

تاریخ: ۱۴۰۲/۷/۳
شماره: ۳۸۵۷۸۴
پیوست: ۱

بسمه تعالی



رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استان‌ها)

موضوع: دستورالعمل تغییر ناظر

سلام علیکم،

احتراماً، در راستای مصوبه جلسه شماره ۳۱۰ شورای مرکزی، به پیوست دستورالعمل تغییر ناظر ابفاد می‌گردد.

ضروریست دستور فرمائید نظرات و پیشنهادهای اصلاحی آن سازمان حداکثر ظرف مدت دو هفته به این شورا ارسال گردد. بدیهی است به پیشنهادهای ارائه شده خارج از بازه زمانی تعیین شده ترتیب اثر داده نخواهد شد.

و من ...! التوفیق
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان





دستور العمل تغيير ناظر

شهر يور ماه 1402

مقدمه

این دستورالعمل در راستای مواد 2 و 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران ساختمان‌ها و با هدف تنظیم روابط بین صاحبان حرفه‌های مهندسی و کارفرمایان تدوین شده است.

ماده 1 - تعاریف

- 1 - قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال 1374 مجلس شورای اسلامی.
- 2 - آیین‌نامه اجرایی: آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال 1375 و اصلاحات و الحاقات بعدی آن.
- 3 - آیین‌نامه ماده 33: آیین‌نامه اجرایی ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- 4 - مبحث دوم: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های پیوست آن.
- 5 - مقررات ملی ساختمان: اصول و قواعد فنی که رعایت آن‌ها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، پایداری، بهره‌وری مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است. مجموعه اصول، قواعد فنی، آیین‌نامه کنترل و اجرای آن‌ها مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.
- 6 - رشته‌های هفتگانه: رشته‌های اصلی مهندسی شامل معماری، عمران، ماسسات مکانیکی، ماسسات برقی، سیرسازی، نقشه‌برداری و ترافیک می‌باشد.
- 7 - سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.
- 8 - سازمان کاردانی استان: سازمان نظام کاردانی ساختمان استان.
- 9 - ناظر: شخصی حقیقی یا شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار نظارت در یک یا چند رشته از رشته‌های هفتگانه ساختمان.
- 10 - کارفرما (صاحب‌کار): مالک یا حامینده قانونی وی یا دستگاه اجرایی و نهاد عمومی که طرف قرارداد با ناظر برای انجام وظایف نظارتی می‌باشد.
- 11 - قرارداد: قرارداد نظارت فی‌مابین کارفرما و ناظر که در سازمان استان ثبت می‌شود.
- 12 - نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و سازه‌ای با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها و محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن بر اساس مقررات ملی ساختمان، اصول مهندسی، رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می‌پذیرد.
- 13 - دوره نظارت: مدت زمانی می‌باشد که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ‌کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می‌انجامد.
- 14 - مدت زمان نظارت: مدت زمانی است که در قرارداد، پس از صدور پروانه ساختمان استان و صاحب‌کار برای انجام کار نظارت تعیین می‌شود.

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

16 - هیات تعیین وضعیت ناظران استان: هیات موضوع بند 33 ماده 73 این نامه اجرایی مستقر در سازمان اسنان که توسط هیات مدیره سازمان اسنان تعیین خواهد شد.

ماده 2 - موارد تغییر ناظر

برای تغییر ناظر در حالت قبل از اتمام مدت زمان نظارت یا پس از اتمام مدت زمان نظارت متصور شده است.

2-1- تغییر ناظر قبل از اتمام مدت زمان نظارت

2-1-1- فوت، حجر، سلب صلاحیت قانونی حاکم جدا یا فقدان شرایط شخص حقوقی، فوت، حجر، سلب صلاحیت قانونی ناظر یا صاحب‌کار به هر نحوی به اطلاع سازمان اسنان برسد، سازمان اسنان استعلام لازم را از مراجع قانونی ذیصلاح به عمل می‌آورد و پس از احراز موضوع وفق تشریفات و تشریفات این دستورالعمل اقدام می‌نماید.

2-1-2- بیماری، معلولیت، نقص عضو، بیماری جسمی و روانی، به نحوی که ناظر قادر به انجام وظایف حرفه‌ای به شخصیت و تأیید مراجع ذیصلاح قانونی نباشد.

2-1-3- محکومیت به موجب آرای قطعی قضائی: در صورتی که طبق آرای قطعی محاکم قضائی، ناظر مجروح به قدر به انجام وظایف حرفه‌ای خود نباشد.

2-1-4- فقدان صلاحیت و ظرفیت اشتغال ناظر متناسب با مشخصات پروژه: اگر افزایش زیربنا یا تعداد طبقات ساختمان تحت نظارت ناظر به نحوی باشد که پروژه مذکور از صلاحیت یا ظرفیت اشتغال قانونی ناظر خارج شود، ناظر معویض می‌شود.

2-1-5- تملک ناظر نسبت به پروژه به هر میزان: 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 اسنان، ناظر پروژه تغییر می‌کند.

2-1-6- در دسترس نبودن ناظر: چنانچه مالک مدعی باشد که در دسترس نبودن ناظر موجب وقفه در انجام پروژه می‌شود و این موضوع مورد تأیید سازمان اسنان باشد.

2-2- تغییر ناظر پس از اتمام مدت زمان نظارت

2-2-1- عدم تمایل ناظر به تمدید قرارداد نظارت: در صورتی که دلایل ذکر برای عدم تمدید قرارداد مورد تأیید سازمان اسنان نباشد.

2-2-2- عدم تمایل صاحب کار به تمدید قرارداد نظارت: در صورتی که کارفرما از عدم تمدید قرارداد ناظر خودداری نماید، عملیات اجرایی ساختمان با علاء سازمان پس به طرح صدور پروانه ساختمان تا معرفی - صرف - جدید متوقف خواهد شد

ماده 3 - فرایند تغییر ناظر

شدا موضوع در هیات تعیین وضعیت ناظران استان مطرح و در صورت تصمیم هیات مذکور مبنی بر تغییر ناظر، سازمان درخواست توقف عملیات اجرایی ساختمان را به طرح صدور پروانه ساختمان ارسال می نماید. پس صورت جلسه فصل مشترک (وضعیت موجود ساختمان، ایرادات، توافق و به سرقت فیزیکی آن) در مقطع رسمی تغییر ناظر تنظیم و به امضا طرفین و نماینده سازمان استان خواهد رسید. در ادامه ناظر ساختمان مورد نظر طبق شرایط استان معرفی می شود. با تعیین ناظر جدید، صورت جلسه فصل مشترک توسط وی نیز امضا می شود و سازمان استان ناظر جدید را به صاحب کار و طرح صدور پروانه معرفی می نماید

نیمه 1- در صورتی که هر یک از طرفین (ناظر و صاحب کار) از امضای فصل مشترک خودداری نمایند یا برای امضا آن حاضر نباشند، رعایت مفاد صورت جلسه مذکور که توسط کارشناس ماده 27 با کارشناسی رسمی دادگستری تنظیم شده است برای طرفین الزامی می باشد و چنان چه هر یک از دی نفعان نسبت به مفاد آن معترض باشند، باستی موضوع از طریق مراجع قضایی مورد پی گیری قرار گیرد

نیمه 2- در مواردی غیر از فوت ناظر که صورت تغییر ناظر توسط سازمان تأیید شده و ناظر جدید مطابق فرایند فوق تعیین شود، صورت جلسه فصل مشترک به امضای ناظر قبلی، ناظر جدید و کارشناس منتخب سازمان کارشناس رسمی دادگستری (ماده 27) می رسد در این حالت ناظر قبلی ضمن پذیرش مسئولیت کارهای انجام شده تا تاریخ امضای صورت جلسه فصل مشترک، نسبت به کارهایی که پس از تاریخ تنظیم فصل مشترک انجام می شوند، مسئولیتی نخواهد داشت

نیمه 3 - در تمام مواردی که ناظر پروژه تغییر می یابد، حق ترجمه ناظر بر اساس صورت جلسه مالی فی مابین تمام خواهد شد و در غیر این صورت، هات شخص وضعیت ناظران استان و توجه به درصد سوری شده از مدت زمان قرارداد یا درصد پیشرفت فیزیکی پروژه (هر کدام که کمتر باشد) تقسیم گیری خواهد نمود. بدیهی است مسئولیت کارهای انجام شده پس از امضای قرارداد به عهده ناظر جدید خواهد بود.

نیمه 4 - چنان چه هر کدام از موارد فوق برای ناظر شخص حقوقی یا شخص مدیرعامل شرکت مطرح شود یا در صورت انحلال شخص حقوقی (ناظر حقوقی)، مراتب قانونی موضوع توسط سازمان استان مورد بررسی قرار می گیرد و در صورت احراز این که شخص حقوقی امکان و توانایی ادامه نظارت پروژه را ندارد، نسبت به تغییر ناظر اقدام خواهد شد.

نیمه 5 - فرایند «بررسی تأیید یا عدم تأیید سازمان استان» در موضوع عسر ناظر توسط هیات تعیین وضعیت عمران سازمان استان انجام می شود این هات بر اساس مصوبات هات مدیره سازمان تشکیل شده و فعالیت می کند.

تبصره 6 - چنانچه ناظر عدم توانایی یا عدم صلاحیت قانونی خود برای ادامه شرکت را به سازمان اسناد اعلام نماید و سازمان اسناد به هر طریق دیگری از موضوع اطلاع یابد، ضمن اقدامات قانونی، فرایند تغییر ناظر ایجاد خواهد شد.