



سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان خراسان رضوی

# دستور العمل اجرایی تغییر ناظر

ویرایش دوم

آبان ماه ۱۴۰۲

## ماده ۱ هدف

۱-۱- در راستای عمل به بند ۵ ذیل ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان مبنی بر نظارت بر حسن اجرای خدمات مهندسی توسط اشخاص حقیقی و حقوقی (بخش نظارت) و تعقیب متخلفان از طریق مراجع قانونی ذیصلاح.

۱-۲- رسیدگی به درخواستهای صاحب کار و اشخاص حقیقی و حقوقی (بخش نظارت) و تعیین تکلیف عدم امکان ادامه همکاری فی مابین.

۱-۳- تنسيق امور مربوط به نظارت و تنظيم روابط بين صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و کارفرمایان

۱-۴- جلوگیری از وقفه در ارائه خدمات مهندسی (بخش نظارت) .

۱-۵- اعلام توقف عملیات اجرایی به مرجع صدور پروانه در صورت عدم امکان ادامه ارائه خدمات مهندسی نظارت از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی .

## ماده ۲- تعاریف

در این دستورالعمل، اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:

۲-۱- قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴.

۲-۲- آیین نامه: آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵ ( با اصلاحات و الحاقات بعدی).

۲-۳- آیین نامه ماده ۳۳: آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب تیر ماه ۱۳۸۳.

۲-۴- مبحث دوم: مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ابلاغی سال ۱۳۸۴ به همراه شیوه نامه های پیوست آن.

۲-۵- ظرفیت اشتغال: توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال در انجام خدمات مهندسی در مدت زمان معین.

۲-۶- سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خراسان رضوی.

۲-۷- هیات مدیره: هیات مدیره سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .

۲-۸- صاحب کار: مالک/ مالکین یا نماینده قانونی وی.

۲-۹- ناظر: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت در یک یا چند رشته از رشته های ساختمان.

۲-۱۰- نظارت: مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تاسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه ها، 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.

۲-۱۱- دوره نظارت: مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایانکار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می انجامد.

۲-۱۲- مدت زمان نظارت: مدت زمانی که در قرار داد بین ناظر و صاحب کار برای انجام کار نظارت تعیین میشود .

۲-۱۳- کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان استان : این کمیسیون بر اساس اختیارات ناشی از بند ۳۳ ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به منظور بررسی، حل و فصل موضوعات و رفع اختلاف بین صاحبکار و مهندسین دخیل در پروانه شکل گرفته است.

۲-۱۴- هیات تعیین وضعیت ناظران استان: این کمیسیون بر اساس اختیارات ناشی از بند ۳۳ ماده ۷۳ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به منظور تعیین تکلیف نهایی امکان ادامه همکاری فی مابین صاحبکار و ناظر تشکیل میگردد.

### ماده ۳ - مقدمات فرایند تغییر ناظر

۳-۱- به استناد بند ۸ از ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و بند " پ " ماده ۲۹ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با توجه به بندهای ۱۴-۴-۴ و ۱۵-۴-۱۰ پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و اینکه ارجاع کار نظارت توسط سازمان استان صورت می گیرد، در مواردی که به هر شکل ادامه همکاری فی مابین صاحبکار و ناظر به تشخیص سازمان استان در پروژه ای میسر نباشد نحوه تعیین ناظر جدید براساس مفاد مندرج در این شیوه نامه خواهد بود.

### ماده ۴ - حالات مختلف امکان تغییر ناظر

۴-۱- وفق بند ۱۴-۴-۶ پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی به دلایلی خارج از قصور ناظران نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشند، ناظر هماهنگ کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرار داد مراتب را به صاحب کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان استان درخواست تمدید قرار داد با صاحب کار و ناظران را نماید . سازمان استان نیز با صاحب کار یا صاحبان کار و ناظران تمدید قرار داد می نماید. در صورتی که بنا به دلایلی ناظران در پایان مدت قرار داد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلائل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرار گیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با رایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرار داد به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند . در این حالت ناظران مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرار داد انجام می شود، نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرار داد با توجه به گزارش های اعلام شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحب کار یا صاحبان کار از تمدید قرار داد با سازمان خود داری نمایند، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد گردید.

۴-۲- تغییر ناظر در حالات ذیل امکان پذیر می باشد:

۴-۲-۱- قبل از اتمام دوره قرارداد نظارت : در صورت ارائه مستند اقاله قرارداد فی مابین یا ارائه درخواست از سوی هر یک از طرفین ( مهندس ناظر یا صاحبکار )

۴-۲-۱-۱- ارائه گزارش کیفی و پیشرفت فیزیکی کار توسط ناظر بدوی پروژه الزامی می باشد.

۴-۲-۱-۲- در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر تایید فنی پروژه باشد و یا در صورتی که بنا بر نظر سازمان استان عدم تایید فنی پروژه از سوی ناظر بدوی ناشی از قصور ناظر نباشد ( ناظر بدوی ایرادات موجود را به موقع به سازنده، سازمان استان و مرجع صدور پروانه گزارش نموده باشد ) پس از بررسی درخواست ارائه شده در کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان و با احراز اینکه اختلاف فی مابین لاینحل می باشد، تغییر ناظر با پیشرفت فیزیکی کار توسط کارشناسان ماده ۲۷ یا نماینده فنی سازمان به منظور تعیین فصل مشترک و تعیین تکلیف موضوعات مالی فی مابین و بر اساس رای صادره از سوی هیات تعیین وضعیت ناظران

استان به عنوان مرجع رسیدگی و تصمیم گیری طبق ماده ۱۱ قرارداد ارائه خدمات نظارت، امکان پذیر خواهد بود. در صورت قصور ناظر بدوی در گزارش به موقع ایرادات فنی پروژه، درخواست وی مبنی بر تغییر ناظر پذیرفته نخواهد شد و در صورتیکه درخواست از سوی مالک باشد، پس از طی فرآیند تغییر ناظر، قصور ناظر بدوی از طریق کمیته پایش عملکرد مهندسان ناظر و یا در صورت لزوم در شورای انتظامی سازمان استان پیگیری میگردد.

۴-۲-۲- بعد از اتمام دوره قرارداد نظارت

۴-۲-۱- توافق طرفین مبنی بر خاتمه همکاری فی مابین

ارائه گزارش کیفی و پیشرفت فیزیکی کار توسط ناظر بدوی پروژه الزامی می باشد.

۴-۲-۱-۱- در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر تایید فنی پروژه باشد، امکان معرفی ناظر جدید با نظر سازمان استان با ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار توسط کارشناسان ماده ۲۷ یا نماینده فنی سازمان به منظور تعیین فصل مشترک و پس از تعیین تکلیف موضوعات مالی فی مابین، خواهد بود.

۴-۲-۱-۲- در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر عدم تایید فنی پروژه باشد و قصور ناظر در خصوص عدم ارسال به موقع گزارش های بازدید مرحله ای و عدم اعلام به موقع تخلفات از سوی ناظر به مراجع ذیربط توسط حوزه فنی سازمان استان احراز گردد، می بایست ارائه خدمات نظارت تا رفع ایرادات و تا زمان تایید فنی پروژه با تمدید قرارداد از سوی ناظر بدوی استمرار یابد.

۴-۲-۱-۳- در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر عدم تایید فنی پروژه باشد و عملکرد ناظر توسط حوزه فنی سازمان استان تایید گردد، امکان معرفی ناظر جدید با نظر سازمان استان با ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار توسط کارشناسان ماده ۲۷ یا نماینده فنی سازمان به منظور تعیین فصل مشترک و پس از تعیین تکلیف موضوعات مالی فی مابین، خواهد بود. ضمناً تا زمان معرفی ناظر جدید، می بایست مطابق بند ۱۴-۴-۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان توقف کار توسط سازمان استان به شهرداری اعلام گردد.

۴-۲-۲- عدم تمایل ناظر بدوی به ادامه همکاری و تمدید قرارداد

ارائه گزارش کیفی و پیشرفت فیزیکی کار توسط ناظر بدوی پروژه الزامی می باشد.

۴-۲-۱-۲- با ارائه درخواست ناظر بدوی مبنی بر عدم تمایل به ادامه همکاری و تمدید قرارداد و همچنین پذیرش دلایل درخواست در کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان و با ارائه گزارش کیفی و پیشرفت فیزیکی کار توسط ایشان، در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر تایید فنی پروژه باشد و یا در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر عدم تایید فنی پروژه باشد و عملکرد ناظر توسط حوزه فنی سازمان استان تایید گردد امکان معرفی ناظر جدید با نظر سازمان استان با ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار توسط کارشناسان ماده ۲۷ یا نماینده فنی سازمان به منظور تعیین فصل مشترک و پس از تعیین تکلیف موضوعات مالی فی مابین، خواهد بود.

۴-۲-۲- در صورتی که گزارش کیفی ناظر بدوی مبنی بر عدم تایید فنی پروژه باشد و قصور ناظر در خصوص عدم ارسال به موقع گزارش های بازدید مرحله ای و عدم اعلام به موقع تخلفات از سوی ناظر به مراجع ذیربط توسط حوزه فنی سازمان استان احراز گردد، می بایست ارائه خدمات نظارت تا رفع ایرادات و تا زمان تایید فنی پروژه با تمدید قرارداد از سوی ناظر بدوی استمرار یابد.

۴-۲-۳-۱- با ارائه درخواست صاحبکار مبنی بر عدم تمایل به ادامه همکاری و تمدید قرار داد، موضوع در کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان بررسی و در صورت رفع اختلاف و یا رد درخواست صاحبکار ارائه خدمات نظارت با تمدید قرارداد، از سوی ناظر بدوی استمرار می یابد. و در صورت وجود اختلاف لاینحل، با پیشرفت فیزیکی کار توسط کارشناسان ماده ۲۷ یا نماینده فنی سازمان به منظور تعیین فصل مشترک و پس از تعیین تکلیف موضوعات مالی فی مابین پس از اعلام توقف کار توسط سازمان به شهرداری وفق بند ۱۴-۴-۶ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و خاتمه قرارداد، تغییر ناظر با نظر سازمان استان امکان پذیر خواهد بود .

۴-۲-۲-۴- عدم پاسخگویی یا عدم دسترسی به صاحبکار

۴-۲-۳-۱- در صورت ارائه مستندات از سوی ناظر مبنی بر عدم پاسخگویی و یا عدم دسترسی به صاحبکار عملیات اجرایی ساختمان با درخواست ناظر و اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه تا معرفی ناظر جدید متوقف خواهد گردید.

### ماده ۵ - تغییر ناظر

در کلیه بندهای این دستور العمل که منتج به انجام فرآیند تغییر ناظر میگردد، موضوع پس از طی ترتیبات مطرح شده به هیات تعیین وضعیت ناظران استان ( موضوع ماده ۱۱ قرارداد های همسان ارائه خدمات نظارت ) ارجاع میگردد. تصمیم هیات مذکور برای طرفین لازم الاجرا و فصل الخطاب می باشد. بدیهی است عدم حضور هر کدام از طرفین قرارداد در جلسه مانع از تصمیم گیری هیات مذکور در این خصوص نمی باشد.

تبصره ۱- در مورد حجر، معلولیت و ناتوانی جسمی یا ذهنی، حبس، حادثه و تصادفات منجر به نقص عضو و یا هر علتی که عملا ارائه خدمات نظارت را برای ناظر غیر ممکن نماید و این موضوع به تایید مراجع قانونی نیز رسیده باشد، عملیات اجرایی ساختمان با درخواست ناظر ( کلیه پروژه های تحت نظارت وی ) و اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه تا معرفی ناظر جدید متوقف خواهد گردید و تغییر ناظر بر اساس نوع درخواست، شرایط پیشرفت کار با نظر سازمان استان انجام می پذیرد .

تبصره ۲ - در صورت فوت یا احراز عدم دسترسی به ناظر بدوی و تایید این موضوع از سوی مراجع قانونی ذیربط و عدم معرفی ناظر جایگزین از سوی صاحب کار، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه تا معرفی ناظر جدید متوقف خواهد گردید .

در صورت وقوع هر یک از موارد مذکور برای مدیر عامل اشخاص حقوقی و عدم اقدام قانونی و به موقع شرکت برای معرفی شخص جایگزین و یا انحلال شرکت، مطابق با نظر سازمان استان اقدام می گردد.

تبصره ۳- در کلیه مواردی که به موجب عدم امکان و یا عدم توانایی ناظر بدوی در ارائه وظایف حرفه ای تغییر ناظر صورت می پذیرد، تصمیم گیری در خصوص نحوه معرفی، میزان کسر ظرفیت و حق الزحمه نظارت ناظر جدید بر عهده هیات مدیره سازمان استان می باشد و در سایر موارد تغییر ناظر با توجه به اینکه ناظر جایگزین مسئولیت نظارت و پاسخگویی در قبال کل مترائ پروژه را بر عهده خواهد داشت، حق الزحمه ارائه خدمات نظارت بر اساس تعرفه روز و میزان کسر ظرفیت بر مبنای مترائ کل زیر بنای پروژه محاسبه خواهد شد.

تبصره ۴- در کلیه موارد درخواست تغییر ناظر، در صورت عدم تعیین تکلیف موضوعات مالی ناشی از قرارداد فی مابین، موضوع بر اساس مدت زمان سپری شده از قرار داد و پیشرفت فیزیکی کار در کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان استان به عنوان مرجع

رسیدگی مستند به ماده ۱۰ قرارداد ارائه خدمات نظارت بررسی و تصمیم گیری می گردد . نظر کمیسیون مذکور برای طرفین ملاک عمل می باشد.

تبصره ۵- معرفی ناظر جایگزین در تمامی موارد مطرح شده در این دستورالعمل با نظر سازمان استان و با رعایت نظام نامه ارجاع کار نظارت انجام می پذیرد.

تبصره ۶- در درخواست های اصلاح پروانه و توسعه بنا که تغییرات زیر بنایی منجر به خروج پروژه از صلاحیت ناظر بدوی و تغییر ناظر میگردد تعیین تکلیف موضوعات مالی ناشی از قرارداد فی مابین الزامی می باشد و در غیر اینصورت با نظر کمیسیون رفع اختلاف و مشاوره سازمان و بر اساس مدت زمان سپری شده از قرارداد و پیشرفت فیزیکی کار اقدام میگردد.

تبصره ۷- در کلیه درخواست های منجر به تغییر ناظر در صورت احراز قصور ناظر در خصوص عدم ارسال به موقع گزارش های بازدید مرحله ای و عدم اعلام به موقع تخلفات از سوی ناظر به مراجع ذیربط توسط حوزه فنی سازمان استان، موضوع جهت بررسی به شورای انتظامی سازمان استان ارجاع میگردد.

تبصره ۸ - در کلیه درخواستهای تعویض ناظر مطرح شده از سوی ناظرین شرط ورود و رسیدگی به درخواست، احراز انجام به موقع وظایف نظارتی و ارسال گزارشات مرحله ای از سوی ناظرین توسط سازمان استان می باشد .

تبصره ۹- در صورتی که هر یک از طرفین (ناظر و صاحب کار ) از امضای فصل مشترک خود داری نمایند یا برای امضا آن حاضر نشوند، پذیرش مفاد صورت جلسه مذکور که توسط کارشناس ماده ۲۷ تنظیم شده است برای طرفین الزامی می باشد و چنان چه هر یک از ذینفعان نسبت به مفاد آن معترض باشند، بایستی موضوع از طریق مراجع قضایی مورد پیگیری قرار گیرد.

این دستورالعمل به عنوان جزء لاینفک قرارداد ارائه خدمات نظارت در ۵ ماده و ۹ تبصره تنظیم گردیده و به امضای مهندسین ناظر و مالک / مالکین یا وکیل قانونی ایشان در خصوص پروژه با شماره پروانه ( یا پیش نویس پروانه ) ساختمانی به شماره ..... تاریخ ..... و با کد نویسی ..... و به آدرس..... رسیده است و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

مهر و امضا ناظر/ ناظرین:							
عمران	معماری	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی	نقشه برداری	شهرداری	ترافیک	ناظر هماهنگ کننده
							امضا مالک یا وکیل قانونی