



ارائه الگوی بهینه برای تعیین ناظر ساختمان؛ تلفیق نظر مالک با تأییدیه نهادهای تخصصی



احمد رضا طاهری اصل

کارشناسی ارشد مکانیک، رئیس کمیسیون انرژی، استاندارد مصالح و محیط زیست دوره هفتم و هشتم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان، نایب رئیس کمیسیون انرژی، استاندارد مصالح و محیط زیست دوره نهم شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان

Taheriasi2000@gmail.com





مقررات ملی ساختمان مجموعه قوانین لازم‌الاجرائی است که رعایت آن در ساخت‌وساز می‌تواند به تأمین ایمنی و آسایش ساکنان آن‌ها منجر شود.

۱- مقدمه

همانگونه که می‌دانیم ضوابط و مقررات فنی در نظام ساخت‌وساز شهری و روستایی شامل: قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴ به همراه اصلاحات و الحاقات بعدی آن، ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها و یا طرح‌های هادی در روستاها، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، استانداردهای ملی ایران، قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و ۲۳ میبخت مقررات ملی ساختمان می‌باشد، از طرفی مطابق ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان اصول و قواعد فنی که رعایت آن‌ها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌گردد.

همچنین مطابق ماده ۳۴ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان، شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک‌ها و شهرستان‌ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلف‌اند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. چرا که مقررات ملی ساختمان مجموعه قوانین لازم‌الاجرائی است که رعایت آن در ساخت‌وساز می‌تواند به تأمین ایمنی و آسایش ساکنان آن‌ها منجر شود. مقررات ملی که با توجه به سطح فناوری کشور تدوین شده است، امروزه میثاق جامعه مهندسی کشور است و توانسته است قابلیت‌های خود را در عرصه‌های مرتبط نشان دهد. در حقیقت مقررات ملی ساختمان، مجموعه‌ای از حداقل‌های مورد نیاز و باید‌ها و نباید‌های ساخت‌وساز است که با توجه به شرایط فنی و اجرائی و توان مهندسی کشور و با بهره‌گیری از آخرین دستاوردهای روز ملی و بین‌المللی و برای آحاد جامعه کشور، تهیه و تدوین شده است.

لذا مطابق بند ۲-۲-۲-۲-۲ ام‌بخت دوم مقررات ملی ساختمان «مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آن‌ها است که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و صرفه‌جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه‌های ملی رعایت شود» همچنین مطابق بند ۲-۳-۴-۴-۴ میبخت دوم مقررات ملی ساختمان: «سازمان نظام‌مهندسی استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می‌باشد و در صورت مشاهده تخلف باید مراتب را حسب مورد برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شورای انتظامی استان، اداره کل راه و شهرسازی استان و سایر مراجع قانونی ذیربط اعلام نمایند. در صورت احراز هرگونه تخلف، برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال صورت خواهد پذیرفت» لازم به ذکر است در بند دیگری از میبخت دوم مقررات ملی ساختمان (بند ۲-۶-۲-۲-۲ میبخت) اشاره نموده که: شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت راه و شهرسازی یا سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان یا ناظران، در خصوص وقوع تخلف ساختمانی، در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند.

با توجه به این بندهای قانونی و مقرراتی اشاره شده به این نتیجه می‌رسیم که ناظر ساختمان فعالیتی مضاعف بر یک کنترل‌گر و یا یک امین حرفه‌ای و مشاور حرفه‌ای مالک می‌باشد. بلکه وظیفه‌ای نظیر یک بازرس و پلیس را هم بر عهده دارد، بنابراین برای اینکه بتوانیم به درستی الگوی بهینه‌ای را برای تعیین ناظر ساختمان با تلفیق نمودن نظر مالک در کنار تأییدیه نهادهای تخصصی را داشته باشیم، نیاز است تا به بررسی دقیق‌تر مفهوم کلمه‌های بازرسی، نظارت و غیره داشته باشیم. چرا که در حوزه نظارت ساختمان که یک امر حرفه‌ای و مسئولیت‌پذیر می‌باشد، تلفیق نظر مالک با تأییدیه نهادهای تخصصی،

نظیر سازمان نظام‌مهندسی ساختمان، مراجع صدور پروانه، راه و شهرسازی به عنوان ناظر عالی و ... برای انتخاب ناظر نیازمند الگویی است که هم استقلال حرفه‌ای ناظر حفظ شود و هم اعتماد و رضایت مالک تأمین گردد، لذا ابتدا به بررسی چند تعریف از نظارت و ناظر مطابق مباحث مقررات ملی ساختمان می‌پردازیم.

۲- نظارت یا بازرسی

با توجه به مفاهیم مطرح شده در مباحث مقررات ملی ساختمان بالاخص میبخت دوم مقررات ملی ساختمان، نظارت، به عنوان یکی از ارکان اساسی در نظام ساخت‌وساز، نقشی حیاتی در اطمینان یافتن از انطباق عملیات اجرائی با مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط حاکم بر ساخت‌وساز دارد. این فرایند نه تنها به حفظ کیفیت و ایمنی پروژه‌های ساختمانی کمک می‌کند، بلکه تضمین‌کننده رعایت اصول حرفه‌ای و اخلاقی در این صنعت نیز می‌باشد.

مفهوم کلمه نظارت یعنی کنترل حسن انجام عملیات و اظهار نظر برای بهبود کار، و شخص ناظر به عنوان نماینده کارفرما وظیفه حفاظت نمودن از منافع کارفرما را داشته، بنابراین با این مفهوم و استدلال ناظر نمایندگی از طرف کارفرما و یا همان مالک ساختمان دارد تا وظیفه کنترلی بر حسن انجام عملیات ساختی را انجام دهد که مطابق مقررات ملی یک مجری دارای صلاحیت و پروانه ساخت نسبت به ساخت و اجرا وظیفه دارد، از طرف دیگر مفهومی دیگر تحت عنوان بازرسی و بازرسی مطرح می‌گردد که در فرایند بازرسی شخص بازرس به عنوان نماینده یک نهاد عمومی وظیفه آزمون، انطباق فرایند انجام کار یا محصول با مشخصات و الزامات از پیش تعیین شده و حفاظت از منافع عمومی می‌باشد، نکته قابل تأمل این است که بازرس و گزارش آن مستقل بوده و نمی‌تواند در فرایند مالی پروژه دخالت و ورود کند ولی ناظر می‌تواند بر حسن جریان مالی کارگاه و تخصیص مناسب منابع بنا بر اینکه نماینده کارفرما می‌باشد، نظارت کند. ولیکن در همین جا یک مشکل وجود دارد که مطابق



سازمان نظام مهندسی استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می باشد.

در محل ساختمان حاضر باشد زیرا وی ناظر مقیم نیست، در کل نظارت مستمر ساعت کاری مشخصی ندارد، ولی مرحله کاری دارد، (مثلاً زمان بتن ریزی، خاک برداری و ...) و هر موقع از سال و شبانه روز که ناظر تمایل داشته باشد می تواند از کار بازدید نماید. و در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ناظران موظف شده اند طی مراحل مشخصی از شروع به کار فونداسیون و اسکلت تا اتمام عملیات گزارش صحت و یا عدم اجرای درست این مراحل را گزارش نمایند. و دارای دو جنبه استمرار مرحله ای و استمرار زمانی است.

ب- نظارت مقیم به طور کلی یعنی حضور مداوم در پروژه و ناظر مقیم فردی است که در پروژه های عمرانی و برای مشاور کار می کند، که از ساعت ۸ صبح شروع به کار می نماید و در ساعت ۵ عصر کار وی به اتمام می رسد. و ساده ترین تعریف از نظارت مقیم، حضور در روزهای کاری در کارگاه در ساعات مشخص کاری و هنگام انجام امور اجرایی است. ج- نظارت عالی در نظام فنی اجرایی علاوه بر ناظرین رشته های سازه، برق، مکانیک و غیره، نظارت عالی نیز بر عملکرد بقیه ناظرین نظارت می کند، ولی در نظام ساخت و ساز شهری و روستایی، نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آن ها الزامی است، بر عهده وزارت راه و شهرسازی خواهد بود. بنابراین مطابق تعاریف فوق ناظر در هر سه حالت وظیفه کنترلی داشته هر چند که در نظام فنی و اجرایی وظیفه مشورتی و ارشادی نیز دارد، ولی در هر سه مورد همانطور که ملاحظه گردید وظایفی که بازرس در زمان بازرسی دارد، همانند استقلال، نماینده نهاد عمومی و یا دولتی بودن و ... را دارد ناظر نداشته و یک وابستگی کامل به کارفرما دارد. ولی در کنار همه موارد ذکر شده این مطلب که در مبحث اشاره شده «هرگاه ناظران در حین اجرا با تخطی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام

و محاسبات فنی را گواهی نماید. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به سازمان نظام مهندسی ساختمان ساختمان منعکس نماید.

مطابق تعاریف فوق ناظر علاوه بر حفاظت از منافع کارفرما، یک مجموعه وظایف مرتبط با کنترل، انطباق، گواهی نمودن و گزارش نمودن برای یک نهاد عمومی را نیز دارد که این مورد با تعاریف اولیه برای ناظر متفاوت است. لذا نگاه دوگانه به ناظر حتی مطابق مبحث دوم وجود دارد که یک نگاه نظارتی که در کنار مالک در جهت ارائه پیشنهادات و نگاه کنترلی رعایت مباحث مقررات ملی و استانداردها و عملکرد مجری ساختمان را کنترل می کند، ولی از طرفی یک وظیفه بازرسی نیز دارد چرا که برای یک نهاد عمومی گزارش و گواهی ارائه می کند، بنابراین ابتدا باید به طور صریح وظیفه کلی یک ناظر مشخص گردد تا بتوان نحوه انتخاب و عملکرد آن را بهتر تبیین نمود. در ادامه ابتدا به بررسی انواع نظارت و نحوه عملکردی آن می پردازیم.

مطابق بند ۱-۳۱ ماده یک پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) نظارت، مجموعه خدماتی است که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی 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، تعریف شده است.

۳- انواع نظارت

به طور کلی نظارت شامل سه حالت، الف- نظارت مستمر یعنی آنکه مهندس ناظر باید ساختمانی را که تحت نظارت دارد، زیر نظر داشته باشد و البته این به این معنی نیست که ناظر ۲۴ ساعته

مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ناظر علاوه بر اینکه به عنوان نماینده کارفرما وظیفه حفاظت از منافع کارفرما را دارد، از طرفی چند تعریف و اصطلاح دیگر برای وی تعیین شده که مطابق موارد زیر می باشد:

ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطة صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد. (بند ۲-۵-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان)

ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آن ها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند. (بند ۲-۵-۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان)

تعریف دیگر مهندس ناظر مطابق بند ۱۲-۱-۳-۸ مبحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان عبارت است از شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطة صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید.

ناظران باید گزارش پایان کار هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند، که این مراحل شامل: پی سازی، اجرای اسکلت، سفت کاری، نازک کاری، پایان کار از مراحل اصلی کار می باشند.

همچنین مطابق با تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرای ساختمانی که به مسئولیت آن ها احداث می شود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه



انتخاب ناظر نیازمند الگویی است که هم استقلال حرفه‌ای ناظر حفظ شود و هم اعتماد و رضایت مالک تأمین گردد.

نمایند) کمی نشان دهنده تداخل وظایفی ناظر با وظایف یک بازرس است.

ولی یک نکته مهم که در مبحث دوم مقررات ملی ذکر شده است این نکته هست که «ناظر نمی‌تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی‌تواند هیچگونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد.» و همین امر موجبات این مورد را فراهم نموده که مالک به شکلی حق انتخاب ناظر را ندارد و باید یک سیستم و نظامی جهت معرفی ناظر به مالک باشد، چرا که متأسفانه این دیدگاه هم وجود دارد که مالک خود سازنده ساختمان هست و ناظر بیشتر از آنکه مشاور و نماینده مالک باشد به شکلی ناظر بر مالک هست و عملیات بازرسی ساختمان را انجام می‌دهد در صورتی که اگر مبحث دوم به شکل کامل و واقعی اتفاق می‌افتاد و در پروژه‌های ساختمانی مجری ساخت و یا مجری ذی‌صلاح عملیات ساخت را انجام می‌داد، در آن صورت حضور ناظر به عنوان نماینده مالک و دستیار فنی و مشاور فنی مالک جهت انطباق عملیات ساختمانی با نقشه‌ها و مقررات ملی و بررسی کیفیت معنادار می‌شد و انتخاب توسط مالک نیز معنای بهتری پیدا می‌کرد.

۴- فرایند انتخاب مهندس ناظر

مطابق بند ۱۶-۱-۱ پیوست- فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان بدین شکل تعریف شده است که سازمان استان به منظور تعیین ناظران حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت از وزارت راه و شهرسازی که مایلند در زمینه کارهای نظارت ساختمان فعالیت نمایند، طبق اطلاعیه‌های مناسب موضوع نامنویسی از آنان را آگهی نموده و متعاقباً فهرست ناظران را به تفکیک رشته پروانه اشتغال تهیه و نسبت به امضای کاربرگ همکاری با سازمان استان اقدام می‌نماید، همچنین در بند ۱۶-۲ پیوست- فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان آمده است



دیگری انجام شود و مهمتر از همه موارد ساخت ساختمان توسط سازنده ذی‌صلاح است. چرا که مطابق قانون و مقررات، ناظران حقیقی در بخش نظارت بر ساختمان‌هایی که به موجب مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، استفاده مجری در آن‌ها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع هرگونه عملیات ساختمانی که مشمول شیوه‌نامه مجریان می‌شود، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقیقی باشد. «پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضاء همه ناظران و ناظر هماهنگ‌کننده پروژه ساختمان و مجری باشد.» (بندهای ۱۵-۴-۷ و ۱۴-۴-۳ پیوست فصل چهارم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان) لازم به ذکر است با توجه به اینکه در کتابی تحت عنوان نظارت ساختمان- مسئولیت‌ها و مخاطرات سعی شده تمام مسائل مرتبط با نظارت و وظایف ناظرین در پروژه‌ها و نحوه تعامل و برخورد آن‌ها با مجریان و نهادهای تخصصی ارائه شود، در این نوشتار به این نکات نمی‌پردازم و سعی می‌کنیم در بخش بعدی به ارائه یک راهکار و یک مدل میانه جهت انتخاب و معرفی ناظر بپردازیم.

۵- جمع‌بندی

با توجه به تناقضات اشاره شده همچون تداخل وظایف بازرسی و نظارت در عملکرد ناظرین، و همچنین نظر به اینکه فلسفه وجود ناظر در پروژه‌های ساختمانی، به عنوان نماینده کارفرما و یا مالک انطباق نقشه‌ها با ساخت، کنترل مقررات ملی و استانداردها و درکل مشاور و نماینده مالک بر عملکرد سازنده ذی‌صلاح می‌باشد، لذا در این میان نیاز به ارائه یک الگوی بهینه برای تعیین ناظر ساختمان با تلفیق نظر مالک و همچنین با تأییدیه نهادهای تخصصی همچون مراجع صدور پروانه، سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی می‌باشد، در این صورت باید الگویی میانه ارائه شود تا استقلال حرفه‌ای مهندس ناظر در جهت رعایت وظایف حرفه‌ای همچون عمل به مقررات ملی ساختمان حفظ

«اولویت‌بندی ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی و نحوه اجرای آن طبق نظام‌نامه‌ای می‌باشد که توسط شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان به سازمان‌های نظام مهندسی استان‌ها ابلاغ خواهد شد.» (لذا در این راستا طی چند سال اخیر با تهیه یک نظام‌نامه و یک سیستم الکترونیکی سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان فرایند ارجاع نظارت به اعضا را مطابق سیستم و نرم‌افزار انجام می‌دهند، و همه موارد فوق شاید از این قسمت قانون و مقررات استخراج شده که عنوان می‌دارد، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایفی همچون: الف- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضاء آن سازمان ارائه می‌گردد و انجام کنترل‌های لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان. ب- تعقیب اعضاء متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذی‌صلاح، ولی می‌توان به وضوح گفت نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی نمی‌تواند ارجاع کار خدمات مهندسی باشد، بلکه نظارت بر عملکرد هست.

در این بخش لازم است برخی از مصادیق منفی و مثبت سیستم ارجاع نظارت را به شکل خلاصه بررسی کنیم، متأسفانه وقتی ارجاع نظارت به شکل تصادفی و براساس امتیاز باشد، بعضاً مشاهده می‌شود، ناظرین یا تخصص و حرفه‌مندی لازم برای پروژه خاص را ندارند و یا به دلیل ضرورت حضور اجباری آن‌ها در پروژه تقاضاهای بی‌مورد از مالک داشته باشند، و یا از دیدگاه دیگری مالک و یا سازنده به دلیل دقت و حرفه‌مندی ناظر و به دلیل اینکه بعضاً آگاهانه و یا ناآگاهانه قصد عدم رعایت مقررات و استانداردها را دارد به بهانه‌های واهی اعلام نماید، ناظر مناسب نیست، لذا بهترین شیوه در جهت اینکه ناظر بهترین عملکرد را داشته باشد ابتدا تبیین نقش و جایگاه ناظر در مقررات ملی هست و اینکه ناظر از جایگاه بازرسی به جایگاه نظارت و نماینده کارفرما تغییر عملکرد دهد و بازرسی ساختمان توسط شخص ذی‌صلاح

فوق ناظر علاوه بر حفاظت از منافع کارفرما، یک مجموعه وظایف مرتبط با کنترل، انطباق، گواهی نمودن و گزارش نمودن برای یک نهاد عمومی را نیز دارد.

موجود در لیست سه نفر را انتخاب می‌کند و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یکی از گزینه‌ها را تأیید نهایی می‌کند و این انتخاب براساس ظرفیت، عدم تعارض منافع و صلاحیت صورت می‌پذیرد. و یک قرارداد سه جانبه بین مالک و ناظر و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان منعقد می‌شود و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان وظیفه نظارت بر عملکرد ناظر را دارد و در صورت تخلف، حق تعلیق یا جایگزینی ناظر را دارد و پس از پایان پروژه مالک می‌تواند به عملکرد ناظر امتیاز دهد و این امتیازها در رتبه بندی ناظران تأثیرگذار خواهد بود و ناظران با امتیاز پایین مشمول بازآموزی یا محدودیت در پذیرش پروژه می‌شوند.

برای حصول این منظور نیاز است تا در کنار سیستم‌های ارجاع نظارت و یا سیستم‌های انتخاب ناظر که هر کدام عملیاتی بود، یک سیستم پایش هوشمند با بهره‌گیری از هوش مصنوعی و استفاده از ابزارهای دیجیتال مانند اپلیکیشن‌های کنترلی، نسبت به کنترل و پایش عملکرد ناظر و سازنده اقدام نموده و براساس منابع اطلاعاتی و اطلاعات ذخیره شده در حافظه، ضمن کنترل مباحث مقرراتی و استانداردی، پایش اولیه نسبت به عملکرد مالک، سازنده و ناظر انجام داده و به‌عنوان منابع اطلاعاتی موثق سازمان نظام مهندسی ساختمان استان عمل می‌نماید. و از طرفی برای ثبت گزارش‌های ناظر به‌عنوان یک سیستم آنلاین و کنترل‌کننده عمل می‌نماید، و این امکان را نیز برای مالک فراهم می‌نماید تا گزارش نماینده خود که همان ناظر هست را بتواند مشاهده نموده و روند نظارت توسط مالک نیز مورد ارزیابی و اطلاع‌رسانی قرار گیرد.

۶- مراجع

- [۱] قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴
- [۲] آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۵
- [۳] مبحث دوم مقررات ملی ساختمان
- [۴] نظارت ساختمان - مسئولیت‌ها و مخاطرات

در انتخاب ناظر مشارکت دارد ولی تأیید نهایی با سازمان نظام مهندسی ساختمان است شاید گزینه دیگری که یک حد میانه باز ایجاد کند و نظریه‌ای تلفیقی باشد بدین شکل باشد که ناظر توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی گردد، ولی مالک حق این را داشته باشد تا چند گزینه را به دلایل فنی همان ابتدای معرفی رد کند ولی پس از چند رد ناظر نهایی به صورت قطعی تعیین می‌شود و در این میان کنترل موارد تعارض منافع، کنترل ظرفیت و صلاحیت حرفه‌ای به عهده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان بوده و می‌توان گفت، این مدل از فساد احتمالی جلوگیری می‌کند و در عین حال به مالک حق انتخاب نسبی می‌دهد.

ولی نکته مهم دیگری که در هر شرایط اعم از ارجاع نظارت، انتخاب ناظر توسط مالک و هر شکل دیگری باید اتفاق بیفتد، این است که ناظران بر اساس عملکرد و رضایت مشتری یا همان کارفرما و سوابق حرفه‌ای رتبه بندی شوند و مالکین در انتهای هر پروژه در کنار سازمان نظام مهندسی ساختمان بتوانند ناظرین را امتیازدهی کنند، و از طرفی ناظرین هم سازنده‌ها را امتیازدهی کنند در این صورت ناظرانی که به دلایل واهی و بی‌ربط در پروژه‌ها مداوم مشکل سازی می‌کنند و یا انصراف می‌دهند، و یا مالک و سازنده‌ای که بی‌دلیل مداوم اقدام به تغییر ناظر می‌دهند شناسایی می‌شوند و نحوه برخورد با آن‌ها در پروژه‌های آتی متفاوت خواهد بود. لذا با ایجاد سیستم رتبه بندی حرفه‌ای، تخصصی و عملکردی، مالک می‌تواند از بین ناظران رتبه بالا یک ناظر حرفه‌ای‌تر را انتخاب کند و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان نیز بر رتبه بندی و ارزیابی ناظران نظارت دارند.

لذا به طور کلی می‌توان گفت، ایجاد یک سامانه انتخاب ناظر تحت نظارت سازمان نظام مهندسی ساختمان که در آن لیستی از ناظران تأیید شده با رتبه بندی تخصصی، سوابق و امتیاز کارفرمایان قبلی وجود داشته باشد و امکان جستجو و فیلتر براساس موقعیت، نوع پروژه، تخصص مورد نیاز، سابقه عملکردی، صلاحیت و ... برای مالک وجود داشته باشد. در این حالت مالک از بین ناظران

گردد، و از طرفی مالک به‌عنوان سرمایه‌گذار و سازنده اصلی این حق انتخاب را داشته باشد تا ناظری را در پروژه خود داشته باشد که به معنای واقعی نماینده وی برای کنترل سیستم‌ها و انطباق دهی آن‌ها با مقررات و استانداردها هست و از منافع کارفرما یا مالک به درستی دفاع می‌کند، و دیدگاه بازرسی و نظارتی بر مالک ندارد، لذا در این راستا پیش‌نیاز عملیاتی شدن صحیح این موضوع اجرایی شدن واقعی و صحیح مجری ذیصلاح و یا سازنده صلاحیت‌دار است. در این حالت با بررسی کشورهای پیشرفته که به سمت صنعتی سازی ساختمان حرکت نموده‌اند، تعیین ناظر ساختمان به گونه‌ای طراحی شده که هم استقلال حرفه‌ای ناظر حفظ شده و هم مالک حق مشارکت در انتخاب دارد و این امر موجب افزایش کیفیت نظارت، همچنین رضایت مالک و کاهش فساد احتمالی گردیده است.

پیشنهاد می‌گردد جهت رسیدن به یک حد میانه که همه موارد فوق را بتواند به شکل درست و صحیحی عملیاتی کند و به شکلی مفاد مصرح در ماده ۱۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را نیز عملیاتی کند به شکلی است که سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌ها مطابق وظایفی که در قانون برای آن‌ها تشریح گردیده است، علاوه بر کنترل عملکرد مهندسان ناظر، نسبت بر ارزیابی عملکرد حرفه‌ای و تخصص آن‌ها نیز اقدام نماید و لیستی از ناظران دارای صلاحیت و با ارائه تخصص‌های حرفه‌ای آن‌ها تهیه نماید، و مالک بین این لیست سه تا چهار نفر ناظر مورد نظر را با توجه به شرایط خاص پروژه انتخاب کند و سپس ناظر باید توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان تأیید شده باشد و در نهایت سازمان نظام مهندسی ساختمان با کنترل ظرفیت، بررسی عدم تعارض منافع، کنترل عملکردهای تخصصی شخص ناظر را انتخاب و معرفی و ناظر تحت نظارت آن فعالیت کند و قرارداد نظارت نیز بین سه طرف یعنی مالک، ناظر و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان منعقد می‌شود و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان نقش داور را دارد و ناظر بر عملکرد ناظر است و مالک