



از تعارض نقش‌ها تا بازتعریف مسئولیت‌ها؛ نگاهی نوبه جایگاه ناظر در چرخه ساخت و ساز



لهون اسدی

کارشناسی ارشد معماری، دکترای شهرسازی، مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی



«دستورالعمل جایگزین ناظر» تدوین شد تا اگر مالک خواستار ادامه همکاری نبود، امکان جابه‌جایی مهندس ناظر فراهم شود.

ناظر» تدوین شد تا اگر مالک خواستار ادامه همکاری نبود، امکان جابه‌جایی مهندس ناظر فراهم شود. با این حال، ارجاع نظارت همچنان از طریق سامانه انجام می‌شود. از تغییرات بی‌رویه جلوگیری گردد.

ریشه‌های تنش بین ناظر و مالک

درفرايند اجرای قانون نظام مهندسی در حوزه وظایف ناظر و رابطه او با مالک، موضوعاتی وجود دارد که به‌طور ذاتی تنش‌زا است. شهرداری‌ها گاه معتقدند که مالک باید حق انتخاب ناظر را داشته باشد، در حالی که دستورالعمل‌ها صراحتاً انتخاب ناظر را بر عهده سازمان گذاشته‌اند. باید بررسی کرد که چرا برخی اعضای سازمان با وجود ریسک‌های انتظامی، وارد فرایندهای غیررسمی می‌شوند و به شکل مستقیم خدمات ارائه می‌دهند؟ پاسخ در شرایط اشتغال نهفته است. کمبود کار و فرصت‌های شغلی، بسیاری از مهندسان را ناگزیر به پذیرش ریسک کرده است. این مسئله نیازمند آسیب‌شناسی عمیق است.

نگاه جهانی به نظارت و نقش بیمه‌ها

در تجربه‌های جهانی، رابطه مالک و ناظر به‌صورت مستقیم تعریف می‌شود. مالک حق دارد فرد امینی را به‌عنوان ناظر خود انتخاب کند و در مقابل، نهادهایی مانند شهرداری، بازرسی مستقل خود را دارند. از سوی دیگر، در بسیاری کشورها، کنترل ساختمان برون‌سپاری شده و شرکت‌های بیمه نقش بازرسی ثالث را بر عهده گرفته‌اند. بیمه

در بسیاری کشورها، کنترل ساختمان برون‌سپاری شده و شرکت‌های بیمه نقش ناظر ثالث را بر عهده گرفته‌اند.

چنین چیزی وجود ندارد. کنترل ساختمان در تمام قوانین کشور بر عهده شهرداری است و سازمان نظام مهندسی ساختمان صرفاً مسئول کنترل خدمات اعضاست. نه کنترل ساختمان.

اگر این موضوع به درستی درک شود، جایگاه ناظر نیز روشن‌تر خواهد شد. ناظر کسی است که به نیابت از مالک بر فرایند ساخت نظارت می‌کند و حقوق او را در اجرای ساختمان صیانت می‌نماید. اما در عمل، ناظر از مالک حق‌الزحمه می‌گیرد و گزارش‌های خود را به شهرداری می‌دهد تا در صورت لزوم پروژه را متوقف کند. اینجاست که تعارضی میان مالک و ذی‌نفع با ناظر به وجود می‌آید؛ مالک هزینه ناظر را می‌پردازد اما گاه نتیجه به زیان او تمام می‌شود. این تناقض از آن‌جاست می‌شود که ناظر در نظام فعلی، نقش دوگانه‌ای ایفا می‌کند؛ از یک‌سو امین مالک است و از سوی دیگر بازرسی شهرداری.

چالش ارجاع نظارت و نقش سازمان نظام مهندسی ساختمان

در حال حاضر، پرداخت حق‌الزحمه ناظر از طریق سازمان نظام مهندسی ساختمان انجام می‌شود؛ یعنی مالک مبلغ را به سازمان می‌پردازد تا سازمان آن را به ناظر پرداخت کند. با این حال، در قرارداد میان ناظر و مالک، برای سازمان نقشی پیش‌بینی نشده است. از سوی دیگر، چون ناظر را سازمان انتخاب می‌کند، نوعی تعصب سازمانی در دفاع از ناظر شکل می‌گیرد که صحیح نیست. در دوره‌ای این تعصب به حدی بود که مالکان عملاً امکان تغییر ناظر را نداشتند. در حالی که هدف، ساخت‌وساز و اشتغال‌زایی است نه توقف پروژه‌ها. به همین دلیل «دستورالعمل جایگزین

مبانی و جایگاه نظارت در فرایند ساخت‌وساز

در موضوع ارجاع نظارت، ابتدا باید مورد بررسی قرار داد که مبانی آن چیست؟ نظارت به چه معناست؟ جای مالک کجاست؟ جای مهندس کجاست؟ روابط بین مالک و ناظر چگونه تعریف می‌شود؟ تا شخصی به نام مالک یا سازنده وجود نداشته باشد که زمین تهیه کند، سرمایه‌گذاری انجام دهد و پروژه را تعریف کند، عملاً پروژه‌ای خلق نمی‌شود تا مهندس بتواند به آن خدمات ارائه دهد. کار مهندس پس از تعریف پروژه آغاز می‌شود و آن کسی که پروژه را تعریف می‌کند، مالک و سرمایه‌گذار است. نباید این موضوع را با تعصب و جانب‌داری از سمت مهندسان نگریم و از بخش سرمایه‌گذاری غافل شد. تا سرمایه‌گذاری وجود نداشته باشد، مهندسان نیز نمی‌توانند توانایی خود را عرضه کنند.

مهندسان باید در نظر داشته باشند که در پروژه سرمایه‌گذار ارائه خدمت می‌نمایند؛ اگر پروژه وجود نداشته باشد، خدمات مهندسی نیز از بین خواهد رفت. در مقابل سبک جدید زندگی و وقوع حوادث، نیاز به مهندسی را پدید آورد و جایگاه آن را تثبیت کرد، اما نباید فراموش کرد که جایگاه مهندس تابع سازنده است. این اصل مهم اگر نادیده گرفته شود، مسیر تحلیل‌ها به خطا می‌رود.

وظایف ناظر و مرز مسئولیت‌ها

سؤال دیگر آن است که وظیفه ناظر چیست؟ قانون نظام مهندسی و مبحث کنترل ساختمان، این تصور را ایجاد کرده است که سازمان نظام مهندسی ساختمان بخشی از وظایف شهرداری‌ها را بر عهده دارد، در حالی که در قوانین

باید پذیرفت که نظام ارجاع برای بخش قابل توجهی از مهندسان، منبع اشتغال حداقلی است و حذف آن بدون پیش‌بینی جایگزین، موجب نابرابری در بازار خدمات مهندسی خواهد شد.

ضرورت نوسازی ساختار و خدمات پس از ساخت

بازار مسکن کشور به آستانه اشباع رسیده و سرمایه‌گذاری در این بخش پرریسک شده است. از این رو باید سهم سازندگان حرفه‌ای افزایش یابد و هم‌زمان خدمات مهندسی از مرحله طراحی و اجرا فراتر رفته و بخش نگهداری و پایش دوره‌ای ساختمان‌ها را نیز دربر گیرد. همان‌گونه که سرویس آسانسور الزامی شده، پایش سالانه تأسیسات و سازه نیز باید الزامی شود. وزارت راه و شهرسازی دو صلاحیت جدید «طرح و ساخت» و «طرح و اجرا» تعریف کرده است که گامی مهم در جهت یکپارچه‌سازی خدمات محسوب می‌شود. قدم بعدی موضوع تعریف صلاحیت بازرسی، کنترل و صلاحیت نگهداری در ادامه صلاحیت طرح و ساخت است.

جمع‌بندی و نگاه راهبردی

امروز سازمان نظام مهندسی ساختمان بیش از اندازه درگیر روابط میان مالکان و ناظران شده است و این موضوع باعث طولانی شدن فرایند صدور پروانه و پیچیدگی اداری شده است. در حالی که در بسیاری از کشورها، اخذ پروانه ساختمانی بیش از دو هفته طول نمی‌کشد، در ایران این روند ممکن است بیش از یک سال ادامه یابد. برای اصلاح این وضعیت، باید چهار ضلع اصلی این چرخه - سازندگان حرفه‌ای، شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی - به صورت هماهنگ عمل کنند تا ساخت‌وساز سریع‌تر، با کیفیت‌تر و در عین حال منطبق بر منافع بهره‌برداران نهایی انجام شود.

باید چهار ضلع اصلی چرخه ساخت - سازندگان حرفه‌ای، شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی - به صورت هماهنگ عمل کنند تا ساخت‌وساز سریع‌تر، با کیفیت‌تر و در عین حال منطبق بر منافع بهره‌برداران نهایی انجام شود.

اصلاح ساختار ارجاع و اقتصاد مهندسی

نظام ارجاع نظارت در طول سال‌ها تجربه، آسیب‌هایی را به همراه داشته و در روابط میان مهندس و کارفرما خدشه‌هایی وارد کرده است. هم‌اکنون، ۵ درصد از حق الزحمه نظارت به سازمان اختصاص می‌یافت، اما با اصلاح قانون، درآمد سازمان از ارجاع جدا و به خدمات متصل می‌شود تا وابستگی و تعصب کاهش یابد. با این حال، باید پذیرفت که نظام ارجاع برای بخش قابل توجهی از مهندسان، منبع اشتغال حداقلی است و حذف آن بدون پیش‌بینی جایگزین، موجب نابرابری و تبعیض در بازار خدمات مهندسی خواهد شد.

در حال حاضر، تعداد مهندسان پروانه‌دار نسبت به حجم ساخت‌وساز بسیار افزایش یافته است. حذف سامانه ارجاع می‌تواند به توزیع کار به صورت طبیعی و رقابتی منجر شود که البته برای برخی مهندسان فرصت و برای برخی دیگر محدودیت ایجاد کند. در بخش طراحی، این رقابت سالم‌تر است، اما در بخش نظارت باید با دقت مدیریت شود.

ضرورت تفکیک پروژه‌ها و بازتعریف نقش‌ها

باید بین پروژه‌های بزرگ و کوچک و میان اشخاص حقیقی و حقوقی تفاوت قائل شد. در پروژه‌های بزرگ معمولاً سازندگان حرفه‌ای فعالیت دارند و نیازمند نظام ارجاع متفاوتی هستند. در دنیا شرکت‌هایی حرفه‌ای تمام مراحل طراحی، ساخت و نظارت را خود انجام می‌دهند و کیفیت را تضمین می‌کنند. در ایران نیز باید به سمت یکپارچگی خدمات حرکت کرد تا پراکندگی فعلی کاهش یابد.

به دلیل منافع مستقیم خود، سخت‌گیرانه‌ترین کنترل‌ها را اعمال می‌کند تا از ریسک‌های آینده بکاهد. در این مدل‌ها، حق بیمه متناسب با کیفیت ساخت تعیین می‌شود؛ ساختمان با کیفیت‌تر، حق پایین‌تر چرا که ریسک کمتر دارد. این سازوکار، ابزاری مؤثر برای ارتقای کیفیت ساخت‌وساز است.

آینده نظارت و شناسنامه فنی-ملکی

یکی از تحولات مهم پیش‌رو، صدور شناسنامه فنی-ملکی برای ساختمان‌هاست؛ سندی رسمی که توسط ناظر تکمیل و توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان تأیید می‌شود. در آینده، بهره‌برداران می‌توانند با استناد به این سند، در صورت وجود مغایرت، طرح شکایت کنند. این امر مسئولیت مهندسان را در بخش تضمین کیفیت دوچندان خواهد کرد و ممکن است منجر به افزایش دعاوی حقوقی علیه طراحان و ناظران و مجریان شود.

در آینده، کیفیت بهره‌برداری و مصرف انرژی نیز اهمیت بیشتری خواهد یافت. افزایش بهای انرژی، لزوم رعایت استانداردهای صرفه‌جویی و نظارت دقیق بر کیفیت ساخت را اجتناب‌ناپذیر می‌سازد. مهندسان باید آگاه باشند که نظارت دقیق امروز، تضمین عملکرد فردا است.

