

مهندسی و کنترل

ساختمان

HOM.IR

وزارت مسکن و شهرسازی
معاونت امور مسکن و ساختمان

مقررات ملّی ساختمان ایران

مبحث دوم

نظامات اداری

به‌انضمام

مجموع شیوه‌نامه‌های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

۱۳۸۸
دفتر امور مقررات ملّی ساختمان

hom.ir

بسمه‌تعالی

پیش‌گفتار

مقررات ملّی ساختمان ایران، به عنوان فراگیرترین ضوابط موجود در عرصه ساختمان، بی‌تردید نقش مؤثری در نیل به‌اهداف عالی تأمین ایمنی، بهداشت، سلامت و صرفه اقتصادی فرد و جامعه دارد و رعایت آن ضمن تأمین اهداف مذکور موجب ارتقای کیفیّت و افزایش عمر مفید ساختمان‌ها می‌گردد. براساس این اهمیت، تدوین مقررات ملّی ساختمان که به‌عنوان نقطهٔ عطفی در تاریخ مهندسی ساختمان کشور محسوب می‌شود بیش از دو دهه است که توسط وزارت مسکن و شهرسازی آغاز و با مشارکت جامعهٔ مهندسی کشور و در قالب شورای تدوین مقررات ملّی ساختمان و کمیته‌های تخصصی مباحث، سازماندهی و بی‌وقفه سیر تکامل خود را طی نموده است. در این مسیر ضمن تکمیل و تجدیدنظر مباحث از پیش تعریف شده و مطابقت آنها با مقتضیات شرایط کشور از حیث اقتصادی، فنی، فرهنگی و اجتماعی، تدوین مباحث جدیدی هم در دستور کار قرار گرفته است که پس از تدوین نهایی و طی مراحل تصویب در اختیار جامعهٔ مهندسی قرار خواهد گرفت.

در حال حاضر مدارک فنی متعددی نظیر مقررات ملّی ساختمان، آیین‌نامه‌ها، استانداردها و مشخصات فنی در کشور منتشر می‌شود و استفاده‌کنندگان لازم است به‌تفاوت‌های آنها از نظر هدف از تهیه هر مدرک، لازم‌الاجرا بودن، قلمرو، حدود تفصیل، محتوا و سایر ویژگی‌های خاص هر مدرک توجه داشته باشند که در مورد مقررات ملّی ساختمان می‌توان ویژگی‌های زیر را برشمرد:

- «مقررات ملّی ساختمان» در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.
- احکام «مقررات ملّی ساختمان» به‌طور خلاصه و اجمالی تدوین می‌شود.
- با توجه به الزامی بودن «مقررات ملّی ساختمان» این مقررات فاقد موارد توصیه‌ای و راهنمایی است.
- «مقررات ملّی ساختمان» بر هرگونه عملیات ساختمان نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر کاربری، توسعهٔ بنا، تعمیر اساسی و نظایر آن حاکم است.

hom.ir

مقررات تدوین شده به‌خودی خود متضمن کیفیت ساختمان‌ها نیستند بلکه در کنار تدوین مقررات مذکور توجه به‌امر ترویج و آموزش آن در میان جامعه مهندسی کشور به‌طور خاص و دانشجویان، دانش‌آموزان و آحاد مردم به‌طور عام از یک‌سو و ایجاد نظامی کارآمد برای اعمال و کنترل این مقررات و تنظیم روابط دخیل در امر ساخت و ساز، مسئولیت‌ها، شرح وظایف و مراحل قانونی اقدامات احداث، توسعه بنا، تغییر کاربری و سایر موارد مربوط به‌ساختمان از طرف دیگر، باید همواره به‌عنوان راهکارها و ضمانت‌های اجرایی این مقررات مد نظر سیاست‌گزاران، مجریان و دست‌اندرکاران ساخت و ساز قرار گیرد.

با تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و در اجرای مفاد آن به‌ویژه مواد ۳۳ و ۳۴ قانون مذکور، وضع مقررات ملّی ساختمان و الزام به‌رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به‌منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفهٔ اقتصادی، این اطمینان را در میان مهندسان و صاحبان حرفه‌های ساختمانی به‌وجود می‌آورد که با پشت‌گرمی، به‌ایفای وظیفه‌ای که در توسعه و آبادانی کشور دارند مبادرت ورزند و از این رهگذر، سهم خود را در تحقق آرمان‌های والای انقلاب عینیت بخشند.

فرصت را مغتنم شمرده از اعضای محترم شورای تدوین مقررات ملّی ساختمان و کمیته‌های تخصصی و سایر کسانی که به‌نحوی در تدوین، ترویج و کنترل اعمال مقررات ملّی ساختمان در کشور کوشش می‌نمایند سپاسگزاری نموده و از اساتید، صاحب نظران، مهندسان و کلیه دست‌اندرکاران ساخت و ساز انتظار دارد با نظرات و پیشنهادات خود این دفتر را در غنای هرچه بیشتر مقررات مذکور یاری رسانند.

غلامرضا هوائی
مدیرکل امور مقررات ملّی ساختمان

hom.ir

hom.ir

مقررات ملّی ساختمان ایران

مبحث دوم

نظامات اداری

(آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

تصویب‌نامه شماره ۴۶۰۵ / ت ۲۸۵۴۹ هـ مورخ ۱۳۸۳/۴/۲۲ هیئت‌وزیران

هیئت‌وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ بنا به‌پیشنهاد مشترک شماره ۴۸۱/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۲/۲/۶ وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و به‌استناد ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ ـ آیین‌نامه اجرایی ماده یادشده را به‌شرح پیوست تصویب می‌شود.

hom.ir

فهرست مطالب

عنوان صفحه

۲ ـ ۱ تعاریف ۳
۲ - ۲ مقررات ملّی ساختمان ۴
۲-۳ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان ۴
۲-۴ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان ۵
۲-۵ ناظر ۸
۲-۶ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان ۱۰
۲-۷ سازمان نظام مهندسی ساختمان ۱۰
۲-۸ وزارت مسکن و شهرسازی ۱۱
۲-۹ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ۱۱
۲-۱۰ ترویج ۱۲
۲-۱۱ متفرقه ۱۳
پیوست ۱۵
پیشگفتار ۱۶
فصل اول کلیات ۱۸
ماده ۱ـ تعاریف ۱۸
ماده ۲- اهداف ۲۲
ماده ۳- انجام‌خدمات طراحی، اجرا، نظارت ۲۳
فصل دوم : طراحی ساختمان ۲۹
ماده ۴ طراحی ساختمان ۲۹
ماده ۵ دفاتر مهندسی طراحی ساختمان ۳۱
ماده ۶ـ طراحان حقوقی ساختمان ۳۷
فصل سوم : اجرای ساختمان ۴۳
ماده ۷ ـ اجرای ساختمان ۴۳
ماده ۸ ـ دفاتر مهندسی اجرای ساختمان ۴۷

hom.ir

ماده ۹ـ مجریان حقوقی ۵۴
ماده ۱۰ـ مجریان انبوه‌ساز مسکن ۶۰
ماده ۱۱ ـ حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی ۷۱
ماده ۱۲ـ طرح و ساخت ساختمان ۷۵
فصل چهارم ـ نظارت ساختمان ۷۷
ماده ۱۳-نظارت ساختمان ۷۷
ماده ۱۴ ـ ناظران حقیقی ۸۰
ماده ۱۵ـ ناظران حقوقی ۸۴
ماده ۱۶ نحوه اجرای کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی ۹۱
فصل پنجم فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی ساختمان و نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی ۹۷
ماده ۱۷ - نحوه محاسبه حق‌الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی، نظارت و اجرا ، موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی ۹۷
ماده ۱۸ - نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و تبصره‌های آن ۱۰۲
فصل ششم :شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ۱۱۱
ماده ۱۹ـ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ۱۱۱
فصل هفتم :شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ۱۵۴
ماده ۱- تعاریف ۱۵۴
ماده ۲ : کلیات ۱۵۶
ماده۳ حدود صلاحیت اشخاص حقوقی ۱۵۸
ماده ۴ – ۱۵۸
ماده ۵ ـ ۱۶۰
ماده ۶- ۱۶۰
ماده ۷- ۱۶۰
ماده ۸ - ۱۶۲
ماده ۹ـ ۱۶۲

hom.ir

ماده ۱۰ـ ۱۶۲
ماده ۱۱ـ ۱۶۳
ماده ۱۲ـ ۱۶۳
ماده ۱۳ـ ۱۶۴
ماده ۱۴ـ ۱۶۴
ماده ۱۵ ـ ۱۶۴
ماده ۱۶ ـ ۱۶۴
ماده ۱۷ ـ ۱۶۴
ماده ۱۸ ـ ۱۶۴
ماده ۱۹ ـ ۱۶۵
ماده ۲۰ ـ ۱۶۵

فصل هشتم :
پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان شامل :
شرایط عمومی قرارداد ، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان ۱۶۷
ماده ۱ ـ قرارداد اجرای ساختمان ۱۶۷
ماده ۲ـ شرایط عمومی ۱۶۷
ماده ۳ ـ شرایط خصوصی ۱۶۹
ماده ۴ ـ انواع قرارداد اجرای ساختمان ۱۶۹
ماده ۵ـ اجرای ساختمان ۱۶۹
ماده ۶ـ صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال ۱۶۹
ماده ۷ـ ناظر ۱۷۰
ماده ۸ـ ناظر هماهنگ‌کننده ۱۷۰
ماده ۹ـ پیمانکار ۱۷۰
ماده ۱۰ـ کارگاه، تجهیز و برچیدن آن ۱۷۰
ماده ۱۱ـ مدت قرارداد ـ برنامه زمان‌بندی ۱۷۱
ماده ۱۲ـ مبلغ قرارداد ـ نحوه پرداخت ۱۷۱

hom.ir

ماده ۱۳ ـ تعهدات صاحب‌کار	۱۷۲
ماده ۱۴ـ اختیارات صاحب‌کار	۱۷۳
ماده ۱۵ ـ تعهدات	۱۷۴
ماده ۱۶ـ اختیارات مجری	۱۷۷
ماده ۱۷ـ تضمین انجام تعهدات	۱۷۸
ماده ۱۸ـ صورت‌هزینه‌ها	۱۷۸
ماده ۱۹ـ نحوه پرداختها	۱۷۸
ماده ۲۰ـ تعلیق	۱۷۹
ماده ۲۱ـ تحویل کار	۱۸۰
ماده ۲۲ـ برچیدن کارگاه	۱۸۰
ماده ۲۳ـ تسویه حساب و پایان‌کار	۱۸۱
ماده ۲۴ـ موارد فسخ	۱۸۲
ماده ۲۵ـ اقدامات پس از فسخ	۱۸۳
ماده ۲۶ـ خسارت عدم انجام تعهدات	۱۸۴
ماده ۲۷ـ حل اختلاف	۱۸۴
ماده ۲۸ ـ حوادث قهری	۱۸۵
ماده ۲۹ـ اقامتگاه و ابلاغها	۱۸۵
ماده ۳۰ـ اعتبار شرایط عمومی	۱۸۶
ماده ۱ـ	۱۸۶
ماده ۲ـ	۱۸۶
ماده ۳ـ	۱۸۶
ماده ۴ـ	۱۸۶
ماده ۵ـ	۱۸۶
ماده ۶ـ	۱۸۷
ماده ۷ـ	۱۸۷
ماده ۸ـ	۱۸۷
ماده ۹ـ	۱۸۷
ماده ۱۰ـ	۱۸۷

hom.ir

ماده ۱۱ـ ۱۸۷
ماده ۱۲ـ ۱۸۷
ماده ۱۳ـ ۱۸۷
ماده ۱۴ـ ۱۸۷
ماده ۱۵ـ ۱۸۷
ماده ۱۶ـ ۱۸۷
ماده ۱۷ـ ۱۸۸
ماده ۱۸ـ ۱۸۸
ماده ۱۹- ۱۸۸
ماده ۲۰ـ ۱۸۸
ماده ۲۱ـ ۱۸۸
ماده ۲۲ـ ۱۸۸

قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح) (کاربرگ الف) ۱۸۹
ماده ۱ـ موضوع قرارداد ۱۸۹
ماده ۲ـ محل اجرای کار ۱۹۰
ماده ۳ـ مبلغ قرارداد ۱۹۰
ماده ۴ـ نحوه پرداخت ۱۹۰
ماده ۵ـ مدت قرارداد ، برنامه زمانبندی ۱۹۱
ماده ۶ـ نیروی انسانی ـ مصالح و تدارکات ۱۹۱
ماده ۷ـ مهندسان ناظر ۱۹۱
ماده ۸ـ نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا ۱۹۱
ماده ۹ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن ۱۹۲
ماده ۱۰ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات ۱۹۲
ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد ۱۹۲

قرارداد اجرای ساختمان (بدون مصالح یا دستمزدی) (کاربرگ ب) ۱۹۳
ماده ۱ـ موضوع قرارداد ۱۹۳

hom.ir

ماده ۲ـ محل اجرای کار ۱۹۴
ماده ۳ـ مبلغ قرارداد ۱۹۴
ماده ۴ـ نحوه پرداخت ۱۹۴
ماده ۵ـ مدت قرارداد ۱۹۵
ماده ۶ـ نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت‌های لازم ۱۹۵
ماده ۷ـ مهندسان ناظر ماده ۸ـ نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا ۱۹۵
ماده ۸ـ نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا ۱۹۵
ماده ۹ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن ۱۹۶
ماده ۱۰ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات ۱۹۶
ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد ۱۹۶

قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) (کاربرگ ج) ۱۹۷
ماده ۱- موضوع قرارداد ۱۹۷
ماده ۲ـ محل اجرای کار ۱۹۸
ماده ۳ـ مدت قرارداد ۱۹۸
ماده ۴ـ وظایف و تعهدات مدیر ۱۹۸
ماده ۵ ـ وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب‌کار ۲۰۰
ماده ۶ـ حق‌الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن ۲۰۰
ماده ۷ـ تنخواه گردان ۲۰۱
ماده ۸ ـ مهندسان ناظر ۲۰۱
ماده ۹ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات ـ عمومات ۲۰۲
ماده ۱۰ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن ۲۰۲
ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد ۲۰۲

hom.ir

مبحث دوم نظامات اداری

۲ ـ ۱ تعاریف

۲ – ۱– ۱ اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌روند:

۲–۱–۱–۱ دفتر مهندسی: هرگونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده (۹) آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

۲–۱–۱–۲ شخص حقیقی: مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی ، کاردانهای فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می‌باشند.

۲–۱–۱–۳ شخص حقوقی: شرکت، مؤسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال به‌کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

hom.ir

۲ - ۲ مقررات ملّی ساختمان

۲-۲-۱ مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آنهاست که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط‌زیست و صرفه‌جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه‌های ملی رعایت شود.

۲-۲-۲ مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم‌الاجرا در سراسر کشور است و بر هرگونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم می‌باشد.

۲-۲-۳ مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی‌ربط) ملاک عمل خواهند بود.

۲-۳ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۲-۳-۱ به منظور تنسیق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته‌های هفتگانه ساختمان و در جهت ارائه خدمات مهندسی کارآمد، کلیه طراحی‌ها از جمله معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی باید توسط اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمانی صلاحیتدار دارای پروانه اشتغال، به‌عنوان طراح تهیه گردد.

تبصره ۱ : برای تعیین فعالیتهای اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تهیه و ابلاغ دستورالعمل لازم اقدام خواهد نمود.

hom.ir

تبصره ۲ : اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی می‌توانند دفتر مهندسی طراحی تشکیل دهند مشروط به آن که برای دفتر یادشده از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز فعالیت دریافت نمایند و در محل اشتغال به این فعالیت تابلوی دفتر مهندسی نصب کنند.

۲-۳-۲ اشخاص حقوقی، مؤسس یا مؤسسین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشند و مطابق با قراردادی که با مالک منعقد می‌نمایند عهده‌دار انجام خدمات براساس دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

۲-۳-۳ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضاء و مهر شده است.

۲-۳-۴ سازمان نظام مهندسی 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، سازمان مسکن 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.

۲-۴ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

۲-۴-۱ کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند.

hom.ir

۲-۴-۲ مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می‌نماید اجرای عملیات ساختمان را براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد.

تبصره: شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه‌ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می‌باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

۲-۴-۳ مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را برعهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

۲-۴-۴ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست‌محیطی به عهده مجری می‌باشد.

۲-۴-۵ مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

۲-۴-۶ مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

hom.ir

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

۲-۴-۷ مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردان‌های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

۲-۴-۸ مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و در صورتیکه مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

۲-۴-۹ مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی « نقشه‌های چون ساخت» اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

۲-۴-۱۰ مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، براساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

۲-۴-۱۱ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام

hom.ir

مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذی‌صلاح رسیده است جبران نماید.

۲-۴-۱۲ اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانائی طراحی و اجرای پروژه را بصورت توام دارند، می‌توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

۲-۵ ناظر

۲-۵-۱ ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته‌های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می‌نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمانهای مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

۲-۵-۲ ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

۲-۵-۳ ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف) پی‌سازی
ب) اجرای اسکلت

hom.ir

پ) سفت‌کاری
ت) نازک‌کاری
ث) پایان کار

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

۲-۵-۴ ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی میگردد. ناظر نمی‌تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه‌ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می‌شود.

تبصره ۱ : تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می‌گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می‌دهند.

تبصره ۲ : دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق‌الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۵-۵ ناظر نمی‌تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی‌تواند

hom.ir

هیچ‌گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در پروژه گردد.

۲-۶ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان

۲-۶-۱ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

۲-۶-۲ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی 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.

۲-۶-۳ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمانهایی که طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد، تا زمان رفع نقص، پایان کار صادر نخواهند نمود.

۲-۷ سازمان نظام مهندسی ساختمان

۲-۷-۱ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف زیر می‌باشد:

الف- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضای آن سازمان ارائه می‌گردد و انجام کنترلهای لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب- تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذیصلاح.

hom.ir

پ- تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان به طرق مختلف، از جمله ارائه پیشنهاد برای تعیین حداقل شرح خدمات مهندسی، تعیین تعهدات متعارف مهندسی و اخلاقی در قبول مسئولیتهای کار و تهیه و تنظیم قراردادهای یکسان مورد عمل.

ت- ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت‌دار حرفه‌ای و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه‌ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده (۳۲) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضائی صلاحیتدار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف.

۲-۸ وزارت مسکن و شهرسازی

۲-۸-۱ وزارت مسکن و شهرسازی بعنوان ناظر عالی در زمینه ساخت و ساز، بر عملکرد سازمان‌های عهده‌دار کنترل و اجرا در زمینه رعایت دقیق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی نظارت می‌نماید و در صورت مشاهده هرگونه تخلف، موارد را به مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نموده و تا رفع تخلف، موضوع را از مراجع قانونی و در صورت لزوم مراجع قضایی پیگیری می‌نماید.

۲-۹ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

۲-۹-۱ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می‌گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

تبصره ۱: مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می‌نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع بند ۲-۵-۲) و تاییدیه‌های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی

hom.ir

ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قرارداده می‌شود.

تبصره ۲: هزینه‌های خدمات مهندسی‌ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارایه می‌شود براساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد در قالب ماده (**۳۷**) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دریافت می‌شود.

۲-۹-۲ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمانهائی که پس از ابلاغ این آئین‌نامه، پروانه ساختمانی دریافت می‌دارند همراه با نقشه‌های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می‌نماید، مطلع شود.

۲-۹-۳ ابعاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۲-۹-۴ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین‌نامه بر عهده مالک، ناظر، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نهاده شده، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

۲-۹-۵ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمانهایی که پس از ابلاغ این آیین‌نامه برای آنها پروانه ساختمان صادر می‌کنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را براساس آن صادر نمایند.

hom.ir

۲-۱۰ ترویج

۲-۱۰-۱ مقررات ملی ساختمان باید در دروس کارشناسی رشته‌های مرتبط دانشگاهی تدریس شود. وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری تمهیدات لازم را برای تحقق این امر فراهم می‌سازد.

۲-۱۰-۲ وزارت مسکن و شهرسازی باید اقدامات زیر را در جهت ترویج مقررات ملی ساختمان به کار بندد و وزارتخانه‌ها و دستگاههای اجرایی ذی‌ربط مکلفند همکاریهای لازم را به عمل آورند:

الف- افزایش آگاهی‌های عمومی از طریق تهیه و پخش برنامه از رسانه‌های عمومی و یا سایر روش‌های ممکن.
ب- برگزاری دوره‌ها و سمینارهای آموزشی و بازآموزی برای تمامی دست‌اندرکاران شاغل در بخش‌های ساختمان.
پ- تنظیم و اعمال روش‌های تشویقی به منظور رعایت مقررات ملی ساختمان.

۲-۱۱ متفرقه

۲-۱۱-۱ در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره‌برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

۲-۱۱-۲ مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرائی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید. این تابلو تا زمان پایان کار باید در محل باقی بماند. شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمانهایی که تابلو مشخصات را نصب ننموده‌اند، جلوگیری به عمل می‌آورند. ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می‌گردد.

hom.ir

۲-۱۱-۳ دستورالعمل‌های موضوع مواد مقررات ظرف مدت شش‌ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود و در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد مقررات یا دستورالعمل‌های مربوط، طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

hom.ir

پیوست

شامل:

مجموع شیوه‌نامه های آیین‌نامه اجرایی مصوب ۱۳۷۵

و

آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ مصوب ۱۳۸۳ هیأت وزیران

" قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان "

hom.ir

hom.ir

بسمه تعالی

پیشگفتار:

از زمان تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن در سال ۱۳۷۵ ، آیین‌نامه و شیوه‌نامه‌های متعددی در زمینه موضوعات مرتبط با اجرای آنها وضع شده است. از محوری‌ترین آیین‌نامه های قانون مذکور که ترتیبات اجرای مقررات ملی ساختمان به موجب آن تعیین می شود ، آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون است که توسط یک گروه کارشناسی متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی ، وزارت کشور ، سازمان نظام مهندسی ساختمان، شهرداری تهران و برخی تشکل‌های مهندسی تهیه و برای تصویب به هیأت محترم وزیران تسلیم گردید و پس از بررسی های لازم در تاریخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ از تصویب هیأت وزیران گذشت.

در این آیین نامه که در ۱۱ فصل تدوین شده است ، وظایف تمامی سازمانها ، نهادها و مراجع عهده دار کنترل مقررات ملی ساختمان در کشور تعیین و ترتیبات اجرایی آن موکول به شیوه نامه هایی گردیده است که باید ظرف مدت ۶ ماه تدوین و توسط وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب برسد ، به همین منظور وزارت مسکن و شهرسازی ضروری دید که علاوه بر تهیه شیوه نامه های مورد اشاره ، سایر شیوه نامه های آیین نامه اجرایی قانون را که در سالهای قبل تهیه شده بود هماهنگ با آن ، مورد بازنگری قرار داده و یک مجموعه واحدی را به مرحله اجرا بگذارد. مجموعه حاضر که با همکاری نزدیک و تنگاتنگ سازمان نظام مهندسی ساختمان و برخی فرهیختگان دانشگاهی و حرفه ای جامعه مهندسی کشور تدوین گردیده علاوه بر شیوه نامه اجرایی آیین نامه ماده ۳۳ و آیین نامه اجرایی قانون ، بسیاری از ابهامات و مشکلاتی را که در اجرای قانون وجود داشت مرتفع و برای آنها تکلیف روشنی تعیین شده است.

hom.ir

این مجموعه شیوه نامه ها که در هشت فصل تدوین گردیده و حاوی دفترچه اطلاعات فنی ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز می باشد ، در تاریخ ۱۳۸۴/۲/۱۸ به وزارت کشور ، سازمان نظام مهندسی ساختمان ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ، سازمان مسکن و شهرسازی استانها و سایر مراجع مربوط جهت اجرا ابلاغ گردید. تا با اجرای مفاد آن توسط همه دستاندرکاران ساختمان و ایجاد هماهنگی لازم بین شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان استان‌های کشور یک نظام کارآمد ملی برای اعمال مقررات ملی ساختمان و ارتقای کیفیت به وجود آید و با کنترل نمودن نحوهٔ اجرای ساختمان موجبات اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی تمام بهره‌برداران ساختمان فراهم آید و بهره‌وری سهم عظیمی از سرمایه‌های ملی کشور که در احداث بنا به‌کار می‌رود را افزایش دهد.

محسن اکبرزاده

معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان

hom.ir

فصل اول : کلیات

ماده ۱ــ تعاریف

اسامی و کلمات و اصطلاحات زیر در این مجموعه شیوه‌نامه در معانی که در مقابل آن ذکر شده است به کار می‌روند :

۱ــ۱ قانون : قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

۱ــ۲ آیین‌نامه اجرایی : آیین‌نامه اجرایی قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن‌ماه ۱۳۷۵

۱ــ۳ شیوه‌نامه : دستورالعمل

۱ــ۴ هیأت سه نفره : هیأتی مرکب از معاون عمرانی استانداری ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی و رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در هر استان

۱ــ۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ : آیین‌نامه‌اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل‌ساختمان مصوب تیرماه ۱۳۸۳ هیات وزیران

۱ــ۶ سازمان : سازمان نظام مهندسی ساختمان (کشور).

hom.ir

۱ـ۷ سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۱ـ۸ شخص‌حقیقی : مهندس یا کاردان فنی یا معمار تجربی یا دیپلمه‌های فنی دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱ـ۹ شخص‌حقوقی : شرکت خصوصی یا شرکت دولتی یا وابسته به دولت یا مؤسسه و نهادعمومی غیردولتی (به غیراز شهرداریها) دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی از ورات مسکن و شهرسازی.

۱ـ۱۰ دفتر مهندسی : محل انجام خدمات‌مهندسی ساختمان دارای مجوز فعالیت از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱ـ۱۱ واحد فنی : واحد فنی موضوع ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی.

۱ـ۱۲ پروانه اشتغال : پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون.

۱ـ۱۳ پروانه ساختمان : پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان.

۱ـ۱۴ ساختمان : بنایی واحد که وجه های بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.

۱ـ۱۵ مجتمع ساختمانی : سامانه ای واحد متشکل از دو یا چند ساختمان مجاور هم.

hom.ir

۱ـ۱۶ مجموعه ساختمانی : چند ساختمان یا مجتمع ساختمانی که در یک محوطه قرار دارند.

۱ـ۱۷ ساختمان ویژه : بنایی که طرح معماری یا سازه یا تأسیسات مکانیکی و یا تأسیسات برقی آن دارای پیچیدگی یا حساسیت خاص می‌باشد و بنا بر ضرورت نیاز به طراحی یا محاسبه یا کنترل دقیق شرایط هوا ، دما، رطوبت ، پاکیزگی ، فشار نسبی ، صدا ، ولتاژ و فرکانس خاص در یک یا چند رشته ساختمانی دارد و موارد استفاده آن نیز خاص است.

۱ـ۱۸ شرکت : شخصیتی حقوقی که خصوصی یا تعاونی یا دولتی یا وابسته به دولت بوده و به طور قانونی در اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری به ثبت رسیده و شأن تشکیل آن ارایه خدمات مهندسی ساختمان مانند انجام مطالعات و طراحی، محاسبات ، نظارت و اجرای کارهای ساختمانی است.

۱ـ۱۹ رشته‌های اصلی : معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، نقشه‌برداری و ترافیک.

۱ـ۲۰ رشته‌های مرتبط : رشته‌های موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون.

۱ـ۲۱ طراح: تهیه‌کننده نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی ساختمان براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان ، در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال صادره توسط وزارت مسکن وشهرسازی.

۱ـ۲۲ طراحی: تمامی فعالیت‌ها و خدمات طراح براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان است که منجر به تهیه نقشه‌ها و مشخصات فنی مورد نیاز برای هر

hom.ir

یک از مراحل مقدماتی و اجرایی کار ساختمانی و تایید آن توسط مراجع ذی‌ربط می‌شود.

۱ـ۲۳ مدت زمان طراحی : مدت زمان مندرج در قرارداد منعقده بین طراح و صاحب کار برای تهیه طرح مقدماتی و اجرایی مورد قرار داد

۱ـ۲۴ ظرفیت اشتغال : توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال در انجام خدمات مهندسی در مدت زمان معین

۱ـ۲۵ مجری : شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان یاپروانه اشتغال شخص حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی

۱ـ۲۶ دوره اجرا : مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان‌کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می انجامد.

۱ـ۲۷ صاحب کار : مالک یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی

۱ـ۲۸ مشتری : بهره‌بردار یا خریدار یا پیش خریدار یک یا چند واحد از ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی

۱ـ۲۹ شاغل تمام وقت : شخصی که در بخش‌های دولتی یا خصوصی یا موسسات و نهادهای عمومی به لحاظ اشتغال به کار دیگری غیراز مشاغل مربوط به این شیوه نامه از سوی کارفرما بیمه شده باشد.

hom.ir

۱ـ۳۰ ناظر : شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت دریک یا چند رشته از رشته‌های ساختمان.

۱ـ۳۱ نظارت : مجموعه خدماتی که توسط ناظر ساختمان برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن براساس مقررات ملی ساختمان و اصول مهندسی و رعایت ضوابط ایمنی و حفاظت کارگاه ساختمان انجام می‌پذیرد.

۱ـ۳۲ ناظر هماهنگ‌کننده : شخصی حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان ، مسوول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در هر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و تسلیم کننده گزارش‌های مرحله‌ای کار به شهرداری،سازمان استان و یا سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد ناظر هماهنگ‌کننده شخص حقوقی خواهد بود.

۱ـ۳۳ دوره نظارت : مانند تعریف دوره اجرای ساختمان است.

۱ـ۳۴ مدت زمان نظارت : مدت زمانی که در قرارداد بین ناظر وسازمان استان و صاحب‌کار برای انجام کار نظارت تعیین می‌شود.

hom.ir

ماده ۲- اهداف: این مجموعه شیوه‌نامه به منظور انتظام امور حرفه‌ای مهندسان و سایر شاغلان در بخش ساختمان و بالابردن کیفیت خدمات مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان در ساخت و سازها و اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب ساختمان‌ها در جهت حمایت از بهره‌برداران، حفظ و افزایش سرمایه‌های ملی، ایجاد هماهنگی در اجرای قانون و آیین‌نامه‌های آن و سهولت بهره‌برداری از شیوه‌نامه‌هایی که تاکنون صادر شده است تدوین گردیده و شامل شیوه‌نامه‌های مجریان ساختمان و ملحقات آن (موضوع بخشی از ماده ۴ قانون) ، شیوه‌نامه انبوه‌سازان مسکن ، تعیین حدود صلاحیت دفاتر مهندسی و نحوه تاسیس آن (موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی) ، نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون (موضوع تبصره‌های ۲ و ۳ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی) ، تعیین ظرفیت اشتغال اشخاص حقیقی (موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی) ، تعیین حدود صلاحیت و اشتغال به کار اشخاص حقوقی (موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی)، تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردان‌ها و معماران تجربی در بخش اجرای ساختمان (موضوع ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی) و فهرست قیمت خدمات مهندسی براساس شرح خدمات گروه‌های ساختمان (موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه‌اجرایی) می‌باشد.ازتاریخ تصویب‌و ابلاغ این‌مجموعه شیوه‌نامه، شیوه‌نامه‌ها، الحاقیه ها و بخشنامه های قبلی در بند ۳-۱۶ ذکر شده است لغو می‌گردد و ملاک عمل، مجموعه حاضر خواهد بود، همچنین این مجموعه شیوه‌نامه حاوی شیوه‌نامه‌های آیین‌نامه ماده ۳۳ شامل تبصره ۱ ماده ۵ ، ماده ۶، ماده ۹، ماده ۱۸ ، ماده ۲۰ ، تبصره ماده ۲۳، تبصره ۲ ماده ۲۴ و ماده ۳۳ آن می‌باشد و شیوه‌نامه مصوب تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی عیناً دراین مجموعه نقل شده است و شرایط عمومی، خصوصی و قراردادهای همسان مجریان ساختمان نیز پیوست این مجموعه درفصل هشتم می‌باشد.

ماده ۳- انجام‌خدمات‌طراحی، اجرا، نظارت، توسط اشخاص‌حقیقی، دفاتر مهندسی و اشخاص‌حقوقی ، همچنین‌کنترل و نظارت‌عالیه‌برانجام‌خدمات و نحوه‌ارجاع‌کارساختمانی و محاسبه‌حق‌الزحمه اشخاص مذکور ، گزارش‌انجام‌خدمات مرحله‌ای ساختمان و صدور هرگونه مجوز در امور طراحی، اجرا و نظارت ساختمان، توسط سازمان، سازمان استان،

hom.ir

شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی و سایر مراجع مسوول با احرازشرایط مندرج در ماده ۴ قانون و در چارچوب آیین‌نامه‌های اجرایی و آیین‌نامه ماده ۳۳ آن ، باید براساس مفاد این مجموعه شیوه‌نامه انجام پذیرد.

۳-۱ سازمان استان به منظور تنسیق امور مربوط به مشاغل و حرفه‌های مهندسی ساختمان اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی و دفاتر مهندسی مکلف به نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی و کنترل حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان در بخشهای طراحی ، نظارت ، اجرا و سایر فعالیت‌های ذی ربط می‌باشد. فعالیت و انجام خدمات مهندسی در بخش کارشناسی ساختمان تابع ضوابط و مقررات مندرج در آیین‌نامه ماده ۲۷ قانون و شیوه‌نامه ذی‌ربط آن بوده و ارایه خدمات مهندسی در زمینه‌های بهره‌برداری ، نگهداری ، کنترل و بازرسی امور آزمایشگاهی ، مدیریت ساخت و تولید ، نصب ، آموزش و تحقیق توسط اشخاص حقیقی و حقوقی از طریق تقاضای صدور پروانه اشتغال با توجه به سوابق کار و تجربه متقاضیان و بررسی صلاحیت آنان براساس شیوه‌نامه‌های مصوب وزارت مسکن و شهرسازی انجام می‌پذیرد.

۳-۱-۱ اعضای حقیقی وحقوقی سازمان استان مکلفند بلافاصله پس از عقد قرارداد مربوط به انجام و ارایه خدمات مهندسی ساختمان مراتب را با ذکر مشخصات فنی و ملکی، نوع خدمات، تعدادکار و زیربنای آن کتباً به سازمان استان اعلام نمایند.

۳-۱-۲ سازمان استان به منظور کنترل ظرفیت‌اشتغال اعضای حقیقی و حقوقی خود نسبت به ثبت فعالیت‌های‌حرفه‌ای اعضا و مقادیر آن اقدام می‌نماید.

۳-۲ طراحان‌حقوقی ساختمان، دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمان تا زمانی‌که کارهای طراحی و نظارت خود را به پایان نرسانده و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی دریافت ننموده باشند ، مجاز به فعالیت در بخش اجرای ساختمان به عنوان

hom.ir

مجری نمی‌باشند و مجریان نیز نمی‌توانند در بخش‌های طراحی و نظارت ساختمان فعالیت نمایند مگر تمامی کارهای اجرایی آنان به پایان رسیده و مجوز دفتر مهندسی طراحی یا پروانه اشتغال طراح حقوقی یا پروانه اشتغال حقیقی یا حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت نموده باشند، اشخاصی که می‌خواهند در هر دو بخش طراحی و اجرا توأمان فعالیت نمایند، می‌توانند طبق مفاد ماده ۱۲ این مجموعه شیوه‌نامه از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست اخذ صلاحیت «طرح و ساخت» ، بنمایند. دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی‌توانند در بخش نظارت ساختمان فعالیت نمایند.

۳-۳ چنانچه شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان یا طراحان حقوقی ساختمان که دارای صلاحیت نظارت نیز می‌باشند، بخواهند در بخش نظارت نیز فعالیت نمایند، مجموع تعداد و زیربنای کارهای طراحی و نظارت آنان در طول سال نباید از ظرفیت و تعداد کار تعیین شده (حسب مورد) برای دفاتر طراحی ساختمان در جدول شماره ۱ و ۲ و برای طراحان حقوقی ساختمان از ظرفیت تعیین‌شده در جدول شماره ۴ و تعداد کار تعیین شده در بند ۶ـ۳ـ۱ و در عین حال تعداد کار و ظرفیت طراحی و نظارت در هر برش از (حسب مورد) زمان نباید از تعداد تعیین شده برای دفاتر در جداول شماره ۱ و ۲ و برای اشخاص حقوقی در جدول شماره ۴ و بند ۶ـ۳ـ۱ این مجموعه شیوه‌نامه تجاوز نماید.

۴-۳ دارندگان پروانه اشتغال فقط در یک دفتر مهندسی یا شخص حقوقی می‌توانند از ظرفیت اشتغال خود استفاده نمایند و پراکندگی ظرفیت اشتغال در چند محل کار مجاز نمی‌باشد. اشخاص حقیقی ناظرکه از ظرفیت اشتغال خود فقط در بخش نظارت استفاده می‌نمایند از حوزه شمول این بند خود به خود مستثنی می‌باشند.

۵-۳ چنانچه هر یک از مهندسان و کاردانهای فنی ساختمان‌در دو رشته دارای صلاحیت باشند، مجموع ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز آنان در دو رشته عبارت از حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار مجاز تعیین‌شده در رشته با پایه بالاتر است ضمناً

hom.ir

ظرفیت اشتغال و صلاحیت اینگونه اشخاص‌در پایه‌پایین‌تربه تنهایی‌نمی‌تواند از ظرفیت و صلاحیت تعیین‌شده آن رشته تجاوز نماید.

۳-۶ مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای دارندگان دفاتر مهندسی طراحی ساختمان ، طراحان حقوقی ساختمان، دارندگان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی و ناظران حقیقی و حقوقی در رشته‌های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون ، همان مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای اشخاص حقیقی است که در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه اعلام شده است.

۳-۷ به استناد ماده ۳۲ قانون، اشتغال به امور فنی خارج‌از حدودصلاحیت مندرج در پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی و مجوز دفاتر مهندسی ساختمان و تاسیس هرگونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی مهندسی بدون داشتن مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی، تخلف‌از قانون محسوب و مشمول پیگرد قانونی است. تمامی مسوولین و موسسان محل‌های بدون مجوز برای کنترل مدارک صلاحیت حرفه‌ای خود و تعیین صلاحیتها و ظرفیتهای قانونی ، موظفند از تاریخ ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه حداکثر ظرف مدت سه‌ماه خود را با ضوابط آن انطباق دهند.

۳-۸ در صورتی که اشخاص حقیقی یا حقوقی ارایه دهنده خدمات مهندسی ساختمان موضوع این مجموعه شیوه‌نامه از حدود وظایف و مسوولیتهای مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مصوب و سایر ضوابط و مقررات و شیوه‌نامه‌های لازم‌الاجرا عدول نمایند و یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه‌های قانونی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی ، به تخلفات حرفه‌ای، انضباطی، انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

۳-۹ اشخاص حقوقی موظفند قبل از اتمام مدت اعتبار پروانه اشتغال اشخاص حقیقی شاغل در شخص حقوقی نسبت به تمدید و یا ارتقای پایه پروانه اشخاص حقیقی اقدام

hom.ir

نمایند. وصول درخواست این موارد به سازمان مسکن و شهرسازی نباید کمتراز ۱۰ روز به پایان مدت اعتبار پروانه باشد.

۳-۱۰ شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند خدمات اشخاص دارای پروانه اشتغالی را در انجام و ارائه خدمات طراحی ، نظارت و اجرای ساختمان بپذیرند که خدمات آنان براساس آئین‌نامه ماده ۳۳ و مفاد این مجموعه شیوه‌نامه به تایید سازمان استان رسیده باشد.

۳-۱۱ خدمات مهندسی طراحی و نظارت ساختمان باید براساس شرح خدمات گروه‌های مهندسی ساختمان مصوب وزارت مسکن و شهرسازی ارایه شود.

۳-۱۲ هر گونه تغییر بعدی در این مجموعه شیوه‌نامه و جداول و ضمائم آن به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان و تصویب و ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی امکان پذیر خواهد بود.

۳-۱۳ در استان تهران به جای هیات سه نفره ، هیاتی پنج نفره متشکل از اعضای نامبرده زیر تشکیل می‌گردد :

الف ـ معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان.
ب ـ معاون عمرانی استانداری .
پ ـ شهردار تهران .
ت ـ رییس سازمان مسکن و شهرسازی.
ث ـ رییس سازمان استان.

hom.ir

تمامی اختیاراتی که هیات سه نفره در این مجموعه شیوه‌نامه دارد در استان تهران، هیات پنج نفره موضوع این بند دارای همان اختیارات است و تصمیمات آنان با حداقل سه رأی موافق اعضای آن معتبر خواهد بود.

۳-۱۴ هیأت سه نفره می تواند در جلساتی که درخصوص هر شهر تشکیل می شود ، از شهردار آن شهر نیز دعوت به‌عمل آورد.

۳-۱۵ درخصوص مناطق روستائی با توجه به شرایط ویژه هر محل و به منظور تسهیل در اجرای قانون و آئین‌نامه‌های آن ، انجام خدمات طراحی ، اجرا و نظارت به پیشنهاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان از طریق سازمان استان به هیأت سه نفره ارسال و با حضور رئیس بنیاد مذکور تصمیمات لازم اتخاذ خواهد شد.

۳-۱۶ تصمیم‌ها و مصوبه‌های قبلی هیات سه نفره شیوه‌نامه موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی با ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه ملغی و تصمیمات جدید این هیات با توجه به اختیاراتی که این شیوه‌نامه تعیین نموده ملاک عمل خواهد بود.

۳-۱۷ مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی در طراحی، اجرا و نظارت ساختمان در انتهای فصل چهارم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

۳-۱۸ در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این مجموعه شیوه‌نامه با توجه به ماده ۱۲۳ آیین‌نامه اجرایی طبق نظر وزیر مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

hom.ir

hom.ir

فصل دوم : طراحی ساختمان

ماده ۴ – کلیه طرح‌های ساختمانی و نقشه‌ها و مدارک فنی آن از جمله معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات‌برقی منحصراً باید توسط دفاتر مهندسی طراحی ساختمان یا طراحان حقوقی ساختمان در حدود صلاحیتی که در زمینه طراحی دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند ،طبق شرایط و ضوابط زیر و مطابق با قراردادهای همسان که نمونه آن پیوست شرح خدمات مهندسان رشته ساختمان است و با صاحب‌کاران باید منعقد نمایند، انجام شود. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه نیز موظفند نام و مشخصات طراحان واجد شرایط را که توسط صاحب‌کاران معرفی شده‌اند، در پروانه‌های مربوط قید نموده و تنها نقشه‌هایی را بپذیرند که حسب مورد توسط مسوول دفتر مهندسی طراحی به اتفاق طراح حقیقی آن یا طراح حقوقی به اتفاق طراح حقیقی آن طرح در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضا و مهر شده و مشخصات فنی کار و نقشه‌های اجرایی آن براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان انجام پذیرفته و مورد تایید سازمان استان قرارگرفته باشد.

طراح ساختمان حسب رشته تخصصی خود پاسخگوی تمامی مراحل و مسایل آن طرح ، به سازمان استان، شهرداری ، سایر مراجع صدور پروانه و یا سایر مراجع کنترل می‌باشد.

۴-۱ دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان باید ضوابط و مقررات شهرسازی ، مقررات ملی ساختمان و سایر الزامات فنی را در تهیه طرحها رعایت نمایند و مسوول صحت تمامی نقشه‌ها و مدارک طرح ارایه شده توسط خود می‌باشند.

hom.ir

۴-۲ دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان موظفند در ارایه خدمات خود ترتیبات و مقررات مندرج در شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، را رعایت نمایند.

۴-۳ دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان مکلفند اسناد و مدارک فنی، نقشه‌ها و قراردادهای منعقده با صاحبان کار را به سازمان استان تسلیم نمایند.

۴-۴ سازمان استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراحان حقوقی ساختمان است اما این نظارت از مسوولیت طراحان نمی‌کاهد. سازمان استان ، اسناد، مدارک و نقشه‌های ساختمانی را کنترل و در صورت مشاهده هر گونه کمبود یا نقصی که مغایر با مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باشد، مراتب را جهت رفع کمبود یا نواقص یا اشتباهات به آنان منعکس می‌نماید. نحوه کنترل نقشه‌ها و مدارک به موجب نظام‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان استان تنظیم و تصویب خواهد شد. سازمان استان موظف است موارد و تغییرات مورد نظر خود را کتباً به طراح اعلام نماید.
حق‌الزحمه بازبینی و کنترل طراحی که از سوی سازمان صورت می پذیرد طبق مفاد مندرج در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و قابل دریافت است.

۴-۵ سازمان استان و دیگر مراجع کنترل طرح ، در کنترل نقشه‌ها و مدارک فنی از اشخاصی استفاده خواهند کرد که در دفتر مهندسی طراحی یا طراح حقوقی تهیه‌کننده همان طرح، ذی‌نفع نباشند ، ضمناً پایه شخص کنترل کننده طرح ، باید همتراز یا بالاتر از پایه طراح حقیقی تهیه کننده طرح باشد.

۴-۶ در محل‌هایی که طراح ساختمان به تعداد کافی نباشد یا مطلقاً وجود نداشته باشد ، باید طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه عمل شود.

hom.ir

۴-۷ نظر به اینکه تراکم ساختمانی ، کاربری آن، رعایت حقوق همسایگی ، مسایل و بازتاب‌های ترافیکی ، ارزش‌های هویتی، انطباق تراکم جمعیتی یا ساختمانی ، مسایل ایمنی در هنگام وقوع حوادث غیرمترقبه، حفظ فضای باز به ازای واحدهای احداثی و نظایر آن در زمین‌های مربوط به احداث مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی نیازمند مشارکت و اعلام نظر متخصصان رشته شهرساز و بعضاً رشته ترافیک می‌باشد ، شهرداری‌ها موظفند در تمامی ساختمان‌هایی که ضرورت توجه و رعایت به موارد فوق احساس شود، نسبت به استفاده از خدمات مهندسان شهرساز و ترافیک بهره‌برداری نمایند ضمناً به سازمان‌های استان‌ها توصیه می‌شود در خصوص طراحی ساختمان‌های گروه « د » و مجتمع‌های ساختمانی از خدمات مهندسان شهرساز در امور طراحی به منظور ایجاد هماهنگی با ساختمان‌های مجاور و رعایت مسایل شهرسازی استفاده گردد.

ماده ۵ - دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۵-۱ شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی تاسیس شده یا می‌شوند با توجه به مفاد فصل سوم آیین‌نامه ماده ۳۳ به شرح بندهای زیر می‌باشد :

۵-۱-۱ دفاتر مهندسی طراحی قائم به شخص یا اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال مهندسی است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست.

۵-۱-۲ شرکای دفتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و نظام نامه داخلی برای انجام امور دفتر بوده و به طور مشترک و با مسوولیت مشترک در اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمام خدمات مهندسی طراحی رشته‌های ساختمان که در مشارکت‌نامه نیز قید می‌شود اقدام به تاسیس دفتر نموده و از بین شرکای تمام وقت خود یک نفر را به عنوان مسوول دفتر معرفی نمایند.

hom.ir

۵-۱-۳ دفتر مهندسی طراحی باید دارای محل ثابت ، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد و در صورت تغییر محل دفتر، مراتب به طور همزمان و به صورت کتبی باید حداکثر ظرف مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان ، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اطلاع داده شود.

۵-۱-۴ متقاضی یا متقاضیان تاسیس دفتر مهندسی طراحی باید دارای پروانه اشتغال شخص حقیقی طراحی در یکی از رشته‌های موضوع قانون باشند.

۵ـ۲ حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی

۵-۲-۱ حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی برای تهیه طرحهای مقدماتی و اجرایی رشته‌های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که بررسی صلاحیت شده‌اند می‌باشد.

۵-۲-۲ شرکای دفتر علاوه بر مسوولیتی که در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود دارند، مشترکاً نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمامی خدمات طراحی رشته‌های مورد درخواست صاحب‌کار ، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مسوول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر در قبال صاحب‌کاران می‌باشند.

۵-۲-۳ حداکثر تعداد شرکای هر دفتر طراحی ۱۰ نفر می‌باشد.

۵ـ۳ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان

۵-۳-۱ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان که ملاک سنجش مقادیر آن عبارت از مجموع سطح زیربنای کارهای طراحی در طول مدت یکسال منتهی به آخر

hom.ir

اسفندماه هر سال برای هر یک از شرکای آن می‌باشد با توجه به تعداد و صلاحیت آنان به شرح جدول زیر است؛

جدول ۱ ظرفیت اشتغال شخص حقیقی که به صورت انفرادی نسبت به تاسیس دفتر طراحی ساختمان اقدام نماید. موضوع تبصره (۱) ماده ۵ آیین‌نامه ماده ۳۳

پایه‌های مهندسی	حداکثر تعداد کار	حداکثر ظرفیت اشتغال در مدت یکسال
سه	۸	۸۰۰۰ مترمربع
دو	۸	۱۲۰۰۰ مترمربع
یک	۸	۱۶۰۰۰ مترمربع
ارشد	۸	۲۰۰۰۰ مترمربع

جدول ۲ درصد افزایش ظرفیت اشتغال هر یک از شرکای دفترمهندسی طراحی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفتر تک نفره، موضوع جدول شماره ۱.

ردیف	موارد افزایش ظرفیت اشتغال / ترکیب رشته شرکا	درصد افزایش دفتر مهندسی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال در هر رشته	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش‌ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته از رشته‌های هفتگانه	۱۰	۱۰	—	۲۰
۲	دو رشته غیر همنام از رشته‌های : معماری، عمران ، برق، مکانیک باشند.	۲۰	۱۰	۱۰	۴۰
۳	سه رشته غیرهمنام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک	۳۰	۱۰	۱۰	۵۰
۴	چهار رشته: معماری، عمران ، برق، مکانیک باشند.	۵۰	۱۰	۱۰	۷۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک و یک تا سه رشته ازرشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک	۶۰	۱۰	۱۰	۸۰

۵-۳-۲ تشکیل دفاتر مهندسی طراحی ۱ تا ۱۰ نفره با ترکیب رشته‌های هفتگانه ساختمان به غیر از ترکیب جدول شماره ۲ بلامانع است اما مشمول افزایش ظرفیت اشتغال نمی شود.

hom.ir

۵-۳-۳ در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال طراح حقیقی آنان همپایه می‌باشد ، ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۲ کاهش نخواهد یافت.

۵-۳-۴ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان ، موضوع جداول شماره ۱ و ۲ این مجموعه شیوه‌نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته‌های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۵-۳-۵ ظرفیت اشتغال شرکای دفتر مهندسی طراحی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیات‌مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش می‌یابد.

۵-۳-۶ شرکای دفتر مهندسی طراحی مجاز به فعالیت حرفه‌ای، خارج از حوزه دفتر مهندسی طراحی خود نیستند مگر به موجب موارد ذکرشده در این مجموعه شیوه‌نامه .

۵ـ۴ نحوه انتخاب مسوول دفتر طراحی ساختمان

۵-۴ -۱ مسوول دفتر مهندسی از بین شرکای تمام وقت دفتر و توسط تمامی شرکا ، طبق نظام نامه داخلی دفتر که به تصویب شرکای دفتر مهندسی می‌رسد انتخاب خواهد شد.

۵-۴-۲ مسوولیت‌های موضوع این بند در دفاتر تک‌نفره بر عهده موسس دفتر می‌باشد.

hom.ir

۵ـ۵ شرح وظایف و حدود اختیارات مسوول دفتر طراحی ساختمان

۵-۵-۱ امضا و عقد قراردادهای مربوط به انجام و ارایه خدمات مهندسی طراحی ساختمان طبق نظام‌نامه داخلی دفتر و براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان.

۵-۵-۲ پاسخگویی و مسوولیت اداری و مالی در قبال تعهدات قراردادهای دفتر، با صاحب‌کاران یا صاحبان کار

۵-۵-۳ ارایه خدمات هماهنگی در امور مهندسی که در شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان برعهده طراح هماهنگ‌کننده واگذار گردیده است.

۵-۵-۴ امضا و ممهور نمودن نقشه‌ها و مدارک فنی به مهر دفتر که حاوی شماره دفتر و نشانی آن است.

۵-۵-۵ انجام کلیه اموری که نیاز به مراجعه به سازمان استان، شهرداری و یا سایر دستگاه‌های ذیربط دارد.

۶ـ۵ شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۵-۶- در صورتی که دفاتر مهندسی طراحی ساختمان بخواهند در ترکیب شرکای دفتر تغییراتی حاصل نمایند ، موظفند حداکثر ظرف مدت پنج روز اداری مراتب را به طور همزمان و به صورت کتبی به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهند تا نحوه ادامه کار به لحاظ صلاحیت و ظرفیت اشتغال شرکای دفتر مهندسی‌طراحی مشخص گردد. در صورت خروج یک یا چند نفر از ترکیب شرکای دفتر و عدم اطلاع به موقع به سازمان مسکن و شهرسازی استان ، سازمان‌استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان،

hom.ir

حسب گزارش سازمان استان یا مرجع صدور پروانه ساختمان و اشخاص ثالث و پس از محرز شدن مسایل مذکور، مجوز دفتر مهندسی لغو خواهد شد. مفاد این ماده در مجوز تاسیس دفتر مهندسی درج می‌شود.

۵-۶-۲ وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و دفاتر مهندسی طراحی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت جدید خود و دریافت پروانه اشتغال به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۵-۶-۳ امضای مجاز هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی، ذیل نقشه‌ها و اسناد تعهدآور فنی باید با مهری همراه باشد که نام کامل، رشته تحصیلی و شماره مجوز دفتر مهندسی در آن درج شده باشد.

۵-۶-۴ اشتغال دفاتر مهندسی طراحی ساختمان در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در مجوزدفترو پروانه اشتغال هر یک از شرکاء، تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین‌نامه اجرایی می‌گردد.

۵-۶-۵ دفاتر مهندسی موظفند در تابلوی دفتر خود، ساعات کار روزانه را به وضوح قید نمایند.

۵ـ۶ـ۶ استعفا یا درخواست انفصال هر یک از شرکای دفتر مهندسی طراحی در صورتی پذیرفته خواهد شد که تمامی تعهدات شخصی خود را در مقابل صاحب‌کاران و دفتر تا آن زمان عملی کرده و به پایان رسانده باشد و یا یکی از شرکای دفتر یا جایگزینی خارج از دفتر تعهدات او را به طور کتبی بر عهده گیرد.

hom.ir

ماده ۶ـ طراحان حقوقی ساختمان

ارایه خدمات طراحی ساختمان‌ها ، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آنها از محل بودجه عمومی کشور نمی‌باشد توسط شرکتهای خصوصی یا وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که دارای سابقه طراحی ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده‌اند ، موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می‌باشد.

۶ـ۱ شرایط احراز صلاحیت

۶-۱-۱ شرکت باید به‌یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت‌شرکت‌ها و مالکیت صنعتی به‌ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز که اقدام به‌تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای انجام طراحی نموده و تشکیلات سازمانی آن به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۶-۱-۲ در موضوع شرکت، انجام خدمات طراحی در امور ساختمان منظور شده باشد.

۶-۱-۳ طراح حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۶-۱-۴ حداقل دو نفر از اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال طراحی ساختمان در یک یا دو رشته از رشته‌های هفت‌گانه ساختمان بوده و به صورت تمام‌وقت در طراح حقوقی اشتغال به کار داشته باشند.

۶-۱-۵ مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه اشتغال به نام او صادر می‌گردد باید دارای پروانه اشتغال در طراحی ساختمان بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشد.

hom.ir

۶-۱-۶ برای اخذ پروانه اشتغال طراح حقوقی ساختمان در هر رشته و پایه، عضویت یک شخص حقیقی در ترکیب هیات‌مدیره در رشته و پایه مورد تقاضا الزامی است.

۶ـ۲ حدود صلاحیت طراحان حقوقی ساختمان :

۶ـ۲ـ۱ حدود صلاحیت طراح حقوقی برای انجام خدمات مقدماتی و نهایی طراحی ساختمان در رشته‌های هفتگانه ساختمان، با توجه به صلاحیت اشخاص حقیقی آن اعم از اعضاء هیأت مدیره یا شاغلان و با رعایت بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایه‌های ۳ ، ۲ ، ۱ و ارشد به شرح جدول شماره ۳ می‌باشد.

جدول ۳ حدود صلاحیت طراحان حقوقی در انجام طراحی گروه‌های ساختمانی

پایه اشخاص حقوقی طراح ساختمان	گروه ساختمانی
۳	الف
۲	الف ، ب
۱	الف ، ب ، ج
ارشد	الف ، ب ، ج ، د و ویژه

۶-۲-۲ چنانچه در هر رشته از رشته‌های هفتگانه ساختمان تعداد شاغلان شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک نفر در آن رشته باشد صلاحیت طراح حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته تعیین می‌شود.

۶-۲-۳ طراحان حقوقی ساختمان برای انجام طراحی ساختمان‌های ویژه و مجموعه‌های ساختمانی باید دارای صلاحیت‌های تمامی رشته‌های ساختمان مندرج در قانون باشند یا از طریق همکاری با سایر طراحان حقوقی نسبت به‌تکمیل صلاحیت رشته‌های دیگر خود اقدام نمایند.

hom.ir

۶ـ۳ ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان:

۶-۳-۱ ظرفیت‌اشتغال طراحان‌حقوقی که به انجام خدمات‌طراحی رشته‌های هفتگانه ساختمان می‌پردازند طی یک سال منتهی به آخر اسفندماه هر سال محاسبه و با توجه به تعداد نفرات ، پایه پروانه اشتغال و رشته اعضای هیات مدیره، مدیرعامل و کارشناسان‌شاغل درشرکت و درخصوص‌موسسات و نهادهای‌عمومی‌غیردولتی مسوول واحد فنی و کارشناسان شاغل آن در هر رشته براساس جدول شماره ۱ به شرح جدول ۴ تعیین می‌گردد و تعداد کار مجاز طراحی عبارت از ۵۰ درصد مجموع تعداد کار طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی براساس تعدادکار مندرج در جدول شماره ۱ این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و تعیین می‌گردد.

جدول ۴ درصد افزایش ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طراحی تک‌نفره موضوع جدول شماره ۱

ردیف	موارد افزایش ظرفیت اشتغال / ترکیب رشته‌های طراح حقوقی	درصد افزایش طراح حقوقی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته	۲۵	۱۰	—	۳۵
۲	دو رشته غیر همنام از رشته‌های : معماری، عمران ، برق، مکانیک	۳۵	۱۰	۱۵	۶۰
۳	سه رشته غیرهمنام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک	۴۵	۱۰	۱۵	۷۰
۴	چهاررشته: معماری، عمران ، برق، مکانیک	۶۵	۱۰	۱۵	۹۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک،و یک تا سه‌رشته از رشته‌های نقشه‌برداری ،شهرسازی ،ترافیک	۷۵	۱۰	۱۵	۱۰۰

hom.ir

۶-۳-۲ تشکیل طراحان حقوقی با ترکیب رشته‌های هفتگانه ساختمان به غیر از ترکیب ردیف‌های ۲، ۳ و ۴ جدول شماره ۴ بلامانع است.

۶-۳-۳ در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال طراح حقیقی آنان همپایه می‌باشد ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۴ کاهش نخواهد یافت.

۶-۳-۴ ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان موضوع جدول شماره ۴ در هر استان با توجه به شرایط استان و تفاوت تعداد دارندگان صلاحیت در رشته‌های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره در یک یا چند رشته ، حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۶-۳-۵ ظرفیت اشتغال طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت محسوب نشوند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید طراح حقوقی باشد ظرفیت اشتغال آن شخص ، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره افزایش یافته و به ظرفیت اشتغال طراح حقوقی در جدول شماره ۴ اضافه می‌گردد.

۶-۳-۶ هیچ یک از اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال شاغل در طراحان حقوقی مجاز به فعالیت حرفه‌ای خارج از حوزه طراح حقوقی خود نیستند.

۶-۳-۷ واحدهای فنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی فقط در ارایه خدمات مهندسی مربوط به طرح‌ها و پروژه‌های موسسه یا نهاد ذی‌ربط خود مجاز به فعالیت می‌باشند.

hom.ir

۶ـ۴ مقررات عمومی فعالیت طراحان حقوقی ساختمان

۶-۴-۱ چنانچه طراحان حقیقی شاغل در طراح حقوقی یا واحد فنی که ظرفیت اشتغال آنان به صورت حقوقی محاسبه گردیده است از ادامه کار با طراح حقوقی منصرف شوند و یا طراح حقوقی با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با آنان انصراف حاصل نماید یا در ترکیب اعضای هیات‌مدیره ، مدیرعامل ، مسوول واحد فنی و شاغلان موثر در امتیازبندی ظرفیت اشتغال و پایه‌بندی صلاحیت، تغییراتی حاصل شود ، طراح حقوقی باید مراتب را حداکثر ظرف مدت پنج روز به طور همزمان و به صورت کتبی به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید تا صلاحیت و ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی مجدداً توسط وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و به سازمان استان ، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان اعلام شود و ظرفیت اشتغال استفاده شده توسط شاغلان که از محل پروانه اشتغال شخص حقیقی به صورت حقوقی بوده است نیز بدون اعمال ضریب مربوط به افزایش درصد اشتغال طراحان حقوقی از سقف ظرفیت اشتغال طراح حقیقی کسر گردد. موافقت یا انصراف طراح حقیقی و امتیازبندی ظرفیت اشتغال و پایه‌بندی صلاحیت طراح حقوقی زمانی پذیرفته خواهد شد که تعهدات طراح حقوقی مربوط به طراح حقیقی به اتمام رسیده و یا طراح حقیقی واجد شرایط دیگری به عنوان جایگزین معرفی شده باشد.

۶-۴-۲ وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و طراحان حقوقی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت و دریافت پروانه اشتغال جدید خود به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

hom.ir

۶-۴-۳ امضای مجاز طراحان حقوقی ساختمان ذیل نقشه‌ها و اسناد تعهدآور باید با مهری همراه باشد که نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان استان، نام مدیرعامل شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، نام مدیر واحد فنی در آن درج شده باشد. ذکر نام و مشخصات طراح حقیقی و شماره پروانه اشتغال به کار او در ذیل نقشه‌ها نیز الزامی است.

۶-۴-۴ طراحان حقوقی ساختمان موظفند در تابلو خود ساعات کار روزانه را به وضوح قید نمایند.

hom.ir

فصل سوم : اجرای ساختمان

ماده ۷ ـ تمامی عملیات اجرایی‌ساختمان باید منحصراً توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه‌ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت‌مسکن و شهرسازی می‌باشند به عنوان مجری ، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه‌نامه و شرح وظایف و مسوولیتهای عمومی به شرح مواد ۸ ، ۹ ، ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه‌نامه و براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب‌کار یا صاحب‌کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب‌کار یا صاحب‌کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند ، مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب‌کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند. مجری نسخه‌ای از قرارداد منعقده با صاحب کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد، صاحب‌کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارایه قرارداد ندارد اما تمامی مسوولیت‌ها و مقررات مجری که در این فصل آمده است برعهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید. سازمان‌استان می‌تواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجرای‌ساختمان ، مجریان حقوقی ، مجریان انبوه ساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هر گونه

hom.ir

تخلف ، مکلف است مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم ، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی استان اعلام نماید ، تا در صورت محکومیت مجری نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام شود.

۷-۱ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد :

۷-۱-۱ مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت‌های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه‌ها یا نقشه‌ها با یکدیگر یا بین نقشه‌ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن . در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب‌کار نیز اعلام شود.

۷-۱-۲ ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب‌کار و ناظر هماهنگ‌کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ‌کننده و سایر ناظران.

۷-۱-۳ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.

۷-۱-۴ صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان ، رعایت مقررات ملی ساختمان ، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب.

۷-۱-۵ اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار ، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار و

hom.ir

طراح مربوط و مسؤول دفتر طراحی در هرگونه تغییراتی در نقشه ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

۷-۱-۶ استفاده از مهندسان و کاردانهای فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.

۷-۱-۷ امضا«شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقده بین صاحب‌کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

۷-۱-۸ تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی‌ربط یا ناظر حقوقی.

۷-۱-۹ جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت .

۷-۱-۱۰ رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.

۷-۱-۱۱ رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌ها و بخشنامه‌های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.

۷-۱-۱۲ اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات

hom.ir

صنعتی ایران ، که مراحل مختلف آن مورد تایید ناظران ذی‌ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه‌های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذیربط.

۷-۱-۱۳ تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه‌های لازم از ناظران ذی‌ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه.

۷-۱-۱۴ تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب‌کار پس از انجام مراحل فوق.

۷-۱-۱۵ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می‌شود براساس ماده ۱۸ آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون ، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی ، به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران براساس ضوابط و مقررات زیر :

۷-۱-۱۵- ۱ مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان ، از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند.

۷-۱-۱۵- ۲ معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است ، استانداردها، مقررات ملی ساختمان ، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن ، چک لیستها و نقشه‌ها و شیوه‌نامه‌های مصوب می‌باشد.

۷-۱-۱۵- ۳ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره‌برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب‌کار یا صاحب‌کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به شرح زیر است :

الف ـ سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.

ب ـ نمای ساختمان ، حداقل پنج سال.

hom.ir

ت ـ عایق‌های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال.
ث ـ تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، آسانسورها ، حداقل سه سال.

۷-۱-۱۵- ۴ مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را بـه دلایـل قابـل اسـتناد و قبولی که مورد تایید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قـرار دهند ، مکلفند از طریق ارایه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کـاربرگ آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حـاوی تـضمین‌هـای موضـوع بنـد ۷ــ۱۶ــ۳ همـین شیوه‌نامه است و در سه نسخه تهیـه و در یکـی از دفـاتر اسـناد رسـمی مـورد تاییـد قـرار می‌گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب‌کاران ، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

۷-۲ شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفنـد وفـق بنـد ۳ بخـش «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کـشور ، هنگـام صـدور پایـان‌کـار ساختمان از صاحب‌کار یا صاحب‌کاران ، درخواست ارایه بیمه‌نامه کیفیـت سـاختمان ، بـه نفع خریداران و بهره‌برداران بعدی بنمایند.

۷- ۳ در محل‌هایی که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد ، طبق مفـاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه باید عمل شود.

ماده ۸ ــ دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۸ــ۱ براساس مواد ۹ لغایت ۲۰ آیین‌نامه مـاده ۳۳ شـرایط لازم بـرای اعطـای صـلاحیت وتعیین ظرفیت اشتغال ، بـه دفـاتر مهندسـی اجـرای سـاختمان کـه بـه موجـب مـاده ۹ آیین‌نامه‌اجرایی تاسیس می‌شوند به شرح زیراست:

۸ــ۱ــ۱ دفتر مهندسی اجرای ساختمان براساس درخواست تاسیس دفتر توسط یـک نفـر از مهندسان رشته‌های معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال و صلاحیت اجرای سـاختمان تشکیل می‌شود و باید مجوز فعالیت از سازمان مسکن و شهرسازی استان دریافت نماید.

hom.ir

۸ـ۱ـ۲ دفتر مهندسی اجرای ساختمان قائم به شخص مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده پروانه اشتغال است و امتیاز آن قابل واگذاری نیست و شخص مذکور مسوول دفتر مهندسی اجرای ساختمان نیز خواهد بود.

۸ـ۱ـ۳ مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانهای فنی و معماران تجربی به عنوان شریک ، در ارایه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود راساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب‌کار یا صاحب‌کاران می‌باشد و این موضوع رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفترنخواهد بود.

۸ـ۱ـ۴ مهندس معمار یا مهندس عمران و شرکای موضوع بند ۸ـ۱ـ۳ که مشترکا نسبت به تاسیس دفتر مهندسی اجرای ساختمان اقدام نمایند باید داری مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی کشور باشند.

۸ـ۱ـ۵ دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد. مسوول دفتر موظف است درصورت تغییرمحل‌دفتر مراتب را به طور همزمان حداکثر ظرف مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهد.

۸ـ۲ شرح وظایف مسوول دفتر و شرح وظایف عمومی دفتر مهندسی اجرای ساختمان عینا مطابق بندهای ۵ـ۵ و ۵ـ۶ این مجموعه شیوه‌نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرا و طراح به مجری می‌باشد.

hom.ir

۸ـ۳ شرایط و حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

۸-۳-۱ حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان دفاتر مهندسی اجرای ساختمان با توجه به حدود صلاحیت مندرج در جدول شماره ۵ در بخش اجرای واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می باشد.

۸-۳-۲ حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای ساختمان برای مهندس دارای مجوز دفتر در اجرای گروه‌های ساختمانی عبارت از همان حدود صلاحیت اجرای ساختمان مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی وی در رشته و تخصصی که در اجرای ساختمان بررسی صلاحیت شده است به شرح جدول شماره ۵ و حدود صلاحیت کاردانهای فنی و معماران تجربی عبارت از همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه شخص حقیقی آنها به شرح جداول شماره ۸ و ۹ این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۸-۳-۳ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون ، اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط برای آن بخش از کار استفاده نماید.

۸-۳-۴ شرکای دفتر در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود و اداره امور دفتر در برابر مسوول دفتر ، پاسخگو و مسوول می‌باشند.

۸ـ۴ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۸-۴-۱ ظرفیت اشتغال دفترمهندسی اجرای‌ساختمان به صورت دوره‌ای تعیین می‌گردد و شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا ارسال گزارش پایان‌کارساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان توسط ناظر هماهنگ‌کننده است، ملاک سنجش مقادیر ظرفیت اشتغال در هر برش زمانی به‌شرح جداول ۵، ۸ و ۹ تعیین می‌شود.

hom.ir

جدول شماره ۵ـ حدود صلاحیت دفتر اجرای ساختمان و ظرفیت اشتغال آن در هر برش زمانی

پایه مهندسی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	۵	۱۰	۲۰	بدون محدودیت
حداکثر ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی (مجموع کارهای در دست اجرا)	۱۲۰۰	۳۰۰۰	۴۰۰۰	۵۰۰۰
حداکثر تعداد واحد ساختمانی همزمان	۲	۳	۳	۳

۸-۴-۲ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان ، موضوع جدول شماره ۵ این مجموعه شیوه‌نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اجرای ساختمان به‌پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان‌استان و تصویب هیات سه‌نفره حداکثر تا ۲۰درصد و تعداد کار دفاتر مذکور حداکثر یک واحد نسبت به ظرفیت و تعداد کار مندرج در جدول شماره ۵ می تواند افزایش یا کاهش یابد.

۸-۴-۳ در صورتی که مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان (به غیراز رشته مسوول دفتر) در دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت شریک ، اشتغال به کار داشته باشند ظرفیت اشتغال این گونه دفاتر به ازای هر مهندس رشته‌های دیگر ساختمان معادل ۱۵ درصد، و حداکثر تا ۶۰ درصد ظرفیت دفتر اجرای ساختمان افزایش می‌یابد ، در چنین حالتی ظرفیت اشتغال مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان که همکاری آنان با دفتر به صورت نیمه وقت باشد معادل ۱۵ درصد ظرفیت اشتغال نظارت یا طراحی کاهش می‌یابد.

۸-۴-۴ مجری زمانی می‌تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که گزارش پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی هر یک از واحدهای ساختمانی در دست اجرای او برابر ۷۵ درصد باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ‌کننده و سازمان استان قرار گیرد.

۸-۴- ۵ چنانچه مجری در حدود ظرفیت‌اشتغال تعیین‌شده برای او، مسوولیت اجرای‌همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع‌ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می‌باشد در

hom.ir

هر ساختمان یا مجتمع ساختمانی حسب پیچیدگی و حجم و ارتقاء کار ، طبق نظر سازمان استان ، یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران یا کاردان‌فنی رشته های ذکرشده یا معمار تجربی را به صورت تمام‌وقت، به عنوان مسوول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.

۸-۴-۶ ظرفیت اشتغال به کار مجری حقیقی که مسؤول دفتر مهندسی اجرای ساختمان است ، براساس کار تمام وقت در دفتراجرای‌ساختمان‌تعیین‌شده وچنانچه بخواهند در زمینه طراحی یا نظارت ساختمان نیز فعالیت نماید باید تمامی کارهای اجرایی در دست اقدام او به پایان رسیده و گواهی لازم را از ناظر هماهنگ‌کننده دریافت نموده باشد و سپس نسبت به تشکیل دفتر مهندسی طراحی ساختمان یا دفتر طرح و ساخت و اخذ مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید.

۸-۴-۷ در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیتهای مندرج در این شیوه‌نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قراردادکه جزو لاینفک این شیوه‌نامه می‌باشد عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی‌ربط خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی‌ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی‌ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ‌کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر ، ناظران و ناظر هماهنگ‌کننده با مجری با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا مجتمع و یا مجموعه ساختمانی، با سازمان استان است و نظر سازمان استان تعیین کننده خواهد بود. نحوه رفع اختلاف‌نظر بین ناظر و مجری در فصل چهارم ذکر شده است.

۸-۴-۸ مرجع نظارت بر کار مجری ، ناظران دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

hom.ir

۸-۵ دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان : مهندسان رشته های تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان دارای پروانه اشتغال اجرای تأسیسات ساختمان ، به صورت انفرادی یا جمعی می توانند نسبت به تأسیس و اخذ مجوز دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان اقدام نمایند ، دفاتر مهندسی اجرای ساختمان در انجام امور تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان مکلفند جهت اجرای کارهای تأسیسات ساختمانهای در دست اقدام خود حسب مورد از مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و با رعایت حدود صلاحیت آنها استفاده به عمل آورند و همچنین مخیرند به جای مهندسان تأسیسات از دفاتر اجرای تأسیسات ساختمان موضوع این فصل استفاده نمایند.

۸-۵-۱ شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان که به موجب ماده ۹ آئین نامه اجرایی تأسیس شده یا می شوند و نحوه انتخاب مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف و حدود اختیارات مسؤول دفتر اجرای تأسیسات ساختمان و شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان عیناً مطابق بند ۵-۱ ، ۵-۵ و ۵-۶ این مجموعه شیوه نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان و مجری تأسیسات به جای طراح می باشد.

۸-۵-۲ حدود صلاحیت دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان:

۸-۵-۲-۱ حدود صلاحیت دفاتر مذکور همان حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال شخص حقیقی هر یک از شرکای دفتر در رشته و تخصصی که تشخیص صلاحیت شده اند می‌باشد.

۸-۵-۲-۲ شرکای دفتر علاوه بر مسؤولیتی که در قبال خدمات تخصصی مربوط به رشته و حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال حقیقی خود دارند ، مشترکا نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در ارایه تمامی خدمات اجرای تأسیسات ساختمان مورد درخواست

hom.ir

مجری ، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان مسؤول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر درقبال مجریان ساختمان می باشند .

۸-۵-۳ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان

۸-۵-۳-۱ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان که ملاک سنجش مقادیر آن عبارت از سطح زیربنا و تعداد کار اجرایی در یک برش زمانی است می باشد به شرح جدول شماره ۵ این مجموعه شیوه نامه تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۵-۱ درصد افزایش ظرفیت اشتغال هر یک از شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفتر یک نفره ، موضوع جدول شماره ۵

ردیف	موارد افزایش ظرفیت اشتغال / ترکیب رشته‌های طراح حقوقی	درصد افزایش طراح حقوقی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال	درصد افزایش در صورت حضور بیش از یک نفر در هر رشته	مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
۱	یک رشته از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی	۱۰	۱۰	—	۲۰
۲	دو رشته از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۲۰	۱۰	۱۰	۴۰
۳	سه نفر از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی	۳۰	۱۰	۱۰	۵۰
۴	چهار نفر از رشته های تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی از هر رشته دو نفر	۵۰	۱۰	۱۰	۷۰

۸-۵-۳-۳ حداکثر تعداد شرکای هر دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان ۱۰ نفر می باشد.

۸-۵-۳-۴ در صورت ارتقای پایه هر یک از اشخاصی که پروانه اشتغال حقیقی آنان همپایه می‌باشد، ضریب مربوط به همپایه بودن افراد مذکور در جدول شماره ۲ کاهش نخواهد یافت.

۸-۵-۳-۵ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان ، موضوع جداول شماره ۵-۱ این مجموعه شیوه‌نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

hom.ir

۸-۵-۳-۶ شرکای دفتر مهندسی اجرای تأسیسات ساختمان مجاز به فعالیت حرفه ای ، خارج از حوزه دفتر مهندسی خود نیستند.

ماده ۹ـ مجریان حقوقی

ارایه خدمات اجرایی ساختمان‌ها ، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی‌کشور نمی‌باشد توسط‌شرکتهای‌خصوصی‌و وابسته به‌دولت، تعاونی و دفترفنی موسسات و نهادهای‌عمومی غیردولتی که دارای سابقه اجرایی در ساختمان بوده و مشمول ذکرنام شده‌اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احرازصلاحیت و تعیین‌ظرفیت‌اشتغال از وزارت‌مسکن و شهرسازی براساس‌شرایط زیرمی‌باشد.

۹ـ۱ شرایط احراز صلاحیت

۹ـ۱ـ۱ شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد. مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحد سازمانی فنی خاص برای اجرای ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۹ـ۱ـ۲ موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

۹ـ۱ـ۳ شخص حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۹ـ۱ـ۴ حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت یا واحد فنی مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی باید دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان که یک نفر آنان در رشته های معماری و عمران و نفر بعدی نیزمی 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 و درخصوص مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی حداقل دونفر از مدیران

hom.ir

آن دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان مشابه فوق و به طور تمام وقت در دفتر واحد فنی اشتغال به کار داشته باشند.

۹ـ۲ حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مجری حقوقی

حدود صلاحیت مجری حقوقی براساس سابقه کار حرفه‌ای و توان فنی و اجرایی اعضای هیات‌مدیره و شاغلان و با توجه به پایه پروانه اشتغال آنان به چهار پایه سه ، دو ، یک و ارشد درجه بندی شده و نحوه اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال آنان براساس جدول شماره ۶ تعیین می‌شود.

جدول شماره ۶ـ حدود صلاحیت مجریان حقوقی در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد و حداکثر ظرفیت اشتغال آنان در هر برش زمانی

ردیف	پایه / پروانه اشتغال / شخص حقوقی / الزامات	پایه ۳						پایه ۲	پایه۱	پایه ارشد
۱	حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال درهیات‌مدیره (نفر)	۲						۲	۲	۲
۲	حداقل پایه دارندگان پروانه اشتغال درهیات‌مدیره با ذکر مهندسی یا کاردانی	کاردان	کاردان	مهندس	کاردان	مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	مهندس
		۳						۲	۱	ارشد
۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز	*		۵ طبقه روی شالوده		۵ طبقه روی شالوده		۱۰ طبقه روی شالوده	۲۰ طبقه روی شالوده	بدون محدودیت طبقات
۴	حداکثر تعداد کار	۳						۵	۱۰	--
۵	حداکثر ظرفیت اشتغال	۳۰۰۰ مترمربع		۴۰۰۰ مترمربع		۵۰۰۰ مترمربع		۹۰۰۰ متر مربع	۱۴۰۰۰ مترمربع	۱۸۰۰۰ مترمربع

* ملاک تعیین تعداد طبقات مجاز برای دارندگان پروانه اشتغال به کار حقوقی کاردانی ، پایه پروانه اشتغال یکی از اعضای هیات‌مدیره معمار یا عمران است. به این‌ترتیب که دارنده پایه‌یک تا ۴ طبقه روی شالوده ، دارنده پایه‌دو تا سه‌طبقه روی شالوده و دارنده پایه سه تا دو طبقه روی شالوده می‌تواند نسبت به اجرای‌ساختمان اقدام نماید.

hom.ir

۹-۲-۱ ظرفیت اشتغال مجریان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول شماره ۶ خواهد بود.

۹-۲-۲ حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی مجریان حقوقی در بخش احداث واحدهای مسکونی ۵۰۰۰ مترمربع می باشد .

۹-۲-۳ با توجه به حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار تعیین شده برای اشخاص حقوقی و بنا به هر علتی که اجرای ساختمان ، مجتمع یا مجموعه ساختمانی توسط دو یا چند مجری انجام پذیرد در این موارد یکی از مجریان به عنوان مجری مادر توسط صاحب‌کار تعیین شده و با همکاری سایر مجریان حقوقی مشترکاً اجرای عملیات ساختمان را برعهده خواهند داشت، بدین ترتیب که سایر مجریان، در برابر مجری مادر مسوول بوده و مجری مادر در برابر صاحب‌کار یا صاحبان‌کار و سایر مراجع قانونی مسؤول و پاسخگوی تمامی مسایل اجرایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی نظیر مسایل مالی، حفاظتی ، انضباطی ، امنیتی ، ایمنی و حقوقی آن خواهد بود ، این موضوع رافع مسؤولیتهای سایر مجریان همکار نخواهد بود.

۹-۲-۴ مجری حقوقی زمانی می‌تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که یکی از پروژه‌های ساختمانی در دست اجرای خود را به پایان رسانده و گزارش پایان کار ساختمان به تایید مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظرهماهنگ‌کننده رسیده باشد.

۹-۳ مجریان حقوقی موضوع جدول شماره ۶ این مجموعه شیوه نامه که نسبت به تکمیل شاغلان تخصصی خود اقدام نمایند و مراتب مورد تأیید مرجع صدور پروانه اشتغال قرار گیرد ، ظرفیت اشتغال آنان براساس شرایط زیر افزایش خواهد یافت.

۹-۳-۱ مجریان حقوقی در پایه های ۳ ، ۲ و ۱ می توانند علاوه بر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان را با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای

hom.ir

پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با درنظرگرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را به ترتیب ۲۰۰۰۰ ، ۶۰۰۰۰ و ۱۲۰۰۰۰ مترمربع افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

۹-۳-۲ مجریان حقوقی در پایه ارشد می توانند علاوه بر حداکثر ظرفیت پیش بینی شده در جدول شماره ۶ فعالیت اجرایی ساختمان ، با اضافه نمودن اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال و با رعایت حدود صلاحیت آنان به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت و با استفاده از جدول شماره ۷ و با درنظرگرفتن هر امتیاز، معادل ۲۰۰ مترمربع ظرفیت خود را افزایش و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

جدول شماره ۷- جدول امتیازبندی پایه پروانه اشتغال مجریان حقیقی دارای پروانه اشتغال ، شاغل در مجری حقوقی اعم از اعضای هیات‌مدیره ، مدیرعامل و شاغلان درشرکت و درخصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسوول‌واحد فنی و شاغلان آن که پروانه اشتغال شخص حقیقی با صلاحیت مجری دارند.

	پایه پروانه اشتغال مهندس				پایه پروانه اشتغال کاردان فنی			پایه پروانه اشتغال معمار تجربی		
پایه	ارشد	۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳
امتیاز	۳۲	۲۸	۲۴	۲۰	۱۶	۱۲	۸	۸	۶	۴

۹-۳-۳ حوزه فعالیت مجریان حقوقی در پایه ارشد تمامی قلمرو جغرافیایی کشور بوده و در حدود صلاحیت خود می‌توانند، متناسب با افزایش تعداد اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل تمام وقت در شرکت ، با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه اجرایی قانون از معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دریافت نمایند.

hom.ir

۹-۳-۴ مجریان‌حقوقی مکلفند دراجرای مجموعه‌ساختمانی از تمامی‌مهندسان هفت‌رشته ساختمان استفاده نماید.

۹-۳-۵ مجریان‌حقوقی مکلفند در اجرای ساختمانهای ۹ طبقه و بیشتر از خدمات مهندسان نقشه‌بردار استفاده نمایند.

۹-۳-۶ مجریان حقوقی مکلفند در اجرای کارهای خود در رشته‌ای که فاقد صلاحیت در آن رشته باشند از دارندگان پروانه اشتغال یا دفاتر مهندسی دارای صلاحیت در آن رشته استفاده نمایند ، در این صورت ، این اشخاص در مقابل مجریان ساختمان مسوول کارهای انجام شده در رشته خود خواهند بود.

۹ـ۴ مقررات حاکم بر فعالیت مجریان حقوقی

۹-۴-۱ در مواردی که مجری حقوقی مسوولیت اجرای پروژه‌ای را عهده‌دار شود، مسوولیت حسن انجام کار ساختمان ، بر عهده مدیرعامل و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی، برعهده مسوول واحد فنی می‌باشد و این مسوولیت رافع مسوولیت هر یک از شاغلان در شرکت یا واحد فنی که اجرای تمام یا بخشی از ساختمان به آنها محول گردیده است نخواهد بود.

۹-۴-۲ تمامی اشخاص حقیقی شاغل در مجری حقوقی منجمله هیات مدیره و مدیرعامل و شاغلان و درخصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مدیران و مسوول واحد فنی آنان و شاغلان نمی‌توانند از ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خود جداگانه استفاده نمایند. در این خصوص سازمان استان مکلف است کنترل لازم را بعمل آورد.

۹-۴-۳ مجری حقوقی موظف است برای اجرای هر یک از کارهای در دست اقدام خود یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال مهندسی در اجرای ساختمان

hom.ir

را بـه عنـوان مـسوول کارگـاه، بـه کـار بگمـارد و وی را بـه صـاحب‌کـار، مهنـدس نـاظر هماهنگ‌کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقـوقی ، سـازمان اسـتان ، شـهرداری یـا سـایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

۹-۴-۴ مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شـاغل در آن از ادامـه کـار انصراف حاصل نمایند یا بازمانند حداکثر ظرف مدت پانزده روز نسبت به معرفی جـایگزین آن اشخاص با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام نماید.

۹-۴-۵ چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن ، ادامه کـار مجـری غیـرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقـف شـده و شـروع مجـدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. در اینگونـه مـوارد ناظر هماهنگ‌کننده موظف است در صـورت ادامـه‌پـروژه بدون‌مجری صـاحب صـلاحیت ، مراتب را به سازمان‌استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صـدور پروانـه ساختمان از ادامه‌کار تا معرفی‌مجری جدید جلوگیری بعمل خواهد آورد.

۹-۴-۶ در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیتهای مندرج در این شـیوه‌نامـه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قراردادکه جزو لاینفک ایـن شـیوه‌نامـه مـی‌باشـد عدول نماید یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی‌ربط خلاف را به مجـری منعکس و بـا تعییـن فرصت مناسب رعایت موارد ذی‌ربط را از وی خواهنـد خـواست. در صـورت عـدم تمکین مجری به دسـتورات ابلاغـی نـاظر ، وی مـوارد خـلاف را بـا ذکـر دلیـل بـه نـاظر هماهنگ‌کننده ، به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان بـه طـور کتبـی اعـلام می‌نماید. حل اختلاف نظر بین ناظر ، ناظران ، ناظر هماهنگ‌کننده و مجری بـا توجـه بـه نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

hom.ir

۹-۴-۷ مرجع نظارت بر کار مجری ، ناظر دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

۹-۴-۸ در صورتی که صاحب‌کار، اجرای‌پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد ، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ‌کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فی‌مابین مجری و صاحب‌کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۱۰ـ مجریان انبوه‌ساز مسکن :

مجریانی که خود صاحب کار بوده و توان جذب سرمایه ، توان مدیریت منابع و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت و ساز مجموعه‌های ساختمانی را دارند ، به استناد آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و نیز مصوبه « سیاستها و خط مشی های سازماندهی ، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن» ابلاغی به شماره ۱۲۳۰۳۸/ ت ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۱ هیأت محترم وزیران می توانند به عنوان مجری انبوه ساز درخواست احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی بنمایند.

۱۰ـ۱ حدود صلاحیت فنی و تخصصی مجریان انبوه‌ساز طبق همان حدود صلاحیت اشخاص حقوقی مندرج در ماده ۹ این شیوه‌نامه و سایر شرایط مربوط به انبوه‌سازی به شرح زیر می‌باشد.

۱۰ـ۲ عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن:

۱۰ـ۲ عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن:

hom.ir

۱۰-۲-۱ داشتن شرایط مندرج در مفاد ماده ۹ و جداول آن.

۱۰-۲-۲ داشتن سابقه فعالیت حرفه‌ای و توان مدیریت منابع شامل توان جذب سرمایه ، مدیریت منابع، استفاده از فناوریهای نوین در جهت ارتقا کیفی و کمی ساخت و سازها و مستند سازی تجربیات کارهای اجرایی.

۱۰-۲-۳ عملکرد موفق در جلب رضایت بهره برداران شامل : تامین جنبه‌های آسایشی ، رفاهی و کارکردی ساختمان‌های احداث شده ، تامین فضاهای مناسب داخلی به لحاظ کمی و کیفی ، طرح مناسب معماری و کیفیت ساخت‌وسازها.

۱۰ـ۳ نحوهٔ بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن:

۱۰-۳-۱ بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز و احراز شرایط مندرج در بند ۱۰ـ۴ با داشتن شرایط ماده ۹ این شیوه‌نامه توسط کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه انبوه‌سازان متشکل از اشخاص زیر که هرکدام دارای پروانه اشتغال در یکی از رشته های اصلی ساختمان می باشند ، مورد بررسی خواهد گرفت.

الف) رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (رییس کمیته).
ب) رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .
پ) معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی.
ت) رییس هیأت مدیره انجمن صنفی ابنوه‌سازان استان.
ث) یک نفر به انتخاب هیات مدیره سازمان استان.
ج) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان استان.
چ) رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان

hom.ir

۱۰-۳-۲ جلسات کمیته با حضور حداقل ۴ نفر با شرکت رییس کمیته رسمیت می‌یابد و برای تصمیم‌گیری اخذ ۴ رای موافق الزامی است.

۱۰-۳-۳ داشتن پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی برای اعضای کمیته مذکور به غیر از معاون عمرانی استانداری و رئیس سازمان مسکن وشهرسازی استان الزامی است .

۱۰ـ۴ چگونگی احراز هر یک از عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه:

۱۰-۴-۱ احراز شرایط مندرج در ماده ۹ و بندها و جداول آن .

۱۰-۴-۲ سابقه فعالیت حرفه‌ای و توان مدیریت منابع و احراز شرایط از طریق بررسی سابقه فعالیت مجریان انبوه‌ساز توسط کمیته ذی‌ربط و از طریق تکمیل پرسشنامه کاربرگ شماره «۱» انجام خواهد پذیرفت.

۱۰-۴-۳ عملکرد موفق در جلب رضایت بهره‌برداران از طریق نظرسنجی از ساکنین ساختمانها با تکمیل دفترچه نظرسنجی (کاربرگ شماره ۲) که توسط هر بهره‌بردار تکمیل خواهد گردید با استفاده از روش گسترش عملکرد کیفیت توسط کمیته ذکر شده در بالا مورد ارزیابی قرار خواهد گرفت. پرسشنامه‌های مذکور باید به نظرخواهی حداقل ۲۵ درصد ساکنین ساختمانها یا مجموعه‌ها و یا مجتمع‌های ساختمانی برسد. در صورت نیاز با نظر کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه می‌توان هر یک از پرسشنامه‌ها را به طور جداگانه به یک خانوار ساکن تحویل داد که در این صورت نظرات کلیه ساکنین اخذ خواهد شد.

۱۰ـ۵ نحوه جمع‌بندی امتیاز پرسشنامه‌ها :

۱۰-۵-۱ امتیاز واحد انبوه‌ساز ، برای هر مجتمع یا مجموعه ساختمانی براساس کاربرگ شماره ۳ (کاربرگ‌های شماره ۱ ، ۲ و ۳ در انتهای ماده ۱۰ ذکر شده است) ، با استفاده از کاربرگول زیر محاسبه و در جدول بخش «الف» این کاربرگ منظور می‌گردد.

hom.ir

امتیاز یک مجتمع یا مجموعه ساختمانی = تعداد واحد مجتمع یا مجموعه ساختمانی × (امتیاز کاربرگ۲ + امتیاز کاربرگ۱)
۱۰۰

پس از محاسبه امتیاز تک‌تک مجتمع‌ها یا مجموعـه‌هـای سـاختمانی بـه روش مـذکور ، از حاصل جمع امتیاز کل مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی ، امتیاز مجری انبوه‌ساز بدسـت می‌آید. امتیاز مذکور ، مبنای احراز پایه مجری انبوه‌ساز قرار خواهد گرفـت بـه طـوری کـه حداقل امتیاز لازم برای احراز شرایط پایه دو برابر ۵۰۰ امتیاز ، پایه یک برابر ۱۸۰۰ امتیاز و پایه ارشد برابر ۳۰۰۰ امتیاز باشد.

۱۰ـ۶ گردش کار صدور گواهی بررسی صلاحیت مجریان انبوه‌سـاز مسکن:

۱۰-۶-۱ متقاضیان مجری انبوه‌سازی برای اخذ پروانه اشتغال و تعیین حدود صـلاحیت و پایه مورد نظر خود به دبیرخانه کمیته بررسی حدود صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازی کـه در محل سازمان مسکن وشهرسازی استان استقرار دارد مراجعه و نسبت به دریافت مـدارک مربوط به شرایط لازم برای احراز مجری حقوقی موضوع ماده ۹ و کاربرگ‌ها ، جـدول هـا و اطلاعات لازم اقدام نموده و پس از تکمیل آنها همراه سایر مدارک درخواستی بـه دبیرخانـه فوق تحویل می‌نمایند.

۱۰-۶-۲ دبیرخانه با بررسی پرسـش نامـه و اسـتخراج اطلاعـات آن ، مقـدمات بازدیـد از سـاختمان‌هـای مـورد گـزارش را فـراهم مـی سـازد و ارزیـاب یـا ارزیابـان کمیتـه رابـرای احرازاطلاعات داده شده وارزیابی پروژه‌ها اعزام می‌نماید.

۱۰-۶-۳ دبیرخانه پس از بررسی پرسش نامه و اطلاعات گزارش شده از سوی ارزیـاب یـا ارزیابان، پایه متقاضی را محاسبه و برای بررسی و تایید به کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه گزارش می دهد.

hom.ir

۱۰-۶-۴ کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه پس از بررسی مدارک و اطلاعات ارسالی از سوی دبیرخانه در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک لازم را برای صدور پروانه اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی ارسال می‌دارد.

۱۰-۶-۵ پروانه اشتغال مجری انبوه‌ساز درپایه ارشد توسط معاونت نظام مهندسی واجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

۱۰-۶-۶ دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت وظیفه جمع آوری اطلاعات، ارسال پاسخ نامه ها و کاربرگها ، بررسی پرسش‌نامه‌های ارسالی ، اعزام ارزیاب و یا ارزیابان بازدید کننده وتنظیم و ارایه گزارش نهایی به کمیته موصوف را دارد.

۱۰-۶-۷ به منظور رسیدگی به اعتراض متقاضیان پروانه اشتغال به نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه، کمیته ای در سطح ملی مرکب از نمایندگان وزیر مسکن و شهرسازی، رییس سازمان و رییس هیات مدیره کانون انجمن صنفی انبوه‌سازان مسکن تشکیل ونتیجه بررسی راجهت اتخاذتصمیم به معاونت نظام مهندسی واجرای ساختمان وزارت مسکن وشهرسازی اعلام می نماید.

۱۰-۷ نحوه جمع‌بندی امتیاز پرسش‌نامه‌ها :

۱۰-۷-۱ تعیین میزان تجربه کارهای اجرایی متقاضی مجری انبوه ساز یا مجموعه تجربه کار مدیران آن.

۱۰-۷-۲ تعیین مجموع امتیازات متقاضی انبوه سازی براساس کاربرگها ، جدول ها و اطلاعات ارایه شده

۱۰-۷-۳ جمع بندی امتیازات متقاضی انبوه سازی و بررسی حدود صلاحیت و پایه آنها براساس اطلاعات تکمیل شده.

hom.ir

۱۰-۷-۴ اتخاذ تصمیم کمیته بررسی صلاحیت و پایه بندی در خصوص امتیازات مجری انبوه‌ساز.

۱۰-۸ از زمانی که متقاضی اخذ صلاحیت انبوه سازی مدارک ، کاربرگها ، جدول ها و اطلاعات تکمیل شده خود را تحویل دبیرخانه کمیته مذکور می نماید تا ارسال نتیجه تصمیم کمیته و گزارش آن به سازمان مسکن و شهرسازی استان نباید از مدت یکماه تجاوز نماید.

۱۰-۹ مجری انبوه ساز موظف است براساس شیوه‌نامه پیش فروش و پیش خرید واحدهای مسکونی و اخذ مجوز مربوط که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ می‌شود رعایت کامل حقوق پیش خریداران را بنماید.

۱۰-۱۰ مقررات حاکم بر فعالیت مجریان انبوه ساز مسکن عیناً همان مقررات مندرج در بند ۹-۴ مجریان حقوقی است .

۱۰-۱۱ مجری انبوه‌ساز موظف است به تعداد ساختمانها یا مجتمع‌ها یا پروژه‌های در دست اجرای خود یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال به کار را به عنوان مسوول کارگاه به کار بگمارد.

۱۰-۱۲ مجری انبوه ساز در صورتی می‌تواند مسوولیت اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی جدیدی را به عنوان مجری انبوه ساز بپذیرد که یکی از ساختمانها یا مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی در دست اجرای وی به پایان نازک‌کاری رسیده باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده قرار گیرد.

۱۰-۱۳ در صورتی که مجریان انبوه‌ساز از حدود وظایف و مسوولیتهای مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان و سایر ضوابط مقررات و شیوه‌نامه‌های لازم‌الاجرا عدول نمایند یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه‌های‌قانونی وزارت مسکن و شهرسازی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین‌نامه‌اجرایی ، به تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

hom.ir

ارزیابی عملکرد مجریان انبوه ساز به روش گسترش عملکردکیفیت QFD))

کاربرگ شماره ۱
پروانه شماره ـ ـــــــــ
از تعداد ـــــــــ پروژه

۱ـ جدول سابقه فعالیت‌های حرفه‌ای و مدیریت مجری انبوه‌ساز مسکونی

(این جدول برای هر پروژه احداث شده توسط مجری انبوه‌ساز تکمیل و به انضمام مدارک مثبته تحویل دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت می‌گردد.)

نام سازنده :	نام پروژه : .....
محل پروژه :	تاریخ تکمیل : .....

۱ـ مقیاس پروژه : (حداکثر ۲۵ امتیاز)

الف ـ تعداد کل واحدهای مسکونی .....

۱۰ تا ۵۰ واحد (۵ امتیاز) ، از ۵۱ تا ۱۰۰ واحد (۱۰ امتیاز) ، از ۱۰۱ تا ۱۵۰ واحد (۱۵ امتیاز) ، بیش از ۱۵۰ واحد (۲۰ امتیاز)

امتیاز .....

ب ـ متوسط زیربنا .....

رعایت الگوی مصرف مسکن (امتیاز) ، عدم رعایت الگوی مصرف مسکن (بدون امتیاز)

امتیاز .....

۲ـ طول دوره ساخت : (حداکثر ۱۵ امتیاز)

ـ تاریخ اخذ پروانه ..... تاریخ پایان‌کار ..... طول دوره ساخت به ماه .....

ـ طول دوره ساخت کمتر از ۲۴ ماه (۱۵ امتیاز)

ـ طول دوره ساخت بین ۲۴ تا ۳۶ ماه (۱۰ امتیاز)

hom.ir

ـ طول دوره ساخت بیش از ۳۶ ماه (۵ امتیاز)

امتیاز .....

۳ـ توان جلب سرمایه و مدیریت منابع :

ـ استفاده از پیش فروش به روش معمول در بازار (۵ امتیاز)

ـ استفاده از طرح سرمایه‌گذاری متری مسکن (فروش متری) (۱۰ امتیاز)

ـ در صورت ارایه گواهی خوش حسابی از بانک مشارکت کننده به شرح پیوست (۱۰ امتیاز)

امتیاز .....

hom.ir

کاربرگ شماره **۲**

پروانه شماره ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ

از تعداد پروژه

۲ـ امتیاز نظرسنجی از بهره برداران مجتمع مسکونی

نام پروژه : .....

نام سازنده : ..... محل پروژه : .....

۱ـ تعداد واحدهای مجتمع .....

۲ـ تعداد پرسشنامه‌های پاسخ داده شده از طرف بهره برداران.....

۳ـ امتیاز نهایی :

۱ـ۳ـ امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۱ـ۲ـ .....

۲ـ۳ـ امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲ـ۲ـ .....

۳ـ۳ـ امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۳ـ۲ـ .....

۴ـ۳ـ امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۴ـ۲ـ .....

جمع امتیاز نهایی حاصل از پرسشنامه نظرسنجی بهره‌برداران در پروژه .....

۴ـ فناوری ساخت (کل امتیاز ۲۵)

۵ـ سیستم ساخت را در موارد زیر توضیح دهید : (امتیاز هر بند براساس توضیحات و توجه به نقشه و محاسبات ارایه شده داده خواهد شد.)

پی : (۳ امتیاز)

اسکلت باربر : (۳ امتیاز)

hom.ir

سقف : (۳ امتیاز)

کف سازی : (۲ امتیاز)

جداکننده‌های داخلی : (۱/۵ امتیاز)

دیوارهای محیطی : (۲ امتیاز)

سیستم سرمایش و گرمایش : (۲ امتیاز)

نوع لوله‌های مصرفی : (۱/۵ امتیاز)

مسیر لوله‌کشی تأسیسات (از کف یا رایزر و غیره) : (۲ امتیاز)

مزایا ، محاسن و یا نکات قابل توجه فناوری به کار رفته را توضیح دهید : (۵ امتیاز)

۵ـ مستندسازی تجربیات و تهیه مشخصات فنی ـ ملکی ، به گواهی هیات مدیره یا ساکنین ساختمان : (به ازای هر مورد ۵ امتیاز در نظر گرفته شود)
۱ـ۵ـ تهیه و تدوین شناسنامه فنی پروژه :
۲ـ۵ـ تهیه نقشه‌های چون ساخت ساختمان‌های احداثی

امتیاز .....

امضا مجری انبوه‌ساز **امضا**

کمیته ارزیاب

hom.ir

کاربرگ شماره ۳
کد واحد انبوه ساز

۳ـ جمع‌بندی امتیاز نتایج ارزیابی مجری انبوه‌ساز مسکن

نام شرکت : ..... نام تکمیل کاربرگ: .....
محل مدیرعامل : ..... آدرس و شماره تلفن شرکت : .....

جمع‌بندی امتیاز مربوط به تکمیل پرسشنامه‌ها :

ردیف	نام مجتمع مسکونی *	تعداد واحد	زیربنای کل ساختمان	تاریخ تکمیل	امتیاز پرسشنامه فعالیت‌های حرفه‌ای	امیتاز پرسشنامه نظرخواهی ساکنان	امتیاز کل **
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
۷							
۸							
۹							
۱۰							
۱۱							
۱۲							

مجموع امتیاز

امضا کمیته

---

* صرفا پروژه‌های تکمیل شده در طی ده سال منتهی به سال ارزیابی واحد انبوه‌ساز در نظر گرفته شود.

** امتیاز کل بر مبنای حاصل جمع امتیاز کاربرگ شماره ۱ و کاربرگ شماره ۲ ضربدر تعداد واحد پروژه تقسیم بر عدد ۱۰۰ به دست می‌آید.

hom.ir

ماده ۱۱ ـ حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی موضوع ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی

در اجرای‌ماده ۲۹ آیین‌نامه‌اجرایی به‌منظور تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی و دیپلم فنی و همچنین معماران تجربی، برحسب فعالیت‌های فنی در بخش اجرای ساختمان و براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار در سراسر کشور، ساختمانها به سه گروه «یک» «دو» و «سه» به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شوند. گروه‌بندی‌های فوق همان گروه‌بندی «الف»، «ب» و «ج» مندرج در ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی است که برای اجتناب از اشتباه با گروه ساختمانهای موضوع ماده ۱۲ همین آیین‌نامه، گروه «یک» ، «دو» و «سه» ذکر شده است.

ساختمانهای گروه یک ـ ساختمانهای حداکثر تا ۴۰۰ مترمربع زیربنا و دو طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

ساختمانهای گروه دو ـ ساختمانهای حداکثر تا ۶۰۰ مترمربع زیربنا و سه طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

ساختمانهای گروه سه ـ ساختمانهای حداکثر تا ۸۰۰ مترمربع زیربنا و چهار طبقه از روی شالوده درمقیاس محله.

۱-۱۱ دارندگان مدرک تحصیلی کاردانی فنی، دیپلم فنی، و همچنین معماران تجربی در صورت قبولی در آزمون علمی و عملی مربوط در یکی از رشته‌های موضوع قانون براساس ماده ۲۶ آئین نامه اجرایی و ارایه مدارک طبق ماده ۲۷ و رعایت مفاد ماده‌های ۲۸و ۳۱ پروانه اشتغال به کار اجرای ساختمان دریافت خواهند نمود.

۲-۱۱ گواهی سابقه کار اجرایی و تجربه عملی متقاضی در صورتی معتبر شناخته خواهد شد که توسط واحدهای فنی وزارتخانه‌ها، سازمانهای دولتی یا وابسته به دولت، شهرداریها، شخصیت‌های حقوقی شاغل در رشته‌های موضوع «قانون»، شرکت‌های ساختمانی یا اشخاص حقوقی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی می‌باشند و یا توسط دو نفر از

hom.ir

مهندسان با بیش از ده سال سابقه کار دارای پروانه اشتغال بـه کـار مهندسـی و یـا توسـط «سازمان استان» مورد تایید قرار گیرد و موارد زیر در آن درج شده باشد :

۱۱-۲-۱ نام ، محل ، مشخصات پروژه و مسوولیت متقاضی در پروژه.

۱۱-۲-۲ مدت اشتغال متقاضی با ذکر تاریخ شروع و خاتمه کار.

۱۱-۲-۳ نام و مشخصات تحصیلی متقاضی

۱۱-۲-۴ نام ، مشخصات ، سمت و شماره «پروانه اشـتغال» شـخص حقیقـی یـا حقـوقی صادرکننده گواهی.

۱۱-۳ برای متقاضیانی که در بیش از یک رشته دارای شـرایط اخـذ « پروانـه اشـتغال » می‌باشند یا بعدا صلاحیت جدید کسب نمایند فقط یک « پروانه اشتغال » صادر می‌شـود و انواع صلاحیت‌ها و تاریخ احراز آن در پروانه اشتغال درج خواهد شد.

۱۱-۴ حدودصلاحیت و ظرفیت‌اشتغال کاردانهای‌فنی در اجرای‌ساختمان به شرح جـدول شماره ۸ تعیین‌می‌گردد.

جدول شماره ۸ : ظرفیت اشتغال کاردانهای فنی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان می‌باشند در هر برش زمانی

پایه کاردان فنی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱
گروه‌های ساختمانی	یک	یک و دو	یک، دو و سه
ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی	۴۰۰ متر مربع	۶۰۰ مترمربع	۸۰۰ مترمربع
حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان	۲	۲	۲

hom.ir

۱۱-۵ حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی در اجرای ساختمان به شرح جدول شماره ۹ تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۹ : ظرفیت‌اشتغال دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دراجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان می‌باشند در هر برش زمانی

پایه معمار تجربی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱
تعداد طبقات	**تا ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان**	**تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان**	**تا ۳ طبقه ارتفاع از روی شالوده ساختمان**
ظرفیت اشتغال به کار براساس مساحت زیربنا در هر مقطع زمانی	۳۰۰ متر مربع	۴۰۰ مترمربع	۵۰۰ مترمربع
حداکثر تعداد واحدهای ساختمانی همزمان	۲	۲	۲

۱۱-۶ کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می‌توانند به عنوان شریک، در دفتر مهندسی اجرای ساختمان در چارچوب ضوابط و مقررات دفتر فعالیت نمایند این اشخاص در مقابل مسوول دفتر پاسخگو بوده و مسوولیت کارهای اجرایی در مقابل صاحب‌کار یا صاحب‌کاران برعهده مهندس مسوول دفتر خواهد بود، این مسؤولیت رافع مسؤولیت قانونی اشخاص مذکور نمی باشد ، در این صورت به ازا هر کاردان فنی معادل ۱۰ درصد و برای هر دیپلمه فنی یا معمار تجربی معادل ۵ درصد و حداکثر تا ۴۰ درصد ظرفیت اشتغال دفتر مذکور افزایش خواهد یافت.

۱۱-۷ چنانچه کاردانهای فنی رشته های معماری و عمران و معماران تجربی بخواهند در حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود به عنوان مجری فعالیت نمایند باید به صورت شریک دفتر اجرای ساختمان اشتغال به کار داشته باشند و با مسؤولیت مسؤول دفتر اجرای ساختمان نسبت به ارائه خدمات اجرایی اقدام نمایند، این مسؤولیت رافع مسؤولیت شرکای

hom.ir

مذکور نخواهد بود ، در این حالت حداکثر تعداد مجریان کاردانی فنی و معمار تجربی شریک دفتر مهندسی اجرای ساختمان ۶ نفر خواهد بود و ظرفیت اشتغال آنان حسب مورد طبق جداول شماره ۸ و ۹ می باشد.

۱۱-۸ کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال می‌توانند به عنوان عضو هیات مدیره یا شاغل در مجریان حقوقی و انبوه سازان در چهارچوب ضوابط و مقررات مجری حقوقی فعالیت نمایند.

۱۱-۹ در موارد زیر «پروانه اشتغال» حسب مورد فاقد اعتبار شناخته شده و یا اعتبار آن معلق یا ابطال خواهد شد:

۱۱-۹-۱ فوت دارنده « پروانه اشتغال ».

۱۱-۹-۲ حجر دارنده « پروانه اشتغال » تا زمانی که رفع حجر نشده باشد.

۱۱-۹-۳ عدم تمدید یا تجدید « پروانه اشتغال » و یا عدم پرداخت وجوه و عوارض مقرر، ظرف مدت یک ماه از تاریخ انقضای مهلت.

۱۱-۹-۴ محکومیت قطعی ، دارنده « پروانه اشتغال » به مجازات انتظامی و مجازاتی که کیفر تبعی آن محرومیت از حقوق اجتماعی باشد، تا انقضای مدت محرومیت از حقوق اجتماعی.

۱۱-۹-۵ در صورتی که دارنده « پروانه اشتغال » به موجب رای قطعی شورای انتظامی محکوم به محرومیت از کار شود، (در مدت محرومیت از کار).

hom.ir

۱۱-۹-۶ در صورت عدم توجه به ابلاغیه‌ها و اطلاعیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۱-۹-۷ قطع عضویت کاردانهای فنی از « کانون استان » یا اخراج از آن.

۱۱- ۹-۸ در صورتی که پروانه اشتغال فاقد اعتبار شود یا اعتبار آن معلق شده باشد ، در این صورت دارنده پروانه اشتغال فقط برای ادامه کارها و مسوولیت‌هایی که قبلا به عهده گرفته است اجازه فعالیت خواهد داشت.

ماده ۱۲ـ طرح و ساخت ساختمان موضوع ماده ۲۰ آیین‌نامه ماده ۳۳

دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراحان حقوقی ساختمان که صلاحیت و توانایی طراحی و اجرای ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی را به صورت توام دارند، می‌توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت، نمایند. شرایط عمومی متقاضیان اخذ صلاحیت طرح و ساخت ساختمان به شرح زیر است :

۱۲-۱ انحصارا مجری طرحهایی باشند که خود تهیه و ارایه می‌نمایند.

۱۲-۲ تمامی شرایط ، ضوابط و مقررات مربوط به صلاحیت حرفه‌ای ، تعداد شاغلین مورد نیاز و انجام تعهدات و ارایه تضمین‌های لازم مندرج در بخش طراحی و اجرای ساختمان این مجموعه شیوه‌نامه را داشته باشند.

۱۲-۳ دارندگان صلاحیت طرح و ساخت نمی‌توانند نسبت به ارایه خدمات نظارت اقدام نمایند.

hom.ir

۱۲-۴ دارندگان صلاحیت طرح و ساخت به غیراز طرحی که خود مجری آن می‌باشند نمی‌توانند نسبت به ارایه خدمات طراحی دیگر اقدام نمایند.

۱۲-۵ رعایت ظرفیت اشتغال تعیین شده برای خود را بنمایند به ترتیبی که زیربنای کارهای اجرایی در دست اقدام نباید از ظرفیت اشتغال تعیین شده برای آنان حسب شاغل بودن در دفتر مهندسی طرح و ساخت یا شخص حقوقی طرح و ساخت حسب مورد از جداول شماره ۵ تجاوز نماید.

۱۲-۶ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۵ می‌باشد.

۱۲-۷ ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت عینا همان ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۶ می‌باشد.

hom.ir

فصل چهارم ــ نظارت ساختمان

ماده ۱۳- عملیات اجرایی تمامی ساختمانهایی که در حوزه شمول موضوع ماده ۴ قانون قراردارند باید تحت نظارت ناظران حقیقی یا حقوقی با رعایت شرایط زیر انجام پذیرد:

۱-۱۳ ناظران حقیقی و حقوقی برای اشتغال در بخش نظارت بر اجرای ساختمان باید در خواست خود را تسلیم سازمان استان یا دفتر نمایندگی آن نموده و سازمان استان وفق مفاد ماده ۲۴ آیین‌نامه ماده ۳۳ به منظور ارجاع مناسب کار نظارت به ناظران وحفظ شئون حرفه‌ای و عدالت ناشی از ارجاع کار به آنان، ضمن رعایت حدود صلاحیت مندرج در مواد ۱۱ لغایت ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، براساس ماده ۱۶ مندرج در این فصل نسبت به تعیین ناظران هر ساختمان اقدام خواهند نمود.

۲-۱۳ ناظران ساختمان مکلفند عملیات‌ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می‌شود در حیطه صلاحیت مندرج درپروانه خود ازلحاظ انطباق‌ساختمان بامشخصات مندرج درپروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات‌فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

۳-۱۳ ناظران حقیقی و حقوقی مکلفند براساس، شیوه‌نامه‌ها، بخش نامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت مسکن و شهرسازی و رعایت شئون حرفه‌ای و اخلاقی نسبت به ارایه خدمات مهندسی اقدام نمایند.

hom.ir

۱۳-۴ نظر به اینکه براساس مفاد فصل سوم این مجموعه شیوه‌نامه ، مجری‌موظف است بطور تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور فعال داشته و تا زمانیکه به عنوان مجری ساختمان اشتغال به‌کار دارد، نمی‌تواند به کار دیگری اشتغال داشته باشد به همین منظور سازمان استان موظف است از ارجاع کار نظارت به دفتر مهندسی اجرای ساختمان و مجری حقوقی خودداری کند.

۱۳-۵ صاحب‌کار نمی‌تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

۱۳-۶ در محل‌هایی که ناظر ساختمان به تعداد کافی نباشد یا وجود نداشته باشد طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه باید عمل شود.

۱۳-۷ به منظور ایجاد هماهنگی در کارهای نظارت ناظران حقیقی و حقوقی رشته‌های مختلف ساختمان و ارسال گزارشهای مراحل اصلی کار حاصل از بازدیدهای مکرر ناظران از عملیات اجرایی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان، که باید براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان انجام پذیرد، ناظران رشته‌های معماری، عمران، برق و مکانیک و ناظر هماهنگ کننده که یکی از ناظران رشته‌های معماری یا عمران همان کار خواهد بود، توسط سازمان استان تعیین و به صاحب کار، شهرداری و مجری ساختمان معرفی می‌شوند. ناظر هماهنگ‌کننده هر ساختمان باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود و سایر ناظران را وفق مفاد ماده ۲۳ آیین‌نامه ماده ۳۳ و ترتیبات تبصره همین ماده به شرحی که در ذیل این بند ذکر می‌شود به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان تسلیم نموده و چنانچه در حین اجرای ساختمان با تخلفی برخورد نماید و یا سایر ناظران به او اعلام دارند مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید.

۱۳-۷-۱ گزارش‌های مربوط به ساختمانهای گروه «الف و ب»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛

hom.ir

ب) گزارش تایید تحکیم و پایدارسازی همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛
پ) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
ت) گزارش پایان سفت‌کاری ساختمان؛
ث) گزارش پایان عملیات تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی توکار و موتورخانه ساختمان؛
ج) گزارش پایان عملیات نازک‌کاری ساختمان؛
چ) گزارش پایان عملیات روکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان؛
ح) گزارش پایان عملیات اجرای ساختمان.

۱۳-۷-۲ گزارش‌های مربوط به ساختمانهای گروه «ج و د»

الف) گزارش وضعیت همجواری محل ساختمان و اعلام شروع عملیات ساختمانی؛
ب) گزارش تایید تحکیم و پایدارسازی همجواری‌ها و پایان پی‌سازی ساختمان؛
پ) گزارش پایان اسکلت و سقف‌های زیرزمین یا زیرزمین‌ها و اعلام وضعیت مجاری و محل‌های تأسیسات عمومی و آسانسور ساختمان ؛
ت) گزارش پایان اسکلت و سقف‌ها تا طبقه میانی ساختمان از روی زمین و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
ث)گزارش پایان اسکلت و سقف‌های ساختمان تا طبقه اخر آن و اعلام وضعیت مجاری تأسیساتی؛
ج) گزارش پایان عملیات سفتکاری ساختمان؛
چ) گزارش پایان عملیات توکار تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ساختمان اعم از موتورخانه، آسانسور، تجهیزات و تسهیلات عمومی، برق اضطراری، لوله‌گذاری، لوله کشی گاز و غیره.
ح) گزارش پایان نماسازی‌های خارجی ساختمان؛
خ) گزارش پایان نازک‌کاری‌های داخلی ساختمان؛
د) گزارش پایان عملیات تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی عمومی‌ساختمان مانند موتورخانه، آسانسور، تابلوهای برقی،گازوغیره؛

hom.ir

ذ) گزارش پایان نصب لوازم و تجهیزات بهداشتی، ایمنی، حفاظتی و تأسیسات روکار برقی و مکانیکی ساختمان.
ر) گزارش پایان عملیات اجرایی ساختمان.

ماده ۱۴ ـ ناظران حقیقی

۱-۱۴ چنانچه مهندسان دارای پروانه اشتغال حقیقی، عضو دفتر مهندسی یا عضو شخص حقوقی نباشند، می‌توانند مجموعه خدمات مهندسی خود را در زمینه نظارت بر اجرای ساختمان به ترتیبی که در این شیوه‌نامه معین شده است ، ارایه نمایند.

۱-۱-۱۴ چنانچه ناظران حقیقی بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارایه نمایند، می‌توانند در صورت داشتن صلاحیت جزو شرکای یکی از دفاتر مهندسی موضوع ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی و ماده ۹ آیین‌نامه ماده ۳۳ در بخش طراحی شده و مراتب شراکت خود را کتبا به طور همزمان به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. اشخاص مذکور باید همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت اشتغال به کار خود را در طراحی و نظارت بنمایند به‌طوری‌که ظرفیت اشتغال طراحی (زیربنا و تعداد کار) استفاده شده دفاتر ۲ نفره و بیشتر براساس جدول شماره ۲ تقسیم بر مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال مندرج در همین جدول به اضافه ظرفیت اشتغال نظارت استفاده شده براساس جدول شماره ۱ از ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۱ تجاوز ننماید.

hom.ir

۱۴ ـ ۲ حدود صلاحیت ناظران حقیقی

۱۴-۲-۱ حدود صلاحیت ناظران حقیقی دارای پروانه اشتغال نظارت در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد به شرح جدول ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و نحوه عمل به همین ماده موضوع ماده **۱۸** مندرج در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۱۴ ـ ۳ ظرفیت اشتغال نظارت اشخاص حقیقی :

۱۴-۳-۱ چنانچه‌مهندسان دارای پروانه اشتغال مجموعه خدمات مهندسی خود را، فقط در بخش نظارت برساختمان ارایه نمایند، ظرفیت اشتغال آنان به صورت دوره‌ای و در یک برش زمانی در پایه‌های سه ، دو ، یک و ارشد محاسبه شده و به شرح جدول شماره ۱ فصل دوم این مجموعه شیوه نامه می باشد . (شروع دوره از آغاز اجرای‌ساختمان تا تحویل گزارش پایان‌کارساختمان توسط ناظر هماهنگ‌کننده به مرجع صدور پروانه ساختمان می‌باشد).

۱۴-۳-۲ ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقیقی ساختمان ، موضوع جدول شماره ۱ این مجموعه شیوه‌نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته های مختلف ساختمان می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۱۴-۳-۳ ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقیقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیات‌مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه‌نفره افزایش می‌یابد.

hom.ir

۱۴-۳-۴ ناظرانی که تمایل به انجام کار نظارت در نقاط محروم و فاقد ناظر به تعداد کافی باشند ، به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره تا ۵۰ درصد ظرفیت آنان و تعداد کارها درمناطق محروم اضافه خواهدشد.

۱۴-۳-۵ تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌ای به پایان نرسیده باشد ، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقیقی زمانی می‌تواند مسوولیت نظارت پروژه دیگری را تقبل نماید که گزارش پایان آن کار به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان رسیده باشد.

۱۴- ۴ مقررات عمومی مربوط به ناظران حقیقی

۱۴-۴-۱ چنانچه ناظران حقیقی براساس مفاد این مجموعه شیوه‌نامه درخواست فعالیت در زمینه اجرای ساختمان نمایند، باید دوره نظارت و طراحی کلیه کارهای در دست اقدام آنان به پایان رسیده باشد تا بتواند نسبت به اخذ مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی از سازمان مسکن وشهرسازی نمایند.

۱۴-۴-۲ چنانچه ناظران‌حقیقی بر اساس مفاد این شیوه نامه درخواست فعالیت در زمینه طراحی ساختمان نمایند ، باید نسبت به اخذ مجوز دفتر مهندسی طراحی یا طراح حقوقی ساختمان از سازمان مسکن وشهرسازی نمایند ، در این صورت مجموع زیربنا و تعداد کار طراحی در طول یکسال ودر عین حال مجموع زیربنا و تعداد کار طراحی و نظارت توامان آنان در هر برش زمانی نباید حسب مورد از ظرفیت اشتغال و تعداد کار مندرج در جداول شماره ۱ و ۲ تجاوز نماید.

۱۴-۴-۳ ناظران حقیقی در بخش نظارت بر ساختمانهایی که به موجب این شیوه نامه ، استفاده مجری در آنها الزامی است ، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع هرگونه عملیات ساختمانی که مشمول شیوه نامه مجریان

hom.ir

می شود ، منوط به داشتن مجری ومعرفی وی به ناظران حقیقی می‌باشد. « پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی بایددارای امضای همه ناظران و ناظر هماهنگ کننده پروژه ساختمان و مجری باشد . »

۱۴ـ۴ـ۴ـ چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، ناتوانی ناظر حقیقی «درصورت تایید مراجع قانونی» یا سلب صلاحیت قانونی وی و نظایر آن ، ادامه کار ناظر حقیقی غیر ممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است تا معرفی ناظر حقیقی جدید توسط سازمان استان ، از ادامه کار ساختمان جلوگیری بعمل آورد و سازمان استان نیز موظف است پس از عقد قرارداد جدید با صاحب‌کار نسبت به معرفی ناظر یا ناظران جدید اقدام نماید.

۱۴-۴-۵ در صورتی که اجرای پروژه بدون قصور ناظر حقیقی به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر افتد و زمان این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت آن ، مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظر حقیقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کار، نسبت به ارایه خدمات مهندسی پروژه دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق سازمان استان اقدام نماید.

۱۴-۴-۶ در صورتی که نظارت کارهای ساختمانی به دلایلی خارج از قصور ناظران حقیقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد ، ناظر هماهنگ‌کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد مراتب را به صاحب‌کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان استان درخواست تمدید قرارداد با صاحب‌کار و ناظران را نماید. سازمان استان نیز با صاحب‌کار یا صاحبان‌کارو ناظران تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به دلایلی ناظران در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نمایند و مراتب با توجه به دلائل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرارگیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و

hom.ir

گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به سازمان استان ، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعداز اتمام قرارداد انجام می‌شود ، نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت‌اشتغال آنان خارج می‌شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارش‌های اعلام‌شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحب‌کار یا صاحبان کار از تمدید قرارداد با سازمان خودداری نمایند ، عملیات اجرایی ساختمان با اعلام سازمان استان به مرجع صدور پروانه ساختمان تا معرفی ناظران جدید متوقف خواهد گردید.

ماده ۱۵ـ ناظران حقوقی

ارایه خدمات نظارت‌ساختمانها ، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی‌که بودجه آن ازمحل بودجه‌عمومی کشورنمی‌باشد (غیر دولتی) توسط شرکتهای‌خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که دارای سابقه نظارت‌ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده‌اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین‌نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می‌باشد.

۱۵-۱ شرایط احراز صلاحیت ناظران حقوقی

۱۵-۱-۱ شرکتها باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس‌آنها در روزنامه‌رسمی‌کشور آگهی شده باشد. موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی نیز اقدام به تاسیس واحدهای سازمانی فنی خاص برای انجام نظارت ساختمان نموده و تشکیلات سازمانی آنها به تصویب مراجع صلاحیت‌دار رسیده باشد.

۱۵-۱-۲ در موضوع شرکت، انجام و عرضه خدمات نظارت ساختمان درج شده باشد.

hom.ir

۱۵-۱-۳ ناظر حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۱۵-۱-۴ حداقل دو نفر از اعضای هیات‌مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال نظارت ساختمان در رشته مورد درخواست بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت فنی تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشند.

۱۵-۱-۵ مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه حقوقی به نام او صادر می‌گردد، باید دارای پروانه اشتغال مهندسی نظارت ساختمان در یکی از رشته‌های موضوع قانون بوده و جزو شاغلان تمام‌وقت تعریف شده در این شیوه‌نامه نباشد.

۱۵-۲ حدود صلاحیت ناظران حقوقی:

۱۵-۲-۱ حدود صلاحیت ناظران حقوقی برای انجام خدمات نظارت‌ساختمان در رشته‌های هفتگانه ساختمان‌باتوجه‌به صلاحیت اشخاص‌حقیقی آن و با رعایت‌بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایه‌های سه ، دو ، یک و ارشد برای مهندسان رشته‌های معماری ، عمران، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی حسب مورد به شرح تبصره (۱) ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و جدول شماره (۱۳) این مجموعه شیوه‌نامه و برای مهندسان رشته‌های شهرسازی ، نقشه‌برداری و ترافیک به شرح شیوه‌نامه مصوب وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

۱۵ - ۲-۲ چنانچه در هررشته از رشته‌های‌ساختمان تعداد اعضای هیات‌مدیره‌شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک‌نفر در آن رشته باشد صلاحیت‌شخص حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته تعیین می‌شود.

۱۵ - ۲-۳ ناظران حقوقی ساختمان برای انجام نظارت ساختمان‌های ویژه و مجموعه‌های ساختمانی باید دارای صلاحیت رشته‌های هفت‌گانه ساختمان مندرج در قانون باشند و یا از

hom.ir

طریق همکاری با سایر ناظران حقوقی ساختمان نسبت به تکمیل صلاحیت رشته‌های دیگر خود اقدام نمایند.

۱۵-۳ ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی:

ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی که فقط در بخش نظارت ساختمان فعالیت دارند و نسبت به نظارت بر اجرای رشته‌های مهندسی ساختمان می‌پردازند، طی یک دوره که از شروع اجرای ساختمان تا پایان اجرای ساختمان و ارسال گزارش پایان‌کار و تایید آن توسط مدیرعامل شخص حقوقی می‌باشد به شرح جدول شماره ۴ و تعداد کار مجاز آنان برابر همان تعدادکار مندرج در بند ۶ـ۳ـ۱ این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۱۵-۳-۱ چنانچه ناظران حقوقی دارای صلاحیت نظارت در یک یا چند رشته ساختمان باشند ظرفیت اشتغال آنان به شرح بند ۳ـ۵ این مجموعه شیوه‌نامه خواهد بود.

۱۵-۳ - ۲ ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقوقی ساختمان ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اشتغال ، می‌تواند به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

۱۵-۳-۳ ظرفیت اشتغال و تعداد کار ناظران حقوقی که خارج از کارهای ساختمانی مربوط به این مجموعه شیوه‌نامه شاغل تمام وقت نباشند و تعهد نمایند در طول مدت یکسال آینده شغل تمام‌وقت دیگری را تقبل نکنند و مراتب مورد تایید هیات‌مدیره سازمان استان باشد، حداکثر تا ۵۰ درصد با تصویب هیات‌مدیره مذکور افزایش می‌یابد.

۱۵-۳-۴ ناظران حقوقی که تمایل به انجام کار نظارت در نقاط محروم و فاقد ناظر به تعداد کافی باشند در صورت پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیأت سه نفره

hom.ir

تا ۵۰ درصد زیربنا و تعداد این نوع کارها جزو ظرفیت اشتغال این اشخاص منظـور خواهـد شد.

۱۵-۳-۵ تا زمانی که دوره نظارت پروژه‌ای به پایان نرسیده باشد ، آن پروژه جزو ظرفیت و تعداد کارهای ناظر حقوقی محسوب می‌گردد. بنابراین ناظر حقوقی زمانی می‌تواند نظارت پروژه دیگری را تقبل نماید که گزارش پایان کار آن به مرجع صدور پروانه سـاختمان و بـه تأیید سازمان استان رسیده باشد.

۱۵-۴ وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی

۱۵-۴-۱ چنانچه ناظران حقیقی شاغل در ناظرحقوقی یا واحدفنی که صلاحیت و ظرفیت اشتغال حقیقی آنان در پروانه ناظر حقوقی منظور شده است ، از ادامه‌کار بـا نـاظر حقـوقی منصرف شوند و یا ناظرحقوقی با رعایت‌ضوابط و مقررات قانونی از ادامـه همکـاری بـا آنـان انصراف حاصل نماید ناظرحقوقی مکلف است مراتب را حداکثر ظرف مدت پنج روز به طـور همزمان و به صورت کتبی به وزارت مسکن و شهرسازی ، سـازمان اسـتان ، مرجـع صـدور پروانه ساختمان اعلام نماید و حداکثر ظـرف مـدت ۱۰ روز پـس از اعـلام ، موظـف اسـت نسبت به معرفی ناظر یا ناظران حقیقـی بـا همـان صـلاحیت و ظرفیـت اشـتغال اشـخاص مستعفی به وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید تا پروانه اشتغال وی تعـویض گـردد ، در این حالت ادامه کار اشخاص مستعفی به لحاظ تعیین میـزان ظرفیـت اشـتغال بـه موجـب نظام‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان تصویب و ابلاغ خواهد شد ، انصراف شاغلان نـاظر حقوقی زمانی پذیرفته خواهد شد که ناظر حقوقی همزمان جایگزین او را با همان صلاحیت و ظرفیت به وزارت مسکن و شهرسازی معرفی نماید و یا کار نظارت در دست اقدام آنان بـه پایان رسیده باشد.

۱۵-۴-۲ چنانچه در ترکیب اعضای هیات مدیره و مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی ناظر حقوقی، تغییری حاصل شود ، ناظر حقوقی مکلف است مراتب را حداکثر ظرف مدت ۵

hom.ir

روز به مرجع مذکور در بند ۱۵ـ۴ـ۱ اعلام نماید در این حالت دارنده پروانه اشتغال ناظر حقوقی نمی تواند کار دیگری را بپذیرد و مراتب توسط وزارت مسکن و شهرسازی به مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد.

۱۵-۴-۳ وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و ناظران حقوقی پس از پایان مدت اعتبار پروانه اشتغال، باید برای ارزیابی و بررسی صلاحیت و تعیین ظرفیت جدید خود و دریافت پروانه اشتغال به وزارت مذکور مراجعه نمایند.

۱۵-۴-۴ امضای مجاز ناظران حقوقی ذیل نقشه‌هایی چون‌ساخت و اسناد تعهدآور باید با مهری همراه باشد که نام‌کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان استان، نام رشته‌ها ، نام مدیرعامل شرکت یا مدیر واحد فنی در آن درج‌شده باشد. ذکر نام مسوول کارگاه و شماره‌پروانه اشتغال‌به‌کار او در ذیل‌مدارک و نقشه‌های چون ساخت نیز الزامی است.

۱۵-۴-۵ اشتغال ناظران حقوقی در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت مندرج در پروانه تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین‌نامه اجرایی می‌گردد.

۱۵-۴-۶ ارایه خدمات نظارت توسط ناظران حقوقی که مسوولیت بررسی یا تایید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان و یا صدور پروانه همان پروژه را نیز عهده دارند ممنوع است و تخلف محسوب می‌شود.

۱۵-۴-۷ ناظران حقوقی در بخش نظارت بر ساختمانها یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی که به موجب این شیوه‌نامه ، استفاده مجری ساختمان‌در آنها الزامی است ،مکلفند نسبت به اجرای پروژه، توسط مجری اطمینان حاصل نمایند و شروع هر گونه عملیات اجرایی که

hom.ir

مشمول شیوه‌نامه مجریان ساختمان می‌شود، منوط به داشتن مجری و معرفی وی به ناظران حقوقی توسط صاحب‌کار می‌باشد. «پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مدیرعامل ناظر حقوقی ساختمان و مجری باشد».

۱۵-۴-۸ در صورتی که صاحب‌کار، اجرای پروژه را بدون قصور ناظر حقوقی به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر اندازد و موضوع این تعلیق کار از بدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظر حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کار، نسبت به ارایه خدمات مهندسی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق سازمان استان اقدام نماید.

۱۵-۴-۹ در صورتی که نظارت پروژه به دلایلی خارج از قصور ناظران حقوقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد ناظران حقوقی موظفند حداکثر تا دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد نظارت ، مراتب را به صاحب‌کار، سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان درخواست تمدید قرارداد نظارت نمایند و سازمان استان پس از اعلام مراتب به صاحب‌کار و طی مراحل مربوط به امور مالی و اداری باقیمانده نظارت کار ساختمان با ناظر حقوقی تمدید قرارداد می‌نماید. در صورتی که بنا به دلایلی صاحب‌کار یا ناظران حقوقی ، در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نماید و مراتب با توجه به دلایل و اظهارات آنان مورد تایید سازمان استان قرار گیرد، ناظران حقوقی موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به صاحب‌کار ، سازمان استان ، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نمایند. در این حالت ناظران حقوقی مسوولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام می‌شود نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می‌شود. مسوولیت کلیه کار های انجام شده در مدت قرارداد بعهده ناظران حقوقی خواهد بود.

hom.ir

۱۵-۴-۱۰ چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا به هر دلیل قانونی دیگر، ادامه کار ناظر حقوقی غیرممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود ناظر جدید خواهد بود. در این گونه موارد، مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است از ادامه کار تا معرفی ناظر جدید جلوگیری بعمل آورد.

۱۵-۴-۱۱ ناظران حقوقی ، نمی‌توانند مجری باشند و انجام توامان آنها تخلف محسوب می‌گردد.

۱۵-۴-۱۲ چنانچه ناظران حقوقی که دارای صلاحیت طراحی ساختمان از وزارت مسکن و شهرسازی باشند بخواهند بخشی از خدمات مهندسی خود را به موجب ماده ۲۵ آیین‌نامه ماده ۳۳ در زمینه طراحی ارایه نمایند، مراتب را به صورت کتبی به سازمان استان اعلام می‌نمایند و همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان‌استان اعلام نموده و رعایت ظرفیت‌اشتغال به کار تعیین‌شده را براساس مفاد بند ۳ ماده ۳ این مجموعه شیوه‌نامه بنمایند.

۱۵-۴-۱۳ مرجع صدور پروانه ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمانهایی که به موجب این شیوه‌نامه ، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند. لذا صدور پروانه ساختمانی و شروع هر گونه عملیات ساختمانی در محلهای مشمول این شیوه‌نامه مستلزم داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به همراه یک نسخه قرارداد اجرای ساختمان به سازمان استان می‌باشد. پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای مجری ساختمان بوده و در دفتر مرجع صدور پروانه ساختمانی ثبت و نسخه‌ای از این مجوز به طور دایم در محل کارگاه برای کنترل ماموران ذی‌ربط نگهداری شود.

hom.ir

ماده ۱۶ – نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی ، گردش کار معرفی ناظران به صاحب‌کاران و شهرداری ، نحوه پرداخت حق‌الزحمه نظارت به ناظران و رفع اختلاف‌نظر بین ناظر و مجری

۱۶ ـ ۱ نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی

۱۶-۱-۱ سازمان‌استان به منظور تعیین ناظران حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی که مایلند در زمینه کارهای نظارت ساختمان فعالیت نمایند، طبق اطلاعیه‌های مناسب موضوع نام‌نویسی از آنان را آگهی نموده و متعاقبا فهرست ناظران را به تفکیک‌رشته پروانه اشتغال تهیه و نسبت به امضای‌کاربرگ همکاری با سازمان‌استان اقدام‌می‌نماید

۱۶-۱-۲ اولویت بندی ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی و نحوه اجرای آن طبق نظام نامه ای می‌باشد که توسط شورای مرکزی سازمان به سازمان‌های استان‌ها ابلاغ خواهد شد .

۱۶ـ۲ گردش کار معرفی ناظران به صاحب‌کاران و شهرداری

۱۶-۲-۱ صاحب‌کار ساختمان پس از مراجعه به مرجع صدور پروانه ساختمان و تشکیل پرونده ساختمان و دریافت دستور نقشه (مجوز تهیه نقشه) و مراجعه به طراح و تهیه طرح اولیه و اخذ تاییدیه طرح به لحاظ رعایت ضوابط شهرسازی از مرجع صدور پروانه ساختمان ، با در دست داشتن دفتر اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح به همراه یکسری نقشه‌های اجرایی کامل، به سازمان استان مراجعه و ضمن معرفی مجری مورد نظر خود درخواست معرفی ناظران مربوط به ساختمان خود را می‌نماید.

hom.ir

۱۶-۲-۲ سازمان استان پس از کنترل صلاحیت و ثبت ظرفیت اشتغال طراح و مجری در دفاتر مربوطه و کنترل نقشه‌های تهیه شده به صورت کامل و همچنین بازبینی دفترچه اطلاعات ساختمان ارایه شده توسط طراح ، با توجه به ماده ۳۷ قانون و تبصره ۲ ماده ۲۴ آیین‌نامه ماده ۳۳ ، حق‌الزحمه نظارت ناظران، ناظر هماهنگ‌کننده و تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ، حسب گروه ساختمان براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه را محاسبه و به صاحب‌کار اعلام می‌نماید.

۱۶-۲-۳ صاحب‌کار مبالغ مربوط به حق‌الزحمه فوق را در وجه سازمان استان واریز نموده و رسیدهای مربوطه را به سازمان استان تسلیم می‌نماید، (نحوه محاسبه حق‌الزحمه نظارت و تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه اعلام گردیده است) سازمان استان نیز پس از دریافت رسیدهای فوق نسبت به معرفی ناظران و تعیین ناظر هماهنگ‌کننده ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان و صاحب‌کار اقدام می‌نماید.

۱۶-۲-۴ صاحب‌کار با در دست داشتن معرفی‌نامه مربوط به ناظران و ناظرهماهنگ‌کننده و مجری به همراه نقشه‌های اجرایی کنترل شده توسط سازمان استان جهت اخذ پروانه ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان مراجعه می‌نماید.

۱۶-۲-۵ ادامه مراحل صدور شناسنامه فنی و ملکی توسط سازمان استان و سپس صدور پایان‌کار ساختمانی از طرف شهرداری در فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

۱۶ـ۳ نحوه پرداخت حق‌الزحمه نظارت به ناظران

۱۶-۳-۱ سازمان استان معادل پنج درصد مبلغ حق نظارت واریزی صاحب‌کار به حساب سازمان استان را کسر و مابقی مبلغ را با توجه به مراحل اجرای پروژه به روشی

hom.ir

که به تصویب سازمان استان خواهد رسید در ازای ارایه خدمات نظارت به ناظران پرداخت خواهد نمود.

۱۶ـ۴ رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

۱۶-۴-۱ چنانچه در حین اجرای عملیات ساختمان ، در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و همچنین اجرای نقشه‌ها و مشخصات فنی منضم به پروانه ساختمان و مسایل ناشی از اجرای کار در محل احداث بنا بین هر یک از ناظران و مجری اختلاف نظر بروز نماید، ابتدا ناظر هماهنگ‌کننده، در خصوص اشخاص حقوقی مدیرعامل یا مسوول واحد فنی در جلسه‌ای با حضور ناظر ذی‌ربط و مجری نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف از طریق داوری اقدام خواهد نمود.

۱۶-۴-۲- چنانچه داوری موضوع بند ۱۶ـ۴ـ۱ مورد تایید مجری یا ناظر ذی‌ربط قرار نگیرد در این حالت:

الف) اگر نظر ناظر هماهنگ‌کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال‌های مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ‌کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال‌های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ‌کننده ، می‌تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان‌استان ، متشکل از رییس سازمان استان یا نماینده وی ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان یا نماینده وی و رییس گروه تخصص مربوط شکایت خود را مطرح و درخواست رسیدگی نماید. نظر کمیته داوری سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد.

ب) اگر نظر ناظر هماهنگ‌کننده مورد تایید ناظر ذی‌ربط نباشد ناظر مذکور موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت موارد اختلاف را به کمیته داوری سازمان استان به طور کتبی منعکس نماید و کمیته مذکور نیز مکلف است بلادرنگ و حداکثر ظرف مدت

hom.ir

۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام نظـر نمایـد. نظـر کمیتـه داوری قطعـی و بـرای طرفین لازم‌الاجرا است.

۱۶-۴-۳ ناظر هماهنگ‌کننده موظف است نظر کمیته داوری را اعم از رفع اشکالات و یا دستور توقف عملیات اجرایی به ترتیب به مجـری و مرجـع صـدور پروانـه سـاختمان اعلام نماید و نظر کمیته داوری را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

۱۶-۴-۴ چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر حقیقی یا حقوقی در محل اجرای ساختمان ، موجبات اخلال در کار اجرایی ساختمان فراهم شود، مجری می‌تواند موارد را با ارایه دلایل لازم به کمیته داوری سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نمایـد در این خصوص نظر کمیته مذکور قطعی و لازم‌الاجرا می‌باشد.

hom.ir

مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال

طراحی ، اجرا و نظارت ساختمان بر اساس آیین‌نامه اجرایی و شیوه‌نامه‌ها

ردیف	شرح	شخص حقوقی ماده ۱۴ و ۱۵	تبصره ۴ ماده ۱۱ شخص حقوقی	مجریان ساختمان شخص حقوقی	مجری انبوه‌ساز	دفاتر مهندسی	شخص حقیقی ناظر
۱	تقاضای کتبی شخص حقیقی‌ناظر ، دفاترمهندسی طراحی ، دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱ ، ماده ۱۴ ، ماده ۱۵ ، انبوه‌ساز و طرح و ساخت.	+	+	+	+	+	+
۲	عضویت شخص حقیقی ناظر یا شرکای دفتر مهندسی طراحی یا شرکای دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱ ، ماده ۱۴ ، ماده ۱۵ ، انبوه‌ساز و طرح و ساخت در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان	+	+	+	+	+	+
۳	تصویر اساسنامه و روزنامه رسمی حاوی آگهی تاسیس و آخرین تغییرات اشخاص حقوقی	+	+	+	+	–	–
۴	مدارک مربوط به احراز صلاحیت و گواهی تایید آن در رشته یا رشته‌های مورد درخواست از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور برای مهندسان مشاور موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱	–	+	–	–	–	–
۵	مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی و مدارک موید مربوط به تاسیس دفتر با مسوولیت مشترک شرکا	–	–	–	–	+	–
۶	معرفی کتبی مسوول دفتر مهندسی طراحی ، اجرا و نظارت توسط تمامی شرکا	–	–	–	–	+	–
۷	امضای کاربرگ تعهدنامه ، مربوط به رعایت و انجام وظایف و مقرراتی که مربوط به فعالیت دفتر مهندسی است.	–	–	–	–	+	–
۸	تصویر پروانه اشتغال: شاغلان ، تمامی شرکا دفتر مهندسی ، اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل و مسوول واحد فنی	+	+	+	+	+	–
۹	تصویر شناسنامه تمامی ، مدیران شخص حقوقی و شاغلان در	+	+	+	+	+	+

hom.ir

	شرکتها و کلیه شرکای دفتر مهندسی						
۱۰	خوداظهاری اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل ، شاغلان در شرکت ، مسوول واحد فنی ، مدیران و شاغلان آن ، شرکای دفتر مهندسی و ناظران حقیقی	+	+	+	+	−	+
۱۱	اصل فیش واریزی به مبلغ ۳۰۰.۰۰۰ ریال به ازا هر رشته به حساب خزانه داری کل نزد بانک مرکزی به نام وزارت مسکن و شهرسازی (قابل پرداخت در کلیه شعب بانک ملی ایران) و در مورد دفاتر مهندسی فقط ۳۰۰.۰۰۰ ریال به صورت علی الحساب برای کلیه شرکا و شخص حقیقی ناظر ۶۰.۰۰۰ ریال	+	+	+	+	+	+
۱۲	دو قطعه عکس : مدیرعامل ، مسوول واحد فنی ، مسوول دفتر مهندسی طراحی یا اجرای ساختمان و ناظر حقیقی	+	+	+	+	+	+
۱۳	ارایه سابقه‌کار مورد تایید	+	+	+	+	+	+
۱۴	ارایه کاربرگ‌ها و اطلاعات مربوط به وزارت مسکن و شهرسازی به صورت تکمیل شده.	+	−	+	+	+	−

hom.ir

فصل پنجم
فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی ساختمان
و نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی

ماده ۱۷ – نحوه محاسبه حق‌الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی، نظارت و اجرا ، موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی و نحوه محاسبه حق‌الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

قیمت خدمات مهندسی ساختمان برای انجام انواع فعالیت‌ها و مراحل مختلف کار ساختمانی در بخش طراحی و نظارت در رشته‌های معماری ، عمران ، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی که می‌باید مطابق شرح خدمات مهندسی گروه‌های ساختمانی انجام پذیرد وفق ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی و با توجه به مبانی و قیمت‌های خدمات مهندسی مصوب سال ۱۳۷۸ به شرح زیر اعلام می‌گردد:

۱-۱۷ از آنجا که حق‌الزحمه خدمات مهندسی ساختمان در بخش طراحی و نظارت در چهار رشته فوق به صورت درصدی از هزینه ساخت و ساز ساختمان تعیین می‌گردد، هزینه ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای ساختمان براساس قیمت‌های مصوب سال ۱۳۷۸ وزارت مسکن و شهرسازی و اعمال شاخص‌های تعدیل کارهای ساختمانی اعلام شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور در سالهای ۱۳۷۸ لغایت پایان ۱۳۸۳ برای ابتدای سال ۱۳۸۴ برابر قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ اعلام می‌گردد.

hom.ir

جدول شماره ۱۰ـ هزینه ساخت و ساز هر مترمربع بنا به ریال برای گروه‌های ساختمانی چهارگانه در ابتدای سال ۱۳۸۴

گروه ساختمان	۱ و ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۳ تا ۵ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۶ و ۷ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۸ تا ۱۰ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۱ و ۱۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۳ تا ۱۵ طبقه از روی شالوده	۱۶ طبقه و بالاتر از روی‌شالوده
هزینه ساخت هر مترمربع بنا	۱.۱۴۶.۰۰۰	۱.۳۳۷.۰۰۰	۱.۵۲۸.۰۰۰	۱.۷۱۹.۰۰۰	۱.۹۱۰.۰۰۰	۲.۱۰۱.۰۰۰	۲.۲۹۲.۰۰۰

۲-۱۷ هزینه ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای ساختمان برای سال ۱۳۸۵ براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ و اعمال شاخص‌های تعدیل کارهای ساختمانی سال ۱۳۸۴ که از سوی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور اعلام می‌گردد محاسبه و توسط سازمان نظام‌مهندسی ساختمان اعلام خواهد شد و در سالهای بعداز آن نیز قیمت‌های مذکور با همین شیوه محاسبه و هر ساله توسط سازمان مذکور اعلام می‌شود.

۳-۱۷ قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ با توجه به شرایط و کیفیت ساخت و ساز در هر استان ، می‌تواند براساس پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیاتی مرکب از معاون عمرانی استانداری ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی و رییس سازمان استان حداکثر تا ۲۵ درصد نسبت به قیمت‌های تعیین شده کاهش یا افزایش یابد.

۴-۱۷ قیمت‌های‌مندرج در جدول‌شماره ۱۰ مربوط به ساختمانهای‌گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» بوده و مشمول قیمت‌های‌ساختمانهای ویژه نمی‌شود در خصوص قیمت‌های‌ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای این چنین کارها ، هیات‌مدیره سازمان استان می‌تواند از هیات سه نفره موضوع بند ۱۷ـ۳ این دستورالعمل استعلام نماید.

hom.ir

۱۷-۵ مبانی قیمت‌گذاری خدمات‌مهندسی‌ساختمان برای چهاررشته‌معماری ، عمران ، تأسیسات‌برقی و تأسیسات مکانیکی با توجه به نوع خدمات و پیچیدگی عوامل و حجم کار، به صورت درصدی از هزینه‌های ساخت و ساز بنا محاسبه شده و مبانی آن همان مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان است که توسط شورای بررسی و تایید مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی تایید و به تصویب رسیده و به شرح جدول شماره ۱۱ اعلام می‌گردد.

۱۷-۶ درصد مجموع حق‌الزحمه مربوط به مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان مندرج در جدول شماره ۱۱ را با توجه به شرایط هر استان می‌توان بنا به پیشنهاد هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره موضوع بند ۱۷ـ۳ حداکثر تا ۲۵ درصد کاهش یا افزایش داد.

۱۷-۷ حق‌الزحمه طراحی مجموعه‌های ساختمانی که ساختمانهای آن مشابه هم بوده و در یک محوطه عینا و یا با مختصر تغییری تکرار می‌شوند مشمول اعمال ضریب تکرار به شرح جدول شماره ۱۲ می‌شود به طوریکه مجموع زیربنای ساختمانهای تکراری در ضریب کاهش مربوط به دفعات تکرار ضرب شده و حاصل آن در محاسبه حق‌الزحمه منظور می‌گردد.

hom.ir

جدول شماره ۱۱ـ درصد مجموع حق‌الزحمه خدمات مهندسی رشته‌های مربوط به دارندگان صلاحیت رشته‌های معماری ، عمران ، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی نسبت به هزینه‌های مقطوع هر متر زیربنا در گروه‌های مختلف ساختمانی موضوع جدول شماره **۱۰** این مجموعه شیوه نامه.

گروه ساختمان	الف	ب	ج		د		
تعداد طبقات / خدمات‌مهندسی	۱ و ۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۳ تا ۵ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۶ و ۷ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۸ تا ۱۰ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۱ و ۱۲ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۳ تا ۱۵ طبقه ارتفاع از روی شالوده	۱۶ طبقه بالاترارتفاع از روی شالوده
مجموع درصد حق‌الزحمه طراحی چهار رشته	۱/۸۸	۱/۹۳	۲/۰۳	۲/۱۱	۲/۳۶	۲/۳۰	۲/۲۵
مجموع درصد حق‌الزحمه نظارت چهار رشته	۲/۲۹	۲/۳۶	۲/۴۸	۲/۵۸	۲/۸۹	۲/۸۱	۲/۷۵
مجموع درصد حق‌الزحمه‌های طراحی و نظارت چهار رشته	۴/۱۷	۴/۲۹	۴/۵۱	۴/۶۹	۵/۲۵	۵/۱۱	۵

۱۷-۸ حق‌الزحمه تهیه و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که توسط سازمان استان صادر می‌شود، معادل پنج در هزار هزینه ساخت و ساز ساختمان براساس قیمت‌های جدول شماره ۱۰ این فصل خواهد بود که توسط صاحب‌کار به حساب سازمان استان واریز می‌گردد.

۱۷-۹ حق‌الزحمه بازبینی طرح‌ها ، نقشه‌ها و مدارک فنی ساختمان توسط سازمان استان معادل پنج درصد حق‌الزحمه طراحی در هر رشته از رشته‌های ساختمان موضوع جدول شماره ۱۱ براساس قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ این فصل تعیین می‌گردد که توسط مهندسان ذی‌ربط به حساب سازمان استان واریز خواهد شد.

hom.ir

۱۰-۱۷ حق‌الزحمه مجری در ازای اجرای ساختمان در مواردی که به صورت پیمان مدیریت پروژه نسبت به ارایه خدمات مهندسی مطابق این مجموعه شیوه‌نامه انجام شود و صاحب کار تمامی هزینه‌های ساختمان از قبیل مصالح ، تجهیزات ، وسایل ، ماشین‌آلات و پیمانکاران را راسا پرداخت نماید ، در این حالت حق‌الزحمه مجری حداکثر حدود ۱۰ درصد هزینه ساخت و ساز ساختمان براساس قیمت‌های موضوع جدول شماره ۱۰ توصیه می‌شود که طبق قراردادهای همسان و شرایط عمومی و خصوصی قرارداد بین صاحب‌کار و مجری منعقد خواهد شد.

جدول شماره ۱۲ – ضرایب تکراری مربوط به طراحی مجموعه‌های ساختمانی

دفعات تکرار	ضریب تکرار	دفعات تکرار	ضریب تکرار
۲	۶۷/۵۰	۱۷	۲۶/۹۲
۳	۵۴/۵۲	۱۸	۲۶/۴۴
۴	۴۷/۴۷	۱۹	۲۶/۰۰
۵	۴۲/۸۹	۲۰	۲۵/۶۰
۶	۳۹/۶۳	۲۵	۲۳/۹۹
۷	۳۷/۱۶	۳۰	۲۲/۸۴
۸	۳۵/۲۲	۳۵	۲۱/۹۷
۹	۳۳/۶۴	۴۰	۲۱/۲۹
۱۰	۳۲/۳۳	۴۵	۲۰/۷۴
۱۱	۳۱/۲۲	۵۰	۲۰/۲۸
۱۲	۳۰/۲۷	۶۰	۱۹/۵۶
۱۳	۲۹/۴۲	۷۰	۱۹/۰۲
۱۴	۲۸/۵۹	۸۰	۱۸/۶۰
۱۵	۲۸/۰۳	۹۰	۱۸/۲۷
۱۶	**۲۷/۴۵**	**۱۰۰ و بیشتر**	**۱۸/۰۰**

hom.ir

ماده ۱۸ - نحوه عمل به ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی و تبصره‌های آن

مقدمه : به منظور تعیین حدود صلاحیت مهندسان دارای پروانه اشتغال ، فعالیتهای مهندسی ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار به چهار گروه «الف» ، «ب» ، «ج» و «د» گروه‌بندی شده‌اند و همچنین به منظور تعیین حدود صلاحیت کاردانها و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار فعالیت‌های فنی در ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم‌کار ، ساختمانها به سه گروه «یک» ، «دو» و «سه» تقسیم‌بندی شده‌اند.

پیچیدگی عوامل و حجم کار مذکور و متعاقب آن تقسیمات ساختمانها به چهارگروه الف ، ب ، ج و د تابع تحلیل خدمات مهندسی موثر در احداث ساختمانها در مراحل طراحی، نظارت و اجرای ساختمان به شیوه‌های ساختمانی متعارف و معمول در ساخت و سازهای بناها در استانهای کشور می‌باشد.

منظور از شیوه‌های ساختمانی متعارف و معمول، ساختمانهای با سازه‌های پایه‌ای (بنایی) یا اسکلت فلزی یا بتن آرمه و یا پیش‌ساخته است.

پیچیدگی عوامل و حجم کارهای ساختمانی درارتباط مستقیم با دخالت فنی هر کدام از رشته‌های مهندسی ساختمان موضوع قانون نهایتا به این نتیجه رسیده است که عوامل اصلی موثر در تعیین این پیچیدگی و حجم کار در ساختمانها با سه عامل سطح زیربنا، تعداد طبقات و نوع کاربری سنجیده می‌شود.

۱ـ۱۸ عوامل سه گانه اصلی موثر در پیچیدگی و حجم کار در تعیین فعالیت‌های مهندسی ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۱-۱-۱۸ ساختمانها از نظر سطح زیربنا به ترتیب از یک تا ۶۰۰ مترمربع در گروه «الف» و از ۶۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع در گروه «ب» و از ۲۰۰۱ تا ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «ج» و بیشتراز ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «د» طبقه‌بندی شده‌اند.

hom.ir

۱۸-۱-۲ ساختمانها از نظر طبقات به ترتیب ۱ و ۲ طبقه از روی شالوده در گروه «الف» ، از ۳ ، ۴ و ۵ طبقه از روی شالوده در گروه «ب» ، از ۶ لغایت ۱۰ طبقه روی شالوده در گروه «ج» و بیشتر از ۱۰ طبقه در گروه «د» تقسیم‌بندی شده‌اند.

۱۸-۱-۳ پیچیدگی دخالت‌نوع‌کاربری در طراحی‌ساختمان و خصوصیات‌اجرایی آن براساس حیطه‌عملکردکاربری‌ها در قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه‌بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبی برای طبقه‌بندی پیچیدگی‌کار ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتا براساس پیشنهادات تقسیمات شهری (ساختمان‌های مشمول ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها) شامل : محله (برزن) ، ناحیه، منطقه و شهر می‌باشد و توزیع کاربری‌های منعکس در طرح‌های جامع ، هادی و تفضیلی شهر مورد عمل شهرداریها و در مواردی هم از طریق مصوبات سازمانهای متولی کاربری مانند سازمان نوسازی و توسعه و تجهیزمدارس درباره ساختمانهای با کاربری آموزش‌عمومی و یا سازمانهای ذی‌ربط برای ساختمانهای با کاربری بهداشتی ـ درمانی و موارد مشابه قابل بررسی است. ساختمانها به لحاظ کاربری به شرح زیر تقسیم‌بندی می‌گردند:

ساختمانهای گروه «الف» : کاربری‌ها با حیطه عملکردی محله (برزن) که عملکرد خدماتی ساختمان در محدوده کوچکی می‌باشد مانند واحدهای مسکونی ، تجاری کوچک ، مدارس ابتدایی ، کلینیک‌ها ، کودکستانها ، کارگاه‌ها و ...

ساختمانهای گروه «ب» : کاربری‌های با حیطه‌عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس‌متوسطه ، درمانگاه‌ها ، خوابگاه‌ها ، سالن‌های ورزشی ساده و ...

ساختمانهای گروه «ج» : کاربری‌ها با حیطه عملکردی منطقه مانند فروشگاه‌های بزرگ ، بیمارستانها ، مراکز فرهنگی ، ایستگاه‌های فرعی مترو ، ساختمانهای : پست ، پلیس ، آتش‌نشانی ، شعب اصلی بانکها، مهمانپذیرها ، هتل‌های کوچک و ... .

ساختمانهای گروه «د» : کاربری‌ها با حیطه عملکرد شهری و فراشهری مانند فرودگاه‌ها ، استادیوم‌ها ، دانشگاه‌ها ، مراکز اصلی مخابرات ، مراکز تحقیقاتی ، ایستگاه‌های اصلی مترو ، بناهای یادبود ، هتل‌های بزرگ و ... .

hom.ir

۱۸ـ۱ـ۳ـ۱ در مواردی که بررسی گروه کاربری ساختمان میسر نباشد از طریق استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی ، حیطه عملکردی کاربری مورد نظر تعیین خواهد شد.

۱۸ – ۱–۴ هر یک از عوامل سه گانه فوق به تنهایی گروه ساختمان را برای ارایه خدمات مهندسی توسط مهندسان حقیقی در پایه‌های مختلف ساختمان تعیین می‌نماید. در خصوص ارایه خدمات مهندسی ساختمان توسط اشخاص حقوقی دو عامل طبقه و کاربری ساختمان ملاک تعیین گروه ساختمان برای ارایه خدمات مهندسی خواهد بود و عامل زیربنای ساختمان در ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موثر می‌باشد.

۱۸ـ۲ حدود صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی در تهیه طرح‌های تأسیساتی و همچنین نظارت آن برای تمام گروه‌های ساختمانی الف ،ب ، ج و د به شرح جدول شماره ۱۳ می‌باشد.

۱۸ـ۳ انجام خدمات طراحی ، نظارت و اجرای ساختمانهای گروه «د» و «ویژه» در تمامی رشته‌های هفتگانه ساختمان ، تا زمانی که پروانه اشتغال در پایه ارشد صادر نگردیده است توسط دارندگان پروانه اشتغال مهندسی پایه یک با بیش از ۱۸ سال سابقه کار و دارنده صلاحیت در آن گرایش انجام پذیرد و در این حالت ظرفیت اشتغال این گونه اشخاص در پایه ارشد محاسبه و منظور شود.

۱۸ـ۴ در محل‌هایی که طراحان ، ناظران و مجریان اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به تعداد کافی نباشد یا وجود نداشته باشد هیأت سه نفره با پیشنهاد سازمان استان ، در چهارچوب تبصره های ۱ و ۲ ماده ۱۲ آئین نامه اجرایی قانون تصمیم گیری خواهند نمود.

hom.ir

جدول شماره ۱۳ ـ طبقه‌بندی صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیساتبرقی برای هر یک از گروه‌های ساختمان

صلاحیت / گروه ساختمانها	تهیه طرح تأسیسات مکانیکی توسط:	تهیه طرح تأسیسات برقی توسط:	نظارت بر طرح تأسیسات مکانیکی توسط:	نظارت بر طرح تأسیسات برقی توسط:
گروه «الف»	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر
گروه «ب»	مهندس مکانیک پایه ۲ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۳ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۳ یا بالاتر
گروه «ج»	مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر	مهندس مکانیک پایه ۲ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۲ یا بالاتر
گروه «د»	مهندس مکانیک ارشد	مهندس برق ارشد	مهندس مکانیک پایه ۱ یا بالاتر	مهندس برق پایه ۱ یا بالاتر

۱۸ ـ ۵ حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۴ می‌باشد.

hom.ir

جدول شماره ۱۴ـ حدود صلاحیت مهندسان شهرساز در تهیه طرح‌های شهرسازی

ماده	تهیه انواع طرح‌ها		پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	شهرسازی		
							شهرسازی	برنامه‌ریزی شهری	طراحی شهری
۱	طرح کالبدی ملی		–	–	–	+	❋	❋	
۲	طرح کالبدی منطقه‌ای	با هر مقیاس	–	–	+	+	❋	❋	
۳	طرح جامع ناحیه (یک یا چند شهرستان)	تا ۴۰۰ هزار جمعیت	+	+	+	+	❋	❋	
		تا یک میلیون نفر جمعیت و شهرستان فراگیر شهر مرکز استان	–	+	+	+	❋	❋	
		بیشتر از یک میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+	❋	❋	
۴	طرح ساماندهی مجموعه روستایی	با هر مقیاس	+	+	+	+	❋	❋	
۵	طرح‌های راهبردی و مکان‌یابی	با هر مقیاس	–	+	+	+	❋	❋	
۶	طرح جامع مجموعه شهری	با هر مقیاس	–	–	+	+	❋	❋	❋
۷	طرح جامع شهر	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر و شهرهای مرکز استان	+	+	+	+	❋	❋	❋
		جمعیت تا یک‌میلیون نفر	–	+	+	+	❋	❋	❋
		جمعیت بیش از یک میلیون نفر	–	–	+	+	❋	❋	❋
۸	طرح جامع (شهرجدید)	تا ۱۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت	+	+	+	+	❋	❋	❋
		تا ۲۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت	–	+	+	+	❋	❋	❋
		بیش از ۲۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت	–	–	+	+	❋	❋	❋
۹	طرح هادی شهر یا روستا	با هر مقیاس	+	+	+	+	❋	❋	❋
۱۰	طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر	+	+	+	+	❋	❋	❋
		جمعیت تا یک میلیون نفر	–	+	+	+	❋	❋	❋
		جمعیت بیش از یک میلیون نفر	–	–	+	+	❋	❋	❋
۱۱	طرح شهرک(مسکونی،صنعتی،توریستی و ...)	با هر مقیاس	+	+	+	+	❋	❋	❋
۱۲	طرح‌های نوسازی، بازسازی و بهسازی بافتهای قدیمی و فرسوده	در شهرهای تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+	❋	❋	❋
		در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت	–	+	+	+	❋	❋	❋
		در شهرهای بیش از یک‌میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+	❋	❋	❋
۱۳	طرح آماده سازی توسعه‌های جدید شهری	تا مساحت ۵۰ هکتار	+	+	+	+	❋	❋	❋
		تا مساحت ۱۵۰ هکتار	–	+	+	+	❋	❋	❋
		بیش از ۱۵۰ هکتار	–	–	+	+	❋	❋	❋
۱۴	برنامه‌ریزی انطباق کاربری اراضی شهری	با هر مقیاس	–	+	+	+	❋	❋	❋
۱۵	طرح جزییات شهرسازی	با هر مقیاس	+	+	+	+	❋		❋
۱۶	طرح تفکیک اراضی شهری	تا مساحت یک هکتار	+	+	+	+	❋		❋
		تا مساحت پنج هکتار	–	+	+	+	❋		❋
		مساحت بییش از پنج هکتار	–	–	+	+	❋		❋

hom.ir

۱۸ـ ۵ ـ ۱ کلیه طرح‌های فوق باید زیر نظر و با مسوولیت مهندسان شهرساز و واجد صلاحیت تهیه شود و در صورتی که این طرح‌ها توسط اشخاص حقوقی تهیه گردند بایستی حداقل یکی از مهندسان فوق با توجه به حدود صلاحیت خود در تهیه طرح مشارکت عملی داشته و طرح به تایید وی برسد.

۱۸ ـ ۵ ـ ۲ در مواردی که صلاحیت‌های مشترک برای برنامه‌ریزی و طراحی شهری (**ردیف** ۶ تا ۱۴) تعیین شده است مشارکت عملی هر دو گرایش و تایید طرح توسط آنها الزامی است.

۱۸ ـ ۶ حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌بردار در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۵ می‌باشد.

۱۸ ـ ۷ حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی به شرح جدول شماره ۱۶ می‌باشد

۱۸ ـ ۸ حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌برداری در امور ساختمان‌سازی به شرح جدول شماره ۱۷ می‌باشد.

۱۸ـ۹ صلاحیت‌های موضوع جدول ۱۷ نافی صلاحیت‌های سایر مهندسان و مسئولیت‌های ناشی از آن برای انجام پاره‌ای از امور فوق که به موجب جدول حدود صلاحیت مندرج در تبصره ۲ ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان در انجام امور نظارت و اجرا تعیین شده است نمی‌باشد ، این توضیح در مورد سایر رشته‌های ساختمان نیز صادق است.

hom.ir

جدول شماره ۱۵ـ حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌بردار در تهیه طرح‌های شهرسازی

ردیف	نوع خدمات	روش	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	ارشد	گرایش			
							ژئودزی	فتوگرامتری	هیدروگرافی	GIS LIS
۱	طراحی و ایجاد شبکه نقاط کنترل اصلی و فرعی (مسطحاتی و ارتفاعی) در سیستم مختصات کشوری (U.T.M)	زمینی	–	+	+	+	+			
		فتوگرامتری						+		
۲	تهیه نقشه توپوگرافی	زمینی								
		فتوگرامتری						+		
		ژنرالیزه کردن								
۳	تهیه نقشه توپوگرافی مسیر موجود (راه، راه‌اهن، کانال، خط انتقال‌نیرو) شامل تهیه نقشه توپوگرافی از باند مورد درخواست، تهیه‌مقاطع طولی و عرضی مسیرموجود و زمین طبیعی	زمینی								
		فتوگرامتری						+		
۴	اندازه گیری و محاسبه حجم عملیات توده‌های خاکی (مثل دپوها، گودها، .....)		+	+	+	+				
۵	تهیه‌نقشه مسیرزیرزمینی (مترو، تونل، فاضلاب)									
۶	تهیه نقشه کاداستر									+
۷	تهیه نقشه هیدروگرافی								+	
۸	پیاده کردن طرح‌ها شامل طرح تفصیلی و آماده‌سازی، مسیرهای زمینی و زیرزمینی و تفکیک اراضی شهری و سازه‌های ساحلی									
۹	تبدیل سیستم مختصات و سیستم تصویر نقشه‌ها به یکدیگر		–	+	+	+				
۱۰	تهیه نقشه وضع موجود کاربری اراضی		+	+	+	+				
۱۱	تهیه نقشه‌های عکسی از عکس‌های هوایی و تصاویر ماهواره‌ای							+		
۱۲	اندازه‌گیری و محاسبه تغییر شکل و جابجایی سازه‌های بلند و سنگین و ابنیه فنی شهری مانند پل، تونل و سد		–	+	+	+	+			
۱۳	رفتار سنجی گسل‌ها									
۱۴	ایجاد سیستم‌های اطلاعات جغرافیایی (GIS)		+	+	+	+				+
۱۵	تهیه نقشه نمای ابنیه تاریخی و مهم با روش فتوگرامتری برد کوتاه		–	+	+	+		+		
۱۶	نظارت بر بندهای ۱ تا ۱۴						و دارا بودن گرایش مربوطه			

hom.ir

جدول شماره ۱۶ـ حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی

ردیف	انوع فعالیتهای برنامه‌ریزی، طراحی و نظارت	طبقه‌بندی مهندسان مقیاس	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	طرح مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ملی و منطقه‌ای	با هر مقیاس	–	–	+	+
۲	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) ناحیه (یک یا چند شهرستان)	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		تا یک میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+
		بیش از یک‌میلیون نفر جمعیت	–	–	–	+
۳	طرح‌های راهبردی و مکانیابی تسهیلات	با هر مقیاس	–	–	+	+
۴	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) روستایی	با هر مقیاس	+	+	+	+
۵	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) مجموعه شهری	با هر مقیاس	–	–	+	+
۶	مطالعات ترابری طرح جامع شهرهای جدید	تا ۵۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	–	–	+	+
		بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	–	–	–	+
۷	مطالعات ترابری طرح هادی شهر یا روستا	با هر مقیاس	+	+	+	+
۸	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) شهرها	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		تا یک میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+
		بیش از یک میلیون نفر جمعیت	–	–	–	+
۹	مطالعات ترابری طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		تا یک میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+
		بیش از یک میلیون نفر جمعیت	–	–	–	+
۱۰	مطالعات ترابری طرح شهرک (صنعتی، مسکونی، توریستی)	با هر مقیاس	+	+	+	+
۱۱	مطالعات ترابری طرح‌های ساماندهی مرکز شهر و بافتهای قدیمی	در شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		در شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	–	+	+	+
		در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت	–	–	+	+
		در شهرهای بیش از یک‌میلیون نفر جمعیت	–	–	–	+
۱۲	مطالعات ترابری طرح‌های آماده‌سازی توسعه‌های جدید شهری	تا مساحت ۱۰ هکتار	+	+	+	+
		تا مساحت ۵۰ هکتار	–	+	+	+
		تا مساحت ۱۵۰ هکتار	–	–	+	+
		مساحت بیش از ۱۵۰ هکتار	–	–	–	+
۱۳	طراحی جزییات فنی و هندسی معابر (پلان، پروفیل طولی و عرضی و حجم عملیات خاکی)	با هر مقیاس	+	+	+	+
۱۴	طراحی فنی و هندسی گذربندی تفکیک اراضی	با هر مقیاس	+	+	+	+
۱۵	طرح تسهیلات و تجهیزات ترافیک	تا مساحت یک هکتار	+	+	+	+
		تا مساحت ۵ هکتار	–	+	+	+
		تا مساحت ۱۵ هکتار	–	–	+	+
		مساحت بیش از ۱۵ هکتار	–	–	–	+
۱۶	ارزیابی ایمنی و تصادفات	با هر مقیاس	–	–	+	+
۱۷	نظارت بر اجرای موارد ۱ تا ۱۶	مطابق مقیاس و طبقه‌بندی مهندسان در هر مورد				

hom.ir

جدول شماره ۱۷ – حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌برداری در امور ساختمان‌سازی

ردیف	نوع خدمات	گروههای ساختمانی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	۱ـ۱ـ تعیین موقعیت ملک بر روی نقشه‌هوایی یا ... مورد درخواست ۱ـ۲ـ مشخص کردن (پیاده کردن) محل دقیق ملک بر روی زمین ۱ـ۳ـ تعیین مساحت املاک و تعیین ابعاد و مختصات دقیق آن و تطبیق با حدود مشخصات اسناد مالکیت ۱ـ۴ـ تهیه نقشه توپوگرافی بزرگ مقیاس در سیستم مختصات و سیستم تصویر از زمین مورد نظر ۱ـ۵ـ تهیه مقاطع طولی و عرضی از معابر ۱ـ۶ـ تعیین بر و کف و علامت‌گذاری تراز صفرساختمان و ثبت آن در محل‌مناسب	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف ـ ب ـ ج ـ د)	+	+	+	+
۲	۲ـ۱ـ کنترل استقرار درست ساختمان در سطوح قایم و افقی ۲ـ۲ـ کنترل شیب‌بندی محوطه‌ها و پارکینگ‌ها	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف ـ ب ـ ج ـ د)	+	+	+	+
	۲ـ۳ـ کنترل جابجایی نشت و تغییر شکل ساختمان و زمین‌های مجاور آن در حین ساخت و بعد از آن ناشی از عوامل و حوادث طبیعی و انسانی		–	+	+	+
۳	تهیه نقشه‌های لازم برای تفکیک واحدهای موجود در مجتمع‌های ساختمانی	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف ـ ب ـ ج ـ د)	+	+	+	+

hom.ir

فصل ششم :
شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۱۹ـ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان :

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان استان صادر می‌گردد و درکلیه نقل و انتقالات‌ساختمانی همراه‌با نقشه‌های چون ساخت ، تحویل خریداران می‌گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می‌نماید مطلع شوند.

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به لحاظ مشخصات ظاهری دارای ابعاد ۱۶/۵ × ۲۲/۵ سانتی‌متر بوده و برگهای اصلی آن از جنس کاغذ کتان و مجلد به جلد گالین‌گور طلایی رنگ می‌باشد ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کل کشور توسط وزارت مسکن و شهرسازی به صورت همسان تهیه شده و در اختیار سازمان‌های استان‌ها قرار می‌گیرد.

یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان نیز به منظور صدور پایان‌کار ساختمان تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان می‌شود. صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مستلزم تهیه و تکمیل دفترچه‌اطلاعات‌ساختمان می‌باشد که مشتمل بر جداول مربوط به روند تهیه طرح ، اجرا ، نظارت و اطلاعات ساختمان است و نهایتا منجر به صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان می‌شود که این دفترچه‌ها به تعدادکافی در اختیار دفاتر مهندسی طراحی و طراحان‌حقوقی‌ساختمان قرار داده می‌شود.

hom.ir

۱۹ـ۱ مراحل تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

۱۹-۱-۱ صاحب کار با در دست داشتن درخواست صدور پروانه ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مراجعه نموده و با ارایه مدارک لازم تشکیل پرونده می‌دهد.

۱۹-۱-۲ مرجع صدور پروانه ساختمان پس از بررسی مدارک و درخواست صاحب‌کار نسبت به صدور مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) اقدام می‌نماید.

۱۹-۱-۳ صاحب‌کار با در دست داشتن مجوز تهیه نقشه (دستور نقشه) به یکی از دفاتر مهندسی یا اشخاص حقوقی طراحی ساختمان جهت تهیه طرح موضوع این شیوه‌نامه مراجعه می‌نماید.

۱۹-۱-۴ طراح ساختمان ضمن تهیه نقشه معماری منطبق بر ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان یک نسخه از نقشه‌های معماری تهیه شده را جهت کنترل ضوابط شهرسازی تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان می‌نماید و شهرداری در صورتی که در نقشه های معماری دارای نقص یا ایراد باشد ، موارد را رسماً و کتباً به طراح اعلام نموده و آن را برای اصلاح به طراح عودت می‌دهد.

۱۹-۱-۵ مرجع صدور پروانه ساختمان در صورت کامل بودن نقشه‌های معماری ، نسبت به صدور صورتحساب عوارض مربوطه اقدام و درخواست تهیه و تکمیل نقشه‌های اجرایی را می‌نماید.

۱۹-۱-۶ طراح ساختمان نقشه‌های اجرایی معماری ، سازه‌ای و تأسیساتی را تهیه کرده و جداول دفترچه اطلاعات ساختمان را تکمیل و تایید می‌نماید و یکسری کامل از

hom.ir

نقشه‌های تهیه شده را جهت کنترل مقررات ملی ساختمان بـه سـازمان اسـتان آن ارایـه می‌نماید.

۱۹-۱-۷ سازمان استان ضمن بازبینی مدارک ارایه شده ، نقشه‌های مربوط را با توجه به مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسـازی ، کنتـرل نمـوده و در صـورت نداشـتن ایـراد زیربنایی ساختمان یا مجتمـع یـا مجموعـه سـاختمان را در بخـش مربـوط بـه طراحـی ساختمان در دفترچه اطلاعات ساختمان ثبت می‌نماید.

۱۹-۱-۸ در صورتی که نقشه‌های ارایه شده دارای ایراد باشـد ، سـازمان اسـتان کتبـاً و رسماً به طراح اعلام می‌نماید و طراح نسبت به اصلاح و ارسال آن به سازمان استان اقـدام خواهد نمود ، در هر حال مدت بررسی نقشه‌ها و تایید آن توسط سازمان اسـتان نبایـد از یکماه تجاوز نماید.

۱۹-۱-۹ سازمان استان پس از معرفی مجری مورد نظر مالـک بـه سـازمان اسـتان ، بـا دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری ، دفترچه اطلاعـات سـاختمان تکمیـل شـده توسط طراح را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی سـاختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌نمایـد ، یـک نـسخه از معرفـی نامـه نـاظران مذکور به مالک و مجری نیز تحویل می‌گردد در ضمن تعـداد و زیربنـای کـار مـورد نظـر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت می‌گردد.

۱۹-۱-۱۰ شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان پس از صدور پروانه ساختمان یک نسخه از آن را به همراه نقشه‌های مصوب در اختیار مجری و یک نسخه بـه هریـک از مهندسان ناظر قرار می‌دهد.

۱۹-۱-۱۱ مجری مکلف است تصویر پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه‌های مصوب را به سازمان استان تحویل نماید.

hom.ir

۱۹-۱-۱۲ مجری مکلف است اطلاعات عملیات اجرایی را مرحله به مرحله در دفترچه اطلاعات ساختمان وارد نموده و تاییدیه‌های ناظران را در هر مرحله اخذ نماید. پس از تکمیل و تایید جداول مربوطه در پایان کار دفترچه را به منظور صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به سازمان استان تحویل دهد.

۱۹-۱-۱۳ سازمان استان براساس اطلاعات و تاییدیه‌های موجود در دفترچه اطلاعات ساختمان ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را حداکثر ظرف ۱۵ روز صادر نموده و جهت ارایه به مرجع صدور پروانه ساختمان در اختیار مجری قرار می‌دهد.

۱۹-۱-۱۴ مجری مکلف است جهت دریافت گواهی پایان‌کار ، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر شده توسط سازمان استان را در اختیار مرجع صدور پروانه ساختمان قرار داده و مراجع مذکور مکلفند گواهی پایان کار را براساس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر نمایند.

۱۹-۱-۱۵ استنکاف از ثبت اطلاعات ساختمان از جانب طراحان ، ناظران و مجریان به عنوان تخلف محسوب و توسط سازمان استان قابل پیگرد می‌باشد.

۱۹-۱-۱۶ در مجموعه‌هایی که با یک پروانه ساختمانی ساخته می‌شوند پس از صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ، به ازا هر واحد یک نسخه مصدق شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با قید توضیحات لازم بنابر تقاضای مالکان توسط سازمان استان صادر و در اختیار آنها قرار می‌گیرد.

۱۹-۱-۱۷ صدور المثنی طبق ضوابطی که توسط سازمان تعیین می‌شود بلامانع است.

hom.ir

۱۹-۱-۱۸ هر نهاد یا شخص وارد کننده اطلاعات فقط در قبال اطلاعـات خـود مـسوول می‌باشد و در برابر صحت و سقم اطلاعات وارد شده توسط نهاد یا شخص دیگر مسوولیتی ندارد.

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

hom.ir

فصل هفتم :
شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

ماده ۲۰ : شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشخاص حقوقی که به وسیله سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تشخیص صلاحیت و تعیین ظرفیت شده یا می شوند ، به تصویب سازمان مذکور و وزارت مسکن و شهرسازی رسیده و طی نامه شماره ۴۰۰/۲۶۳۳۳ مورخ ۱۳۸۳/۵/۱۴ به مراجع ذی ربط ابلاغ شده است ، عیناً به شرح زیر نقل می شود :

« بخش الف»

تعاریف و کلیات

ماده ۱- تعاریف :

۱-۱ قانون : قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ است.

۱-۲ سازمان مدیریت : سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور است .

hom.ir

۱-۳ سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان است.

۱-۴ پروژه ساختمانی : کلیه عملیاتی است که طبق ضوابط و مقررات مصوب، ساخت و تأسیس و بازسازی آنها منوط به قبول مسئولیت و تأیید متخصصان ذی صلاح برای طراحی، محاسبه و نظارت بر طرحهایی است که اعتبار آنها از محل بودجه عمومی کشور تأمین نشده باشد و شامل ساخت و ساز جدید و احداث بنا در سطح یا طبقات و بازسازی نیز می‌شود.

۱-۵ طراحی و محاسبه : کلیه فعالیت ها و خدماتی است که منجر به تهیه و تأیید نقشه های لازم برای هر یک از مراحل (مقدماتی و اجرایی) در رشته های مختلف مهندسی می گردد.این خدمات باید از هر حیث جامع و کامل بوده و مطابق با مقررات ملی ساختمان، آیین نامه‌ها، استانداردها، ضوابط و مقررات شهرسازی و دستورالعمل شرح خدمات مصوب وزارت مسکن و شهرسازی باشد. مسئولیت صحت طراحی و محاسبه در هر پروژه ساختمانی در حدود شرح خدمات مصوب به استناد ماده ۳۱ قانون با اشخاص حقوقی ذی ربط می باشد.

۱-۶ مدت زمان طراحی و محاسبه : مدتی است که در قرارداد بین کارفرما و اشخاص حقوقی ذی ربط تعیین شده است.

۱-۷ نظارت : مجموعه خدماتی است که برای حصول اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و تأسیساتی با نقشه‌ها و مشخصات فنی عمومی و خصوصی کار ارائه شده توسط مهندسان مشاور طراح انجام می‌گیرد.

۱-۸ - ناظر مقیم : مهندسی است که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی بوده و برای نظارت بر انجام امور اجرایی در حدود صلاحیت خود در هر بخش به صورت تمام وقت در کارگاه ساختمانی حضور داشته باشد.

hom.ir

۱-۹ مدت زمان نظارت : زمان تعیین شده در قرارداد بین کارفرما و اشخاص حقوقی برای نظارت بر اجرای پروژه موضوع قرارداد است.

۱-۱۰ واحد کار : عبارت از طراحی یا محاسبه، یا نظارت و یا اجرای یک پروژه ساختمانی است.

۱-۱۱ گروه ساختمانهای ویژه : بناهایی است که طراحی معماری ، سازه ، تأسیسات مکانیکی وتأسیسات برقی آن ، بنابرضرورت ، یک یا چند رشته ، نیاز به کنترل بسیاردقیقی دارد و در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «بارهای وارد بر ساختمان» جزو گروه بندی ساختمانهای با اهمیت زیاد قراردارند ومورد استفاده آنها کاملاً تخصصی می‌باشد وهمچنین ساختمانهایی که تأسیسات مکانیکی یا برقی آن نیاز به کنترل دقیق شرایط هوا، دما ، رطوبت ، پاکیزگی ، فشارهای نسبی ، صدا ، ولتاژ و فرکانس خاص دارند و دارای تجهیزات با کاربری خاص می باشند.

ماده ۲ : کلیات

۲-۱ شرایط لازم برای تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقوقی :

الف - شخص حقوقی عضو سازمان نظام مهندسی ساختمان استان باشند.

ب - حداقل دونفرازاعضای هیات مدیره یا مدیران شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کارمهندسی در رشته‌های اصلی ساختمان و شاغل تمام وقت در دفتر مشاور باشد.

پ-پروانه اشتغال حقوقی بنام مهندسین مشاور با مدیریت مدیر عاملی که حداقل دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در یکی از رشته های اصلی یا مرتبط یا مدیریت موضوع این قانون باشد.

تبصره : مدیران عامل شرکتهای مهندسین مشاور که قبل از اسفندماه سال ۷۴ در سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تشخیص صلاحیت شده اند مشمول بند (پ) نمی باشند.

hom.ir

۲-۲ مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه صلاحیت :

الف - گواهی تأیید صلاحیت در رشته یا رشته های مورد درخواست از سازمان مدیریت

ب - تصویر کارت عضویت معتبر در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

پ - تصویر پروانه اشتغال به کار اعضای هیأت مدیره، شرکا ، شاغلین و مدیرعامل (در صورت دارابودن پروانه اشتغال) حداقل دو نفر .

ت - تصویر شناسنامه اعضای هیات مدیره.

ث - ارائه خود اظهاری مبنی بر شاغل تمام وقت بودن یا نیمه وقت بودن شاغلین در شرکت در دفاتر اسناد رسمی.

ج - فیش بانکی مربوط به پرداخت عوارض صدور پروانه اشتغال.

hom.ir

«بخش ب»
حدود صلاحیت

ماده ۳ – حدود صلاحیت اشخاص حقوقی که گواهینامه تشخیص صلاحیت از سوی سازمان مدیریت را دارا می‌باشند ، برای انجام خدمات مطالعات مقدماتی و نهایی در امور طراحی، محاسبه و نظارت بر اجراء ساختمان در رشته‌های هفتگانه معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، ترافیک و نقشه برداری با رعایت بندهای مشروح زیر در همان رشته و درجه‌ای که تشخیص صلاحیت می‌شوند، تعیین می‌گردد.

۳-۱ در سایر رشته های مورد تقاضا پایه بندی اشخاص حقوقی با توجه به پروانه اشتغال به کار مهندسی اعضای هیأت مدیره، شرکاء، مدیرعامل و شاغلین به پایه های ارشد، یک، دو، سه در هر رشته تقسیم و به‌شرح بند زیر تعیین می‌گردد.

۳-۲ برای اخذ پروانه اشتغال به کار حقوقی در هر رشته و پایه عضویت یک مهندس در رشته و پایه مورد تقاضا الزامی است. (برای اخذ پایه ارشد در هر رشته یک مهندس پایه ارشد در آن رشته و سایر پایه ها به همین ترتیب خواهد بود).

ماده ۴ - صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش طراحی، محاسبه و نظارت در هر رشته در پایه های مختلف به شرح جداول زیر تعیین می شود:

hom.ir

جدول طبقه بندی صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش طراحی و محاسبه در هر رشته

رتبه شخص حقوقی در هر رشته	گروه ساختمان
۳	الف
۲	الف و ب
۱	الف ، ب ، ج
ارشد	الف ، ب ، ج ، د

جدول طبقه‌بندی صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش نظارت در هر رشته

پایه شخص حقوقی در هر رشته	گروه ساختمان
۳	الف و ب
۲	الف ، ب ، ج
۱	الف ، ب ، ج و د
ارشد	الف ، ب ، ج ، د

hom.ir

«بخش ج»
ظرفیت اشتغال

ماده ۵ ـ ظرفیت اشخاص حقوقی تعیین شده از سوی سازمان مدیریت برای پروژه های دولتی به میزان تعیین شده در گواهینامه تشخیص صلاحیت پا برجا بوده و به طور همزمان می توانند براساس ظرفیت و صلاحیت تعیین شده این دستورالعمل در پروژه های غیردولتی فعالیت نمایند.

ماده ۶- برای پروژه های غیردولتی ظرفیت اشتغال به کار مهندسی، عبارت است از توان و امکان ارائه خدمات مهندسی توسط اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در مدت زمان معین ، این مدت درخصوص اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات طراحی یا محاسباتی رشته‌های ساختمان می پردازند یک سال تمام محاسبه شده است و در خصوص اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات نظارت بر اجرای ساختمان مبادرت می‌ورزند به صورت دوره ای تعیین میشود، به این ترتیب که ازا بتدای شروع نظارت تا پایان مرحله نازک کاری و ارسال گزارش آن به شهرداری یک دوره محاسبه میشود. برای کنترل ظرفیت اشتغال به کار مهندسان مشاور که عبارت ازسطح زیربنا و تعداد کاراست ، این توان دریک برش زمانی تعیین می‌گردد در این حالت تعداد کاروزیربنای کارهای طراحی یامحاسبه با ضریب ۰/۵ و نظارت با ضریب یک محاسبه میشود.

ماده ۷- ظرفیت اشتغال به کار مهندسی اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات مهندسی رشته‌های هفتگانه ساختمان مبادرت می ورزند در هر رشته برابر مجموع ظرفیت اشتغال به‌کار حقیقی اعضای هیأت‌مدیره، مدیر عامل ، شرکاء و شاغلین در شرکت تعیین می‌گردد و تعداد کارهای شخص حقوقی در هر رشته عبارت است از : ۵۰ درصد مجموع

hom.ir

تعداد کار مجاز اعضای هیأت‌مدیره، مدیر عامل ، شرکاء و شاغلین در مهندسین مشاور در رشته ای که برای اشخاص حقیقی آنان تعیین گردیده است.

۱-۷ در صورتیکه اشخاص حقیقی شاغل در شرکت در بخش های دولتی، نیمه دولتی و خصوصی و سازمانها و نهادهای عمومی اشتغال به کار داشته و به صورت پاره وقت در شرکت فعالیت نمایند ظرفیت اشتغال به کار آنها عبارت است از **۵۰** درصد ظرفیت اشتغال شخص حقیقی خواهد بود که احراز آن از طریق خود اظهاری انجام پذیرفته و چنانچه اثبات گردد شخص حقیقی شاغل در شرکت خلاف واقع خود اظهاری یا عمل نموده است به مدت دوسال از ارائه خدمات مهندسی طراحی و محاسبه و سه سال از خدمات نظارتی محروم شده و نمی تواند در این مدت از ظرفیت اشتغال به کار خود به صورت حقیقی نیز نمی تواند استفاده نماید. (در این مدت به عنوان مجری ساختمان نیز نمی تواند اشتغال به کار داشته باشد.) بدین‌منظور مرجع صدور پروانه ساختمان هنگام ارجاع کار به اشخاص حقوقی و اشخاص حقیقی می‌بایست از مشارکت یا عدم مشارکت آنان در استفاده از ظرفیت اشتغال به‌کار شخص حقوقی و حقیقی و مقادیر آن اطمینان حاصل نماید. اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل، شرکاء باید شاغل تمام وقت باشند و چنانچه خلاف واقع خوداظهاری یا عمل نموده یا نمایند، پروانه اشتغال به کار حقوقی ذی‌ربط ابطال خواهد گردید.

hom.ir

«بخش د»

مواد عمومی

ماده ۸ – اشخاص حقوقی دربخش نظارت برساختمانهایی که به موجب این دستورالعمل ، استفاده مجری ساختمان درآنها الزامی است ، مکلفند نسبت به اجـرای سـاختمان توسـط مجری اطمینان حاصـل نماینـد . لـذا صـدور پروانـه سـاختمانی وشـروع هرگونـه عملیـات ساختمانی درساختمانهایی که مشمول دستورالعمل مجریان ساختمان می باشند ، منوط به داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به شخص حقیقی توسط صاحب کار می باشد. پروانـه ساختمان ومجوز شروع عملیات ساختمانی بایـد دارای امـضای اشـخاص حقـوقی ذی ربـط ومجری باشد.

ماده ۹ــ چنانچه به دلیل پایان یافتن مـدت قـرارداد یـا فـسخ یـا ابطـال آن و یـا سـلب صلاحیت یا هردلیل قانونی دیگـر ، ادامـه کـار شـخص حقـوقی غیـرممکن شـود، عملیـات ساختمانی متوقف شده وشروع مجدد آن منوط به وجود شخص حقوقی جدید خواهد بـود . دراین گونه موارد مرجع صدورپروانه ساختمان موظف است ازادامه کار کارتا معرفی شـخص حقوقی صاحب صلاحیت جدید جلوگیری بعمل آورد.

ماده ۱۰ــ درصورتیکه صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور شخص حقیقی به هردلیـل بیش از ۲۰ درصد مدت مندرج درقرارداد به تأخیر بیاندازد وموضوع ایـن تعلیـق کـار از بـدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تأیید سازمان نظام مهندسـی سـاختمان اسـتان قرارگیـرد شخص حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کارنسبت به ارائه خدمات مهندسـی پـروژه دیگری درحدود ظرفیت تعیین شده ازطریق مرجع ذی‌ربط اقدام نماید.

hom.ir

ماده ۱۱ – چنانچه کارشناسان شاغل در شرکت که ظرفیت اشتغال به کار حقیقی آنان به صورت حقوقی محاسبه گردیده است یا شرکت با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با شاغلین انصراف حاصل نمایند مراتب حداکثر ظرف مدت یک هفته کتباً به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام گردیده و ظرفیت اشتغال به کار شرکت مجدداً تعیین و به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام خواهد شد و ظرفیت اشتغال به کار استفاده شده توسط شاغلین در شرکت که از محل پروانه حقیقی به صورت حقوقی بوده است نیز عیناً از سقف ظرفیت اشتغال به کار شخص حقیقی کسر خواهد گردید. توضیح اینکه مسئولیت ناشی از کارهای در دست اقدام شخص حقوقی در حوزه شمول ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون قراردارد.

۱-۱۱ اشخاص حقوقی موظفند در صورتیکه در ترکیب اعضای هیأت مدیره، مدیرعامل و شاغلین موثر در تعیین صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار، تغییراتی حاصل شود، حداکثر ظرف یک هفته مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهند تا پس از هماهنگی لازم نحوه ادامه کار به لحاظ حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال به کار مشخص گردد ویا ظرف مدت مذکور نسبت به معرفی جایگزین درهمان حدود صلاحیت وظرفیت اقدام نمایند عدم اطلاع به موقع این تغییرات توسط دارنده پروانه اشتغال به‌کار حقوقی به وزارت مسکن و شهرسازی و مرجع صدور پروانه ساختمانی موجب لغو پروانه اشتغال به کار حقیقی مدیران یا شخص حقوقی یا هر دو خواهد شد.

ماده ۱۲– اعضای هیأت مدیره ، مدیرعامل (در صورت دارابودن پروانه اشتغال به کار) ، شرکاء و شاغلین دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در صورت دخالت دادن پروانه حقیقی خود در درجه‌بندی اشخاص حقوقی دیگر نمی توانند به صورت حقیقی از پروانه خود استفاده نماید . و در صورت تقبل کار دیگری بیرون از مشاور می توانند با هماهنگی مهندسین مشاور از طریق خود مهندسین مشاور به مرجع صدور پروانه ارائه نمایند.

hom.ir

ماده ۱۳– وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشخاص حقوقی را در پروانه اشتغال آنها درج می‌نماید و پس از پایان مدت اعتبار پروانه، مجددا تعیین صلاحیت و ظرفیت می شوند.

ماده ۱۴ – امضای مجاز اشخاص حقوقی ذیل نقشه ها و اسناد تعهد آور باید با مهری همراه باشد که در آن نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان نظام مهندسی، رشته، نام مدیرعامل شرکت درج شده باشد. مهر، امضا و نام مهندس طراح یا محاسب در ذیل نقشه‌ها نیز الزامی است.

ماده ۱۵ – اشتغال اشخاص حقوقی در خارج از حدود صلاحیت و ظرفیت مندرج در پروانه تخلف از قانون محسوب و موجب اعمال مجازاتهای انتظامی مقرر در آیین نامه اجرایی می گردد.

ماده ۱۶ – ارائه خدمات مهندسی، محاسباتی و نظارت توسط اشخاص حقیقی و شرکتها که مسئولیت بررسی یا تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان و یا صدور پروانه ساختمانی همان پروژه را نیز عهده دارند ممنوع است و تخلف محسوب می شود.

ماده ۱۷– شرکت ها که نظارت پروژه‌ای را تقبل نموده اند، نمی‌توانند مجری یا پیمانکار همان پروژه باشند و انجام آن تواماً تخلف محسوب می‌گردد.

ماده ۱۸ – در صورتی که طراحی، محاسبه و یا نظارت پروژه به دلایلی خارج از قصور اشخاص حقوقی نیاز به زمانی بیش از زمان اعلام شده در قرارداد داشته باشد اشخاص حقوقی موظف اند حداکثر تا یک ماه مانده به پایان مدت قرارداد برای طراحی و محاسبه و حداکثر ۲ ماه مانده به مدت قرارداد برای نظارت مراتب را به کارفرما، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام و درخواست تمدید قرارداد

hom.ir

نمایند. کارفرما نیز با نظارت سازمان استان با اشخاص حقوقی تمدید قرارداد می نماید. در صورتیکه بنا به دلایلی کارفرما یا اشخاص حقوقی طراح یا محاسب یا ناظر در پایان مدت قرارداد از تمدید قرارداد خودداری نماید و مراتب باتوجه به دلایل و اظهارات آنان مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار گیرد، اشخاص حقوقی موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارائه کارهای انجام شده و گزارش وضعیت کار در مقطع پایان مدت قرارداد به کارفرما و سازمان نظام مهندسی ساختمان و مرجع صدور پروانه ساختمان استان اعلام نمایند. در این حالت اشخاص حقوقی مسئولیتی نسبت به کارهایی که بعد از اتمام قرارداد انجام میشود نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود. بدیهی است مسئولیت کلیه کارهای انجام شده در مدت قرارداد بعهده اشخاص حقوقی خواهد بود.

ماده ۱۹– در صورتیکه شخص حقوقی از حدود وظایف و مسئولیتهای مندرج در این دستورالعمل و شرح خدمات گروههای مهندسی ساختمان و سایر دستورالعمل های ذیربط عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و مندرج ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی قانون، به تخلفات حرفه ای، انضباطی، انتظامی وی یا عدم توجه به ابلاغیه های قانونی رسیدگی و رفتار خواهد شد.

ماده ۲۰– این دستورالعمل شامل ۲۰ ماده و ۱۷ بند می باشد.

hom.ir

hom.ir

فصل هشتم :
پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان شامل : شرایط عمومی قرارداد ، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط به مجریان ساختمان

شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان

فصل اول ، تعاریف و مفاهیم

ماده ۱ ــ قرارداد اجرای ساختمان :

اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شده باشد برای طرفین آن حکم سند دارد و مشخصات اصلی و کلی قرارداد مانند مشخصات و نشانی دو طرف، موضوع، مبلغ، مدت، نوع و اسناد و مدارک منضم به قرارداد در آن قید می‌شود.

ماده ۲ــ شرایط عمومی :

شرایطی است که در تمامی انواع قراردادهای اجرای ساختمان بین صاحب‌کار و مجریان ساختمان منعقد می‌شود و باید مورد رعایت طرفین قرار گیرد و حاکم برقرارداد منعقده بوده و جزو لاینفک آن محسوب می‌شود.

hom.ir

hom.ir

ماده ۳ ـ شرایط خصوصی :

شرایط خاصی است که اجرای هرساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته‌ها و نظرات‌خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط‌عمومی قرارداد است که مورد موافقت طرفین قرار گرفته و باید مورد رعایت قرار گیرد و جز لاینفک قرارداد محسوب می‌شود. شرایط خصوصی نمی‌تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۴ ـ انواع قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد اجرای ساختمان معمولا به یکی از سه شکل زیر و برای انجام کل کار و یا بخشی از کار منعقد می‌شود:

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف).

ب) قرارداد اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی (کاربرگ ب).

ج) قرارداد اجرای ساختمان به صورت پیمان مدیریت (کاربرگ ج).

ماده ۵ـ اجرای ساختمان :

عبارت است از تجهیز کارگاه، آماده‌سازی، اسکلت‌سازی، سفت‌کاری، نازک‌کاری، اجرای تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، محوطه‌سازی، حصارکشی و امور مربوط به مدیریت، اجرا و ساخت و ساز تا بهره‌برداری.

ماده ۶ـ صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال :

عبارت است از داشتن پروانه اشتغال اجرای ساختمان که طبق شرایط و ضوابط مربوط، توسط وزارت مسکن و شهرسازی برای دارندگان صلاحیت صادر می‌گردد.

hom.ir

ماده ۷ـ ناظر :

شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال با صلاحیت نظارت بر ساختمان در یک یا چند رشته از رشته‌های اصلی و مرتبط موضوع قانون است که توسط سازمان‌استان انتخاب و به صاحب‌کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدورپروانه‌ساختمان معرفی‌می‌شود و براجرای‌صحیح عملیات‌ساختمانی درحیطه‌صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خودبه لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج درپروانه و نقشه‌ها ، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می‌نماید.

ماده ۸ـ ناظر هماهنگ‌کننده :

شخصی حقیقی دارای پروانه اشتغال و صلاحیت نظارت در رشته معماری یا عمران است که براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان، مسوول هماهنگی بین تمامی ناظران رشته‌های هفتگانه مندرج در قانون در یک ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی و ارسال گزارش‌های مرحله‌ای به شهرداری و سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. در خصوص ناظران حقوقی ساختمان ، مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی موسسات و یا نهادهای عمومی غیردولتی همان ناظر هماهنگ‌کننده خواهد بود.

ماده ۹ـ پیمانکار :

شخص حقیقی یا حقوقی است که صلاحیت انجام تمام یا بخشی از کارهای اجرایی را دارد و برای آن بخش از عملیات با وی قرارداد منعقد می‌گردد.

ماده ۱۰ـ کارگاه، تجهیز و برچیدن آن :

الف) محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب‌کار از آن استفاده می‌گردد.

ب) تجهیز کارگاه، عبارت است از اقدامات و تدارکاتی که به منظور شروع و انجام دادن کار به صورت موقت برای دوره اجرا انجام می‌شود.

hom.ir

ج) برچیدن کارگاه، عبارت است از جمع‌آوری تجهیزات، تأسیسات و یا ساختمانهای موقت و خارج کردن آنها به علاوه سایر مواد زاید و یا ماشین‌آلات و ابزار کار از کارگاه و تسطیح و تمیز کردن محل‌های مذکور.

ماده ۱۱ـ مدت قرارداد ـ برنامه زمان‌بندی :

الف) مدت لازم جهت اجرای ساختمان همراه با برنامه زمان‌بندی کلی و تفصیلی آن ، براساس نوع قرارداد، توسط مجری برآورد و با قبول صاحب‌کار در چارچوب برنامه مذکور به عنوان مدت قرارداد تعیین می‌گردد. تاریخ‌ها و ساعت کار براساس تقویم و ساعت رسمی کشور است. مدت قرارداد و برنامه زمان‌بندی با توجه به تغییر مقادیر کار با توافق طرفین قرارداد به نحو مندرج در شرایط خصوصی قرارداد قابل تغییر می‌باشد.

ب) در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب‌کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب‌کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

ماده ۱۲ـ مبلغ قرارداد ـ نحوه پرداخت :

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقده بین صاحب‌کار و مجری توافق و تعیین و در قرارداد درج می‌شود. میزان، موعد و نحوه پرداخت‌ها حسب نوع هر قرارداد باید با ذکر مراحل و مواعد پرداخت و همچنین شرایط تعدیل آن در شرایط خصوصی قید شود.

hom.ir

فصل دوم ـ تعهدات و اختیارات صاحب‌کار

ماده ۱۳ ـ تعهدات صاحب‌کار :

۱ـ۱۳ صاحب‌کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت‌جلسه کتبی تحویل مجری بدهد. چنانچه تاریخ معینی جهت تحویل کارگاه در قرارداد پیش بینی نشده باشد، تحویل آن نباید بیش از ۳۰ روز از تاریخ امضای قرارداد به طول انجامد.

۲ـ۱۳ صاحب‌کار متعهد است پروانه ساختمانی و مجوزهای لازم را با توجه به نقشه‌های مورد نظر ، حسب مورد از شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان ، قبل از شروع اجرای ساختمان اخذ و نسخه‌ای از آنها را به مجری تحویل دهد.

۳ـ۱۳ صاحب‌کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴ـ۱۳ صاحب‌کار متعهد است ۲ سری از نقشه‌های اجرایی کار را که به تصویب سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان رسیده است و همچنین سایر اسناد و مدارک لازم را به مجری تحویل نماید.

۵ـ۱۳ در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب‌کار متعهد است کلیه پرداخت‌هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.

hom.ir

۱۲ـ۶ صاحب‌کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه‌های مربوط بـه بیمـه کارگـاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین‌آلات و تجهیزاتـی کـه متعلـق بـه مجری است) بپردازد.

۱۳ـ ۷ صاحب‌کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیـشنهادهایی ارایـه و یـا از وی کسب نظر می‌کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حـداکثر ظـرف مـدت یـک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳ـ۸ صاحب‌کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید نـاظر ذی‌ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می‌کند و به هیچ‌وجه مجاز نمی‌باشد در امور اجرایـی گارگاه مستقیما دخالت نماید.

ماده ۱۴ـ اختیارات صاحب‌کار :

۱۴ـ ۱ صاحب‌کار اختیار دارد بطور مستمر و دایـم بنحـوی کـه موجـب اخـتلال درامـور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی‌انضباطی، کم‌کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و ... ملاحظه نمود مراتب را حسب مـورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظـرات مذکور توجه ننماید صاحب‌کار اختیار دارد براساس مفاد پیش‌بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۱۴ـ۲ صاحب‌کار اختیار دارد در ضمن اجرای سـاختمان حـداکثر تـا معـادل ۲۰ درصـد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصـد قـرارداد ، مجـری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب‌کـار اعـلام نمایـد تـا در صـورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی ، در آن خصوص اقدام گردد.

hom.ir

فصل سوم ـ تعهدات و اختیارات مجری

ماده ۱۵ ـ تعهدات :

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجـرای سـاختمان بازدیـد کـرده و تمـام اسـناد و مدارک و نقشه‌ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکـان اجـرای کار در فصلهای مختلف سال، انواع مصالح و تجهیزات و ماشین‌آلات و امکانات نیروی انسانی ماهر در بازار کار ، آگاهی کامل داشته و با توجه به اطلاعات مذکور در زمینه موضوع قرارداد و سود مورد نظر خود، تعهدات زیر را تقبل نماید.

۱۵-۱ در صورت ملاحظه مغایرت بین نقشه‌های اجرایی یا عدم رعایت اصول فنی در آنهـا بلافاصله موضوع را به مهندس طراح و ناظر و صاحب کار اعلام نماید.

۱۵-۲ تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های عمومی اجـرای سـاختمان و ایمنـی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست‌محیطی در کارگاه را رعایت کند.

۱۵-۳ تجهیز کارگاه ساختان توسط وی یا زیر نظر او انجام پذیرد.

۱۵ -۴ عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌هـای ذی‌ربـط و دریافت آن مدارک از صاحب‌کار، مطابق برنامه زمان‌نبدی شروع نماید.

۱۵-۵ تمامی عملیات اجرایی را براساس نقشه‌های مصوب اجرا کند.

۱۵-۶ در صورت نیاز بین پیمانکاران هماهنگی لازم را ایجاد نماید.

hom.ir

۱۵-۷ تقدم و تاخر منطقی بین اقلام کار را تعیین کند.

۱۵-۸ تاییدیه‌های لازم را از مهندس ناظر در چارچوب ضوابط مربوط اخذ کند.

۱۵-۹ در پذیرش کار و هنگام انعقاد قرارداد، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال خود و سایر اشخاص دارای صلاحیت در رشته مربوط که توسط مراجع ذی‌صلاح تعیین و ابلاغ شده است را کاملا رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسوولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می‌باشد امتناع نماید.

۱۵-۱۰ عملیات مورد قرارداد را به وسیله افراد متخصص و با تجربه و دارای صلاحیت انجام دهد.

۱۵-۱۱ حسب نوع و مفاد قرارداد، ماشین‌آلات، ابزار، مصالح استاندارد و تجهیزات لازم را فراهم نماید.

۱۵-۱۲ نیروی انسانی ماهر مورد نیاز کارگاه را تهیه یا تایید کند و تازمانیکه مقررات دولتی اجازه نمی‌دهد از به کارگیری کارگران خارجی خودداری یا جلوگیری کند و در صورت ضرورت به کارگیری آنان مجوز وزارت کار و امور اجتماعی را دریافت و یا مطالبه نماید.

۱۵-۱۳ مقررات بیمه و تامین اجتماعی و قانون کار و بخشنامه‌های منبعث از آن را رعایت و یا نسبت به رعایت آنها الزام نماید.

hom.ir

۱۵-۱۴ قبل از شروع عملیات اجرایی کارگاه، کلیه تجهیزات و ماشین‌آلات و وسایل متعلق به خود را بیمه آتش‌سوزی و حوادث قهری کند. (هزینه بیمه ساختمان و وسایل متعلق به صاحب‌کار به عهده صاحب‌کار است. لکن چنانچه صاحب‌کار آنها را بیمه ننموده باشد ، در صورت بروز آتش‌سوزی یا حوادث قهری، مسوولیت و جبران خسارات وارده به عهده صاحب‌کار خواهد بود.) صرفنظر از حوادث قهری، مسوولیت حفاظت از کارگاه و تأسیسات زیربنایی و تمامی وسایل و لوازم و مصالح موجود در کارگاه به عهده مجری است و اگر به هر یک صدمه و خسارتی واردشود موظف به رفع نقص و یا جبران خسارت می‌باشد.

۱۵ـ۱۵ نظرات ناظر را براساس نقشه‌های موجود و نظرات صاحب‌کار، در صورتی که به اصول فنی کار لطمه نزند و ناظر به طور کتبی تایید کند با رعایت مفاد قرارداد و شرایط عمومی قرارداد بپذیرد.

۱۵-۱۶ هرگونه ایراد و نقص در اجرای کار ناشی از عدم رعایت نقشه‌ها یا به کار بردن مصالح نامرغوب یا عدم ارایه کار مناسب از ناحیه نیروی انسانی کارگاه را براساس مفاد قرارداد رفع نماید.

۱۵-۱۷ کلیه مقررات مربوط به نحوه تخلیه مصالح، پیش‌بینی راه عبور مناسب در پیاده‌رو، استفاده از علایم راهنمایی و خطر و وسایل حفاظتی و تامین انتظامات کارگاه را حسب مورد رعایت و کنترل نماید.

۱۵-۱۸ اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

hom.ir

۱۵-۱۹ در تهیه و یا تایید صورت وضعیت‌ها و یا صورت‌هزینه‌ها دقت و رعایت امانت را بنماید.

۱۵-۲۰ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می‌باشد و مجری فاقد صلاحیت مذکور باشد موظف است از دارندگان پروانه صلاحیت مربوط به آن بخش از کار استفاده نماید.

ماده ۱۶ـ اختیارات مجری :

۱۶- ۱ مجری می‌تواند شروع کار را موکول به دریافت پیش‌پرداخت نماید.

۱۶-۲ در صورتی که پرداخت هر یک از اقساط مبلغ قرارداد با توجه به نوع قرارداد، از موعد تعیین شده در قرارداد بیش از یک ماه توسط صاحب‌کار به تاخیر افتد ، مجری می‌تواند آن مبلغ و معادل درصدی از تاخیرات مربوط به پرداخت حق‌الزحمه خود را که در شرایط خصوصی تعیین می‌شود در طول مدت توقف از صاحب‌کار مطالبه نماید.

۱۶-۳ چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه‌ها به مصلحت ندانند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ‌کننده و طراح می‌رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد ، اجرای کار در آن بخش را متوقف می‌نماید.

hom.ir

فصل چهارم – تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت‌هزینه‌ها، نحوه پرداخت‌ها و تعلیق کار

ماده ۱۷ــ تضمین انجام تعهدات :

به منظور تضمین انجام تعهدات ناشی از قرارداد و همچنین تضمین مبلغ پیش‌دریافت، صاحب‌کار می‌تواند از مجری براساس مندرج در قرارداد خصوصی تضمین لازم را دریافت نماید. در صورت دریافت تضمین از مجری صاحب‌کار موظف است پس از انجام تعهدات تضمین یا تضمین‌های ماخوذه را مسترد دارد.

ماده ۱۸ــ صورت‌هزینه‌ها :

حسب نوع قرارداد، صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها همراه با اسناد و مدارک مثبته تهیه و پس از تایید کیفیت کارهای اجرایی توسط مهندس‌ناظر در زمانهای معین شده در شرایط خصوصی قرارداد در اختیار صاحب‌کار قرار گیرد.

ماده ۱۹ــ نحوه پرداختها :

صاحب‌کار موظف است حسب نوع قرارداد، در زمانهای تعیین شده پس از دریافت صورت‌وضعیت یا صورت‌حساب‌ها طبق شرایط مندرج در شرایط خصوصی قرارداد نسبت به پرداخت مطالبات مجری اقدام کند در صورت وجود اشکال یا ابهام یا اختلاف نظر در صورت هزینه‌ها پس از تایید کیفی کارهای اجرایی توسط مهندس یا مهندسان ناظر حداقل ۷۰ درصد آن پرداخت و در مورد باقیمانده چنانچه نظر اصلاحی مهندس ناظر برای طرفین کفایت نکند طبق ماده (۲۶) این شرایط عمومی عمل خواهد شد.

hom.ir

ماده ۲۰ـ تعلیق :

صاحب‌کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت‌های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای‌کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین‌آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده‌اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود بعهده صاحب‌کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب‌کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان‌پذیر است.

hom.ir

فصل پنجم ــ تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه‌حساب و پایان‌کار

ماده ۲۱ــ تحویل کار:

پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل و بهره‌برداری شد، مجری مراتب را حداقل یک هفته قبل به طور کتبی به ناظر هماهنگ‌کننده و صاحب‌کار اعلام می‌دارد. پس از تعیین روز تحویل ، با حضور ناظر هماهنگ‌کننده ، صاحب‌کار و مجری ، کار طی صورتجلسه تحویل صاحب‌کار می‌شود. در صورتی که پروژه بیش از ۳ درصد کل کار ، دارای ایراد یا نواقص باشد ، تحویل کار ، به بعداز رفع نقص مذکور موکول می‌شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزیی کمتر از ۳ درصد کل کار مندرج در قرارداد پیش‌بینی می‌گردد و مجری مکلف و متعهد به رفع آنها در مدت مذکور است. از تاریخ تحویل کار تا زمانی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می‌شود نیز در صورتی که هر عیب یا نقص فنی در ساختمان ایجاد شود که ناشی از تقصیر یا قصور مجری باشد، رفع ایرادات و جبران خسارات به عهده وی می‌باشد.

تبصره : براساس توافق مجری و صاحب‌کار و تایید ناظر هماهنگ‌کننده ، تحویل کار می‌تواند به صورت بخش، بخش صورت گیرد.

ماده ۲۲ــ برچیدن کارگاه :

پس از تحویل کار و تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول، کارگاه ساختمان با توجه به مسوولیت مندرج در قرارداد باید حداکثر ظرف دو هفته برچیده شود.

hom.ir

ماده ۲۳ـ تسویه حساب و پایان‌کار :

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعداز تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده ، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قـرارداد در مـورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه‌حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند.

hom.ir

فصل ششم ــ موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات، محل اختلاف

ماده ۲۴ــ موارد فسخ :

الف) در موارد زیر صاحب‌کار می‌تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.

۱ـ مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی ـ فیزیکی ـ مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ‌کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب‌کار شود.

۲ـ مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.

۳ـ مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب‌کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک‌دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.

۴ـ قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۵ـ مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۶ـ صاحب‌کار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند :

۱ـ تاخیر صاحب‌کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذی‌صلاح قانونی.

۲ـ تاخیر صاحب‌کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین‌آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب‌کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده صاحب‌کار می‌باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.

۳ـ تاخیر صاحب‌کار در پرداخت حق‌الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

hom.ir

۴ـ در صورتی که صاحب‌کار، اجرای‌پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیاندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ‌کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب‌کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می‌نماید و نظر او برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد.

۵ـ حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب‌کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.

۶ـ عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.

۷ـ تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب‌کار بیش از ۳ ماه.

۸ـ مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

ماده ۲۵ـ اقدامات پس از فسخ:

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه‌ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می‌گردد.

پس از صورت‌برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار ، ادوات ، ماشین‌آلات و سایر وسایل موجود درکارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می‌شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت‌برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان انجام می‌گیرد. صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم‌الرعایه بوده و سند محسوب می‌شود.

فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیتهای مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی‌گردد.

hom.ir

ماده ۲۶ـ خسارت عدم انجام تعهدات :

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب‌کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف (۸) بند (ب) ماده (۲۴) ، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرار داد می‌باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف‌های (۱) الی (۷) بند (ب) ماده (۲۴) و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف (۶) بند (الف) ماده (۲۴) ، صاحب‌کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می‌باشد.

ماده ۲۷ـ حل اختلاف :

هر گاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن ، اعم از شرایط عمومی، شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منضم آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فیمابین، ساکت یا دارای ابهام باشد و یا به هر دلیل بین طرفین قرارداد اختلاف حاصل شود، موضوع به هیات حل اختلاف متشکل از یک نفر نماینده صاحب‌کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می‌گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ‌کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می‌یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

hom.ir

فصل هفتم: حوادث قهری ــ تسریع کار ــ اقامتگاه و ابلاغها ــ اعتبار شرایط عمومی قرارداد

ماده ۲۸ ــ حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش‌سوزیهای دامنه‌دار و مهارنشدنی، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می‌نماید، حوادث قهری به شمار می‌رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی‌باشد.

ماده ۲۹ــ اقامتگاه و ابلاغها :

الف) اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هر گونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است. و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتبا به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیراین صورت کلیه ابلاغهایی که به نشاین اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ب) چنانچه طرفین قرارداد توافق نمایند به منظور سهولت و سرعت در کار ، تمام یا بعضی از اعلامها و ابلاغهایی که در این شرایط عمومی، برای آنها قید کتبی شده، به صورت غیر کتبی انجام گیرد، باید اولا مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانیا بهرحال اعلام‌ها و ابلاغ‌های غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می‌گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ‌کننده برسد.

hom.ir

ماده ۳۰ـ اعتبار شرایط عمومی :

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب‌کار ، خریداران ، بهره‌برداران ، مجریان ، سازندگان و ثروت‌های ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقده بین صاحب‌کار و مجریان ساختمان الزامی است.

شرایط خصوصی قرارداد

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی از قرارداد و شرایط عمومی قرارداد که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتنداز :

ماده ۱ـ مشخصات مصالح مصرفی ساختمان (مطابق فهرست پیوست).

ماده ۲ـ برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

ماده ۳ـ تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمانبندی به منظور پرداختهای موضوع قرارداد با تعیین درصد یا مبلغ مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد.

ماده ۴ـ تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

ماده ۵ـ تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

hom.ir

ماده ۶ـ تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

ماده ۷ـ تضمین مورد قبول صاحب‌کار، برای تضمین پیش‌پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

ماده ۸ـ نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.

ماده ۹ـ تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت‌وضعیت‌ها یا صورت‌هزینه‌ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبته به صاحب‌کار.

ماده ۱۰ـ تعیین مدت تضمین بعداز تحویل موقت.

ماده ۱۱ـ تعیین درصد جریمه عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.

ماده ۱۲ـ تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

ماده ۱۳ـ تعیین درصد خسارت هزینه‌های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم‌پرداخت مطالبات حقه مجری.

ماده ۱۴ـ تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

ماده ۱۵ـ شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.

ماده ۱۶ـ تعیین درصد جایزه تسریع.

hom.ir

ماده ۱۷ـ تعیین سهم هر یک از طرفین قرارداد در مورد هزینه بیمه.

ماده ۱۸ـ تعیین افراد هیات حل اختلاف.

ماده ۱۹- تعیین مواردی که ابلاغها می‌تواند به صورت غیر کتبی صورت گیرد.

ماده ۲۰ـ مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب‌کار نیست.

ماده ۲۱ـ هزینه‌هایی که در پیمان مدیریت به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد یا درصد دیگری غیر از درصد مندرج در قرارداد مورد نظر است.

ماده ۲۲ـ سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان و شرایط عمومی مورد نظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها الزامی است.

امضای صاحب‌کار **امضای مجری / مدیر**

hom.ir

قرارداد اجرای ساختمان

(با مصالح) **(کاربرگ الف)**

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعا قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب‌کار نامیده می‌شود از یک طرف ، و ..... که در این قرارداد مجری خوانده می‌شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید :

.....

.....

.....

ماده ۱ـ موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: .....

.....

.....

.....

- اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه‌سازی، حصارکشی، راه‌اندازی و تحویل
- اجرای بخش یا بخشهای .....

شامل :

.....

.....

.....

.....

hom.ir

به استثنای :

مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه بـه رویـت و امـضای مجـری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صـاحب‌کـار و نـاظر شـده است.

ماده ۲ـ محل اجرای کار:

- محـل اجـرای کـار واقـع در .....

است که به رویت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳ـ مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که ، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیـع جهـات بـرآورد شـده اسـت از قـرار مترمربـع زیربنـا (بـه حـروف) .....ریـال (بـه عـدد) ..... ریـال و جمعا .....ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقـادیر کـار و کارهـای جدیـد و شرایط تعدیل آن به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد. پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴ـ نحوه پرداخت:

مبلغ ..... ریال معادل ..... درصد مبلغ قرارداد به عنوان پـیش‌پرداخـت در قبـال .....

(تضمین مورد قبول صاحب‌کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگـام تحویـل زمـین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌شود. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلـف کـار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

hom.ir

ماده ۵ـ مدت قرارداد ، برنامه زمانبندی:

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت‌مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است. این مدت با توجه به برنامه زمانبندی ارایه شده از طرف مجری تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد.

ماده ۶ـ نیروی انسانی ـ مصالح و تدارکات:

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین‌آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه‌های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می‌باشد، مجری متعهد است مصالح مصرفی را از حیث مرغوبیت و مشخصات فنی به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد تهیه و به کار گیرد.

ماده ۷ـ مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده .....

به نشانی.....

می‌باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب‌کار مجری معرفی شده‌اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کنند ، سازمان مذکور موظف است حداکثر ظرف **۱۵** روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری و صاحب‌کار معرفی نماید.

ماده ۸ـ نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه‌پله‌ها ، خرپشته ، انباری‌ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه ، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{۲}{۳}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می‌شود . سطح ایوان‌ها و و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{۱}{۲}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

hom.ir

سطح حیاط خلوت ، نورگیر ، هواکش و پاسیو ، حداکثر تا ۶ مترمربع که حداقل سه طرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب می‌شود ، چنانچه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد باشد $\frac{1}{3}$ (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می‌شود ، ضمنا پیش‌آمدگی‌ها ، ایوان‌ها ، بالکن‌ها ، بدون سقف و قرنیزها جزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره : این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجموع و گلوبال تعیین شده نمی‌گردد.

ماده ۹ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتنداز : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمان بندی کلی ، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه‌ها ، صورت‌مجلس‌ها ، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات :

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی ، فنی و حقوقی موضوع قرارداد به عهده مجری است و سایر شرایط، تعهدات ، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده‌اند و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای صاحب‌کار **امضای مجری/مدیر**

hom.ir

قرارداد اجرای ساختمان

(بدون مصالح یا دستمزدی) (کاربرگ ب)

قراردادحاضر به‌همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم‌به‌آن که مجموعا قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب‌کار نامیده می‌شود از یک طرف و ..... که در این قرارداد مجری خوانده می‌شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱ـ موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از:

- جرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه‌سازی، حصارکشی ، راه‌اندازی و تحویل.....
- جرای بخش یا بخشهای

.....

شامل : .....

.....

.....

.....

به استثنای : .....

.....

hom.ir

مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که حداقل در سه نسخه به رویت وامضای مجری رسیده و یک نسخه آن نزد مجری است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب‌کار و ناظر شده است.

ماده ۲ـ محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع است که به رویت مجری رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳ـ مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که، با توجه به جمیع جهات برآورد شده است از قرار هرمترمربع زیربنا..... مجموعاً به‌حروف .....

(به عدد) ..... ریال است. این مبلغ شامل:

ـ دستمزد ، تامین نیروی انسانی ، تهیه ماشین‌آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب‌کار است.

ـ دستمزد و تأمین نیروی انسانی است و تهیه ماشین‌آلات ، ابزار ، لوازم و وسایل کار و مصالح مصرفی به عهده صاحب‌کار است

این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مندرج در شرایط عمومی و شرایط خصوصی این قرارداد می‌باشد.

پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به مبلغ مذکور تعلق می‌گیرد به عهده مجری است.

ماده ۴ـ نحوه پرداخت:

مبلغ (به حروف) ..... (به عدد) ..... ریال

معادل ..... درصد مبلغ قرارداد به عنوان پیش‌پرداخت در قبال .....

(تضمین مورد قبول صاحب‌کار) پس از امضا و مبادله این قرارداد و هنگام تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری پرداخت می‌گردد. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی این قرارداد است.

hom.ir

ماده ۵ــ مدت قرارداد:

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت‌مجلس تحویل زمین کارگاه ساختمان به مجری است

ماده ۶ــ نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت‌های لازم:

مجری موظف است در دفتر مخصوص ، کلیه مصالح مصرفی و ماشین‌آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب‌کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می‌شود ثبت نماید.از ماشین‌آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عینا تحویل صاحب‌کار دهد.

جبران خسارات ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین‌آلات ، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب‌کار در اختیار او قرار می‌گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه‌جویی‌های لازم را به عمل آورد.

ماده ۷ــ مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده .....

به نشانی: .....

می‌باشد که از طرف صاحب‌کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعدا به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب‌کار موظف است حداکثر ظرف **۱۵** روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

ماده ۸ــ نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا:

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه‌پله‌ها ، خرپشته ، انباری‌ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین‌ها و بالکن‌های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست‌انداز و جان‌پناه ، دیوار محسوب نمی‌شود) $\frac{۲}{۳}$ (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می‌شود . سطح ایوان‌ها و و بالکن‌های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد $\frac{۱}{۲}$ (یک‌دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می‌گردد.

hom.ir

حیاط خلوت ، نورگیر ، هواکش و پاسیو ، حداکثر تا ۶ مترمربع کـه حـداقل سـه طـرف آن محصور به بنای در دست احداث باشد جزو زیربنای ساختمان محسوب مـی‌شـود ، چنانچـه سطح موارد مذکور بیش از ۶ متر مربع باشد باشد $\frac{۱}{۳}$ (یک‌سـوم) سـطح آنهـا جـزو زیربنـا محاسبه می‌شود ، ضمنا پیش‌آمدگی‌ها ، ایوان‌ها ، بالکن‌هـان بـدون سـقف و قرنیزهـا جـزو سطوح زیربنای ساختمان محسوب نمی‌شوند.

تبصره: این ماده شامل قراردادهایی که مبلغ آن به صورت مجمـوع و گلوبـال تعیـین شـده نمی‌گردد.

ماده ۹ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات ان:

اسنادو مدارک قرارداد عبارتنداز : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامـه زمانبنـدی کلـی ، نقـشه‌هـا و پروانـه سـاختمان ، همچنـین مشخـصات فنـی ، نقـشه‌هـا ، صورت‌مجلس‌ها ، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفیت می‌رسـد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

ماده ۱۰ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات:

مسوولیت تمامی عملیات اجرایی ، فنی و حقوقی موضوع قرارداد بـه عهـده مجـری اسـت و سایر شرایط ، تعهدات، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد به شرح منـدرج در شـرایط عمومی و شرایط خصوصی منضم به این قرارداد است که طرفین ذیل آن را امضا کرده‌انـد و برای آنها لازم‌الاجرا است.

ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای صاحب‌کار **امضای مجری/مدیر**

hom.ir

قرارداد اجرای ساختمان

(پیمان مدیریت) **(کاربرگ ج)**

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعا قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب‌کار نامیده می‌شود از یک طرف و ..... کـه در ایـن قـرارداد بـه طـور اختصار مدیر نامیده می‌شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید:

ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضـوع قـرارداد عبارتـست از: مـدیریت فنـی ☐ اجرایـی ☐ مـالی☐ اداری☐ .....

به منظور : .....

❐ مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات‌ساختمانی (ابنیه وتأسیسات مکـانیکی و تأسیسات برقی) محوطه‌سازی ، حصارکشی ، راه‌اندازی و تحویل .....

.....

.....

❐ مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای .....

شامل :

.....

به استثنای :

مطابق نقشه‌ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب‌کار و ناظر شده است.

hom.ir

ماده ۲ـ محل اجرای کار:

محل اجرای کار واقع در است که به رویت مدیر رسیده و از موقعیت و وضعیت آن آگاهی کامل یافته است.

ماده ۳ـ مدت قرارداد:

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ پرداخت مبلغ تنخواه گردان است.

مدت قرارداد تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید به شرح مدرج در شرایط عمومی و خصوصی این قرارداد می‌باشد.

ماده ۴ـ وظایف و تعهدات مدیر:

۴-۱ مدیر موظف است با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی و اجرایی ، هزینه‌های اجرایی پروژه را برآورد اولیه نماید و پس از تایید صاحب‌کار شروع به عملیات اجرایی کند.

۴-۲ مدیر امین صاحب‌کار بوده و متعهد است در تمامی مراحل اجرای ساختمان رعایت ضابطه و صلاح صاحب‌کار را بنماید.

۴-۳ مسوولیت تمامی عملیات اجرای ساختمان ، تعیین پیمانکاران برای هر یک از قسمتهای ساختمان و عقد قرارداد با آنها به عهده مدیر است.

۴-۴ تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجازه لوازم و ابزار و ماشین‌آلات مورد نیاز به هزینه صاحب‌کار.

۴-۵ اقدام برای اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره به نمایندگی و به هزینه صاحب‌کار.

hom.ir

۴-۶ نظارت کامل ودقیق و ایجاد هماهنگی‌های لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۴-۷ تهیه صورت‌هزینه‌های انجام شده با تایید مهندس ناظر حداکثر هر ۱۵ روز یکبار و ارایه آن به صاحب‌کار.

تبصره : صورت هزینه‌های انجام شده تنظیمی باید حسب مورد دارای سرفصل مجزای مصالح و دستمزد و سایر هزینه‌ها باشد و صورت پرداخت دستمزد کارگران روزمزد و پیمانکاران جزء نیز باید بطور مجزا و به تفکیک تهیه شود.

۴-۸ مدیر موظف است یک نسخه از قراردادهای منعقده با پیمانکاران و پیمانکاران جزء را به صاحب‌کار تحویل دهد.

۴-۹ تمامی پرداختها به پیمانکاران و پیمانکاران جزء باید با توجه به درصدهای پیشرفت کار صورت گیرد.

۴-۱۰ مدیر از زمان تحویل کارگاه تا تاریخ تحویل موقت ساختمان به صاحب‌کار، مسوولیت نگهداری و حراست از ساختمان و اجناس خریداری شده موجود در محل ساختمان را به هزینه صاحب‌کار به عهده دارد.

۴-۱۱ مدیر متعهد است بیمه ماهانه و بیمه حوادث کارگران و تمامی عوارض و حقوق دولتی متعلقه را طبق مقررات مربوط و پس از تایید صاحب‌کار پرداخت و پس از خاتمه کار مفاصا حساب بیمه و سایر پرداختی ها را به صاحب‌کار تحویل دهد.

۴-۱۲ مدیر تحت هیچ شرایطی حق واگذاری موضوع این قرارداد را به شخص دیگر ندارد.

hom.ir

تبصره : در صورتی که این قرارداد با توجه به ماده یک شامل مدیریت مـالی نباشـدبندهای ۴ـ۴ و ۷ـ۴ و اگر شامل مدیریت اداری نباشد بند ۵ـ۴ از وظایف مدیر حذف می‌گردد.

ماده ۵ ـ وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب‌کار:

۵-۱ پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد بـه عهـده صـاحب‌کـار اسـت مگـر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می‌گردد.

۵-۲ صاحب‌کار متعهد است ظرف ۱۰ روز از تاریخ امضای این قرارداد مبلغ تنخواه گردان را به مدیر بپردازد.

۵-۳ صاحب‌کار متعهد است حداکثر ظرف ۱۰ روز تمامی صورت‌حسابهایی را کـه توسـط مدیر تهیه شده و به تایید مهندس ناظر رسیده بررسی و پرداخت کند.

۵-۴ صاحب‌کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفـی نامـه و غیـره جهـت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه بـه مراجـع رسـمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان‌بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

ماده ۶ـ حق‌الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:

الف ـ حق‌الزحمه مدیر ..... درصد از هر صورت هزینه‌ای می‌باشد که مدیر در طـول مدت قرارداد جهت اجرای ساختمان تهیه و ناظر هماهنگ‌کننده آن را تایید کرده است. آن دسته از هزینه‌هایی که به آن درصدی تعلق نمی‌گیرد و یا درصدی دیگری تعلـق مـی‌گیـرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت ، تمامی هزینه های انجـام شده مبنا برای محاسبه حق‌الزحمه قرار خواهد گرفت.

hom.ir

ب ـ پس از محاسبه هر صورت هزینه ، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس ..... درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب‌کار به مدیر پرداخت می‌شود.

ج ـ از هر کارمزد مدیر ..... درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می‌گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.

د ـ پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق‌الزحمه مدیر تعلق می‌گیرد به عهده مدیر می‌باشد.

ماده ۷ـ تنخواه گردان:

صاحب‌کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می‌دهد که پس ار ارایه صورت هزینه‌ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب‌کار به مدیر پرداخت می‌شود.

مدیر در زمان اخذ مبلغ اولین تنخواه گردان ..... ریال (تضمین مورد قبول صاحب‌کار) معادل مبلغ دریافتی به عنوان تضمین در اختیار صاحب‌کار قرار میدهد که پس از اتمام اجرای ساختمان و همزمان با تحویل آن ، به مدیر مسترد می‌گردد.

ماده ۸ ـ مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

۱ـ ناظر هماهنگ‌کننده : ..... به نشانی : .....

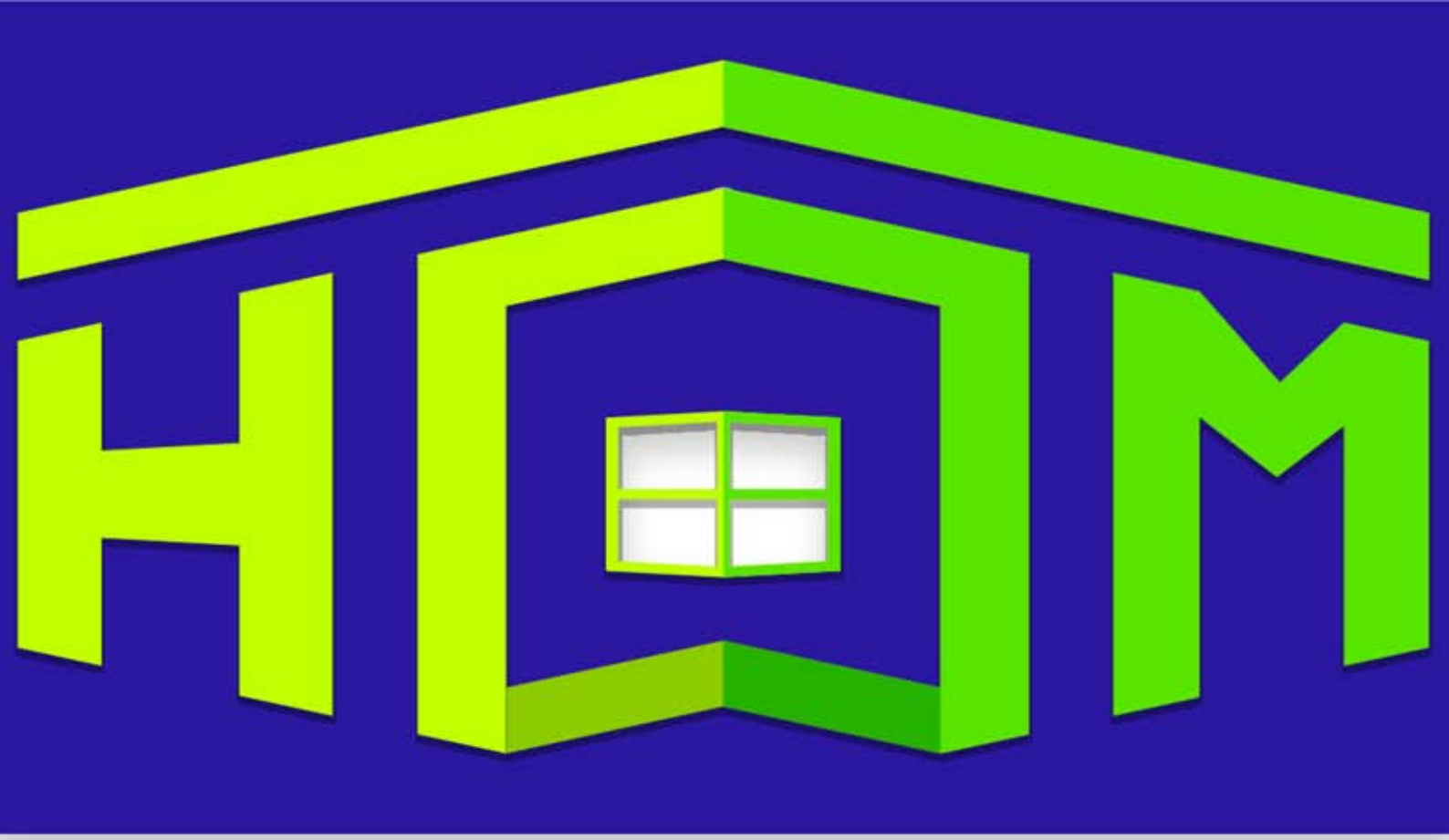
۲ـ ..... به نشانی :.....

۳ـ ..... به نشانی :.....

۴ـ ..... به نشانی :.....

می‌باشد که از طرف صاحب‌کار به مدیر معرفی شده‌اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب‌کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

hom.ir



مرجع
مهندسین ساختمان

HOM.IR

hom.ir

ماده ۹ـ شرایط ـ مسوولیتها ـ اختیارات ـ عمومات:

شرایط ، تعهدات ، اختیارات و مسوولیتهای طرفیت قرارداد و سایر عمومات قرارداد به شرح مواد ..... الی ..... شرایط عمومی منضم به این قرارداد می‌باشد.

ماده ۱۰ـ اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتنداز : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمانبندی کلی ، نقشه‌ها و پروانه ساختمانی ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه‌ها ، صورت‌مجلس‌ها و توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفین می‌رسد می‌باشد که جزو منضمات قرارداد محسوب می‌شود.

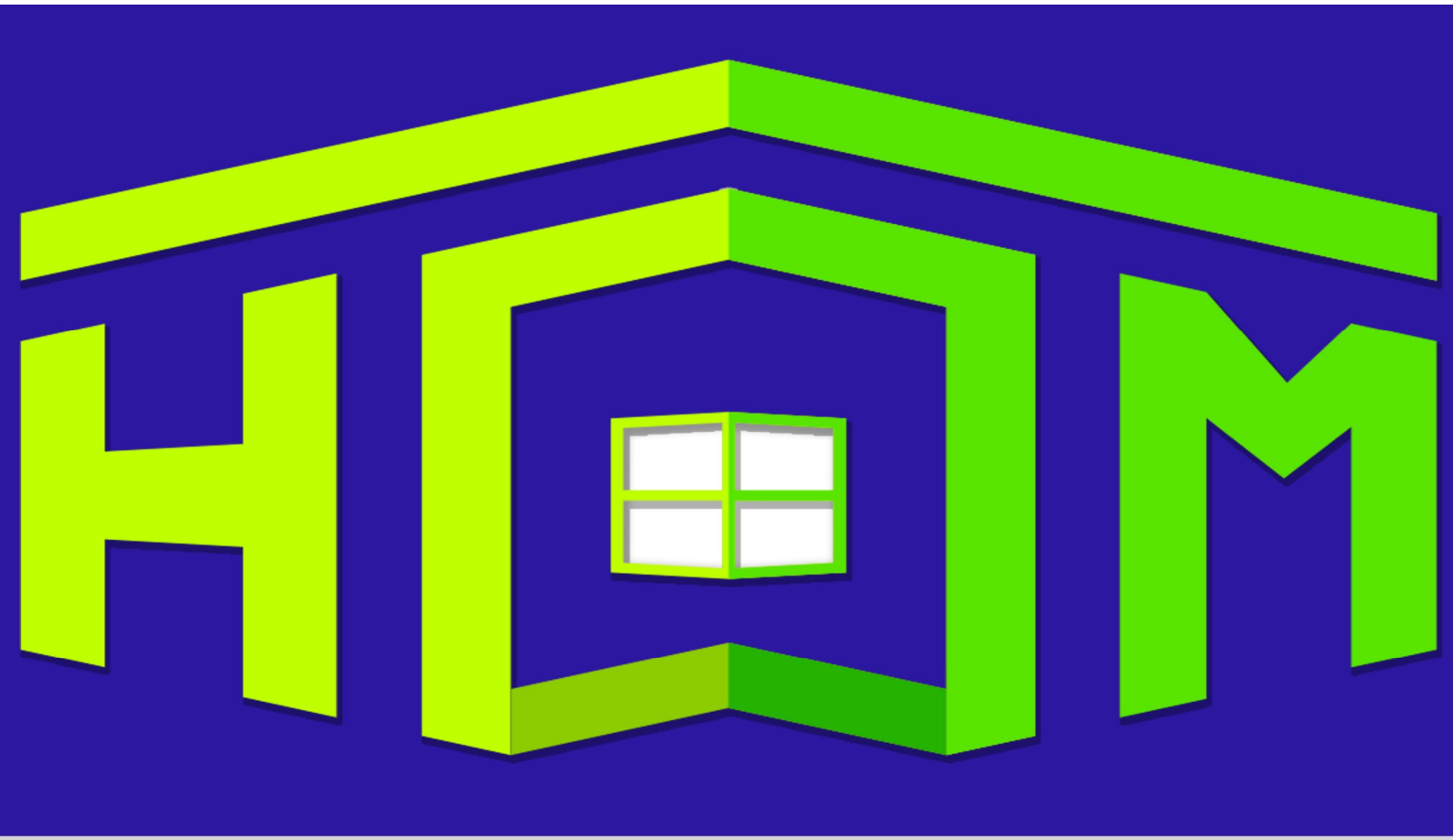
ماده ۱۱ـ نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای صاحب‌کار **امضای مجری/مدیر**

hom.ir



HOM.IR