



سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان

## شرایط عمومی قرارداد نظارت

---

شهریور ماه ۱۴۰۳

هیات مدیره سازمان

به نام خدا

## ماده ۱ - تعاریف

تعریف اصطلاحاتی که در شرایط عمومی به کار رفته است به شرح این ماده می‌باشد و اصطلاحاتی که تعریف نشده است مطابق با تعاریف درج شده در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و آیین‌نامه اجرایی آن، مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و سایر مباحث مقررات ملی ساختمان، ابلاغیه‌های وزارت راه و شهرسازی، ابلاغیه‌های شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و دستورالعمل‌های سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خواهد بود.

عنوان‌های بکار رفته در متون موافقتنامه، شرایط عمومی قرارداد نظارت و دیگر قسمت‌های اسناد و مدارک قرارداد نظارت صرفاً به منظور راهنمایی و آگاهی از مفاد و اسناد و مدارک می‌باشد و نمی‌توان در تفسیر اسناد و مدارک قرارداد نظارت از آن‌ها استفاده نمود و هر جا که معنای عبارت ایجاب کند کلمات مفرد معنای جمع و کلمات جمع معنای مفرد دارند و همچنین قانون و زبان حاکم بر قرارداد نظارت، شرایط عمومی قرارداد نظارت و موافقتنامه منطبق با قوانین جمهوری اسلامی ایران و زبان فارسی می‌باشد.

۱-۱- قانون : عبارت است از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی.

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

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

۱-۴- قرارداد نظارت : عبارت است از مجموعه اسناد و مدارکی که در ماده ۳ موافقتنامه درج شده است.

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

۱-۶- شرایط خصوصی : عبارت است از شرایط خاصی که به منظور تکمیل شرایط عمومی و با توجه به وضعیت خاص پروژه تنظیم شده است، مفاد درج شده در شرایط خصوصی هیچ‌گاه نمی‌تواند مفاد شرایط عمومی را نقض کند.

۱-۷- صاحب‌کار : عبارت است از شخصی حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی موضوع قرارداد نظارت می‌باشد.

۱-۸- سازنده (مجری) : عبارت است از شخصی حقیقی یا حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار سازندگان مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

۱-۹- ناظر : عبارت است از شخصی حقیقی یا حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته‌های موضوع قانون است و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت درج شده در پروانه اشتغال به کار خود نظارت می‌نماید.

۱-۱۰- ناظر هماهنگ کننده : عبارت است از شخصی حقیقی یا حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار نظارت می باشد که مطابق با بند ۱۳-۷ فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان یکی از ناظران حقیقی یا حقوقی رشته های عمران یا معماری همان کار می باشد.

۱-۱۱- کارگاه ساختمانی : عبارت است از محل یا محل هایی که یک یا تعدادی از عملیات ساختمانی موضوع قرارداد نظارت در آن انجام می شود.

۱-۱۲- مدت قرارداد نظارت : عبارت است از مدت درج شده در ماده ۴ موافقتنامه با احتساب مدت تمدید قرارداد نظارت موضوع بندهای ناشی از ماده ۵ شرایط عمومی قرارداد نظارت، مدت قرارداد نظارت به هنگام مبادله قرارداد نظارت همان مدت درج شده در ماده ۴ موافقتنامه می باشد که مدت اولیه قرارداد نظارت نامیده می شود.

۱-۱۳- مبلغ قرارداد نظارت : عبارت است از مبلغ درج شده در ماده ۵ موافقتنامه با احتساب مبلغ موضوع بندهای ناشی از ماده ۶ شرایط عمومی قرارداد نظارت، مبلغ قرارداد به هنگام مبادله قرارداد نظارت همان مبلغ درج شده در ماده ۵ موافقتنامه می باشد که مبلغ اولیه قرارداد نظارت نامیده می شود.

۱-۱۴- کمیته داوری : عبارت است از کمیته ای متشکل از مدیرکل راه و شهرسازی استان یا نماینده وی، رئیس سازمان استان یا نماینده وی و رئیس گروه تخصصی رشته مربوطه می باشد که به استناد ماده ۱۶-۴-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) به اختلافات مجری و ناظران رسیدگی می نماید.

۱-۱۵- هیات داوری : عبارت است از هیاتی متشکل از داور منتخب ناظر، داور منتخب صاحب کار و سرداور معرفی شده از طرف سازمان استان که به اختلافات صاحب کار و ناظر رسیدگی می نماید.

## ماده ۲ - تعهدات و اختیارات صاحب کار

۲-۱- صاحب کار مکلف به دریافت استعلامها، مجوزها و تاییدیه های لازم از مراجع صاحب صلاحیت برای شروع، ادامه و خاتمه عملیات ساختمانی می باشد.

۲-۲- صاحب کار مکلف است صحت مدارک از قبیل اسناد مالکیت، پروانه ساختمانی، استعلامها و مجوزهای صادره از مراجع صاحب صلاحیت و نقشه های تایید شده مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان را تایید نماید و مسئولیت هرگونه فساد در سند یا خلاف در مدارک اظهاری بعهده صاحب کار می باشد.

۲-۳- صاحب کار مکلف است صحت موقعیت ملک و حدود ثبتی آن را تایید نماید و همچنین مکلف به ارائه تاییدیه مهندس نقشه بردار دارای پروانه اشتغال به کار مبنی بر تعیین و تثبیت این حدود در محل و مطابقت کدهای ارتفاعی با بر و کف اعلامی از سوی مرجع صدور پروانه ساختمان می باشد.

۲-۴- صاحب کار مکلف است پیش از شروع عملیات ساختمانی یک نسخه از تصویر پروانه ساختمانی به انضمام یک سری نقشه های تایید شده مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان را به ناظر تحویل نماید.

۲-۵- صاحب کار مکلف است در صورت وقوع منع قانونی ادامه عملیات ساختمانی از سوی مراجع قضایی یا دولتی صاحب صلاحیت یا مرجع صدور پروانه ساختمان، حداکثر در مدت یک هفته موضوع را به صورت کتبی به ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید.

۲-۶- صاحب کار مکلف است از سازنده (مجری) صاحب صلاحیت برای اجرای عملیات ساختمانی خود استفاده و او را به صورت کتبی به ناظر هماهنگ کننده معرفی نماید.

**تبصره ۱-** سازنده (مجری) نماینده فنی صاحب کار در اجرای عملیات ساختمانی بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد و باید تمامی عملیات ساختمانی را مطابق با نقشه های تایید شده مرجع صدور پروانه و سازمان استان با هماهنگی و تحت نظارت ناظران انجام دهد و از اجرای هرگونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید و هرگونه تغییرات، اظهار نظرهای فنی و اصلاحات مورد نظر خویش یا بازرسان فنی را پس از هماهنگی با طراح و تایید ایشان تحت نظارت ناظران انجام دهد.

**تبصره ۲-** در پروژه هایی که اجرای عملیات ساختمانی آن بر اساس دستورالعمل های سازمان استان نیاز به سازنده (مجری) صاحب صلاحیت نمی باشد، کلیه مسئولیت های اجرای عملیات ساختمانی بر عهده صاحب کار خواهد بود.

**تبصره ۳-** چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر در محل اجرای ساختمان موجبات اختلال کار اجرایی ساختمان فراهم شود، صاحب کار یا سازنده (مجری) می تواند موارد را با ارائه دلایل لازم به سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید، در صورت عدم حصول نتیجه در سازمان استان، موضوع جهت رسیدگی به استناد ماده ۱۶-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) به کمیته داوری ارجاع می گردد.

**۲-۷-** صاحب کار مکلف است در صورت تغییر در خدمات دهندگان درج شده در پروانه ساختمانی، حداکثر در مدت یک هفته نسبت به تغییر پروانه ساختمانی و درج نام خدمات دهندگان جایگزین اقدام نماید.

**۲-۸-** صاحب کار مکلف است در صورت صدور دستور توقف عملیات ساختمانی از ادامه روند اجرای ساختمان تا زمان تعیین تکلیف جلوگیری نماید و مسئولیت حفاظت و ایمنی کارگاه ساختمانی در این مدت به عهده صاحب کار و سازنده (مجری) می باشد.

### ماده ۳- تعهدات و اختیارات ناظر (حقیقی و حقوقی)

**۳-۱-** ناظر مکلف است خدمات موضوع قرارداد نظارت را در حیطه صلاحیت درج شده در پروانه اشتغال به کار خود برابر ضوابط و مقررات سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان و بر اساس اسناد و مدارک قرارداد نظارت به انجام رساند و گزارش های شروع عملیات ساختمانی، پایان هر یک از مراحل اصلی و یا سایر گزارش های لازم را در موعد مقرر تکمیل و به مرجع صدور پروانه ساختمان، سازمان استان و ناظر هماهنگ کننده ارسال نماید.

**۳-۲-** ناظر مکلف است قبل از شروع عملیات ساختمانی، شرایط عمومی رعایت نکات ایمنی در کارگاه های ساختمانی را به صورت کتبی به صاحب کار و سازنده (مجری) اعلام نماید.

**۳-۳-** ناظر مکلف است عدم رعایت نکات ایمنی در کارگاه ساختمانی را به صاحب کار و سازنده (مجری) اعلام و رونوشت آن را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان، اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی و ناظر هماهنگ کننده ارسال نماید، صاحب کار و سازنده (مجری) مکلف می باشند تا در مدتی که تعیین می گردد موارد را رعایت نمایند.

**۳-۴-** ناظر مکلف است به منظور اطمینان از صحت اجرای عملیات ساختمانی، پیشنهاد آزمایش مصالح یا کارهای انجام شده را به صاحب کار و سازنده (مجری) ارائه نماید، هرگاه نتایج این آزمایش ها با اسناد و مدارک قرارداد مطابقت نداشته باشد، صاحب کار و سازنده (مجری) مکلف می باشند تا در مدتی که تعیین می گردد موارد معیوب را اصلاح نمایند.

۳-۵- ناظر مکلف است عدم اجرای صحیح عملیات ساختمانی مطابق با مشخصات فنی، اسناد، مدارک و نقشه‌های تایید شده را به صاحب کار، سازنده (مجری) و ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید، صاحب کار و سازنده (مجری) مکلف می‌باشند در مدتی که تعیین می‌گردد موارد معیوب را اصلاح نمایند.

۳-۶- ناظر حقیقی مکلف است در مواقعی که برای مدتی در شهر محل نظارت حضور ندارد، جانشین هم پایه خود را به منظور عدم توقف اجرای مفاد قرارداد نظارت به صورت کتبی به صاحب کار، سازنده (مجری) و ناظر هماهنگ کننده معرفی نماید، این مدت برای هر سال نباید بیش از یک ماه باشد.

۳-۷- ناظر نمی‌تواند تمام یا قسمتی از خدمات موضوع قرارداد نظارت را به دیگری واگذار نماید.

**تبصره ۱-** ناظر مکلف است در صورت عدم رعایت نکات ایمنی موضوع بند ۳-۳ و عدم اصلاح موارد معیوب موضوع بندهای ۳-۴ و ۵-۳ در مدت تعیین شده و عدم رفع اثر تخلف از مفاد اسناد و مدارک منظم به آن مراتب را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان گزارش و نسخه ای از آن را به صاحب کار، سازنده (مجری) و ناظر هماهنگ کننده ارسال نماید.

**تبصره ۲-** معرفی ناظر جانشین مطابق با بند ۳-۶ از مسئولیت ناظر طرف قرارداد نظارت نمی‌کاهد، همچنین تمامی ابلاغیه‌های رسمی فقط با امضا ناظر معتبر خواهد بود.

**تبصره ۳-** استفاده از خدمات کنترلی مانند آزمایشگاه، نقشه برداری و امثال آن، همچنین بند ۳-۶ از شمول بند ۳-۷ مستثنی می‌باشند.

#### ماده ۴- تعهدات و اختیارات ناظر هماهنگ کننده

۴-۱- ناظر هماهنگ کننده مکلف است هماهنگی لازم جهت انجام امور نظارتی ناظران حقیقی و حقوقی رشته‌های مختلف ساختمان ایجاد نماید.

۴-۲- ناظر هماهنگ کننده مکلف است گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود و سایر ناظران را وفق ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون و ترتیبات تبصره همین ماده به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان ارسال نماید.

۴-۳- ناظر هماهنگ کننده مکلف است در موارد اختلاف فی مابین مهندسان ناظر و سازنده (مجری) در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان، اجرای نقشه‌ها، مشخصات فنی و سایر مسایل ناشی از اجرای کار، در جلسه ای با حضور ناظر مربوطه و سازنده (مجری) نسبت به رسیدگی و حل و فصل موارد اختلاف از طریق داوری اقدام نماید که در صورت عدم پذیرش نتیجه داوری صورت گرفته از سوی ناظر یا سازنده (مجری)، موضوع جهت رسیدگی به استناد ماده ۱۶-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) به کمیته داوری ارجاع می‌گردد.

۴-۴- ناظر هماهنگ کننده مکلف است نظر کمیته داوری و سازمان استان اعم از رفع اشکالات یا دستور توقف عملیات اجرایی را به صاحب کار، سازنده (مجری) و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و تا حصول نتیجه آن را پیگیری نماید.

۴-۵- ناظر هماهنگ کننده مکلف است در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی در مدت قرارداد نظارت، حداکثر دو ماه پیش از پایان مدت قرارداد نظارت مراتب را به صاحب کار، سازمان استان و سایر ناظران اعلام و درخواست تمدید قرارداد نماید.

**تبصره-** زمانی که ناظر هماهنگ‌کننده حقوقی باشد، وظایف و تعهدات ناظر هماهنگ‌کننده بر عهده مدیرعامل می‌باشد.

#### **ماده ۵ - مدت قرارداد نظارت، تمدید مدت قرارداد نظارت**

**۵-۱-** مدت قرارداد نظارت بر اساس ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان استان تعیین می‌گردد که همان مدت درج شده در ماده ۴ موافقتنامه با احتساب مدت تمدید قرارداد نظارت موضوع بند ۵-۲ شرایط عمومی قرارداد نظارت می‌باشد، مدت قرارداد نظارت به هنگام مبادله همان مدت قید شده در ماده ۴ موافقتنامه می‌باشد که مدت اولیه قرارداد نظارت نامیده می‌شود.

**۵-۲-** در صورت اتمام مدت قرارداد نظارت پیش از اتمام عملیات ساختمانی، طرفین می‌توانند مدت قرارداد نظارت را که بر اساس ضوابط و دستورالعمل‌های سازمان استان تعیین می‌گردد تمدید نمایند و در صورت عدم تمدید مدت قرارداد نظارت در موعد مقرر، قرارداد نظارت مطابق با بند ۷-۳ شرایط عمومی قرارداد خاتمه یافته تلقی می‌شود.

**تبصره-** تمدید مدت قرارداد نظارت به دفعات بلامانع است.

**۵-۳-** برای تمدید مدت قرارداد نظارت، میزان کار باقیمانده حسب آخرین گزارش مرحله ای ارائه شده ناظر هر رشته و بر اساس جدول ساختار شکست تعیین می‌گردد و حق الزحمه تمدید مدت قرارداد نظارت مطابق بند ۵-۳-۱ محاسبه می‌شود که این حق الزحمه به مبلغ اولیه قرارداد نظارت اضافه می‌گردد.

**۵-۳-۱-**

زیربنا  $\times$  تعرفه زمان تمدید مدت قرارداد نظارت  $\times$  درصد کار باقیمانده = حق الزحمه تمدید مدت قرارداد

**۵-۴-** مراحل پرداخت حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت در مدت تمدید بر اساس درصدی از مبلغ تمدید قرارداد نظارت و در مقاطع زمانی قید شده در ماده ۵ موافقتنامه می‌باشد.

#### **ماده ۶- مبلغ قرارداد نظارت، تغییر مبلغ قرارداد نظارت، شرایط پرداخت**

**۶-۱-** مبلغ قرارداد نظارت بر اساس زیربنایی که از سوی مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود و تعرفه خدمات مهندسی سازمان استان که هر ساله به استناد ابلاغیه شورای مرکزی از سوی سازمان استان اعلام می‌گردد، محاسبه می‌شود که همان مبلغ درج شده در ماده ۵ موافقتنامه با احتساب تغییرات ناشی از ماده ۵ شرایط عمومی قرارداد نظارت می‌باشد، مبلغ قرارداد نظارت در هنگام مبادله همان مبلغ درج شده در ماده ۵ موافقتنامه است که مبلغ اولیه قرارداد نظارت نامیده می‌شود.

**۶-۲-** مراحل پرداخت حق الزحمه خدمات مهندسی نظارت بر اساس درصدی از مبلغ قرارداد نظارت و در مقاطع زمانی قید شده در ماده ۵ موافقتنامه می‌باشد.

۳-۶- در صورت تغییر در نقشه‌های تایید شده و پروانه ساختمان اعم از افزایش یا کاهش تعداد طبقات یا زیربنا که حسب مقررات جاری و مصوبات سازمان استان از حدود صلاحیت و ظرفیت ناظر فراتر نرود، مبلغ قرارداد نظارت حسب مورد به شرح ذیل تغییر می‌کند.

۱-۳-۶- در صورت عدم تغییر در گروه ساختمانی میزان تغییر مبلغ قرارداد نظارت در صورت افزایش زیربنا مطابق با بند ۱-۱-۳-۶ و در صورت کاهش زیربنا در مدت زمانی کمتر از یک سوم مدت قرارداد نظارت و یا عدم تغییر در سال مهندسی مطابق با بند ۲-۱-۳-۶ محاسبه خواهد شد که این مبلغ به مبلغ اولیه قرارداد نظارت اضافه و یا از آن کسر می‌گردد.

۱-۱-۳-۶-

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

۲-۱-۳-۶-

$0.5\% \times$  تعرفه زمان قرارداد  $\times$  میزان تغییر مساحت زیربنا = کاهش مبلغ قرارداد

۲-۳-۶- در صورت تغییر در گروه ساختمانی میزان تغییر مبلغ قرارداد نظارت در صورت افزایش زیربنا مطابق با بند ۱-۲-۳-۶ و در صورت کاهش زیربنا در مدت زمانی کمتر از یک سوم مدت قرارداد نظارت و یا عدم تغییر در سال مهندسی مطابق با بند ۲-۲-۳-۶ محاسبه خواهد شد که این مبلغ به مبلغ اولیه قرارداد نظارت اضافه و یا از آن کسر می‌گردد.

۱-۲-۳-۶-

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

۲-۲-۳-۶-

$0.5\% \times$  ((تعرفه زمان عقد قرارداد  $\times$  مساحت ناخالص زیربنا پس از تغییر) - مبلغ اولیه قرارداد) = کاهش مبلغ قرارداد

**تبصره -** در بندهای ۲-۱-۳-۶ و ۲-۲-۳-۶ در صورت گذشت بیش از یک سوم مدت قرارداد نظارت و یا تغییر در سال مهندسی، مبلغ اولیه قرارداد ملاک پرداخت می‌باشد.

## ماده ۷- خاتمه قرارداد نظارت

در موارد ذیل با تایید سازمان استان قرارداد نظارت خاتمه یافته تلقی می‌شود، در این موارد باید طرفین درخواست خاتمه قرارداد نظارت به همراه مدارک و مستندات به سازمان استان ارائه نمایند که در صورت تایید خاتمه قرارداد نظارت، مبلغ قابل پرداخت به ناظر بر اساس دستورالعمل نحوه پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر تعیین می‌گردد.

۱-۷- در صورتی که عملیات ساختمانی موضوع قرارداد نظارت پیش از اتمام مدت قرارداد خاتمه یابد.

۲-۷- در صورتی که صاحب‌کار با تایید مرجع صدور پروانه از ادامه عملیات ساختمانی انصراف حاصل نماید.

۷-۳- در صورت اتمام مدت قرارداد نظارت پیش از اتمام عملیات ساختمانی و عدم تمدید مدت قرارداد نظارت در موعد مقرر.

۷-۴- تغییر در نقشه‌های تایید شده و پروانه ساختمان اعم از افزایش تعداد طبقات، زیربنا یا تغییر کاربری ساختمان که موجب شود ناظر حسب مقررات، صلاحیت نظارت بر عملیات ساختمانی موضوع قرارداد نظارت را نداشته باشد.

۷-۵- 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، صلاحیت نظارت بر عملیات ساختمانی موضوع قرارداد نظارت را نداشته باشد.

۷-۶- انتقال ناظر حقیقی به استان دیگر.

۷-۷- فوت، حجر یا ناتوانی ناظر حقیقی که به تایید مراجع صاحب صلاحیت رسیده باشد.

تبصره ۱- در صورت خاتمه قرارداد نظارت بر اساس بندهای ۲-۷، ۳-۷، ۴-۷، ۵-۷، ۶-۷ و ۷-۷ بایستی عملیات ساختمانی متوقف گردد و جهت ادامه عملیات ساختمانی نیاز است قرارداد نظارت احیا یا قرارداد نظارت جایگزین منعقد گردد.

تبصره ۲- مسئولیت حفاظت و ایمنی کارگاه ساختمانی در این مدت به عهده صاحب کار و سازنده (مجری) می‌باشد.

## ماده ۸- فسخ قرارداد نظارت

### ۸-۱- فسخ قرارداد نظارت از سوی صاحب کار

در موارد ذیل قرارداد نظارت با تایید سازمان استان از سوی صاحب کار قابل فسخ می‌باشد، در این موارد صاحب کار باید درخواست فسخ قرارداد نظارت، مدارک و مستندات خود را به سازمان استان ارائه نماید که در صورت تایید فسخ قرارداد نظارت، مبلغ قابل پرداخت به ناظر بر اساس دستورالعمل نحوه پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر تعیین می‌گردد.

۸-۱-۱- عدم رفع منع قانونی ادامه نظارت توسط ناظر بیش از یک ماه که از سوی مراجع قضایی اعمال شده باشد.

۸-۱-۲- عدم اصلاح یا رفع اثر قصور ناظر در اجرای وظایف و تعهدات خود موضوع تبصره ۳ بند ۲-۶.

۸-۱-۳- عدم حضور ناظر حقیقی در شهر محل نظارت یا عدم معرفی ناظر جانشین برای مدتی بیش از یک ماه، موضوع بند ۳-۶.

### ۸-۲- فسخ قرارداد نظارت از سوی ناظر

در موارد ذیل قرارداد نظارت با تایید سازمان استان از سوی ناظر قابل فسخ می‌باشد، در این موارد ناظر باید درخواست فسخ قرارداد نظارت، مستندات و مدارک خود را به سازمان استان ارائه نماید که در صورت تایید فسخ قرارداد نظارت، مبلغ قابل پرداخت به ناظر بر اساس دستورالعمل نحوه پرداخت حق الزحمه مهندسان ناظر تعیین می‌گردد.

۸-۲-۱- شروع و انجام عملیات اجرایی پیش از دریافت پروانه ساختمانی و یا اخذ تاییدیه های لازم و یا بدون اطلاع و اعلام کتبی به ناظر یا ناظر هماهنگ کننده.



۸-۲-۲- عدم شروع عملیات اجرایی پس از گذشت چهار ماه از تاریخ ثبت قرارداد نظارت در سازمان استان.  
۸-۲-۳- توقف عملیات ساختمانی و یا عدم رفع منع قانونی ادامه عملیات ساختمانی بیش از چهار ماه توسط صاحب کار و یا سازنده (مجری) که از سوی مراجع قضایی یا دولتی صاحب صلاحیت یا مرجع صدور پروانه ساختمان با اطلاع به سازمان استان اعمال شده باشد.

۸-۲-۴- انتقال مالکیت تمام یا بخشی از ملک یا ساختمان موضوع قرارداد نظارت به غیر بدون اعلام کتبی و تنظیم صورتجلسه با ناظر، ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان.

۸-۲-۵- عدم رعایت یا عدم اصلاح و یا رفع اثر قصور صاحب کار یا سازنده (مجری) پس از گذشت یک ماه از وصول گزارش ناظر به سازمان استان و یا مرجع صدور پروانه ساختمان مبنی بر اتمام مهلت تعیین شده موضوع بندهای ۳-۳، ۴-۳ و ۵-۳ و تبصره ۱ از ماده ۳.

۸-۲-۶- عدم رعایت و انجام تعهدات صاحب کار بر اساس مفاد قرارداد نظارت.

۸-۲-۷- بهره‌برداری از ساختمان موضوع قرارداد نظارت پیش از صدور گواهی پایان کار از مرجع صدور پروانه ساختمان.

**تبصره ۱-** در صورت فسخ قرارداد نظارت بر اساس بندهای ۸-۲-۱، ۸-۲-۵ عملیات ساختمانی بایستی متوقف گردد که پس از دریافت و ارائه مجوز یا اخذ تاییدیه‌های لازم نظیر پروانه ساختمانی یا رفع قصور و ...، مراتب جهت بررسی و تایید کار انجام شده به کارشناسان ماده ۲۷ و یا سایر کارشناسان رسمی ارجاع می‌گردد که در صورت تایید کار انجام شده توسط کارشناس، طرفین می‌توانند قرارداد نظارت را مطابق با دستورالعمل‌های سازمان احیا نمایند.

**تبصره ۲-** مسئولیت حفاظت و ایمنی کارگاه ساختمانی در این مدت به عهده صاحب کار و سازنده (مجری) می‌باشد.

**تبصره ۳-** در صورت فسخ قرارداد بر اساس بند ۸-۲-۲، طرفین می‌توانند پس از تصمیم بر شروع عملیات ساختمانی، قرارداد نظارت را مطابق با دستورالعمل‌های سازمان احیا نمایند.

**تبصره ۴-** فسخ قرارداد نظارت بر اساس بند ۸-۲-۳ در صورتی امکان‌پذیر خواهد بود که گزارش توقف عملیات ساختمانی و یا منع ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع قضایی و یا دولتی صاحب صلاحیت و یا مرجع صدور پروانه ساختمان به سازمان استان ارسال گردیده باشد.

**تبصره ۵-** در صورت فسخ قرارداد نظارت بر اساس بندهای ۸-۲-۳ و ۸-۲-۶ طرفین می‌توانند پس از رفع دلایل فسخ، قرارداد نظارت را مطابق با دستورالعمل‌های سازمان احیا نمایند.

**تبصره ۶-** انتقال مالکیت تمام یا بخشی از ملک یا ساختمان موضوع قرارداد نظارت به هر شکل از تعهداتی که صاحب کار به موجب این قرارداد نظارت نسبت به ناظر دارد نمی‌کاهد مگر آنکه صورتجلسه ای مبنی بر تفویض تعهدات و اختیارات صاحب کار به مالک جدید تنظیم گردد و به امضاء صاحب کار، ناظران و مالک جدید رسیده باشد و نسخه ای از آن به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان ارسال گردد که در این صورت طرفین می‌توانند قرارداد نظارت را مطابق با دستورالعمل‌های سازمان احیا نمایند.

**تبصره ۷-** صورتجلسه موضوع تبصره ۵ ماده ۸ به موجب بند ح ماده ۳ موافقتنامه از اسناد و مدارک قرارداد نظارت محسوب می‌شود.

**تبصره ۸-** در صورت فوت صاحب کار، وارث یا وارثان قانونی وی بعنوان قائم مقام قانونی صاحب کار شناخته می شوند و کلیه اختیارات و مسئولیت اجرای تعهدات موضوع قرارداد نظارت را بعهدہ دارند.

**تبصره ۹-** انتقال مالکیت موضوع بند ۸-۲-۴ و تبصره ۶ ماده ۸ شامل پیش فروش واحدها نمی شود.

#### **ماده ۹- حل اختلاف**

طرفین مکلف می باشند اختلافاتی را که در مورد تفسیر مفاد قرارداد نظارت و یا در اثر ادعای هر یک از طرفین مبنی بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات ایجاد می گردد را در ابتدا از طریق گفتگو و مصالحه، حل و فصل نمایند که در صورت عدم حصول نتیجه، موارد جهت داوری مطابق با دستورالعمل های داوری مصوب هیات مدیره به هیات داوری سازمان استان ارسال می گردد و رای داوری برای طرفین لازم الاتباع و لازم الاجرا خواهد بود.

**تبصره ۱-** در صورت عدم صدور رای داوری در مدت تعیین شده در دستورالعمل داوری، طرفین می توانند موارد اختلاف را در سایر مراجع دارای صلاحیت پیگیری نمایند.

#### **ماده ۱۰- موارد عمومی کارشناسان و هیاتهای کارشناسی**

**۱۰-۱-** نحوه انتخاب کارشناسان یا هیات کارشناسی از میان کارشناسان ماده ۲۷ و یا سایر کارشناسان رسمی مطابق با دستورالعمل های سازمان استان می باشد.

**۱۰-۲-** شرایط کارشناسی مطابق با دستورالعمل های سازمان استان می باشد.

**۱۰-۳-** حق الزحمه کارشناسی، نحوه دریافت آن از طرفین قرارداد نظارت و همچنین نحوه پرداخت آن بر اساس دستورالعمل های سازمان استان تعیین می گردد.

**تبصره ۱-** در مدت رسیدگی کارشناسان و یا هیات کارشناسی و یا سایر مراجع به موضوع، عملیات ساختمانی متوقف می گردد، مسئولیت حفاظت و ایمنی کارگاه ساختمانی در این مدت به عهده صاحب کار و سازنده (مجری) می باشد و ناظر هیچگونه مسئولیتی در قبال کارهای انجام شده، اتفاقات و حوادثی که در این مدت روی می دهد نخواهد داشت.

#### **ماده ۱۱- مالکیت اسناد**

**۱۱-۱-** تمامی مطالب، تصاویر، نقشه ها و مدارکی که در چارچوب موضوع این قرارداد نظارت تهیه و مبادله می گردد به استثنا گزارش های ارسالی به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، متعلق به صاحب کار می باشد.

**۱۱-۲-** ضوابط محرمانه بودن اسناد، مدارک و اطلاعات در صورت وجود باید در شرایط خصوصی قرارداد نظارت درج گردد.

## ماده ۱۲- تغییر نشانی طرفین قرارداد نظارت

تغییر نشانی هر یک از طرفین باید بلافاصله به صورت کتبی و یا ابلاغ رسمی به طرف دیگر و سازمان استان اعلام گردد که در غیر این صورت تمامی ابلاغ ها، مراسلات و مکاتباتی که به نشانی درج شده در موافقتنامه ارسال می شود در حکم ابلاغ رسمی و قانونی خواهد بود.

## ماده ۱۳- حوادث قهری

در صورتی که حوادث قهری از قبیل درگیری های خصومت آمیز مانند جنگ، کودتا و اشغال نظامی، انقلاب ها، اعتصاب های عمومی، اقدامات تروریستی، شیوع بیماری های واگیردار یا بلایای طبیعی مانند زلزله، سیل و طغیان های غیرعادی، آتش سوزی های دامنه دار و مهارنشده، طوفان و حوادث مشابه خارج از کنترل طرفین قرارداد نظارت در منطقه اجرای عملیات ساختمانی واقع گردد که ادامه آن را ناممکن سازد و وضعیت قهری بیش از چهار ماه ادامه یابد یا صاحب کار در این شرایط ادامه یا اعاده عملیات ساختمانی به وضع قبل را ضروری تشخیص ندهد، قرارداد نظارت طبق بند ۷-۲ شرایط عمومی خاتمه یافته تلقی می شود.

## ماده ۱۴- سایر موارد

در صورتی که هر یک از طرفین متوجه اشتباه یا نقصی با ماهیت قانونی یا فنی در هر یک از اسناد و مدارک قرارداد نظارت و یا سایر مدارک تهیه شده جهت اجرای عملیات ساختمانی شوند مکلف می باشند بی درنگ اشتباه یا نقص را به طرف دیگر و مراجع قانونی مرتبط جهت تصحیح اشتباه یا رفع نقص اعلام نمایند.