

## دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

### مقدمه:

به استناد مواد ۴، ۳۰ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و بند (د) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور به منظور ایجاد هماهنگی در اجرای ساختمانهای مشمول قانون مذکور از تاریخ صدور این ابلاغیه در سراسر کشور فعالیت کلیه سازندگان حقیقی و حقوقی تشخیص صلاحیت شده در اجرای ساختمان با رعایت صلاحیتها و ظرفیت های مربوطه بشرح مواد زیر می باشد:

### ماده ۱

#### تعاریف:

**سازندگان دارای پروانه صلاحیت:** سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی.

**سازنده حقیقی:** مهندس، کاردان فنی، دیپلم فنی و معمار تجربی.

**سازنده حقوقی:** شرکت یا مؤسسه دارای پروانه اشتغال به کار.

### ماده ۲

#### شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان حقیقی و حقوقی

الف) سازندگان حقوقی:

شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقوقی بر اساس جداول و موارد زیر تعیین می گردد:

۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به

ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.

۲- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی یا کانون کاردانهای فنی استان.

۴- حداقل دو نفر از اعضای هیأت مدیره شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال اجرای

ساختمان که یک نفر آنان در رشته های معماری و عمران و نفر بعدی نیز می تواند در یکی از رشته

های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت

اشتغال به کار داشته باشند.

۵- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره وسایر شاغلین امتیازآور شرکت براساس انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می باشد.

تبصره ۱: در موارد استثنا و با تشخیص علت عدم وجود لیست بیمه موارد در هیأت مدیره نظام مهندسی بررسی و تصمیم گیری خواهد شد.

#### جدول شماره ۱: امتیازبندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی شاغل امتیازآور در شخص حقوقی

پروانه اشتغال به کار مهندسی			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار تجربی (دارندگان دیپلم فنی و پروانه های مهارت فنی)			
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	پایه
۸	۵	۳	۵	۳	۲	۴	۳	۳	امتیاز

حداکثر امتیاز قابل کسب توسط سازنده از این شاخص ۲۰ می باشد.

۶- جهت در نظر گرفتن سوابق حرفه ای سازنده در اجرا به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای احداث شده توسط سازنده یک امتیاز و حداکثر ۴۰ امتیاز تعلق خواهد گرفت.

۷- ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات سازندگان براساس شاخص های زیر انجام می شود:

#### امتیاز

- ❖ سرمایه و تجهیزات شرکت به ازای هر یک میلیارد ریال ۱
  - ❖ دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵
  - ❖ مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵
  - ❖ استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال ۱
  - ❖ ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵
  - ❖ میزان سرمایه گذاری های قبلی مشروط به روشن بودن وضعیت استرداد تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۱/۵
- حداقل امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده جهت در نظر گرفتن توان مالی، امکانات و تجهیزات ۲ امتیاز و حداکثر ۳۰ امتیاز می باشد.

۸- به منظور ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده توسط سازنده شاخصهای زیر ملاک عمل خواهد بود:

### شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی

- نمره
- ❖ رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تأیید دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط تا ۱۰
  - ❖ حسب مورد ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات تا ۱۰
  - ❖ اجرای ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای مرتبط یا تأخیر کمتر از ۲۵ درصد تا ۱۰
- مدت مقرر
- ❖ بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب بازپرداخت آن با توجه به تأخیرات مجاز تا ۲۰
  - ❖ استفاده از فناوریهای نوین صنعت ساختمان (رعایت سبک سازی، بهینه سازی مصرف انرژی و ...) تا ۲۰

جدول ۲: نحوه امتیازبندی شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی

۲۰ تا ۳۰ نمره	۳۱ تا ۴۰ نمره	۴۱ تا ۵۰ نمره	۵۱ و بیشتر
۵ امتیاز	۱۰ امتیاز	۱۵ امتیاز	۲۰ امتیاز

حداقل امتیاز لازم که سازندگان باید از این شاخص کسب نمایند ۵ و حداکثر آن ۲۰ تعیین می گردد.

۹- حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیئت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت بر اساس جدول شماره ۳ تعیین می گردد. بدیهی است پایه سازنده حقوقی نهایتاً با توجه به شرایط ذکر شده در این جدول و نیز امتیازات مکتسبه از شاخص های معرفی شده قبلی تعیین خواهد شد.

جدول ۳: حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیئت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت

پایه سازنده حقوقی	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱
ترکیب ۲ نفر عضو اصلی هیئت مدیره	کاردان - کاردان	مهندس پایه ۳ - کاردان	۲ نفر مهندس پایه ۳	۲ نفر مهندس پایه ۲	۲ نفر مهندس پایه ۱

۱۰- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی:

پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جداول و شاخصهای ذکر شده و با توجه به جدول شماره ۳ بعنوان شرط لازم تعیین و پروانه اشتغال به کار سازندگان حقوقی در پایه ۳، ۲، ۱، صادر می شود. حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۳، ۲، ۱ به ترتیب ۲۰، ۴۵، ۷۰ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است. حوزه فعالیت سازندگان حقوقی با پایه ۳، استان صادر کننده پروانه و در پایه های حقوقی ۲ و ۱ سراسر کشور است.

**تبصره ۲:** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به موجب اساسنامه قانونی مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۶۶/۱۰/۲۱، در انجام وظایف قانونی خود نیاز به احراز صلاحیت موضوع این ماده ندارد.

**تبصره ۳:** پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری نیازی به احراز صلاحیت مجدد از سوی وزارت مسکن و شهرسازی ندارند و می توانند مطابق بخشنامه ابلاغی به شماره ۵۵۰۹۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۱۱/۷ از وزارت مسکن و شهرسازی پروانه اشتغال به کار دریافت و فعالیت نمایند.

**تبصره ۴:** در صورتیکه شرکت تازه تاسیس باشد جهت ارزیابی سوابق حرفه ای، توان مالی و تجهیزاتی و مطلوبیت کارهای اجرا شده قبلی موضوع ردیف های ۷، ۶، ۸ و ۷، سوابق اعضای هیئت مدیره شرکت به صورت انفرادی ارزیابی شده و نهایتاً با اعمال ضریب ۰/۴ امتیاز نهایی منظور خواهد گردید.

ب) سازندگان حقیقی :

- ۱- شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقیقی نیز با توجه به پروانه اشتغال به کار، سابقه حرفه ای، توان مالی، مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق قبلی تعیین می شود. سازنده حقیقی الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی و یا تجربی در یکی از رشته های اصلی عمران یا معماری باشد.
- ۲- سازنده حقیقی برای احراز شرایط لازم جهت اخذ پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل باید حداقل ۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی را از جداول و شاخص های تعیین شده کسب نماید.
- ۳- حوزه فعالیت سازنده حقیقی استان صادر کننده پروانه می باشد.

### ماده ۳

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل کلیه ساختمانها الزاماً می بایست توسط سازندگان حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت اجرا شوند.

**تبصره ۱:** هیات های چهار نفره استان می توانند بنابر مقتضیات استان خود و به پیشنهاد هیات مدیره سازمانهای نظام مهندسی استان نسبت به اجرای مرحله ای این دستورالعمل متناسب با مساحت و تعداد طبقات اتخاذ تصمیم نمایند. در هر صورت اجرای مرحله ای این دستورالعمل می بایست ظرف مدت دو سال صورت پذیرد.

**تبصره ۲:** ظرفیت اشتغال سازندگان مسکن و ساختمان در ساختمانهای موضوع طرح مسکن مهر (مسکن با حق بهره برداری از زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله) موضوع مصوبه شماره ۸۷۳۱۴/ت/۳۱۶ ک مورخ ۸۷/۵/۳۰ کارگروه مسکن کشور (موضوع کارگروه اصل ۱۲۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) و پروژه های خیرین مسکن ساز، منوط به اعمال تخفیف حداقل معادل ۵۰ درصد برابر ۲۰ درصد ظرفیت مربوطه منظور خواهد شد.

## حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

جدول شماره ۴: حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

سازنده	پایه	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	
سازنده حقیقی	مهندس	پایه ۱	۳۰۰۰	تا ۷	
		پایه ۲	۲۰۰۰	تا ۶	
		پایه ۳	۱۴۰۰	تا ۵	
	کاردان	پایه ۱	۲۰۰۰	۳	تا ۵
		پایه ۲	۱۰۰۰	۳	تا ۴
		پایه ۳	۸۰۰	۳	تا ۳
	دیپلمه فنی یا معماران تجربی	پایه ۱	۱۰۰۰	۳	تا ۴
		پایه ۲	۵۰۰	۳	تا ۳
		پایه ۳	۳۰۰	۳	تا ۲
سازنده حقوقی	مجری حقوقی	پایه ۱	۳۰۰۰۰	تا ۲۰	
		پایه ۲	۹۰۰۰	تا ۱۰	
		پایه ۳	۵۰۰۰	تا ۶	
	* پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	پایه ۱	رتبه ۱	۷۰۰۰۰	نامحدود
			رتبه ۲	۴۰۰۰۰	تا ۲۰
			رتبه ۳	۲۰۰۰۰	تا ۱۵
		پایه ۲	۹۰۰۰	تا ۱۰	
		پایه ۳	۳۰۰۰	تا ۶	

\* تبصره: ظرفیت مندرج در جدول شماره ۴ برای پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری، حداکثر ظرفیت مجاز این دسته از سازندگان می باشد و در صورت استفاده بخشی از این ظرفیت در پروژه های عمرانی، درصد باقیمانده در جدول شماره (۴) بعنوان ظرفیت مجاز باقیمانده قابل اعمال می باشد.

**تبصره ۱:** ملاک تعیین تعداد طبقات مجاز برای دارندگان پروانه اشتغال به کار حقوقی کاردانی، پایه پروانه اشتغال یکی از اعضای هیأت مدیره معمار یا عمران است. به این ترتیب که دارندنده پایه یک تا ۶ طبقه روی شالوده، دارندنده پایه دو تا ۵ طبقه روی شالوده و دارندنده پایه سه تا ۴ طبقه روی شالوده می تواند نسبت به اجرای ساختمان اقدام نماید.

**تبصره ۲:** هیئت های ۴ نفره استان در خصوص تغییر ظرفیت و تعداد کار سازندگان حقیقی و حقوقی مندرج در جدول شماره (۴) می توانند حداکثر تا ۳۰ درصد نسبت به کاهش یا افزایش موارد فوق بنا به مقتضیات استان و به پیشنهاد هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی استان اتخاذ تصمیم نمایند. در همین راستا و جهت کارشناسی این موضوع و سایر موارد مشابه هیئت های ۴ نفره استان می توانند نسبت به تشکیل کارگروه هیئت ۴ نفره اقدام نمایند. ترکیب کارگروه مذکور شامل نمایندگان تام الاختیار ۴ نهاد اصلی عضو به انضمام نمایندگان تام الاختیار شورای شهر، بنیاد مسکن و تشکلهای صنفی ذیربط (حسب مورد) و به دبیری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد.

**تبصره ۳:** اشتغال همزمان سازندگان حقیقی و حقوقی در تعداد کارهای مجاز منوط به بکارگیری فرد دارای صلاحیت اجرا به عنوان رئیس کارگاه به تناسب کار در هر پروژه می باشد.

**تبصره ۴:** اشتغال سوم سازندگان حقیقی منوط به اتمام عملیات سفتکاری کار اول و دوم و یا اعلام تعطیلی کار اول و دوم توسط کارفرما و پس از تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان میسر خواهد شد.

**تبصره ۵:** حدود صلاحیت و ظرفیت سازندگان انبوه مسکن و ساختمان در بخش اجرا (صلاحیت مضاعف)، براساس جدول شماره (۴) تعیین می گردد. حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (شخص حقوقی) در بخش اجراء مشروط بر اینکه سرمایه اجرای پروژه طبق دستورالعمل ابلاغی شماره ۱۰۰/۰۲/۱۶۷۵۸ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۰ توسط سازنده تامین گردد، دوبرابر ظرفیت تعیین شده برای مجریان حقوقی در جدول مذکور با رعایت پایه بندی مربوطه می باشد. همچنین حدود صلاحیت سازنده انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی) با پایه یک بدون محدودیت حداکثر تعداد طبقات خواهد بود.

**تبصره ۶:** سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی - دارای صلاحیت اجرا) که متقاضی اجرای پروژه ای خارج از ظرفیت اشتغال به کار خود برای یک مقطع زمانی معین باشند در صورتیکه کمتر از ۵۰ درصد ظرفیت اشتغال آنها استفاده شده باشد، مشروط براینکه کل آن کار را نزد یکی از شرکتهای بیمه گر، بیمه کیفیت خدمات ساختمانی و مسئولیت نمایند می توانند از افزایش ظرفیت اشتغال بهره مند شوند.

## ماده ۵

حق الزحمه سازندگان حقیقی و حقوقی مسکن و ساختمان براساس مواردی از قبیل نوع پیمان، شرح خدمات، مساحت و تعداد طبقات پروژه، مصالح، تجهیزات، وسایل، ماشین آلات، نیروی انسانی، مسافت پروژه نسبت به مراکز شهرها، پیچیدگی کار و هزینه های بالاسری با تفاهم و توافق طرفین و مفاد قرارداد منعقدہ تعیین خواهد شد.

## ماده ۶

سازندگان حقیقی و حقوقی موضوع این ابلاغیه موظفند کلیه مسوولیت های اجرای ساختمان را به نحوی که در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آئین نامه اجرایی و شیوه نامه های منبعث از آن ذکر شده برعهده گیرند و به کارفرما، مراجع صدور پروانه ساختمان، مراجع کنترل ساختمان، دستگاه نظارت و ناظران و سایر مراجع ذیربط پاسخگو باشند.

در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای صلاحیت اجرا باشد به عنوان نماینده تام الاختیار مجری بصورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، مهندس ناظر و دستگاه نظارت معرفی شود. صلاحیت شخص مذکور بر اساس مبانی تنظیم شده توسط نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می شود. سازمانهای نظام مهندسی ساختمان استانها موظفند حداکثر ظرف مدت دو ماه نسبت به تعیین مبانی و ابلاغ آن اقدام کنند.

## ماده ۷

کلیه ساختمانها در طول مدت اجرا می بایست دارای مجری و رئیس کارگاه باشند. در صورت فسخ قرارداد، ادامه کار منوط به معرفی مجری جدید به مراجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد. در هر صورت در هر مقطع زمانی، پروژه ساختمانی می بایست دارای رئیس کارگاه باشند.

## ماده ۸

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل کلیه ضوابط و مقررات مربوط به بخش اجرا در دستورالعملهای ابلاغی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی شامل بخش صلاحیت مضاعف (اجرا) دستورالعمل سازندگان انبوه مسکن و ساختمان به شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۶/۴/۸۶، فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (اجرای ساختمان) و دستورالعمل پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری به شماره ۵۵۰۹۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۱۱/۷ مشمول رعایت ضوابط، مقررات و مفاد این دستورالعمل می باشد.

