

## سوالات پر تکرار – واحد حق الزحمه

### ۱- مراحل پرداخت حق الزحمه نظارت چیست؟

حق الزحمه نظارت یک پروژه در مراحل زیر پرداخت میشود:

- 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

### ۲- علی رغم اینکه پروانه ساختمانی چاپ شده است و یا گزارش مرحله‌ای را ثبت نموده ام، حق الزحمه ای به حسابم واریز نشده؟

تا ۴۸ ساعت پس از صدور پروانه ساختمان و یا ثبت گزارش های مرحله ای فوق، واحد حق الزحمه پس از بررسی نسبت به تأیید یا عدم تأیید آن اقدام میکند. در صورت تأیید، پرونده به واحد مالی سازمان ارسال میشود و حدود ۱۰ روز کاری (۱۴ روز عادی) طول میکشد تا فرآیند مرتبط با صدور سند مالی و پرداخت آن به حساب ناظر انجام شود. البته ممکن است این زمان کوتاه تر هم باشد. در هر صورت ناظر میتواند برای اطلاع از وضعیت این که پرونده مورد نظر در چه مرحله ای است به کارتابل خود مراجعه و از آیکون "نمایش پرداخت حق الزحمه" از تأیید یا عدم تأیید حق الزحمه مورد نظر مطلع گردد.

### ۳- گزارش مرحله ای را ثبت نموده‌ام ولی حق الزحمه آن آزاد نشده است؟

مطابق مقررات، حق الزحمه گزارش های مرحله ای پس از تمام شدن عملیات اجرایی آن مرحله به ناظر قابل پرداخت است. به طور مثال اگر یک ناظر گزارش مرحله‌ی فونداسیون را ثبت کند ولی به تمام شدن کامل عملیات فونداسیون اشاره ای نکرده باشد، حق الزحمه قابلیت آزاد سازی ندارد. بنابراین به ناظران توصیه میشود که در صورت تمام شدن کامل عملیات ساختمانی مورد اشاره، عبارت اتمام آن مرحله را در قسمت توضیحات گزارش مرحله‌ای قید نمایند.

### ۴- گزارش مرحله ای اتمام اسکلت را ثبت نموده‌ام ولی حق الزحمه آن آزاد نشده است؟

پاسخ: از آنجا که در سامانه الکترونیکی پرداخت حق الزحمه نظارت، شرط آزاد سازی حق الزحمه مرحله ی اتمام اسکلت، این است که ناظر گزارش بتن ریزی آخرین سقف را در آیکونی به نام سقف طبقه آخر ثبت کند، و از آنجاییکه بسیاری از ناظران گزارش مورد نظر را در آیکون سقف طبقه .... ثبت میکنند، لذا حق الزحمه این مرحله به صورت منظم و اتوماتیک آزاد نمی شود. توصیه میشود ناظران محترم در صورتی که میخواهند گزارش آخرین سقف را ثبت کنند، از آیکون سقف طبقه آخر استفاده کنند.

### ۵- در آیکون نمایش پرداخت حق الزحمه، عبارتی مشاهده میکنم به نام "مآزاد ۱۰ درصد" این به چه معناست؟

بر اساس مصوبات هیأت مدیره سازمان، در ابتدای هر سال درصدی بعنوان پرداخت زودتر از موعد به ناظران انجام میشود. بدیهی است این مبلغ می بایست در زمان ثبت گزارش مرحله ای آزاد میشد ولی زودتر به ناظر پرداخت شده است. بنابراین در زمان ثبت گزارش مرحله ای، ممکن است حق الزحمه ای به ناظر پرداخت نشود، چون همان حق الزحمه را پیش از موعد دریافت نموده است.

### ۶- "کسر از پرداخت" به چه معنا است؟

ممکن است به دلیل خطاهای نرم افزاری مربوط به سامانه مالی، حق الزحمه ای بیش از آنچه معین شده باشد به حساب ناظر واریز گردد. پس از مشخص شدن میزان اضافه پرداخت انجام شده به ناظر، آن میزان از حق الزحمه اضافه دریافتی در آیکونی تحت عنوان کسر از پرداخت (توسط سازمان) درج میشود تا در آینده و در زمانی که قرار است حق الزحمه مراحل بعدی یا پروژه های بعدی به ناظر پرداخت شود، از آن جلوگیری شود.

#### ۷- در یک پروژه ای که قبلاً ناظر داشته، بعنوان ناظر جدید انتخاب شده‌ام. برای دریافت حق الزحمه چه اقدامی باید انجام دهم؟

با توجه به اینکه مقداری از حق الزحمه نظارت در زمان ناظر قبلی به وی پرداخت شده است، لازم است مالک ساختمان به سازمان (واحد حق الزحمه) مراجعه کند و کسری حق الزحمه را تأمین نماید. بنابراین در چنین پروژه هایی، ناظر باید از ارائه مجوز شروع بکار مجدد به مالک ساختمان خودداری نماید و مالک را برای قرارگیری در این پروسه به سازمان هدایت نماید. وجه دریافت شده از مالک ساختمان پس از صدور پروانه تعویض ناظر (که در شهرداری صادر میشود)، به ایشان پرداخت خواهد شد.

#### ۸- تفاوت میان تمدید و مابه تفاوت چیست؟

تعاریف «مابه تفاوت» و «تمدید» به شرح ذیل می‌باشد:

مابه تفاوت: اگر نظارت پروژه ای به شخصی محول شود و مبنای محاسبه حق الزحمه آن بر اساس تعرفه خدمات مهندسی مصوب سال جاری نباشد، ناظر می‌تواند با استفاده از این آیگون، درخواست دریافت مابه تفاوت حق الزحمه را به سازمان ارائه نماید، بدیهی است پس از دریافت این مبلغ و اضافه کردن آن به رقم نظارت اولیه، مالک ساختمان تا ۱۲ ماه اول از نظر وضعیت حق الزحمه ای تسویه خواهد بود. تمدید قرارداد نظارت: اگر اجرای پروژه به زمانی بیش از یک سال نیاز داشته باشد، ناظر ساختمان برای مشخص شدن وضعیت حق الزحمه نظارت خود در سال دوم، می‌بایست از آیگون تمدید قرارداد نظارت استفاده نماید. در این حالت و وفق ضوابط جاری سازمان، حق الزحمه محاسبه شده و به مالک ساختمان ابلاغ میشود، (لازم به ذکر است، حق الزحمه نظارت در سال دوم، برابر با مابه تفاوت افزایش تعرفه نسبت به سال قبل می‌باشد)

#### ۹- چگونه میتوانم تمدید قرارداد نظارت را انجام دهم؟

جهت استفاده از این خدمت، پس از ورود به سایت [tceo.ir](http://tceo.ir)، بر سامانه خدمات مهندسی کلیک کنید تا به صفحه [observer.tceo.ir](http://observer.tceo.ir) وارد شوید. چنانچه برای اولین بار از این سامانه استفاده می‌کنید نیاز به تایید ایمنی است پس بر [advance](http://advance) و سپس لینک پایین مطابق تصویر کلیک کنید. در بالای صفحه آیگون امکانات را انتخاب کرده و گزینه «ورود به سامانه» را بزنید. در این صفحه با درج شماره پروانه و رمزعبور به کارتابل خود وارد شوید. از بالای صفحه «امکانات» را انتخاب کرده و بر گزینه «تمدید قرارداد نظارت» کلیک کنید. در این صفحه پس از مطالعه دقیق موارد ذکر شده «شماره شهرسازی» را وارد کرده و «بررسی درخواست» را بزنید.

توجه داشته باشید که برای تمدید قرارداد نظارت باید یک سال از صدور پروانه ساخت گذشته باشد و فقط ناظر هماهنگ کننده می‌تواند تمدید قرارداد نظارت را ثبت کند. (البته تلاش گردیده، شرایطی فراهم شود که هر کدام از چهارناظر، راسا بتواند درخواست تمدید را در سامانه ثبت نماید، که احتمالاً این سرویس بزودی فعال خواهد شد)

پس از ثبت، درخواست مورد نظر به واحد «حق الزحمه و تمدید قرارداد سازمان» ارسال شده و نهایتاً ظرف ۲۴ ساعت کاری فیش حق الزحمه تمدید قرارداد نظارت صادر و برای کارفرما ارسال خواهد شد.

برای آگاهی ناظران محترم آیگونی به نام «پیگیری درخواست تمدید» در نظر گرفته شده که ناظران می‌توانند وضعیت پرداخت هر «پرونده تمدید» را از طریق آن رصد کنند، پس از ورود و درج شماره پرونده در این قسمت، اگر پیام «در انتظار وصول حق الزحمه» باشد به این معنی است که فیش حق الزحمه تمدید برای مالک از طریق پیامک ارسال شده ولی مالک ساختمان هنوز پرداخت نکرده است. پیام «در انتظار تایید» به مفهوم در دست بررسی بودن درخواست ثبت شده توسط سازمان است و پیام «تایید وصول حق الزحمه» نیز به معنای پرداخت حق الزحمه توسط مالک است.

با پرداخت فیش حق الزحمه تمدید توسط مالک، سازمان نظام مهندسی در یک قسط، کل آن را با ناظر ساختمان تسویه می‌کند،

#### ۱۰- در هنگام درج درخواست تمدید با خطا مواجه میشوم، علت چیست؟

پس از ثبت درخواست ناظر، سامانه تمدید نظارت با اتصال به سوابق پرونده در شهرداری، کنترل‌های زیر را به ترتیب انجام می‌دهد و در صورت نیاز پیام‌های متناسب را به مهندس ناظر ارائه می‌نماید. در تمامی حالت‌های زیر امکان درج درخواست تمدید قرارداد نظارت وجود نخواهد داشت:

الف- در صورتیکه پرونده مورد نظر دارای درخواست جاری و در گردش در سیستم شهرداری باشد. (منظور از درخواست جاری این است که مالک ساختمان برای دریافت پروانه تغییر نقشه یا گواهی عدم خلاف یا گواهی بلا مانع، درخواستی را در دفتر خدمات الکترونیک باز نموده باشد).

ب- در صورتیکه پروانه‌ای برای پرونده مورد نظر صادر نشده باشد.

پ- در صورتیکه پروانه ساختمانی صادره، باطل شده باشد.

ت- در صورتیکه هنوز حداقل ۱۰ ماه تمام از پروانه صادره قبلی و یا ۱۴ ماه از زمان اسکن قرارداد نظارت در سامانه، نگذشته باشد.

ث- مهندس درخواست کننده در حال حاضر، ناظر پرونده ذکر شده نباشد.

ج- در صورتیکه مدت قرارداد تمدید قبلی آن پرونده هنوز به پایان نرسیده باشد. (بیشتر از یک ماه تا اتمام قرارداد قبلی تمدید نظارت مانده باشد)

چ- در صورتیکه یک درخواست تمدید قرارداد نظارت تعیین تکلیف نشده‌ای، برای پرونده ذکر شده موجود باشد. (منظور این است که یک فیش حق الزحمه تمدید در سامانه برای مالک صادر شده است و هنوز نسبت به پرداخت آن اقدامی توسط مالک بعمل نیامده است)

### ۱۱- چگونه میتوانم درخواست مابه تفاوت را در سامانه درج کنم ؟

جهت استفاده از این خدمت، لطفاً پس از ورود به سایت [tceo.ir](http://tceo.ir) ، بر سامانه خدمات مهندسی کلیک کنید تا به صفحه [observer.tceo.ir](http://observer.tceo.ir) وارد شوید. چنانچه برای اولین بار از این سامانه استفاده می‌کنید نیاز به تایید ایمنی است پس بر [advance](http://advance) و سپس لینک پایین مطابق تصویر کلیک کنید. در بالای صفحه آیکون امکانات را انتخاب کرده و گزینه «ورود به سامانه» را بزنید.

در این صفحه با درج شماره پروانه و رمز عبور به کارتابل خود وارد شوید. از بالای صفحه «امکانات» را انتخاب کرده و بر گزینه «مابه تفاوت حق الزحمه نظارت» کلیک کنید. در این صفحه پس از مطالعه دقیق موارد ذکر شده «شماره شهرسازی» را وارد کرده و «بررسی درخواست» را بزنید.

توجه داشته باشید که برای مابه تفاوت قرارداد نظارت نیازی به سپری شدن زمان از تاریخ صدور پروانه ساختمان نیست و بلافاصله پس از صدور پروانه ساختمان، ناظر هماهنگ کننده می‌تواند درخواست را ثبت کند (البته تلاش گردیده، شرایطی فراهم شود که هر کدام از چهار ناظر ، راسا بتواند درخواست مابه‌التفاوت را در سامانه ثبت نماید، که احتمالاً این سرویس بزودی فعال خواهد شد).

پس از ثبت، درخواست مورد نظر به واحد «حق الزحمه» ارسال شده و نهایتاً ظرف ۲۴ ساعت کاری فیش حق الزحمه مابه تفاوت صادر و برای کارفرما ارسال خواهد شد.

برای آگاهی ناظران محترم آیکونی به نام «پیگیری درخواست مابه تفاوت» در نظر گرفته شده که ناظران می‌توانند وضعیت پرداخت هر «پرونده» را از طریق آن رصد کنند، پس از ورود و درج شماره پرونده در این قسمت، اگر پیام «در انتظار وصول حق الزحمه» باشد به این معنی است که فیش حق الزحمه مابه تفاوت برای مالک از طریق پیامک ارسال شده ولی مالک ساختمان هنوز پرداخت نکرده است. پیام «در انتظار تایید» به مفهوم در دست بررسی بودن درخواست ثبت شده توسط سازمان است و پیام «تایید وصول حق الزحمه» نیز به معنای پرداخت حق الزحمه توسط مالک است.

با پرداخت فیش حق الزحمه مابه تفاوت توسط مالک، سازمان نظام مهندسی در یک قسط ، کل آن را با ناظر ساختمان تسویه می‌کند،

### ۱۲- پیام "به دلیل وجود یک فیش پرداخت نشده، امکان درج درخواست وجود ندارد" در هنگام درج درخواست تمدید یا مابه تفاوت، به چه معناست؟

زمانی که قبلاً ناظر ساختمان یک بار تقاضای تمدید یا مابه تفاوت را در سامانه ثبت نموده و فیش آن نیز صادر شده ولی به دلیل عدم پرداخت توسط مالک ساختمان، وضعیت آن فیش هنوز بلا تکلیف است. برای انجام و ثبت درخواست جدید، ابتدا مالک ساختمان باید فیش اولیه را با همان شناسه قبض و پرداخت تولید شده در درگاه ATM بانک صادرات پرداخت کند تا سامانه اجازه درج درخواست جدید را به ناظر بدهد.

### ۱۳- حق الزحمه تمدید تا چه تاریخی به ناظر ساختمان تعلق می گیرد؟

حق الزحمه تمدید قرارداد نظارت تا زمانی که ساختمان به مرحله اتمام برسد، و ناظر ساختمان گزارش اتمام عملیات ساختمانی (بدون خلاف) را ثبت نماید به ناظر ساختمان تعلق می گیرد. لازم به توضیح است گزارش اتمام عملیات ساختمان، پس از اطمینان از حصول موارد ذیل می بایست توسط ناظر به شهرداری ارائه گردد:

الف- اتمام کامل عملیات ساختمانی و ابنیه و تأسیسات

ب- اتصال انشعابات اصلی آب، گاز و برق به ساختمان

پ- صدور تأییدیه آسانسور

ت- صدور تأییدیه آتش نشانی (در ساختمانهایی که مکلف به دریافت آن می باشند). لازم به ذکر است ممکن است در فرآیند صدور تأییدیه آتش نشانی، نیاز به انجام و اصلاحات مورد نظر سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تهران باشد که انجام اصلاحات احتمالی فوق، می بایست تحت نظارت ناظر / ناظران پروژه صورت پذیرد.

### ۱۴- مالک ساختمان، فیش تمدید قرارداد نظارت صادره را پرداخت نمی کند. چه راه حلی برای آن وجود دارد؟

در صورت عدم پرداخت حق الزحمه تعیین شده در مهلت مقرر، ناظر هماهنگ کننده میتواند وفق بندهای ۱۴-۴-۶ و ۱۵-۴-۹ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، تقاضای توقف عملیات ساختمانی را به سازمان استان (بصورت مکتوب و بوسیله ثبت نامه در دبیرخانه) ارائه نماید. به دنبال آن دستور توقف عملیات اجرایی (در پروژه های فعال) توسط سازمان برای شهرداری ارسال خواهد شد.

### ۱۵- چرا تعرفه ۹۹ در محاسبات حق الزحمه نظارت پرونده ها اعمال نشده است؟

پس از تصویب و نهایی شدن تعرفه سال ۹۹، ارقام مورد نظر جهت بارگزاری در سامانه شهرسازی شهرداری تهران به اداره تدوین ضوابط ارسال گردیده است. تا زمانیکه آن اداره دستور درج آن در سامانه مربوطه را صادر نکند، انجام این کار میسر نیست. این کار در دست اقدام می باشد و به محض انجام، مراتب از طریق ارسال پیامک به اعضای سازمان اطلاع رسانی میشود.

### ۱۶- ساختمان تحت مسئولیت نظارت من، دچار افزایش مساحت و زیربنا شده است. برای دریافت مابه تفاوت حق الزحمه نظارت آن چه اقدامی باید انجام دهم؟

اگر قبل از اضافه بنا، ناظر متوجه این اقدام مالک بشود، می بایست پروژه را متوقف کند و مالک را برای انجام تشریفات قانونی و صدور پروانه تغییر نقشه به دفتر خدمات الکترونیک هدایت نماید. در این صورت حق الزحمه نظارت برای آن قسمت از پروژه که قرار است اضافه شود، توسط شهرداری محاسبه شده و از مالک ساختمان دریافت میشود. بدیهی است پس از صدور پروانه تغییر نقشه، و با اطلاع رسانی مهندس ناظر به سازمان، حق الزحمه قابلیت آزاد سازی دارد.

ولی اگر پس از انجام عملیات ساختمانی و بوجود آمدن زیربنای اضافه برای ساختمان، ناظر متوجه این امر شود، دیگر شهرداری برای این موضوع پروانه تغییر نقشه صادر نمی کند و به جای آن گواهی عدم خلاف صادر خواهد نمود. در گواهی عدم خلاف، حق الزحمه ناظر توسط شهرداری محاسبه نمی شود و برای دریافت آن لازم است، ناظر ساختمان در آیکون مابه تفاوت درخواستی ثبت کند و همزمان با آن تصویر گواهی عدم خلاف صادر شده را که دلالت بر افزایش مساحت پروژه دارد، به صورت مکتوب به دبیرخانه سازمان تحویل دهد. پس از این کار، فیش حق الزحمه برای اضافه زیربنا توسط واحد حق الزحمه سازمان محاسبه و از مالک ساختمان دریافت خواهد گردید.

### ۱۷- فیش حق الزحمه تمدید قرارداد یا مابه تفاوت توسط سازمان صادر شده است. مالک ساختمان مدعی است آنرا دریافت نکرده، چگونه میتوانم فیش را به مالک ساختمان ارائه کنم؟

در زمان درج درخواست توسط ناظر، فیش صادر شده از طریق پیامک به مالک ساختمان ارسال می شود. به هر حال ناظر میتواند از طریق سامانه جامع تیکتینگ و از قسمت تمدید قرارداد نظارت یا مابه تفاوت، این پرسش را مطرح کند. کارشناس مستقر در سازمان، تصویر فیش مربوطه را برای متقاضی ارسال خواهد نمود. البته ارسال این درخواست توسط مالک ساختمان نیز قابل انجام است.