

هوالصانع



سازمان نظام مهندسی استان یزد

**آشنائی با مبانی ساخت و حقوق مهندسی
(سازندگان مسکن و ساختمان)**

اجلاس ملی سازندگان مسکن و ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یزد

ناصر شفیع نادری

پاییز ۱۴۰۱

صلى الله عليه وسلم

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۳	مقدمه
۴	۱- فصل اول : حدود وظایف و مسئولیت‌های سازندگان مسکن و ساختمان از منظر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۱	۲- فصل دوم : حدود وظایف و مسئولیت‌های سازندگان مسکن و ساختمان از منظر آئین‌نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
۱۷	۳- فصل سوم : حدود وظایف و مسئولیت‌های سازندگان مسکن و ساختمان از منظر مبحث دوم مقررات ملی ساختمان
۳۱	۴- فصل چهارم : نحوه احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت سازندگان مسکن و ساختمان

بسمه تعالی

اوصیکم بتقوی الله و نظم امر کم

مقدمه :

سازندگان مسکن و ساختمان (مجریان) دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی، از جمله ارکان پیش بینی شده در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در زمینه اجرا هستند که مطابق قراردادهای همسان که با صاحب کاران منعقد می نمایند و اجرای عملیات ساختمانی را براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارند. مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد. 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 نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید و در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوطه را جبران نماید.

اهم وظایف مجریان ذیصلاح در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل های پیوست آن در فصول سوم و هشتم مبحث دوم و همچنین نحوه فعالیت سازندگان در دستورالعمل های ابلاغی وزارت راه و شهرسازی درج گردیده است.

از آنجائیکه دانستن موارد حقوقی و وظایف و مسئولیت های مربوطه برای کلیه مهندسان دارای صلاحیت های مختلف حرفه ای لازم و ضروری می باشد و همچنین با توجه به برگزاری کارگاه آموزشی آشنائی با مبانی ساخت و حقوق مهندسین (رابطه حقوق و مهندسی ساختمان) در حاشیه اجلاس ملی سازندگان حرفه ای ساختمان، نوشتار پیش رو براساس منابع موجود، جهت ارائه در کارگاه آموزشی مذکور گردآوری شده است تا حتی المقدور همکاران شرکت کننده در اجلاس را با وظایف قانونی خود بیشتر آشنا سازد که امید است مورد استفاده قرار گیرد. همچنین مطالعه کامل و دقیق مطالب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مباحث دوم مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی پیمان نیز برای آشنائی کامل آنان با وظایف قانونی و حرفه ای خویش مورد تاکید می باشد.

ناصر شفیع نادری

پاییز ۱۴۰۱

فصل اول :

حدود وظایف و مسؤلیت‌های سازندگان
مسکن و ساختمان از منظر قانون نظام
مهندسی و کنترل ساختمان

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و همچنین مبحث دوم مقررات ملی ساختمان که در واقع شیوه نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی است نسبت به استفاده از خدمات مجریان ذیصلاح در تمامی ساخت و سازها تاکید و در بخشی از مفاد مبحث دوم و پیوست های آن، بویژه در فصول سوم و هشتم به شرح وظایف و شیوه نامه ارایه خدمات مجریان می پردازد.

در فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، شرح وظایف و مسئولیت های مجریان (ماده ۷) مطرح گردیده است و با توجه به دستورالعمل های ابلاغی بعدی وزارت راه و شهرسازی بخش های از فصل سوم مانند :

ماده ۸ : دفاتر مهندسی اجرا

ماده ۱۲ : دفاتر مهندسی طرح و ساخت

از موضوعات این مبحث حذف و در کنار عنوان مجریان حقوقی و مجریان انبوه ساز نیز در دستورالعمل های جدید، عنوان سازندگان مسکن و ساختمان و سازندگان انبوه مسکن و ساختمان ذکر و موارد مربوطه جهت تعیین صلاحیت و پایه مجریان ابلاغ گردیده است که در انتهای این جزوه آموزشی، دستورالعمل تشخیص صلاحیت و تعیین پایه جهت صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان ارائه گردیده است.

علی رغم موارد فوق کلیه مباحث مطرح شده در فصل هشتم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تغییر نیافته و همچنان ملاک عمل در شیوه عملکرد سازندگان و سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (مجریان انبوه ساز) می باشد که در فصل مذکور ضمن ارائه قراردادهای همسان جهت اجرا، به بیان شرایط عمومی و خصوصی قراردادهای اجرا پرداخته شده است از اینرو مطالعه دقیق فصول سوم و هشتم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان توصیه می گردد.

نکته :

**جهل به ضوابط رافع مسئولیت ارائه دهنده
خدمات مهندسی نمی‌گردد.**

نظام های ساخت و ساز در ایران :

ماده ۴۱ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اشعار می دارد که :
در مورد تهیه طرح، اجرا و نظارت بر طرح های عمرانی (منظور بودجه عمومی کشور) قانون برنامه و بودجه و ضوابط منبعت از آن جایگزین قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان خواهد شد. لذا؛ با توجه به ماده قانونی مذکور کلیه ساختمان های که با بودجه غیره دولتی احداث می گردند مشمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان می شوند. در حال حاضر به صورت عمومی ما دو نوع نظام ساخت و ساز در کشور داریم.

- ۱- نظام فنی و اجرائی کشور : کلیه ساخت و سازهای دولتی دارای ردیف بودجه عمرانی کشور.
- ۲- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان : کلیه ساخت و سازهای غیر دولتی (خصوصی و غیر برخوردار از ردیف بودجه عمرانی واقع در مناطق شهری ، روستائی ، صنعتی و ... کشور).

مسئولیت سازندگان مسکن و ساختمان (مجریان) از منظر قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان :

به موجب این قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت یاد شده تعیین می‌شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است. شرایط، ترتیب صدور، تمدید، ابطال و تغییر مدارک صلاحیت حرفه‌ای و همچنین چگونگی تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان آن‌ها و نیز حدود وظایف و مسئولیت مهندسان دخیل در ساخت و ساز (طراح، ناظر و مجری) در قانون مذکور و آئین‌نامه اجرائی آن تعیین شده است. برخی از مواد قانون مذکور که بیان کننده حدود وظایف، مسئولیت‌ها و سازندگان مسکن و ساختمان (مجریان) است به شرح زیر می‌باشد.

ماده ۱- تعریف :

نظام مهندسی و کنترل ساختمان عبارت است از مجموعه قانون، مقررات، آئین نامه‌ها، استانداردها و تشکل‌های مهندسی، حرفه‌ای و صنفی که در جهت رسیدن به اهداف منظور در این قانون تدوین و به مورد اجراء گذاشته می‌شود.

ماده ۲ - اهداف و خط مشی این قانون عبارتند از:

وضع مقررات ملی ساختمان به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی و اجراء و کنترل آن در جهت حمایت از مردم به عنوان بهره‌برداران از ساختمان‌ها و فضاهای شهری و ابنیه و مستحقات عمومی و حفظ و افزایش بهره‌وری منابع مواد، انرژی و سرمایه‌های ملی.

ماده ۴ :

اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی به آن دسته از امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی که توسط وزارت راه و شهرسازی تعیین می‌شود، مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است. این صلاحیت در مورد مهندسان از طریق پروانه اشتغال به کار مهندسی و در مورد کاردان‌های فنی و معماران تجربی از طریق پروانه اشتغال به کار کاردانی یا تجربی و در مورد کارگران ماهر از طریق پروانه مهارت فنی احراز می‌شود.

مرجع صدور پروانه اشتغال به کار مهندسی و پروانه اشتغال به کار کاردانی و تجربی وزارت راه و شهرسازی و مرجع صدور پروانه مهارت فنی وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می‌گردد. شرایط و

ترتیب صدور، تمدید، ابطال و تغییر مدارک صلاحیت حرفه‌ای موضوع این ماده و چگونگی تعیین، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان آنها، در آئین‌نامه اجرایی این قانون معین می‌شود.

ماده ۳۰:

شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه ساختمان، پروانه شهرک سازی و شهرسازی و سایر مجوزهای شروع عملیات ساختمان و کنترل و نظارت بر اینگونه طرح‌ها در مناطق و شهرهای مشمول ماده ۴ این قانون برای صدور پروانه و سایر مجوزها، تنها نقشه‌هایی را خواهند پذیرفت که توسط اشخاص حقیقی و حقوقی دارنده پروانه اشتغال به کار و در حدود صلاحیت مربوط امضاء شده باشد و برای انجام فعالیت‌های کنترل و نظارت از خدمات این اشخاص در حدود صلاحیت مربوط استفاده نمایند.

ماده ۳۱:

در مواردی که نقشه‌های تسلیمی به شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی توسط اشخاص حقوقی امضاء و یا تعهد نظارت میشود مسئولیت صحت طراحی و محاسبه و نظارت به عهده مدیرعامل یا رئیس مؤسسه تهیه‌کننده نقشه است و امضای وی رافع مسئولیت طراح، محاسب و ناظر نخواهد بود، مگر اینکه نقشه‌ها توسط اشخاص حقیقی دیگر در رشته مربوطه امضا و یا تعهد نظارت شده باشد.

ماده ۳۳:

اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، بوسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمانهای عهده‌دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آئین‌نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

مجموعه اصول، قواعد فنی و آئین‌نامه‌های کنترل و اجرای آنها، مقررات ملی ساختمان را تشکیل می‌دهند.

ماده ۳۴:

شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمانها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه‌های مهندسی ساختمان و شهرسازی

و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرک ها و شهرستان ها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملى ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند مقررات ملى ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی **تخلف** از این قانون محسوب میشود.

ماده ۳۵ :

مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملى ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان ها و طرح های شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماد ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذیربط ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذیربط موظف به همکاری می باشند.

ماده ۴۱- حوزه شمول قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان :

در مورد تهیه، اجرا و نظارت بر طرحهای عمرانی (منظور در بودجه عمومی کشور) قانون برنامه و بودجه و ضوابط منبعت از آن جایگزین این قانون خواهد بود.

فصل دوم :

حدود وظایف و مسؤلیت‌های سازندگان
مسکن و ساختمان از منظر آیین‌نامه اجرایی
قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

ماده ۱۱ آیین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان :

پروانه اشتغال به کار مهندسی در چهار درجه، پایه ۳، پایه ۲، پایه ۱ و ارشد صادر میشود. برای متقاضیان پروانه اشتغال با داشتن سوابق تجربی یا کارآموزی به میزان مندرج در ماده ۵ پروانه اشتغال پایه ۳ صادر میگردد. جهت ارتقاء از :

از پایه ۳ به پایه ۲ : داشتن ۴ سال

از پایه ۲ به پایه ۱ : داشتن ۵ سال

از پایه ۱ به ارشد : داشتن ۶ سال

سابقه کار حرفه ای در پایه قبلی و موفقیت در آزمون مربوط (شرکت در دوره های آموزشی) ضروری است.

تبصره ماده ۱۳ :

دارنده پروانه اشتغال و کلیه مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای مربوط موظفند حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در پروانه اشتغال را رعایت نمایند.

ماده ۱۶ :

مسئولیت صحت طراحی و محاسبه، اجرا، نظارت و نظایر آن به عهده مدیرعامل یا رئیس مؤسسه خواهد بود و این مسئولیت قائم به شخص امضا کننده بوده و با تغییر سمت وی، ساقط نخواهد شد. همچنین امضای وی رافع مسئولیت مهندس طراح، محاسب و ناظر که در رشته مربوط امضاء یا تعهد نظارت کرده اند، نخواهد بود.

ماده ۱۹ :

امضای مجاز اشخاص حقیقی و حقوقی ذیل نقشه ها و اسناد تعهدآور همراه با مهری خواهد بود که در آن نام کامل و شماره پروانه اشتغال و شماره عضویت نظام مهندسی، رشته و کد اقتصادی درج شده باشد.

ماده ۲۲ :

پروانه اشتغال برای مدت سه سال در سراسر کشور، در رشته و تخصص تعیین شده معتبر است. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است در صورت درخواست متقاضی و دارا بودن شرایط لازم ظرف یک ماه نسبت به تجدید یا تمدید پروانه اشتغال اقدام، و در صورت رد تقاضا یا وجود نواقص مراتب را به طور کتبی با ذکر دلایل به متقاضی اعلام نماید.

تبصره ۲ از ماده ۲۲ :

در صورتیکه دارنده پروانه اشتغال بخواهد در خارج از محدوده استانی که در نظام مهندسی استان آن عضو است، از پروانه اشتغال خود استفاده نماید، مکلف است مراتب را به طور کتبی به اطلاع نظام مهندسی استان هر دو استان برساند.

ماده ۲۳ :

در موارد زیر پروانه اشتغال حسب مورد فاقد اعتبار شناخته شده و یا اعتبار آن معلق یا اساساً ابطال خواهد شد:

الف- فوت دارنده پروانه اشتغال.

ب- حَجْر دارنده پروانه اشتغال تا زمانی که رفع حجر نشده باشد (حجر عام-دیوانه و حجر خاص- ورشکسته).

پ- عدم تمدید یا تجدید یا عدم پرداخت وجوه و عوارض مقرر ظرف مدت یک ماه از تاریخ انقضای مهلت.

ت- محرومیت قطعی، دارنده پروانه اشتغال به مجازاتی که کیفر تبعی آن محرومیت از حقوق اجتماعی باشد، تا انقضای مدت محرومیت از حقوق اجتماعی.

ث- در صورتیکه دارنده پروانه اشتغال به موجب رأی قطعی شورای انتظامی استان یا شورای انتظامی نظام مهندسی محکوم به محرومیت از کار شود، در مدت محرومیت از کار.

ج- تصمیم وزیر مسکن و شهرسازی در صورت عدم توجه به ابلاغیه‌ها و اطلاعیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی.

چ- قطع عضویت از نظام مهندسی استان یا اخراج از آن.

ح- انحلال یا فقدان شرایط لازم در خصوص اشخاص حقوقی.

تبصره- دارنده پروانه اشتغال در مدتی که پروانه اشتغال او فاقد اعتبار شده یا اعتبار آن معلق شده است، حق استفاده از پروانه اشتغال را جز برای ادامه کارها و مسئولیت‌هایی که قبل از آن به عهده گرفته است (آنهم مشروط به رعایت مقررات و رفع تخلفات موجود) نخواهد داشت.

ماده ۴۶ :

کسانی که به عضویت نظام مهندسی استان پذیرفته میشوند در موارد زیر عضویت آنها قطع میشود و در هر زمان، علی که موجب قطع عضویت شده است برطرف شود. بنا به تقاضای متقاضی عضویت تجدید و ادامه خواهد یافت.

الف- نقل مکان به استان دیگر.

ب- استعفا از عضویت نظام مهندسی استان.

پ- سلب هر یک از شرایط عضویت موضوع ماده ۴۴ این آیین نامه.

ث- اخراج از سازمان به دلیل تکرار تخلف.

ماده ۸۵ :

شورای انتظامی استان مرجع رسیدگی به شکایات و دعاوی اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردان های فنی عضو نظام مهندسی استان و یا دارندگان پروانه اشتغال میباشد.

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، اعم از صاحب کار، زیان‌دیده از تخلف، دستگاه‌ها و سازمانهای دولتی و وابسته به دولت یا غیردولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداری‌ها و مؤسسات عمومی و بطور کلی هر شخصی که در مورد هر یک از اعضای نظام مهندسی استان یا دارنده پروانه اشتغال شکایتی در مورد تخلفات انضباطی، انتظامی و یا حرفه‌ای وی داشته باشد میتواند شکایت خود را به طور کتبی و با درج مشخصات و شرح تخلف مورد ادعا به انضمام اسناد و مدارک مربوط به دبیرخانه نظام مهندسی استان ارسال یا تحویل نماید.

ماده ۸۹ :

شورای انتظامی استان مکلف است به شکایات و اعلانات وزارت مسکن و شهرسازی در مورد تخلفاتی که از اجرای مواد ۳۴ و ۳۵ و سایر مواد قانون و ۹۶ آیین نامه اجرایی آن روی داده، خارج از نوبت و حداکثر ظرف یکماه رسیدگی و اعلام رأی نماید.

ماده ۹۰ : مجازات‌های انتظامی به قرار زیر است:

- درجه ۱ - اخطار کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی.
- درجه ۲ - توبیخ کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندسی.
- درجه ۳ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه ماه تا یک سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۴ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یک سال تا سه سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۵ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه سال تا پنج سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۶ - محرومیت دائم از عضویت نظام مهندسی استانها و ابطال پروانه اشتغال.

ماده ۹۱ :

تخلفات انضباطی و حرفه‌ای عبارت از تخلف در اموری است که انجام آن ناشی از پروانه اشتغال موضوع قانون یا عضویت در نظام مهندسی استان باشد. تخلف انضباطی و حرفه‌ای و انطباق آنها با مجازاتهای انتظامی به شرح زیر است:

الف - عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین ضوابط و معیارهای فنی مربوط به آن یا هر اقدام یا عملی که مخالف یا متناقض با مقررات مذکور یا سایر مقررات مربوط جاری کشور باشد.

ب - مسامحه یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.

پ - مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه‌ای به نحوی که موجب اضرار غیر و یا تضییع حقوق یا اموال عمومی شود.

ت - خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمان.

ث - صدور گواهیهای خلاف واقع.

ج - تأیید غیرواقعی میزان عملیات انجام شده جهت تنظیم صورت وضعیت یا مدرک مشابه دیگر.

ح - تعلل در تنظیم و تسلیم گزارش هایی که به موجب ضوابط و مقررات با دستورات مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است.

خ - عدم توجه به مفاد اطلاعیه ها و اخطاریه های ابلاغ شده از سوی مراجع ذیصلاح و ذیربط.

د - جعل در اوراق و اسناد و مدارک حرفه‌ای به شرط اثبات وقوع جعل در مراجع قضایی.

ذ - اشتغال در حرف مهندسی موضوع قانون خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال.

ر - دریافت هرگونه وجهی خارج از ضوابط.

ز - سوء استفاده از عضویت و یا موقعیت های شغلی و اداری نظام مهندسی استان به نفع خود یا غیر.

ژ - عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب نظام مهندسی استان.

ش - ارائه خدمات مهندسی طراحی، محاسبه، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی و تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل آن پروژه را در شهرداری ها و سازمانهای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی بر عهده دارند.

ص- تأسیس هرگونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط.

ض- استفاده از پروانه اشتغال در دوره محرومیت موقت.

ع- انجام هر عملی که به موجب آئین نامه های داخلی نظام مهندسی استان مربوط مخالف شئون حرفه ای بوده و موجب خدشه دار شدن حیثیت نظام مهندسی استان شود.

ماده ۱۰۰ :

در کلیه مواردی که آرای قطعی شده دایر بر محرومیت موقت استفاده از پروانه اشتغال باشد نظام مهندسی استان موظف است پروانه اشتغال عضو محکوم را اخذ و به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال نماید و تصویر پروانه اشتغال ضبط شده را به دبیرخانه شورای انتظامی نظام مهندسی ارسال دارد. پروانه اشتغال تا پایان مدت محرومیت در سازمان مسکن و شهرسازی استان نگهداری میشود.

تبصره- در صورتی که عضو متخلف، بلافاصله از تاریخ مندرج در رأی قطعی مبنی بر محرومیت موقت استفاده از پروانه اشتغال از تحویل پروانه اشتغال خود به نظام مهندسی استان یا مرجع صدور پروانه اشتغال امتناع ورزد، مرجع صادر کننده پروانه اشتغال محکومیت وی را در پرونده او درج و پروانه اشتغال بعدی وی را با **تأخیری** معادل **دو برابر مدت محرومیت** مذکور تمدید و تجدید خواهد کرد و مراتب را به کلیه شهرداری ها و مراجع ذیربط نیز ابلاغ خواهد نمود.

فصل سوم :

حدود وظایف و مسؤلیت‌های سازندگان

مسکن و ساختمان از منظر مبحث دوم

مقررات ملی ساختمان

جایگاه مقررات ملی ساختمان از منظر در مبحث دوم مقررات ملی ساختمان :

بند ۱-۲-۲ :

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 محیط زیست و صرفه‌جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه‌های ملی رعایت شود.

بند 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.

بند ۳-۲-۲ :

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.

اهم مسولیت‌های مجریان براساس مبحث دوم :

براساس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، مجری شخص حقیقی یا حقوقی است که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی است و به عنوان پیمانکار کل و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحب کار منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمانی را براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد به عهده دارد.

مجری ساختمان **نماینده فنی صاحب کار** در اجرای ساختمان بوده و **پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار** به ناظرین و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. محدوده زمانی مسئولیت مجریان از زمان **عقد قرارداد اجرا شروع و تا پایان عمر مفید ساختمان** ادامه خواهد داشت.

ماده ۲-۴ مبحث دوم به شرح وظایف مجریان (سازندگان مسکن و ساختمان) به شرح مواد زیر می‌پردازد.

۲-۴-۱ کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی (حقیقی) 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.

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 زیست محیطی 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.

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی را 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 ماده ۴ 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 (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.

۲-۴-۱۱ 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 مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

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.

توضیح: جزئیات بیشتر در خصوص موارد مربوط به بیمه کیفیت ساختمان به شرح مواد زیر از فصل سوم مبحث دوم می باشد:

بند ۷-۱-۱۵:

بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می شود براساس ماده ۱۸ آیین نامه 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 است.

۱-۱۵-۱-۷: مجریان مکلفند تمامی ساختمان های احدثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکت های بیمه تخصصی قرار دهند.

۲-۱۵-۱-۷: معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استانداردها، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن، چک لیست ها، نقشه ها و شیوه نامه های مصوب می باشد.

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

الف - سازه های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، **حداقل ده سال.**

ب - نمای ساختمان، **حداقل پنج سال.**

ت - عایق های رطوبتی ساختمان، **حداقل پنج سال.**

ث - تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، **حداقل سه سال.**

۲-۱۵-۱-۷: مجریانی که ساختمان های در دست احدث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تایید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارایه ضمانت نامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند ۷-۳-۱۶ همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحبکاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

۲-۷: شهرداری ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند ۳ بخش ب ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحبکار یا صاحبکاران، درخواست ارایه بیمه نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره برداران بعدی بنمایند.

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

همچنین براساس ماده ۷ از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (فصل سوم پیوست مبحث دوم) وظایف مجریان به شرح زیر می باشد:

- تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصراً توسط مجریان حقیقی یا حقوقی دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت راه و شهرسازی به عنوان مجری انجام شود.
- فعالیت مجریان، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل سوم و هفتم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و براساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می نماید انجام می شود.
- صاحب کار یا صاحب کاران 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 می باشد.
- شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند.
- مجری نسخه ای از قرارداد منعقد شده با صاحب کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می دهد.
- صاحب کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارایه قرارداد ندارد اما تمامی مسؤلیت های مجری برعهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید.
- سازمان استان می تواند عملکرد اجرایی مجریان را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هرگونه 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.
- مجریان بعنوان بازوی فنی کارفرما و نماینده فنی وی موظف به حضور تمام وقت در کارگاه و پاسخگویی به تمام اشکالات یا ایرادات می باشند.
- مجری موظف است برنامه زمانبندی کارهای اجرائی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت های از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چارچوب وظایف ناظرین در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

همچنین براساس مقررات ملی ساختمان در احداث کلیه ساختمان ها حضور مجری الزامی است لیکن با عنایت به شرایط محلی و ایجاد فرصت جهت فراگیر شدن ضوابط و مقررات ملی ساختمان، هم اکنون در سازمان های استانی مختلف، بعضا محدودیت های در این زمینه وضع گردیده است. از آنجائیکه براساس مقررات ملی ساختمان مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد دقت در موارد زیر ضروری است :

الف : کلیه مسئولیت فنی و حقوقی مرتبط با اجرای کار از زمان عقد قرارداد با صاحب کار تا زمان پایان عمر مفید ساختمان بعهدہ مجریان است.

ب : کلیه مسئولیت های ایمنی از زمان عقد قرارداد تا زمان اخذ پایان کار بعهدہ مجریان است.

ج : از آنجائیکه پذیرش مسئولیت اجرای ساختمان توسط مجریان در قالب قراردادهای تیپ و همسان انجام می پذیرد در صورت بروز هرگونه وقفه و یا شرایط عدم امکان اجرای کار ضروری است کلیه ملاحظات حقوقی در خصوص فسخ یا خاتمه قرارداد صورت پذیرد.

د : در صورت صوری بودن قراردادهای اجرا (که برخلاف قانون، دستورالعمل ها و نظامات وضع شده می باشد) هیچ تاثیری بر کاهش مسئولیت حقوقی مجریان ندارد.

سایر مقررات حاکم بر فعالیت مجریان :

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

بند 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 را به عنوان مسوول کارگاه، به کار گمارد و وی را به صاحب کار، مهندس ناظرهماهنگ کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظرحقوقی ، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

بند ۹-۴-۴ : مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شاغل در آن از ادامه کارانصراف حاصل نمایند یا بازمانند حداکثر ظرف مدت پانزده روز نسبت به معرفی جایگزین آن اشخاص با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام نماید.

بند 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 کار مجری غیرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. دراینگونه موارد ناظرهماهنگ کننده موظف است در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت، مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صدور پروانه ساختمان از ادامه کار تا معرفی مجری جدید جلوگیری بعمل خواهد آورد.

بند ۹-۴-۶ : در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیتهای مندرج در این شیوه نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه نامه می باشد عدول نماید یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذیربط خلاف را به مجری منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذیربط را از وی خواهند خواست.

در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی ناظر، وی موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده، به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به طور کتبی اعلام می نماید. حل اختلاف نظر بین ناظر، ناظران، ناظر هماهنگ کننده و مجری با توجه به نقشه ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم مبحث دوم (بندهای ۴-۱۶ فصل چهارم مبحث دوم) ذکر شده است.

بند ۷-۴-۹: مرجع نظارت بر کار مجری، ناظر دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت راه و شهرسازی می باشد، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می نماید و وزارت راه و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالیه خواهد داشت.

بند ۸-۴-۹: در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فیما بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

بند ۴-۴-۱۶: چنانچه به دلیل عدم حضور به موقع ناظر حقیقی یا حقوقی در محل اجرای ساختمان، موجبات اخلاف در کار اجرایی ساختمان فراهم شود، مجری می تواند موارد را با ارایه دلایل لازم به کمیته داوری سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید در این خصوص نظر کمیته مذکور قطعی و لازم الاجرا می باشد.

رفع اختلاف بین ناظر و مجری :

بند ۱۶-۴-۱: چنانچه در حین اجرای عملیات ساختمان، در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و همچنین اجرای نقشه ها 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 هماهنگ کننده، در خصوص اشخاص حقوقی مدیرعامل یا مسوول واحد فنی در جلسه ای با حضور ناظر ذی ربط و مجری نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف از طریق داوری اقدام خواهد نمود.

بند ۱۶-۴-۲: چنانچه داوری موضوع بند ۱۶-۱-۴ مورد تایید مجری یا ناظر ذی ربط قرارنگیرد در این حالت :

الف) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال های مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد. ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده ، می تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان استان، 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 لازم الاجرا می باشد.

ب) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده مورد تایید ناظر ذی ربط 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 ۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.

بند ۱۶-۴-۳: ناظر هماهنگ کننده موظف است نظر کمیته داوری را اعم از رفع اشکالات و یا دستور توقف عملیات اجرایی به ترتیب به مجری و مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و نظر کمیته داوری را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

مسئولیت مجریان در فرآیند صدور پروانه ساختمانی و

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان :

در فصل ششم از مقررات ملی ساختمان، فرآیند صدور شناسنامه فنی و ملکی بیان گردیده است که براساس آن نقش مجریان ساختمانی در فرآیند اجرای ساختمان، صدور پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی و ملکی نیز ذکر گردیده است.

براین مبنا پس از معرفی مجری مورد نظر مالک به سازمان استان، با دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری، دفترچه اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح از سوی سازمان استان تحویل مجری داده شده و وی به همراه ناظران به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌گردد.

پس از صدور پروانه ساختمانی، مسئولیت انجام کلیه موارد اجرائی و و مراحل اداری مانند : صدور شناسنامه فنی و ملکی و پایان کار باید توسط مجری به انجام برسد.

جهت اطلاع کامل از موضوعات مطرح شده، همکاران محترم را به مفاد فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) ارجاع داده می‌شود.

نظامات اداری

فصل ششم :

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۱۹- 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 در کلیه نقل و انتقالات ساختمانی همراه با 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 پایان کار ساختمان تحویل مرجع صدور پروانه ساختمان می‌شود. صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مستلزم تهیه و تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان می‌باشد که مشتمل بر جداول مربوط به روند تهیه طرح ، اجرا ، نظارت و اطلاعات ساختمان است و نهایتاً منجر به صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان می‌شود که این دفترچه‌ها به تعداد کافی در اختیار دفاتر مهندسی طراحی و مراحح حقوقی ساختمان قرار داده می‌شود.

قراردادهای اجرای ساختمان و شرایط عمومی و خصوصی آن :

براساس مفاد فصل هشتم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، قراردادهای اجرا معمولاً به یکی از سه شکل زیر برای انجام کار و یا بخشی از کار منعقد می‌شود.

الف) قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (کاربرگ الف از پیوست مذکور).

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

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

این قراردادها اعم از اینکه به صورت عادی یا رسمی تنظیم شود برای طرفین آن حکم سندی را داشته و ملزم به رعایت آن می‌باشند. این قراردادها دارای یکسری شرایط عمومی (به شرح مندرج در فصل هشتم مبحث دوم) بوده که این شرایط جزو لاینفک قرارداد محسوب شده و برای طرفین لازم‌الاجرا می‌باشد.

مطابق با بند ۷-۱-۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان :

شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در "فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه" که جزو لاینفک قرارداد منعقد شده بین صاحب‌کار و مجری بوده و باید به امضاء طرفین رسیده باشد.

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 - 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 ۲ - 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 بر قرارداد منعقد شده و جزو لاینفک آن محسوب می‌شود.

همچنین باتوجه به شرایط خاص هر قرارداد، شرایط خصوصی آن قابل تنظیم می‌باشد شرایط خصوصی باتوجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت اجرای هر ساختمان و متضمن خواسته‌ها و نظرات خاص هریک از طرفین قرارداد به منظور تکمیل شرایط عمومی قرارداد است و جزء لاینفک قرارداد محسوب می‌گردد. شرایط خصوصی نمی‌تواند شرایط عمومی را نقص کند مگر در مواردی که در شرایط عمومی این اختیار پیش‌بینی شده باشد. در فصل هشتم مبحث دوم، مواردی از شرایط خصوصی که می‌تواند در تنظیم قراردادهای اجرا مدنظر قرارگیرد آمده است.

برای مطالعه و اطلاع از شرایط عمومی، خصوص و انواع قراردادهای اجرا، همکاران محترم را به فصل هشتم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ارجاع داده می‌شد.

پاسخ به چند سوال در خصوص فعالیت مجریان :

۱- چنانچه کارفرما از تحویل کارگاه ساختمانی امتناع ورزد، مجری چه عکس العملی باید انجام دهد؟

طبق بند ۱۳-۱ از فصل هشتم مبحث دوم چنانچه در قرارداد تاریخ معینی جهت تحویل زمین مشخص نگردید کارفرما موظف است ظرف مدت ۳۰ روز محل اجرای ساختمان را بدون معارض تحویل مجری دهد در غیر اینصورت طبق بند ب از ماده ۲۴ مبحث دوم مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ و براساس ماده ۲۵ اقدام پس از فسخ را انجام دهد.

۲- در بسیاری از موارد کارفرمایان یا مالکان ناگزیر به معرفی مجری به مراجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی هستند ولی در حین انجام کار اجرای ساختمان را به وی واگذار نمی کنند. در این شرایط چه باید کرد تا مسئولیت های حقوقی قرارداد گریبانگیر مجری نشود؟

مانند سوال قبلی باید مجری پیگیر فسخ قرارداد گردد.

۳- آیا انعکاس (مکاتبه و ارسال نامه) مشکلات پروژه و عدم امکان عملیات اجرائی به شهرداری و نظام مهندسی رافع مسئولیت مجریان می باشد؟

از آنجائیکه بین مالک و مجری قرارداد مشخصی منعقد شده است که با حقوقی خود را دارد فارغ از هر شرایطی مانند ظرفیت و ... در نظام مهندسی یا شهرداری، برای رهائی از مشکلات و عواقب حقوقی قرارداد باید در اسرع وقت وضعیت قرارداد تعیین تکلیف شود و انعکاس مشکلات پروژه به شهرداری و نظام مهندسی رافع مسئولیت های حقوقی مجری درقبال کارفرما و پروژه نمی باشد.

۴- در چه زمانی و تحت چه شرایطی پروژه (از نظر مترائژ و تعداد کار) از کارهای دردست اقدام مجریان خارج و ظرفیت کاری آنان آزاد می گردد؟

براساس بند ۹-۴-۲ از فصل سوم مبحث دوم، مجریان حقوقی (سازندگان حقوقی مسکن و ساختمان) با ارائه گزارش پایان کار و براساس بند ۱۰-۱۲ مجریان انبوه ساز (سازندگان حقوقی مسکن و ساختمان) در پایان نازک کاری پس از تأیید ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان می توانند پروژه را از ظرفیت کاری خود خارج کنند. سازندگان حقیقی نیز براساس ارائه پایان کار و با درنظر گرفتن تبصره ۴ از ماده ۴ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان می توانند اقدام نمایند.

فصل چهارم :
نحوه احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت
سازندگان مسکن و ساختمان
(مجریان)

دسته بندی سازندگان مسکن و ساختمان :

الف : سازندگان مسکن و ساختمان

- حقوقی

- حقیقی

ب : سازندگان انبوه مسکن و ساختمان

- حقوقی

- حقیقی

امتیازات سازندگان انبوه مسکن و ساختمان :

۱- دارای دو صلاحیت می باشند.

الف : مدیریت و سرمایه گذاری

ب : مضاعف (اجرا)

۲- چنانچه خود سرمایه گذار پروژه باشند از تخفیف‌های قانونی در محاسبه ظرفیت اشتغال برخوردار می‌شوند.

۳- سازندگان انبوه مسکن و ساختمان حقوقی پایه یک بدون محدودیت حداکثر تعداد طبقات می‌باشند.

نحوه احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال اجرای افراد حقیقی و حقوقی بعنوان سازندگان مسکن و ساختمان و همچنین سازندگان انبوه مسکن و ساختمان مطابق با دستورالعمل‌های صادره از سوی وزارت راه و شهرسازی (ارائه شده در صفحات بعدی) می‌باشد.

توضیح: اصلاحیه دستورالعمل ارائه شده و همچنین دستورالعمل تعیین ظرفیت و صلاحیت سازندگان انبوه مسکن و ساختمان در زمینه مدیریت و سرمایه‌گذاری در دو دستورالعمل جداگانه تدوین و ابلاغ گردیده است که با توجه به محدودیت زمانی، در این دوره ارائه نگردیده است.

بسمه تعالی

دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان

مقدمه:

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

ماده ۱

تعاریف:

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

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

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

ماده ۲

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان حقیقی و حقوقی

الف) سازندگان حقوقی:

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

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

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

۲- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

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

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

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

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

اشتغال به کار داشته باشند.

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

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

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

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

حداکثر امتیاز قابل کسب توسط سازنده از این شاخص ۳۰ می باشد.

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

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

امتیاز

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

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

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

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

تا ۱۰

تا ۱۰

تا ۱۰

تا ۲۰

تا ۲۰

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

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

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

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

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

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

۱۰- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی:

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

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

تبصره ۳: در صورتیکه شرکت تازه تاسیس 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 ضریب ۰/۴ امتیاز نهایی منظور خواهد گردید.

ب) سازندگان حقیقی:

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

ماده ۳

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

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

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

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

حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	حداکثر تعداد کار	حداکثر ظرفیت اشتغال	پایه	سازنده	
تا ۷	۳	۳۰۰۰	پایه ۱	مهندس	سازنده حقیقی
تا ۶	۳	۲۰۰۰	پایه ۲		
تا ۵	۳	۱۴۰۰	پایه ۳		
تا ۵	۳	۲۰۰۰	پایه ۱	کاردان	
تا ۴	۳	۱۰۰۰	پایه ۲		
تا ۳	۳	۸۰۰	پایه ۳		
تا ۴	۳	۱۰۰۰	پایه ۱	دبیلمه فنی یا معماران تجربی	
تا ۳	۳	۵۰۰	پایه ۲		
تا ۲	۳	۳۰۰	پایه ۳		
تا ۲۰	۶	۶۰۰۰۰	پایه ۱	مجری حقوقی	سازنده حقوقی
تا ۱۰	۶	۳۰۰۰۰	پایه ۲		
تا ۶	۶	۱۰۰۰۰	پایه ۳		

توضیح:

کلیه ساختمان های دارای بیش از ۲۰ طبقه از روی شالوده، صرفا در حدود صلاحیت سازندگان انبوه حقوقی 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: هیئت های ۴ نفره استان در خصوص تغییر ظرفیت و تعداد کار سازندگان حقیقی و حقوقی مندرج در جدول شماره (۴) می توانند حداکثر تا ۳۰ درصد نسبت به کاهش یا افزایش موارد فوق بنا به مقتضیات استان و به پیشنهاد هیئت مدیره سازمان نظام مهندسی استان اتخاذ تصمیم نمایند. در همین راستا و جهت کارشناسی این موضوع و سایر موارد مشابه هیئت های ۴ نفره استان می توانند نسبت به تشکیل کارگروه هیئت ۴ نفره اقدام نمایند. ترکیب کارگروه مذکور شامل نمایندگان تام الاختیار ۴ نهاد اصلی عضو به انضمام نمایندگان تام الاختیار شورای شهر، بنیاد مسکن و تشکلهای صنفی ذیربط (حسب مورد) و به دبیری سازمان نظام مهندسی ساختمان استان می باشد.

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

تبصره ۴: اشتغال سوم سازندگان حقیقی منوط به اتمام عملیات سفتکاری کار اول و دوم و یا اعلام تعطیلی کار اول و دوم توسط کارفرما و پس از تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان 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 می گردد. حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (شخص حقوقی) در بخش اجراء مشروط بر اینکه سرمایه اجرای پروژه طبق دستورالعمل ابلاغی شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۰۴/۱۰ توسط سازنده تامین گردد، دوبرابر ظرفیت تعیین شده برای مجریان حقوقی در جدول مذکور با رعایت پایه بندی مربوطه می باشد. همچنین حدود صلاحیت سازنده انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی) با پایه یک بدون محدودیت حداکثر تعداد طبقات خواهد بود.

تبصره ۶: سازندگان انبوه مسکن و ساختمان (حقوقی - دارای صلاحیت اجرا) که متقاضی اجرای پروژه ای خارج از ظرفیت اشتغال به کار خود برای یک مقطع زمانی معین باشند در صورتیکه کمتر از ۵۰ درصد ظرفیت اشتغال آنها استفاده شده باشد، مشروط 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 ۵

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

ماده ۶

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

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

ماده ۷

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

ماده ۸

از تاریخ ابلاغ این دستور العمل کلیه ضوابط و مقررات مربوط به بخش اجرا در دستورالعملهای ابلاغی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی شامل بخش صلاحیت مضاعف (اجرا) دستورالعمل سازندگان انبوه مسکن و ساختمان به شماره ۱۶۷۵۸/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۶/۴/۱۰، فصل سوم مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (اجرای ساختمان) و دستورالعمل پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری به شماره ۵۵۰۹۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۶/۱۱/۷ مشمول رعایت ضوابط، مقررات و مفاد این دستورالعمل می باشد.

خدایا چنان کن سرانجام کار

تو خوشنود باشی و ما رستگار

پایان.