



۱- هدف

- رسیدگی به درخواست های صاحبکاران و مهندسان ناظر و تعیین تکلیف عدم امکان ادامه همکاری فی مابین
- نظارت بر حسن اجرای خدمات مهندسی (در بخش نظارت)
- تنسيق امور مربوط به نظارت
- جلوگیری از وقفه در انجام امور نظارتی و توقف عملیات اجرایی جهت حفظ سرمایه های ملی
- روان سازی و تسهیل امور صاحبکاران و مهندسان ناظر

۲- دامنه کاربرد

بررسی درخواست جانشینی مهندسین ناظر در رشته های مختلف و مکانیزم ادامه فرآیند نظارت

۳- تعاریف

- سازمان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان
- ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار نظارت در یک یا چند رشته از رشته های ساختمان
- صاحب کار: مالک یا نماینده مالک ساختمان
- داور/ داوران: مهندسان دارای پروانه اشتغال بکار و دارای کارت داورى به انتخاب و تأیید هیئت مدیره/ هیئت رئیسه سازمان
- مقررات ملی ساختمان: مقررات ملی ساختمان مجموع اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنهاست که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت و بهره دهی مناسب، آسایش، حفاظت محیط زیست و صرفه جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه ملی رعایت شود.
- نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه ها و محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن بر اساس مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می پذیرد.



۴- مستندات قانونی

با توجه به بند "پ" از ماده ۲۹ فصل هفتم آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بند ۱۴-۴-۴ و ۱۰-۴-۱۵ شیوه نامه آیین نامه اجرایی مقررات ملی و بند ۸ از ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی قانون فوق الذکر، در مواردی به شرح ذیل، جانشینی مهندس ناظر امکان پذیر می باشد:

شرایط درخواست جانشینی مهندس ناظر		
فسخ قرارداد	پایان قرارداد	
فوت ناظر	مدت زمان قرارداد نظارت پایان یافته، لیکن عملیات ساختمانی به اتمام نرسیده است.	
محجوری ناظر		
انتقالی مهندس ناظر		
دارا بودن یکی از شرایط مندرج در فسخ قراردادهای نظارت		
ابطال پروانه اشتغال بکار ناظر	عدم صلاحیت ناظر	
	تغییر فعالیت ناظر	

- فوت ناظر

با فوت شخص حقیقی، می بایست ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز، موضوع جانشینی مشخص و تعیین تکلیف گردد.
با فوت مدیر عامل اشخاص حقوقی، می بایست ظرف مدت حداکثر ۴۵ روز، موضوع جانشینی مشخص و تعیین تکلیف گردد.

- حجر و ناتوانی:

معلولیت و ناتوانی جسمی یا ذهنی، حبس، حادثه و تصادفات منجر به نقص عضو که عملاً نظارت را برای ناظر غیر ممکن نماید و به تأیید مراجع قانونی نیز رسیده باشد.

- شرایط فسخ و ابطال قرارداد: مفاد مندرج در ماده فسخ قراردادهای نظارت

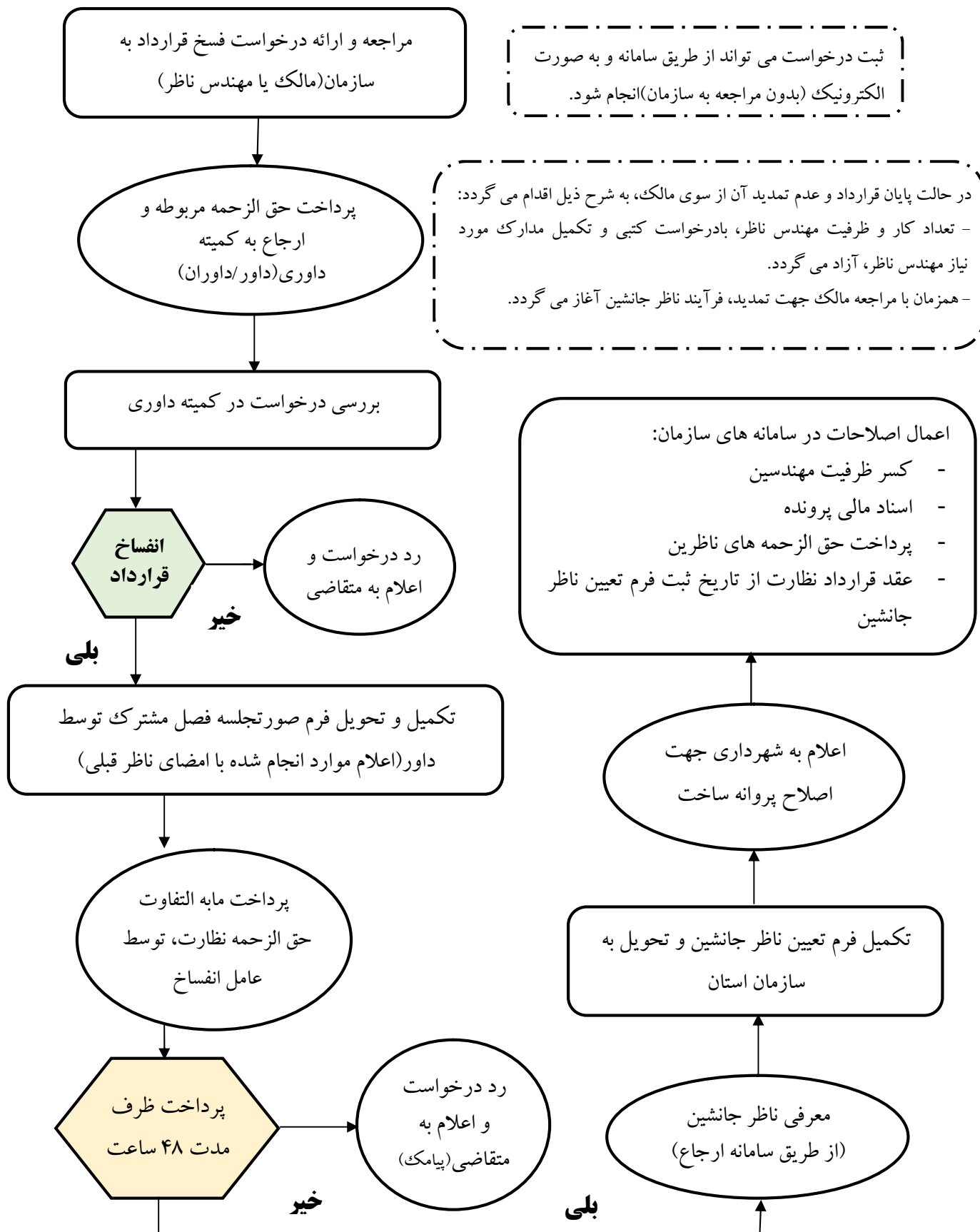
- **پایان یافتن مدت قرارداد:** مدت زمان قرارداد نظارت پایان یافته، لیکن عملیات ساختمانی به اتمام نرسیده است.

- سلب صلاحیت قانونی:

داشتن حکم درجه ۶ شورای انتظامی و محکومیت قطعی منجر به ابطال پروانه اشتغال به کار



فرآیند تعیین جانشین مهندس ناظر:





حق الزحمه های فرآیند ناظر جانشین:

هزینه ثبت درخواست ناظر جانشین: ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال

چگونگی کسر ظرفیت و تعداد کار در فرآیند ناظر جانشین

علت جانشینی	کسر ظرفیت از ناظر جانشین	کسر تعداد کار	مدت زمان قرارداد	مابه التفاوت حق الزحمه ناظر جانشین
فسخ قرارداد	✓	✓	زمان باقیمانده قرارداد نظارت اولیه	(تعرفه روز سازمان در رشته مورد نظر)* (100-X)
پایان قرارداد	✓	✓	یک سال	مطابق با ماده تمديد در قراردادهای نظارت
شاخص X براساس دو پارامتر "پیشرفت فیزیکی پروژه" و "مدت زمان سپری شده از تاریخ عقد قرارداد نظارت" تعیین می گردد. $X = \text{MAX} \{ [\text{درصد مدت زمان سپری شده}], [\text{درصد پیشرفت فیزیکی}] \}$				

لازم بذکر است:

- ✓ در صورتی که مهندس ناظر، قصد انتقالی یا تغییر فعالیت (در زمینه اجرا یا آزمایشگاه) را داشته باشد، می بایست ابتدا فرآیند فسخ قرارداد در خصوص پرونده های در دست اقدام خود را طی نماید. (یا پس از اتمام قرارداد نظارت، نسبت به انتقالی یا تغییر فعالیت اقدام نماید).
- ✓ به تمامی ساختمان هایی که اکنون دوره نظارت آنها به پایان رسیده و فرآیند تمديد و یا جایگزینی برای آنها انجام نشده است، از تاریخ تصویب این دستورالعمل، یک ماه مهلت داده می شود تا مطابق با ضوابط جاری سازمان نسبت به تعیین تکلیف پرونده های خود اقدام نمایند، در غیر این صورت پس از این تاریخ، مطابق با دستورالعمل فوق اقدام خواهد شد.
- ✓ از آنجا که مطابق با مصوبه هیئت مدیره و پایان یافتن مدت زمان قرارداد نظارت و عدم تمديد آن، می بایست ظرفیت و تعداد کار ناظرین آزاد گردد، لیکن تکمیل و تحویل صورتجلسه فصل مشترک و جدول ساختار شکست به همراه اعلام موارد انجام شده با امضای ناظر (ناظرین)، جهت خروج از ظرفیت و تعداد کار برای مهندسین ناظر الزامی می باشد.
- ✓ در کلیه موارد، تعیین ناظر جانشین از طریق سامانه ارجاع نظارت و با درج کلیه جزئیات پرونده (نوع پرونده: جانشینی، میزان کسر ظرفیت، نحوه تعداد کار، میزان حق الزحمه دریافتی و ...) صورت می پذیرد.



نحوه پرداخت هزینه ها در فرآیند ناظر جانشین

موارد جانشینی	پرداخت هزینه فسخ	پرداخت مابه التفاوت حق الزحمه نظارت
فوت ناظر	✓ برداشت از مطالبات ناظر (در صورت عدم مطالبه، تقبل با سازمان)	✓ برداشت از مطالبات ناظر (در صورت عدم مطالبه، تقبل با سازمان)
مجبوری ناظر	✓ برداشت از مطالبات ناظر (در صورت عدم مطالبه، تقبل با سازمان)	✓ برداشت از مطالبات ناظر (در صورت عدم مطالبه، تقبل با سازمان)
سلب صلاحیت ناظر (حکم شورای انتظامی)	✓ برداشت از مطالبات ناظر (پرداخت توسط ناظر)	✓ برداشت از مطالبات ناظر (پرداخت توسط ناظر)
شرایط فسخ قرارداد (عدم پاسخگویی و ...)	✓ پرداخت توسط عامل انفساخ	✓ پرداخت توسط عامل انفساخ
پایان قرارداد	✓ پرداخت توسط مالک	✓ پرداخت توسط مالک
عدم صلاحیت ناظر (تغییر گروه ساختمانی)	✓ پرداخت توسط مالک	✓ پرداخت توسط مالک