

نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب‌کار و ناظران ساختمان

سال ۱۴۰۲-آبان

گستره:

این نظام‌نامه شامل مجموعه مقرراتی است که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان آذربایجان شرقی (که از این پس به اختصار «سازمان» نامیده می‌شود) بر اساس آن روابط بین صاحب‌کار و ناظران ساختمان را تنظیم می‌کند. بطلان، ابطال، فسخ، انفساخ و تفاسخ قراردادهای نظارت منعقد شده بین صاحب‌کار و ناظران، تأثیری بر اعتبار این نظام‌نامه نخواهد داشت و این نظام‌نامه مستقل از «قرارداد همسان نظارت» است. این نظام‌نامه مشتمل بر دو بخش است؛ بخش نخست در خصوص حق الزحمه ناظران ساختمان و نحوه دریافت و پرداخت آن است. بخش دوم این نظام‌نامه به امورات تعویض ناظر اختصاص دارد.

بخش اول: حق الزحمه ناظران

ماده ۱- مبلغ حق الزحمه نظارت:

الف- تعاریف:

۱. «تعرفه»: عبارت است از حق الزحمه هر یک از رشته‌های نظارت که مطابق شیوه مندرج در فصل پنجم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران از سوی مراجع صالح تصویب شده است. «حق الزحمه نظارت» هر یک از رشته‌های نظارت از حاصلضرب «مساحت زیربنای ساختمان» در نرخ مقرر در تعرفه برای هر متر مربع ساخت بنا به دست می‌آید.
۲. «تعرفه پایه»: عبارت است از آخرین تعرفه مصوب در سال عقد قرارداد نظارت.
۳. «تعرفه به‌روز» عبارت است از آخرین تعرفه مصوب در تاریخ پرداخت هر یک از اقساط حق الزحمه نظارت به ناظران (وفق شروط و مواعد مقرر در این نظام‌نامه).
۴. «تعرفه میانگین دوره اصلی نظارت»: عبارت است از میانگین «تعرفه پایه» و «تعرفه به‌روز در تاریخ خاتمه دوره اصلی قرارداد نظارت» که از رابطه زیر به دست می‌آید: (تعرفه پایه + تعرفه به‌روز در تاریخ خاتمه دوره اصلی نظارت) * ۰.۵
۵. در صورتی که هر یک از تعرفه‌های سال مربوطه در تاریخ اعمال آن هنوز اعلام نشده باشد آخرین تعرفه موجود به صورت علی‌الحساب لحاظ و متعاقباً مابه‌التفاوت آن پس از ابلاغ تعرفه سال مربوطه اخذ خواهد شد
۶. «مبلغ اولیه قرارداد نظارت»: عبارت است از مجموع حق الزحمه نظارت تمام رشته‌های نظارت که بر مبنای تعرفه پایه محاسبه شده است.
۷. «ثابت قرارداد نظارت»: قراردادی نزد سازمان ثبت شده تلقی خواهد شد که وفق متن همسان منتشره از سوی سازمان به رعایت تشریفات مقرر در این نظام نامه و مصوبات سازمان به امضای ناظران و صاحب کار رسیده و ترتیب تودیع مبلغ اولیه آن نزد سازمان داده شده باشد. تاریخ ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان همان تاریخ ارسال معرفی‌نامه ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان است.
۸. «تاریخ شروع قرارداد نظارت» همان تاریخ ثبت آن نزد سازمان با رعایت تشریفات اعلامی سازمان است.
۹. «تاریخ شروع تعهد ناظر برای انجام عمل نظارت»، همان تاریخ صدور پروانه ساختمان است.
۱۰. «دوره اصلی قرارداد نظارت»: عبارت است از مدت زمان بین شروع قرارداد نظارت تا زمان خاتمه مدت اولیه اعتبار پروانه ساختمان. تاریخ‌های مربوط به تمدید و تجدید پروانه ساختمان جزو مدت مهلت اصلی اعتبار پروانه ساختمان محسوب نخواهند شد.

ب- نحوه محاسبه حق الزحمه نظارت:

۱. «مبلغ اولیه» قرارداد نظارت تا هنگام ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان از سوی صاحب‌کار به حساب سازمان واریز خواهد شد. تا زمانی که وفق این نظام‌نامه، ترتیب پرداخت تمام «مبلغ اولیه قرارداد نظارت» داده نشده باشد سازمان اقدام به ثبت قرارداد نظارت و معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان نخواهد کرد.
۲. اولین قسط حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه پایه» محاسبه خواهد شد. هر یک از اقساط بعدی حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه به‌روز» محاسبه خواهد شد.
۳. حق الزحمه ناظران برای دوره تمدید توافقی قرارداد، طبق رابطه زیر تعیین می‌شود:

(نسبت مدت تمدید پروانه ساختمان به مدت اولیه پروانه ساختمان) * (تعرفه به‌روز در تاریخ تمدید) * زیربنای ساختمان

تذکر: در صورتی که مقدار عددی «نسبت مدت تمدید پروانه ساختمان به مدت اولیه پروانه ساختمان» از یک بیشتر باشد، در رابطه فوق عدد «یک» لحاظ خواهد شد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

۴. حق الزحمه ناظران برای دوره «تمدید خودکار» قرارداد، طبق رابطه زیر تعیین می‌شود:
- (نسبت «شش ماه» به «مدت اولیه پروانه ساختمان به ماه») * (تعرفه به‌روز در تاریخ تمدید) * زیربنای ساختمان
۵. در صورتی که به هنگام اتمام مدت قرارداد نظارت میزان پیشرفت عملیات ساختمانی در هر رشته‌ای از رشته‌های نظارت به حدی که مُدِ ارائه آخرین گزارش مرحله‌ای است رسیده باشد اما در یک یا چند رشته دیگر کار ادامه داشته باشد قرارداد نظارت برای تمام رشته‌ها تمدید خواهد شد.
۶. زیربنای ساختمان بر مبنای نقشه‌های مصوب محاسبه می‌شود. در صورتی که به هنگام صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی زیربنای ساختمان افزایش یافته باشد و این افزایش به هر نحوی از سوی مراجع صالح (از قبیل شهرداری یا کمیسیون‌های صالح برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی) مجاز شناخته شود زیربنای نهایی ملاک محاسبه حق الزحمه نظارت قرار خواهد گرفت. در صورتی که صاحب‌کار به علت افزایش زیربنای ساختمان از بابت حق الزحمه نظارت بدهکار شود مکلف است مابه‌التفاوت آن را به نرخ تعرفه زمان صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی از طریق سازمان به ناظران بپردازد.
۷. در صورتی که به هنگام صدور گواهی پایان عملیات ساختمانی به جهت افزایش مساحت زیربنا یا تعداد طبقات، ساختمان در گروه ساختمانی بالاتری (وفق مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران) قرار گیرد کل حق الزحمه نظارت بر مبنای گروه ساختمانی بالاتر محاسبه خواهد شد و صاحب‌کار مکلف است مابه‌التفاوت آن را از طریق سازمان به ناظران بپردازد.
۸. ناظر هماهنگ‌کننده و صاحب‌کار مکلف‌اند حسب مورد، افزایش یا کاهش میزان زیربنای ساختمان را به اطلاع سازمان رسانیده و موضوع مابه‌التفاوت حق الزحمه نظارت را پیگیری کنند وگرنه سازمان حق الزحمه نظارت را وفق زیربنای اولیه مندرج در پرونده ساختمانی سازمان به ناظران پرداخت خواهد کرد. در هر صورت سازمان تکلیفی به اقدام قضایی به نیابت از ناظران جهت وصول مابه‌التفاوت حق الزحمه نظارت از صاحب‌کار ندارد.

ماده ۲- نحوه دریافت حق الزحمه نظارت از صاحب‌کار:

۱. تمام «مبلغ اولیه قرارداد» به هنگام تعیین ناظران از طرف صاحب‌کار به حساب سازمان واریز خواهد شد. تا زمانی که ترتیب پرداخت تمام مبالغ فوق داده نشده باشد سازمان اقدام به تعیین ناظران نخواهد کرد.
۲. صاحب‌کار باید تمام مبلغ اولیه قرارداد را به هنگام تعیین ناظران نقداً به حساب سازمان واریز کند. در کلیه گروه‌های ساختمانی در صورتی که صاحب‌کار ضمانت‌نامه بانکی معتبر مورد قبول سازمان برای پرداخت باقیمانده مبلغ اولیه قرارداد ارائه کند، سازمان می‌تواند بدون نیاز به اخذ قبولی ناظران، بخش باقیمانده از مبلغ اولیه قرارداد نظارت (غیر از پیش‌پرداخت) را تقسیط کند. مبلغ و شروط لازم برای قبول ضمانت‌نامه بانکی را سازمان تعیین خواهد کرد؛ در هر صورت سازمان اختیار دارد حداقل مبلغ ضمانت‌نامه بانکی را به میزان کل مبلغ اولیه قرارداد تعیین کند. صاحب‌کار مکلف است مهلت ضمانت‌نامه بانکی را تا زمان تصفیه حساب با کلیه ناظران به‌طور مرتب و به موقع (حداکثر یک ماه مانده به تاریخ انقضای ضمانت‌نامه) تمدید کند وگرنه سازمان اختیار خواهد داشت کل مبلغ ضمانت‌نامه را از بانک دریافت کند.
۳. سازمان به‌نحو مقتضی مبالغ پرداختی صاحب‌کار به حساب سازمان را به اختیار و صلاحدید خود به صورت سپرده قرض‌الحسنه یا سپرده سرمایه‌گذاری کوتاه مدت که به آن سود تعلق می‌گیرد نزد بانک‌های مورد تایید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نگهداری خواهد کرد. انتخاب بانک(ها) و نوع حسابهای سپرده (اعم از قرض‌الحسنه، کوتاه مدت یا بلندمدت، حساب مشترک یا انفرادی) و نیز تعیین شرایط و جزئیات نحوه سپرده‌گذاری و نحوه برداشت از آن و نیز جزئیات راجع به اصل مبالغ و سود آن‌ها (در صورت وجود) تماماً به تشخیص و صلاحدید سازمان خواهد بود.
۴. جهت حفظ حقوق ناظران و پیش‌گیری از معطل ماندن ظرفیت اشتغال به‌کار نظارت ایشان، صاحب‌کار مکلف است پس از انتخاب ناظران در اسرع وقت و حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از تاریخ انتخاب و اعلام مشخصات تمام ناظران به وی، پرونده ساختمانی را پیگیری کرده و قرارداد همسان نظارت را امضا و آن را نزد سازمان ثبت کند. در صورتی که صاحب‌کار به هر دلیل ظرف مهلت مذکور به سازمان مراجعه و اقدام به امضا و ثبت «قرارداد همسان نظارت» نکند سازمان می‌تواند راساً و بدون نیاز به تقاضا یا موافقت هر یک از ناظران و صاحب‌کار، ظرفیت ناظران را آزاد کند. در صورتی که صاحب‌کار پس از آزاد سازی ظرفیت ناظران، مجدداً درخواست عقد قرارداد نظارت را به عمل آورد ابتدا باید تمام حق الزحمه اولیه نظارت را نقداً به حساب سازمان واریز کند تا سازمان اقدام به انتخاب ناظران نماید وگرنه سازمان از انتخاب ناظران و اعلام مشخصات منتخبین به صاحب‌کار امتناع خواهد کرد و صاحب‌کار حق هیچ‌گونه اعتراضی را نخواهد داشت. در صورتی که به‌رغم واریز تمام حق الزحمه نظارت و انتخاب ناظران از سوی سازمان، صاحب‌کار برای بار دوم نیز در مهلت مقرر از عقد قرارداد با ناظران امتناع کند سازمان ظرفیت ناظران منتخب را آزاد خواهد کرد؛ در این صورت، حق الزحمه نظارت واریز شده به حساب سازمان با کسر سهم سازمان و نیز کسر تمام هزینه‌های انجام شده (از جمله حق بیمه مسئولیت ناظران و ...) به درخواست صاحب‌کار به وی عودت داده خواهد شد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

۵. در صورتی که در طول مدت قرارداد، سازمان تشخیص دهد مبلغ واریزی صاحب‌کار (مبلغ اولیه قرارداد) کفاف پرداخت قسط‌های باقیمانده حق‌الزحمه ناظر(ان) را نخواهد داد صاحب‌کار مکلف است به محض اعلام سازمان نسبت به واریز کسری آن به حساب سازمان اقدام کند. هر زمان که عدم پرداخت به‌موقع مبلغ اعلامی از سوی سازمان موجب نقصان در پرداخت کامل اولین قسط آتی حق‌الزحمه ناظران شود سازمان حق دارد به‌طور کلی از ارائه هرگونه خدمات اعم از مستقیم یا با واسطه به صاحب‌کار از جمله صدور هرگونه گواهی و یا هرگونه مجوز و تاییدیه درخصوص پرونده ساختمانی یا در ارتباط با آن، تا زمان پرداخت مبلغ اعلامی سازمان امتناع نماید. صاحب‌کار حق طرح هرگونه شکایت و دعوا و ادعای هر نوع خسارت را در این خصوص از خود سلب و ساقط کرد.
۶. حق‌الزحمه دوره‌های تمدید نظارت اعم از تمدید خودکار یا تمدید به تراضی، از سوی صاحب‌کار به حساب مشخص شده از سوی سازمان واریز خواهد شد. در صورت عدم پرداخت حق‌الزحمه دوره‌های تمدید از سوی صاحب‌کار به حساب سازمان، سازمان به هیچ عنوان تعهدی به پرداخت حق‌الزحمه‌های مذکور به ناظران ندارد. همچنین سازمان هیچ‌گونه تکلیفی به انجام هر نوع اقدام قضایی جهت وصول حق‌الزحمه دوره‌های تمدید نظارت از صاحب‌کار ندارد و هر یک از ناظران می‌تواند شخصاً در این خصوص نسبت به سهم خود علیه صاحب‌کار در مراجع قضایی اقامه دعوا کنند.
۷. سازمان می‌تواند به صلاحدید خود، ارائه خدماتی نظیر اعلام و صدور گواهی «اتمام عملیات اجرای ساختمان» به مرجع صدور پروانه و صدور سایر گواهی‌نامه‌های مربوط به پرونده ساختمانی را منوط به پرداخت بدهی‌های صاحب‌کار از بابت حق‌الزحمه نظارت و سهم سازمان و انجام تصفیه حساب صاحب‌کار با سازمان کند. در این صورت سازمان و ناظران هیچ‌گونه مسئولیتی در خصوص خسارات احتمالی که ممکن است مستقیماً یا به‌طور غیر مستقیم به علت عدم صدور گواهی‌نامه‌های مذکور به صاحب‌کار و یا اشخاص ثالث وارد شود ندارند. صاحب‌کار مسئولیت جبران هرگونه خسارت وارده به اشخاص ثالث را که ناشی از اجرای مفاد این بند باشد بر عهده خواهد داشت.

ماده ۳- نحوه پرداخت حق‌الزحمه نظارت به ناظران:

الف- تعاریف و کلیات:

۱. «گزارش وضعیت کار» عبارت است از گزارشی جامع مشتمل بر شرح وضعیت عمومی و کارهای انجام شده و باقیمانده در پروژه و اظهار نظر در خصوص انطباق کارهای انجام یافته با مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و نیز شرح وضعیت ایمنی و حفاظت کارگاه در زمان تهیه گزارش. هر یک از ناظران مکلف به تهیه «گزارش وضعیت کار» در حیطه مسئولیت مربوط به صلاحیت پروانه اشتغال به کار خود است. تهیه و ارائه «گزارش وضعیت کار» به سازمان در مقاطع زمانی مشخصی از مدت نظارت وفق این نظام‌نامه و یا قرارداد نظارت ضروری است و از تکالیف ناظران محسوب می‌شود.
۲. «گزارش وضعیت کار» باید کامل و بدون نقص تهیه و ارائه شود؛ ارائه گزارش وضعیت کار ناقص یا غیر منطبق با الگوی ارائه شده از سوی سازمان در حکم عدم ارائه آن است. در مواردی که وفق این نظام‌نامه و قرارداد همسان نظارت، ناظر مکلف به ارائه گزارش وضعیت کار شده است اما در زمان مقرر برای ارائه گزارش وضعیت کار، گزارش‌های مرحله‌ای منتهی به آن تاریخ - به رغم معد بودن پیشرفت کار - ارائه نشده باشد ناظر مکلف است به پیوست «گزارش وضعیت کار» اقدام به ارائه گزارش‌های مرحله‌ای باقیمانده نیز بنماید وگرنه گزارش وضعیت کار ناقص تلقی می‌شود و در حکم عدم ارائه خواهد بود.
۳. در صورتی که قبل از اتمام عملیات ساختمانی، تعهد ناظر برای انجام نظارت به هر علتی از قبیل ابطال و یا فسخ قرارداد نظارت یا عدم تمدید آن خاتمه یابد، ناظر مکلف است «گزارش وضعیت کار» را در مقطع زمانی خاتمه تعهد نظارت تهیه و به صاحب‌کار، سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمان ارسال کند. در صورتی که فقط تعهد برخی از ناظران برای انجام نظارت خاتمه یافته باشد (برای مثال در وضعیتی که قرارداد نظارت نسبت به برخی از ناظران تمدید شده باشد اما نسبت به برخی دیگر به علت مخالفت ایشان با تمدید، خاتمه یابد) در این صورت فقط ناظرانی که تعهداتشان خاتمه می‌یابد مکلف به تهیه «گزارش وضعیت کار» در مقطع زمانی خاتمه تعهد نظارت خواهند بود. در هر صورت تکلیف تهیه و ارائه «گزارش وضعیت کار» برای هر ناظر مستقل از تکلیف سایر ناظران در این خصوص است.
۴. در صورتی که به هر دلیل، هر یک از ناظران در تاریخ خاتمه تعهد خود برای نظارت، «گزارش وضعیت کار» را تهیه و به سازمان تسلیم نکرده باشد، سازمان به هزینه وی از بین کارشناسان رسمی دادگستری یا کارشناسان موضوع ماده ۲۷ قانون نظام مهندسی در صلاحیت مربوطه یک نفر را انتخاب خواهد کرد تا با مراجعه به محل و انجام بازدید، «گزارش وضعیت کار» را با ذکر تاریخ انجام بازدید، تهیه و به سازمان تسلیم نماید. گزارشی که کارشناس معین شده به‌وسیله سازمان تهیه می‌کند ملاک تشخیص وضعیت کار در مقطع خاتمه تعهد نظارت همان ناظر خواهد بود. میزان حق‌الزحمه کارشناسی را رئیس سازمان - یا مسئولی که رئیس سازمان این اختیار را به وی تفویض کرده است - تعیین خواهد نمود و تمام هزینه‌های کارشناسی (اعم از حق‌الزحمه و سایر هزینه‌های مرتبط از قبیل هزینه ایاب و ذهاب) از محل حق‌الزحمه ناظر مربوطه که نزد سازمان است تامین خواهد شد. در صورتی که به هر دلیل حق‌الزحمه‌ای که ناظر نزد سازمان دارد کفاف هزینه‌های کارشناسی را ندهد، سازمان تمام هزینه را به کارشناس پرداخت و مبلغ باقیمانده را به عنوان بدهی ناظر به سازمان منظور و به طریق مقتضی وصول خواهد کرد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

۵. در مواردی که به تشخیص سازمان و به هر دلیل ارائه گزارش وضعیت کار یا هر گزارش و تأییدیه دیگری از سوی ناظر مورد نیاز باشد و ناظر نخواهد یا نتواند به وظیفه خود در این خصوص عمل نماید سازمان به صلاحدید خود می تواند وفق بند فوق اقدام کند؛ استفاده از این اختیار به هیچ وجه به عنوان تکلیف سازمان تلقی نخواهد شد.
۶. ناظر فقط برای مدت قرارداد نظارت و دوره های تمدید شده و با شروط مقرر در قرارداد نظارت و نظامنامه حاضر، مستحق حق الزحمه است و نمی تواند برای مدت زمانی خارج از آن تقاضای حق الزحمه نظارت کند. همچنین تاریخ ثبت ظرفیت اشتغال ناظر از تاریخی است که سازمان وی را طی نامه رسمی به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می کند.
۷. ناظر حق ندارد به هیچ عنوان بابت انجام وظایفی که وفق مقررات ملی ساختمان، قوانین، قرارداد نظارت و عرف مهندسی بر عهده دارد از قبیل و نه محدود به: مهر و امضای نقشه ها و طرح های اصلی و اصلاحی مصوب مراجع ذیصلاح (صرفاً به منظور ثبت آگاهی یافتن ناظر از مفاد نقشه ها و طرح ها)، تایید نقشه های چون ساخت و گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان، امضای صورتجلسات مقرر در «شرایط عمومی قراردادهای اجرای ساختمان» و ارائه تأییدیه های مربوط به «دفترچه اطلاعات ساختمان»، درخواست وجهی زائد بر حق الزحمه نظارت کند.
۸. «ناظر هماهنگ کننده» به شرط انجام کامل و به موقع وظایف مربوطه (به تشخیص سازمان)، علاوه بر حق الزحمه ای که در رشته مربوطه دریافت می کند به میزان مقرر در دستورالعمل های سازمان، حق الزحمه سایر ناظران، بابت وظایفی که به عنوان هماهنگ کننده ایفا نموده است، «حق الزحمه انجام هماهنگی» دریافت خواهد کرد. بدین منظور مبلغ مذکور از حق الزحمه سایر ناظران کسر و به صورت یکجا، حسب مورد پس از ارائه «گزارش وضعیت کار» در زمان اتمام مدت قرارداد نظارت یا «گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان»، در وجه «ناظر هماهنگ کننده» پرداخت خواهد شد. در صورتی که سازمان تشخیص دهد ناظر هماهنگ کننده به وظایف خود برای هماهنگی به درستی و به موقع عمل نکرده است می تواند از پرداخت تمام یا قسمتی از «حق الزحمه انجام هماهنگی» به ناظر هماهنگ کننده امتناع کند و به تشخیص خود حسب مورد آن را به سایر ناظران بپردازد.
۹. شرح گزارش های مرحله ای پیشرفت کار در این نظامنامه و نیز مواعد تنظیم و ارائه آن ها به شرح جدول پیوست این نظامنامه است. سازمان می تواند نوع، شرح، تعداد و موعد گزارش های مرحله ای لازم برای ارائه را متعاقباً تغییر دهد و تغییرات مذکور به منظور اجرای مفاد این نظامنامه در هر صورت برای صاحب کار و ناظر لازم الاتباع خواهد بود.

ب- مواعد پرداخت حق الزحمه نظارت در دوره اصلی قرارداد نظارت:

پس از امضای قرارداد همسان نظارت و ثبت آن در سازمان با رعایت تشریفات مقرر، سهم هر یک از ناظران از کل حق الزحمه نظارت به صورت اقساطی و با حصول شروط زیر پرداخت خواهد شد:

۱. **قسط اول** به میزان ۳۰٪ حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه پایه» پس از ارسال نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان، در وجه تمام ناظران پرداخت خواهد شد و ناظر در زمان ارسال نامه مذکور مستحق دریافت قسط اول می شود.
۲. **قسط دوم** به میزان ۲۰٪ حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه به روز»، برای تمام ناظران به هنگام «صدور مجوز شروع عملیات ساختمانی» پرداخت خواهد شد. در صورتی که به رغم گذشت چهار ماه از زمان ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان، مجوز شروع عملیات ساختمانی به هر علتی غیر از قصور یا تقصیر ناظر، صادر نشده باشد و به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع زمانی چهار ماه از تاریخ ثبت قرارداد نظارت» به سازمان، ناظر مستحق دریافت قسط دوم خواهد شد؛ در این وضعیت تاریخ استحقاق ناظر برای دریافت قسط دوم، تاریخ ثبت گزارش مذکور نزد سازمان خواهد بود و بدون ارائه گزارش مذکور ناظر استحقاقی نسبت به دریافت قسط دوم حق الزحمه پیدا نخواهد کرد.
۳. **قسط سوم** به میزان ۲۰٪ حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه به روز»، در گروه های مختلف ساختمانی به شرح زیر پرداخت خواهد شد.

- ۱-۳- **ساختمان های گروه های «الف» و «ب»:** برای ناظران معماری و سازه پس از ارائه گزارش مرحله سوم و برای ناظران تاسیسات برقی و مکانیکی پس از ارائه گزارش مرحله دوم پرداخت خواهد شد.
- ۲-۳- **ساختمان های گروه «ج»:** برای ناظر معماری پس از ارائه گزارش مرحله پنجم و برای ناظر سازه پس از ارائه اولین گزارش از مجموعه گزارش های مرحله چهارم و برای ناظران تاسیسات برقی و مکانیکی پس از ارائه گزارش مرحله سوم و برای ناظر نقشه برداری پس از ارائه گزارش مرحله سوم پرداخت خواهد شد.
- ۳-۳- **ساختمان های گروه «د»:** برای ناظر معماری پس از ارائه گزارش مرحله پنجم و برای ناظر سازه حسب مورد پس از ارائه سومین یا آخرین گزارش از مجموعه گزارش های مرحله چهارم و برای ناظران تاسیسات برقی و مکانیکی پس از ارائه گزارش مرحله سوم و برای ناظر نقشه برداری پس از ارائه گزارش مرحله سوم پرداخت خواهد شد.
- ۴-۳- **در مورد «سوله و ساختمان های صنعتی»** قسط سوم پس از ارائه گزارش مرحله اول پرداخت خواهد شد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب کار	ناظر هماهنگ کننده

در تمام گروه‌های ساختمانی در صورتی که به‌رغم گذشت یک سوم مدت پروانه ساختمان از تاریخ شروع تعهد ناظر برای انجام نظارت، عملیات اجرایی به اندازه‌ای که مُعد ارائه گزارش مرحله‌ای مذکور است پیشرفت نکرده باشد، به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع زمانی یک سوم مدت پروانه ساختمان» به سازمان، ناظر مستحق دریافت قسط سوم خواهد شد؛ در این وضعیت تاریخ استحقاق ناظر برای دریافت قسط سوم، تاریخ ثبت گزارش مذکور نزد سازمان خواهد بود و بدون ارائه گزارش مذکور ناظر استحقاقی نسبت به دریافت قسط سوم حق‌الزحمه پیدا نخواهد کرد.

۴. **قسط چهارم** به میزان ۲۰٪ حق‌الزحمه نظارت بر مبنای «**تعارف به‌روز**» برای ناظران معماری و سازه پس از ارائه گزارش مرحله آخر و برای ناظران تاسیسات برقی و مکانیکی پس از ارائه گزارش مرحله آخر و برای ناظران نقشه‌برداری پس از ارائه گزارش مرحله آخر پرداخت خواهد شد. در مورد «سوله و ساختمان‌های صنعتی» قسط چهارم پس از ارائه گزارش مرحله آخر پرداخت خواهد شد. در صورتی که به‌رغم گذشت سه چهارم مدت پروانه ساختمان از تاریخ شروع تعهد ناظر برای انجام نظارت (تاریخ صدور پروانه ساختمان)، عملیات اجرایی به اندازه‌ای که مُعد ارائه گزارش مرحله‌ای مذکور است پیشرفت نکرده باشد، به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع زمانی سه چهارم مدت پروانه ساختمان» به سازمان، ناظر مستحق دریافت قسط چهارم خواهد شد؛ در این وضعیت تاریخ استحقاق ناظر برای دریافت قسط چهارم، تاریخ ثبت گزارش مذکور نزد سازمان خواهد بود و بدون ارائه گزارش مذکور ناظر استحقاقی نسبت به دریافت قسط چهارم حق‌الزحمه پیدا نخواهد کرد.

۵. **قسط پنجم** به میزان ۱۰٪ حق‌الزحمه نظارت بر مبنای «**تعارف به‌روز**» پس از ارائه «گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان» پرداخت خواهد شد. در صورتی که به‌رغم پایان مدت اولیه پروانه ساختمان، عملیات اجرایی به اندازه‌ای که مُعد ارائه «گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان» است پیشرفت نکرده باشد، به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد نظارت» به سازمان و تعیین تکلیف تمدید یا عدم تمدید قرارداد نظارت، ناظر مستحق دریافت قسط پنجم خواهد شد. در صورت تمدید خودکار قرارداد نظارت، قسط پنجم در پایان «دوره اول تمدید خودکار قرارداد نظارت» پرداخت خواهد شد. بدیهی است در این وضعیت ناظر هنگامی مستحق دریافت قسط پنجم خواهد بود که «گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت تمدید خودکار قرارداد نظارت» را به سازمان تسلیم کرده باشد. در هر صورت قبل از پرداخت قسط پنجم حق‌الزحمه به ناظر، سازمان هرگونه بدهی ناظر به سازمان را کسر و مبلغ باقیمانده را به وی پرداخت خواهد کرد.

۶. عدم صدور پروانه ساختمان، با لحاظ سایر مقررات مندرج در قرارداد نظارت و نظام‌نامه‌حاضر، تاثیری بر استحقاق ناظر بر اقساط اول و دوم حق‌الزحمه نظارت نخواهد داشت اما استحقاق ناظر بر اقساط سوم، چهارم و پنجم همگی منوط به صادر شدن پروانه ساختمان است و در صورت عدم صدور پروانه ساختمان به هر علت که بوده باشد ناظر در خصوص اقساط سوم و چهارم و پنجم هیچ‌گونه استحقاقی پیدا نخواهد کرد.

۷. انجام عملیات ساختمانی یا عدم آن از سوی صاحب‌کار تاثیری بر استحقاق ناظر برای دریافت حق‌الزحمه نظارت با شروط مقرر در بندهای فوق، نخواهد داشت.

۸. ملاک «استحقاق» ناظر برای دریافت هر یک از اقساط حق‌الزحمه بر مبنای بندهای فوق تهیه و ارائه گزارش مرحله‌ای یا گزارش وضعیت کار به‌وسیله «شخص ناظر» است و تهیه گزارش وضعیت کار از سوی کارشناسان منصوب سازمان (به جهت قصور یا تقصیر ناظر در ارائه گزارش وضعیت کار)، موجب استحقاق ناظر نخواهد شد.

۹. در صورتی که قبل از مستحق شدن ناظر برای دریافت هر یک از اقساط حق‌الزحمه، قرارداد نظارت به هر علتی خاتمه یابد ناظر حقی بر قسط مذکور و اقساط بعد از آن نخواهد داشت.

۱۰. در صورتی که به جهت قصور یا تقصیر ناظر به هر علت که بوده باشد (از قبیل عدم ایفای کامل و صحیح تعهدات قانونی و قراردادی در مواعید مقرر، عدم دسترسی موثر به ناظر) یا به جهت از دست دادن صلاحیت قانونی یا شایستگی فنی یا از دست دادن توانایی جسمی ناظر با رعایت شروط مقرر در آن از سوی صاحب‌کار فسخ شود و نیز در مواردی که فسخ قرارداد از سوی ناظر به جهت بیماری یا از دست دادن توانایی جسمی یا بنا بر مجوز لحاظ شده برای بانوانی که از حق فسخ خود به جهت بارداری و زایمان استفاده می‌کنند، رخ دهد؛ حق‌الزحمه استحقاقی ناظر عبارت خواهد بود از حاصل تقسیم «مدت زمانی سپری شده از تاریخ ثبت قرارداد نظارت نزد سازمان تا زمان فسخ قرارداد» به «مدت قرارداد» ضرب در مبلغ اولیه قرارداد. در این وضعیت ناظر مکلف و متعهد است هرگونه مبلغ دریافتی زائد بر مبلغ استحقاقی حاصل از رابطه فوق را ظرف مهلت ۲ ماه از تاریخ فسخ قرارداد نظارت، از طریق واریز به حساب سازمان به صاحب کار عودت دهد. سازمان مبلغ مذکور را به نحو مقتضی در حساب مربوط به پرونده ساختمانی لحاظ و وفق مقررات نظام‌نامه حاضر حسب پیشرفت کار یا مرور مواعید مقرر در این نظام نامه به ناظر جدید پرداخت خواهد کرد. تا زمانی که تمام مبلغ مازاد بر استحقاق که نزد ناظر (سابق) است به صورت کامل به سازمان عودت نشده باشد، اجازه قبول و ثبت هیچ کار جدیدی (اعم از طراحی و نظارت و اجرا) از سوی سازمان به آن ناظر (سابق) داده نخواهد شد و سازمان حق خواهد داشت از ارائه هرگونه خدمات به عضو مذکور امتناع کند. همچنین برای هر ماه تاخیر ناظر (سابق) در عودت مبلغ اضافی دریافتی، «معادل ۵ درصد مبلغ عودت داده نشده» یا «معادل میزان کاهش ماهانه

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

ارزش پول وفق شاخص‌های اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران»، هر کدام که «بیشتر» باشد به عنوان خسارت تاخیر در ایفای تعهد از ناظر (سابق) دریافت و به طریق مقتضی به حساب صاحب کار نزد سازمان منظور خواهد شد. پرداخت خسارت رافع تعهد ناظر به عودت اصل مبلغ اضافی نخواهد بود. صاحب‌کار می‌تواند برای دریافت اصل مبلغ اضافی نزد ناظر (سابق) و خسارت ناشی از تاخیر در ایفای تعهد مندرج در این بند علیه ناظر (سابق) نزد مراجع قضائی اقدام دعا کند.

۱۱. در صورتی که به هر دلیل پروانه ساختمان برای پرونده ساختمانی موضوع قرارداد نظارت صادر نشده باشد و نیز در صورتی که مرجع صدور پروانه ساختمان مدت اعتبار «پروانه ساختمان» را برای ساختمان‌های «گروه‌های الف، ب، ج و د» به ترتیب کمتر از ۱۸ ماه، ۲۴ ماه، ۳۶ ماه و ۴۸ ماه تعیین کرده باشد؛ مدت پروانه ساختمان از لحاظ قرارداد نظارت و نظام‌نامه حاضر برای ساختمان‌های گروه الف ۱۸ ماه، گروه ب ۲۴ ماه، ساختمان‌های گروه ج ۳۶ ماه و ساختمان‌های گروه د ۴۸ ماه در نظر گرفته خواهد شد.

۱۲. ناظر حق ندارد به منظور بهره‌مندی از تعرفه سال آتی و دریافت حق الزحمه بیشتر، ارسال گزارش‌های خود به سازمان را به تاخیر اندازد. در تمام مواد مندرج در این نظام‌نامه، حق الزحمه نظارت بر مبنای «تعرفه به‌روز» به ماخذ تاریخی محاسبه خواهد شد که ناظر در آن موعد «مکلف» به ارائه گزارش بوده است و در صورت تاخیر ناظر در ارائه گزارش‌های مرحله‌ای یا ارائه گزارش وضعیت کار نسبت به مواعد مقرر در بندهای فوق، «تعرفه به‌روز» در مواعد مقرر در این نظام‌نامه ملاک محاسبه خواهد بود؛ نه تاریخ موخری که ناظر در آن تاریخ گزارش خود را ارائه کرده است. تشخیص این امر با سازمان است و در صورت وقوع هرگونه اختلاف در این خصوص، نظر سازمان درباره موعد استحقاق ناظر و ماخذ محاسبه اقساط حق الزحمه، ملاک عمل خواهد بود و صاحب‌کار و ناظر حق اعتراض به نظر سازمان را از خود سلب و ساقط نمودند.

ب-موعد پرداخت حق الزحمه نظارت مربوط به دوره تمدید خودکار قرارداد نظارت:

۱. حق الزحمه مدت تمدید خودکار قرارداد نظارت در خصوص ناظری که قرارداد نظارت وی به صورت خودکار تمدید شده است در پایان هر دوره تمدید خودکار و به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع زمانی پایان دوره تمدید خودکار قرارداد نظارت» و واریز شدن آن از سوی صاحب‌کار به حساب سازمان، به ناظر پرداخت خواهد شد. تاریخ استحقاق ناظر برای دریافت حق الزحمه دوره تمدید خودکار، تاریخ ثبت گزارش مذکور نزد سازمان خواهد بود و بدون ارائه گزارش مذکور از سوی «شخص ناظر»، وی استحقاقی نسبت به دریافت حق الزحمه دوره تمدید خودکار پیدا نخواهد کرد.

۲. سازمان قبل از پرداخت حق الزحمه دوره تمدید خودکار به ناظر، هرگونه بدهی ناظر به سازمان را کسر و مبلغ باقیمانده را به وی پرداخت خواهد کرد.

۳. انجام عملیات ساختمانی یا عدم آن از سوی صاحب‌کار در دوره تمدید خودکار تاثیری بر استحقاق ناظری که دوره نظارت وی به صورت خودکار تمدید شده است نخواهد داشت.

ت-موعد پرداخت حق الزحمه نظارت مربوط به دوره تمدید توافقی قرارداد نظارت:

۱. حق الزحمه مدتی که صاحب‌کار و ناظر با توافق قرارداد نظارت را با یکدیگر تمدید کرده‌اند در دو قسط به ناظران پرداخت خواهد شد. ۳۰ درصد از حق الزحمه دوره تمدید به هنگام تمدید قرارداد تمدید و ۷۰ درصد دیگر به هنگام اتمام دوره تمدید شده و به شرط ارائه گزارش پایان عملیات ساختمان یا در صورت پایان نیافتن عملیات ساختمانی و یا عدم تایید آن از سوی ناظر، به شرط ارائه «گزارش وضعیت کار در مقطع زمانی پایان مدت تمدید قرارداد نظارت» قابل پرداخت خواهد بود. بدون ارائه گزارش‌های مذکور (حسب مورد) ناظر استحقاقی نسبت به دریافت قسط دوم حق الزحمه دوره تمدید قرارداد نظارت پیدا نخواهد کرد.

۴. در صورتی که قرارداد نظارت در دوره تمدید توافقی به هر جهت فسخ شود، حق الزحمه قابل پرداخت به ناظر برای مدت تمدید شده تا روز فسخ از رابطه زیر محاسبه خواهد شد؛ اما در هر صورت حق الزحمه قابل پرداخت به ناظر کمتر از ۳۰٪ حق الزحمه دوره تمدید توافقی نخواهد بود:

۱ (مدت دوره تمدید توافقی) / (مدت سپری شده از دوره تمدید توافقی در زمان فسخ) * حق الزحمه دوره تمدید توافقی قرارداد نظارت

۲. صاحب کار مکلف است حق الزحمه دوره تمدید را به حساب سازمان واریز کند. سازمان پس از کسر سهم سازمان و نیز هرگونه بدهی ناظر به سازمان، باقیمانده آن را طبق مقررات این نظام‌نامه به ناظران پرداخت خواهد کرد.

۳. در خصوص حق الزحمه نظارت، انجام عملیات ساختمانی یا عدم آن از سوی صاحب‌کار در دوره تمدید توافقی تاثیری بر استحقاق ناظری که دوره نظارت وی به صورت توافقی تمدید شده است نخواهد داشت.

ث- تعدیل نهایی حق الزحمه نظارت هر یک از ناظران:

۱. در صورت اجتماع شروط زیر، حق الزحمه ناظر با تعدیل نهایی بر مبنای «تعرفه میانگین دوره اصلی نظارت» با رابطه زیر محاسبه و مابه‌التفاوت آن از سوی صاحب‌کار از طریق واریز به حساب مشخص شده از سازمان به ناظر پرداخت خواهد شد.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

حق الزحمه نهایی تعدیل شده: (حق الزحمه نظارت هر متر مربع بر مبنای تعرفه میانگین دوره اصلی نظارت * مساحت بنا) الف- برای ملک پروانه ساختمان صادر شده باشد.
ب- قرارداد نظارت در دوره اصلی قرارداد نظارت به هر علت به صورت یک‌جانبه یا با توافق طرفین یا به علل قهری منفسخ نشده باشد.
ب- در رشته مربوطه هیچ‌گاه از زمان صدور اولین نامه معرفی ناظران به مرجع صدور پروانه در پرونده نظارت تا زمان خاتمه دوره اصلی قرارداد نظارت (تاریخ اعتبار مدت اصلی پروانه ساختمان) تعویض ناظر رخ نداده باشد.
ج- جمع مبالغ اقساط حق الزحمه استحقاقی ناظر که وفق فراز ب ماده ۳ این نظام‌نامه محاسبه شده است از مبلغ حق الزحمه‌ای که بر اساس رابطه مندرج در این بند «تعرفه میانگین دوره اصلی نظارت» محاسبه می‌شود کمتر باشد.
۲. در سایر موارد، مبلغ نهایی حق الزحمه نظارت هر ناظر همان مجموع اقساطی است که ناظر وفق مفاد قبلی این نظام‌نامه استحقاق دریافت آن را پیدا کرده است و غیر از آن مستحق مطالبه مبلغ دیگری از صاحب‌کار نخواهد بود.

بخش دوم: تعویض ناظر در مدت قرارداد نظارت

ماده ۱- کلیات:

- در صورتی که به هر دلیل تعویض ناظر در هر یک از رشته‌های نظارت لازم شود، صاحب‌کار مکلف است برای ادامه عملیات ساختمانی، قرارداد همسان نظارت را با ناظر جدید منعقد نماید و بدون تعیین ناظر جدید و عقد قرارداد با وی حق ادامه عملیات ساختمانی را به هیچ عنوان ندارد. قرارداد مذکور باید به امضای صاحب‌کار و ناظر جدید برسد و ثبت آن نزد سازمان الزامی است. تا زمانی که سازمان قرارداد منعقد بین صاحب‌کار و ناظر جدید را قبول نکرده باشد، قرارداد مذکور منشاء اثر نخواهد بود.
- ناظر جدید را سازمان وفق مقررات و شیوه‌نامه‌های لازم الاجرا تعیین و به صاحب‌کار معرفی خواهد کرد و صاحب‌کار حق تعیین ناظر جدید را ندارد.
- ناظر جدید فقط در قبال عملیات انجام یافته در مدت زمان نظارت خود، مسئولیت خواهد داشت و ناظر قبلی نیز فقط مسئولیت عملیات ساختمانی انجام یافته در مدت زمان نظارت خود را بر عهده دارد. ناظر جدید مکلف است ایراداتی را که از «دوره نظارت ناظر قبلی» باقی مانده و به هنگام تعویض ناظر به اطلاع وی رسیده است در «دوره نظارت خود» به نحو مقتضی پیگیری نماید و در صورت عدم رفع ایرادات مذکور به‌وسیله صاحب‌کار، از تایید آن قسمت از عملیات ساختمانی امتناع کند و گرنه ناظر جدید نیز در خصوص آن ایرادات مسئول خواهد بود.

ماده ۲- حق الزحمه ناظر جدید:

از لحاظ حق الزحمه و نحوه پرداخت آن، ناظر جدید در همان موقعیتی قرار خواهد گرفت که ناظر قبلی به هنگام خاتمه قرارداد نظارت وی در آن موقعیت بوده است. سازمان پس از کسر و پرداخت آن قسمت از حق الزحمه ناظر قبلی که مستحق آن شده و موعد پرداخت آن رسیده است، سهم حق الزحمه ناظر جدید را به اقساط و در مواعد مقرر در بخش اول این نظام‌نامه به وی پرداخت خواهد کرد. نحوه و مواعد پرداخت حق الزحمه ناظر جدید مطابق قرارداد همسان نظارت و بخش اول این نظام‌نامه خواهد بود. صاحب‌کار مکلف است هرگونه کسری موجودی برای پرداخت حق الزحمه ناظر جدید را وفق محاسبه و اعلام سازمان پرداخت نماید.

ماده ۳- تعویض ناظر به علت فسخ قرارداد نظارت به صورت توافقی:

- در مدت اعتبار قرارداد نظارت، صاحب‌کار و هر یک از ناظران می‌توانند توافق خود را مبنی بر فسخ قرارداد نظارت فی‌مابین، با ذکر دلایل و جهات آن به سازمان اعلام کنند. در این صورت به شرط انتخاب ناظر جدید وفق مقررات سازمان و قبول انجام نظارت از سوی وی و موافقت سازمان، تعویض ناظر به انجام خواهد رسید.
- در صورتی که به جهت فسخ قرارداد به صورت توافقی، مبلغی که صاحب‌کار نزد سازمان دارد کفاف پرداخت حق الزحمه ناظر جدید را ندهد صاحب‌کار مکلف است وفق محاسبه سازمان و به محض اعلام نسبت به واریز کسری آن به حساب مشخص شده از سوی سازمان اقدام نماید.
- ناظر قبلی و ناظر جدید موظف‌اند به‌طور مشترک، گزارشی کامل و جامع را تحت عنوان «گزارش مشترک» که مشتمل بر وضعیت عملیات اجرایی انجام یافته و کارهای باقیمانده، ایرادهای فنی و عیوب و نواقص کارهای انجام یافته و جزئیات وضعیت ایمنی کارگاه است تهیه و با قید تاریخ، مهر و امضا کنند. «گزارش مشترک» باید به‌گونه‌ای تنظیم شود که وضعیت عمومی و فنی ساختمان و ایمنی آن را در تاریخ تعویض ناظر به روشنی بیان کند تا از بروز ابهام در خصوص حیطة مسئولیت هر یک از مهندسان ناظر قبلی

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

و بعدی پیشگیری شود. «گزارش مشترک» در سه نسخه تهیه و تمامی صفحات و پیوست‌های آن به‌وسیله ناظر قبلی و ناظر جدید مهر و امضا و یک نسخه از آن به سازمان تحویل می‌شود. تعویض ناظر و قرارداد منعقد شده با ناظر جدید فقط پس از ثبت «گزارش مشترک» مورد قبول سازمان واقع خواهد شد و «تاریخ تعویض ناظر» همان تاریخ ثبت «گزارش مشترک» در سازمان است.

۴. گزارش مشترک باید کامل و بدون نقص تهیه و ارائه شود؛ ارائه گزارش مشترک ناقص یا غیر منطبق با الگوی ارائه شده از سوی سازمان در حکم عدم ارائه است.

ماده ۴- تعویض ناظر به علت فسخ یک‌طرفه قرارداد نظارت از سوی صاحب‌کار:

۱. در صورتی که تعویض ناظر ناشی از اعمال حق فسخ از سوی صاحب‌کار به جهت عدم دسترسی به ناظر باشد، پس از ثبت قرارداد نظارت فی‌مابین صاحب‌کار و ناظر جدید، ابتدا «گزارش مشترک» در رشته نظارت مربوطه به‌وسیله کارشناس تعیینی سازمان و ناظر جدید تهیه خواهد شد. «گزارش مشترک» در سه نسخه تهیه و تمامی صفحات و پیوست‌های آن به‌وسیله کارشناس تعیینی سازمان و ناظر جدید مهر و امضا و یک نسخه از آن به سازمان تحویل می‌شود. تعویض ناظر فقط پس از ثبت «گزارش مشترک» در سازمان اعتبار خواهد یافت و «تاریخ تعویض ناظر» همان تاریخ ثبت «گزارش مشترک» در سازمان است. هزینه‌های تهیه گزارش مشترک از جمله حق‌الزحمه کارشناس تعیینی سازمان بر عهده ناظر قبلی است که بدون هرگونه تشریفات از حق‌الزحمه وی کسر و در صورت عدم کفاف حق‌الزحمه باقیمانده وی نزد سازمان، به تشخیص سازمان بدون تشریفات از محل سایر مطالبات وی یا در صورت اقتضا از طریق رجوع به مراجع قضایی مطالبه و وصول خواهد شد.
۲. در سایر مواردی که صاحب‌کار حق فسخ خود را اعمال می‌کند، ناظر مکلف است به محض اعلام فسخ قرارداد نظارت به وی، «گزارش وضعیت کار» را تهیه و به سازمان ارائه کند.

ماده ۵- تعویض ناظر به علت فسخ یک‌طرفه قرارداد نظارت از سوی ناظر:

۱. در صورتی که ناظر از حق خود برای فسخ قرارداد نظارت وفق مفاد قرارداد همسان نظارت استفاده کند، باید هم‌زمان با اعلام فسخ قرارداد نظارت، «گزارش وضعیت کار» را تهیه و به سازمان ارائه کند.
۲. هرگاه ناظر به جهت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از حق‌الزحمه نظارت در موعد مقرر از سوی صاحب‌کار، قرارداد نظارت را فسخ کرده باشد عقد قرارداد با ناظر جدید و قبول آن از سوی سازمان منوط به پرداخت تمام بدهی‌های مربوط به حق‌الزحمه نظارت قرارداد ناظر قبلی در وجه سازمان است. همچنین در این وضعیت سازمان اختیار خواهد داشت باقیمانده اقساط حق‌الزحمه نظارت تمام ناظران را که سررسید آن‌ها فرا نرسیده است به صورت حال و نقداً از صاحب‌کار مطالبه کند که در این صورت صاحب‌کار مکلف به پرداخت فوری آن خواهد بود؛ در صورت درخواست سازمان برای پرداخت نقدی و فوری اقساط سررسید نشده و عدم تمکین صاحب‌کار، سازمان می‌تواند از ثبت و قبول قرارداد صاحب‌کار با ناظر جدید امتناع کند که در این صورت صاحب‌کار حق ادامه عملیات ساختمانی را نخواهد داشت.

ماده ۶- تعویض ناظر به علت عدم تمدید قرارداد نظارت:

۱. در صورتی که تعویض ناظر ناشی از خاتمه مدت قرارداد نظارت و عدم تمدید آن باشد، ناظر قبلی مکلف به تهیه گزارش وضعیت کار و ارائه آن به سازمان است. ناظر جدید نیز مکلف است با مراجعه به محل و بازدید از آن، «گزارش وضعیت کار» تهیه شده توسط ناظر قبلی یا کارشناس تعیینی سازمان را با وضعیت زمان بازدید خود تطبیق دهد. در صورتی که وضعیت محل در زمان بازدید ناظر جدید مطابق با «گزارش وضعیت کار» ناظر قبلی یا کارشناس تعیینی سازمان باشد، ناظر جدید مکلف است این انطباق را گواهی و به سازمان اعلام کند، در این صورت گزارش تهیه شده توسط ناظر قبلی یا کارشناس تعیینی سازمان، به عنوان «گزارش مشترک» تلقی خواهد شد. در صورتی که در زمان بازدید ناظر جدید، وضعیت محل با «گزارش وضعیت کار» تفاوت «عمده و مهمی» داشته باشد (از جمله به این دلیل که صاحب‌کار بدون تعیین ناظر جدید، عملیات ساختمانی را ادامه داده باشد)، ناظر جدید مکلف است موضوع را طی گزارشی کامل از وضعیت پروژه مشتمل بر شرح جزئیات موارد مغایرت به سازمان اعلام کند و سازمان به طریق مقتضی علت مغایرت را پیگیری خواهد کرد. اگر مغایرت اعلامی ناشی از ادامه عملیات اجرایی از سوی صاحب‌کار بدون تعیین ناظر جدید بوده باشد در این صورت ناظر قبلی و ناظر جدید و سازمان هیچ‌گونه مسئولیتی راجع به تغییرات مذکور و کارهایی که صاحب‌کار یا هر شخص دیگری بدون مجوز و حضور ناظر به انجام رسانیده‌اند نخواهند داشت.

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده

جدول گزارش‌های مرحله‌ای مد نظر در نظام‌نامه راجع به تنظیم روابط بین صاحب‌کار و ناظران ساختمان

شرح	شماره گزارش	رشته
تحويل زمین و شروع عملیات اجرایی	۱	معماری
اولین سقف سازه‌ای یا زیرزمین	۲	
دومین سقف از روی تراز کف گذر مجاور	۳	
پس از اتمام سفت‌کاری ساختمان	۴	
حین اجرای نمای ساختمان	۵	
اتمام نازک کاری و نمای ساختمان	۶	
پس از میلگردگذاری شالوده و قبل از بتن‌ریزی آن	۱	سازه
قبل از بتن‌ریزی اولین سقف سازه‌ای (زیرزمین)	۲	
قبل از بتن‌ریزی اولین سقف سازه‌ای که بالاتر از تراز صفر کف گذر مجاور واقع شده است.	۳	
قبل از بتن‌ریزی سقف‌ها (به صورت یک در میان). گزارش‌های این مرحله بسته به تعداد سقف‌ها، متعدد خواهند بود.	۴	
قبل از بتن‌ریزی آخرین سقف سازه‌ای	۵	
بعد از پی‌کنی و قبل از اجرای پی	۱	تاسیسات برقی
پایان عملیات لوله‌گذاری الکتریکی	۲	
پایان عملیات سیم‌کشی	۳	
پایان عملیات نصب و راه‌اندازی	۴	
هنگام اجرای اسکلت ساختمان و سقف اول سازه‌ای	۱	تاسیسات مکانیکی
اتمام سفت‌کاری و حین اجرای لوله‌کشی	۲	
اتمام لوله‌کشی و قبل از پوشاندن اجزای تاسیسات	۳	
اتمام اجرای تاسیسات مکانیکی و نصبیات	۴	
پس از خاکبرداری و قبل از اجرای بتن‌مگر	۱	نقشه‌برداری
پس از اتمام میلگردگذاری و قبل از بتن‌ریزی	۲	
قبل از بتن‌ریزی سقف سوم سازه‌ای	۳	
قبل از بتن‌ریزی آخرین سقف سازه‌ای	۴	
پس از میلگردگذاری شالوده و قبل از بتن‌ریزی آن	۱	سوله و ساختمان‌های صنعتی
هنگام ساخت قطعات و قبل از نصب قطعات در محل	۲	
پس از اتمام نصب قطعات و برپایی سوله	۳	

سازمان نظام مهندسی ساختمان

ناظر معماری	ناظر سازه	ناظر تاسیسات برقی	ناظر تاسیسات مکانیکی	ناظر نقشه‌برداری	صاحب‌کار	ناظر هماهنگ‌کننده