

۱- تفاوت تمدید با مابه التفاوت چیست؟

با تغییرات بوجود آمده در سامانه‌های سازمان، گزینه ای به نام "تمدید" وجود ندارد. در واقع مابه‌التفاوت جایگزین عنوان "تمدید" می‌باشد و در حال حاضر فیش مابه‌التفاوت (بعد از تصویب تعرفه خدمات مهندسی) به صورت خودکار توسط سیستم ایجاد شده است.

۲- با وجود فیش‌های مابه‌التفاوت و عدم امکان تمدید در کارتابل ناظران، قرارداد ناظر و مالک چگونه تنظیم گردد؟

به صورت پشت نویسی نسخ قرارداد اولیه مابین ناظران و مالکان و مهر و امضاء طرفین بدون مراوده مالی. لازم به ذکر است هرگونه مراوده مالی تخلف محسوب شده و تبعات شورای انتظامی را در بر دارد.

۳- مبنای محاسبه مابه التفاوت سال جاری :

ملاک محاسبه حق الزحمه تاریخ تشکیل پرونده شهرسازی است و سالهای بعدی به صورت مابه التفاوت تعریف می شود.

با مراجعه به جدول نهایی تعیین تعرفه موجود (تعرفه سال جاری پس از تایید کمیته ۵ نفر) در سایت اصلی نظام مهندسی، براساس مترآژ و تعداد طبقات از روی فونداسیون و نوع گروه ساختمانی بر حسب تک ناظره و یا ۴ ناظره بودن پروژه از حق الزحمه ناظران مطلع شوید.

- لازم به ذکر است براساس تاییدیه کمیته ۵ نفره کلیه درخواست های ارسالی از تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۱ با هر مترآژی ۴ ناظره می باشد.

۴- محاسبه مابه التفاوت:

(تعرفه سال جاری پس از تایید کمیته ۵ نفر X مترآژ) - پرداختی های قبلی حق الزحمه ناظران

۵- برای پرداخت مابه التفاوت سال جاری و یا مابه التفاوت هر سالی، مالکان چقدر زمان و مهلت برای پرداخت فیش‌ها دارند؟

ملاک مهلت زمانی پرداخت، بازه زمانی ذکر شده در نسخ قرارداد فی مابین ناظران و مالک می‌باشد.

۶- ناظران و سازمان در قبال عدم پرداختی فیش‌های مابه التفاوت توسط مالکان چه اختیاراتی دارند؟

واحد حق الزحمه امور مربوط به تعیین فیش‌های مابه التفاوت و پرداخت حق الزحمه ناظران ماده ۳۳ را بررسی خواهد کرد، لذا تأیید و واریزی پرداختی فیش‌های مابه‌التفاوت توسط واحد حق‌الزحمه منوط به پرداخت فیش‌ها (طبق فایل‌های پیوست) توسط مالک می‌باشد. و ناظر در دو مرحله "شروع عملیات" و "پایان کار" می‌تواند مالک را موظف به پرداخت حق الزحمه کند.

۷- جهت تغییر شماره حساب ناظران و یا اطلاع از صحت شماره حساب ثبت شده در سازمان به کدام واحد از سازمان نظام مهندسی مراجعه شود؟

شماره حساب و موارد مربوط به حساب بانکی مربوط به امور مالی می باشد.

۸- پرداخت فیش های صادر شده توسط مالکان از طریق بانک و یا دستگاه های خودپرداز تمامی بانک ها امکان پذیر می باشد؟

پرداخت فیش هایی که دارای شناسه قبض و پرداخت فقط از طریق ATM های بانک صادرات امکانپذیر می باشد.

- از تاریخ آذرماه ۱۴۰۱ فیش های پرونده های ارسالی (درخواست جدید) به صورت آنلاین و از طریق درگاه بانک ملت بدون مراجعه به سازمان قابل پرداخت می باشد.

۹- پرداخت فیش ها با مبالغ بسیار بالا از چه طریقی امکانپذیر می باشد؟
جهت بررسی موضوع درخواست، از طریق واحد مالی اقدام نمایید.

۱۰- در صورت عدم ارسال و یا رویت پیامک (ناظران و مالکان) به کدام واحد سازمان مراجعه شود؟
پنل ارسال پیامک مربوط به واحد ارجاع کار و یا واحد فناوری اطلاعات (IT) سازمان می باشد و ارسال مجدد پیامک امکانپذیر نمی باشد.

۱۱- چرا وقتی گزارش سامانه شهرسازی را ثبت می کنیم، بعد از ۱۴ روز کاری حق الزحمه ناظران پرداخت می شود؟ (لطفاً) مراحل پرداختی و امور مربوط به هر واحد را با دقت مطالعه فرمایید.
- تعیین و پرداخت حق الزحمه ناظران بر اساس اطلاعات مندرج (متراز، تغییر نقشه و اضافه متراز و اضافه اشکوب و...) در سامانه شهرسازی است. ارسال اطلاعات و بارگذاری اطلاعات هر پرونده از سامانه شهرسازی به سامانه جامع، حداقل ۵ روز به طول می انجامد.
- بر اساس فرایند سیستم به صورت اتوماتیک، بعد از ارسال اطلاعات از سامانه شهرسازی و بارگذاری اطلاعات در سامانه جامع نظام مهندسی، "ند" پرداخت در سامانه جامع ایجاد می شود و مبالغ به صورت سیستمی تایید می گردد. موکداً به اطلاع می رساند امور مربوط به واحد حق الزحمه صرفاً تعیین و تأیید مبالغ (ناظران ماده ۳۳) می باشد و بعد از تأیید توسط واحد حق الزحمه، فرایند پرداختی از امور حق الزحمه خارج می گردد.

- برای پرونده هایی که اطلاعات آنها بعد از ثبت گزارش مرحله ای به سازمان ارسال نمی شود با مراجعه به سازمان و بروزرسانی پرونده تأیید انجام می شود.

- بعد از تأیید مبالغ توسط واحد حق الزحمه، مبالغ طی ۱۴ روز کاری به حساب ناظران واریز می گردد. لازم به ذکر است ۴ تا ۵ روز کاری از این ۱۴ روز مربوط به واحد فناوری اطلاعات (IT) بابت ایجاد توکن مالی و سند مالی می باشد. ناظران بعد از ایجاد سند و توکن مالی، قادر به رویت پیگیری واریزی در سامانه جامع مهندسی می باشند.

- بعد از مرحله "ایجاد سند و توکن مالی" ادامه فرآیند در واحد مالی صورت می پذیرد و پس از آن به واحد خزانه ارسال می گردد.

- اسناد مالی پس از تأیید خزانه دار، به مرحله صدور چک و واریز حق الزحمه به مهندسان انجام می گیرد.

- همانطور که در سطرهای بالا اشاره شد، بعد از مرحله ایجاد سند و توکن مالی، ناظران می توانند در پیگیری واریزی ها، فرآیند پرداختی را مشاهده نمایند و با مشاهده "گزینه ارسال به خزانه و در انتظار امضاء ریاست" با واحد حق الزحمه تماس نگیرند. امور مربوط به واحد حق الزحمه صرفاً تعیین و تأیید مبالغ (ناظران ماده ۳۳) می باشد و بعد از تأیید اقدام دیگری در این واحد ندارد.

۱۲- نحوه ی پرداخت مابه التفاوت و نحوه پرداخت حق الزحمه ناظران به چه صورت است؟

حق الزحمه نظارت یک پروژه در مراحل زیر پرداخت می شود:

الف - بلافاصله پس از صدور پروانه ساختمان ۵۰ درصد

ب - ثبت گزارش اتمام عملیات فونداسیون ۱۰ درصد

پ - ثبت گزارش اتمام عملیات سقف آخر ۱۰ درصد

ت - ثبت گزارش اتمام عملیات سفت کاری ۱۰ درصد

ث - ثبت گزارش اتمام عملیات نازک کاری ۱۰ درصد

ج - ثبت گزارش اتمام عملیات ساختمان ۱۰ درصد

- پرداخت فیش های مابه التفاوت توسط مالکان به منزله "تمدید" قرارداد مجدد با ناظران قبلی پرونده است و مطابق با مصوبات هیأت مدیره سازمان، پرداختی به ناظران مطابق یکی از روشهای کامل و یا بر اساس پیشرفت کار و گزارش مرحله ای ثبت شده در سامانه شهرسازی می باشد.

۱۳- چرا بعد از ثبت گزارش سقف طبقه اول و همچنین سقف طبقه دوم و مابقی سقف‌ها، همچنان سازمان حق الزحمه اسکلت را واریز نمی‌کند؟

حق الزحمه گزارش مرحله‌ای اسکلت بر اساس گزارش مرحله‌ای اتمام سقف‌ها و آخرین سقف در سامانه شهرسازی تأیید و واریز می‌شود.

۱۴- پرونده‌ای به ناظر ارجاع می‌شود ولی با گذشت یک سال مالک در خصوص اخذ جواز ساختمانی، اقدامی انجام نمی‌دهد. آیا ناظر می‌تواند انصراف دهد؟

چنانچه ناظر و مالک قرارداد ثبت شده در مدت معلوم داشته باشند و مالک تا ۲ ماه بعد از ارجاع کار نسبت به صدور جواز اقدامی ننماید، ناظر با ثبت نامه انصراف می‌تواند ۲۰ الی ۲۵ درصد از حق الزحمه خود را دریافت نماید.

۱۵- پرونده‌ای چند سال گذشته به ناظر ارجاع شده است و اعتبار پروانه ساخت نیز به اتمام نرسیده است. بعد از گذشت چند سال مالک با تغییر نقشه اقدام به ساخت و شروع عملیات می‌کند. آیا با صدور مجدد پروانه ناظر ابقاء خواهد شد و یا تعویض ناظر صورت می‌گیرد؟
چنانچه پرونده تغییر مترآژ داشته باشد و تغییر مترآژ در بازه مترآژ پایه و صلاحیت ناظر باشد، نیازی به تعویض ناظر نیست.

۱۶- پرونده‌ای با تغییر نقشه و تغییر مترآژ به ناچار از یک ناظر به چهار ناظر تبدیل می‌گردد، آیا ۴ ناظر تغییر خواهند کرد؟
چنانچه پرونده تغییر مترآژ داشته باشد و تغییر مترآژ در بازه مترآژ پایه و صلاحیت ناظر باشد، نیازی به تعویض ناظر نیست. در پرونده‌های تک ناظر، ۳ ناظر ذیصلاح دیگر به پرونده اضافه خواهند شد

۱۷- مراحل تعویض ناظر (قبل از جواز) به چه صورتی است؟

قبل از صدور پروانه، ناظر بعد از گذشت ۲ ماه از قرارداد و داشتن قرارداد می‌تواند به صورت یک طرفه انصراف دهد. با مراجعه حضوری به واحد ارجاع سازمان و تکمیل فرم انصراف قبل از صدور پروانه را تکمیل و در دبیرخانه مرکزی سازمان ثبت می‌نماید تا فرآیند انصراف صورت پذیرد.

۱۸- مراحل تعویض ناظر (بعد از جواز) به چه صورتی است؟

انصراف بعد از صدور پروانه، با تفاهم مالک و ناظر و پس از تکمیل فرم سه امضاء مربوط به تعویض ناظر در "دفاتر خدمات الکترونیک" صورت می‌گیرد. برای محاسبه فیش جدید و معرفی ناظر جدید، مالک به سازمان مراجعه نموده و پس از تکمیل فرم تعهدنامه تعویض نظارت و ثبت در دبیرخانه، فیش جدید صادر می‌شود. ۴۸ ساعت پس از پرداخت فیش توسط مالک، مالک به سازمان مراجعه نموده و پس از تأییدیه واحد حق الزحمه به واحد ارجاع نظارت مراجعه و ناظر جدید معرفی می‌شود.

برای پرداخت حق الزحمه ناظر جدید "پس از صدور پروانه به نام ناظر جدید"، مالک جهت پرداخت فیش ناظران جدید مجدداً به واحد حق الزحمه قسمت تعویض ناظر، مراجعه می‌نماید.

۱۹- آیا فیش گاز ، نقشه تفکیکی و یا برق اماکن و آبفا مربوط به واحد حق الزحمه است؟

واحد حق الزحمه متولی امور مربوط به حق الزحمه ناظران ماده ۳۳ می باشد.

۲۰- تفاوت حق الزحمه با مابه التفاوت :

حق الزحمه ناظران، مبالغی است که مطابق پیشرفت کار و گزارشات مرحله‌ای ثبت شده توسط ناظران از اعتبار اولیه پرونده (مبلغ اولیه پرداختی مالک) به ناظر پرداخت می گردد؛ اما مابه‌التفاوت مبلغی است که به دلیل به روز رسانی حق الزحمه ناظر مطابق با آخرین تعرفه ابلاغی از مالک دریافت شده و به ناظر پرداخت خواهد شد. با پرداخت مبلغ مابه‌التفاوت عملاً قرارداد ناظر تا پایان سال پرداختی، تمدید می باشد.