

بسمه تعالی

## دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

### مقدمه :

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

### ماده ۱- تعاریف :

سازندگان دارای پروانه صلاحیت : سازندگان حقیقی و حقوقی ساختمان دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی.  
سازنده حقیقی : مهندس، کاردان فنی، دیپلم فنی و معمار تجربی.  
سازنده حقوقی : شرکت یا مؤسسه دارای پروانه اشتغال بکار.

### ماده ۲- شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان حقیقی و حقوقی

الف) سازندگان حقوقی :

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

- ۱- شرکت باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.
- ۲- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.
- ۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی یا کانون کاردانهای فنی استان.

۴- حداقل دو نفر از اعضای هیأت مدیره شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال اجرای ساختمان که یک نفر آنان در رشته‌های معماری و عمران و نفر بعدی نیز می‌تواند در یکی از رشته‌های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه‌برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند.

۵- ارائه سوابق حرفه‌ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت براساس انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می‌باشد.

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

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

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

حداکثر امتیاز قابل کسب توسط سازنده از این شاخص ۲۰ می‌باشد.

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

۷- ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات سازندگان براساس شاخص‌های زیر انجام می‌شود:

امتیاز

۱

- سرمایه و تجهیزات شرکت به ازای هر یک میلیارد ریال

۰/۵

- دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال

۰/۵

- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال

۱

- استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه‌گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال

۰/۵

- ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال

- میزان سرمایه گذاری‌های قبلی مشروط به روشن بودن وضعیت استرداد تسهیلات و اعتبارات بانکی ۱/۵  
به ازای هر یک میلیارد ریال

حداقل امتیاز لازم قابل کسب توسط سازنده جهت در نظر گرفتن توان مالی، امکانات و تجهیزات ۲ امتیاز و حداکثر امتیاز ۳۰ امتیاز می‌باشد.

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

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

نمره

- رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تأیید دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط تا ۱۰

- حسب مورد ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات تا ۱۰

- اجرای ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش‌بینی شده در قراردادهای مرتبط یا تأخیر کمتر از تا ۱۰

۲۵ درصد مدت مقرر تا ۲۰

- بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب بازپرداخت آن با توجه به تأخیرات مجاز تا ۲۰

- استفاده از فناوریهای نوین صنعت ساختمان (با رعایت سبک سازی، بهینه سازی مصرف انرژی و

(...)

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

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

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

۹- حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیئت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت براساس جدول شماره ۳ تعیین می‌گردد. بدیهی است پایه سازنده حقوقی نهایتاً با توجه به شرایط ذکر شده در این جدول و نیز امتیازات مکاتبه از شاخص‌های معرفی شده قبلی تعیین خواهد شد.

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

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

#### ۱۰- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی :

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

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

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

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

#### ب) سازندگان حقیقی :

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

### ماده ۳

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

تبصره ۱: هیأت‌های چهار نفره استان می‌توانند بنا بر مقتضیات استان خود و به پیشنهاد هیأت مدیره سازمانهای نظام مهندسی استان نسبت به اجرای مرحله‌ای این دستورالعمل متناسب با مساحت و تعداد طبقات اتخاذ تصمیم نمایند. در هر صورت اجرای مرحله‌ای این دستورالعمل می‌بایست ظرف مدت دو سال صورت پذیرد.

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

### ماده ۴- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقیقی و حقوقی

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

سازنده	پایه	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
سازنده مهندس	پایه ۱	۳۰۰۰	۳	تا ۷

۶ تا	۳	۲۰۰۰	پایه ۲	کاردان	حقیقی		
۵ تا	۳	۱۴۰۰	پایه ۳				
۵ تا	۳	۲۰۰۰	پایه ۱				
۴ تا	۳	۱۰۰۰	پایه ۲				
۳ تا	۳	۸۰۰	پایه ۳				
۴ تا	۳	۱۰۰۰	پایه ۱				
۳ تا	۳	۵۰۰	پایه ۲				
۲ تا	۳	۳۰۰	پایه ۳				
۲۰ تا	۶	۳۰۰۰۰	پایه ۱			مجری حقوقی	سازنده حقوقی
۱۰ تا	۶	۹۰۰۰	پایه ۲				
۶ تا	۶	۵۰۰۰	پایه ۳				
نامحدود	۳	رتبه ۱ ۷۰۰۰۰	پایه ۱	*پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری			
۲۰ تا	۳	رتبه ۲ ۴۰۰۰۰					
۱۵ تا	۳	رتبه ۳ ۲۰۰۰۰					
۱۰ تا	۳	۹۰۰۰	پایه ۲				
۶ تا	۳	۳۰۰۰	پایه ۳				

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

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

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

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

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

تبصره ۵: حدود صلاحیت و ظرفیت سازندگان انبوه مسکن و ساختمان در بخش اجرا (صلاحیت مضاعف)، براساس جدول شماره (۴) تعیین می‌گردد. حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (شخص حقوقی) در بخش اجراء مشروط بر اینکه سرمایه اجرای پروژه طبق دستورالعمل ابلاغی شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۰/۴/۸۶ توسط سازنده تأمین گردد، دو برابر ظرفیت تعیین شده برای مجریان حقوقی در جدول مذکور با رعایت پایه‌بندی مربوطه می‌باشد. همچنین حدود صلاحیت سازنده انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی) با پایه یک بدون محدودیت حداکثر تعداد طبقات خواهد بود.

تبصره ۶: سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی - دارای صلاحیت اجرا) که متقاضی اجرای پروژه‌ای 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 بیمه‌گر، بیمه کیفیت خدمات ساختمانی و مسئولیت نمایند می‌توانند از افزایش ظرفیت اشتغال بهره‌مند شوند.

## ماده ۵

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

## ماده ۶

سازندگان حقیقی و حقوقی موضوع این ابلاغیه موظفند کلیه مسئولیت‌های اجرای ساختمان را به نحوی که در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آئین‌نامه اجرایی و شیوه‌نامه‌های منبعث از آن ذکر شده برعهده گیرند و به کارفرما، مراجع صدور پروانه ساختمان، مراجع کنترل ساختمان، دستگاه نظارت و ناظران و سایر مراجع ذیربط پاسخگو باشند. در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای صلاحیت اجرا باشد به عنوان نماینده تام‌الاختیار مجری بصورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، مهندس ناظر و دستگاه نظارت معرفی شود. صلاحیت شخص مذکور براساس مبانی تنظیم شده توسط نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می‌شود. سازمانهای نظام مهندسی ساختمان استانها موظفند حداکثر ظرف مدت دو ماه نسبت به تعیین مبانی و ابلاغ آن اقدام کنند.

## ماده ۷

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

## ماده ۸

از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل کلیه ضوابط و مقررات مربوط به بخش اجرا در دستورالعملهای ابلاغی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی شامل بخش صلاحیت مضاعف (اجرا) دستورالعمل سازندگان انبوه مسکن و ساختمان به شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۴/۱۰، فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (اجرای ساختمان) و دستورالعمل پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری به شماره ۵۵۰۹۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۱۱/۷ مشمول رعایت ضوابط، مقررات و مفاد این دستورالعمل می‌باشد.