

« راهنمای متقاضیان پروانه ساختمان »

بر اساس توافقنامه مورخ ۸۶/۷/۱۷

مراحل و گردش کار صدور پروانه ساختمان، طراحی، نظارت و اجراء

شامل :

- نحوه انتخاب مهندسان طراح
- نحوه انتخاب مهندسان ناظر
- نحوه انتخاب مجری ساختمان
- ارائه گزارش‌های مرحله ای از ابتدا تا پایان کار

سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان تهران

زمستان ۱۳۸۶

فهرست مندرجات

صفحه

۳

مقدمه

۳

تعاریف

۴

«مرحله ۱» - تهیه نقشه های فاز ۱

۵

«مرحله ۲» - تهیه نقشه های فاز ۲

۶

«مرحله ۳» - انتخاب مجری

۶

«مرحله ۴» - معرفی ناظر از طرف شهرداری

۹

خلاصه مراحل صدور پروانه

نمونه فرم قرارداد طراحی در چهار رشته و شرح خدمات تهیه نقشه ها

بسمه تعالی

مقدمه :

متقاضی محترم، براساس توافق به عمل آمده در تاریخ ۸۶/۰۷/۱۷ بین وزیر محترم مسکن و شهرسازی، رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران، شهردار محترم تهران و رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان، ضوابط جدیدی برای کنترل ساخت و ساز در شهر تهران برای پروانه‌های ساختمانی با متراژ ۳۰۰۰ مترمربع و بیشتر، از ابتدای دی ماه ۱۳۸۶ مقرر گردیده است، که به تدریج در آینده به همه ساختمانها تعمیم داده خواهد شد.

به این منظور این راهنما برای آشنایی بیشتر شما با مراحل مختلف انجام کار تهیه شده، لذا توصیه می شود قبل از شروع به هرگونه اقدامی این راهنما را به دقت مطالعه کنید.

تعاریف :

معانی کلمات کلیدی مورد استفاده در این راهنما به شرح زیر است :

«سازمان» : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران ؛

«مالک» : شخصی است حقیقی یا حقوقی که مالک یا قائم مقام قانونی مالک زمین و ساختمان کارگاه ساختمانی بوده و انجام عملیات ساختمانی و مسئولیت ایمنی آن را بر طبق قرارداد کتبی به مجری دارای صلاحیت واگذار می نماید؛

«پروانه اشتغال» : مدرکی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی پس از انجام مراحل قانونی لازم برای مهندسان شخص حقیقی یا حقوقی صاحب صلاحیت، برای انجام خدمات مهندسی صادر می شود؛

«شخص حقیقی» : مهندس در رشته های معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقیقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد؛

«شخص حقوقی» : شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

«طراح» : هریک از تهیه کنندگان طرح های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان شاغل در دفتر مهندسی، شخص حقوقی طراحی که در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود مجاز به طراحی و یا محاسبه و یا تهیه نقشه هریک از طرح های مذکور بوده است.

«مجری» : مجری شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال شخص حقوقی اجراء از وزارت مسکن و شهرسازی است و مسئولیت اجرای ساختمان را از ابتدا تا انتها براساس قرارداد برعهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل اجرای ساختمان می باشد.

«دفتر مهندسی اجراء» : دفتری که برای اجرای ساختمان در حد صلاحیت، ظرفیت معین دارای پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

«دفتر مهندسی طراحی»: محل انجام خدمات مهندسی ساختمان در زمینه طراحی که طبق قانون، مجوز فعالیت در زمینه طراحی ساختمان را از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت نموده اند.

«دفتر خدمات الکترونیکی»: دفاتر خدمات الکترونیک شهر تهران که شهرداری تهران جهت تسهیل در امور مراجعین و انجام بخشی از اقدامات شهرداری مناطق، تاسیس نموده است.

«نظارت»: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با مشخصات فنی منضم به آن براساس مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می پذیرد.

«ناظر»: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های مهندسی عمران، معماری، تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در محدوده صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می کند.

«ناظر هماهنگ کننده»: شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران که مسئول هماهنگی بین کلیه ناظران ساختمان و تسلیم کننده گزارش های مرحله ای کار به شهرداری، سازمان استان و یا سایر مراجع ذی ربط می باشد. در خصوص اشخاص حقوقی، مدیر عامل شرکت به عنوان ناظر هماهنگ کننده عمل می کند.

«مقررات ملی ساختمان»: مجموعه اصول و قواعد فنی و نحوه کنترل اجرای این اصول و قواعد است که باید در زمینه طراحی، محاسبه، اجرا و بهره برداری و نگهداری ساختمانها به منظور تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش، حفظ سرمایه های ملی و ... رعایت شوند، مقررات ملی ساختمان توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب لازم الاجراء می باشند.

«عملیات ساختمانی»: تخریب، ایمن سازی گود، گودبرداری و کلیه مراحل اجرای کار تا پایان کار.

«کارگاه ساختمانی»: کارگاه ساختمانی محلی است که یک یا تعدادی از عملیات ساختمانی در آن انجام شود. در صورت استفاده از معابر مجاور کارگاه جهت انبار کردن مصالح؛ یا استقرار تجهیزات و ماشین آلات، این محل ها نیز جزء کارگاه ساختمانی محسوب می شود.

«نقشه های فاز معماری»: عبارت است از کلیات نقشه های معماری (شامل زیربنا، جانمایی، کاربردها، فضاهای بازوبسته، ارتفاع طبقات و تعداد پارکینگ ها) که جهت کنترل ضوابط شهرسازی و صدور عوارض به شهرداری ارائه می شود.

«نقشه های فاز ۲»: عبارت است از نقشه های اجرایی معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی با جزئیات کامل که برای اجرای ساختمان لازم است و کلیه مقررات ملی ساختمان در آن رعایت گردیده است. (مطابق شرح خدمات ارائه شده در انتهای دفترچه راهنما)

«قرارداد تیپ»: قراردادهای یکسان که برای ارائه خدمات طراحی و اجراء توسط سازمان تهیه گردیده است.

«ظرفیت»: تعداد و متراژ زیربنایی است که مهندسان مجاز به انجام آن می باشند.

مراحل و گردش کار صدور پروانه ساختمان، طراحی، نظارت و اجراء

«مرحله ۱»- تهیه نقشه های فاز ۱ معماری

مالک پس از دریافت دستور نقشه از شهرداری به یکی از دفاتر مهندسی یا شخص حقوقی طراحی جهت تهیه نقشه های فاز ۱ مراجعه می نماید، لازم است به نکات زیر توجه نماید:

۱-۱- طراح را از لیست دفاتر مهندسی طراحی و اشخاص حقوقی دارای صلاحیت که در وب سایت سازمان شهرداری و دفاتر خدمات الکترونیکی موجود است، انتخاب نماید.

آدرس وب سایت سازمان (WWW.nezammohandesi.org.ir)

آدرس وب سایت شهرداری (WWW.tehran.ir)

توجه (۱): نقشه ها را فقط توسط دفاتر مهندسی طراحی یا اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه طراحی تهیه نماید، همچنین طراح انتخابی برای تهیه نقشه، باید دارای ظرفیت کافی باشد.

توجه (۲)- جهت صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان توسط سازمان در مرحله پایان کار لازم است دفترچه اطلاعات ساختمان در تمام مراحل طراحی و اجرای ساختمان توسط مهندسان مربوطه و سازمان تکمیل، تأیید و مهر و امضاء شود.

۲-۱- برای تهیه نقشه و مدارک فنی با دفتر مهندسی یا شخص حقوقی قرارداد تیب منعقد نماید.

قرارداد تیب طراحی در انتهای این دفترچه راهنما چاپ شده، که می توان نسخه ای از آن را به همراه دفترچه اطلاعات ساختمان از سایت سازمان یا دفاتر خدمات الکترونیکی دریافت نمود.

۳-۱- خواسته کامل خود از طرح را (در چارچوب مقررات و ضوابط) به صورت مکتوب به طراح ارائه نماید.

توجه: مسئولیت احراز صحت مالکیت و درستی حدود ثبتی به عهده مالک است.

۴-۱- اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره برداری مورد نظر از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

توجه: در صورتی که پروانه ساختمان را به منظور توسعه بنا درخواست می نماید، ساختمان موجود

بایستی شرایط ایستایی مندرج در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان (بارهای وارد بر ساختمان) را

داشته باشد. اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.

۵-۱- شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمان ها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم کند.

۶-۱- پس از تهیه نقشه ها، ۳ نسخه نقشه معماری فاز ۱ را که مهندس معمار و مسئول دفتر مهندسی یا

مدیر عامل شخص حقوقی آن را مهر و امضاء کرده اند، به دفاتر خدمات الکترونیک ارائه نماید.

۷-۱- در صورتی که نقشه معماری فاز یک تأیید شد، عوارض توسط واحد صدور پروانه محاسبه و به مالک اعلام می گردد.

تذکر: در صورتی که نقشه ها در این مرحله تأیید نگردد دو سری از نقشه ها با لیست ایرادات مربوطه

به مهندس معمار و مالک عودت داده می شود.

۸-۱- بررسی نقشه های فاز ۲ توسط سازمان و معرفی مهندسين ناظر از ليست اعلامی سازمان توسط شهرداری مشروط به پرداخت عوارض خواهد بود.

۹-۱- در صورت تمایل مالک، مهندسين طراح مشروط بر وجود نام ایشان در ليست اعلامی سازمان و داشتن صلاحیت و ظرفیت در اولویت نظارت قرار دارند.

«مرحله ۲»- اخذ تأییدیه نقشه های اجرایی

۱-۲- مهندس معمار باید نقشه های فاز ۲ معماری را براساس نقشه های فاز ۱ تأیید شده با هماهنگی مهندسين طراح سازه و تأسیسات (برق و مکانیک) تهیه نماید.

بلافاصله نقشه های اجرایی سازه، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی بایستی توسط طراحان تهیه شود.

توجه (۱): برای تهیه نقشه های سازه انجام آزمایش های مکانیک خاک و سایر آزمایش ها حسب نیاز توسط آزمایشگاه های دارای صلاحیت که لیست آنها در وبسایت سازمان و شهرداری اعلام شده است الزامی است، بدیهی است هزینه انجام این آزمایش ها به عهده مالک می باشد.

توجه (۲): مسئولیت هماهنگی و تطابق نقشه های فاز ۱ و فاز ۲ به عهده طراح معماری می باشد.

توجه (۳): شرح خدمات تهیه نقشه های اجرایی در انتهای این راهنما آمده است.

۲-۲- طراح موظف است نقشه ها را برای اخذ تأییدیه سازمان به ترتیب زیر به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران تحویل دهد:

(۱) تحویل نقشه های معماری فاز ۲ (دو سری) و اخذ تأییدیه آن؛

(۲) تحویل نقشه های سازه، تأسیسات مکانیکی و برقی، با توجه به نقشه تأیید شده فاز ۲ معماری (دو سری) و اخذ تأییدیه آنها؛

توجه: رسیدگی به هر مورد حداکثر ظرف یک هفته در سازمان انجام می پذیرد.

۳-۲- در صورتی که در هر مرحله مسئول کنترل نقشه در سازمان در بررسی اولیه، نقشه را بدون اشکال تشخیص دهد برای کنترل تحویل گرفته و به طراح رسید می دهد و تاریخ دریافت پاسخ گروه کنترل نقشه را که حداکثر یک هفته خواهد بود به طراح اعلام می کند.

۴-۲- در موعد اعلام شده در بند ۲-۳ طراح باید به سازمان مراجعه کند.

۵-۲- در صورتی که نقشه از طرف گروه کنترل نقشه سازمان بدون اشکال اعلام شود، یک سری آن تحویل طراح گردیده و ایشان ۴ نسخه دیگر مهر و امضاء شده تحویل سازمان جهت اقدامات آتی می نماید.

تذکر: در صورتی که نقشه دارای اشکال باشد، گروه کنترل نقشه سازمان اشکالات را کتباً به طراح اعلام می کند و طراح موظف به رفع اشکال نقشه حداکثر طی یک هفته می باشد و مرحله قبلی تا اخذ تأیید نقشه از سازمان، تکرار می شود.

۶-۲- پس از دریافت تأییدیه نقشه توسط طراح، سازمان تعداد نسخه های لازم از نقشه های تأیید شده را به انضمام سایر مدارک لازم در پاکت سربسته در اسرع وقت توسط پیک ذیصلاح به دبیرخانه منطقه مربوطه شهرداری تحویل می نماید.

«مرحله ۳»- انتخاب مجری

۳-۱- پس از پرداخت عوارض شهرداری و در طی «مرحله ۲»، مالک باید مجری انتخابی خود را به سازمان معرفی نموده، و سازمان پس از بررسی صلاحیت و ظرفیت مجری، نتیجه را مقارن با اقدام بند ۲-۶ به شهرداری منعکس نماید.

۳-۲- مالک آدرس مجریان دارای صلاحیت را از وب سایت سازمان و شهرداری جستجو و انتخاب نماید.

۳-۳- دفترچه اطلاعات ساختمان در تمام مراحل اجرای ساختمان باید توسط مجری و ناظران تکمیل شود.

۳-۴- قرارداد اجراء، در ۳ تیب در انتهای این راهنما درج شده، که مالک می تواند نسخه ای از آن را با توجه به نوع خدماتی که مایل است توسط مجری انجام گیرد، انتخاب و پس از تأیید صلاحیت و ظرفیت مجری عقد قرارداد نماید.

«مرحله ۴» - نظارت

۴-۱- ناظران ساختمان بر اساس لیست مورد تأیید سازمان از بین افرادی که قبلاً اعلام آمادگی کرده اند، توسط رایانه بصورت خودکار انتخاب می شوند. (مگر بر اساس بند ۱-۹)

۴-۲- ناظر منتخب بایستی جهت عقد قرارداد به سازمان مراجعه نماید.

۴-۳- سازمان در هنگام عقد قرارداد ناظر هماهنگ کننده را تعیین و همزمان با اقدامات مندرج بند ۲-۶ به شهرداری معرفی نماید.

۴-۴- حضور ناظر هماهنگ کننده و مجری (با در دست داشتن کارت عضویت سازمان)، همزمان به همراه مالک (به همراه اسناد مالکیت و مدارک شناسایی معتبر) جهت مهر و امضای ظهر پروانه و دریافت آن در دفتر خدمات الکترونیک الزامی است.

۴-۵- زمان شروع عملیات ساختمانی را مجری باید به ناظر هماهنگ کننده اعلام کند.

۴-۶- ناظر هماهنگ کننده باید شروع عملیات ساختمانی را به اطلاع سازمان و شهرداری برساند.

۴-۷- پس از شروع عملیات ساختمانی، گزارش هر مرحله که توسط ناظران به ناظر هماهنگ کننده تحویل شده است، توسط ناظر هماهنگ کننده تأیید و به شهرداری و سازمان ارائه می گردد.

توجه: در صورتی که ساختمان دارای خلاف باشد، صرفاً گزارش اعلام تخلف از سوی ناظر هماهنگ کننده و یا سازمان می تواند به شهرداری اعلام گردد.

۴-۸- گزارش هایی که توسط ناظر هماهنگ کننده باید به شهرداری و سازمان اعلام شود به شرح زیر است:

(۱) وضعیت هم جواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛

(۲) تجهیز و حصارکشی و نحوه ایمن سازی کارگاه؛

(۳) تخریب بنای موجود و تطبیق ابعاد ملک؛

(۴) خاکبرداری و تطبیق مترائز کف و نقشه ها؛

(۵) تأیید تحکیم و پایدارسازی هم جواری و پی سازی ساختمان و چاله آسانسور؛

(۶) پایان اسکلت در صورت فلزی بودن و اولین سقف و تطبیق مترائز با کف و نقشه ها (ضمن اعلام وضعیت مجاری لازم جهت تأسیسات عمومی و آسانسور)؛

(۷) پایان اسکلت و سقف ها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛

(۸) پایان اسکلت و سقف های ساختمان تا طبقه آخر و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛

- ۹) پایان عملیات سفتکاری ساختمان؛
- ۱۰) پایان عملیات تأسیسات مکانیکی توکار و تأسیسات برقی ساختمان؛
- ۱۱) پایان نماسازی خارجی ساختمان؛
- ۱۲) پایان نازک کاری داخلی ساختمان و محوطه سازی؛
- ۱۳) پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و تأسیسات روکار برقی و مکانیکی ساختمان؛
- ۱۴) اتمام عملیات اجرایی ساختمان.

۴-۹- نکاتی که در زمان شروع عملیات ساختمانی باید مورد توجه قرار گیرد:

- مالک با اتکا به اسناد مالکیت و نقشه طرح تفصیلی بایستی حدود مرزی زمین را قبل از آغاز عملیات ساختمانی مشخص نماید.
- مجری باید موقعیت شبکه و تأسیسات عبوری از زیرزمین یا مجاور ملک را با استعلام از دستگاه های مسئول مشخص کرده و به ناظر هماهنگ کننده اعلام نماید و شروع عملیات ساختمانی با اطلاع و هماهنگی سازمان های مربوط انجام شود.
- مالک باید امکانات و شرایط را برای بازدید و اعمال کنترل های لازم توسط مهندس (مهندسان) ناظر، تا پایان کار فراهم نماید.
- در تمام مدت اجرای کار، نقشه های اجرائی مصوب، تصویر پروانه ساختمان و دفتر مخصوص گزارش بازدیدها در کارگاه نگهداری شود.
- مجری باید هرگونه آزمایشی را که مهندس (مهندسان) ناظر انجام آن را ضروری دانند به موقع توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی واجد صلاحیت انجام داده و نتایج آن را در اسرع وقت در اختیار ناظر هماهنگ کننده قرار دهد.
- در صورتی که ادامه عملیات ساختمانی توسط مراجع دولتی و یا شهرداریها متوقف شود، مجری حق ادامه کار نداشته و در صورت رفع ممانعت، صرفاً با اعلام کتبی ناظر هماهنگ کننده ادامه کار مقدور می باشد.
- مجری برای پیشگیری از حوادث منجر به خسارت، جراحات یا فوت اشخاص ثالث و عوامل مشغول به کار در کارگاه، تدابیر ایمنی و حفاظتی کارگاه را بر طبق مقررات ملی ساختمان (مبحث دوازدهم) و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی مصوب وزارت کار و امور اجتماعی در حیطه مسئولیت خود به عهده دارد.
- مجری باید در تمام مدت انجام عملیات ساختمانی کلیه عوامل شاغل به کار در کارگاه را در مقابل حوادث کار بیمه (با پوشش کافی برای جبران خسارت و جرائم) نماید.

خلاصه مراحل صدور پروانه



× امور صدور پروانه شهرداری بجای مناطق شهرداری در دفاتر خدمات الکترونیک شهرداری انجام می شود.

×× آدرس ساختمان شماره ۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران: شهرک غرب - خ مهستان - کوچه چهارم - بلاک ۱۵۵

«قرارداد طراحی سازه ساختمان»

این قرارداد در تاریخ بین خانم/ آقای/ شرکت فرزند
دارای کد ملی/ شماره ثبت صادره از به عنوان مالک یا وکیل
مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه واقع
در محدوده شهرداری منطقه که در این قرارداد «مالک» نامیده می‌شود از
یک طرف و دفتر مهندسی طراحی/ شخص حقوقی طراحی دارای
پروانه اشتغال به کار مهندسی طراحی در رشته به شماره معتبر تا
تاریخ به نمایندگی خانم/ آقای مهندس با سمت مسئول دفتر
مهندسی/ مدیر شخص حقوقی عضو حقیقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (سازمان استان) به شماره
..... که در این قرارداد «طراح» نامیده می‌شود، با شرایط زیر منعقد می‌گردد:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

عبارت است از انجام خدمات مهندسی طراحی سازه ساختمان مورد نظر مالک در پلاک(های) ثبتی مندرج در این
قرارداد براساس دستور نقشه شماره مورخ صادره از منطقه
شهرداری تهران در چارچوب شرح خدمات پیوست، بشرح مذکور در پیوست فوق، ضمناً در صورتی که ساختمان به علت
ویژگی های خاص و یا درخواست مالک به خدمات بیش از کارهای مندرج در شرح خدمات پیوست نیاز داشته باشد،
شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام این خدمات اضافی با توافق طرفین تعیین خواهد شد.

ماده (۲) مدت قرارداد:

۱-۲) مدت قرارداد برای خدمات طراحی سازه (به حروف ریال) است که از تاریخ
تحویل مدارک مورد نیاز از ناحیه مالک به طراح به شرح مندرج در بند ۴-۱ این قرارداد و پرداخت پیش پرداخت
حق الزحمه شروع می‌شود.
۲-۲) مدت بررسی طرح در مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان استان و سایر مراجع قانونی) جزء مدت قرارداد محسوب
نمی‌شود.

ماده (۳) تعهدات طراح:

طراح انجام خدمات و وظایف ذیل را با امانت و دقت و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه‌ای و رعایت اصول پذیرفته شده
مهندسی به عهده می‌گیرد:
۱-۳) انجام کامل خدمات مندرج در شرح خدمات پیوست
۲-۳) تهیه کامل مدارک فنی و نقشه‌ها و جزئیات اجرایی سازه مورد نیاز برای اجرای کار و انجام مراحل اداری صدور
پروانه ساختمان از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه به تعداد نسخ کافی و امضاء و مهر همه آنها.
۳-۳) ارائه کامل مدارک فنی و نقشه‌های لازم و جزئیات اجرایی سازه و دفترچه اطلاعات ساختمان و سایر مدارک
ضروری برای انجام مراحل بازرینی و کنترل و امضاء و مهر مدارک مورد نیاز.
۴-۳) حسب مورد، حضور در شهرداری منطقه مربوطه و سازمان استان برای ارائه توضیحات یا امضای مدارک و اسنادی
که بر طبق ضوابط و مقررات برای قبول مسئولیت طراحی سازه لازم است.
۵-۳) طراح مکلف است، نواقص طرح را که توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌شود، تا مرحله تصویب برطرف کند.

۳-۶) مسئولیت اجرایی بودن نقشه‌ها به عهده طراح است و چنانچه در حین اجرای کار، مشکلاتی در رابطه با اجرای طرح پیش آید، طراح موظف است نسبت به اصلاح نقشه‌ها اقدام و راهنمایی‌های لازم را به عمل آورد.

۳-۷) طراح مکلف است در طول مدت اجرای ساختمان در صورت اعلام نیاز از سوی مالک، نسبت به رفع نواقص طراحی و یا توضیح ابهامات طرح به مجری ساختمان اقدام نماید و با هزینه خود در صورت معذوریت ادامه کار، طراح واجد صلاحیت دیگری را به این منظور به مالک معرفی کند.

ماده ۴) تعهدات مالک:

۴-۱) مالک مکلف است موارد ذیل را تهیه و در اختیار طراح قرار دهد:

۴-۱-۱) خواسته کامل خود از طرح در رشته عمران در چارچوب مقررات و ضوابط، به صورت مکتوب.

۴-۱-۲) حدود دقیق ثبتي ملک که باید به نحو مستند احراز گردد.

۴-۲) مالک مکلف است اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره‌برداری مورد نظر خود از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

۴-۳) مالک مکلف است شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمان‌ها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم آورد.

۴-۴) مالک مکلف است در صورت نیاز طراح به انجام آزمایش‌هایی که دانستن نتایج آنها از ضروریات طراحی باشد، این آزمایش‌ها را به هزینه خود انجام دهد.

ماده ۵) سایر شرایط:

۵-۱) در صورتی که پروانه ساختمان به منظور توسعه بنا درخواست شود، مالک مکلف است اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.

۵-۲) چنانچه مالک قصد توسعه بنا پس از خاتمه ساختمان موضوع قرارداد در یک زمان را داشته باشد، باید نوع توسعه مورد نظر و خصوصیات هندسی، ساختمانی و کاربری آن را در مرحله اول به صورت مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

ماده ۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

حق الزحمه طراحی بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی براساس شرح خدمات پیوست، موضوع ماده ۱۱۷ آئین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح زیر تعیین می‌شود، ضمناً حق الزحمه مربوط به خدمات اضافی اشاره شده در ماده ۱ این قرارداد، براساس توافق طرفین تعیین و به طور جداگانه در بند (۶-۱) لحاظ می‌شود.

۶-۱) حق الزحمه طراحی سازه برای هر مترمربع ناخالص زیربنا مبلغ ریال به حروف (.....) ریال جمعاً ریال به حروف (.....) ریال است که پنجاه درصد قبل از شروع طراحی و بقیه پس از تصویب کلیه مدارک طراحی توسط مراجع ذیصلاح، در قبال اخذ رسید کتبی توسط مالک پرداخت می‌شود.

۶-۲) ملاک محاسبه مبلغ حق الزحمه و تسویه حساب قطعی، زیربنای ناخالص مندرج در پروانه ساختمانی مصوب شهرداری خواهد بود.

۶-۳) چنانچه در خلال انجام طراحی، مالک از ادامه کار منصرف شود باید کل حق الزحمه را بپردازد و مدارک را تحویل بگیرد و نسبت به حق الزحمه پرداختی ادعایی نخواهد داشت، و در صورتی که طراح از ادامه کار منصرف یا معذور شود، باید حق الزحمه دریافتی را در قبال تحویل کار انجام شده تا زمان انصراف به مالک مسترد نماید.

۶-۴) خدمات موضوع بند ۳-۷ جزء وظایف طراح بوده و از بابت آن حق الزحمه‌ای محاسبه و پرداخت نخواهد شد.

۵-۶) طراح مکلف است در طراحی فاز ۲، هماهنگی های لازم جهت انطباق طرح های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی با یکدیگر را به عمل آورد.

۶-۶) چنانچه در خلال طراحی در تصمیمات اولیه مالک یا طراحی های سایر رشته ها تغییراتی صورت پذیرد که موجب دوباره کاری یا افزایش فاحش مقدار کار طراحی شود، حق الزحمه آن با توافق طرفین و با لحاظ نمودن عرف رایج، جداگانه بطور کتبی تعیین و پرداخت خواهد شد و در این صورت مدت قرارداد نیز به طور متناسب افزایش خواهد یافت. چنانچه طرفین نتوانند در خصوص حق الزحمه اضافی توافق نمایند، نظر سازمان استان ملاک عمل خواهد بود.

۶-۷) چنانچه رعایت بند (۵ - ۲) موجب افزایش حجم کار طراح شود، حق الزحمه در قالب همین قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد و توسط مالک پرداخت می شود.

۶-۸) چنانچه طراح در انجام وظایف خود بیش از ۲۰ روز به طور غیرموجه تأخیر کند به ازای هر روز اضافه مبلغ ریال از حق الزحمه وی کسر خواهد شد.

ماده ۷) فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۱-۷) هریک از طرفین می توانند با اطلاع کتبی قبلی بیش از ۷ روز انصراف خود را از ادامه قرارداد اعلام و برابر ماده ۶ عمل نمایند .

۲-۷) این قرارداد با توافق کتبی مالک و طراح قابل تعلیق است .

۳-۷) طرح دعوی یا اعلام انصراف از ادامه قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین مانع ادامه انجام تعهدات طرفین قرارداد در دوره اختلاف نمی شود مگر آنکه همزمان با اقامه دعوی، قرارداد نیز با رعایت ترتیبات مندرج در این قرارداد فسخ شود.

۴-۷) چنانچه هریک از طرفین در انجام تعهدات خود در هر یک از مراحل قصور ورزد، طرف غیرمقصر، مجاز به مطالبه حق الزحمه استحقاقی (در مورد طراح) یا مطالبه استرداد حق الزحمه پرداختی (در مورد مالک) خواهد بود. تشخیص قصور هریک از طرفین با سازمان استان خواهد بود.

ماده ۸) حل اختلاف و داوری:

۸-۱) طرفین می توانند اختلافاتی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید از طریق داوری حل و فصل نمایند. برای این منظور داور مرضی الطرفین یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) از سوی سازمان استان تعیین خواهد شد و طرفین با تعیین مهلت برای وی که از بیست روز تجاوز نخواهد کرد درخواست رسیدگی و صدور رأی می نمایند.

۸-۲) رأی داور یا هیأت داوری قطعی و لازم الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می باشد.

۸-۳) چنانچه داور در مهلت مقرر رأی خود را اعلام ننمایند، طرف مدعی می تواند برای حل و فصل دعوی به محاکم صالحه مراجعه نماید .

ماده ۹) نشانی:

نشانی طرفین قرارداد به شرح زیر است:

مالک تلفن

وکیل مالک (در صورت وجود) تلفن

طراح تلفن

چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، باید در اسرع وقت کتباً به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا مستقیماً تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می‌شود.

ماده ۱۰) اسناد قرارداد:

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن محسوب می‌شود عبارت است از:

الف - شرح خدمات پیوست (عنداللزوم شرح خدمات اضافی)؛

ب - دستور نقشه صادره از شهرداری؛

پ - اطلاعات مکتوبی که طرفین به موجب این قرارداد به یکدیگر تسلیم نمایند .

این قرارداد در ۱۰ ماده و پیوست شامل اسناد قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در چهار نسخه به امضای

طرفین رسید و هرچهار نسخه دارای اعتبار یکسان می‌باشد. یک نسخه از قرارداد در اختیار مالک (یا وکیل مالک) و یک

نسخه در اختیار طراح می‌باشد. نسخه سوم توسط طراح به منطقه شهرداری و نسخه چهارم توسط طراح به سازمان

استان تحویل خواهد شد .

توضیح : کلیه صفحات قرارداد باید به امضای طرفین رسیده باشد.

مالک (مالکان یا وکیل آنها)

نام و نام خانوادگی

امضاء:

تاریخ:

طراح

نام دفتر مهندسی / شخص حقوقی

نام و نام خانوادگی

امضاء و مهر: تاریخ:

شرح خدمات محاسبات و تهیه نقشه‌های اجرایی سازه

مرحله اول: مطالعات اولیه و انتخاب سیستم باربر ساختمان

- ۱- تبادل نظر با مالک برای آگاهی از خواسته‌ها و کاربری مورد نظر وی برای فضاها.
- ۲- مطالعه دستور نقشه صادره شهرداری و بررسی نقشه‌های معماری مصوب و سایر اسناد و مدارک مؤثر طراحی.
- ۳- بازدید از محل ملک و بررسی حدود زمین و فاصله ساختمانهای مجاور با خطوط پیرامونی طرح.
- ۴- اخذ نتایج مستند گزارش مکانیک خاک.
- ۵- مطالعه تقریبی وضعیت ژئوتکنیکی، پی، وضع کلی ساختمانهای مجاور و موقعیت تقریبی شبکه‌ها و قنوات عبوری زیر ساختمان، وجود شبکه فاضلاب در محل، تا جائیکه با رؤیت ظاهری قابل تشخیص باشد و در صورت لزوم دستورالعمل مطالعات تکمیلی توسط مشاور ژئوتکنیک.
- ۶- کسب اطلاع از مالک و مهندس طراح تأسیسات در مورد سیستم تأسیسات مورد نظر وی و سیستم دفع فاضلاب در محل.
- ۷- پیشنهاد سیستمهای سازه‌ای و نوع مصالح آن به مالک با لحاظ نمودن عوامل زیر:
 - ۱-۷- مقایسه تقریبی هزینه اجرای سیستمهای متعارف.
 - ۲-۷- سرعت اجرای ساختمان مورد نظر مالک.
 - ۳-۷- بررسی حدود ابعاد اعضای سازه‌ای با توجه به محدودیت معماری.
 - ۴-۷- ارتفاع، طول و عرض ساختمان و پیش‌بینی درزهای ساختمانی و حدود متناسب دهانه، تعداد ارتفاع طبقات.
 - ۵-۷- امکانات اجرایی در محل نظیر مصالح قابل تهیه، وجود کارگر ماهر، وسایل اجرا، راه‌های دسترسی برای حمل مواد و قطعات.

۶-۷- حدود تقریبی بارهای ثقلی و جانبی.

۷-۷- سایر فاکتورهای متعارف مؤثر بر انتخاب سیستم.

تبصره ۱: مهندس ساختمان خدمات را هماهنگ با طراح معماری و عنداللزوم با مهندسان تأسیسات مکانیکی و برقی انجام خواهد داد.

تبصره ۲: مالک با تأییدیه سیستم انتخاب شده توسط مهندس محاسب موافقت خود را با لحاظ کردن اثرات اقتصادی اجرای سازه اعلام می‌نماید.

مرحله دوم: محاسبه، طراحی و ارائه نقشه‌های اجرایی و مدارک فنی:

۱- تحلیل و طراحی:

۱-۱- انتخاب آئین‌نامه‌های معتبر بارگذاری و طراحی.

۲-۱- انتخاب سیستم سازه‌ای مناسب بار ثقلی.

۳-۱- طراحی اولیه فرم هندسی سازه منطبق بر ابعاد و محورهای نقشه معماری.

۴-۱- تعیین اولیه طول، ارتفاع و رقوم عناصر سازه بر اساس فرم هندسی سازه.

۵-۱- تحلیل سازه برای بارهای وارد بر ساختمان.

۶-۱- طراحی مقاطع اعضای باربر سازه.

۷-۱- طراحی اتصالات و وصله‌ها.

۸-۱- انتخاب نوع شالوده بر اساس فاکتورهای مکانیک خاک.

۹-۱- تحلیل سازه پی.

۱۰-۱- طراحی سازه پی و مقاطع آن.

۱۱-۱- طراحی عناصر دیگر نظیر دیوارهای خارجی، دیوارهای داخلی و عناصر پرکننده.

۲- تهیه مدارک فنی:

مدارک فنی زیر به عنوان مدارک الزامی توسط مهندس ساختمان به نحوی تهیه می‌شوند که با استانداردهای ترسیمی، مقررات الزامی و مهندسی ساختمان تطبیق کند و گویا، قابل استفاده و قابل اجرا باشد.

۱-۲- دفترچه محاسبات امضا شده ساختمان قابل ارایه به مراجع ذیصلاح.

۲-۲- اطلاعات نرم‌افزاری محاسبات.

۳-۲- نقشه‌های امضا شده همراه با مشخصات فنی مصالح.

۴-۲- فهرست‌های بازبینی (چک لیست‌های) الزامی برای طراحی با امضای مهندس ساختمان.

تبصره مهم: هر نوع خدمات لازم خارج از شرح خدمات فوق‌الذکر مستلزم پرداخت هزینه خدمات اضافی طراحی از سوی مالک خواهد بود.

«قرارداد طراحی معماری ساختمان»

این قرارداد در تاریخ بین خانم/ آقای/ شرکت فرزند
دارای کد ملی/ شماره ثبت صادره از به عنوان مالک یا وکیل
مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه واقع
در محدوده شهرداری منطقه که در این قرارداد «مالک» نامیده می‌شود از
یک طرف و دفتر مهندسی طراحی/ شخص حقوقی طراحی دارای
پروانه اشتغال به کار مهندسی طراحی در رشته به شماره معتبر تا
تاریخ به نمایندگی خانم/ آقای مهندس با سمت مسئول دفتر
مهندسی/ مدیر شخص حقوقی عضو حقیقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (سازمان استان) به شماره
..... که در این قرارداد «طراح» نامیده می‌شود، با شرایط زیر منعقد می‌گردد:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

عبارت است از انجام خدمات مهندسی طراحی سازه ساختمان مورد نظر مالک در پلاک(های) ثبتی مندرج در این
قرارداد براساس دستور نقشه شماره مورخ صادره از منطقه
شهرداری تهران در چارچوب شرح خدمات پیوست، بشرح مذکور در پیوست فوق. ضمناً در صورتی که ساختمان به علت
ویژگی های خاص و یا درخواست مالک به خدمات بیش از کارهای مندرج در شرح خدمات پیوست نیاز داشته باشد،
شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام این خدمات اضافی با توافق طرفین تعیین خواهد شد.

ماده (۲) مدت قرارداد:

۱-۲ مدت قرارداد برای خدمات طراحی سازه (به حروف ریال) است که از تاریخ
تحويل مدارک مورد نیاز از ناحیه مالک به طراح به شرح مندرج در بند ۴-۱ این قرارداد و پرداخت پیش پرداخت
حق الزحمه شروع می‌شود.
۲-۲ مدت بررسی طرح در مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان استان و سایر مراجع قانونی) جزء مدت قرارداد محسوب
نمی‌شود.

ماده (۳) تعهدات طراح:

طراح انجام خدمات و وظایف ذیل را با امانت و دقت و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه‌ای و رعایت اصول پذیرفته شده
مهندسی به عهده می‌گیرد:
۱-۳ انجام کامل خدمات مندرج در شرح خدمات پیوست
۲-۳ تهیه کامل مدارک فنی و نقشه‌ها و جزئیات اجرایی سازه مورد نیاز برای اجرای کار و انجام مراحل اداری صدور
پروانه ساختمان از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه به تعداد نسخ کافی و امضاء و مهر همه آنها.
۳-۳ ارائه کامل مدارک فنی و نقشه‌های لازم و جزئیات اجرایی سازه و دفترچه اطلاعات ساختمان و سایر مدارک
ضروری برای انجام مراحل بازبینی و کنترل و امضاء و مهر مدارک مورد نیاز.
۴-۳ حسب مورد، حضور در شهرداری منطقه مربوطه و سازمان استان برای ارائه توضیحات یا امضای مدارک و اسنادی
که بر طبق ضوابط و مقررات برای قبول مسئولیت طراحی سازه لازم است.
۵-۳ طراح مکلف است، نواقص طرح را که توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌شود، تا مرحله تصویب برطرف کند.

۳-۶) مسئولیت اجرایی بودن نقشه‌ها به عهده طراح است و چنانچه در حین اجرای کار، مشکلاتی در رابطه با اجرای طرح پیش آید، طراح موظف است نسبت به اصلاح نقشه‌ها اقدام و راهنمایی‌های لازم را به عمل آورد.

۳-۷) طراح مکلف است در طول مدت اجرای ساختمان در صورت اعلام نیاز از سوی مالک، نسبت به رفع نواقص طراحی و یا توضیح ابهامات طرح به مجری ساختمان اقدام نماید و با هزینه خود در صورت معذوریت ادامه کار، طراح واجد صلاحیت دیگری را به این منظور به مالک معرفی کند.

ماده ۴) تعهدات مالک:

۴-۱) مالک مکلف است موارد ذیل را تهیه و در اختیار طراح قرار دهد:

۴-۱-۱) خواسته کامل خود از طرح در رشته عمران در چارچوب مقررات و ضوابط، به صورت مکتوب.

۴-۱-۲) حدود دقیق ثبتی ملک که باید به نحو مستند احراز گردد.

۴-۲) مالک مکلف است اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره‌برداری مورد نظر خود از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

۴-۳) مالک مکلف است شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمان‌ها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم آورد.

۴-۴) مالک مکلف است در صورت نیاز طراح به انجام آزمایش‌هایی که دانستن نتایج آنها از ضروریات طراحی باشد، این آزمایش‌ها را به هزینه خود انجام دهد.

ماده ۵) سایر شرایط:

۵-۱) در صورتی که پروانه ساختمان به منظور توسعه بنا درخواست شود، مالک مکلف است اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.

۵-۲) چنانچه مالک قصد توسعه بنا پس از خاتمه ساختمان موضوع قرارداد در یک زمان را داشته باشد، باید نوع توسعه مورد نظر و خصوصیات هندسی، ساختمانی و کاربری آن را در مرحله اول به صورت مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

ماده ۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

حق الزحمه طراحی بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی براساس شرح خدمات پیوست، موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح زیر تعیین می‌شود، ضمناً حق الزحمه مربوط به خدمات اضافی اشاره شده در ماده ۱ این قرارداد، براساس توافق طرفین تعیین و به طور جداگانه در بند (۶-۱) لحاظ می‌شود.

۶-۱) حق الزحمه طراحی سازه برای هر مترمربع ناخالص زیربنا مبلغ ریال به حروف (.....) ریال جمعاً ریال به حروف (.....) ریال است که پنجاه درصد قبل از شروع طراحی و بقیه پس از تصویب کلیه مدارک طراحی توسط مراجع ذیصلاح، در قبال اخذ رسید کتبی توسط مالک پرداخت می‌شود.

۶-۲) ملاک محاسبه مبلغ حق الزحمه و تسویه حساب قطعی، زیربنای ناخالص مندرج در پروانه ساختمانی مصوب شهرداری خواهد بود.

۶-۳) چنانچه در خلال انجام طراحی، مالک از ادامه کار منصرف شود باید کل حق الزحمه را بپردازد و مدارک را تحویل بگیرد و نسبت به حق الزحمه پرداختی ادعایی نخواهد داشت، و در صورتی که طراح از ادامه کار منصرف یا معذور شود، باید حق الزحمه دریافتی را در قبال تحویل کار انجام شده تا زمان انصراف به مالک مسترد نماید.

۶-۴) خدمات موضوع بند ۳-۷ جزء وظایف طراح بوده و از بابت آن حق الزحمه‌ای محاسبه و پرداخت نخواهد شد.

۵-۶) طراح مکلف است در طراحی فاز ۲، هماهنگی های لازم جهت انطباق طرح های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی با یکدیگر را به عمل آورد.

۶-۶) چنانچه در خلال طراحی در تصمیمات اولیه مالک یا طراحی های سایر رشته ها تغییراتی صورت پذیرد که موجب دوباره کاری یا افزایش فاحش مقدار کار طراحی شود، حق الزحمه آن با توافق طرفین و با لحاظ نمودن عرف رایج، جداگانه بطور کتبی تعیین و پرداخت خواهد شد و در این صورت مدت قرارداد نیز به طور متناسب افزایش خواهد یافت. چنانچه طرفین نتوانند در خصوص حق الزحمه اضافی توافق نمایند، نظر سازمان استان ملاک عمل خواهد بود.

۶-۷) چنانچه رعایت بند (۵ - ۲) موجب افزایش حجم کار طراح شود، حق الزحمه در قالب همین قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد و توسط مالک پرداخت می شود.

۶-۸) چنانچه طراح در انجام وظایف خود بیش از ۲۰ روز به طور غیرموجه تأخیر کند به ازای هر روز اضافه مبلغ ریال از حق الزحمه وی کسر خواهد شد.

ماده ۷) فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۷-۱) هریک از طرفین می توانند با اطلاع کتبی قبلی بیش از ۷ روز انصراف خود را از ادامه قرارداد اعلام و برابر ماده ۶ عمل نمایند.

۷-۲) این قرارداد با توافق کتبی مالک و طراح قابل تعلیق است.

۷-۳) طرح دعوی یا اعلام انصراف از ادامه قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین مانع ادامه انجام تعهدات طرفین قرارداد در دوره اختلاف نمی شود مگر آنکه همزمان با اقامه دعوی، قرارداد نیز با رعایت ترتیبات مندرج در این قرارداد فسخ شود.

۷-۴) چنانچه هریک از طرفین در انجام تعهدات خود در هر یک از مراحل قصور ورزد، طرف غیرمقصر، مجاز به مطالبه حق الزحمه استحقاقی (در مورد طراح) یا مطالبه استرداد حق الزحمه پرداختی (در مورد مالک) خواهد بود. تشخیص قصور هریک از طرفین با سازمان استان خواهد بود.

ماده ۸) حل اختلاف و داوری:

۸-۱) طرفین می توانند اختلافاتی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید از طریق داوری حل و فصل نمایند. برای این منظور داور مرضی الطرفین یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) از سوی سازمان استان تعیین خواهد شد و طرفین با تعیین مهلت برای وی که از بیست روز تجاوز نخواهد کرد درخواست رسیدگی و صدور رأی می نمایند.

۸-۲) رأی داور یا هیأت داوری قطعی و لازم الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می باشد.

۸-۳) چنانچه داور در مهلت مقرر رأی خود را اعلام ننماید، طرف مدعی می تواند برای حل و فصل دعوی به محاکم صالحه مراجعه نماید.

ماده ۹) نشانی:

نشانی طرفین قرارداد به شرح زیر است:

مالک تلفن

.....

وکیل مالک (در صورت وجود) تلفن

.....

طراح تلفن

.....

چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، باید در اسرع وقت کتباً به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا مستقیماً تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می‌شود.

شرح خدمات طراحی معماری و تهیه نقشه‌ها و مدارک معماری

مرحله (فاز) های ۱ و ۲

مرحله اول: مطالعات اولیه

- ۱- مطالعه دستور نقشه صادره از شهرداری.
- ۲- تبادل نظر با مالک برای آگاهی از خواسته‌ها و کاربری مورد نظر وی برای فضاها و تاسیسات، تجهیزات و ادوات مورد نظر برای نصب در ساختمان؛
- ۳- بازدید از محل ملک و کسب اطلاعات از وضعیت و موقعیت زمین از لحاظ محدوده، همسایگی، معابر، شیب‌ها، منظر عوارض طبیعی مشهود و مستحدثات و تاسیسات موجود در زمین و سایر عوامل مؤثر در طراحی معماری.
- ۴- بررسی وضعیت محوطه از نظر ضوابط و مقررات مصوب شهرسازی و سایر ضوابط معماری لازم‌الاجرا، ناظر بر احداث ساختمان.
- ۵- تهیه گزارش کتبی از موارد ۱ و ۲ فوق و ارائه آن به مالک و اخذ نظر کتبی مالک درباره آن.
- ۶- تعیین خصوصیات کمی طراحی (تعداد ساختمانها، تعداد و ترکیب واحدها و کاربری هر واحد به تفکیک هر ساختمان، سطوح تقریبی خصوصیات کمی واحدها و فضاهای داخلی آنها)؛
- ۷- تعیین خصوصیات کلی فیزیکی طرح (نوع مصالح ساختمان، سازه، تاسیسات مکانیکی و برقی)؛
- ۸- تهیه نقشه فاز ۱ حاوی اصلی‌ترین بخشهای ساختمان شامل جانمایی ساختمان در زمین، ورودی‌ها، دسترسی‌ها، حدود پیش‌آمدگی‌های ساختمان، همسایگی ساختمان، جانمایی و تعداد و ابعاد پارکینگ‌ها، راه‌های فرار و تخلیه، فضاهای باز، ارتفاعات همه طبقات، ارتفاعات آزاد و کلیه مشخصات و بخش‌هایی که در مورد آنها ضوابط شهرسازی و معماری وجود دارد) و ارائه آن به مالک و اخذ موافقت کتبی مالک درباره گزینه انتخابی وی و مهر و امضای نقشه‌ها و مدارک فنی ضمیمه آنها.
- ۹- مشاوره اقتصادی به مالک در مورد حدود هزینه هر یک از طرح‌های قابل انتخاب.
- ۱۰- مذاکره مقدماتی با مقامات شهرداری یا سایر مراجع مربوط درباره صدور پروانه ساختمان تبصره ۱: طراح معماری خدمات فوق را هماهنگ با مهندسان سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی انجام خواهد داد.

تبصره ۲: مالک با تأیید سیستم انتخاب شده توسط طراح معماری ساختمان موافقت خود را با اثرات اقتصادی طرح انتخابی اعلام می‌نماید.

مرحله دوم: طراحی معماری تفصیلی و تهیه نقشه‌های اجرایی و مدارک معماری

- ۱- تعیین و تنظیم روابط عملکردی از طریق راه‌حلهای ترسیمی.
 - ۱-۱- تعیین روابط بهینه عملکرد داخلی فضاها (افقی و عمودی) با ارائه نقشه‌های مقدماتی.
 - ۲-۱- مکان‌یابی موقعیت استقرار ساختمان یا ساختمانها و توجیه آن با ارائه نقشه‌های مقدماتی.
- ۲- تهیه نقشه‌ها و مدارک لازم برای دریافت پروانه ساختمان به شرح زیر بصورتی که وضعیت اجرای کلیه قسمت‌ها و جزئیات اصلی طرح مشخص گردد و با طرح مصوب مرحله (فاز) ۱ و طرح سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی سازگار باشد.
- ۱-۲- نقشه محوطه و موقعیت طرح در محوطه، با مقیاس حداقل (۱/۲۰۰)، شامل اطلاعات ذیل:

- حدود ثبتي محوطه با اراضي هم جوار ،
- دسترسي هاي ارتباطي با معابر اطراف
- طرح ها، ضوابط مقررات شهري مرتبط با محوطه (اصلاحي معابر، حدود استقرار ساختمان ،) بر اساس « دستور تهيه نقشه شهرداري » ،
- جهت هاي عمده شيب زمين (نمايش متناسب با اهميت شيب به ترتيب از طريق رسم خطوط تراز ، برش محوطه در جهات اصلي و ... ، رقوم هاي ارتفاعي)
- موقعيت استقرار ساختمان (ها) و وضعيت فضاهای باز ،
- وضعيت دسترسي هاي ساختمان با عناصر محوطه و معابر اطراف ،
- اندازه گذاري كامل ابعاد و فواصل ساختمان و محوطه و عناصر اصلي محوطه بر حسب متر طول .

۲-۲ - نقشه محوطه ، با مقیاس حداقل (۱/۱۰۰) ، شامل اطلاعات ذیل :

- موقعيت استقرار ساختمان ها ، خيابانها ، توقفگاه خودروها و مسيرهاي عبور و مرور عابرين و وسائط نقلیه ،
- خطوط اصلي طرح معماری، خطوط تراز موجود و پيشنهادی و رقوم ارتفاعی کف تمام شده خيابان ها و پياده روها
- طرح اجرائی فضای سبز ،
- جزئیات طرح محوطه شامل : ديوارهای حائل ، روسازی ، ... (در صورت درخواست مالک و توافق)
- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرائی ،

۳-۲ - نقشه طبقات به تفکیک هر طبقه ، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) ، شامل اطلاعات ذیل :

- محورهای اصلي و فرعی ساختمانی و فواصل آنها بر حسب متر طول ،
- طرح معماری طبقه مورد نظر در مجموعه ساختمانی (با تعيين ارتفاع برش افقی) ،
- ابعاد عمده ساختمان و طبقه مورد نظر رقوم هاي نماينده ارتفاع سطح
- مساحت و کاربری فضاهای مختلف طرح ، همراه با نمايش وسايل مختلفی که می باید در محل های خاص نصب شوند (وسايل خدمات بهداشتی ، ... ، وسايل تاسیساتی) ،
- نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستونها ، بادبندها ، درزهای انبساط ، ...) ، انواع مصالح مصرفی
- ملاحظات مربوط به طرح های تاسیسات برقی و مکانیکی ،
- اندازه گذاري كامل داخل طبقه و جزئیات اجرائی ،
- پله ها (ابعاد ، جهت ، تعداد ، پاخورها ، ...) ،
- ابعاد درب ها عمده ساختمان و طبقه مورد نظر رقوم هاي نماينده ارتفاع سطح
- مساحت و کاربری فضاهای مختلف طرح ، همراه با نمايش وسايل مختلفی که می باید در محل های خاص نصب شوند (وسايل خدمات بهداشتی ، ... ، وسايل تاسیساتی) ،
- نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستونها ، بادبند ها ، درزهای انبساط ، ...) ، انواع مصالح مصرفی
- ملاحظات مربوط به طرح های تاسیسات برقی و مکانیکی ،
- اندازه گذاري كامل داخل طبقه و جزئیات اجرائی
- پله ها (ابعاد ، جهت ، تعداد ، پاخورها ، ...)
- ابعاد درب ها ، پنجره ها ، و مرجوعات دسته بندی درها و پنجره ،
- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرائی ،
- نقشه معکوس موارد ضروری مربوط به سقف و طبقه بالا ،
- خطوط نماينده جهت دید مقاطع .

۲-۴ - نقشه بام ، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) ، شامل اطلاعات ذیل :

- محورهای اصلی و فرعی ساختمانی و فواصل آنها بر حسب متر طول ،
- رقوم های نماینده : ارتفاع سطح (و یا سطوح بام ها) ، ارتفاع دست اندازها ،
- اندازه گذاری کامل نقشه بام و جزئیات اجرایی ،
- خطوط شیب بندی ، جهت و میزان شیب ،
- ملاحظات سازه (درز انبساط ، ...) و تاسیسات مکانیکی (هواکش ها ، دودکش ها ، متبوع انبساط ، ...) ،
- و تاسیسات برقی (آنتن ها ، مدارهای تغذیه ، ...) ،
- محل آبروها ،
- مصالح مصرفی و پوشش نهایی بام ،
- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی ،

۲-۵ - نقشه مقاطع طولی و عرضی ، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) ، شامل اطلاعات ذیل :

- محورهای اصلی و فرعی ساختمانی و فواصل آنها بر حسب متر طول ،
- ملاحظات مربوط به طرح های تاسیسات برقی و مکانیکی ،
- اندازه گذاری کامل نقشه مقطع و جزئیات اجرایی ،
- رقوم ارتفاعی پله ها و پاگردها ،
- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی ،

۲-۶ - نقشه کلیه نماها ، با مقیاس حداقل (۱/۵۰) ، شامل اطلاعات ذیل :

- محورهای اصلی و فرعی ساختمان و فواصل آنها بر حسب متر طول ، ابعاد مرتبط با نمای محوطه ،
- رقوم ارتفاعی سطوح کلیه طبقات و بام (ها) ،
- اندازه گذاری کامل نقشه نما و جزئیات اجرایی ،
- نحوه انطباق با طرح و نقشه های سازه (ستون ها ، بادبندها ، درزهای انبساط ، ...) ، انواع مصالح مصرفی ، ملاحظات مربوط به طرح های تاسیسات برقی و مکانیکی ،
- ابعاد درب ها ، پنجره ها و مرجوعات دسته بندی درها و پنجره ،
- مرجوعات مربوط به جزئیات اجرایی ،

۲-۷ - نقشه های مربوط به جزئیات اجرایی فضاها و جزئیات ساختمانی و جداول نازک کاری ، مقیاس حسب مورد (۱/۲۵ الی ۱/۱) ،

- نقشه ها و مقاطع و نماهای داخلی فضاها ، بهداشتی ، آشپزخانه ها شامل اطلاعات مربوط به محل و مشخصات استقرار وسایل و نوع و نحوه بکارگیری مصالح ساختمانی (نازک کاری) و سایر جزئیات ساختمانی ذریبط (عایق کاری ، ...) ،
- کلیات و جزئیات مربوط به سقف های کاذب ،
- جزئیات و جداول دسته بندی انواع درها و پنجره های بکاررفته در طرح ،
- جداول نازک کاری شامل اطلاعات مربوط به : دیوارها ، سقف ، سقف های کاذب ، انواع کف سازی ،
- آزازه ، قرنیز و ... ،

تبصره: کلیه موارد فنی منعکس در نقشه های مزبور، حسب مورد، می باید منطبق بر « مقررات ملی ساختمان » و « مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی » باشد.

۳- نقشه ها و مدارک فنی معماری بنحوی تهیه می شوند که با استاندارد های ترسیمی و معیارهای مهندسی و معماری تطبیق کرده و واضح و قابل استفاده و قابل اجرا باشد.

۴- تحویل اطلاعات نرم افزاری طرح معماری فاز ۱ و ۲ به مالک در صورت درخواست مالک؛

«قرارداد طراحی تأسیسات مکانیکی ساختمان»

این قرارداد در تاریخ بین خانم/ آقای/ شرکت فرزند
دارای کد ملی/ شماره ثبت صادره از به عنوان مالک یا وکیل
مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه واقع
در محدوده شهرداری منطقه که در این قرارداد «مالک» نامیده می‌شود از
یک طرف و دفتر مهندسی طراحی/ شخص حقوقی طراحی دارای
پروانه اشتغال به کار مهندسی طراحی در رشته به شماره معتبر تا
تاریخ به نمایندگی خانم/ آقای مهندس با سمت مسئول دفتر
مهندسی/ مدیر شخص حقوقی عضو حقیقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (سازمان استان) به شماره
..... که در این قرارداد «طراح» نامیده می‌شود، با شرایط زیر منعقد می‌گردد:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

عبارت است از انجام خدمات مهندسی طراحی تأسیسات مکانیکی ساختمان مورد نظر مالک در پلاک(های) ثبتی
مندرج در این قرارداد براساس دستور نقشه شماره مورخ صادره از منطقه
..... شهرداری تهران در چارچوب شرح خدمات پیوست، بشرح مذکور در پیوست فوق. ضمناً در صورتی که
ساختمان به علت ویژگی های خاص و یا درخواست مالک به خدمات بیش از کارهای مندرج در شرح خدمات پیوست
نیاز داشته باشد، شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام این خدمات اضافی با توافق طرفین
تعیین خواهد شد.

ماده (۲) مدت قرارداد:

۱-۲ مدت قرارداد برای خدمات طراحی تأسیسات مکانیکی (به حروف ریال)
است که از تاریخ تحویل مدارک مورد نیاز از ناحیه مالک به طراح به شرح مندرج در بند ۴-۱ این قرارداد و پرداخت
پیش پرداخت حق الزحمه شروع می‌شود.
۲-۲ مدت بررسی طرح در مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان استان و سایر مراجع قانونی) جزء مدت قرارداد
محسوب نمی‌شود.

ماده (۳) تعهدات طراح:

طراح انجام خدمات و وظایف ذیل را با امانت و دقت و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه‌ای و رعایت اصول پذیرفته شده
مهندسی به عهده می‌گیرد:
۱-۳ انجام کامل خدمات مندرج در شرح خدمات پیوست
۲-۳ تهیه کامل مدارک فنی و نقشه‌ها و جزئیات اجرایی تأسیسات مکانیکی مورد نیاز برای اجرای کار و انجام مراحل
اداری صدور پروانه ساختمان از شهرداری. یا سایر مراجع صدور پروانه به تعداد نسخ کافی و امضاء و مهر همه آنها.
۳-۳ ارائه کامل مدارک فنی و نقشه‌های لازم و جزئیات اجرایی تأسیسات مکانیکی و دفترچه اطلاعات ساختمان و سایر
مدارک ضروری برای انجام مراحل بازرینی و کنترل و امضاء و مهر مدارک مورد نیاز.
۴-۳ حسب مورد، حضور در شهرداری منطقه مربوطه و سازمان استان برای ارائه توضیحات یا امضای مدارک و اسنادی
که بر طبق ضوابط و مقررات برای قبول مسئولیت طراحی لازم است.
۵-۳ طراح مکلف است، نواقص طرح را که توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌شود، تا مرحله تصویب برطرف کند.

۳-۶) مسئولیت اجرایی بودن نقشه‌ها به عهده طراح است و چنانچه در حین اجرای کار، مشکلاتی در رابطه با اجرای طرح پیش آید، طراح موظف است نسبت به اصلاح نقشه‌ها اقدام و راهنمایی‌های لازم را به عمل آورد.

۳-۷) طراح مکلف است در طول مدت اجرای ساختمان در صورت اعلام نیاز از سوی مالک، نسبت به رفع نواقص طراحی و یا توضیح ابهامات طرح به مجری ساختمان اقدام نماید و با هزینه خود در صورت معذوریت ادامه کار، طراح واجد صلاحیت دیگری را به این منظور به مالک معرفی کند.

ماده ۴) تعهدات مالک:

۴-۱) مالک مکلف است موارد ذیل را تهیه و در اختیار طراح قرار دهد:

۴-۱-۱) خواسته کامل خود از طرح در رشته تأسیسات مکانیکی در چارچوب مقررات و ضوابط، به صورت مکتوب.

۴-۱-۲) حدود دقیق ثبتي ملک که باید به نحو مستند احراز گردد.

۴-۲) مالک مکلف است اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره‌برداری مورد نظر خود از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

۴-۳) مالک مکلف است شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمان‌ها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم آورد.

۴-۴) مالک مکلف است در صورت نیاز طراح به انجام آزمایش‌هایی که دانستن نتایج آنها از ضروریات طراحی باشد، این آزمایش‌ها را به هزینه خود انجام دهد.

ماده ۵) سایر شرایط:

۵-۱) در صورتی که پروانه ساختمان به منظور توسعه بنا درخواست شود، مالک مکلف است اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.

۵-۲) چنانچه مالک قصد توسعه بنا پس از خاتمه ساختمان موضوع قرارداد در یک زمان را داشته باشد، باید نوع توسعه مورد نظر و خصوصیات هندسی، ساختمانی و کاربری آن را در مرحله اول به صورت مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

ماده ۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

حق الزحمه طراحی بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی براساس شرح خدمات پیوست، موضوع ماده ۱۱۷ آئین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح زیر تعیین می‌شود، ضمناً حق الزحمه مربوط به خدمات اضافی اشاره شده در ماده ۱ این قرارداد، براساس توافق طرفین تعیین و به طور جداگانه در بند ۶-۱ لحاظ می‌شود.

۶-۱) حق الزحمه طراحی تأسیسات مکانیکی برای هر مترمربع ناخالص زیربنا . مبلغ ریال
(به حروف.....) ریال جمعاً ریال

(به حروف.....) ریال است که پنجاه درصد قبل از شروع طراحی و بقیه پس از تصویب کلیه مدارک طراحی توسط مراجع ذیصلاح، در قبال اخذ رسید کتبی توسط مالک پرداخت می‌شود.

۶-۲) ملاک محاسبه مبلغ حق الزحمه و تسویه حساب قطعی، زیربنای ناخالص مندرج در پروانه ساختمانی مصوب شهرداری خواهد بود.

۶-۳) چنانچه در خلال انجام طراحی، مالک از ادامه کار منصرف شود باید کل حق الزحمه را بپردازد و مدارک را تحویل بگیرد و نسبت به حق الزحمه پرداختی ادعایی نخواهد داشت، و در صورتی که طراح از ادامه کار منصرف یا معذور شود، باید حق الزحمه دریافتی را در قبال تحویل کار انجام شده تا زمان انصراف به مالک مسترد نماید.

۶-۴) خدمات موضوع بند ۳-۷ جزء وظایف طراح بوده و از بابت آن حق الزحمه ای محاسبه و پرداخت نخواهد شد.

۵-۶) طراح مکلف است در طراحی فاز ۲، هماهنگی های لازم جهت انطباق طرح های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی با یکدیگر را به عمل آورد.

۶-۶) چنانچه در خلال طراحی در تصمیمات اولیه مالک یا طراحی های سایر رشته ها تغییراتی صورت پذیرد که موجب دوباره کاری یا افزایش فاحش مقدار کار طراحی شود، حق الزحمه آن با توافق طرفین و با لحاظ نمودن عرف رایج، جداگانه بطور کتبی تعیین و پرداخت خواهد شد و در این صورت مدت قرارداد نیز به طور متناسب افزایش خواهد یافت. چنانچه طرفین نتوانند در خصوص حق الزحمه اضافی توافق نمایند، نظر سازمان استان ملاک عمل خواهد بود.

۶-۷) چنانچه رعایت بند (۵ - ۲) موجب افزایش حجم کار طراح شود، حق الزحمه در قالب همین قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد و توسط مالک پرداخت می شود.

۶-۸) چنانچه طراح در انجام وظایف خود بیش از ۲۰ روز به طور غیرموجه تأخیر کند به ازای هر روز اضافه مبلغ ریال از حق الزحمه وی کسر خواهد شد.

ماده (۷) فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۷-۱) هریک از طرفین می توانند با اطلاع کتبی قبلی بیش از ۷ روز انصراف خود را از ادامه قرارداد اعلام و برابر ماده ۶ عمل نمایند.

۷-۲) این قرارداد با توافق کتبی مالک و طراح قابل تعلیق است.

۷-۳) طرح دعوی یا اعلام انصراف از ادامه قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین مانع ادامه انجام تعهدات طرفین قرارداد در دوره اختلاف نمی شود مگر آنکه همزمان با اقامه دعوی، قرارداد نیز با رعایت ترتیبات مندرج در این قرارداد فسخ شود.

۷-۴) چنانچه هریک از طرفین در انجام تعهدات خود در هر یک از مراحل قصور ورزد، طرف غیرمقصر، مجاز به مطالبه حق الزحمه استحقاقی (در مورد طراح) یا مطالبه استرداد حق الزحمه پرداختی (در مورد مالک) خواهد بود. تشخیص قصور هریک از طرفین با سازمان استان خواهد بود.

ماده (۸) حل اختلاف و داوری:

۸-۱) طرفین می توانند اختلافاتی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می نماید از طریق داوری حل و فصل نمایند. برای این منظور داور مرضی الطرفین یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) از سوی سازمان استان تعیین خواهد شد و طرفین با تعیین مهلت برای وی که از بیست روز تجاوز نخواهد کرد درخواست رسیدگی و صدور رأی می نمایند.

۸-۲) رأی داور یا هیأت داوری قطعی و لازم الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می باشد.

۸-۳) چنانچه داور در مهلت مقرر رأی خود را اعلام ننماید، طرف مدعی می تواند برای حل و فصل دعوی به محاکم صالحه مراجعه نماید.

ماده (۹) نشانی:

نشانی طرفین قرارداد به شرح زیر است:

مالک تلفن

وکیل مالک (در صورت وجود) تلفن

طراح تلفن

چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، باید در اسرع وقت کتباً به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا مستقیماً تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می‌شود.

ماده ۱۰) اسناد قرارداد:

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن محسوب می‌شود عبارت است از:

الف - شرح خدمات پیوست (عنداللزوم شرح خدمات اضافی)؛

ب - دستور نقشه صادره از شهرداری؛

پ - اطلاعات مکتوبی که طرفین به موجب این قرارداد به یکدیگر تسلیم نمایند .

این قرارداد در ۱۰ ماده و پیوست شامل اسناد قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در چهار نسخه به امضای طرفین رسید و هر چهار نسخه دارای اعتبار یکسان می‌باشد. یک نسخه از قرارداد در اختیار مالک (یا وکیل مالک) و یک نسخه در اختیار طراح می‌باشد. نسخه سوم توسط طراح به منطقه شهرداری و نسخه چهارم توسط طراح به سازمان استان تحویل خواهد شد .

توضیح: کلیه صفحات قرارداد باید به امضای طرفین رسیده باشد.

مالک (مالکان یا وکیل آنها)

طراح

نام و نام خانوادگی :

نام دفتر مهندسی / شخص حقوقی :

امضاء:

نام و نام خانوادگی :

تاریخ:

امضاء و مهر: تاریخ:

شرح خدمات محاسبات و تهیه نقشه های اجرائی تأسیسات مکانیکی ساختمان

مرحله اول: مطالعات اولیه و انتخاب سیستم تأسیسات مکانیکی.

- ۱- تبادل نظر با مالک برای آگاهی از خواسته‌ها و کاربری مورد نظر وی برای فضاها.
 - ۲- مطالعه و بررسی نقشه‌های معماری و سازه مصوب و سایر اسناد و مدارک مؤثر بر طراحی تأسیسات مکانیکی.
 - ۳- بازدید از محل ملک و کسب اطلاعات از وضعیت و موقعیت محوطه از لحاظ موارد مؤثر در طراحی تأسیسات مکانیکی.
 - ۴- طراحی تأسیسات بهداشتی ساختمان شامل:
 - سیستم جمع‌آوری و دفع آب باران، سیستم جمع‌آوری، تصفیه (در صورت نیاز) و دفع فاضلاب، سیستم توزیع آب سرد مصرفی، سیستم تأمین توزیع آب گرم مصرفی، سیستم توزیع انرژی فسیلی (گاز، سوخت، گازوئیل، ...) در صورت نیاز بررسی و پیشنهاد نوع مصالح، برآورد مقدماتی اجرای کار.
 - ۵- طراحی تأسیسات گرمایی تعویض هوا و تهویه مطبوع.
- پیشنهاد سیستم تأمین انرژی گرمایی، گرمایی، همچنین هوای تازه، بررسی و ارائه سیستم توزیع انرژی اعم از مرکزی و یا موضعی، بررسی سیستم تخلیه هوای فضای بودار و آلوده، بررسی و پیشنهاد نوع مصالح، برآورد مقدماتی هزینه اجرای کار.

تبصره ۱: مهندس تأسیسات مکانیکی خدمات فوق را هماهنگ با طراح معماری، مهندسان ساختمان و تأسیسات برقی انجام خواهد داد.

تبصره ۲: مالک با تأیید سیستم انتخاب شده توسط مهندس تأسیسات مکانیکی موافقت خود را با لحاظ کردن اثرات اقتصادی و اجرائی سیستم اعلام می نماید.

مرحله دوم: انجام محاسبات فنی و تهیه نقشه تأسیسات مکانیکی و تهیه مدارک فنی

- ۱- خدمات این مرحله پس از اخذ تأیید کتبی خدمات مرحله اول از مالک آغاز می شود.
- ۲- نقشه‌ها و مدارک فنی به عنوان مدارک الزامی توسط مهندس تأسیسات مکانیکی به نحوی تهیه می شوند که با استانداردهای نرْم و مقررات الزامی و معیارهای مهندسی تأسیسات مکانیکی ساختمان تطبیق کند و گویا، قابل استفاده و قابل اجرا باشد.
- ۳- تهیه و تسلیم نقشه‌ها و اسناد لازم و ضروری امضاء شده تأسیسات مکانیکی با رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط سازمان استان به مالک، نقشه‌های مورد نظر عبارت است از نقشه‌های تأسیسات بهداشتی، تأسیسات گرمائی و تعویض هوا، نقشه‌های موتورخانه (برای سیستم حرارت مرکزی) لوله کشی آنها، تهیه نقشه‌های مستقل برای گاز سوخت.

۴- ارائه مشخصات خصوصی و نقشه‌های جزئیات

برای ساختمانهای گروه « ب » خدمات زیر نیز اضافه می شود:

- مرحله اول: بررسی و پیشنهاد سیستم‌های تأمین فشار آب و سختی‌گیری در صورت نیاز.
- تهیه طرح مقدماتی سیستم اطفای حریق و حفاظت در مقابل آتش و دود (در صورتی که طبق ضوابط موجود لازم الاجرا باشد).
- برآورد مقدماتی بارهای گرمایی و سرمایی و ظرفیت دستگاه‌های مولد انرژی.
- مرحله دوم: تهیه نقشه رایزر دیاگرام برای کلیه لوله‌های آبرسانی، فاضلاب، فاضلاب و هواکش، فاضلاب برای ساختمانهای بیش از چهار طبقه

برای ساختمانهای گروه « ج » خدمات زیر نیز اضافه می‌شود:

- مرحله اول: تأمین و ذخیره‌سازی، نحوه تأمین فشار (در صورت نیاز) و توزیع آب سرد مصرفی.
- بررسی روشهای گوناگون مقایسه و در نهایت پیشنهاد نحوه تأمین هوای تازه و سایر نیازهای سیستم تهویه مطبوع اعم از موضعی یا مرکزی؛

- بررسی روشهای قابل مقایسه و ارائه پیشنهاد سیستم توزیع انرژی.
- بررسی روشهای قابل مقایسه و انتخاب سیستم تخلیه هوای فضاها و بودار و آلوده.
- برآورد مقدماتی بارهای گرمایی و سرمایی و ظرفیت دستگاه‌های مولد انرژی.
- تهیه طرح مقدماتی سیستم اطفای حریق و دفاع از گزارش و طرح مقدماتی آن.
- مرحله دوم: تهیه نقشه رایزر دیاگرام و در صورت عدم کفایت آن نقشه ایزومتریک.
- تهیه جدول مشخصات دستگاه‌های گرمایی و سرمایی.
- تهیه جدول و مشخصات سیستم کنترل.
- تهیه نقشه‌های سیستم اطفای حریق.
- محاسبه و تهیه مشخصات بالابرها و پله‌های برقی.

برای ساختمانهای گروه « د » خدمات زیر نیز اضافه می‌شود:

- مرحله اول: بررسی تعداد و ظرفیت تجهیزات.
- سیستم کنترل خودکار به منظور کنترل کار دستگاه‌ها و صرفه‌جویی در مصرف انرژی.
- بررسی روشهای گوناگون قابل مقایسه و در نهایت پیشنهاد نحوه تأمین هوای تازه و سایر نیازهای سیستم تهویه مطبوع اعم از موضعی یا مرکزی.
- بررسی سیستم حفاظت در برابر آتش و دود.
- بررسی سیستم‌های کنترل خودکار.
- مرحله دوم: تهیه نقشه‌های تأسیسات گرمایی، تعویض هوا و تهویه مطبوع.

۵- دفترچه محاسبات امضاء شده تأسیسات مکانیکی ساختمان قابل ارائه به مراجع ذیصلاح.

۶- اطلاعات نرم‌افزاری محاسبات (در صورتی که محاسبات با رایانه انجام شده باشد و مالک آن را درخواست کند).

۷- هر نوع خدمات لازم خارج از شرح خدمات فوق‌الذکر مستلزم پرداخت هزینه خدمات اضافی طراحی از سوی مالک خواهد بود.

«قرارداد طراحی تأسیسات برقی ساختمان»

این قرارداد در تاریخ بین خانم/ آقای/ شرکت فرزند دارای کد ملی/ شماره ثبت صادره از به عنوان مالک یا وکیل مالک (به استناد وکالتنامه پیوست) پلاک(های) ثبتی قطعه واقع در محدوده شهرداری منطقه که در این قرارداد «مالک» نامیده می‌شود از یک طرف و دفتر مهندسی طراحی/ شخص حقوقی طراحی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی طراحی در رشته به شماره معتبر تا تاریخ به نمایندگی خانم/ آقای مهندس با سمت مسئول دفتر مهندسی/ مدیر شخص حقوقی عضو حقیقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران (سازمان استان) به شماره که در این قرارداد «طراح» نامیده می‌شود، با شرایط زیر منعقد می‌گردد:

ماده (۱) موضوع قرارداد:

عبارت است از انجام خدمات مهندسی طراحی تأسیسات برقی ساختمان مورد نظر مالک در پلاک(های) ثبتی مندرج در این قرارداد براساس دستور نقشه شماره مورخ صادره از منطقه شهرداری تهران در چارچوب شرح خدمات پیوست، بشرح مذکور در پیوست فوق. ضمناً در صورتی که ساختمان به علت ویژگی های خاص و یا درخواست مالک به خدمات بیش از کارهای مندرج در شرح خدمات پیوست نیاز داشته باشد، شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام این خدمات اضافی با توافق طرفین تعیین خواهد شد.

ماده (۲) مدت قرارداد:

۱-۲) مدت قرارداد برای خدمات طراحی تأسیسات برقی (به حروف) است که از تاریخ تحویل مدارک مورد نیاز از ناحیه مالک به طراح به شرح مندرج در بند ۴-۱ این قرارداد و پرداخت پیش پرداخت حق الزحمه شروع می‌شود.
۲-۲) مدت بررسی طرح در مراجع ذیصلاح (شهرداری، سازمان استان و سایر مراجع قانونی) جزء مدت قرارداد محسوب نمی‌شود.

ماده (۳) تعهدات طراح:

طراح انجام خدمات و وظایف ذیل را با امانت و دقت و با در نظر گرفتن اخلاق حرفه‌ای و رعایت اصول پذیرفته شده مهندسی به عهده می‌گیرد:

۱-۳) انجام کامل خدمات مندرج در شرح خدمات پیوست
۲-۳) تهیه کامل مدارک فنی و نقشه‌ها و جزئیات اجرایی تأسیسات برقی مورد نیاز برای اجرای کار و انجام مراحل اداری صدور پروانه ساختمان از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه به تعداد نسخ کافی و امضاء و مهر همه آنها.
۳-۳) ارائه کامل مدارک فنی و نقشه‌های لازم و جزئیات اجرایی تأسیسات برقی و دفترچه اطلاعات ساختمان و سایر مدارک ضروری برای انجام مراحل بازرینی و کنترل و امضاء و مهر مدارک مورد نیاز.
۴-۳) حسب مورد، حضور در شهرداری منطقه مربوطه و سازمان استان برای ارائه توضیحات یا امضای مدارک و اسنادی که بر طبق ضوابط و مقررات برای قبول مسئولیت طراحی لازم است.
۵-۳) طراح مکلف است، نواقص طرح را که توسط مراجع ذیصلاح تعیین می‌شود، تا مرحله تصویب برطرف کند.

۲-۶) مسئولیت اجرایی بودن نقشه‌ها به عهده طراح است و چنانچه در حین اجرای کار، مشکلاتی در رابطه با اجرای طرح پیش آید، طراح موظف است نسبت به اصلاح نقشه‌ها اقدام و راهنمایی‌های لازم را به عمل آورد.

۳-۷) طراح مکلف است در طول مدت اجرای ساختمان در صورت اعلام نیاز از سوی مالک، نسبت به رفع نواقص طراحی و یا توضیح ابهامات طرح به مجری ساختمان اقدام نماید و با هزینه خود در صورت معذوریت ادامه کار، طراح واجد صلاحیت دیگری را به این منظور به مالک معرفی کند.

ماده (۴) تعهدات مالک:

۴-۱) مالک مکلف است موارد ذیل را تهیه و در اختیار طراح قرار دهد:

۴-۱-۱) خواسته کامل خود از طرح در رشته تأسیسات برقی در چارچوب مقررات و ضوابط، به صورت مکتوب.

۴-۱-۲) حدود دقیق ثبتي ملک که باید به نحو مستند احراز گردد.

۴-۲) مالک مکلف است اطلاعات دقیق و کامل از نوع بهره‌برداری مورد نظر خود از فضاهای ساختمان را در چارچوب ضوابط جاری و نیز امکانات مالی خود، برای مطالعات طراحی به طور مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

۴-۳) مالک مکلف است شرایط لازم برای بررسی محل ملک و وضعیت ساختمان‌ها و املاک مجاور را تا جایی که قانوناً در اختیار مالک است برای طراح فراهم آورد.

۴-۴) مالک مکلف است در صورت نیاز طراح به انجام آزمایش‌هایی که دانستن نتایج آنها از ضروریات طراحی باشد، این آزمایش‌ها را به هزینه خود انجام دهد.

ماده (۵) سایر شرایط:

۵-۱) در صورتی که پروانه ساختمان به منظور توسعه بنا درخواست شود، مالک مکلف است اطلاعات مورد نیاز طراح را در مورد وضعیت بنا(های) موجود در اختیار وی قرار دهد.

۵-۲) چنانچه مالک قصد توسعه بنا پس از خاتمه ساختمان موضوع قرارداد در یک زمان را داشته باشد، باید نوع توسعه مورد نظر و خصوصیات هندسی، ساختمانی و کاربری آن را در مرحله اول به صورت مکتوب در اختیار طراح قرار دهد.

ماده (۶) حق الزحمه طراح و نحوه پرداخت آن:

حق الزحمه طراحی بر مبنای تعرفه خدمات مهندسی براساس شرح خدمات پیوست، موضوع ماده ۱۱۷ آئین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان بشرح زیر تعیین می‌شود، ضمناً حق الزحمه مربوط به خدمات اضافی اشاره شده در ماده ۱ این قرارداد، براساس توافق طرفین تعیین و به طور جداگانه در بند ۶-۱ لحاظ می‌شود.

۶-۱) حق الزحمه طراحی تأسیسات برقی برای هر مترمربع ناخالص زیربنا مبلغ ریال به حروف).....ریال(جمعاً.....ریال(به حروف.....ریال) است که پنجاه درصد قبل از شروع طراحی و بقیه پس از تصویب کلیه مدارک طراحی توسط مراجع ذیصلاح، در قبال اخذ رسید کتبی توسط مالک پرداخت می‌شود.

۶-۲) ملاک محاسبه مبلغ حق الزحمه و تسویه حساب قطعی، زیربنای ناخالص مندرج در پروانه ساختمانی مصوب شهرداری خواهد بود.

۶-۳) چنانچه در خلال انجام طراحی، مالک از ادامه کار منصرف شود باید کل حق الزحمه را بپردازد و مدارک را تحویل بگیرد و نسبت به حق الزحمه پرداختی ادعایی نخواهد داشت، و در صورتی که طراح از ادامه کار منصرف یا معذور شود، باید حق الزحمه دریافتی را در قبال تحویل کار انجام شده تا زمان انصراف به مالک مسترد نماید.

۶-۴) خدمات موضوع بند ۳-۷ جزء وظایف طراح بوده و از بابت آن حق الزحمه‌ای محاسبه و پرداخت نخواهد شد.

۶-۵) طراح مکلف است در طراحی فاز ۲، هماهنگی‌های لازم جهت انطباق طرح‌های معماری، سازه، تأسیسات

مکانیکی و تأسیسات برقی با یکدیگر را به عمل آورد.

۶-۶) چنانچه در خلال طراحی در تصمیمات اولیه مالک یا طراحی‌های سایر رشته‌ها تغییراتی صورت پذیرد که موجب دوباره‌کاری یا افزایش فاحش مقدار کار طراحی شود، حق‌الزحمه آن با توافق طرفین و با لحاظ نمودن عرف رایج، جداگانه بطور کتبی تعیین و پرداخت خواهد شد و در این صورت مدت قرارداد نیز به طور متناسب افزایش خواهد یافت. چنانچه طرفین نتوانند در خصوص حق‌الزحمه اضافی توافق نمایند، نظر سازمان استان ملاک عمل خواهد بود.

۶-۷) چنانچه رعایت بند ۵ - ۲ موجب افزایش حجم کار طراح شود، حق‌الزحمه در قالب همین قرارداد محاسبه و منظور خواهد شد و توسط مالک پرداخت می‌شود.

۶-۸) چنانچه طراح در انجام وظایف خود بیش از ۲۰ روز به طور غیرموجه تأخیر کند به ازای هر روز اضافه مبلغریال از حق‌الزحمه وی کسر خواهد شد.

ماده ۷) فسخ، تعلیق، خاتمه قرارداد:

۷-۱) هریک از طرفین می‌توانند با اطلاع کتبی قبلی بیش از ۷ روز انصراف خود را از ادامه قرارداد اعلام و برابر ماده ۶ عمل نمایند.

۷-۲) این قرارداد با توافق کتبی مالک و طراح قابل تعلیق است.

۷-۳) طرح دعوی یا اعلام انصراف از ادامه قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین مانع ادامه انجام تعهدات طرفین قرارداد در دوره اختلاف نمی‌شود مگر آنکه همزمان با اقامه دعوی، قرارداد نیز با رعایت ترتیبات مندرج در این قرارداد فسخ شود.

۷-۴) چنانچه هریک از طرفین در انجام تعهدات خود در هر یک از مراحل قصور ورزد، طرف غیرمقصر، مجاز به مطالبه حق‌الزحمه استحقاقی (در مورد طراح) یا مطالبه استرداد حق‌الزحمه پرداختی (در مورد مالک) خواهد بود. تشخیص قصور هریک از طرفین با سازمان استان خواهد بود.

ماده ۸) حل اختلاف و داوری:

۸-۱) طرفین می‌توانند اختلافاتی که در مورد تفسیر مفاد این قرارداد یا در اثر ادعای هر یک از طرفین دایر بر قصور طرف دیگر در انجام تعهدات خود بروز می‌نماید از طریق داوری حل و فصل نمایند. برای این منظور داور مرضی‌الطرفین یا هیأت داوری (که تعداد اعضای آن فرد خواهد بود) از سوی سازمان استان تعیین خواهد شد و طرفین با تعیین مهلت برای وی که از بیست روز تجاوز نخواهد کرد درخواست رسیدگی و صدور رأی می‌نمایند.

۸-۲) رأی داور یا هیأت داوری قطعی و لازم‌الاجرا است و در محاکم صالحه قابل استناد می‌باشد.

۸-۳) چنانچه داور در مهلت مقرر رأی خود را اعلام ننمایند، طرف مدعی می‌تواند برای حل و فصل دعوی به محاکم صالحه مراجعه نماید.

ماده ۹) نشانی:

نشانی طرفین قرارداد به شرح زیر است:

مالک تلفن

وکیل مالک (در صورت وجود) تلفن

طراح تلفن

چنانچه نشانی هر یک از طرفین در مدت قرارداد تغییر یابد، باید در اسرع وقت کتباً به طرف دیگر اطلاع دهد، در غیر

اینصورت اسناد یا مکاتباتی که از طریق پست سفارشی یا اظهارنامه به نشانی مندرج در این قرارداد ارسال یا مستقیماً تسلیم شود، ابلاغ شده تلقی می‌شود.

ماده ۱۰) اسناد قرارداد:

اسناد قرارداد که جزء لاینفک آن محسوب می‌شود عبارت است از:

الف - شرح خدمات پیوست (عنداللزوم شرح خدمات اضافی)؛

ب - دستور نقشه صادره از شهرداری؛

پ - اطلاعات مکتوبی که طرفین به موجب این قرارداد به یکدیگر تسلیم نمایند.

این قرارداد در ۱۰ ماده و پیوست شامل اسناد قرارداد در تاریخ / / ۱۳ در چهار نسخه به امضای طرفین رسید و هرچهار نسخه دارای اعتبار یکسان می‌باشد. یک نسخه از قرارداد در اختیار مالک (یا وکیل مالک) و یک نسخه در اختیار طراح می‌باشد. نسخه سوم توسط طراح به منطقه شهرداری و نسخه چهارم توسط طراح به سازمان استان تحویل خواهد شد.

توضیح: کلیه صفحات قرارداد باید به امضای طرفین رسیده باشد.

مالک (مالکان یا وکیل آنها)

نام و نام خانوادگی:

امضاء:

تاریخ:

طراح

نام دفتر مهندسی / شخص حقوقی:

نام و نام خانوادگی:

امضاء و مهر: تاریخ:

شرح خدمات محاسبات و تهیه نقشه های اجرایی تأسیسات برقی ساختمان (فاز ۲)

محاسبات فنی و تهیه نقشه های اجرایی طراحی تأسیسات برقی با هماهنگی کامل و منسجم با مهندس معمار طراح معماری در زمینه های زیر صورت می گیرد:

۱- انجام محاسبات فنی و طراحی منظومه تأسیسات و تجهیزات برقی طرح به تفکیک موارد تعیین شده در مرحله اول شامل نقشه های نشان دهنده محل فیزیکی لوازم، تجهیزات، وسایل، دستگاه ها، مدارها و دیگر اجزای تأسیسات برقی، کلیه مسیرها و داکتها و ارائه مشخصات خصوصی و عمومی و نقشه های جزئیات برای اجرای کار؛
۲- نقشه ها و مدارک فنی به عنوان مدارک الزامی توسط مهندس طراح تأسیسات برقی به گونه ای تهیه می شوند که با استانداردها، مقررات و معیارهای مهندسی تأسیسات برقی ساختمان تطبیق نموده، گویا، قابل استفاده و قابل اجرا باشد.

۳- انواع محاسبات فنی و تدوین عناوین نقشه ها شامل:

۳-۱- منظومه های روشنایی، پریزها

۳-۲- سیستم های تغذیه دستگاه های گرمایشی و سرمایشی، آسانسورها و پله برقی و مانند آن

۳-۳- سیستم توزیع برق و تجهیزات تابلوهای توزیع برق و اتصال زمین

۳-۴- تجهیزات سیم کشی و کابل کشی

۳-۵- تجهیزات وسایل حفاظت و کنترل (فیوزها، کلیدهای خودکار، کنتاکتورها و مانند آن)

۳-۶- سیستم های تلفن، فاکس، تلکس، مخابراتی و مانند آن

۳-۷- سیستم های اعلام حریق

۳-۸- سیستم های در بازکن

۳-۹- سیستم های پخش صوت و پیام رسانی

۳-۱۰- آنتن مرکزی تلویزیون، رادیو

۳-۱۱- سیستم صاعقه گیر و مانند آن

۳-۱۲- سیستم برق اضطراری و ایمنی

۴- دفترچه محاسبات تأسیسات برقی

۵- محاسبات نرم افزاری مورد نیاز

تبصره: در صورتی که ساختمان به علت ویژگیهای خاص و یا درخواست مالک به خدماتی بیش از کارهای مندرج در این شرح خدمات نیاز داشته باشد، شرح این خدمات اضافی به قرارداد افزوده و حق الزحمه انجام آنها با توافق طرفین تعیین خواهد شد.