



سازمان نظام مهندسی ساختمان
« شورای مرکزی »

دستورالعمل جایگزینی ناظر

تیرماه ۱۴۰۴



دستورالعمل جایگزینی ناظر

مقدمه

این دستورالعمل در راستای مواد ۲ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با توجه به مصوبه جلسه شماره ۳۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۶/۲۱ شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و با هدف تنظیم روابط بین صاحبان حرفه‌های مهندسی و کارفرمایان و بهره‌برداران تدوین شده است.

ماده ۱ - تعاریف

- ۱-۱- **قانون:** قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی.
- ۱-۲- **آیین نامه اجرایی:** آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.
- ۱-۳- **آیین نامه ماده ۳۳:** آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- ۱-۴- **مبحث دوم:** مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و شیوه نامه‌های پیوست آن.
- ۱-۵- **مقررات ملی ساختمان:** اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجراء بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است. مجموعه اصول و قواعد فنی و آیین نامه کنترل و اجرای آنها مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.
- ۱-۶- **رشته‌های هفتگانه ساختمان:** رشته‌های معماری، عمران، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی، شهرسازی، نقشه‌برداری و ترافیک.
- ۱-۷- **اداره کل استان:** اداره کل راه و شهرسازی استان.
- ۱-۸- **سازمان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان.
- ۱-۹- **سازمان استان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
- ۱-۱۰- **سازمان کاردانی استان:** سازمان نظام کاردانی ساختمان استان.
- ۱-۱۱- **ناظر:** شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار نظارت در یک یا چند رشته از رشته‌های هفتگانه ساختمان.



۱-۱۲- کارفرما (صاحب کار): مالک یا قائم مقام یا نماینده قانونی وی یا دستگاه اجرایی و نهاد عمومی که طرف قرارداد با ناظر برای انجام وظایف نظارتی می‌باشند.

۱-۱۳- قرارداد: قرارداد نظارت فی مابین کارفرما و سازمان استان و ناظر.

۱-۱۴- نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان 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 مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می‌پذیرد.

۱-۱۵- دوره نظارت: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می‌انجامد.

۱-۱۶- مدت زمان نظارت: مدت زمانی که در قرارداد بین ناظر و سازمان استان و صاحب کار برای انجام کار نظارت تعیین می‌شود.

۱-۱۷- مرجع صدور پروانه ساختمان: شهرداریها، دهیاریها و در سایر مناطق، مرجعی که طبق ضوابط و مقررات مربوط تعیین می‌شود.

۱-۱۸- هیئت مشاوره و داوری: هیئت موضوع بند ۳۰ ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی اصلاحی ۱۳۹۴، مستقر در سازمان استان که توسط هیئت مدیره سازمان استان و با حضور نماینده وزارت راه و شهرسازی تعیین خواهد شد.

ماده ۲- موارد جایگزینی ناظر

به طور کلی حالات مختلفی که ناظر می‌تواند جایگزین شود، شامل جایگزینی ناظر قبل از اتمام مدت زمان نظارت و جایگزینی ناظر پس از اتمام مدت زمان نظارت به شرح بندهای زیر می‌باشد که با رعایت تشریفات ماده ۳ این دستورالعمل خواهد بود.

۲-۱- جایگزینی ناظر قبل از اتمام مدت زمان نظارت

۲-۱-۱- فوت، حجر یا سلب صلاحیت قانونی

چنانچه مستنداتی مربوط به فوت، حجر یا سلب صلاحیت قانونی ناظر حقیقی یا انحلال و فقدان شرایط ناظر حقوقی به اطلاع سازمان استان برسد، سازمان استان از مراجع قانونی ذیربط استعلام نموده و پس از احراز موضوع وفق ترتیبات و تشریفات این دستورالعمل اقدام به جایگزینی ناظر می‌گردد.



۲-۱-۲ - بیماری

ناتوانی جسمی و روانی، به گونه‌ای که ناظر قادر به انجام وظایف حرفه‌ای به تشخیص و تایید مراجع ذیصلاح قانونی نباشد.

۲-۱-۳ - آرای قطعی مراجع قضایی

در صورتیکه طبق آرای قطعی محاکم قضایی، ناظر دارای محرومیت از حقوق اجتماعی باشد یا قادر به انجام وظایف حرفه‌ای نباشد و یا مشمول ماده ۹۴ آئین رسیدگی به تخلفات حرفه‌ای گردد.

۲-۱-۴ - فقدان صلاحیت و ظرفیت اشتغال ناظر متناسب با مشخصات پروژه

اگر افزایش زیربنا یا تعداد طبقات ساختمان تحت نظارت ناظر به گونه‌ای باشد که پروژه مذکور از صلاحیت یا ظرفیت اشتغال ناظر خارج شود، ناظر جدید معرفی می‌شود.

۲-۱-۵ - تملک ناظر در پروژه

در هر مرحله از اجرای ساختمان اگر ناظر بر تمام یا قسمتی از ساختمان تحت نظارت خود مالک شود در این صورت با بررسی مدارک و تأیید سازمان استان، نسبت به جایگزینی ناظر اقدام می‌شود.

۲-۱-۶ - اختلاف بین ناظر و کارفرما

چنانچه ناظر یا کارفرما مدعی عدم امکان ادامه قرارداد باشند و موضوع توسط سازمان استان تایید شود، در این صورت نسبت به جایگزینی ناظر اقدام می‌شود.

۲-۱-۷ - در دسترس نبودن ناظر

چنانچه مالک مدعی باشد که در دسترس نبودن ناظر موجب وقفه در انجام پروژه می‌گردد و این موضوع مورد تایید سازمان استان باشد، نسبت به جایگزینی ناظر با رعایت تشریفات این دستورالعمل، اقدام می‌شود.

۲-۲ - جایگزینی ناظر پس از اتمام مدت زمان نظارت

۲-۲-۱ - عدم تمایل ناظر به تمدید قرارداد نظارت

در صورتی که دلایل ناظر برای تمدید قرارداد مورد تأیید سازمان استان باشد.

۲-۲-۲ - عدم تمایل صاحب کار به تمدید قرارداد نظارت

در صورتی که کارفرما از تمدید قرارداد با ناظر خودداری نماید، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد شد.



ماده ۳- فرایند جایگزینی ناظر

در صورتی که هر یک از موارد تغییر ناظر مطرح شود، ابتدا موضوع در هیئت مشاوره و داوری مطرح و در صورت تصمیم هیئت مذکور مبنی بر تغییر ناظر، سازمان استان درخواست توقف عملیات اجرایی ساختمان را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارسال می‌نماید. سپس صورت جلسه فصل مشترک (وضعیت موجود ساختمان، ایرادات، نواقص و پیشرفت فیزیکی آن) در مقطع زمانی جایگزینی ناظر تنظیم و به امضا طرفین و نماینده سازمان استان خواهد رسید. کار مورد نظر با رعایت نظام نامه ارجاع نظارت و با توجه به مفاد صورت جلسه فصل مشترک و اعلام شرایط خاص پروژه در سامانه ارجاع نظارت قرار می‌گیرد. قابل ذکر است در صورتی که پس از گذشت سه روز اداری، ناظری داوطلب پذیرش ارایه خدمات مذکور نباشد، سازمان استان با هماهنگی مالک نسبت به تعیین ناظر جدید اقدام می‌نماید. با تعیین ناظر جدید، صورت جلسه فصل مشترک توسط وی نیز امضا می‌شود و سازمان استان ناظر جدید را به صاحبکار و مرجع صدور پروانه معرفی می‌نماید.

تبصره ۱- در صورتیکه هر یک از طرفین از امضا فصل مشترک خودداری و یا برای امضا آن حاضر نگردد، صورت جلسه مذکور که توسط کارشناس ماده ۲۷ (در صورتیکه در قرارداد نظارت این موضوع تصریح شده باشد) یا کارشناسی رسمی دادگستری تنظیم شده و برای طرفین لازم الرعایه خواهد بود و چنانچه هریک از ذی نفعان نسبت به آن معترض باشند، موضوع از طریق مراجع قضایی مورد پیگیری قرار گیرد.

تبصره ۲- در موارد اعلامی وزارت راه و شهرسازی، مراتب حداکثر ظرف مدت یکماه توسط هیات موصوف، رسیدگی و نتیجه به وزارت مذکور اعلام می‌گردد.

تبصره ۳- در مواردی غیر از فوت که ضرورت جایگزینی ناظر توسط سازمان استان تأیید شده و ناظر جدید مطابق فرآیند فوق تعیین شود، صورت جلسه فصل مشترک به امضای ناظر قبلی، ناظر جدید و کارشناس منتخب سازمان استان (رسمی دادگستری و ماده ۲۷) می‌رسد. در این حالت ناظر قبلی ضمن پذیرش مسئولیت کارهای که تا تاریخ امضای صورت جلسه فصل مشترک، نسبت به کارهایی که پس از تاریخ تنظیم فصل مشترک انجام می‌شوند مسئولیتی نخواهد داشت.

تبصره ۴- در تمام مواردی که ناظر پروژه جایگزین می‌شود، حق الزحمه با در نظر گرفتن صورت جلسه مالی فی مابین ناظر و کارفرما تعیین خواهد شد و در غیر اینصورت در هیئت مشاوره و داوری با توجه به زمان سپری شده از قرارداد و پیشرفت فیزیکی پروژه تصمیم گیری بعمل خواهد آمد. بدیهی است ناظر جدید مستحق دریافت حق الزحمه نظارت متناسب با مدت زمان باقی مانده از قرارداد و کارهای انجام نشده می‌باشد و در صورتی که مالک متقاضی جایگزینی ناظر باشد می‌بایست کل مبلغ حق الزحمه را پرداخت نماید. توضیح اینکه ناظر قدیم نیز متناسب با کارهای انجام شده و مدت زمان سپری شده از قرارداد مستحق دریافت حق الزحمه خواهد بود.



تبصره ۵- چنانچه هر کدام از موضوعات فوق برای ناظر حقوقی و یا شخص مدیرعامل شرکت مطرح شود و یا انحلال ناظر حقوقی، در این صورت مراتب قانونی موضوع توسط سازمان استان مورد بررسی قرار می گیرد و در صورتی که محرز شود شرکت امکان و توانایی ادامه نظارت پروژه را ندارد نسبت به تغییر ناظر اقدام می نماید.

تبصره ۶- فرآیند "بررسی و تأیید یا عدم تأیید سازمان استان" در موضوع جایگزینی ناظر توسط هیئت مشاوره و داوری سازمان استان انجام می گیرد. این هیئت بر اساس مصوبات هیئت مدیره تشکیل شده و فعالیت می کند.

تبصره ۷- چنانچه ناظر عدم توانایی یا عدم صلاحیت قانونی خود برای ادامه نظارت را به سازمان استان اعلام نکند و سازمان استان به هر طریق دیگری از موضوع اطلاع یابد در این صورت ضمن اقدامات قانونی، فرآیند جایگزینی ناظر انجام می پذیرد.

