

## قرارداد همسان انجام خدمات نظارت بر اجرای ساختمان

شماره پرونده ساختمانی نزد سازمان:-----

تاریخ ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان:-----

با توجه به درخواست صاحب کار (مالک عرصه یا نماینده وی) و پیش پروانه ساختمان (مجوز تهیه نقشه) به شماره:----- مورخ:----- صادره برای پلاک ثبتی شماره:----- این قرارداد برای انجام خدمات نظارت بین صاحب کار و مهندسان ناظر که مشخصات آنها در ماده یک ذکر شده است با شرایط زیر منعقد شد.

### ماده ۱- طرفین قرارداد:

الف- صاحب کار (مالک عرصه یا نماینده قانونی وی):

الف-۱- مشخصات مالک (ان) عرصه:

در صورت تعدد مالکان، مشخصات یکی از ایشان به همراه عبارت «و شرکا» در جدول زیر درج خواهد شد و اسامی بقیه مالکان در صفحه آخر این قرارداد ذکر خواهد شد. آدرس و تلفن درج شده در جدول زیر به منزله اطلاعات تماس و آدرس قراردادی تمام مالکان است.

نام و نام خانوادگی / نام شخص حقوقی:	کد ملی / شناسه ملی:	تلفن همراه:	تلفن ثابت:
آدرس مالک: (از درج آدرس محل احداث ساختمان به عنوان آدرس صاحب کار خودداری کنید. درج آدرس ناقص یا اشتباه موجب مسئولیت شما خواهد شد. در صورت تعدد مالکان، فقط آدرس یکی از ایشان به نمایندگی از همه درج شود.)			
آدرس محل احداث ساختمان:			

### الف ۲- مشخصات نماینده (گان) مالک:

در صورتی که این قرارداد را وکیل مالک به نمایندگی از وی امضا می کند جدول زیر به وسیله وکیل (یا وکلاء) تکمیل خواهد شد. در صورت تعدد وکلاء آدرس درج شده در جدول زیر به منزله آدرس قراردادی تمام وکلاء است.

نام و نام خانوادگی وکیل (وکلاء):	کد ملی / شناسه ملی:	تلفن همراه:	تلفن ثابت:
شماره و تاریخ وکالتنامه رسمی:	شماره:----- تاریخ:-----	شماره و محل دفتر خانه اسناد رسمی:	
آدرس وکیل: (از درج آدرس محل احداث ساختمان به عنوان آدرس وکیل خودداری کنید. درج آدرس ناقص یا اشتباه موجب مسئولیت شما خواهد شد. در صورت تعدد وکلاء فقط آدرس یکی از ایشان به نمایندگی از همه درج شود.)			
کد پستی (الزامی):-----			

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

بدین وسیله درخواست می‌شود تمام مکاتبات و امور مربوط به این قرارداد از طریق (مالک) □ یا (وکیل مالک) □ به انجام برسد. (در صورتی که گزینه «وکیل مالک» انتخاب شود ناظران و سازمان تمام مکاتبات و امور مربوط به این قرارداد را از طریق وکیل مالک به انجام خواهند رسانید، مگر اینکه عزل وکیل از سوی مالک کتباً به ناظر هماهنگ‌کننده و سازمان اعلام شود یا اینکه زایل شدن قطعی وکالت وی به جهتی از جهات قانونی، به اطلاع سازمان برسد.)

**ب- مشخصات مهندسان ناظر:**

ردیف	نام و نام خانوادگی / نام شخص حقوقی به همراه مشخصات مدیر عامل	رشته تخصصی	شماره پروانه اشتغال	آدرس ارسال مکاتبات و ابلاغنامه‌ها (درج آدرس دقیق و کامل و تلفن همراه و ثابت الزامی است)
۱		معماری		تلفن همراه: ----- تلفن ثابت: -----
۲		عمران		تلفن همراه: ----- تلفن ثابت: -----
۳		تاسیسات برقی		تلفن همراه: ----- تلفن ثابت: -----
۴		تاسیسات مکانیکی		تلفن همراه: ----- تلفن ثابت: -----
۵		نقشه‌برداری		تلفن همراه: ----- تلفن ثابت: -----
*	ناظر هماهنگ‌کننده:			

- تمامی مکاتبات و ابلاغنامه‌هایی که به آدرس‌های مندرج در این ماده ارسال می‌شوند «دریافت‌شده» تلقی خواهند شد مگر اینکه آدرس جدید به صورت دقیق و کامل، ۱۵ روز قبل از تغییر به صورت کتبی به اطلاع طرف مقابل و نیز «سازمان نظام مهندسی ساختمان استان» (که از این پس به اختصار «سازمان» نامیده می‌شود) رسیده باشد.
- در صورتی که سازمان زیرساخت‌های لازم را جهت عقد این قرارداد و تکمیل فرم‌ها و ارسال گزارش‌ها و انجام مکاتبات مربوط به پرونده ساختمانی در بستر دیجیتال برای ناظر و یا صاحب‌کار فراهم کند تمام اموراتی که در سامانه ثبت شده‌اند به شرط تایید سازمان، حسب مورد در حکم قرارداد، فرم، گزارش و ابلاغ مکتوب خواهند بود و کاملاً معتبر خواهند بود.
- در صورتی که مالک عرصه بیش از یک نفر باشد و نیز در صورتی که وکلای امضا کننده این قرارداد بیش از یک نفر باشند، فقط نام و مشخصات یک نفر از ایشان در قرارداد درج خواهد شد و تمام مکاتبات و امور مربوط به این قرارداد از طریق همان شخص به انجام خواهد رسید. اختلافات احتمالی بین مالکان متعدد یا بین وکلای متعدد موجب ایجاد تکلیف برای سازمان و ناظران جهت مکاتبه و انجام امور مربوط به این قرارداد با همه مالکان یا همه وکلای نخواهد شد.

**ماده ۲- موضوع قرارداد و گستره آن:**

- موضوع قرارداد عبارت است از انجام خدمات نظارت به‌وسیله ناظران برای حصول اطمینان از: «انطباق عملیات ساختمانی و تاسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن بر اساس مقررات ملی ساختمان و اصول

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

- مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان» در خصوص ملک موضوع «مجوز تهیه نقشه» که «پروانه ساختمان» برای آن از سوی مراجع ذیصلاح صادر خواهد شد.
۲. هر یک از ناظران فقط در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال به کار خود، تعهد انجام خدمات نظارت را بر عهده دارد.
  ۳. این قرارداد با لحاظ شروط مندرج در آن، مجموعه‌ای از روابط قراردادی مستقل را بین هر یک از ناظران و صاحب کار ایجاد می‌کند. بی‌اعتباری یا انحلال این قرارداد نظارت نسبت به یکی از ناظران، لطمه‌ای به اعتبار رابطه قراردادی بین سایر ناظران با صاحب کار وارد نخواهد ساخت مگر اینکه قرارداد حاضر با رعایت قانون و شروط قراردادی نسبت به همه ناظران بی‌اعتبار شود.
  ۴. با امضای این قرارداد، «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» مصوب سازمان نیز جزئی از تعهدات قراردادی و مورد قبول طرفین تلقی می‌شود.

### ماده ۳- مدت قرارداد و تاریخ شروع و خاتمه تعهدات ناظران:

الف: مدت قرارداد:

۱. این قرارداد پس از امضا به وسیله صاحب کار و تمام ناظران، با رعایت الزامات و تشریفات که سازمان مقرر می‌کند باید نزد سازمان به ثبت برسد. تاریخ انعقاد این قرارداد، تاریخ ثبت آن در سازمان است و تاریخ اتمام مدت این قرارداد همان «تاریخ انقضای اعتبار پروانه ساختمان» خواهد بود. بدین ترتیب مدت این قرارداد از تاریخ انعقاد آن تا تاریخ انقضای پروانه ساختمان و با لحاظ شروط مندرج در این قرارداد و نظام‌نامه منضم به است. منظور از «تاریخ انقضای اعتبار پروانه ساختمان» تاریخ انقضای اولیه و اصلی مندرج در آن است و شامل تمدید و تجدید پروانه ساختمان نمی‌شود.
۲. پایان مدت این قرارداد یا فسخ آن، لطمه‌ای به اعتبار موادی از این قرارداد که راجع به حقوق و تکالیف طرفین پس از پایان مدت قرارداد و یا پس از فسخ آن هستند و نیز به اعتبار تعهداتی که طرفین به نفع سازمان کرده‌اند یا ادامه حاکمیت «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» در روابط فی‌مابین طرفین، وارد نخواهد ساخت.

ب- تاریخ شروع تعهد ناظران برای «انجام نظارت»:

۱. تعهد هر یک از ناظران برای انجام نظارت از تاریخ صدور «پروانه ساختمان» آغاز می‌شود مشروط بر این که نسخه‌ای از تصویر «پروانه ساختمان» و نسخه معتبری از نقشه‌های مصوب در اختیار هر یک از ناظران قرار گرفته باشد. ناظر، قبل از تاریخ مذکور هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص پروژه ساختمانی ندارد. شروع تعهد ناظران برای انجام نظارت به منزله تجویز شروع عملیات ساختمانی از سوی صاحب کار، تلقی نخواهد شد.
۲. ناظر مکلف است به محض اطلاع رسمی از صدور پروانه ساختمان، به منظور اخذ یک نسخه از نقشه‌های مصوب پیگیری لازم را از صاحب کار به عمل آورد و در صورت عدم دسترسی به نقشه‌های مصوب سریعاً سازمان را مطلع سازد و تا حصول نتیجه موضوع را پیگیری کند؛ در غیر این صورت ناظر حق نخواهد داشت به عدم دسترسی خود به نقشه‌های مصوب استناد کند.
۳. در صورتی که در مدت این قرارداد، هر یک از ناظران عوض شوند، تعهدات ناظر جدید از تاریخ تعویض ناظر شروع خواهد شد.

پ- تاریخ خاتمه تعهد ناظران برای «انجام نظارت»:

۱. تعهد ناظران برای انجام نظارت در تاریخ انقضای اعتبار پروانه ساختمان پایان می‌پذیرد مگر اینکه قرارداد نظارت تمدید شده باشد.
۲. با فسخ این قرارداد نظارت وفق شروط مندرج در آن، تعهد ناظران برای انجام نظارت در تاریخ فسخ قرارداد به پایان خواهد رسید.
۳. در صورتی که قبل از مدت مندرج در «پروانه ساختمان»، عملیات احداث ساختمان به اتمام برسد و «گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان» از سوی سازمان صادر شود، تعهد ناظران برای «انجام نظارت» در تاریخ صدور گزارش مذکور خاتمه خواهد یافت و ناظران برای باقیمانده مدت قرارداد، تعهدی برای انجام نظارت نخواهند داشت.

### ماده ۴- تمدید قرارداد نظارت:

الف- تمدید اختیاری قرارداد نظارت:

۱. در صورتی که نظارت بر پروژه به دلایلی خارج از قصور ناظران نیاز به زمانی بیش از مدت این قرارداد داشته باشد، «ناظر هماهنگ‌کننده» موظف است حداکثر تا دو ماه مانده به پایان مدت این قرارداد، مراتب را کتباً به صاحب کار، سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و قصد صریح و بی‌قید و شرط هر یک از ناظران را راجع به «تمدید» یا «عدم تمدید» قرارداد نظارت به همراه دلایل و جهات آن به صورت صریح اظهار نمایند. هر یک از ناظران مکلفند به موقع، نظر خود را در خصوص تمدید یا عدم تمدید قرارداد نظارت به «ناظر هماهنگ‌کننده» اطلاع دهند. صاحب کار نیز مکلف است قبل از اتمام مدت این قرارداد، تصمیم صریح و بدون قید و شرط خود را مبنی بر تمدید یا عدم تمدید قرارداد هر یک از ناظران به صورت کتبی به همراه دلایل و جهات آن، به ناظران و سازمان اعلام و با پیگیری موضوع، اقدام مقتضی را به عمل آورد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ‌کننده

۲. در صورتی که صاحب کار یا هر یک از ناظران با تمدید قرارداد مخالفت کند یا اینکه ناظر درخواست تمدید بنماید و دلایل و جهات اظهاری ایشان در خصوص لزوم تمدید قرارداد مورد مخالفت سازمان قرار نگیرد اما صاحب کار تا تاریخ اتمام مدت این قرارداد، به هر دلیل اقدام به امضای سند تمدید قرارداد نظارت نکند، در هر دو صورت ناظر مکلف است مراتب پایان نظارت خود را به همراه «گزارش وضعیت کار» در مقطع پایان مدت این قرارداد به صاحب کار، سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید. در این حالت، ناظری که نظارت وی خاتمه می یابد مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام این قرارداد انجام می شود نخواهد داشت و کار نظارت مربوطه از ظرفیت اشتغال وی خارج می شود. کلیه عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظر جدید متوقف خواهد شد و در این مدت، صاحب کار حق انجام هیچ گونه عملیات ساختمانی را نخواهد داشت.

۳. در صورت عدم تمدید قرارداد بین هر یک از ناظران و صاحب کار، عقد قرارداد با ناظر جدید منوط به پرداخت حق الزحمه استحقاقی ناظر قبلی (وفق نظام نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان) خواهد بود. در صورتی که تمام یا بخشی از حق الزحمه استحقاقی ناظر قبلی از سوی صاحب کار به سازمان پرداخت نشده باشد، سازمان می تواند تا زمان تصفیه حساب با ناظر قبلی از قبول و ثبت قرارداد نظارت با ناظر جدید امتناع کند و صاحب کار حق انجام هیچ گونه عملیات ساختمانی را نخواهد داشت. بدین وسیله صاحب کار حق هر گونه اعتراض و طرح هر نوع شکایت و دعوا را علیه سازمان نزد هر مرجعی در این خصوص از خود سلب و ساقط نمود.

#### ب- تمدید خودکار قرارداد نظارت:

۱. تمدید خودکار قرارداد نظارت بین صاحب کار و هر یک از ناظران، با رعایت شروط ذیل فقط در خصوص آن دسته از پرونده های سازمان صورت خواهد پذیرفت که اولاً برای آن پروانه ساختمانی صادر شده باشد، ثانیاً قرارداد فی مابین صاحب کار و ناظر مربوطه تا پایان مدت قرارداد حاضر معتبر باقی مانده باشد و ثالثاً عملیات ساختمانی تمام نشده باشد.

۲. در صورتی که تا روز پایان مدت قرارداد نظارت، هر یک از ناظران به تکلیف خود مبنی بر اعلام نظر کتبی و صریح و بدون قید و شرط در خصوص تمدید یا عدم تمدید قرارداد نظارت عمل نکند و صاحب کار نیز به صورت کتبی مخالفت صریح و بی قید و شرط خود را با تمدید قرارداد با ناظر مذکور به سازمان اعلام نکرده باشد، قرارداد حاضر فی مابین آن ناظر و صاحب کار به صورت خودکار برای یک دوره شش ماهه تمدید می شود. در صورتی که پس از پایان مدت شش ماهه مذکور، عملیات ساختمانی پایان نیابد ناظر باید مجدداً به وظیفه خود مبنی بر تعیین تکلیف «تمدید قرارداد نظارت» عمل کند.

۳. ناظری که قرارداد نظارت وی به صورت خودکار تمدید شده است نمی تواند در دوره تمدید خودکار از آن دسته از اختیارات مندرج در این قرارداد که مبنای مالی دارند (عدم ایفای تعهدات مالی از سوی صاحب کار) برای فسخ قرارداد نظارت استفاده کند.

۴. در صورتی که در پایان «دوره تمدید خودکار»، صاحب کار و هر یک از ناظران به صورت کتبی در خصوص تمدید مجدد قرارداد نظارت توافق نکنند قرارداد نظارت فی مابین ایشان بدون نیاز به اعلام و هرگونه تشریفات «قطعاً» خاتمه خواهد یافت. در این حالت، ناظری که نظارت وی خاتمه می یابد مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام این قرارداد انجام می شود نخواهد داشت و کار نظارت مربوطه از ظرفیت اشتغال وی خارج می شود. در این وضعیت کلیه عملیات اجرایی ساختمان تا معرفی ناظر جدید متوقف خواهد شد و در این مدت، صاحب کار حق انجام هیچ گونه عملیات ساختمانی را نخواهد داشت.

۵. در دوره تمدید خودکار قرارداد نظارت، ناظر مکلف است تمام وظایف نظارتی (اعم از اداری و فنی) خود را به طور کامل و مطابق مقررات به انجام برساند.

#### ماده ۵- مبلغ حق الزحمه نظارت و نحوه پرداخت آن:

۱. مبلغ حق الزحمه ناظران و نحوه پرداخت آن وفق «نظام نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» خواهد بود.

۲. ناظر فقط برای مدت این قرارداد نظارت و دوره های تمدید شده و با شروط مقرر در این قرارداد و «نظام نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان»، مستحق حق الزحمه است و نمی تواند برای مدت زمانی خارج از آن تقاضای حق الزحمه نظارت کند.

۳. در صورت فسخ یا انفساخ یا خاتمه قرارداد نظارت به هر جهتی که بوده باشد و نیز در صورت عدم انجام تمام یا قسمتی از عملیات ساختمانی به وسیله صاحب کار به هر دلیلی که بوده باشد، سازمان تمام مبالغی را که ناظر وفق شروط مندرج در «نظام نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» مستحق آن شناخته شده است به ناظر خواهد پرداخت و صاحب کار حق ندارد عودت مبالغ مذکور را از سازمان بخواهد. همچنین در این وضعیت، ناظر نمی تواند علاوه بر مبلغی که وفق شروط «نظام نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» مستحق دریافت آن شناخته شده است ادعای وجهی بابت خسارت ناشی از معطل ماندن ظرفیت اشتغال به کار نظارت، پرداخت مالیات و امثال آن از صاحب کار بنماید.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

## ماده ۶- تکالیف طرفین در خصوص مجوزها و اسناد کلیدی:

### الف- پروانه ساختمان:

۱. اخذ «پروانه ساختمان» از حقوق و تکالیف صاحب کار است و صاحب کار حق انجام هیچ گونه عملیاتی را قبل از صدور پروانه ساختمان ندارد. صاحب کار تعهد نمود از انجام هرگونه عملیاتی اعم از تسطیح، گودبرداری، دپوی مصالح، تجهیز کارگاه، ساخت بنا و ... قبل از صدور پروانه ساختمان خودداری کند. ناظر هیچ گونه تعهدی برای انجام عمل نظارت (از جمله بازدید از محل پروژه به عنوان ناظر) قبل از «صدور پروانه ساختمان و اطلاع یافتن از صدور آن به صورت کتبی» ندارد و هیچ گونه مسئولیتی در خصوص حوادث و اتفاقاتی که ممکن است قبل از صدور پروانه ساختمان و اطلاع کتبی وی از صدور آن رخ دهد و نیز هیچ مسئولیتی در خصوص صحت عملیات ساختمانی انجام یافته در مدت مذکور (قبل از صدور پروانه ساختمان)، نخواهد داشت.
۲. در صورتی که مرجع صدور پروانه ساختمان، اطلاع رسانی به ناظران را در خصوص صدور پروانه ساختمان به ناظر هماهنگ کننده محول کند، وی مکلف است پس از امضای ظهر اصل پروانه ساختمان به فوریت سایر ناظران را از صدور پروانه ساختمان مطلع کند و یک نسخه از تصویر پروانه ساختمان را به هر یک از ناظران تحویل دهد و رسید دریافت کند. تمام ناظران مکلفاند به هنگام دریافت تصویر «پروانه ساختمان» و نسخه‌ای از نقشه‌های مصوب، با قید تاریخ و درج نام شخصی که مدارک را به وی تحویل داده است به وی رسید بدهند. ناظر هماهنگ کننده مکلف است پس از اطلاع رسانی به سایر ناظران به شرح فوق، مراتب را کتباً به سازمان اعلام کند. در هر صورت با امضای اصل پروانه ساختمان از سوی مهندس ناظر هماهنگ کننده، سازمان و صاحب کار اطلاع سایر ناظران از صدور پروانه ساختمان را مفروض تلقی خواهند کرد.
۳. صاحب کار مکلف است در زمانی که پروانه ساختمان به هر دلیل اعم از پایان مدت پروانه و عدم تمدید یا عدم تجدید پروانه یا ابطال آن، فاقد اعتبار است و نیز در مواردی که بنا بر دستور مقام قضایی یا به هر علت قانونی دیگر توقف عملیات اجرایی الزامی باشد از اقدام به هرگونه عملیات ساختمانی خودداری کند، مگر عملیاتی که برای تامین یا حفظ ایمنی کارگاه و مجاوران آن ضروری باشد. در تمام این موارد صاحب کار مکلف است موضوع را با اخذ رسید به اطلاع ناظر هماهنگ کننده برساند. در صورتی که پروانه ساختمان به طور کلی از سوی مرجع صدور آن یا بنا بر حکم قطعی مراجع قضائی باطل شود، صاحب کار موظف است ابطال پروانه ساختمان را کتباً به اطلاع سازمان نیز برساند.
۴. صاحب کار مکلف است قبل از انقضای مدت اصلی اعتبار پروانه ساختمان، نسبت به تمدید و یا تجدید پروانه ساختمان اقدام کند به طوری که فاصله‌ای بین مدت اعتبار پروانه ساختمان و تمدید یا تجدید آن نیفتد. صاحب کار مکلف است تصویر پروانه تمدید و یا تجدید شده را به محض صدور در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد و رسید دریافت کند. ناظر هماهنگ کننده نیز مکلف است به محض دریافت تصویر پروانه تمدید و یا تجدید شده، یک نسخه از آن را با اخذ رسید کتبی در اختیار سایر ناظران قرار دهد و مراتب را کتباً به سازمان اعلام کند.

### ب- مجوز شروع عملیات ساختمانی:

۱. تصمیم به شروع عملیات ساختمانی از اختیارات صاحب کار است و به همین دلیل اطلاع یافتن ناظران از قصد صاحب کار برای شروع عملیات اجرایی، «مقدمه لازم» برای انجام عمل نظارت از سوی ناظران است. همچنین بررسی و اعلام نظر در مورد کفایت تمهیدات فنی و قانونی برای شروع عملیات ساختمانی موضوع این قرارداد، بخشی از تعهدات و وظایف نظارتی ناظران محسوب می‌شود؛ بر این مبنا، صاحب کار مکلف است پس از صدور پروانه ساختمان و قبل از شروع هرگونه عملیات ساختمانی، از ناظر هماهنگ کننده (به عنوان نماینده تمام ناظران) درخواست کند نسبت به صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» اقدام کند؛ ناظر هماهنگ کننده مکلف است به محض دریافت درخواست مذکور، تمام ناظران را از آن مطلع کند. ناظران در اولین فرصت، از محل پروژه بازدید خواهند کرد و با بررسی وضعیت محل و مجاوران و با ملاحظه مدارک فنی معتبر و بررسی کفایت آن‌ها و سایر مجوزهایی که وجودشان در مقررات ملی ساختمان ضروری اعلام شده است -از جمله پوشش بیمه مسئولیت مدنی برای کارگاه ساختمانی- و با بررسی اقداماتی که انجام آن‌ها قبل از شروع عملیات اجرایی ضروری است، در خصوص صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» یا عدم صدور آن تصمیم‌گیری خواهند کرد.
۲. «مجوز شروع عملیات ساختمانی» فقط هنگامی معتبر است که به صورت کتبی صادر و بدون استثنا به وسیله تمام ناظران و مجری ساختمان، مهر و امضا شده باشد؛ صاحب کار نیز باید ذیل مجوز را امضا کند و به محض دریافت آن رسید بدهد. صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» باید کتباً به اطلاع سازمان برسد.
۳. در صورت اتخاذ تصمیم مبنی بر عدم صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» از سوی یکی از ناظران یا همگی آنان و یا مهندس مجری، مراتب به صورت کتبی با ذکر علت و راه کار مربوطه به صاحب کار اعلام خواهد شد و صاحب کار مکلف است با توجه به آن، پس از رفع کامل موانع شروع عملیات اجرایی، مجدداً تقاضای صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» را از ناظر هماهنگ کننده به عمل آورد؛ ناظران مکلفاند به فوریت درخواست صاحب کار را بررسی و در خصوص صدور مجوز مذکور تصمیم‌گیری کنند. ناظران

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



حق ندارند در اظهار نظر برای صدور یا عدم صدور «مجوز شروع عملیات ساختمانی» به صورتی غیر موجه تاخیر کنند یا از صدور مجوز مذکور بدون ذکر دلیل موجه امتناع نمایند.

۴. صاحب کار متعهد شد از انجام هرگونه عملیاتی بدون «مجوز شروع عملیات ساختمانی» خودداری کند. در صورت انجام هرگونه عملیاتی بدون مجوز مذکور یا عدم رعایت مفاد آن، ناظران هیچگونه مسئولیتی را در خصوص کیفیت فنی عملیات انجام یافته و نیز حوادث و خسارات احتمالی وارده به هر شخص حقیقی و حقوقی بر عهده نخواهند داشت و صاحب کار متعهد شد در این وضعیت، شخصاً تمام خسارات وارده را جبران کند.

#### پ- گزارش وضعیت کار:

۱. در صورتی که با وجود گذشت مدت زمانهای مقرر در «نظامنامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان»، عملیات ساختمانی به هر علت به میزانی که مقرر است «گزارش مرحله‌ای» است پیشرفت نکرده باشد، ناظر مکلف است «گزارش وضعیت کار» در آن مقطع زمانی را تهیه و به صاحب کار و سازمان ارسال کند.

۲. در صورتی که قبل از اتمام عملیات ساختمانی، تعهد ناظر برای انجام نظارت به هر علتی از قبیل فسخ قرارداد نظارت یا عدم تمدید آن خاتمه یابد، ناظر مکلف است «گزارش وضعیت کار» را در مقطع زمانی خاتمه تعهد به انجام عمل نظارت تهیه و به صاحب کار، سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان ارسال کند. در صورتی که فقط تعهد برخی از ناظران برای انجام نظارت خاتمه یافته باشد (برای مثال در وضعیتی که قرارداد نظارت نسبت به برخی از ناظران تمدید شده باشد اما نسبت به برخی دیگر به علت مخالفت ایشان با تمدید، خاتمه یابد) در این صورت فقط ناظرانی که تعهداتشان خاتمه می‌یابد مکلف به تهیه «گزارش وضعیت کار» در این مقطع خواهند بود.

۳. ملاک تعیین وضعیت کار در تاریخ خاتمه تعهد به انجام عمل نظارت، «گزارش وضعیت کار» است. در صورتی که صاحب کار «گزارش وضعیت کار» در تاریخ خاتمه تعهد به انجام عمل نظارت را از لحاظ توصیفات عینی با وضعیت محل مغایر بداند، باید ظرف مدت ۱۰ روز، مراتب اعتراض خود را کتباً با شرح مغایرت‌های مربوط به توصیفات عینی گزارش با وضعیت محل به سازمان اعلام و درخواست کارشناسی نماید. در صورت عدم اعتراض در مهلت فوق، «گزارش وضعیت کار» از حیث توصیفات عینی پروژه، مورد قبول صاحب کار تلقی خواهد شد. اعتراض صاحب کار صرفاً در خصوص «توصیفات عینی» مندرج در «گزارش وضعیت کار» از سوی سازمان پذیرفته می‌شود و صاحب کار نمی‌تواند رسیدگی به اعتراض خود راجع به مفاد دیگر آن را (از قبیل نظر فنی مندرج در گزارش وضعیت کار) از سازمان درخواست کند. سازمان به هزینه صاحب کار یک نفر کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را انتخاب خواهد کرد تا با انجام بازدید از محل، در خصوص وضعیت کار از لحاظ مغایرت‌های مربوط به توصیفات عینی، اعلام نظر نماید. گزارش کارشناس مذکور در پرونده سازمان ثبت و در خصوص موارد اختلافی فی‌مابین ناظر و صاحب کار (صرفاً از لحاظ توصیفات عینی)، ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

۴. ناظران قبول نمودند در صورتی که به هر دلیل، هر یک از آنان در تاریخ خاتمه تعهد خود برای نظارت، «گزارش وضعیت کار» را تهیه و به سازمان تسلیم نکرده باشد، سازمان به هزینه وی از بین کارشناسان رسمی دادگستری یا کارشناسان موضوع ماده ۲۷ قانون، در صلاحیت مربوطه یک نفر را انتخاب کند تا با مراجعه به محل و انجام بازدید، «گزارش وضعیت کار» را با ذکر تاریخ انجام بازدید، تهیه و به سازمان تسلیم نماید. گزارشی که کارشناس معین شده به وسیله سازمان تهیه می‌کند ملاک تشخیص وضعیت کار در مقطع خاتمه تعهد نظارت همان ناظر خواهد بود. میزان حق الزحمه کارشناسی را رئیس سازمان یا مسئولی که رئیس سازمان این اختیار را به وی تفویض کرده است تعیین خواهد کرد و تمام هزینه‌های کارشناسی (اعم از حق الزحمه و سایر هزینه‌های مرتبط از قبیل هزینه آياب و ذهاب) از محل حق الزحمه ناظر مربوطه که نزد سازمان است تامین خواهد شد. در صورتی که به هر دلیل حق الزحمه‌ای که ناظر نزد سازمان دارد کفاف هزینه‌های کارشناسی را نکند، سازمان تمام هزینه را به کارشناس پرداخت و مبلغ باقیمانده را به عنوان بدهی ناظر به سازمان منظور و از محل هرگونه مطالبات ناظر مذکور نزد سازمان کسر یا به هر طریق مقتضی دیگر وصول خواهد کرد.

#### ماده ۷- حقوق و تعهدات طرفین قرارداد:

##### الف- تعهدات مشترک طرفین قرارداد در قبال سازمان:

۱. صاحب کار و ناظران حق ندارند مطالبی را به متن این قرارداد اضافه یا از آن حذف کنند. صاحب کار و ناظران حق هرگونه توافق آتی برخلاف مفاد این قرارداد و نظامنامه منضم به آن را از خود سلب و ساقط نمودند و بدون مجوز صریح و مکتوب سازمان هرگونه توافق دیگری بین طرفین تحت هر عنوانی اعم از تفاهم‌نامه، الحاقیه، اصلاحیه، متمم و امثال آن، در آن قسمت که با مفاد قرارداد همسان نظارت و «نظامنامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» معارض یا مزاحم است، قابلیت استناد در مقابل سازمان را نخواهد داشت. بدیهی است این ممنوعیت مانع از مصالحه و توافقات آتی طرفین جهت حل و فصل اختلافات ناشی از این قرارداد نخواهد بود.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

۲. ناظران و صاحب کار بدین وسیله تعهد کردند در صورتی که سازمان اصالتاً یا به نمایندگی از یکی از طرفین قرارداد یا اشخاص ثالث و به جهت اجرای مفاد این قرارداد به هر جهت از ایشان طلبکار شود یا به اشتباه مبلغی را به حساب ایشان واریز یا به اشتباه هرگونه سند تجاری در وجه ایشان صادر کند، به محض درخواست کتبی سازمان، حسب مورد وجه مذکور را پرداخت کنند و یا سند تجاری مد نظر را فوراً به سازمان عودت دهند. هرگونه ادعای احتمالی ناظران و صاحب کار در خصوص وجه یا سند تجاری مذکور و هرگونه اختلافی بین صاحب کار و هر یک از ناظران یا بین طرفین قرارداد و سازمان، خدشه‌ای به تعهد ناظران و صاحب کار وفق این بند از قرارداد برای پرداخت وجه و یا عودت سند تجاری وارد نخواهد ساخت. بدیهی است هرگونه اختلاف احتمالی در خصوص سند تجاری و یا وجهی که سازمان مطالبه نموده است، پس از عودت سند تجاری و یا وجه به سازمان، قابل رسیدگی در مراجع صالح است. در صورتی که هر یک از طرفین قرارداد به این تکلیف عمل نکند، از تاریخ درخواست کتبی سازمان مبنی بر پرداخت وجه و یا عودت سند تجاری، شخص مستنکف مسئول جبران تمامی خسارات وارده به سازمان، طرف مقابل و اشخاص ثالث خواهد بود. طرفین قرارداد به سازمان اختیار دادند و جوجه مربوط به این بند قرارداد را از محل هرگونه وجوهی که نزد سازمان دارند (حتی در پرونده‌های ساختمانی غیر از موضوع این قرارداد)، بدون هرگونه تشریفات برداشت کنند. در خصوص اعضای سازمان که اقدام به عودت وجوه نمایند سازمان می‌تواند ارائه کلیه خدمات به ایشان اعم از ارجاع کار نظارت و نیز قبول پرونده‌های طراحی و اجرا از ایشان و همچنین رسیدگی به تقاضاهای عضو را تماماً متوقف و معلق کند. همچنین تخلف عضو سازمان از مفاد قرارداد به شورای انتظامی سازمان گزارش خواهد شد.

۳. ناظران و صاحب کار مکلفاند تغییر شماره تماس و آدرس خود را به فوریت به اطلاع سازمان و طرف مقابل برسانند. در صورتی که صاحب کار یا هر یک از ناظران مشخصات تماس خود (اعم از آدرس و شماره تلفن) را به صورت اشتباه یا ناقص اعلام کرده باشند یا اینکه تغییر آدرس و شماره تماس خود را به شکل صحیح و کامل اعلام نکنند، فردی که در این امر قصور کرده است مسئولیت کامل تمامی تبعات ناشی از عدم دسترسی سازمان و یا طرف مقابل به ایشان را بر عهده خواهد داشت.

#### ب- حقوق و تعهدات ناظر:

۱. مهندس ناظر، متخصصی است مستقل که در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال به کار متعلق به خود، به ارائه خدمات نظارت می‌پردازد. ناظر به هیچ عنوان نماینده صاحب کار و سایر عوامل اجرایی پروژه یا نماینده سازمان محسوب نمی‌شود.
۲. قصور و تقصیر ناظر در انجام عمل نظارت به هیچ عنوان رافع مسئولیت‌های صاحب کار، مجری و پیمانکار که وظیفه اصلی احداث بنا و تاسیسات آن و تامین ایمنی کارگاه را بر عهده دارند یا اشخاصی که مصالح ساختمانی و تجهیزات مورد استفاده در ساختمان را تولید یا عرضه می‌کنند یا سایر اشخاصی که به هر عنوان طبق مقررات جاری (از جمله مقررات ملی ساختمان) وظیفه نگهداری تمام یا قسمتی از ساختمان و تاسیسات آن را بر عهده دارند و نیز ساکنین و مراجعین ساختمان که وظیفه استفاده صحیح از ساختمان و تاسیسات آن را دارند، نخواهد بود.
۳. هر یک از ناظران مکلفاند عملیات ساختمانی را در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال به کار خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان بر اساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.
۴. ناظر دخالتی در امر طراحی و محاسبات ندارد لذا امضای ناظر ذیل نقشه‌های مصوب اجرایی صرفاً مثبت اطلاع وی از مفاد آنها است و به هیچ وجه به منزله تایید طراحی و محاسبات از سوی ناظر تلقی نخواهد شد.
۵. ناظر بدین وسیله اعلام می‌کند که پروانه اشتغال به کار وی دارای اعتبار است و صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار او در انطباق با مشخصات موضوع این قرارداد است و تعارض منافعی در خصوص موضوع این قرارداد ندارد. همچنین ناظر بدین وسیله اعلام می‌کند که از توانایی جسمی و فنی لازم برای انجام تعهداتشان برخوردار است و در زمان امضای این قرارداد مشمول هیچ ممنوعیت قراردادی و قانونی برای انجام تعهدات این قرارداد نیست.
۶. ناظران بدین وسیله اعلام می‌کنند که هیچ‌گونه منافعی در پروژه موضوع این قرارداد ندارند و بدین وسیله تعهد کردند تا زمانی که نظارت این پروژه را بر عهده دارند به نحوی عمل نمایند که دارای منافعی در پروژه موضوع این قرارداد شوند.
۷. ناظران حقیقی و حقوقی مکلفاند بر اساس قوانین جاری کشور (در معنای اعم) و مقررات ملی ساختمان ایران و نیز شیوه‌نامه‌ها، بخش‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهرسازی و سایر مراجع لازم‌الاتباع کشور و با رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به ارائه خدمات مهندسی اقدام کنند.
۸. ناظر متعهد شد در انجام هیچ یک از تعهدات نظارتی خود، از جمله امور اداری و اظهار نظر فنی، تعلل و تاخیر نکند و از حضور در محل پروژه و اظهار نظر و امضای مدارک مربوط به پروژه (وفق قوانین و مقررات) بدون دلیل موجه امتناع ننماید. ناظر مکلف است در مقاطعی که بنا بر درخواست سازمان و یا وفق قوانین و مقررات، حضور و یا اظهار نظر و امضای وی ضروری است در دسترس صاحب کار و سازمان باشد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

۹. غیر از اموراتی که هماهنگی آن بر عهده «ناظر هماهنگ‌کننده» است، هر یک از ناظران مکلف‌اند بین خود و سایر ناظران هماهنگی‌های فنی مقتضی را به عمل آورند. هیچ‌یک از ناظران حق ندارد قبل از خاتمه تعهد نظارتی‌اش وفق شروط این قرارداد، به بهانه جاری نبودن آن قسمت از عملیات ساختمانی که در حیطه مسئولیت وی است، بازدید دوره‌ای از پروژه (وفق دستورالعمل‌های سازمان یا طبق عرف مهندسی) را متوقف کند و یا از انجام وظایف نظارتی خود استنکاف نماید. در صورتی که سازمان الزاماتی را برای حداقل تعداد دفعات بازدید در بازه‌های زمانی مشخص در قالب دستورالعمل‌های عمومی معین و اعلام کند مفاد آن برای ناظر لازم‌الاجرا و جزئی از تعهدات وی تلقی خواهد شد.

۱۰. ناظر مکلف است شخصاً عمل نظارت را به انجام برساند و حق ندارد تمام یا قسمتی از وظایف نظارتی خود را به شخص دیگری (حتی اگر آن شخص دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی باشد) واگذار کند.

۱۱. ناظر باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان ارائه کند. هرگاه ناظر در حین اجرا با تخلفی برخورد کرد مکلف است مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان اعلام کند. همچنین ناظر مکلف است وفق مفاد این قرارداد و «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب‌کار و ناظران ساختمان» گزارش‌های مربوطه را در زمان‌های مقرر به صورت کامل و بدون ابهام و نقص تنظیم و شخصاً به مراجع مربوطه ارائه کند.

۱۲. هرگاه ناظران در ارتباط با نحوه اجرای ساختمانی ایراداتی مشاهده کنند که احتمال خطر وقوع حادثه را در برداشته باشد، باید فوراً مراتب را همراه با راهنمایی‌ها و دستورالعمل‌های لازم، کتباً به صاحب‌کار اطلاع داده و رونوشت آن را به واحد کار و امور اجتماعی محل و مرجع صدور پروانه ساختمان تسلیم نمایند. صاحب‌کار نیز موظف است فوراً کار را در تمام یا قسمتی از کارگاه که مورد ایراد و اعلام خطر واقع شده متوقف و کارگران را از محل خطر دور و اقدامات مقتضی را برای رفع خطر به عمل آورد.

#### پ- حقوق و تعهدات صاحب‌کار:

۱. صاحب‌کار مکلف است تمام عملیات ساختمانی را با رعایت تمام قوانین و مقررات مربوطه و دقیقاً طبق طرح‌های مصوب و با اطلاع کامل ناظران و تحت نظارت ایشان به انجام برساند. در صورتی که صاحب‌کار قصد تغییر تمام یا قسمتی از طرح‌های مصوب را داشته باشد باید قبل از هرگونه اقدامی بر خلاف طرح‌های مصوب قبلی، موافقت مراجع ذیصلاح را اخذ و پس از تصویب نهایی طرح‌های جدید و با اطلاع ناظران (از طریق اخذ امضای ناظران ذیل مدارک و نقشه‌های طرح جدید) و تحت نظارت ایشان اقدام به اجرای طرح جدید بنماید.

۲. صاحب‌کار متعهد شد زمان اجرای مراحل اصلی عملیات ساختمانی را قبل از اجرا به اطلاع ناظران برساند. اطلاع‌رسانی باید به‌گونه‌ای باشد که از دریافت آن به‌وسیله ناظر مربوطه اطمینان حاصل شود؛ همچنین فاصله زمانی بین اطلاع‌رسانی به ناظر و تاریخی که حضور وی در محل یا اظهار نظر وی ضروری است باید به حدی باشد که عرفاً کافی تلقی شود. همچنین صاحب‌کار متعهد شد پس از انجام هر یک از مراحل اصلی عملیات ساختمانی و قبل از شروع مرحله بعدی مجوز کتبی ناظر را دریافت کند.

۳. صاحب‌کار باید تمام نظرهای فنی ابرازی ناظر را رعایت کند و بر خلاف نظر وی عمل ننماید. صاحب‌کار متعهد شد در صورتی که بعد از بازدید ناظر و تایید هر قسمت از کار به‌وسیله وی، به هر دلیل اعمال تغییراتی ضروری شود، ناظر را از کیفیت آن تغییرات مطلع و مجدداً تایید وی را اخذ نماید.

۴. رعایت تمام قوانین و مقررات قابل اعمال از جمله قوانین کار و تامین اجتماعی و آئین‌نامه حفاظتی کارگاه‌های ساختمانی و تمام مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی لازم‌الاجرا، تکلیف اصلی صاحب‌کار و نیز تمام عوامل اجرایی پروژه از جمله مهندس مجری و پیمانکاران است. همچنین صاحب‌کار مکلف است مجوزهای لازم برای شروع عملیات ساختمانی را در ارتباط با گاز، آب و فاضلاب و برق و مخاربات از مراجع مربوطه اخذ نماید و در صورت لزوم محل عبور تاسیسات شهری را از ادارات مربوطه استعلام کند.

۵. صاحب‌کار متعهد شد قبل از شروع عملیات ساختمانی بیمه مسئولیت مدنی خود را برای کارگاه ساختمانی برقرار نماید. بیمه‌نامه مذکور حداقل باید حوادث منجر به صدمات جانی و فوت تمام افرادی را که به هر عنوان (کارگر، راننده، پیک، کارشناس، مهندس طراح و ناظر و مجری، بازرسی، بازدید کننده و مهمان و به‌طور کلی هر شخص مراجعه کننده) در محل کارگاه ساختمانی حضور پیدا می‌کنند و نیز تمام حوادث ناشی از عملیات ساختمانی را که در اطراف کارگاه (از قبیل مجاورین و شوارع مجاور) رخ می‌دهند و منجر به صدمات جانی و فوت می‌شوند، در تمام طول مدت اعتبار پروانه ساختمان تحت پوشش قرار دهد. صاحب‌کار متعهد شد در صورت عدم اتمام عملیات ساختمانی در مدت پروانه ساختمان، پوشش بیمه‌ای مذکور را تا زمان اتمام عملیات ساختمانی تمدید و تامین کند. ناظران مکلف‌اند به هنگام صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی بیمه‌نامه موضوع این بند را از صاحب‌کار مطالبه و آن را رؤیت کنند؛ اما ناظران به هیچ عنوان تکلیفی در خصوص بررسی مفاد بیمه‌نامه از لحاظ نوع و میزان پوشش بیمه‌ای و تاریخ اتمام اعتبار پوشش بیمه‌نامه ندارند و هیچ مسئولیتی راجع به نقض پوشش بیمه‌ای و ایرادات و کاستی‌های بیمه‌نامه و شروط مندرج در آن نخواهند داشت. ناظران صرفاً باید «وجود بیمه‌نامه» را به صورت کلی در تاریخ صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی احراز کنند.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده



۶. صاحب کار متعهد شد تا تاریخ صدور «گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان»، شرایط، امکانات و تسهیلات لازم را برای انجام وظایف ناظران و بازدید آنان از محل فراهم کند و دسترسی ناظران و در صورت لزوم عوامل سازمان را به محل پروژه محدود یا ممنوع نسازد. صاحب کار تکلیفی برای فراهم کردن وسیله ایاب و ذهاب ناظر یا پرداخت هزینه بابت ایاب و ذهاب وی ندارد.
۷. دسترسی موثر سازمان و ناظران به صاحب کار جهت انجام عمل نظارت واجد اهمیت ویژه‌ای است و به همین سبب، صاحب کار متعهد شد امکان ارتباط مستمر و موثر سازمان و ناظران را با خود فراهم سازد و به هیچ عنوان از اخذ مکاتبات و دستورالعمل‌های ناظران و سازمان استنکاف نکند. در صورتی که صاحب کار از دریافت مکاتبات و دستورالعمل‌های ارسالی استنکاف کند، مسئولیت کامل تبعات ناشی از آن و جبران خسارات وارده بر عهده وی خواهد بود.
۸. در صورتی که بنا بر تصمیم مقامات قضایی و اداری ذیصلاح و یا مرجع صدور پروانه ساختمان، دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و اعلام شود، صاحب کار مکلف است مراتب را کتباً به ناظر هماهنگ کننده اعلام و از ادامه کار خودداری کند. صاحب کار مکلف است پس از رفع توقیف عملیات اجرایی، از ناظران درخواست صدور «مجوز ادامه عملیات ساختمانی» به عمل آورد و پس از اخذ مجوز کتبی ناظران به عملیات ساختمانی ادامه دهد. ناظران در خصوص تبعات حقوقی و نیز ایرادات فنی و حوادثی که ناشی از ادامه غیرقانونی عملیات در دوره توقف باشد، هیچ گونه مسئولیتی نخواهند داشت. نحوه درخواست و صدور «مجوز ادامه عملیات ساختمانی» همانند «مجوز شروع عملیات ساختمانی» است.
۹. سازمان و ناظران هیچ گونه مسئولیتی در خصوص احراز مالکیت و یا احراز درستی حدود ثبتی عرصه ملک ندارند. صاحب کار مکلف است حدود اربعه و نیز بر و کف عرصه ملک را قبل از آغاز عملیات ساختمانی به طریق مقتضی و از طریق افراد ذیصلاح مشخص کند و به ناظران تحویل دهد. صرفاً در خصوص نظارت بر اجرای صحیح کدهای ارتفاعی و جانمایی ساختمان در داخل ملک، ناظر معماری و ناظر نقشه‌برداری (در صورتی که پروژه دارای مهندس ناظر نقشه‌بردار باشد) در حدود شرح خدمات نظارت رشته معماری و نقشه‌برداری مسئول خواهند بود. مالک مکلف است هر نوع اختلاف موجود بین خود و اشخاص ثالث در خصوص حدود ملک و نیز اختلاف بر سر مالکیت یا سایر حقوق مرتبط با ملک و ساختمان احداثی را قبل از «شروع عملیات ساختمانی» و در صورت بروز اختلاف بعد از شروع عملیات ساختمانی به محض اطلاع از آن، به نحو مقتضی حل و فصل کند و ناظران در خصوص مسائلی که ناشی از اختلافات مذکور باشند مسئولیتی نخواهند داشت.
۱۰. از آنجا که تا زمان صدور «گواهی اتمام عملیات ساختمانی»، به جهت احتمال وجود نقص یا ایراد در ساختمان، بهره‌برداری از آن می‌تواند خطرناک باشد، به این سبب صاحب کار حق بهره‌برداری از ساختمان را قبل از صدور «گواهی اتمام عملیات ساختمانی» ندارد و بدین وسیله متعهد شد تا زمان صدور آن، از هرگونه بهره‌برداری از ساختمان به‌وسیله اشخاص دیگر نیز جلوگیری کند. در صورتی که ناظران به وظایف قانونی و متعارف خود عمل کرده باشند اما به سبب بهره‌برداری از ساختمان قبل از صدور «گواهی اتمام عملیات ساختمانی» یا سایر گواهی‌نامه‌هایی که وفق قانون و مقررات اخذ آن‌ها جهت استفاده از ساختمان ضروری است، حادثه‌ای رخ دهد، هیچ گونه مسئولیتی متوجه ناظران نخواهد بود و صاحب کار مکلف به جبران تمام خسارات وارده به اشخاص ثالث و پاسخ‌گویی در مراجع ذیصلاح خواهد بود.
۱۱. صاحب کار متعهد شد در صورتی که هر یک از ناظران، بدون توجیه قانونی یا قراردادی، از انجام عمل نظارت و سایر تعهدات اصلی خود امتناع یا در انجام آن‌ها تعلل نماید، شرحی دقیق و کامل از تخلف و تاریخ وقوع آن را فوراً به صورت کتبی به همراه مستندات مربوطه، به سازمان اعلام کند.

#### ماده ۸-فسخ قرارداد نظارت:

۱. قرارداد نظارت فی‌مابین ناظر و صاحب کار عقدی لازم است؛ اما در موارد مشخص شده در این ماده، قرارداد نظارت فی‌مابین ناظر و صاحب کار خاتمه خواهد یافت.
۲. در تمام مواردی که قبل از اتمام عملیات ساختمانی، قرارداد بین ناظر و صاحب کار به هر علت خاتمه می‌یابد، صاحب کار مکلف است تا انتخاب ناظر جدید و عقد قرارداد نظارت با وی از انجام هرگونه عملیات ساختمانی خودداری کند و اقدامات لازم برای عقد قرارداد نظارت با ناظر جدید را به انجام برساند. همچنین ناظری که قرارداد وی خاتمه یافته است، مکلف است گزارش‌های لازم را وفق «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» به سازمان ارائه کند.
۳. در تمام مواردی که اختلافی بین طرفین این قرارداد با یکدیگر یا با سازمان در خصوص اعتبار قرارداد یا وقوع فسخ یا صحت عمل فسخ صورت پذیرفته از سوی یکی از طرفین قرارداد یا نتایج حاصل از آن رخ دهد، هر یک از طرفین می‌تواند برای حل اختلاف به مراجع قضایی صالح مراجعه کند و سازمان مطابق مفاد حکم یا دستور لازم‌الاجرای مراجع قضایی عمل خواهد کرد. به منظور پیش‌گیری از بلا تکلیفی در پرونده ساختمانی، سازمان حق دارد تا زمانی که حکم یا دستور لازم‌الاجرا در خصوص اختلافات فوق‌الاشاره به سازمان واصل نشده است در خصوص امورات پرونده ساختمانی (از جمله ادامه کار ناظر قبلی یا خاتمه دادن به نظارت وی و انتخاب ناظر جدید) به تشخیص خود تصمیم‌گیری و عمل کند و طرفین ملتزم به تصمیمات مذکور هستند و حق هرگونه اعتراض و طرح دعوا و شکایت و یا مطالبه خسارت از سازمان را تحت هر عنوانی در این خصوص از خود سلب و ساقط کردند.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

### الف- فسخ قرارداد نظارت به صورت توافقی:

در مدت اعتبار این قرارداد، صاحب کار و هر یک از ناظران می‌توانند توافق خود را مبنی بر فسخ قرارداد نظارت فی‌مابین، با ذکر دلایل و جهات آن به سازمان اعلام کنند. در این صورت به شرط انتخاب ناظر جدید و قبول انجام نظارت از سوی وی و موافقت سازمان، قرارداد نظارت فی‌مابین ناظر مذکور و صاحب کار فسخ می‌شود و تعویض ناظر وفق مقررات مندرج در «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» به انجام خواهد رسید.

### ب- انفساخ قرارداد نظارت به صورت خودکار:

۱. در صورتی که ناظر حقیقی فوت کند یا محجور شود و نیز در صورتی که «ناظر حقوقی» ورشکسته یا منحل گردد قرارداد نظارت بین آن ناظر و صاحب کار به طور خودکار منفسخ خواهد شد. مسئول شرکت «ناظر حقوقی» مکلف است ورشکستگی یا انحلال شرکت را در اسرع وقت به سازمان و صاحب کار اطلاع دهد.
۲. هرگاه بعد از عقد قرارداد نظارت، به عللی از قبیل تغییر گروه ساختمانی (به صورت قانونی)، تغییر مساحت زیربنا یا تعداد طبقات ساختمان بر مبنای طرح‌های اصلاحی مصوب مراجع ذیصلاح، ناظر صلاحیت قانونی برای نظارت در خصوص ساختمان موضوع قرارداد حاضر را از دست بدهد قرارداد نظارت بین آن ناظر و صاحب کار از تاریخ تصویب طرح‌های جدید از سوی مرجع صدور پروانه ساختمان، به‌طور خودکار منفسخ خواهد شد. تغییر گروه ساختمانی به جهت تخلفات صاحب کار در توسعه بنا و اجرای طبقات مازاد و تخطی وی از طرح‌های مصوب موجب انفساخ قرارداد نظارت نخواهد شد اما در صورتی که مرجع صدور پروانه ساختمان موافقت مقدماتی خود را با تغییراتی که موجب تغییر گروه ساختمانی می‌شوند اعلام کرده باشد یا اینکه تخلفات مذکور متعاقباً از سوی مراجع ذیصلاح به هر نحو مجاز شناخته شوند، از تاریخ تجویز مراجع مذکور، عدم صلاحیت ناظر به جهت تغییر گروه ساختمانی موجب انفساخ قرارداد خواهد شد.
۳. در صورتی که تمام یا بخشی از ملک با سند رسمی به ناظر انتقال یابد یا اینکه ناظر قرارداد رسمی پیش‌فروش ساختمان در خصوص ساختمانی که نظارت آن را بر عهده دارد منعقد کند یا اینکه ناظر از طریق ارث در ملک موضوع این قرارداد، مالکیت پیدا کند، قرارداد نظارت بین آن ناظر و صاحب کار به طور خودکار منفسخ خواهد شد. ناظر مکلف است مالکیت یافتن خود را فوراً به اطلاع سازمان برساند.
۴. هرگاه با گذشت مدت ۱۸ ماه برای ساختمان‌های گروه الف، ۲۴ ماه برای ساختمان‌های گروه ب، ۳۶ ماه برای ساختمان‌های گروه ج و ۴۸ ماه برای ساختمان‌های گروه د، از تاریخ انعقاد قرارداد نظارت، پروانه ساختمان به هر دلیل صادر نشود، قرارداد نظارت به صورت یکجا نسبت به همه ناظران به صورت خودکار منفسخ خواهد شد. در این صورت تمام مبالغی که ناظر وفق نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین ناظران و صاحب کار دریافت کرده است به عنوان خسارت قراردادی ناظر محسوب خواهد شد و ناظران حق مطالبه هرگونه حق‌الزحمه و خسارت دیگری ناشی از فسخ قرارداد را از خود سلب و ساقط نمودند. با درخواست صاحب کار، سازمان مبلغ استحقاقی پرداخت شده به ناظران و نیز حق بیمه مسئولیت مدنی ناظران را (در صورت خرید بیمه‌نامه از سوی سازمان) و سایر هزینه‌های احتمالی را از مبلغ حق‌الزحمه اولیه قرارداد کسر و باقیمانده را به صاحب کار عودت خواهد داد و بدین ترتیب تصفیه حساب خواهد شد.

### پ- فسخ یک‌جانبه قرارداد نظارت:

۱. هر یک از طرفین می‌تواند در موارد زیر، قرارداد نظارت را با اعلام کتبی به سازمان و بدون نیاز به اقدام قضایی فسخ کند. طرف فسخ کننده مکلف است مراتب فسخ قرارداد نظارت را به همراه شرح دلیل فسخ و مستندات آن در فرم‌های مخصوص، به سازمان اعلام کند؛ سازمان مراتب را به صورت کتبی به طرف مقابل نیز اطلاع خواهد داد. اعلام فسخ قرارداد به هر شکلی خارج از فرم مخصوص تهیه شده در سازمان کان‌لم‌یکن تلقی خواهد شد و تاریخ فسخ قرارداد فقط تاریخی خواهد بود که اعلامیه فسخ در فرم مخصوص درج و در سازمان به ثبت رسیده باشد. طرفین «به طور مخصوص» توافق کردند ارسال اعلامیه فسخ حتی در فرم مخصوص به طرف مقابل بدون آن که در سازمان به ثبت برسد منشأ هیچ اثری نیست و از لحاظ روابط فی‌مابین طرفین با یکدیگر و نیز از لحاظ روابط طرفین با سازمان، فقط ثبت اعلامیه فسخ نزد سازمان مناط اعتبار خواهد بود.
۲. در مواردی که ایجاد حق فسخ منوط به احراز امری باشد که تشخیص آن در این قرارداد به سازمان واگذار شده است (از جمله عدم دسترسی موثر به ناظر یا صاحب کار، عدم ایفای تعهدات قانونی و قراردادی از سوی ناظر به‌رغم اخطار سازمان، عدم ایفای تعهدات مالی از سوی صاحب کار) طرفی که قصد اعمال حق فسخ مربوطه را دارد باید ابتدا گواهی لازم را در خصوص احراز آن امر از سازمان اخذ و سپس اقدام به فسخ قرارداد کند در غیر این صورت فسخ و ارجاع اثر حقوقی نخواهد بود.
۳. در همه مواردی که قرارداد نظارت به صورت یک‌جانبه فسخ می‌شود، تمام مبالغی که تا تاریخ ثبت اعلامیه فسخ قرارداد در سازمان، وفق «نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب کار و ناظران ساختمان» موعود پرداخت آن‌ها به ناظران فرارسیده و ناظر نیز مستحق دریافت آن شده است به عنوان خسارت قراردادی ناظر محسوب خواهد شد و ناظران حق مطالبه هرگونه خسارت دیگری ناشی از فسخ قرارداد را، از خود سلب و ساقط نمودند.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

۴. در صورتی که به جهت ابطال یا عدم صدور «پروانه ساختمان» قرارداد نظارت به درخواست صاحبکار فسخ شده باشد با درخواست صاحبکار، سازمان مبلغ استحقاقی ناظران وفق نظامنامه تا روز فسخ قرارداد و نیز حق بیمه مسئولیت مدنی ناظران (در صورت خرید بیمهنامه از سوی سازمان) و سهم قانونی سازمان و عنداللزوم سایر هزینههای انجام شده را از مبلغ حق الزحمه پرداختی صاحبکار کسر خواهد کرد و در صورتی که مبلغی باقیمانده باشد آن را به صاحبکار عودت خواهد داد بدین ترتیب با صاحبکار تصفیه حساب خواهد شد.

ب-۱- حق فسخ برای صاحبکار:

۱. صاحبکار می تواند در صورت وجود یکی از شرایط زیر، قرارداد نظارت را نسبت به تمام یا هر یک از ناظران (حسب مورد) فسخ کند:
  ۱. هرگاه پس از گذشت مدت ۲ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد نظارت، پروانه ساختمان به هر دلیل صادر نشود صاحبکار ضمن ارائه گواهی مربوطه از مرجع قانونی متولی صدور پروانه ساختمانی و درخواست ابطال پرونده ساختمانی تشکیل شده در سازمان، حق فسخ این قرارداد را به صورت یکجا نسبت به تمام ناظران خواهد داشت؛ صاحبکار نمی تواند این حق فسخ را فقط نسبت به برخی از ناظران اعمال کند. حق فسخ مندرج در این بند قرارداد از روز ایجاد آن (۲ ماه پس از تاریخ عقد قرارداد نظارت) تا انتهای مدت های مفروض برای مهلت پروانه ساختمان در گروه های ساختمانی مختلف (گروه الف ۱۲ ماه، گروه ب ۲۴ ماه، گروه ج ۳۶ ماه و گروه د ۴۸ ماه) از مبداء تاریخ انعقاد قرارداد نظارت، برای صاحبکار باقی خواهد ماند؛ اما در صورتی که پس از ایجاد حق فسخ و قبل از اعمال آن به وسیله صاحبکار، «پروانه ساختمان» صادر شود حق فسخ مذکور به محض صدور پروانه ساختمان از میان خواهد رفت.
  ۲. هرگاه بنا بر تصمیم لازم الاجرای مراجع ذیصلاح با به هر دلیل دیگری از جمله بنا بر اراده و درخواست مالک «پروانه ساختمان» باطل شود، صاحبکار با ارائه گواهی مربوطه از مرجع صدور پروانه ساختمان به سازمان، حق فسخ این قرارداد را نسبت به تمام ناظران به صورت یکجا خواهد داشت؛ صاحبکار نمی تواند این حق فسخ را فقط نسبت به برخی از ناظران اعمال کند.
  ۳. هرگاه ناظر صلاحیت قانونی لازم را برای انجام تعهدات این قرارداد از دست بدهد یا فعالیت وی بنا بر تصمیم سازمان یا سایر مراجع ذیصلاح به حال تعلیق در آید یا اینکه «به تشخیص سازمان» معلوم شود فاقد توانایی جسمی یا شایستگی فنی لازم برای انجام تعهدات ناشی از این قرارداد است، صاحبکار حق فسخ این قرارداد را نسبت به آن ناظر خواهد داشت.
  ۴. هرگاه با وجود دو نوبت اخطار کتبی سازمان به فاصله حداقل ۱۰ روز از یکدیگر و گذشت ۲۰ روز از دومین اخطار کتبی، «دسترسی موثر» به ناظر ممکن نشود یا بهرغم دو نوبت اخطار کتبی به ترتیب مذکور و به تشخیص سازمان، ناظر نخواهد یا نتواند تعهدات قراردادی و قانونی خود را در خصوص انجام عمل نظارت (وفق مقررات) به درستی و مطابق قرارداد و مقررات لازم الرعایه و عرف مسلم مهندسی ایفا کند، صاحبکار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. سازمان می تواند از ناظر بخواهد شخصاً برای ادای توضیح در سازمان حضور یابد؛ در این صورت عدم حضور ناظر به منزله عدم دسترسی خواهد بود. در این وضعیت، هزینه های ناشی از تهیه «گزارش مشترک» نیز از حق الزحمه ناظر کسر خواهد شد.

ب-۲- حق فسخ برای ناظر:

- هر یک از ناظران می تواند در صورت وجود یکی از شرایط زیر، قرارداد نظارت فی مابین خود و صاحبکار را فسخ کند:
  ۱. هرگاه پروانه ساختمانی به هر علت بهرغم گذشت نصف مدت های مندرج در بند ب-۴ ماده ۸ این قرارداد برای پروانه ساختمان از تاریخ عقد قرارداد نظارت صادر نشود، هر یک از ناظران می تواند قرارداد نظارت را نسبت به خود فسخ کند. این حق فسخ پس از ایجاد (گذشت مدت مقرر از تاریخ عقد قرارداد نظارت)، تا زمان صدور پروانه ساختمان باقی خواهد ماند. در صورتی که قبل از صدور پروانه ساختمان این حق فسخ از سوی ناظر اعمال نشود، پس از صدور پروانه ساختمان قابل اعمال نخواهد بود.
  ۲. هرگاه وقوع بیماری یا حادثه موجب شود ناظر قابلیت حضور موثر در کارگاه و انجام تعهدات نظارتی خود را از دست بدهد، به شرط تایید و گواهی موضوع از سوی پزشک معتمد سازمان و نیز به شرط موافقت سازمان، ناظر می تواند قرارداد نظارت بین خود و صاحبکار را فسخ کند. اعمال این حق فسخ منوط به این است که سازمان با لحاظ نوع و طول مدت محدودیت جسمی ناظر و نیز با لحاظ وضعیت پیشرفت کار ساختمانی و مرحله کار، صعوبت انجام نظارت به وسیله ناظر را احراز و با تقاضای ناظر موافقت کند. تشخیص و تصمیم سازمان در این خصوص قاطع است و طرفین قرارداد نظارت حق اعتراض به آن را از خود سلب و ساقط کردند.
  ۳. بانوان ناظر، الف) در تمام طول مدت بارداری و نیز ب) تا مدت ۹ ماه پس از زایمان (در مورد اخیر به شرطی که زایمان پس از عقد قرارداد نظارت رخ داده باشد) حق دارند قرارداد نظارت بین خود و صاحبکار را فسخ کنند. برای اعمال این حق فسخ از سوی ناظر لازم است حسب مورد گواهی بارداری یا زایمان از سوی پزشک متخصصی که معتمد سازمان است ارائه شود.
  ۴. هرگاه تمام یا قسمتی از مبلغ چک حق الزحمه نظارت (در صورتی که در نظام نامه تنظیم روابط بین صاحبکار و ناظران اخذ چک پیش بینی شده باشد)، بنا بر گواهی بانک محال علیه، به علت کسری موجودی یا به هر علت دیگر از جمله مسدود بودن حساب یا عدم مطابقت امضا یا قلم خوردگی و امثال آن، قابل پرداخت نباشد یا اینکه مبلغ ضمانت نامه بانکی ارائه شده از سوی صاحبکار به جهت عدم اعتبار، عدم تمدید، مخدوش بودن یا هر علت دیگری قابل وصول نباشد و صاحبکار با یک نوبت اخطار کتبی سازمان، وجه چک یا ضمانت نامه را بلافاصله به صورت کامل به سازمان پرداخت نکند در این صورت هر یک از ناظران می تواند قرارداد نظارت

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحبکار	ناظر هماهنگ کننده

بین خود و صاحب کار را فسخ کند. این حق فسخ پس از ایجاد، تا زمانی باقی خواهد ماند که وجه چک یا ضمانت نامه به صورت کامل به سازمان پرداخت نشده باشد؛ در صورتی که قبل از پرداخت کامل وجه چک یا ضمانت نامه، این حق فسخ اعمال نشود پس از پرداخت وجه چک یا ضمانت نامه قابل اعمال نخواهد بود.

۵. هرگاه میزان وجهی که صاحب کار بابت حق الزحمه نظارت نزد سازمان دارد کفاف پرداخت هر یک از اقساط حق الزحمه نظارت را که موعد پرداخت آن به ناظر رسیده و ناظر وفق نظام نامه مستحق دریافت آن شده است، نکند و با وجود دو نوبت اخطار کتبی سازمان به فاصله ۱۰ روز از یکدیگر، صاحب کار مبلغی را که سازمان بابت حق الزحمه نظارت درخواست کرده است به طور کامل کارسازی نکند هر یک از ناظران می تواند قرارداد نظارت بین خود و صاحب کار را فسخ کند. این حق فسخ پس از ایجاد، تا زمانی باقی خواهد ماند که وجه مورد مطالبه سازمان به صورت کامل به سازمان پرداخت نشده باشد؛ در صورتی که قبل از پرداخت کامل وجه مورد مطالبه سازمان از صاحب کار، این حق فسخ اعمال نشود پس از پرداخت وجه قابل اعمال نخواهد بود.

۶. هرگاه پس از صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی «دسترسی موثر» ناظر به صاحب کار غیرممکن شود، سازمان به درخواست ناظر دو نوبت اخطار کتبی به فاصله حداقل ۱۰ روز از یکدیگر به آدرس اعلامی صاحب کار ارسال خواهد نمود و صاحب کار مکلف است حسب مورد به اخطارهای سازمان به صورت کتبی پاسخ دهد و یا بنابه درخواست سازمان جهت ادای توضیح و ارائه دلایل موجهه خود نزد سازمان حاضر شود و امکان دسترسی موثر ناظران را به خود فراهم سازد. در صورتی که صاحب کار ظرف ۲۰ روز از آخرین اخطار، به تشخیص سازمان امکان «دسترسی موثر» ناظر را به خود، فراهم نسازد ناظر حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

۷. هرگاه در طرح اصلاحی که به تصویب مراجع ذیصلاح رسیده است مساحت بنا به میزان ۲۵٪ یا بیشتر و حداقل ۱۰۰ متر مربع، نسبت به طرح اولیه که ناظر بر مبنای آن قرارداد نظارت را امضا کرده بود کاهش یابد یا اینکه به جهت تغییر گروه ساختمان (وقف تعاریف میحث دوم مقررات ملی ساختمان) حق الزحمه نظارت به میزان ۲۵٪ یا بیشتر کاهش یابد و صاحب کار با پرداخت حق الزحمه بر مبنای مساحت و گروه مربوطه وفق طرح اولیه موافقت نکند ناظر حق فسخ این قرارداد را خواهد داشت. در این صورت ناظر از تاریخ اطلاع از طرح اصلاحی که به تایید مراجع ذیصلاح رسیده است، ۳۰ روز مهلت دارد نسبت به اعمال این حق فسخ اقدام نماید وگرنه حق فسخ وی ساقط خواهد شد.

#### ماده ۹- تغییر مالکیت عرصه ملک:

۱. در صورت انتقال «تمام عرصه ملک» با «سند رسمی» به شخص دیگر در مدت اعتبار این قرارداد، مالک (ان) جدید به عنوان قائم مقام عام مالک (ان) قبلی تلقی خواهند شد و این قرارداد نسبت به ایشان نیز معتبر خواهد بود. در این صورت مالک قبلی متعهد است فوراً به صورت کتبی با ذکر مشخصات خریدار (ان)، شماره تلفن و آدرس دقیق ایشان و ارائه تصویر سند رسمی انتقال، سازمان و ناظر هماهنگ کننده را از موضوع انتقال تمام عرصه ملک آگاه کند. در صورتی که مالک قبلی به این تکلیف خود عمل نکند سازمان و ناظران کماکان وی را به عنوان مالک تلقی خواهند کرد. مالک (ان) قبلی مکلف است به هنگام انتقال رسمی تمام عرصه ملک به شخص ثالث، او را از وجود این قرارداد و مفاد آن کاملاً آگاه کند.

۲. در صورتی که به علت انتقال رسمی عرصه ملک به اشخاص دیگر، مالک قبلی، مالکیت خود بر عرصه را به کلی از دست بدهد تمام تعهدات مالی وی که ناشی از این قرارداد است (از قبیل تکلیف وی به کارسازی چک های ارائه شده به سازمان و ارائه و تمدید اعتبار ضمانت نامه های بانکی) به قوت خود باقی خواهد ماند مگر اینکه مالک جدید و تمام ناظران (به صورت یکجا) قبول کنند که مالک جدید تعهدات مالی مالک قبلی را بر عهده بگیرد و این توافق به صورت کتبی به سازمان اعلام و با موافقت سازمان در پرونده نظارت ثبت شود.

۳. انتقال تمام یا قسمتی از عرصه ملک به شخص دیگر با «سند عادی» در خصوص تعهدات ناشی از این قرارداد و روابط میان صاحب کار از یک طرف و سازمان و ناظران از طرف دیگر، منشأ اثر نخواهد بود؛ سازمان و ناظران فقط شخص یا اشخاصی را که نامشان در این قرارداد به عنوان مالک درج شده است، کماکان به عنوان مالک تلقی خواهند کرد. در خصوص تغییر مالکیت املاکی که پرونده ساختمانی آنها به هر جهت بر مبنای قراردادهای عادی پذیرش و ثبت شده است وفق مصوبات و تصمیمات سازمان عمل خواهد شد.

۴. در صورتی که فقط قسمتی از ملک به اشخاص دیگر منتقل شود، به گونه ای که مالک قبلی، کماکان بخشی از مالکیت خود را حفظ نماید، تمام تعهدات وی در خصوص این قرارداد به قوت خود باقی خواهد ماند و مالک (ان) یا وکیل ایشان نمی توانند به جهت تغییر برخی از مالکان یا تغییر مقدار سهم مالکیت آنان از انجام تمام یا قسمتی از تعهدات ناشی از این قرارداد امتناع کنند.

۵. سازمان پس از ثبت قرارداد نظارت و به هنگام انجام اموراتی از قبیل تعویض ناظر یا تمدید قرارداد نظارت یا فسخ آن، تکلیفی راجع به بررسی و کنترل تغییرات احتمالی در مالکیت یا کنترل اعتبار و کالتنامه قبلی ارائه شده به سازمان در پرونده ساختمانی نخواهد داشت و تا زمانی که تغییر مالکیت یا بی اعتباری و کالتنامه اعطایی قبلی به نماینده مالک، به طریق معتبر و موثقی به اطلاع سازمان نرسیده باشد در خصوص اموراتی از قبیل اخذ امضا برای تمدید قرارداد نظارت، تعویض ناظر و انجام تشریفات مربوط به فسخ قرارداد نظارت و عقد قرارداد نظارت بین صاحب کار و ناظر جدید بر مبنای اطلاعات و اسناد موجود در پرونده ساختمانی عمل خواهد کرد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده



حق سازمان برای انجام «بررسی‌های موردی» در این خصوص محفوظ است و سازمان می‌تواند در صورت صلاحدید، به هنگام تعویض ناظر یا تمدید قرارداد نظارت اسناد مثبت مالکیت یا وکالت را از صاحب‌کار مطالبه کند.

#### ماده ۱۰- مرجع حل اختلاف:

کلیه اختلافات و دعاوی ناشی از تفسیر و اجرای این قرارداد و نظامنامه منضم به آن صرفاً از طریق مراجع قضایی حل و فصل خواهد شد مگر اینکه تمام یا برخی از طرفین این قرارداد، اختلاف(ات) فی مابین خود را بعد از عقد این قرارداد با تراضی کتبی به داوری ارجاع دهند.

#### ماده ۱۱- اعلام و اقرار:

۱. صاحب‌کار اعلام نمود که پیش‌پروانه ساختمان (مجوز تهیه نقشه) طبق مشخصات مندرج در این قرارداد، برای پلاک ثبتی موضوع این قرارداد تهیه شده و مجوز مذکور در تاریخ عقد این قرارداد دارای اعتبار است.
۲. در صورتی که این قرارداد از سوی وکیل مالک به امضا می‌رسد، وکیل بدین وسیله اعلام و اقرار نمود وکالتنامه وی در کمال صحت و اعتبار است و برای امضای این قرارداد اختیار کامل و تام دارد. توجه: هیچ یک از ناظرانی که نامشان در این قرارداد درج شده است، از جمله مدیر عامل ناظران حقوقی، حق ندارد این قرارداد را به وکالت از صاحب‌کار امضا کند.
۳. مالک یا وکیلی که این قرارداد را امضا نموده است تعهد نمود در صورتی که معلوم شود اعلام‌ها و اقرارهای فوق کذب بوده‌اند، تمام خسارتی را که ممکن است مستقیماً از این بابت متوجه سازمان و ناظران شود جبران کند.
۴. مهندس ناظر اعلام کردند که با امضای این قرارداد و مطابق شروط مندرج در آن، انجام نظارت بر ساخت و ساز در پلاک ثبتی شماره ----- را بر عهده گرفتند. صاحب‌کار نیز متعهد شد ساخت بنای موضوع این قرارداد را صرفاً تحت نظارت ناظران و با رعایت تمام قوانین و مقررات جاری کشور و مفاد این قرارداد به انجام برساند.
۵. طرفین اعلام کردند که تمام مفاد این قرارداد را که مشتمل بر یازده ماده است به همراه مفاد «نظامنامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب‌کار و ناظران ساختمان» که ضمیمه این قرارداد است به طور دقیق مطالعه کرده‌اند و بدون قید و شرط مورد قبول ایشان است.

نام و نام خانوادگی و مهر و امضا	محل ثبت تایید امضا از سوی سازمان و یا دفتر اسناد رسمی
مهندس ناظر معماری	
مهندس ناظر سازه	
مهندس ناظر تاسیسات مکانیکی	
مهندس ناظر تاسیسات برقی	
مهندس ناظر نقشه‌بردار	
محل امضای صاحب‌کار (تمام مالکان شش‌دانگ عرصه یا نماینده ایشان)	

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده