

دستورالعمل صدور پروانه و نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

مقدمه:

به استناد مواد ۴، ۳۰ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و به منظور ایجاد هماهنگی در اجرای ساختمانهای مشمول قانون مذکور از تاریخ صدور این ابلاغیه در سراسر کشور فعالیت کلیه سازندگان حقیقی و حقوقی تشخیص صلاحیت شده در اجرای ساختمان با رعایت صلاحیت‌ها و ظرفیت‌های مربوطه بشرح مواد زیر می‌باشد.

ماده ۱

تعاریف:

سازنده مسکن و ساختمان: سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان دارای پروانه اشتغال از وزارت راه و شهرسازی.

سازنده حقیقی: مهندس، کاردان فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار سازنده.

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

سازمان استان: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

ماده ۲

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان حقیقی و حقوقی

الف) سازندگان حقوقی:

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

۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.

۲- انجام خدمات اجرای ساختمان، در موضوع شرکت باشد.

۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی یا سازمان نظام کاردانی ساختمان.

۴- حداقل ۲ نفر از اعضای هیأت مدیره شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان

که در پایه مورد درخواست بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند که یکی از

آنها حتما از رشته‌های عمران یا معماری باشد.

۵- مدیر عامل باید مهندس دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت اجرا باشد.

۶- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء مطابق با نظام نامه سوابق حرفه ای پیوست این شیوه نامه می باشد.

تبصره: در موارد استثنا موارد در وزارت راه و شهرسازی بررسی و تصمیم گیری خواهد شد.

۷- امتیاز قابل کسب توسط اعضای حقیقی شاغل در شخص حقوقی با توجه به پایه پروانه اشتغال به کار مطابق

جدول شماره ۱ محاسبه می گردد:

جدول شماره ۱: امتیازبندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی شاغل امتیاز آور در شخص حقوقی

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

- حداکثر امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده حقوقی جهت در نظر گرفتن پروانه اشتغال به کار ۲۰ امتیاز می باشد.

تبصره: حداقل سابقه کار اجرایی برای اعضای امتیاز آور یکسال می باشد.

۸- جهت در نظر گرفتن سوابق حرفه ای سازنده در اجرا به ازای هر ۵۰۰ مترمربع زیربنای احداث شده توسط سازنده

یک امتیاز و حداقل امتیاز مطابق جدول شماره ۲ می باشد.

جدول شماره ۲: حداقل امتیازات سوابق حرفه ای سازنده

پایه شرکت	۳	۲	۱	ارشد
امتیاز	-	۱۰	۳۰	۴۵

- حداکثر امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده حقوقی جهت در نظر گرفتن سوابق حرفه ای ۵۰ امتیاز می باشد.

۹- ارزیابی توان مالی و تجهیزات و ماشین آلات ساختمانی سازندگان براساس شاخص های زیر انجام می شود:

جدول شماره ۳:

❖ تجهیزات و ماشین آلات ساختمانی به استناد اظهارنامه مالیاتی به ازای هر ۱ میلیارد ریال	۰,۵
❖ سرمایه ثابت شرکت به استناد آخرین اظهارنامه مالیاتی به ازای هر ۱ میلیارد ریال	۰,۲
❖ سرمایه نقدی شرکت به استناد اظهارنامه مالیاتی به ازای هر ۱ میلیارد ریال	۰,۲
❖ سرمایه ثبت شده شرکت به استناد مدارک ثبتی شرکت به ازای هر ۱ میلیارد ریال	۰,۲
❖ ارائه ضمانت نامه بانکی به استناد تاییدیه بانکی به ازای هر ۱ میلیارد ریال	۰,۲

- حداکثر امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده حقوقی جهت در نظر گرفتن توان مالی و تجهیزات ۲۰ امتیاز می باشد.

- حداقل امتیاز لازم برای پایه های ۱، ۲، ۳ و ارشد به ترتیب ۰، ۵، ۱۰ و ۱۵ امتیاز می باشد.

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

جدول شماره ۴:

شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی					نمره
مطابقت مترآژ مورد تایید در پروانه ساختمانی با پایانکار(بازای هر پروژه)					۱ تا ۱۰ امتیاز
تقدیر نامه و تشویق نامه های مرتبط با اجرای ساختمان از سوی دستگاههای دولتی(بازای هر تقدیرنامه)					۱ تا ۱۰ امتیاز
اتمام کار پروژه(بر اساس گزارش مهندس ناظر به شهرداری) مطابق با دوره زمانی تعیین شده در پروانه ساختمانی(بازای هر پروژه)					۱ تا ۱۰ امتیاز
استفاده از فن آوریها و تکنولوژیهای نوین بر اساس اعلام دستگاههای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی(بازای هر پروژه)					۱ تا ۱۰ امتیاز
۱۵تا ۲۰ نمره	۲۰تا ۳۰ نمره	۳۱ تا ۴۰ نمره	۴۱ تا ۵۰ نمره	۵۱ تا ۶۰ نمره	
۲ امتیاز	۵ امتیاز	۱۰ امتیاز	۱۵ امتیاز	۲۰ امتیاز	

- حداکثر امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده حقوقی در موضوع ارزیابی مطلوبیت ۲۰ امتیاز می باشد.

- نمره ۱ تا ۱۰ در هر استان با توجه به ساخت و ساز استان با نظر هیات مدیره و تایید اداره کل تعیین می شود.

۱۱ - حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیات مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت بر اساس جدول

شماره ۲ تعیین می گردد. بدیهی است پایه سازنده حقوقی نهایتاً با توجه به شرایط ذکر شده در این جدول و نیز امتیازات مکسبه از شاخص های معرفی شده قبلی تعیین خواهد شد.

جدول ۵: حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیات مدیره و امتیاز آور سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت

پایه حقوقی سازنده	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
ترکیب حداقل اعضای هیات مدیره و امتیاز آور	۲ نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری و ۲ نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری یا تاسیسات مکانیکی یا تاسیسات برقی یا نقشه برداری	۲ نفر مهندس پایه ۲ عمران یا معماری و دو نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری یا تاسیسات مکانیکی یا تاسیسات برقی یا نقشه برداری	۲ نفر مهندس پایه ۱ عمران یا معماری و دو نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری یا تاسیسات مکانیکی یا تاسیسات برقی یا نقشه برداری	۲ نفر مهندس پایه ۱ در حد صلاحیت ارشد در رشته های عمران یا معماری و دو نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری یا تاسیسات مکانیکی یا تاسیسات برقی یا نقشه برداری

* منظور از پایه در جدول شماره ۲، پایه در صلاحیت اجرا می باشد.

** امکان جایگزینی فقط یک نفر مهندس پایه ۳ با یک نفر کارداران پایه ۱ یا با دو نفر کارداران پایه ۲ یا ۳ در همان رشته، وجود

دارد.

۱۲- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی:

پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جداول و شاخصهای ذکر شده و با توجه به جدول شماره ۲ بعنوان شرط لازم تعیین و پروانه اشتغال به کار سازندگان حقوقی در پایه ۳، ۲، ۱ و ارشد صادر می شود. حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۳، ۲، ۱ و ارشد به ترتیب ۲۰، ۴۰، ۷۰ و ۹۰ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است.

تبصره ۱: برای اشخاص حقوقی که برای اولین بار متقاضی دریافت پروانه اشتغال به کار سازنده مسکن و ساختمان می باشند، امکان استفاده از سوابق تجربی، توان مالی و تجهیزاتی مدیر عامل و اعضای هیات مدیره در ۱۵ سال قبل از زمان درخواست با ضریب ۰/۴ به نام شخص حقوقی وجود دارد.

تبصره ۲: سوابق تجربی، توان مالی و تجهیزاتی بنام شخص حقوقی در ۱۵ سال قبل از زمان درخواست با ضریب ۱ برای متقاضیان قابل محاسبه است.

ب) سازندگان حقیقی :

۱- شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقیقی نیز با توجه به پروانه اشتغال به کار، سابقه حرفه ای و توان مالی تعیین می شود. سازنده حقیقی الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی یا کاردانی با صلاحیت اجرا در یکی از رشته های عمران یا معماری یا پروانه معمار تجربی باشد.

۲- حوزه فعالیت سازنده حقیقی استان صادر کننده پروانه می باشد.

۳- سازنده حقیقی برای احراز شرایط لازم جهت اخذ پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل، باید حداقل ۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی را از جداول و شاخص های تعیین شده کسب نماید. (توان مالی حداقل یک امتیاز و سابقه کار حداقل ۴ امتیاز)

حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

جدول شماره ۶: حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی (پیمانکاری)

سازنده	پایه	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
سازنده حقیقی	مهندس	ارشد	۴۰۰۰	۲ تا ۸
		۱	۳۵۰۰	۲ تا ۷
		۲	۲۵۰۰	۲ تا ۶
		۳	۱۵۰۰	۲ تا ۵
	کاردان	۱	۱۵۰۰	۲ تا ۵
		۲	۱۰۰۰	۲ تا ۴
		۳	۸۰۰	۲ تا ۳
	سازنده حقوقی	ارشد	۹۰۰۰۰	بالای ۲۰ طبقه
		۱	۶۰۰۰۰	۲۰ تا
		۲	۴۰۰۰۰	۱۰ تا
		۳	۱۵۰۰۰	۸ تا ۶

تبصره ۱: با توجه به شرایط استان حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار، با پیشنهاد سازمان استان و پس از اعلام به اداره کل راه و شهرسازی استان و ابلاغ وزارت راه و شهرسازی تا ۳۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد. (در صورت وجود اعشار در نتیجه نیم و بالاتر به سمت بالا گرد شود).

تبصره ۲: اشتغال به کار دوم سازندگان حقیقی منوط به اتمام عملیات سفتکاری کار اول یا اعلام تعطیلی کار اول توسط کارفرما و پس از تأیید دستگاه نظارت سازمان استان میسر خواهد شد.

تبصره ۳: پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط سازمان برنامه و بودجه کشور در پایه های ۳، ۲ و ۱ بدون نیاز به احراز صلاحیت مجدد می توانند در حد سازندگان حقوقی با یک پایه بالاتر ارائه خدمات نمایند. با این توضیح که تعداد کار نامبردگان ۵۰٪ تعداد کار تعریف شده برای سازندگان حقوقی می باشد. عضویت در سازمان نظام مهندسی برای اینگونه اشخاص حقوقی الزامیست.

تبصره ۴: اجرای ساختمانهای با بیش از یک طبقه زیر زمین توسط اشخاص حقوقی پایه ۳ و اشخاص حقیقی پایه ۳ مجاز نمی باشد.

تذکره: در صورت وجود یک مهندس با تخصص گودبرداری در اشخاص حقوقی پایه ۳، امکان اجرای ساختمان با ۲ طبقه زیر زمین برای ایشان وجود دارد.

ماده ۴

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

ماده ۵

۵-۱- اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان که بر اساس دستورالعمل شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۰۴/۱۰ تشخیص صلاحیت شده اند، می توانند با داشتن دو نفر عضو هیات مدیره دارای پروانه اشتغال به کار که یکی از آنها در رشته عمران یا معماری و دارای صلاحیت اجرا، همتراز با پایه شخص حقوقی باشد، درخواست صلاحیت اجرای ساختمان (صلاحیت مضاعف)، نمایند.

تبصره: عضویت در سازمان نظام مهندسی برای اینگونه اشخاص حقوقی الزامیست.

۵-۲- حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (شخص حقوقی) در بخش اجرا، دو برابر ظرفیت تعیین شده برای مجریان حقوقی در جدول مذکور با رعایت پایه بندی مربوطه می باشد مشروط بر اینکه سرمایه اجرای پروژه توسط سازنده تامین گردد.

۵-۳- اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان دارای صلاحیت اجرا می باشند و متقاضی اجرای پروژه ای خارج از ظرفیت اشتغال به کار خود برای یک مقطع زمانی معین باشند در صورتیکه کمتر از ۵۰ درصد ظرفیت اشتغال آنها استفاده شده باشد، مشروط بر اینکه کل آن کار را نزد یکی از شرکتهای بیمه گر، بیمه کیفیت خدمات ساختمانی و مسئولیت نمایند می توانند از افزایش ظرفیت اشتغال بهره مند شوند.

ماده ۶

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

ماده ۷

در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه دارای پروانه اشتغال به کار معماری یا عمران که دارای صلاحیت اجرا باشد به تناسب کار در هر پروژه به شرح جدول زیر، به عنوان نماینده تام الاختیار سازنده بصورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما و مهندس ناظر و دستگاه نظارت معرفی شود.

جدول شماره ۷: حدود صلاحیت رئیس کارگاه

حداقل پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
معمار تجربی پایه ۳	تا ۷۰۰	تا ۵ طبقه
معمار تجربی پایه ۲ یا کاردان فنی پایه ۳	تا ۱۰۰۰	تا ۵ طبقه
معمار تجربی پایه ۱ یا کاردان فنی پایه ۲	تا ۱۵۰۰	تا ۶ طبقه
کاردان فنی پایه ۱	تا ۲۰۰۰	تا ۷ طبقه
مهندس (معمار یا عمران) پایه ۳	تا ۳۵۰۰	تا ۸ طبقه
مهندسی (معمار یا عمران) پایه ۲	تا ۷۰۰۰	تا ۱۰ طبقه
مهندس (معمار یا عمران) پایه ۱ یا ارشد	بالا تر از ۷۰۰۰	بیش از ۱۰ طبقه

گذرانیدن دوره های پیش نیاز ورود به حرفه مهندسان در صلاحیت اجرا، جهت اخذ صلاحیت مذکور موضوع این ماده، برای دارندگان پروانه کاردانی و معماری تجربی، متناسب با سطح علمی و تخصصی آنان، الزامی است.

ماده ۸

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

ماده ۹: قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)

داشتن حداقل های مندرج در جداول شماره ۱، ۲، ۳ و ۴ برای اشخاص حقیقی و حقوقی سازنده مسکن و ساختمان که می خواهند خدمات خود را صرفاً در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)، ارائه دهند الزامی نمی باشد لیکن رعایت جدول شماره ۸ برای اخذ صلاحیت مورد درخواست، الزامی است.

حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیات مدیره سازنده حقوقی و تعداد کار و طبقات و ظرفیت آنها طبق جدول شماره ۸ محاسبه می گردد:

جدول شماره ۸: حدود صلاحیت سازنده حقوقی پیمان مدیریت

پایه سازنده حقوقی	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱	ارشد
ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیات مدیره شخص حقوقی	۱ نفر کاردان پایه ۱ ۱ نفر کاردان* ۱ نفر معمار تجربی*	۱ نفر مهندس ۳ ۱ نفر کاردان* ۱ نفر معمار تجربی	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان* معمار تجربی*	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان* یا معمار تجربی	۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ ۱ نفر کاردان* یا معمار تجربی	۲ نفر مهندس پایه ۱ در حد صلاحیت ارشد در رشته های عمران یا معماری و دو نفر مهندس پایه ۳ عمران یا معماری یا تاسیسات مکانیکی یا تاسیسات برقی یا نقشه برداری
حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)	۴۰۰۰	۶۰۰۰	۸۰۰۰	۱۵۰۰۰	۲۰۰۰۰	۳۰۰۰۰
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	۳	۵	۶	۸	۱۲	بالاتر از ۱۲
حداکثر تعداد کار	۳			۵	۷	۸
حداکثر متراژ یک کار	۲۰۰۰	۳۰۰۰	۴۰۰۰	۷۰۰۰	۱۲۰۰۰	۱۵۰۰۰

تبصره ۱: با توجه به شرایط استان حداکثر ظرفیت اشتغال و تعداد کار، با پیشنهاد سازمان استان و پس از تایید اداره کل راه و شهرسازی استان و ابلاغ وزارت راه و شهرسازی تا ۳۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد. (در صورت وجود اعشار در نتیجه نیم و بالاتر به سمت بالا گرد شود).

جدول شماره ۹: حدود صلاحیت سازنده حقیقی پیمان مدیریت

پایه سازنده حقیقی	پایه ۳ کاردانی پایه های ۱ و ۲ معمار تجربی	پایه ۲ کاردانی	پایه ۱ کاردانی	پایه ۳ مهندسی	پایه ۲ مهندسی	پایه ۱ مهندسی	پایه ارشد مهندسی
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸
حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)	۶۰۰	۸۰۰	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۲۵۰۰	۳۵۰۰	۴۵۰۰
حداکثر تعداد کار	۱	۱	۲	۲	۲	۲	۲

تبصره : اشتغال به کار دوم سازندگان حقیقی منوط به اتمام عملیات سفتکاری کار اول یا اعلام تعطیلی کار اول توسط کارفرما و پس از تأیید دستگاه نظارت سازمان استان میسر خواهد شد.

ماده ۱۰

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل، پذیرش اجرا ساختمانهای با مساحت کمتر از ۴۰۰ متر مربع، برای کلیه مناطق اعم از شهری و روستایی، حداکثر تا ۳ پروژه بعنوان یک کار محسوب می گردد. مشروط به اینکه زیر بنای آنها در زمان طراحی و اجرا تغییر نیابد و پایان کار نیز با همان مساحت صادر گردد. ضمناً متراژ کامل این ساختمانها در ظرفیت اشتغال منظور می شود.

ماده ۱۱

اشخاص حقیقی طراح یا ناظر و دارای صلاحیت اجرا در صورتیکه بخواهند در بخش اجرا نیز فعالیت نمایند به منظور تطبیق شرایط، به میزان ظرفیت مشترک باقیمانده در بخش طراحی و نظارت و حداکثر مطابق با جدول حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان در هر برش زمانی که بصورت پیمان مدیریت فعالیت نمایند، امکان ارائه خدمات مهندسی در زمینه اجرا را خواهند داشت. ضمناً چنانچه مهندسان، پروژه در دست انجام نظارت داشته باشد، امکان ارائه خدمات در بخش اجرا را ندارند.

ماده ۱۲

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل کلیه ضوابط و مقررات مربوط به بخش اجرا در دستورالعملهای ابلاغی از سوی وزارت راه و شهرسازی مشمول رعایت ضوابط، مقررات و مفاد این دستورالعمل می باشد.