

بنام خالق زیبایی ها

تاریخ قرارداد : ۱۳۹۱/۰۵/۰۱

شماره قرارداد : ۹۱/۰۰۱ هـ

قرارداد نظارت

پروژه ۳۳۶ واحدی شهر جدید هشتگرد

فاز ۴ - محله ۱

کارفرما : شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون

مهندس ناظر : شرکت ایستا البرز ایرانیان

((قرارداد خدمات مهندسی))

این قرارداد بین شرکت تعاونی مسکن کارکنان شرکت کیسون به نمایندگی آقای سروش زینلی یزدی فرزند نصر... دارای شماره شناسنامه ۲۷۶ و به سمت مدیر عامل میباشند، که در این قرارداد به اختصار کار فرما نامیده می شود از یک طرف و شرکت ایستا البرز ایرانیان به نمایندگی آقای مهندس بابک ابراهیم زاده فرزند اسد دارای شماره شناسنامه ۶۸۶ با پروانه اشتغال به کار مهندسی حقوقی به شماره ۱۰۰۰۲۷۲-۱۰ (کپی پیوست) و پروانه اشتغال به کار حقیقی شماره ۱۵۲۶۶-۳۰۰-۱۰-۰ و شماره عضویت ۴۳۷۳۰-ح-۱۰ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران که به اختصار در این قرارداد مهندس ناظر نامیده می شود از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد می گردد:

ماده یک: موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از کنترل و تایید و مهیور نمودن نقشه های معماری و سازه و تاسیسات برقی و مکانیکی ارائه شده و مصوب شهرداری و همچنین عرضه خدمات نظارت بر اجرای عملیات سازه، معماری و تاسیسات برقی و مکانیکی پروژه ساختمانی ۳۳۶ واحدی کارفرما واقع در شهر جدید هشتگرد فاز ۴ محله ۱ و نیز تهیه و ارائه گزارش و برگه های لازم طبق شرح خدمات نظارت به شهرداری در طول مدت قرارداد و اخذ گواهی پایان کار.

تبصره ۱: مکان پروژه ۳۳۶ واحدی در شهر جدید هشتگرد فاز ۴ محله ۱ واقع است، که به رویت ناظر رسیده و لازم به ذکر است صحت مالکیت زمین و نیز اجرا در مختصات صحیح و مطابق با بروکف ارائه شده توسط مراجع ذیصلاح بر عهده کارفرما می باشد. (نقشه محل زمین پیوست میباشد).

تبصره ۲: این قرارداد در قالب ضوابط نظام مهندسی در روابط بین کارفرما و مهندس ناظر و تعهدات فی ما بین منعقد میگردد و اعتبار این قرارداد در هر مقطع منوط به اخذ و یا تمدید اعتبار جواز مهندس ناظر میباشد.

تبصره ۳: با عنایت به پایان اعتبار پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی صدرا اشاره (کپی پیوست) در تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۹ و با توجه به اینکه از تاریخ ۱۳۸۹/۰۴/۰۷ هشتگرد جزئی از استان البرز شده است، مهندس ناظر بر اساس رسید تحویل مدارک شرکت حقوقی سازمان نظام مهندسی استان البرز با شماره مجوز ۰۰۰۲۶-۰۰۰۲۵۴۳-۰۰۰۰۰۰۰۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۰۶ (کپی پیوست) متعهد میگردد حداکثر تا تاریخ پایان اعتبار پروانه قدیم (۹۱/۰۶/۱۹) پروانه جدید را که مربوط به استان البرز باشد و دارای اعتبار و شرایط کافی جهت این قرارداد باشد را اخذ نموده و پروانه جدید را ضمیمه قرارداد حاضر نماید. شایان ذکر است در صورت عدم حصول پروانه جدید، قرارداد فسخ شده و میبایست مبالغ دریافتی مسترد گردد.

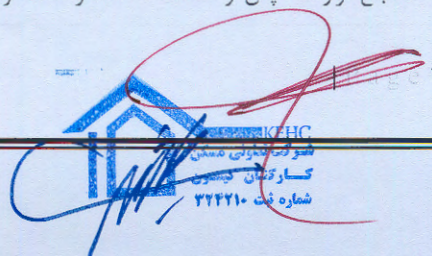
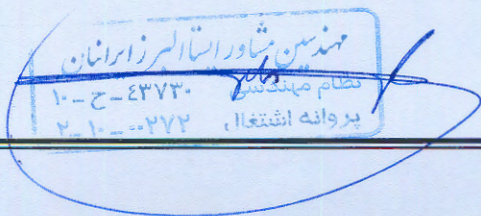
ماده دو: مدت قرارداد

مدت اولیه قرارداد برابر با مدت مندرج در پروانه ساختمانی و یا سه سال (۳ سال) از زمان امضاء قرارداد هرکدام که بیشتر بود و کارفرما موظف است از زمان امضاء این قرارداد تا مدت دو ماه نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید.

ماده سه: مبالغ قرارداد و نحوه پرداخت

مبلغ قرارداد جهت استفاده از سهمیه لازم به مترائ تقریبی ۵۰۰۰۰ متر مربع به ازای هر متر مربع ۱۰۰۰/۰۰۰ ریال جمعاً مبلغ ۵۰۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (پنج میلیارد ریال) توافق شده است و نحوه پرداخت آن به شرح ذیل میباشد:

- ۲۵٪ مبلغ قرارداد معادل ۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال، هنگام عقد قرارداد و به عنوان پیش پرداخت و در قبال دریافت سفته و یا چک به همان مبلغ
- ۲۵٪ مبلغ قرارداد معادل ۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال، هنگام اخذ پروانه ساختمانی
- ۲۵٪ مبلغ قرارداد معادل ۱/۲۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال، پس از گذشت ۱۱ ماه از مدت قرارداد.
- ۲۵٪ مبلغ قرارداد، پس از گذشت ۲۲ ماه از مدت قرارداد.



تبصره ۱: وجه الضمان پیش پرداخت به عنوان ضمانت انجام تعهدات تلقی و نزد کارفرما باقی می ماند.

تبصره ۲: ۱۰٪ از هر پرداخت به عنوان حسن انجام کار تا پایان زمان قرارداد نزد کارفرما باقی می ماند.

تبصره ۳: از هر پرداخت به مهندس ناظر ۵٪ به عنوان مالیات تکلیفی کسر و به حساب دارایی واریز میگردد.

تبصره ۴: مبنای محاسبه، سطح زیر بنای ناخالص کل ساختمان، پروانه ساختمانی می باشد.

تبصره ۵: در صورت افزایش یا کاهش سطح زیر بنای ساختمان در پروانه ساختمانی، سطح زیر بنای مذکور ملاک محاسبه حق الزحمه خواهد بود.

تبصره ۶: در صورتیکه این قرارداد در خلال هریک از مراحل موضوع قرارداد و عملیات اجرایی به دلایلی فسخ یا تعلیق شود، می بایست مبلغ قرارداد به نسبت مدت قرارداد تعدیل و تفاوت مبالغ دریافتی و پرداختی به هم مسترد خواهد شد.

تبصره ۷: در صورتی که در زمان خاتمه مدت قرارداد، عملیات ساختمانی کامل شده باشد و تنها صدور گواهی پایان کار توسط مهندس ناظر باقیمانده باشد بدون نیاز به تجدید قرارداد همزمان با صدور گواهی مذکور تسویه حساب کامل انجام می پذیرد.

تبصره ۸: مهندس ناظر تحت هیچ عنوانی نمی تواند در قبال خدمات موضوع این قرارداد مبلغی مزاد بر آنچه به موجب ماده ۳ این قرارداد استحقاق دریافت آن را دارد از مالک مطالبه نماید، یا مالک را در وضعیتی قرار دهد که برای رفع مشکلات خود مبلغ یا امتیازی را مستقیم یا با واسطه به مهندس ناظر بدهد.

تبصره ۹: این قرارداد از زمان **امضاء قرارداد** نافذ بوده و در صورتی که کارفرما به تعهدات مالی خود عمل ننماید مهندس ناظر میتواند انجام تعهدات خود را تا زمان وصول مطالبات مالی متوقف نماید.

تبصره ۱۰: در صورت پایان مدت قرارداد قبل از تمام شدن عملیات اجرایی کارفرما نسبت به تمدید مدت پروانه از شهرداری اقدام خواهد نمود و مدت قرارداد به همان میزان تمدید خواهد شد. حق الزحمه قرارداد برای مدت زمان تمدید **مطابق با تبصره ۸** خواهد بود.

و مهندس ناظر متعهد است خدمات نظارت را مطابق قرارداد تا پایان کارها و صدور گواهی ادامه دهد.

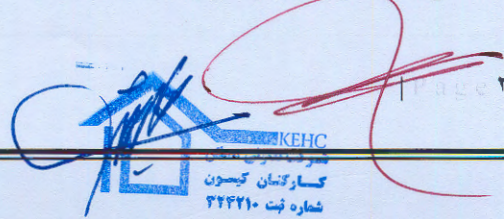
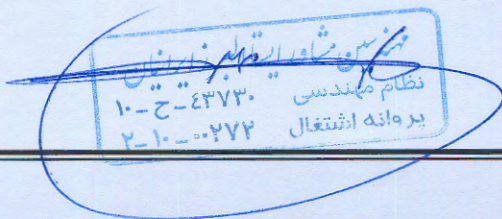
تبصره ۱۰۸: در صورت تمدید مدت قرارداد حاضر حق الزحمه مهندس ناظر بر اساس ۴۰٪ (چهل درصد) تعرفه روز نظام مهندسی استان البرز و به نسبت مدت تمدید قرارداد محاسبه و پرداخت خواهد شد. (توضیح بر طبق پیوست می باشد)

الف - طراحی شامل:

- ۱) کنترل نقشه های معماری، سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی و ارائه به شهرداری و اخذ تاییدیه از ادارات مذکور.
 - ۲) ارائه برگه های لازم شامل برگه پذیرش نظارت، جدولی مهندسی و تعهد نظارت مهندسی به شهرداری شهرداری هشتگرد.
 - ۳) مهر و امضاء پروانه ساختمانی.
- ب - نظارت شهرداری شامل:
- ۱) اعلام شروع به کار ساختمان به شهرداری.
 - ۲) نظارت بر اجرای عملیات اسکلت (شامل پی، ستونها، سقف طبقات)، سفتکاری، تاسیسات برقی و مکانیکی و نازک کاری و موارد لازم جهت صدور پایان کار ساختمانی بر اساس نقشه های مصوب و پروانه ساختمانی و با رعایت کلیه ضوابط فنی و مقررات ملی ساختمان و آئین نامه ۲۸۰۰ زلزله ایران و گزارش هر گونه خلافی که خارج از مندرجات نقشه های مصوب باشد به شهرداری شهر جدید هشتگرد ضمناً طبیعی است پس از گزارش به شهرداری هیچ گونه تعهدی در خصوص تخلفات صورت گرفته متوجه مهندس ناظر نخواهد بود و هر گونه تصمیم گیری در این رابطه بر عهده شهرداری می باشد.
 - ۳) گزارش مراحل مختلف اجرایی شامل گزارش عملیات اجرایی پی، سقفها، سفتکاری، تاسیسات برق و مکانیک، نازک کاری به شهرداری و دریافت رسید.
 - ۴) صدور گواهی و تاییدیه های مورد نیاز مالک و شهرداری پس از اعمال کنترل های لازم و با توجه به گزارش های قبلی
 - ۵) صدور برگه پایان کار ساختمانی و اخذ تاییدیه های لازم جهت دریافت پایان کار

ماده پنج: وظایف و تعهدات کارفرما

- ۱) معرفی و بکار گیری مجری ذیصلاح در رابطه با اجرای سازه، تاسیسات برقی و مکانیکی و سایر قسمتهای ساختمان
- ۲) هماهنگی با مهندس ناظر نظارت در رابطه با ایجاد هر گونه تغییر احتمالی



۳) کارفرما می بایست شروع عملیات ساختمانی و مراحل مختلف آن را کتباً به اطلاع مهندس ناظر رسانده و رسید در یافت نماید و از اجرای هر گونه عملیات ساختمانی غیر مجاز خودداری نماید .

۴) هر گونه تغییر در نقشه های مصوب را به تأیید مهندس ناظر رسانده و از مراجع ذیصلاح نیز مجوزهای لازم را اخذ نماید.

۵) کارفرما با توجه به مفاد و مندرجات مبحث دوازدهم (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) موظف به رعایت تمام فصول آن بوده و عواقب هر گونه بی توجهی و عدم رعایت مقررات فوق الذکر را می پذیرد .

۶) کارفرما تعهد می نماید در موقع انتقال و یا واگذاری زمین با پروانه معتبر به دیگری مالک جدید را از این قرارداد آگاه نموده ، وی را حضوراً و کتباً به مشاور معرفی نماید.

۷) هزینه های مربوط به نقشه برداری و کلیه آزمایشات مورد نیاز از جمله آزمایش مکانیک خاک و ... بر عهده کارفرما می باشد.

ماده شش: اسناد و مدارک قرارداد

اسناد و مدارک قرارداد حاضر به انضمام نقشه های مصوب، پروانه ساختمانی و نیز صورتجلسه هایی است که در مدت اجرای قرارداد به امضا طرفین میرسد.

ماده هفت: حل اختلاف

در صورت بروز هر گونه اختلاف در اجرا ، تعبیر یا تفسیر این قرارداد موضوع در وهله نخست از طریق سازش حل و فصل شود در غیر اینصورت از طریق مراجعه به مراجع ذیصلاح و مراجع قضایی حل و فصل میگردد و رای و نظر مراجع مزبور برای طرفین قرارداد قطعی و لازم الاجرا و قاطع دعوی خواهد بود.

ماده هشت: موارد فورس ماژور:

هرگاه در اثر حوادث طبیعی از قبیل سیل ، آتش سوزی ، طوفان ، زلزله ، آتش فشان و نظایر آنها و یا در اثر رویدادهای سیاسی از قبیل انقلاب ، اعتصاب ، شورش و حتی وضع قوانین جدید ادامه عملیات اجرایی امکانپذیر نباشد طرفین میتوانند تا مدت شش ماه (۶ ماه) به این توافق پایبند باشند و پس از آن هر طرف میتواند تقاضای خاتمه دادن به رابطه قراردادی را ارائه دهد و طرف مقابل باید بپذیرد.

ماده نه: نشانی طرفین قرارداد

نشانی و تلفن کار فرما: تهران - بزرگراه نیایش - بعد از تقاطع جنت آباد - شهرک مبعث - بهارستان سوم - پلاک ۲۰ - واحد ۲ یا ۳
تلفن: ۰۲۱ - ۴۴۸۴۳۴۶۰

نشانی و تلفن مهندس ناظر: کرج - میدان سپاه - خیابان گلستان - نبش شقایق - واحد ۲۲
تلفن: ۰۲۶۱ - ۳۴۴۵۹۵۱۶

این قرارداد در دو نسخه شامل نه ماده و سیزده تبصره در سه صفحه و به انضمام چهار صفحه پیوست (پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی ، نقشه محل پروژه و رسید تحویل گرفتن مدارک حقوقی) تنظیم گردیده و به امضاء طرفین رسیده که هر یک حکم واحد را دارا میباشد .

تقریباً نظام مهندسی

امضاء مهندس ناظر

مهندسین مشاور ایسا البرز ایرانیان
نظام مهندسی
۴۳۷۳۰-ح-۱۰
پروانه اشتغال
۲۰۱۰/۱۰

امضاء کارفرما

KEHC
شرکت تعاونی مسکن
کارکنان گیسون
شماره ثبت ۳۲۲۲۱۰