باقیمانده در انعقاد قرارداد نظارت جدید برای ساختمانهایی که مشمول فسخ یا خاتمه قرارداد نظارت شده اند حسب درخواست هر یک از دو طرف، موضوع به کارشناس منتخب ارجاع می شود.

**۳۷-** هر یک از دو طرف می توانند حداکثر در مدت یک هفته از وصول نظر کارشناس منتخب نسبت به آن اعتراض نمایند، در این صورت موضوع حسب نظر کمیته داوری جهت بررسی مجدد به هیأت کارشناسی ارجاع خواهد شد، این هیأت متشکل از سه نفر کارشناس به شرح ذیل می باشد:

- کارشناس منتخب کارفرما یا مجری

- کارشناس منتخب ناظر

- کارشناس منتخب کمیته داوری

**تبصره ۱-** طرف معترض باید مراتب اعتراض و درخواست بررسی مجدد را به دبیرخانه سازمان استان تحویل و در آن کارشناس منتخب خود را معرفی نماید.

**تبصره ۲-** در این موارد کمیته داوری سازمان استان مراتب اعتراض را به طرف دیگر اعلام می نماید تا حداکثر در مدت یک هفته از تاریخ اعلام نسبت به معرفی کارشناس منتخب خود اقدام نماید.



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

### موارد عمومی کارشناسان منتخب و هیاتهای کارشناسی

- ۳۸- کارشناسان منتخب موضوع ماده ۲۵ و هیاتهای کارشناسی موضوع ماده ۲۶ باید از میان کارشناسانی که نام آنان در فهرست کارشناسان منتخب هیات مدیره موضوع بند ۲۵ ماده ۷۳ آئین نامه اجرایی درج شده انتخاب شوند.
- تبصره- شرایط کارشناسی مطابق نظامنامه مربوطه مصوب هیات مدیره سازمان استان می باشد.
- ۳۹- در صورتی که بررسی کارشناس منتخب یا هیات کارشناسی حاکی از تخلف یا قصور ناظر در انجام وظایف و تعهدات یا عدم ارائه گزارش بموقع باشد، لازم است گزارش خود را با ذکر دلایل و مدارک آن تنظیم نماید تا موضوع جهت رسیدگی به شورای انتظامی استان ارجاع گردد.
- ۴۰- در مدت رسیدگی کارشناس منتخب یا هیات کارشناسی به موضوع همچنین در مواردی که نظریه کارشناسی، فسخ یا خاتمه قرارداد باشد، عملیات اجرایی متوقف می شود و مسئولیت حفاظت و ایمنی کارگاه در این مدت به عهده صاحب کار و مجری است و ناظر هیچ گونه مسئولیتی در قبال کارهای انجام شده و اتفاقات و حوادثی که در این مدت روی دهد نخواهد داشت.
- ۴۱- حق الزحمه کارشناسان منتخب و هیاتهای کارشناسی و چگونگی پرداخت آن همچنین نحوه دریافت هزینه های کارشناسی از دو طرف بر اساس مقررات و نظامنامه های مصوب هیات مدیره سازمان استان تعیین می شود.

### مالکیت اسناد

- ۴۲- تمامی مطالب، تصاویر، نقشه ها و مدارکی که در چارچوب موضوع این قرارداد تهیه و مبادله 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.
- ۴۳- ناظر نباید در مدت انجام موضوع قرارداد و دست کم تا پنج سال پس از ختم آن، 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.
- ۴۴- ضوابط محرمانه بودن اسناد، مدارک و اطلاعات در صورت وجود باید در شرایط خصوصی درج شود.



## شرایط عمومی قرارداد نظارت مصوب مورخ ۹۲/۹/۲۵

### تغییر نشانی دو طرف

۴۵- تغییر نشانی هر یک از دو طرف باید به صورت کتبی و با اخذ رسید یا از طریق پست سفارشی دو قبضه به طرف دیگر و سازمان استان 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.

### حوادث قهری

۴۶- در صورتی که حوادث قهری از قبیل درگیریهای خصومت آمیز مانند جنگ، کودتا و اشغال نظامی، انقلابها، اعتصابهای عمومی، اقدامات تروریستی، شیوع بیماریهای واگیردار یا بلایای طبیعی مانند زلزله، سیل و طغیانهای غیر عادی، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشدنی، 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 ۱ ماده ۳۲ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود.

### سایر موارد

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