

پیشنهادهای شورای مرکزی جهت اعمال در نظام نامه ارجاع نظارت - طرح در هیئت عمومی

بر اساس نظرات ارسالی از استانها و موارد مطرح شده در جلسات شورای مرکزی، اصلاحات نظام نامه ارجاع نظارت مورد بررسی و بحث قرار گرفت. ابهامات و ایرادات مطرح و پیشنهادهای جهت رفع آن به شرح زیر جهت ارائه به هیئت عمومی تهیه گردید.

۱- جداسدن صف حقیقی و حقوقی چند پیشنهاد مطرح گردید:

پیشنهاد اول:

در کلیه گروههای ساختمانی مالک حق انتخاب صف حقیقی و حقوقی را داشته و ارجاعات مطابق اولویت بندی در صف جداگانه صورت میگیرد.

پیشنهاد دوم:

جداسازی صف فقط در گروههای (ج) و (د) صورت گرفته و در گروههای (الف) و (ب) صف مشترک از حقیقی و حقوقی تشکیل میگردد.

تبصره ۱: طریقه محاسبه عدد اولویت شرکت های حقوقی برای جداسازی صف برای حالت (الف) و (ب) بر اساس ترکیب امتیازات چهاررشته که در درصد میانگین رشته ها مطابق نامه صادره ۱۱۳۰۱۲/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۶ معاون مسکن و ساختمان (آقای عباسی اصل) ابلاغ شده است، عمل گردد.

امتیاز شرکت حقوقی به شکل زیر محاسبه شود:

$$\text{امتیاز معماری} \times ۰/۳۱۵ + \text{امتیاز عمران} \times ۰/۳۶۵ + \text{امتیاز مکانیک} \times ۰/۱۶۵ + \text{امتیاز برق} \times ۰/۱۵۵$$

تبصره ۲: مرز مشترک جداسازی صف حقیقی و حقوقی پس از ابلاغیه وزارت خانه در مورد کاهش ظرفیت تا سقف ۵۰ درصد صورت گیرد (۸۰۰۰ متر به بالا مرز حقوقی می باشد).

تبصره ۳: در شرکتهای حقوقی، ارجاع ۴ رشته هر پروژه صرفا به یک شرکت انجام شود.

۲- ارائه لیست کوتاه و دادن حق اختیار و انتخاب به مالکین

در تمامی گروههای ساختمانی پس از قرار گرفتن پروژه در فرایند سامانه ارجاع، ۵ نفر اول صف به مالک جهت اولویت بندی ارائه شده و پس از یک ساعت مطابق اولویت بندی مالک، ارجاع صورت می گیرد و در صورت عدم تعیین اولویت بندی توسط مالک، به نفر اول صف ارجاع می گردد

۳- ارجاع نظارت به شرکتهای حقوقی که طراح پروژه بوده اند

در این مورد بدون قرارگیری در سامانه ارجاع نظارت برای پروژه های بالای ۲۰ هزار مترمربع، ارجاع نظارت به شرکتهای حقوقی که طراحی همان پروژه را انجام داده اند، حداکثر تا ۳ کار تا سقف ۳۰ درصد ظرفیت در هر سال با تشخیص و تصویب هیات مدیره خارج از سامانه ارجاع به آن شرکت ارجاع گردد.

۴- بسته های تشویقی و تقسیط در نظر گرفتن جهت پروژه های بزرگ

پیشنهادهای شورای مرکزی جهت اعمال در نظام نامه ارجاع نظارت - طرح در هیئت عمومی

برای پروژه های بالای ۵ هزار مترمربع تقسیط حق الزحمه و شرایط پرداخت با اخذ ضمانتنامه بانکی از صاحب کار مطابق دستورالعملی که به تصویب هیات مدیره استان رسیده است، بلامانع است.

۵- امکان تهاتر بین مالکین و ناظرین

در صورت توافق ناظر و مالک در پروژه های بالای ۲۰ هزار متر امکان تهاتر حق الزحمه ناظر امکانپذیر بوده و ناظر و مالک می بایست توافق نامه رسمی و محضری در این خصوص به سازمان استان ارائه نمایند که در این توافق نامه قید شود سازمان استان هیچ گونه مسوولیتی در قبال اختلافات مالی ناظر و مالک نخواهد داشت. بدیهی است درصد سهم سازمان به صورت نقدی به حساب سازمان واریز گردد.

۶- تاثیر مدت زمان قرارداد نظارت با توجه به گروه های ساختمانی

مدت زمان قرارداد طبق گروههای ساختمانی برای گروه الف معادل ۱۲ ماه، گروه ساختمانی ب معادل ۲۴ ماه، گروه ج معادل ۳۶ ماه و تمامی گروههای د معادل ۴۸ ماه در نظر گرفته شود. تمدید قرارداد نظارت به شکل زیر محاسبه شود:

مبلغ قرارداد تمدید معادل خواهد بود با حاصلضرب مترآژ کار در درصد باقیمانده ضرب در تعرفه روز مدت قرارداد تمدید معادل خواهد بود با حاصلضرب درصد باقیمانده در مدت اولیه میزان تاثیر تمدید نظارت در عدد اولویت ناظر به میزان حاصلضرب مترآژ اولیه در درصد باقیمانده می باشد (مترآژ موثر).

۷- پروژه ویژه

تعریف و مشخصات این گونه پروژه ها مشخص شوند. با هدف جذب سرمایه گذاری ارجاع این گونه کارها خارج از سامانه ارجاع و برای گروههای حقوقی صورت گیرد.