

# www.icivil.ir

پرتال جامع دانشجویان و مهندسين عمران

ارائه كتابها و جزوات رايجان مهندسي عمران

بهترين و برترين مقالات روز عمران

انجمن هاي تفصلي مهندسي عمران

خوشگاه تفصلي مهندسي عمران



وزارت مسکن و شهرسازی  
معاونت امور مسکن و ساختمان

# مقررات ملی ساختمان ایران

## مبحث دوم

## نظامات اداری

### به انضمام

مجموع شیوه‌نامه‌های مصوب اردیبهشت ماه ۱۳۸۴

۱۳۸۸

دفتر امور مقررات ملی ساختمان

## پیش‌گفتار

مقررات ملی ساختمان ایران، به عنوان فراگیرترین ضوابط موجود در عرصه ساختمان، بی‌تردید نقش مؤثری در نیل به اهداف عالی تأمین ایمنی، بهداشت، سلامت و صرفه اقتصادی فرد و جامعه دارد و رعایت آن ضمن تأمین اهداف مذکور موجب ارتقای کیفیت و افزایش عمر مفید ساختمان‌ها می‌گردد. براساس این اهمیت، تدوین مقررات ملی ساختمان که به‌عنوان نقطه عطفی در تاریخ مهندسی ساختمان کشور محسوب می‌شود بیش از دو دهه است که توسط وزارت مسکن و شهرسازی آغاز و با مشارکت جامعه مهندسی کشور و در قالب شورای تدوین مقررات ملی 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 جامعه مهندسی قرار خواهد گرفت.

در حال حاضر مدارک فنی متعددی نظیر مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه‌ها، استانداردها و مشخصات فنی در کشور منتشر می‌شود و استفاده‌کنندگان لازم است به تفاوت‌های 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 ملی ساختمان می‌توان ویژگی‌های زیر را برشمرد:

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

مقررات تدوین شده به خودی خود متضمن کیفیت ساختمان‌ها نیستند بلکه در کنار تدوین مقررات مذکور توجه به امر ترویج و آموزش آن در میان جامعه مهندسی کشور به طور خاص و دانشجویان، دانش‌آموزان و آحاد مردم به طور عام از یک سو 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 به ساختمان از طرف دیگر، باید همواره به عنوان 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 به ویژه مواد ۳۳ و ۳۴ قانون مذکور، وضع مقررات ملی ساختمان و الزام به رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی، این اطمینان را در میان مهندسان و صاحبان حرفه‌های ساختمانی به وجود می‌آورد که با پشت‌گرمی، به ایفای 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 ملی ساختمان و کمیته‌های تخصصی و سایر کسانی که به نحوی در تدوین، ترویج و کنترل اعمال مقررات ملی 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**  
**مدیر کل امور مقررات ملی ساختمان**



# مقررات ملی ساختمان ایران

## مبحث دوم

### نظامات اداری

(آیین نامه ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

تصویب نامه شماره ۴۶۰۵ / ت ۲۸۵۴۹ هـ مورخ

۱۳۸۳/۴/۲۲ هیئت وزیران

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۷ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۸۱/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۲/۲/۶ وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و به استناد ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ - آیین نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح پیوست تصویب می شود.

## فهرست مطالب

صفحه

عنوان

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

۵۴	ماده ۹- مجریان حقوقی
۶۰	ماده ۱۰- مجریان انبوه‌ساز مسکن
	ماده ۱۱ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانشان و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی ۷۱
۷۵	ماده ۱۲- طرح و ساخت ساختمان
۷۷	فصل چهارم - نظارت ساختمان
۷۷	ماده ۱۳- نظارت ساختمان
۸۰	ماده ۱۴ - ناظران حقیقی
۸۴	ماده ۱۵- ناظران حقوقی
	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 حق الزحمه 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
۱۱۱	فصل ششم: شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
۱۱۱	ماده ۱۹- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان
	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
۱۵۴	ماده ۱- تعاریف
۱۵۶	ماده ۲: کلیات
۱۵۸	ماده ۳ حدود صلاحیت اشخاص حقوقی
۱۵۸	ماده ۴ -
۱۶۰	ماده ۵ -
۱۶۰	ماده ۶-
۱۶۰	ماده ۷-
۱۶۲	ماده ۸ -
۱۶۲	ماده ۹-



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

#### فصل هشتم :

پیوست مربوط به شیوه‌نامه مجریان ساختمان شامل :

شرایط عمومی قرارداد ، شرایط خصوصی قرارداد و قراردادهای همسان مربوط

۱۶۷

به مجریان ساختمان

۱۶۷

ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان

۱۶۷

ماده ۲- شرایط عمومی

۱۶۹

ماده ۳- شرایط خصوصی

۱۶۹

ماده ۴- انواع قرارداد اجرای ساختمان

۱۶۹

ماده ۵- اجرای ساختمان

۱۶۹

ماده ۶- صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال

۱۷۰

ماده ۷- ناظر

۱۷۰

ماده ۸- ناظر هماهنگ‌کننده

۱۷۰

ماده ۹- پیمانکار

۱۷۰

ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن

۱۷۱

ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمان‌بندی

۱۷۱

ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت

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

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

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

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

۱۹۴	ماده ۲- محل اجرای کار
۱۹۴	ماده ۳- مبلغ قرارداد
۱۹۴	ماده ۴- نحوه پرداخت
۱۹۵	ماده ۵- مدت قرارداد
۱۹۵	ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت‌های لازم
۱۹۵	ماده ۷- مهندس ناظر ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا
۱۹۵	ماده ۸- نحوه اندازه‌گیری سطح زیربنا
۱۹۶	ماده ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن
۱۹۶	ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - اختیارات
۱۹۶	ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد
۱۹۷	قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) (کاربرگ ج)
۱۹۷	ماده ۱- موضوع قرارداد
۱۹۸	ماده ۲- محل اجرای کار
۱۹۸	ماده ۳- مدت قرارداد
۱۹۸	ماده ۴- وظایف و تعهدات مدیر
۲۰۰	ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب‌کار
۲۰۰	ماده ۶- حق‌الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن
۲۰۱	ماده ۷- تنخواه گردان
۲۰۱	ماده ۸- مهندس ناظر
۲۰۲	ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عمومات
۲۰۲	ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن
۲۰۲	ماده ۱۱- نشانی طرفین قرارداد

## مبحث دوم نظامات اداری

### ۲-۱ 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، کاردانه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کردانی 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 به کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

## ۲-۲ مقررات ملی ساختمان

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 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.

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.  
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.

## ۳-۲ اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۱-۳-۲ به منظور تنسيق 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.

**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 مؤسسين 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.

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.

۳-۴-۲ 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.

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

۵-۴-۲ 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.

۶-۴-۲ 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 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.

**۷-۴-۲** 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.

**۸-۴-۲** 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.

**۹-۴-۲** 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.

**۱۰-۴-۲** 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.

**۱۱-۴-۲** 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

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 توانایی طراحی و اجرای پروژه را بصورت توأم 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

- پ) سفت کاری
- ت) نازک کاری
- 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 نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.

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

**تبصره ۲:** دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه 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 نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی تواند

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

## ۲-۶-۲ شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان

۱-۶-۲ 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.

۳-۶-۲ 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.

## ۲-۷-۲ سازمان نظام مهندسی ساختمان

۱-۷-۲ 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.

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.

## ۸-۲ وزارت مسکن و شهرسازی

۱-۸-۲ 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.

## ۹-۲ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

۱-۹-۲ 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

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 قرارداد 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 ساختمانهایی 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.

**۳-۹-۲** 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.

**۴-۹-۲** 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.

**۵-۹-۲** 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.

## ۱۰-۲ ترویج

۱-۱۰-۲ 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.

## ۱۱-۲ متفرقه

۱-۱۱-۲ 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.

۳-۱۱-۲ 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.



# پیوست

شامل:

مجموع شیوه‌نامه‌های آیین‌نامه اجرایی مصوب

۱۳۷۵

و

آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ مصوب ۱۳۸۳ هیأت

وزیران

" قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان "



بسمه تعالی

پیشگفتار:

از زمان تصویب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان در سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن در سال ۱۳۷۵، آیین نامه و شیوه نامه های متعددی در زمینه موضوعات مرتبط با اجرای آنها وضع شده است. از محوری ترین آیین نامه های قانون مذکور که ترتیبات اجرای مقررات ملی ساختمان به موجب آن تعیین می شود، آیین نامه 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 تشکل های 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.

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 نحوه 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 به کار می‌رود را افزایش دهد.

**محسن اکبرزاده**

**معاون نظام مهندسی و اجرای**

**ساختمان**

## فصل اول : کلیات

### ماده ۱- تعاریف

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

۱-۱ **قانون** : قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴

۲-۱ **آیین‌نامه اجرایی** : آیین‌نامه اجرایی قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن‌ماه ۱۳۷۵

۳-۱ **شیوه‌نامه** : دستورالعمل

۴-۱ **هیأت سه نفره** : هیأتی مرکب از معاون عمرانی استانداری ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی و رییس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در هر استان

۵-۱ **آیین‌نامه ماده ۳۳** : آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب تیرماه ۱۳۸۳ هیات وزیران

۶-۱ **سازمان** : سازمان نظام مهندسی ساختمان (کشور).

۷-۱ سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۸-۱ شخص حقیقی : مهندس یا کاردان فنی یا معمار تجربی یا دیپلمه‌های فنی دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی.

۹-۱ شخص حقوقی : شرکت خصوصی یا شرکت دولتی یا وابسته به دولت یا مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی (به غیر از شهرداریها) دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی از وراث مسکن و شهرسازی.

۱۰-۱ دفتر مهندسی : محل انجام خدمات مهندسی ساختمان دارای مجوز فعالیت از وزارت مسکن و شهرسازی.

۱۱-۱ واحد فنی : واحد فنی موضوع ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی.

۱۲-۱ پروانه اشتغال : پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون.

۱۳-۱ پروانه ساختمان : پروانه ساختمانی صادره توسط شهرداری‌ها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان.

۱۴-۱ ساختمان : بنایی واحد که وجه‌های بیرونی آن در سطح و ارتفاع، از زیر پی تا بالاترین نقطه، یک پوسته معماری بسته را تشکیل دهد.

۱۵-۱ مجتمع ساختمانی : سامانه‌ای واحد متشکل از دو یا چند ساختمان مجاور

هم.

**۱۶-۱ مجموعه ساختمانی :** چند ساختمان یا مجتمع ساختمانی که در یک محوطه قرار دارند.

**۱۷-۱ 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.

**۱۸-۱ 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 از ارایه خدمات مهندسی ساختمان مانند انجام مطالعات و طراحی، محاسبات، نظارت و اجرای کارهای ساختمانی است.

**۱۹-۱ رشته‌های اصلی :** معماری، عمران، تأسیسات مکانیکی، تأسیسات برقی، شهرسازی، نقشه‌برداری و ترافیک.

**۲۰-۱ رشته‌های مرتبط :** رشته‌های موضوع تبصره ۱ ماده ۷ قانون.

**۲۱-۱ 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 و شهرسازی.

**۲۲-۱ 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

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

**۲۳-۱ مدت زمان طراحی :** مدت زمان مندرج در قرارداد منعقد شده بین طراح و صاحب کار برای تهیه طرح مقدماتی و اجرایی مورد قرار داد

**۲۴-۱ ظرفیت اشتغال :** توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال در انجام خدمات مهندسی در مدت زمان معین

**۲۵-۱ مجری :** شخص دارای مجوز دفتر اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال شخص حقوقی از وزارت مسکن و شهرسازی

**۲۶-۱ دوره اجرا :** مدت زمانی که از تاریخ صدور پروانه ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان به طول می‌انجامد.

**۲۷-۱ صاحب کار :** مالک یا قائم مقام مالک کارگاه ساختمانی

**۲۸-۱ مشتری :** بهره‌بردار یا خریدار یا پیش خریدار یک یا چند واحد از ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی

**۲۹-۱ شاغل تمام وقت :** شخصی که در بخش‌های دولتی یا خصوصی یا موسسات و نهادهای عمومی به لحاظ اشتغال به کار دیگری غیر از مشاغل مربوط به این شیوه نامه از سوی کارفرما بیمه شده باشد.



**۳۰-۱ ناظر :** شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال نظارت در یک یا چند رشته از رشته‌های ساختمان.

**۳۱-۱ 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.

**۳۲-۱ 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 تسلیم‌کننده گزارش‌های مرحله‌ای کار به شهرداری، سازمان استان و یا سایر مراجع ذی‌ربط می‌باشد. مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد ناظر هماهنگ‌کننده شخص حقوقی خواهد بود.

**۳۳-۱ دوره نظارت :** مانند تعریف دوره اجرای ساختمان است.

**۳۴-۱ مدت زمان نظارت :** مدت زمانی که در قرارداد بین ناظر و سازمان استان و صاحب‌کار برای انجام کار نظارت تعیین می‌شود.

**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 آیین‌نامه اجرایی) می‌باشد. از تاریخ تصویب و ابلاغ این مجموعه شیوه‌نامه، شیوه‌نامه‌ها، الحاقیه‌ها و بخشنامه‌های 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 در این مجموعه نقل شده است و شرایط عمومی، خصوصی و قراردادهای همسان مجریان ساختمان نیز پیوست این مجموعه در فصل هشتم می‌باشد.

**ماده ۳ -** انجام خدمات طراحی، اجرا، نظارت، توسط اشخاص حقیقی، دفاتر مهندسی و اشخاص حقوقی، همچنین کنترل و نظارت عالی به برانجام خدمات و نحوه ارجاع کار ساختمانی و محاسبه حق الزحمه اشخاص مذکور، گزارش انجام خدمات مرحله‌ای ساختمان و صدور هرگونه مجوز در امور طراحی، اجرا و نظارت ساختمان، توسط سازمان، سازمان استان،

شهرداری، سازمان مسکن و شهرسازی و سایر مراجع مسوول با احراز شرایط 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 تنسيق 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 و حقوقی 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، تعداد کار و زیربنای آن کتباً به سازمان استان اعلام نمایند.

۳-۱-۲ سازمان استان به منظور کنترل ظرفیت اشتغال اعضای حقیقی و حقوقی خود نسبت به ثبت فعالیت‌های حرفه‌ای اعضا و مقادیر آن اقدام می‌نماید.

۳-۲ طراحان حقوقی ساختمان، دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و ناظران حقیقی و حقوقی ساختمان تا زمانی که 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

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 تعیین شده در جدول شماره ۴ و تعداد کار تعیین شده در بند ۱-۳-۶ 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 ۱-۳-۶ 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 ناظر که 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 کاردانه‌های فنی ساختمان در 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 تعیین شده در رشته با پایه بالاتر است ضمناً

ظرفیت اشتغال و صلاحیت اینگونه اشخاص در پایه پایین تر به تنهایی نمی تواند از ظرفیت و صلاحیت تعیین شده آن رشته تجاوز نماید.

۳-۶ مبانی قیمت گذاری 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 رشته های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون ، همان مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای اشخاص حقیقی است که در فصل پنجم این مجموعه شیوه نامه اعلام شده است.

۳-۷ به استناد ماده ۳۲ قانون، اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت 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، تخلف از قانون محسوب و مشمول پیگرد قانونی است. تمامی مسوولین و موسسان محل های بدون مجوز برای کنترل مدارک صلاحیت حرفه ای خود و تعیین صلاحیتها و ظرفیتهای قانونی ، موظفند از تاریخ ابلاغ این مجموعه شیوه نامه حداکثر ظرف مدت سه ماه خود را با ضوابط آن انطباق دهند.

۳-۸ در صورتی که اشخاص حقیقی یا حقوقی ارایه دهنده خدمات مهندسی ساختمان موضوع این مجموعه شیوه نامه از حدود وظایف و مسوولیت های مندرج در آن و شرح خدمات مهندسان رشته های ساختمان مصوب و سایر ضوابط و مقررات و شیوه نامه های لازم الاجرا عدول نمایند و یا مرتکب خلاف شوند و یا به ابلاغیه های قانونی توجه ننمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین نامه اجرایی ، به تخلفات حرفه ای، 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

نمایند. وصول درخواست این موارد به سازمان مسکن و شهرسازی نباید کمتر از 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 ضوابط 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 - معاون نظام مهندسی و اجرای ساختمان.

ب - معاون عمرانی استانداری.

پ - شهردار تهران.

ت - رئیس سازمان مسکن و شهرسازی.

ث - رئیس سازمان استان.

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.

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

۱۵-۳ درخصوص مناطق روستائی با توجه به شرایط ویژه هر محل و به منظور تسهیل در اجرای قانون و آئین نامه های 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.

۱۶-۳ تصمیم ها و مصوبه های قبلی هیات سه نفره شیوهنامه موضوع ماده ۱۳ آیین نامه 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.

۱۷-۳ 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.

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





## فصل دوم : طراحی ساختمان

**ماده ۴ -** کلیه طرح‌های ساختمانی و نقشه‌ها و مدارک فنی آن از جمله معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی 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 قرار گرفته 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.

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

۳-۴ دفاتر مهندسی طراحی و طراحان حقوقی ساختمان مکلفند اسناد و مدارک فنی، نقشه‌ها و قراردادهای منعقد شده 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.

حق الزحمه بازبینی و کنترل طراحی که از سوی سازمان صورت می‌پذیرد طبق مفاد مندرج در فصل پنجم این مجموعه شیوه‌نامه محاسبه و قابل دریافت است.

۵-۴ 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 کنترل‌کننده طرح، باید همتراز یا بالاتر از پایه طراح حقیقی تهیه‌کننده طرح باشد.

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

۷-۴ 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

۱-۵ 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:

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

۲-۱-۵ 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.

۳-۱-۵ 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.

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

## ۲-۵ حدود صلاحیت دفاتر مهندسی طراحی

۱-۲-۵ 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.

۲-۲-۵ 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 صاحب کار ، به نحو احسن و براساس شرح خدمات مهندسان رشته‌های ساختمان مسوول بوده و پاسخگوی تعهدات دفتر در قبال صاحب‌کاران می‌باشند.

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

## ۳-۵ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی طراحی ساختمان

۱-۳-۵ 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

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 دفتر مهندسی طراحی ساختمان نسبت به ظرفیت اشتغال دفتر تک نفره، موضوع جدول شماره ۱.

ردیف	ترکیب رشته شرکا	ظرفیت اشتغال			مجموع درصد افزایش ظرفیت اشتغال
		موارد افزایش ظرفیت اشتغال	درصد افزایش دفتر مهندسی	درصد افزایش در صورت همپایه بودن پروانه اشتغال در هر رشته	
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 غیر همنام 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 از رشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک	۶۰	۱۰	۱۰	۸۰

۲-۳-۵ 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 نمی‌شود.

۳-۳-۵ 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.

۴-۳-۵ 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 هیات‌مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره افزایش می‌یابد.

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

#### ۴-۵ نحوه انتخاب مسوول دفتر طراحی ساختمان

۱-۴-۵ 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.

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

## ۵-۵ شرح وظایف و حدود اختیارات مسوول دفتر طراحی

### ساختمان

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

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

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

۴-۵-۵ 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.

## ۶-۵ شرح وظایف عمومی دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

۶-۵- 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 مهندسی طراحی مشخص گردد. در صورت خروج یک یا چند نفر از ترکیب شرکای دفتر و عدم اطلاع به موقع به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان،

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 مجوز دفتر 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.

۵-۶-۶ 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.



## ماده ۶- طراحی 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.

### ۱-۶ شرایط احراز صلاحیت

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

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

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

۴-۱-۶ 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.

۵-۱-۶ 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.

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.

### ۲-۶ حدود صلاحیت طراحان حقوقی ساختمان :

۶-۲-۱ 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 هیأت‌مدیره 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

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

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 به تکمیل صلاحیت رشته‌های دیگر خود اقدام نمایند.

### ۳-۶ ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان:

۳-۶-۱ ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی که به انجام خدمات طراحی 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 کارشناسان شاغل در شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی 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 تعداد کار 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		درصد افزایش طراحی 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
	ترکیب رشته‌های طراح حقوقی	ترکیب رشته‌های طراح حقوقی				
۱	یک رشته		۲۵	۱۰	—	۳۵
۲	دو رشته غیر همنام از رشته‌های: معماری، عمران، برق، مکانیک		۳۵	۱۰	۱۵	۶۰
۳	سه رشته غیر همنام از رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک		۴۵	۱۰	۱۵	۷۰
۴	چهار رشته: معماری، عمران، برق، مکانیک		۶۵	۱۰	۱۵	۹۰
۵	رشته‌های معماری، عمران، برق، مکانیک، و یک تا سه رشته از رشته‌های نقشه‌برداری، شهرسازی، ترافیک		۷۵	۱۰	۱۵	۱۰۰

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

۳-۳-۶ 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.

۴-۳-۶ 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.

۵-۳-۶ 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 هیات 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.

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

## ۴-۶ مقررات عمومی فعالیت طراحان حقوقی ساختمان

۴-۶-۱ 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 هیات مدیره، مدیرعامل، مسوول واحد فنی و شاغلان موثر در امتیازبندی ظرفیت اشتغال و پایه بندی 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 پایه بندی 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.

۴-۶-۲ وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال طراحان حقوقی ساختمان را در پروانه اشتغال آنها درج می نماید 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.

۳-۴-۶ 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.

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

## فصل سوم: اجرای ساختمان

**ماده ۷ -** تمامی عملیات اجرایی ساختمان 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 وزارت مسکن 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 صاحب‌کار 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 منعقد با صاحب‌کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد، صاحب‌کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارائه 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. سازمان استان می‌تواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی، مجریان انبوه‌ساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هر گونه

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.

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

۱-۱-۷ 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 صاحب کار نیز اعلام شود.

۲-۱-۷ ارایه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب کار و ناظر هماهنگ کننده 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 هماهنگ کننده و سایر ناظران.

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

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

۵-۱-۷ 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



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.

۶-۱-۷ استفاده از مهندسان و کاردانه‌های 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 منعقد شده بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

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

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

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

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

۱۲-۱-۷ 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

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

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

۷-۱-۱۴ تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب کار 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 صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر :

۷-۱-۱۵-۱-۱ 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 صاحب کار یا صاحب کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به شرح زیر است :

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

ب - نمای ساختمان ، حداقل پنج سال.

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

۷-۱-۱۵-۴ مجریانی که ساختمانهای در دست احداث 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 ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین‌های موضوع بند ۷-۱۶-۳ همین شیوه‌نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می‌گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب‌کاران ، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

۷-۲ شهرداریها 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 صاحب کار یا صاحب‌کاران ، درخواست ارایه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان ، به نفع خریداران و بهره‌برداران بعدی بنمایند.

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

## ماده ۸ - دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۸-۱ براساس مواد ۹ لغایت ۲۰ آیین‌نامه ماده ۳۳ شرایط لازم برای اعطای صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال ، به دفاتر مهندسی اجرای ساختمان که به موجب ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی تاسیس می‌شوند به شرح زیر است:

۸-۱-۱ دفتر مهندسی اجرای ساختمان براساس درخواست تاسیس دفتر توسط یک نفر از مهندسان رشته‌های معماری یا عمران دارای پروانه اشتغال و صلاحیت اجرای ساختمان تشکیل می‌شود و باید مجوز فعالیت از سازمان مسکن و شهرسازی استان دریافت نماید.

**۲-۱-۸** 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.

**۳-۱-۸** مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانه‌های فنی و معماران تجربی به عنوان شریک، در ارائه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود راساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می‌باشد و این موضوع رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفتر نخواهد بود.

**۴-۱-۸** مهندس معمار یا مهندس عمران و شرکای موضوع بند ۳-۱-۸ که مشترکاً نسبت به تاسیس دفتر مهندسی اجرای ساختمان اقدام نمایند باید داری مشارکت نامه رسمی ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی کشور باشند.

**۵-۱-۸** دفتر مهندسی اجرای ساختمان باید دارای محل ثابت، مستقل از سایر دفاتر و دارای تابلو باشد. مسوول دفتر موظف است در صورت تغییر محل دفتر مراتب را به طور همزمان حداکثر ظرف مدت پانزده روز به سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اطلاع دهد.

**۲-۸** شرح وظایف مسوول دفتر و شرح وظایف عمومی دفتر مهندسی اجرای ساختمان عیناً مطابق بندهای ۵-۵ و ۶-۵ این مجموعه شیوه‌نامه با تغییر نام دفتر مهندسی طراحی به دفتر مهندسی اجرا و طراح به مجری می‌باشد.

## ۸-۳ 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 کاردانه‌های 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 می باشد.

۸-۳-۳ در مواردی که به موجب ماده ۴ قانون، اجرای کار ساختمان در یکی از رشته‌ها مستلزم داشتن پروانه صلاحیت مربوط می باشد 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 می باشند.

## ۸-۴ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان :

۸-۴-۱ ظرفیت اشتغال دفتر مهندسی اجرای ساختمان به صورت دوره‌ای تعیین می گردد و شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا ارسال گزارش پایان کار ساختمان به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده است، ملاک سنجش مقادیر ظرفیت اشتغال در هر برش زمانی به شرح جداول ۵، ۸ و ۹ تعیین می شود.

جدول شماره ۵- 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 شیوه نامه ، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان پروانه اجرای ساختمان به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب هیات سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد 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 رشته های دیگر ساختمان (به غیر از 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 رشته های دیگر ساختمان معادل ۱۵ درصد، و حداکثر تا ۶۰ درصد ظرفیت دفتر اجرای ساختمان افزایش می یابد ، در چنین حالتی ظرفیت اشتغال مهندسان رشته های دیگر ساختمان که همکاری آنان با دفتر به صورت نیمه وقت باشد معادل ۱۵ درصد ظرفیت اشتغال نظارت یا طراحی کاهش می یابد.

۸-۴-۴ مجری زمانی می تواند 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 هماهنگ کننده و سازمان استان قرار گیرد.

۸-۴-۵ چنانچه مجری در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، مسوولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می باشد در

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

**۸-۴-۶** ظرفیت اشتغال به کار مجری حقیقی که مسوول دفتر مهندسی اجرای ساختمان است، براساس کار تمام وقت در دفتر اجرای ساختمان تعیین شده و چنانچه بخواهند در زمینه طراحی یا نظارت ساختمان نیز فعالیت نمایند باید تمامی کارهای اجرایی در دست اقدام او به پایان رسیده و گواهی لازم را از ناظر هماهنگ کننده 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 مسوولیت های مندرج در این شیوه نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه نامه می باشد عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی ربط خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ کننده با مجری با توجه به نقشه ها 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 اختلاف نظر 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 می باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالی خواهد داشت.

**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 می باشد.

**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 ، مشترکاً نیز نسبت به اداره امور دفتر و هماهنگی در آرایه تمامی خدمات اجرای تأسیسات ساختمان مورد درخواست



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 می گردد.

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	رشته های طراح حقوقی ترکیب	موارد افزایش ظرفیت اشتغال	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 می باشد، 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 شیوه نامه، در هر استان با توجه به شرایط استان و تعداد دارندگان صلاحیت در رشته های مختلف ساختمان می تواند به پیشنهاد هیات مدیره سازمان استان و تصویب سه نفره حداکثر تا ۲۰ درصد افزایش یا کاهش یابد.

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

## ماده ۹- مجریان حقوقی

ارایه خدمات اجرایی ساختمان‌ها ، مجتمع‌ها و مجموعه‌های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی کشور نمی‌باشد توسط شرکت‌های خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که دارای سابقه اجرایی در 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.

## ۹-۱ شرایط احراز صلاحیت

۹-۱-۱ 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.

۹-۱-۲ موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

۹-۱-۳ شخص حقوقی عضو سازمان استان باشد.

۹-۱-۴ 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 رشته‌های معماری و عمران و نفر بعدی نیز می‌تواند در یکی از رشته‌های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند و در خصوص مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی حداقل دونفر از مدیران

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

## ۲-۹ 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 ۶- حدود صلاحیت مجریان حقوقی در پایه‌های سه، دو، یک و ارشد و حداکثر ظرفیت اشتغال آنان در هر برش زمانی

پایه ارشد	پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه پروانه اشتغال شخص		رتبه
				حقوقی	الزامات	
۲	۲	۲	۲	کلردان	کلردان	۱
مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	مهندس	کلردان	۲
ارشد	۱	۲	۳	مهندس	کلردان	۳
بدون محدودیت طبقات	۲۰ طبقه روی شالوده	۱۰ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	۵ طبقه روی شالوده	*	۳
--	۱۰	۵	۳	۳	۳	۴
۱۸۰۰۰ مترمربع	۱۴۰۰۰ مترمربع	۹۰۰۰ متر مربع	۵۰۰۰ مترمربع	۴۰۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ مترمربع	۵

\* 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 این ترتیب که دارنده پایه یک تا ۴ طبقه روی شالوده، دارنده پایه دو تا سه طبقه روی شالوده و دارنده پایه سه تا دو طبقه روی شالوده می‌تواند نسبت به اجرای ساختمان اقدام نماید.

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 صاحب کار 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 صاحب کار یا صاحبان کار 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 ناظرهماهنگ کننده 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

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 در نظر گرفتن 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.

۲-۳-۹ 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 در نظر گرفتن 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 هیات مدیره ، مدیرعامل و شاغلان در شرکت و در خصوص موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، مسوول واحد 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		
۲۸	۲۴	۲۰	۱۶	۱۲	۸	۸	۶	۴	۳۲

۳-۳-۹ حوزه فعالیت مجریان حقوقی در پایه ارشد تمامی قلمرو جغرافیایی کشور بوده و در حدود صلاحیت خود می توانند، 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.

۹-۳-۴ مجریان حقوقی مکلفند در اجرای مجموعه ساختمانی از تمامی مهندسان هفت رشته ساختمان استفاده نمایند.

۹-۳-۵ مجریان حقوقی مکلفند در اجرای ساختمانهای ۹ طبقه و بیشتر از خدمات مهندسان نقشه بردار 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.

#### ۹-۴ 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، بر عهده 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 در خصوص 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

را به عنوان مسوول کارگاه، به کار بگمارد و وی را به صاحب‌کار، مهندس ناظر هماهنگ‌کننده حقیقی یا مدیرعامل ناظر حقوقی، سازمان استان، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی نماید.

**۴-۴-۹** مجری حقوقی موظف است چنانچه اشخاص حقیقی شاغل در آن از ادامه کار انصراف 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.

**۵-۴-۹** 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 هماهنگ‌کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. در اینگونه موارد ناظر هماهنگ‌کننده 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.

**۶-۴-۹** در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیت‌های مندرج در این شیوه‌نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه‌نامه می‌باشد 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 هماهنگ‌کننده، به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان به طور کتبی اعلام می‌نماید. حل اختلاف نظر بین ناظر، ناظران، ناظر هماهنگ‌کننده و مجری با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا پروژه یا مجموعه ساختمانی، در فصل چهارم این مجموعه شیوه‌نامه ذکر شده است.

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 عالی خواهد داشت.

۹-۴-۸ در صورتی که صاحب‌کار، اجرای پروژه 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 ۱۰- 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.

۱۰-۱ 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.

۱۰-۲ عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن:

۱۰-۲ عوامل بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز مسکن:



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 ساخت و سازها.

### ۱۰-۳ نحوه بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز

#### مسکن:

۱۰-۳-۱ بررسی صلاحیت و تعیین پایه مجریان انبوه‌ساز و احراز شرایط مندرج در بند ۱۰-۴ 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) رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان (رئیس کمیته).

ب) رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان .

پ) معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی.

ت) رئیس هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان استان.

ث) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره سازمان استان.

ج) یک نفر به انتخاب هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه‌سازان استان.

چ) رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان

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 و شهرسازی استان الزامی است .

#### ۱۰-۴ 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.

#### ۱۰-۵ 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.

امتیاز یک مجتمع یا مجموعه ساختمانی تعداد واحد مجتمع یا مجموعه ساختمانی  $\times$  (امتیاز کاربرگ ۲ + امتیاز کاربرگ ۱)

۱۰۰

پس از محاسبه امتیاز تک تک مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی به روش مذکور، از حاصل جمع امتیاز کل مجتمع‌ها یا مجموعه‌های ساختمانی، امتیاز مجری انبوه‌ساز بدست می‌آید. امتیاز مذکور، مبنای احراز پایه مجری انبوه‌ساز قرار خواهد گرفت به طوری که حداقل امتیاز لازم برای احراز شرایط پایه دو برابر ۵۰۰ امتیاز، پایه یک برابر ۱۸۰۰ امتیاز و پایه ارشد برابر ۳۰۰۰ امتیاز باشد.

## ۱۰-۶ گردش کار صدور گواهی بررسی صلاحیت مجریان انبوه‌ساز

### مسکن:

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

۱۰-۶-۲ دبیرخانه با بررسی پرسش‌نامه و استخراج اطلاعات آن، مقدمات بازدید از ساختمان‌های مورد گزارش را فراهم می‌سازد و ارزیاب یا ارزیابان کمیته را برای احراز اطلاعات داده شده ارزیابی پروژه‌ها اعزام می‌نماید.

۱۰-۶-۳ دبیرخانه پس از بررسی پرسش‌نامه و اطلاعات گزارش شده از سوی ارزیاب یا ارزیابان، پایه متقاضی را محاسبه و برای بررسی و تایید به کمیته بررسی صلاحیت و تعیین پایه گزارش می‌دهد.

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 و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی صادر می‌گردد.

۱۰-۶-۶ دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت و وظیفه جمع‌آوری اطلاعات، ارسال پاسخ نامه ها و کاربرگها، بررسی پرسش‌نامه‌های ارسالی، اعزام ارزیاب و یا ارزیابان بازدید کننده و تنظیم 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 و نتیجه بررسی راجهت اتخاذتصمیم به معاونت نظام مهندسی و اجرای ساختمان وزارت مسکن و شهرسازی 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.

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

۸-۱۰ 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.

۹-۱۰ 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 ۴-۹ مجریان حقوقی است .

۱۱-۱۰ 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.

۱۲-۱۰ 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.

۱۳-۱۰ 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 ابلاغیه‌های قانونی وزارت مسکن و شهرسازی توجه نمایند، به استناد مواد ۸۵ و ۹۱ و بند «ج» ماده ۲۳ آیین‌نامه‌اجرایی ، به تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی آنان رسیدگی و رفتار خواهد شد.

ارزیابی عملکرد مجریان انبوه ساز به روش گسترش عملکرد کیفیت (QFD)

کاربرگ شماره ۱ پروانه شماره - - - - - از تعداد - - - - - پروژه
--

۱- 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 : .....

۱- مقیاس پروژه : (حداکثر ۲۵ امتیاز)

الف - 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 - متوسط زیربنا .....

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

امتیاز .....

۲- طول دوره ساخت : (حداکثر ۱۵ امتیاز)

- تاریخ اخذ پروانه ..... تاریخ پایان کار ..... طول دوره ساخت به ماه

.....

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

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

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

امتیاز .....

۳- توان جلب سرمایه و مدیریت منابع :

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

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

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

امتیاز .....

کاربرگ شماره ۲
پروانه شماره -----
تاریخ: ۱۳۹۰/۰۸/۰۸

**۲- امتیاز نظرسنجی از بهره برداران مجتمع مسکونی**

نام پروژه : .....
نام سازنده : .....
محل پروژه : .....

- ۱- تعداد واحدهای مجتمع .....
- ۲- تعداد پرسشنامه‌های پاسخ داده شده از طرف بهره برداران .....
- ۳- امتیاز نهایی :
  - ۳-۱- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۱ .....
  - ۳-۲- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۲ .....
  - ۳-۳- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۳ .....
  - ۳-۴- امتیاز نهایی بدست آمده از پرسشنامه ۲-۴ .....

**جمع امتیاز نهایی حاصل از پرسشنامه نظرسنجی بهره‌برداران**

- در پروژه .....**
- ۴- فناوری ساخت (کل امتیاز ۲۵)
- ۵- 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)



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)

۵- مستندسازی تجربیات و تهیه مشخصات فنی - ملکی ، به گواهی هیات مدیره یا ساکنین

ساختمان : (به ازای هر مورد ۵ امتیاز در نظر گرفته شود)

۵-۱- تهیه و تدوین شناسنامه فنی پروژه :

۵-۲- تهیه نقشه‌های چون ساخت ساختمان‌های احداثی

امتیاز .....

امضا

امضا مجری انبوه‌ساز

کمیته ارزیاب

کاربرگ شماره ۳  
کد واحد انبوه ساز

۳- جمع بندی امتیاز نتایج ارزیابی مجری انبوه ساز مسکن

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

جمع بندی امتیاز مربوط به تکمیل پرسشنامه ها :

ردیف	نام مجتمع مسکونی *	تعداد واحد	زیربنای کل ساختمان	تاریخ تکمیل	امتیاز پرسشنامه فعالیت های حرفه ای	امتیاز پرسشنامه نظر خواهی ساکنان	امتیاز کل **
۱							
۲							
۳							
۴							
۵							
۶							
۷							
۸							
۹							
۱۰							
۱۱							
۱۲							

مجموع امتیاز

امضا کمیته

\* صرفا پروژه های تکمیل شده در طی ده سال منتهی به سال ارزیابی واحد انبوه ساز 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 می آید.

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

در اجرای ماده ۲۹ آیین‌نامه اجرایی 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 - ساختمانهای حداکثر تا ۴۰۰ مترمربع زیربنا و دو طبقه از روی شالوده در مقیاس محله.

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

ساختمانهای گروه سه - ساختمانهای حداکثر تا ۸۰۰ مترمربع زیربنا و چهار طبقه از روی شالوده در مقیاس 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 آیین‌نامه اجرایی و ارایه مدارک طبق ماده ۲۷ و رعایت مفاد ماده‌های ۲۸ و 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

## مبحث دوم

مهندسان با بیش از ده سال سابقه کار دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی و یا توسط «سازمان استان» مورد تایید قرار گیرد و موارد زیر در آن درج شده باشد :

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

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

۳-۲-۱۱ نام و مشخصات تحصیلی متقاضی

۴-۲-۱۱ نام ، مشخصات ، سمت و شماره «پروانه اشتغال» شخص حقیقی یا حقوقی صادرکننده گواهی.

۳-۱۱ برای متقاضیانی که در بیش از یک رشته دارای شرایط اخذ « پروانه اشتغال » می باشند یا بعدا صلاحیت جدید کسب نمایند فقط یک « پروانه اشتغال » صادر می شود و انواع صلاحیتها و تاریخ احراز آن در پروانه اشتغال درج خواهد شد.

۴-۱۱ حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال کاردانهای فنی در اجرای ساختمان به شرح جدول شماره ۸ تعیین می گردد.

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

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

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: ظرفیت اشتغال دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی در اجرای ساختمان که جزو شرکای شاغل دفتر مهندسی اجرای ساختمان می‌باشند در هر برش زمانی

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

۱۱-۶ کاردانه‌ها 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 مسوولیت رافع مسوولیت قانونی اشخاص مذکور نمی‌باشد، در این صورت به ازای 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 کاردانه‌های فنی رشته‌های 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 مسوولیت مسوول دفتر اجرای ساختمان نسبت به ارائه خدمات اجرایی اقدام نمایند، این مسوولیت رافع مسوولیت شرکای

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.

۸-۱۱ 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.

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

۱-۹-۱۱ فوت دارنده « پروانه اشتغال ».

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

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

۴-۹-۱۱ 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.

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

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

۱۱-۹-۷ قطع عضویت کاردانه‌های 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 قبلاً به عهده گرفته است اجازه فعالیت خواهد داشت.

### **ماده ۱۲- 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 توأم 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:

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

۲-۱۲ 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.

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

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

۵-۱۲ 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.

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

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



## فصل چهارم – 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 آیین نامه ماده ۳۳ به منظور ارجاع مناسب کار نظارت به ناظران و حفظ شئون حرفه‌ای و عدالت ناشی از ارجاع کار به آنان، ضمن رعایت حدود صلاحیت مندرج در مواد ۱۱ لغایت ۱۵ آیین نامه اجرایی، براساس ماده ۱۶ مندرج در این فصل نسبت به تعیین ناظران هر ساختمان اقدام خواهند نمود.

**۲-۱۳** ناظران ساختمان مکلفند عملیات ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می‌شود در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان بامشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها، محاسبات و مشخصات فنی 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، شیوه نامه‌ها، 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.

۴-۱۳ 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 به کار 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.

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

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

۷-۱۳ 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 هماهنگ‌کننده که یکی از ناظران رشته‌های معماری یا عمران همان کار خواهد بود، توسط سازمان استان تعیین و به صاحب‌کار، 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.

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

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 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 آخر 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، لوله‌کشی گاز و غیره.
- ح) گزارش پایان نماسازی‌های خارجی ساختمان؛
- خ) گزارش پایان نازک‌کاری‌های داخلی ساختمان؛
- د) گزارش پایان عملیات تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی عمومی ساختمان مانند موتورخانه، آسانسور، تابلوهای برقی، گاز و غیره؛

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 - 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 به طوری که 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.

## ۱۴-۲ 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.

## ۱۴-۳ ظرفیت اشتغال نظارت اشخاص حقیقی :

۱۴-۳-۱ چنانچه مهندسان دارای پروانه اشتغال مجموعه خدمات مهندسی خود را، فقط در بخش نظارت بر ساختمان 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 شیوه‌نامه می‌باشد. (شروع دوره از آغاز اجرای ساختمان تا تحویل گزارش پایان کار ساختمان 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 رشته‌های 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.

۴-۳-۱۴ 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 در مناطق محروم اضافه خواهد شد.

۵-۳-۱۴ 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.

#### ۴-۱۴ مقررات عمومی مربوط به ناظران حقیقی

۱-۴-۱۴ 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 و شهرسازی نمایند.

۲-۴-۱۴ چنانچه ناظران حقیقی 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 و شهرسازی نمایند ، در این صورت مجموع زیربنا و تعداد کار طراحی در طول یکسال و در 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.

۳-۴-۱۴ 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

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

**۱۴-۴-۴-** چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا فوت، حجر، ناتوانی ناظر حقیقی «در صورت 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 صاحب کار 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 هماهنگ کننده موظف است حداکثر دو ماه مانده به پایان مدت قرارداد مراتب را به صاحب کار، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام و از سازمان استان درخواست تمدید قرارداد با صاحب کار و ناظران را نماید. سازمان استان نیز با صاحب کار یا صاحبان کار و ناظران تمدید قرارداد می نماید. 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 قرار گیرد ناظران موظفند مراتب خاتمه کار خود را همراه با ارایه کارهای انجام شده و

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 بعد از اتمام قرارداد انجام می شود ، نخواهند داشت و کار مورد بحث از ظرفیت اشتغال آنان خارج می شود. بدیهی است مسوولیت کلیه امور نظارتی کارهای انجام شده در مدت قرارداد با توجه به گزارش های اعلام شده به مرجع صدور پروانه ساختمان به عهده ناظران خواهد بود و در صورتی که صاحب کار 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 ۱۵- ناظران حقوقی

ارایه خدمات نظارت ساختمانیها ، مجتمع ها و مجموعه های ساختمانی که بودجه آن از محل بودجه عمومی کشور نمی باشد ( غیر دولتی) توسط شرکتهای خصوصی و وابسته به دولت، تعاونی و دفتر فنی موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که دارای سابقه نظارت ساختمان بوده و مشمول ذکر نام شده اند موضوع مواد ۱۴ و ۱۵ آیین نامه اجرایی، منوط به احراز صلاحیت و تعیین ظرفیت اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی براساس شرایط زیر می باشد.

### ۱-۱۵ شرایط احراز صلاحیت ناظران حقوقی

۱-۱-۱۵ شرکتهای باید به یکی از صور مندرج در قانون تجارت، در اداره ثبت شرکتهای و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور 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 صلاحیت دار رسیده باشد.

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



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

۴-۱-۱۵ حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی باید دارای پروانه اشتغال نظارت ساختمان در رشته مورد درخواست بوده و جزو شاغلان تمام وقت فنی تعریف شده در این شیوه نامه نباشند.

۵-۱-۱۵ مدیرعامل شرکت یا مسوول واحد فنی که پروانه حقوقی به نام او صادر می گردد، باید دارای پروانه اشتغال مهندسی نظارت ساختمان در یکی از رشته های موضوع قانون بوده و جزو شاغلان تمام وقت تعریف شده در این شیوه نامه نباشد.

## ۲-۱۵ حدود صلاحیت ناظران حقوقی:

۱-۲-۱۵ حدود صلاحیت ناظران حقوقی برای انجام خدمات نظارت ساختمان در رشته های هفتگانه ساختمان با توجه به صلاحیت اشخاص حقیقی آن و با رعایت بندهای مشروح زیر در هر رشته و در پایه های سه ، دو ، یک و ارشد برای مهندسان رشته های معماری ، عمران ، تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی حسب مورد به شرح تبصره (۱) ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی و جدول شماره (۱۳) این مجموعه شیوه نامه و برای مهندسان رشته های شهرسازی ، نقشه برداری و ترافیک به شرح شیوه نامه مصوب وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.

۱۵ - ۲-۲ چنانچه در هر رشته از رشته های ساختمان تعداد اعضای هیات مدیره شرکت یا مدیران واحد فنی بیش از یک نفر در آن رشته باشد صلاحیت شخص حقوقی براساس پایه دارنده بالاترین درجه پروانه اشتغال در آن رشته تعیین می شود.

۱۵ - ۳-۲ ناظران حقوقی ساختمان برای انجام نظارت ساختمان های ویژه و مجموعه های ساختمانی باید دارای صلاحیت رشته های هفتگانه ساختمان مندرج در قانون باشند و یا از

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

### ۳-۱۵ 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 پایان کار و تایید آن توسط مدیرعامل شخص حقوقی می‌باشد به شرح جدول شماره ۴ و تعداد کار مجاز آنان برابر همان تعداد کار مندرج در بند ۶-۳-۱ این مجموعه شیوه‌نامه می‌باشد.

۱-۳-۱۵ چنانچه ناظران حقوقی دارای صلاحیت نظارت در یک یا چند رشته ساختمان باشند ظرفیت اشتغال آنان به شرح بند ۳-۵ این مجموعه شیوه‌نامه خواهد بود.

۳-۱۵ - 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.

۳-۱۵ - 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.

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

تا ۵۰ درصد زیربنا و تعداد این نوع کارها جزو ظرفیت اشتغال این اشخاص منظور خواهد 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 ساختمان و به تأیید سازمان استان رسیده باشد.

#### ۱۵-۴ وظایف عمومی مربوط به ناظران حقوقی

۱۵-۴-۱ چنانچه ناظران حقیقی شاغل در ناظر حقوقی یا واحد فنی که صلاحیت و ظرفیت اشتغال حقیقی آنان در پروانه ناظر حقوقی منظور شده است، از ادامه کار با ناظر حقوقی منصرف شوند و یا ناظر حقوقی با رعایت ضوابط و مقررات قانونی از ادامه همکاری با آنان انصراف حاصل نماید ناظر حقوقی مکلف است مراتب را حداکثر ظرف مدت پنج روز به طور همزمان و به صورت کتبی به وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از اعلام، موظف است نسبت به معرفی ناظر یا ناظران حقیقی با همان صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص مستعفی به وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید تا پروانه اشتغال وی تعویض گردد، در این حالت ادامه کار اشخاص مستعفی به لحاظ تعیین میزان ظرفیت اشتغال به موجب نظام‌نامه‌ای خواهد بود که توسط سازمان تصویب و ابلاغ خواهد شد، انصراف شاغلان ناظر 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 به 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

روز به مرجع مذکور در بند ۱۵-۴-۱ 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 ذی ربط ابلاغ می گردد.

۱۵-۴-۳ وزارت مسکن و شهرسازی حدود صلاحیت و میزان ظرفیت اشتغال ناظران حقوقی را در پروانه اشتغال آنها درج می نماید 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 چون ساخت و اسناد تعهدآور باید با مهری همراه باشد که نام کامل، شماره پروانه اشتغال، شماره عضویت سازمان استان، نام رشته‌ها، نام مدیرعامل شرکت یا مدیر واحد فنی در آن درج شده باشد. ذکر نام مسوول کارگاه و شماره پروانه اشتغال به کار او در ذیل مدارک 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 می گردد.

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 می شود.

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

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 کارهای انجام شده در مدت قرارداد بعهده ناظران حقوقی خواهد بود.

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 اعلام می‌نمایند و همزمان با ارجاع هر کار طراحی به آنان مشخصات ملکی ساختمان و زیربنای آن را به سازمان استان 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 ساختمانی 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.

**ماده ۱۶** - نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و حقوقی ، گردش کار معرفی ناظران به صاحب کاران و شهرداری ، نحوه پرداخت حق الزحمه نظارت به ناظران و رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

## **۱۶-۱ نحوه ارجاع کار نظارت ساختمان به ناظران حقیقی و**

### **حقوقی**

**۱۶-۱-۱** سازمان استان 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 متعاقباً فهرست ناظران را به تفکیک رشته پروانه اشتغال تهیه و نسبت به امضای کاربرگ همکاری با سازمان استان اقدام می‌نماید

**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 .

## **۱۶-۲ گردش کار معرفی ناظران به صاحب کاران و شهرداری**

**۱۶-۲-۱** صاحب کار 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.

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، حق الزحمه 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 حق الزحمه فوق را در وجه سازمان استان واریز نموده و رسیدهای مربوطه را به سازمان استان تسلیم می‌نماید، (نحوه محاسبه حق الزحمه 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.

### ۱۶-۳ نحوه پرداخت حق الزحمه 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



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

#### ۴-۱۶ رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری

۱-۴-۱۶ 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 ۱۶-۴-۱ 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 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 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

۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم‌الاجرا است.

۳-۴-۱۶ ناظر هماهنگ‌کننده 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.

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 می‌تواند موارد را با ارایه دلایل لازم به کمیته داوری سازمان استان اعلام و درخواست رسیدگی نماید در این خصوص نظر کمیته مذکور قطعی و لازم‌الاجرا می‌باشد.

مدارک مورد نیاز برای صدور پروانه اشتغال  
طراحی، اجرا و نظارت ساختمان بر اساس آیین نامه اجرایی و شیوه نامه ها

ردیف	شرح	شخص حقوقی ماده ۱۴ و ۱۵	تبصره ۴ ماده ۱۱ شخص حقوقی	مجربان ساختمان شخص حقوقی	مجری انبوه ساز	دفاتر مهندسی	شخص حقیقی ناظر
۱	تقاضای کتبی شخص حقیقی ناظر ، دفاتر مهندسی طراحی ، دفتر مهندسی اجرا یا شخص حقوقی موضوع مواد تبصره ۴ ماده ۱۱ ، ماده ۱۴ ، ماده ۱۵ ، انبوه ساز 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 ، انبوه ساز 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 رشته های 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	+	+	+	+	+	+

مبحث دوم

						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 ازای 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
+	+	+	+	+	+	۱ ۳ ارایه سابقه کار مورد تایید
-	+	+	+	-	+	۱۴ ارایه کاربرگها و اطلاعات مربوط به وزارت مسکن و شهرسازی به صورت تکمیل شده.

## 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 میانی 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.

## مبحث دوم

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

گروه ساختمانی	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 و بالاتر از روی شالوده
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

۱۷-۲ 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 بعد از آن نیز قیمت‌های مذکور با همین شیوه محاسبه و هر ساله توسط سازمان مذکور اعلام می‌شود.

۱۷-۳ 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، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی و رئیس سازمان استان حداکثر تا ۲۵ درصد نسبت به قیمت‌های تعیین شده کاهش یا افزایش یابد.

۱۷-۴ قیمت‌های مندرج در جدول شماره ۱۰ مربوط به ساختمانهای گروه «الف»، «ب»، «ج» و «د» بوده و مشمول قیمت‌های ساختمانهای ویژه نمی‌شود در خصوص قیمت‌های ساخت و ساز هر مترمربع زیربنای این چنین کارها، هیات‌مدیره سازمان استان می‌تواند از هیات سه نفره موضوع بند ۱۷-۳ این دستورالعمل استعلام نماید.

**۱۷-۵** مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی ساختمان برای چهاررشته معماری، عمران، تأسیسات برقی 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 ۱۷-۳ 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.

## مبحث دوم

**جدول شماره ۱۱-** درصد مجموع حق الزحمه 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.

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

**۱۷-۸** حق الزحمه 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** حق الزحمه بازبینی طرح‌ها ، نقشه‌ها و مدارک فنی ساختمان توسط سازمان استان معادل پنج درصد حق الزحمه 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.



۱۷-۱۰ حق الزحمه 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 حق الزحمه 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 صاحب کار و مجری منعقد خواهد شد.

جدول شماره ۱۲ - ضرایب تکراری مربوط به طراحی مجموعه‌های ساختمانی

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

## 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 کاردانشان و دیپلمه‌های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال به کار فعالیت‌های فنی در ساختمان براساس پیچیدگی عوامل و حجم کار، ساختمانها به سه گروه «یک»، «دو» و «سه» تقسیم‌بندی شده‌اند.

پیچیدگی عوامل و حجم کار مذکور و متعاقب آن تقسیمات ساختمانها به چهار گروه 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 در ارتباط مستقیم با دخالت فنی هر کدام از رشته‌های مهندسی ساختمان موضوع قانون نهایتاً 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.

**۱-۱۸** 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 بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع در گروه «د» طبقه‌بندی شده‌اند.

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 از روی شالوده در گروه «ج» و بیشتر از ۱۰ طبقه در گروه «د» تقسیم‌بندی شده‌اند.

۱۸-۱-۳ پیچیدگی دخالت‌نوع‌کاربری در طراحی ساختمان و خصوصیات اجرایی آن براساس حیطه عملکرد کاربری‌ها در قالب تقسیمات توزیع خدمات شهری طبقه‌بندی شده است و معیار کاربری قابلیت مناسبی برای طبقه‌بندی پیچیدگی کار ساختمان دارد. عامل کاربری عمدتاً 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 تجهیز مدارس درباره ساختمانهای با کاربری آموزش عمومی و یا سازمانهای ذی‌ربط برای ساختمانهای با کاربری بهداشتی - 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، کودکانها، کارگاه‌ها و ...

**ساختمانهای گروه «ب»:** کاربری‌های با حیطه عملکردی ناحیه مانند شعبات فرعی بانکها، مدارس متوسطه، 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 ...

۱۸-۱-۳ در مواردی که بررسی گروه کاربری ساختمان میسر نباشد از طریق استعلام از وزارت مسکن و شهرسازی ، حیطة 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.

۱۸-۲ 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.

۱۸-۳ 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.

۱۸-۴ 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.

## نظامات اداری

جدول شماره ۱۳ - طبقه‌بندی صلاحیت مهندسان تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی 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

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

جدول شماره ۱۴- 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	-	-	+	+	*	*	
۳	طرح جامع ناحیه (یک یا چند شهرستان)	-	+	+	+	*	*	تا ۴۰۰ هزار جمعیت
		+	+	+	+	*	*	تا یک میلیون نفر جمعیت و شهرستان فراگیر شهر مرکز استان
۴	طرح ساماندهی مجموعه روستایی	-	-	+	+	*	*	بیشتر از یک میلیون نفر جمعیت
		+	+	+	+	*	*	با هر مقیاس
۵	طرح‌های راهبردی و مکان‌یابی	-	+	+	+	*	*	با هر مقیاس
۶	طرح جامع مجموعه شهری	-	-	+	+	*	*	با هر مقیاس
		+	+	+	+	*	*	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر و شهرهای مرکز استان
۷	طرح جامع شهر	-	-	+	+	*	*	جمعیت تا یک میلیون نفر
		+	+	+	+	*	*	جمعیت بیش از یک میلیون نفر
۸	طرح جامع (شهر جدید)	+	+	+	+	*	*	تا ۱۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت
		-	-	+	+	*	*	تا ۲۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت
۹	طرح هادی شهر یا روستا	-	-	+	+	*	*	بیش از ۲۰۰/۰۰۰ نفر جمعیت
		+	+	+	+	*	*	با هر مقیاس
۱۰	طرح تفصیلی شهرها (موجود و جدید)	+	+	+	+	*	*	جمعیت تا ۲۰۰ هزار نفر
		-	-	+	+	*	*	جمعیت تا یک میلیون نفر
۱۱	طرح شهرک (مسکونی، صنعتی، تور یستی و ...)	-	-	+	+	*	*	جمعیت بیش از یک میلیون نفر
		+	+	+	+	*	*	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
۱۳	طرح آماده سازی توسعه‌های جدید شهری	+	+	+	+	*	*	در شهرهای بیش از یک میلیون نفر جمعیت
		+	+	+	+	*	*	تا مساحت ۵۰ هکتار
۱۴	برنامه‌ریزی انطباق کاربری اراضی شهری	-	-	+	+	*	*	تا مساحت ۱۵۰ هکتار
		+	+	+	+	*	*	بیش از ۱۵۰ هکتار
۱۵	طرح جزئیات شهرسازی	-	-	+	+	*	*	با هر مقیاس
		+	+	+	+	*	*	با هر مقیاس
۱۶	طرح تفکیک اراضی شهری	+	+	+	+	*	*	تا مساحت یک هکتار
		-	-	+	+	*	*	تا مساحت پنج هکتار
		-	-	+	+	*	*	مساحت بیش از پنج هکتار

۱۸-۵-۱ 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.

۱۸-۵-۲ 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.

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

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

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

۱۸-۹ 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.

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

ردیف	نوع خدمات	مقیاس	۱:۱۰۰	۱:۲۰۰	۱:۳۰۰	۱:۴۰۰	گرایش		
							ژئوتزی	فتوگرامتری	هیدروگرافی
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							+
		ژئورالیزه کردن							
۳	تهیه نقشه توپوگرافی مسیر موجود (راه، راه‌آهن، کانال، خط انتقال نیرو) شامل تهیه نقشه توپوگرافی از باند مورد درخواست، تهیه مقاطع طولی و عرضی مسیر موجود و زمین طبیعی	زمینی							
		فتوگرامتری							+
۴	اندازه‌گیری و محاسبه حجم عملیات توده‌های خاکی (مثل دیوها، گودها، .....)								+
۵	تهیه نقشه مسسیرزیرزمینی (مترو، تونل، فاضلاب)								
۶	تهیه نقشه کاداستر								+
۷	تهیه نقشه هیدروگرافی								+
۸	پیاده کردن طرح‌ها شامل طرح تفصیلی و آماده‌سازی، مسسیرهای 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 مانده 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



## نظامات اداری

**جدول شماره ۱۶- حدود صلاحیت مهندسان ترافیک در تهیه طرح‌های شهرسازی**

ردیف	انواع 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	-	-	+	+
۳	طرح‌های راهبردی و مکانیابی تسهیلات	با هر مقیاس	-	-	+	+
		تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	-	+	+
۴	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) روستایی	با هر مقیاس	+	+	+	+
		با هر مقیاس	-	-	+	+
۵	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) مجموعه شهری	تا ۵۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+	+
		تا ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	-	-	+	+
		بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت	-	-	+	+
۶	مطالعات ترابری طرح جامع شهرهای جدید	با هر مقیاس	+	+	+	+
		با هر مقیاس	-	-	+	+
۷	مطالعات ترابری طرح هادی شهر یا روستا	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+	+
		تا یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+	+
۸	مطالعات ترابری طرح جامع (ساماندهی) شهرها	تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
		تا ۵۰۰ هزار 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	+	+	+	+
		در شهرهای تا ۱۰۰ هزار نفر جمعیت	+	+	+	+
۱۱	مطالعات ترابری طرح‌های ساماندهی مرکز شهر و بافت‌های قدیمی	در شهرهای تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت	-	+	+	+
		در شهرهای تا یک میلیون نفر جمعیت	-	-	+	+
		در شهرهای بیش از یک میلیون 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 جزئیات فنی و هندسی معابر (پلان، پروفیل طولی و عرضی و حجم عملیات خاکی)	با هر مقیاس	+	+	+	+
		با هر مقیاس	+	+	+	+
۱۴	طراحی فنی و هندسی گذریندی تفکیک اراضی	تا مساحت یک هکتار	+	+	+	+
		تا مساحت ۵ هکتار	-	+	+	+
۱۵	طرح تسهیلات و تجهیزات ترافیک	تا مساحت ۱۵ هکتار	-	-	+	+
		تا مساحت ۵ هکتار	-	-	+	+
		مساحت بیش از ۱۵ هکتار	-	-	+	+
۱۶	ارزیابی ایمنی و تصادفات	با هر مقیاس	-	-	+	+
		با هر مقیاس	-	-	+	+
۱۷	نظارت بر اجرای موارد ۱ تا ۱۶	مطابق مقیاس و طبقه‌بندی مهندسان در هر مورد				

جدول شماره ۱۷ - حدود صلاحیت مهندسان نقشه‌برداری در امور ساختمان‌سازی

ردیف	نوع خدمات	گروه‌های ساختمانی	پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱	پایه ارشد
۱	۱-۱ تعیین موقعیت ملک بر روی نقشه‌هوائی یا ... مورد درخواست ۲-۱ مشخص کردن (پیاده کردن) محل دقیق ملک بر روی زمین ۳-۱ تعیین مساحت املاک و تعیین ابعاد و مختصات دقیق آن و تطبیق با حدود مشخصات اسناد مالکیت ۴-۱ تهیه نقشه توپوگرافی بزرگ مقیاس در سیستم مختصات و سیستم تصویر از زمین مورد نظر ۵-۱ تهیه مقاطع طولی و عرضی از معابر ۶-۱ تعیین بر و کف و علامت‌گذاری تراز صفر ساختمان و ثبت آن در محل مناسب	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+
۲	۱-۲ کنترل استقرار درست ساختمان در سطوح قائم و افقی ۲-۲ کنترل شیب‌بندی محوطه‌ها و پارکینگ‌ها	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+
	۳-۲ 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	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	-	+	+	+
۳	تهیه نقشه‌های لازم برای تفکیک واحدهای موجود در مجتمع‌های ساختمانی	تمامی گروه‌های ساختمانی (الف - ب - ج - د)	+	+	+	+

## 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  $۱۶/۵ \times ۲۲/۵$  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 طراحان حقوقی ساختمان قرار داده می‌شود.

## ۱-۱۹ مراحل تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

۱-۱-۱۹ 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.

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

۳-۱-۱۹ 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.

۴-۱-۱۹ 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 نقشه‌های معماری دارای نقص یا ایراد باشد، موارد را رسماً و کتباً به طراح اعلام نموده و آن را برای اصلاح به طراح عودت می‌دهد.

۵-۱-۱۹ 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.

۶-۱-۱۹ 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

نقشه‌های تهیه شده را جهت کنترل مقررات ملی ساختمان به سازمان استان آن ارایه می‌نماید.

۷-۱-۱۹ سازمان استان ضمن بازبینی مدارک ارایه شده ، نقشه‌های مربوط را با توجه به مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی ، کنترل نموده و در صورت نداشتن ایراد زیربنایی ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمان را در بخش مربوط به طراحی ساختمان در دفترچه اطلاعات ساختمان ثبت می‌نماید.

۸-۱-۱۹ در صورتی که نقشه‌های ارایه شده دارای ایراد باشد ، سازمان استان کتباً و رسماً به طراح اعلام می‌نماید و طراح نسبت به اصلاح و ارسال آن به سازمان استان اقدام خواهد نمود ، در هر حال مدت بررسی نقشه‌ها و تایید آن توسط سازمان استان نباید از یکماه تجاوز نماید.

۹-۱-۱۹ سازمان استان 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 را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌نماید ، یک نسخه از معرفی نامه ناظران مذکور به مالک و مجری نیز تحویل می‌گردد در ضمن تعداد و زیربنای کار مورد نظر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت می‌گردد.

۱۰-۱-۱۹ 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 به هریک از مهندسان ناظر قرار می‌دهد.

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

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 پایان کار، 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 ازای 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.

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























































































## فصل هفتم :

### شیوه نامه تعیین حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۱ آیین نامه 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.

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

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

۴-۱ 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.

۵-۱ طراحی و محاسبه : کلیه فعالیت‌ها و خدماتی است که منجر به تهیه و تأیید نقشه‌های لازم برای هر یک از مراحل (مقدماتی و اجرایی) در رشته‌های مختلف مهندسی می‌گردد. این خدمات باید از هر حیث جامع و کامل بوده و مطابق با مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه‌ها، 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 می‌باشد.

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

۷-۱ 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.

۸-۱ - 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.

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

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

۱۱-۱ **گروه ساختمانهای ویژه :** بناهایی است که طراحی معماری ، سازه ، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی آن ، بنا بر ضرورت ، یک یا چند رشته ، نیاز به کنترل بسیار دقیقی دارد و در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان تحت عنوان «بارهای وارد بر ساختمان» جزو گروه بندی ساختمانهای با اهمیت زیاد قرار دارند و مورد استفاده آنها کاملاً تخصصی می باشد و همچنین 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 دوفرازمعزای هیات مدیره یا مدیران شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته های اصلی ساختمان و شاغل تمام وقت در دفتر مشاور باشد.

پ- پروانه اشتغال حقوقی بنام مهندسین مشاور با مدیریت 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.



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 دارا بودن 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.

**«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.

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

**۲-۳** 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 پایه‌ها به همین ترتیب خواهد بود).

**ماده ۴ -** صلاحیت اشخاص حقوقی در بخش طراحی، محاسبه و نظارت در هر رشته در پایه‌های مختلف به شرح جداول زیر تعیین می‌شود:

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 طبقه بندی 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

## «بخش ج» ظرفیت اشتغال

**ماده ۵ -** 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 رشته های ساختمان می پردازند یک سال تمام محاسبه شده است و در خصوص اشخاص حقوقی که نسبت به ارائه خدمات نظارت بر اجرای ساختمان مبادرت می ورزند به صورت دوره ای تعیین میشود، به این ترتیب که از ابتدای 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 از سطح زیربنا و تعداد کاراست، این توان در یک برش زمانی تعیین می گردد در این حالت تعداد کاروزیربنای کارهای طراحی یا محاسبه 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 رشته های هفتگانه ساختمان مبادرت می ورزند در هر رشته برابر مجموع ظرفیت اشتغال به کار حقیقی اعضای هیأت مدیره، مدیر عامل، شرکاء و شاغلین در شرکت تعیین می گردد و تعداد کارهای شخص حقوقی در هر رشته عبارت است از: ۵۰ درصد مجموع

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

۷-۱ 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 دو سال 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.) بدین منظور 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 به کار شخص حقوقی و حقیقی و مقادیر آن اطمینان حاصل نماید. اعضای هیأت‌مدیره، مدیرعامل، شرکاء باید شاغل تمام وقت باشند و چنانچه خلاف واقع خود اظهاری یا عمل نموده یا نمایند، پروانه اشتغال به کار حقوقی ذی‌ربط ابطال خواهد گردید.

## «بخش د»

### مواد عمومی

**ماده ۸ -** اشخاص حقوقی در بخش نظارت بر ساختمانهایی که به موجب این دستورالعمل ، استفاده مجری ساختمان در آنها الزامی است ، مکلفند نسبت به اجرای ساختمان توسط مجری اطمینان حاصل نمایند . لذا صدور پروانه ساختمانی و شروع هرگونه عملیات ساختمانی در ساختمانهایی که مشمول دستورالعمل مجریان ساختمان می باشند ، منوط به داشتن مجری ساختمان و معرفی وی به شخص حقیقی توسط صاحب کار می باشد. پروانه ساختمان و مجوز شروع عملیات ساختمانی باید دارای امضای اشخاص حقوقی ذی ربط و مجری باشد.

**ماده ۹ -** چنانچه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد یا فسخ یا ابطال آن و یا سلب صلاحیت یا هردلیل قانونی دیگر ، ادامه کار شخص حقوقی غیرممکن شود، عملیات ساختمانی متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود شخص حقوقی جدید خواهد بود . در این گونه موارد مرجع صدور پروانه ساختمان موظف است از ادامه کار کارتا معرفی شخص حقوقی صاحب صلاحیت جدید جلوگیری بعمل آورد.

**ماده ۱۰ -** در صورتیکه صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور شخص حقیقی به هردلیل بیش از ۲۰ درصد مدت مندرج در قرارداد به تأخیر بیاندازد و موضوع این تعلیق کار از بدو شروع تا پایان مدت مذکور مورد تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرارگیرد شخص حقوقی مجاز خواهد بود تا تعیین تکلیف کارنسبت به ارائه خدمات مهندسی پروژه دیگری در حدود ظرفیت تعیین شده از طریق مرجع ذی ربط اقدام نماید.

**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 قرارداد.

**۱۱-۱** 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 و یا ظرف مدت مذکور نسبت به معرفی جایگزین در همان حدود صلاحیت و ظرفیت اقدام نمایند عدم اطلاع به موقع این تغییرات توسط دارنده پروانه اشتغال به کار 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 درجه بندی 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.

**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، مجدداً تعیین صلاحیت و ظرفیت می‌شوند.

**ماده ۱۴-** امضای مجاز اشخاص حقوقی ذیل نقشه‌ها 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 می‌گردد.

**ماده ۱۶-** ارائه خدمات مهندسی، محاسباتی و نظارت توسط اشخاص حقیقی و شرکتهای 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 می‌شود.

**ماده ۱۷-** شرکت‌ها که نظارت پروژه‌ای را تقبل نموده‌اند، نمی‌توانند مجری یا پیمانکار همان پروژه باشند و انجام آن توأمأً 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 موظف‌اند 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



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 بعهدده 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.



## 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 بوده و جزو لاینفک آن محسوب می‌شود.



### ماده ۳ - شرایط خصوصی :

شرایط خاصی است که اجرای هرساختمان با توجه به وضعیت، موقعیت و ماهیت خود دارد و متضمن خواسته‌ها و نظرات خاص هر یک از طرفین قرارداد و به منظور تکمیل شرایط عمومی 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 - انواع قرارداد اجرای ساختمان:

قرارداد اجرای ساختمان معمولاً 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 ۵ - 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 ۶ - 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.

### ماده ۷- 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 سازمان استان انتخاب و به صاحب کار، شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می‌شود و بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود به لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها، مقررات ملی ساختمان و محاسبات فنی منضم به آن نظارت می‌نماید.

### ماده ۸- ناظر هماهنگ کننده :

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 هماهنگ کننده خواهد بود.

### ماده ۹- 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 ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن :

الف) محل یا محل‌هایی است که عملیات موضوع قرارداد در آن اجرا می‌شود، یا با اجازه صاحب کار 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.

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 ۱۱- مدت قرارداد - 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 صاحب‌کار 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 ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت :

عبارت است از مبلغ یا درصدی که با توجه به نوع قرارداد منعقد شده 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.

## فصل دوم - تعهدات و اختیارات صاحب کار

### ماده ۱۳ - تعهدات صاحب کار :

۱-۱۳ صاحب کار متعهد است محل اجرای ساختمان را بدون متصرف و معارض طی صورت جلسه 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.

۲-۱۳ صاحب کار 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.

۳-۱۳ صاحب کار متعهد است تسهیلات لازم به منظور تامین آب و برق کارگاه ساختمان را قبل از شروع عملیات ساختمانی فراهم نماید.

۴-۱۳ صاحب کار 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.

۵-۱۳ در صورت تایید ناظر و ناظر هماهنگ کننده مبنی بر انجام کار توسط مجری، صاحب کار متعهد است کلیه پرداخت‌هایی را که با توجه به نوع قرارداد تقبل نموده در راس موعد مقرر پرداخت کند.



۱۲-۶ صاحب کار متعهد است با توجه به نوع قرارداد هزینه‌های مربوط به بیمه کارگاه ساختمان را (غیر از هزینه بیمه نیروی انسانی و ماشین‌آلات و تجهیزاتی که متعلق به مجری است) بپردازد.

۱۳-۷ صاحب کار متعهد است در مواردی که مجری یا ناظر پیشنهادهایی ارائه و یا از وی کسب نظر می‌کنند، متناسب با شرایط کار در اسرع وقت، حداکثر ظرف مدت یک هفته نظر نهایی خود را اعلام دارد.

۱۳-۸ صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات مورد نظر خود را فقط پس از تایید ناظر ذی‌ربط و توسط وی به مجری ابلاغ می‌کند و به هیچ‌وجه مجاز نمی‌باشد در امور اجرایی کارگاه مستقیماً دخالت نماید.

#### ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار :

۱۴-۱ صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دایم بنحوی که موجب اختلال در امور 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 مورد به طور کتبی به مجری یا پیمانکار اعلام کند. در صورتی که مجری یا پیمانکار به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد براساس مفاد پیش‌بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۱۴-۲ صاحب کار اختیار دارد در ضمن اجرای ساختمان حداکثر تا معادل ۲۰ درصد مبلغ قرارداد را تقلیل یا افزایش دهد. اما در صورت تجاوز از ۲۰ درصد قرارداد، مجری موظف است بلافاصله قیمت پیشنهادی خود را به صاحب کار اعلام نماید تا در صورت حصول توافق و عقد قرارداد الحاقی، در آن خصوص اقدام گردد.

## فصل سوم - تعهدات و اختیارات مجری

### ماده ۱۵ - تعهدات :

مجری باید قبل از انعقاد قرارداد از محل اجرای ساختمان بازدید کرده و تمام اسناد و مدارک و نقشه‌ها را ملاحظه نموده و از موقعیت، نوع کار، وضعیت آب و هوا، امکان اجرای 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.

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

**۲-۱۵** تمامی مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌های عمومی اجرای ساختمان و ایمنی کارگاه و ساختمانهای مجاور و مسایل زیست‌محیطی در کارگاه را رعایت کند.

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

**۴-۱۵** عملیات اجرایی را پس از صدور مجوزهای قانونی از سوی دستگاه‌های ذی‌ربط و دریافت آن مدارک از صاحب‌کار، مطابق برنامه زمان‌بندی شروع نماید.

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

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

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

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

۹-۱۵ 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 کاملاً رعایت نماید و همچنین از پذیرش مسوولیت نظارت بر ساختمانی که اجرای آن بعهده وی می‌باشد امتناع نماید.

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

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

۱۲-۱۵ 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.

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

**۱۴-۱۵** 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.

**۱۵-۱۵** 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.

**۱۶-۱۵** 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.

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

**۱۸-۱۵** اجاره واگذاری قرارداد را به دیگران ندارد.

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

۲۰-۱۵ 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 ۱۶- اختیارات مجری :

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

۲-۱۶ 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.

۳-۱۶ چنانچه مجری اجرای بخشی از کار را براساس نقشه‌ها به مصلحت نداند 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.

## **فصل چهارم – تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه‌ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار**

### **ماده ۱۷ – 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 مآخوذه را مسترد دارد.

### **ماده ۱۸ – صورت هزینه‌ها :**

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

### **ماده ۱۹ – 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.

### ماده ۲۰- تعلیق :

صاحب کار 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 مسوولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهدہ صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکان پذیر است.

## فصل پنجم – تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار

### ماده ۲۱- 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 بعد از رفع نقص مذکور موکول می‌شود، در غیر این صورت در همان صورتجلسه ضمن تحویل گرفتن پروژه زمانهای معینی برای رفع نواقص جزئی 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 ۲۲- برچیدن کارگاه:

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



### ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار :

حداکثر ظرف ۱۵ روز بعد از تنظیم صورتجلسه تحویل موقت کار و رفع نواقص و تایید آن از سوی ناظر و ناظر هماهنگ کننده ، طرفین قرارداد موظفند با توجه به نوع قرارداد در مورد دوره تضمین پس از تحویل موقت مراتب مربوط به تحویل قطعی کار و تسویه حساب و پایان قرارداد را صورتجلسه نمایند.

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

### ماده ۲۴ - موارد فسخ :

- الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید.
- ۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
  - ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
  - ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار 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.
  - ۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.
  - ۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.
  - ۶- صاحب کار 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 :
- ۱- تاخیر صاحب کار 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.
  - ۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهدده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
  - ۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.

- ۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه 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 هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد.
- ۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی.
- ۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه.
- ۸- مشکلات شخصی مجری، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد.

### ماده ۲۵- اقدامات پس از فسخ:

- در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد.
- پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار، تجهیزات، ابزار، ادوات، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورت جلسه و قرارداد فسخ می شود. در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورت جلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد. صورت جلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.
- فسخ قرارداد موجب رفع مسوولیت های مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد.

### ماده ۲۶- خسارت عدم انجام تعهدات :

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار 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) ، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش‌بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می‌باشد.

### ماده ۲۷- 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 فیما بین، 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 صاحب کار، یک نفر نماینده مجری و یک نفر به انتخاب طرفین ارجاع می‌گردد. در صورت تقاضای هر یک از طرفین، مهندس ناظر و ناظر هماهنگ کننده بدون داشتن حق رای در هیات حضور می‌یابد. تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای برای طرفین معتبر است.

## فصل هفتم: حوادث قهری - تسریع کار - اقامتگاه و ابلاغها -

### اعتبار شرایط عمومی قرارداد

#### ماده ۲۸ - حوادث قهری:

جنگ، انقلابها، اعتصابهای عمومی، شیوع بیماریهای واگیردار، سیل، زلزله، آتش سوزیهای دامنه دار و مهارنشده، طوفان و حوادث مشابه که خارج از اراده و کنترل طرفین قرارداد است و اجرای کار را غیر ممکن یا موجب تاخیر می نماید، حوادث قهری به شمار می رود و هیچیک از طرفین مسوول خسارتهای وارده ناشی از تاخیر و تعطیل کار به طرف مقابل نمی باشد.

#### ماده ۲۹ - 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 اولاً مراتب، در شرایط خصوصی درج شود و ثانیاً بهرحال اعلامها و ابلاغهای غیر کتبی به هر شکل و در هر محل و در هر زمان که صورت می گیرد باید حداکثر ظرف ۴۸ ساعت با قید تاریخ اعلام یا ابلاغ قبلی، صورتجلسه شده و به امضای طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده برسد.

### ماده ۳۰- اعتبار شرایط عمومی :

با توجه به اینکه این شرایط عمومی برای قراردادهای غیردولتی و به منظور حفظ حقوق و مصالح صاحب کار ، خریداران ، بهره‌برداران ، مجریان ، سازندگان و ثروتهای ملی تدوین شده است، لذا رعایت مفاد آن در کلیه قراردادهای منعقد شده بین صاحب کار 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 عبارتند از :

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

**ماده ۲-** برنامه زمانبندی تفصیلی کار.

**ماده ۳-** 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 ۴-** تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.

**ماده ۵-** تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.

**ماده ۶-** تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.

**ماده ۷-** تضمین مورد قبول صاحب کار، برای تضمین پیش پرداخت، حسن انجام کار، تنخواه گردان.

**ماده ۸-** نحوه استرداد تضمین و تعیین مراحل و درصدهای آن.

**ماده ۹-** تعیین زمانهای لازم برای ارایه صورت وضعیت ها یا صورت هزینه ها و حسب مورد اسناد هزینه و مدارک مثبت به صاحب کار.

**ماده ۱۰-** تعیین مدت تضمین بعد از تحویل موقت.

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

**ماده ۱۲-** تعیین درصد جریمه تاخیر غیرمجاز.

**ماده ۱۳-** تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه مجری.

**ماده ۱۴-** تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.

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

**ماده ۱۶-** تعیین درصد جایزه تسریع.

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

**ماده ۱۸-** تعیین افراد هیات حل اختلاف.

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

**ماده ۲۰-** مواردی که در قرارداد پیمان مدیریت هزینه آن به عهده صاحب کار نیست.

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

**ماده ۲۲-** 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 مجری / مدیر

امضای صاحب کار



## قرارداد اجرای ساختمان

( کاربرگ الف )

( با مصالح )

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

.....  
.....  
.....

### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: .....  
.....  
.....

اجرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل

اجرای بخش یا بخشهای .....  
شامل :

.....  
.....  
.....

به استثنای :

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

### ماده ۲- محل اجرای کار:

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

### ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که ، با توجه به ماده (۱) و سایر مواد این قرارداد و جمیع جهات برآورد شده است از قرار مترمربع زیربنا ( به حروف ) .....ریال ( به عدد ) .....ریال و جمعا .....ریال است. این مبلغ تابع تغییر مقادیر کار و کارهای جدید 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 ۴- نحوه پرداخت:

مبلغ .....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 می‌شود. مواعد بقیه پرداختها در مراحل مختلف کار و پس از تایید ناظر به شرح مندرج در شرایط خصوصی قرارداد است.

**ماده ۵- مدت قرارداد ، برنامه زمانبندی:**

مدت قرارداد ..... ماه است و تاریخ شروع کار همان تاریخ صورت مجلس 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 می باشد.

**ماده ۶- نیروی انسانی - مصالح و تدارکات:**

تامین نیروی انسانی، تهیه و تدارک کلیه مصالح، ابزار کار، ماشین آلات و بطور کلی تمام لوازم و وسایل ضروری برای اجرای ساختمان و هزینه های مستقیم و غیرمستقیم مربوط به عهده مجری می باشد، 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 ۷- مهندسان ناظر:**

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده .....  
به نشانی.....  
می باشد که از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان استان به صاحب کار مجری معرفی شده اند. 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 صاحب کار معرفی نماید.

**ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:**

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه پله ها ، خرپشته ، انباری ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه ، دیوار محسوب نمی شود)  $\frac{3}{4}$  (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می شود . سطح ایوان ها و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد  $\frac{1}{4}$  (یکدوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد.

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  $\frac{1}{4}$  (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می‌شود ، ضمناً 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 ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : 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 ۱۰- شرایط - مسوولیتها - 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 ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب‌کار

## قرارداد اجرای ساختمان

(بدون مصالح یا دستمزدی) (کاربرگ ب)

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی، شرایط خصوصی و دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیر قابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و ..... که در این قرارداد مجری خوانده می شود از طرف دیگر، به شرح زیر منعقد گردید:

### ماده ۱- موضوع قرارداد

موضوع قرارداد عبارت است از:

■  
جرای کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات برقی و تأسیسات مکانیکی) محوطه سازی، حصارکشی، راه اندازی و تحویل.....

■  
جرای بخش یا بخشهای

شامل :  
.....  
.....  
.....  
.....

به استثنای :  
.....  
.....

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

### ماده ۲- محل اجرای کار:

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

### ماده ۳- مبلغ قرارداد:

مبلغ این قرارداد براساس پیشنهاد مجری که، با توجه به جمیع جهات برآورد شده است از قرار هر مترمربع زیربنا..... مجموعاً به حروف ..... ریال است. این مبلغ شامل:  
- دستمزد، تامین نیروی انسانی، تهیه ماشین‌آلات، ابزار، لوازم و وسایل کار است و فقط تهیه مصالح ساختمانی مصرفی به عهده صاحب‌کار است.  
- دستمزد و تامین 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 ۴- 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.

**ماده ۵- مدت قرارداد:**

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

**ماده ۶- نگهداری دفتر مخصوص و انجام مراقبت های لازم:**

مجری موظف است در دفتر مخصوص ، کلیه مصالح مصرفی و ماشین آلات و ابزار و وسایلی که توسط صاحب کار به وی یا در کارگاه ساختمان تحویل می شود ثبت نماید. از ماشین آلات و ابزار ، به خوبی نگهداری و پس از اتمام کار عینا تحویل صاحب کار دهد. جبران خسارات ناشی از عدم نگهداری و مصرف ناصحیح از ماشین آلات ، ابزار و وسایل مذکور به عهده مجری است. همچنین مجری موظف است از مصالحی که توسط صاحب کار در اختیار او قرار می گیرد به خوبی استفاده نموده و صرفه جویی های لازم را به عمل آورد.

**ماده ۷- مهندس ناظر:**

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده .....  
به نشانی: .....  
می باشد که از طرف صاحب کار به مجری معرفی شده است. چنانچه بعدا به هر دلیل مهندس ناظر تغییر کند، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

**ماده ۸- نحوه اندازه گیری سطح زیربنا:**

سطوح زیربنای ساختمان ، فضاهای ارتباطی ، راه پله ها ، خریشته ، انباری ها ، اتاق نگهبان ، اتاق سرایدار و موتورخانه به طور کامل و سطح پیلوت ، زیرزمین ها و بالکن های مسقف که سه طرف آن دیوار باشد (دست انداز و جان پناه ، دیوار محسوب نمی شود)  $\frac{2}{3}$  (دوسوم) سطح آنها جزو زیربنا محسوب می شود . سطح ایوان ها و و بالکن های مسقف که دارای دو طرف دیوار باشد  $\frac{1}{4}$  (یک دوم) سطح آنها در محاسبات منظور می گردد.

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 ۱/۳ (یک‌سوم) سطح آنها جزو زیربنا محاسبه می‌شود ، ضمناً 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 ۹- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : قرارداد حاضر ، شرایط عمومی ، شرایط خصوصی ، برنامه زمانبندی کلی ، نقشه‌ها و پروانه ساختمان ، همچنین مشخصات فنی ، نقشه‌ها ، صورت‌مجلس‌ها ، توافقنامه‌هایی که در طول اجرای کار تنظیم و به امضای طرفیت می‌رسد نیز جزو منضمات این قرارداد محسوب می‌شود.

#### ماده ۱۰- شرایط - مسوولیتها - 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 ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:

نشانی صاحب‌کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب‌کار



## قرارداد اجرای ساختمان

( کاربرد ج )

( پیمان مدیریت )

قرارداد حاضر به همراه شرایط عمومی ، شرایط خصوصی دیگر اسناد و مدارک منضم به آن که مجموعاً قرارداد واحد محسوب و غیرقابل تفکیک است در تاریخ ..... بین ..... که در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و ..... که در این قرارداد به طور اختصار مدیر نامیده می شود از طرف دیگر ، به شرح زیر منعقد گردید:

### ماده ۱- موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد عبارتست از: مدیریت فنی  اجرایی  مالی

اداری  .....

به منظور : .....

مدیریت اجرایی کامل تمامی عملیات ساختمانی (ابنیه و تأسیسات مکانیکی و

تأسیسات برقی) محوطه سازی ، حصارکشی ، راه اندازی و تحویل .....

.....

.....

مدیریت اجرایی بخش یا بخشهای .....

شامل :

.....

به استثنای :

مطابق نقشه ها و مدارک و مشخصات که به رویت و امضای مدیر رسیده و یک نسخه آن نزد مدیر است و دو نسخه دیگر تحویل صاحب کار و ناظر شده است.

### ماده ۲- 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 ۳- 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 ۴- وظایف و تعهدات مدیر:

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

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

۳-۴ 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 ماشین آلات مورد نیاز به هزینه صاحب کار.

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

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

۶-۷ 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 منعقدہ 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 مفاسا حساب بیمه و سایر پرداختی‌ها را به صاحب‌کار تحویل دهد.

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

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

## **ماده ۵- وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب‌کار:**

**۱-۵** پرداخت تمامی هزینه‌های مندرج در این قرارداد به عهده صاحب‌کار است مگر مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می‌گردد.

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

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

**۴-۵** صاحب‌کار همکاریهای لازم را از قبیل دادن وکالتنامه، معرفی نامه و غیره جهت معرفی مدیر به منظور اخذ انشعابات آب و برق و گاز و غیره و مراجعه به مراجع رسمی و دولتی را متناسب با برنامه زمان‌بندی و حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ درخواست مدیر به عمل آورد.

## **ماده ۶- حق الزحمه مدیر و نحوه پرداخت آن:**

الف - حق الزحمه مدیر ..... درصد از هر صورت هزینه‌ای می‌باشد که مدیر در طول 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 تعلق می‌گیرد باید در شرایط خصوصی پیمان مشخص شود. در غیر این صورت، تمامی هزینه‌های انجام شده مبنا برای محاسبه حق الزحمه قرار خواهد گرفت.

- ب - پس از محاسبه هر صورت هزینه ، مبلغ کارکرد طی هر دوره محاسبه و سپس ..... درصد آن به عنوان کارمزد توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.
- ج - از هر کارمزد مدیر ..... درصد به عنوان تضمین حسن انجام کار کسر می گردد که پس از خاتمه قرارداد و پایان دوره تضمین به وی پرداخت خواهد شد.
- د - پرداخت مالیات و کسورات قانونی که به حق الزحمه مدیر تعلق می گیرد به عهده مدیر می باشد.

### ماده ۷- تنخواه گردان:

صاحب کار مبلغ ..... ریال به عنوان تنخواه گردان در اختیار مدیر قرار می دهد که پس از ارایه صورت هزینه ها و فاکتورهای مربوطه و تایید مهندس ناظر هماهنگ کننده، تنخواه گردان بعدی تا سقف مبلغ مذکور محاسبه و توسط صاحب کار به مدیر پرداخت می شود.

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

### ماده ۸ - مهندسان ناظر:

نظارت بر اجرای ساختمان به عهده :

- ۱- ناظر هماهنگ کننده : ..... به نشانی :
- ۲- ..... به نشانی :
- ۳- ..... به نشانی :
- ۴- ..... به نشانی :

می باشد که از طرف صاحب کار به مدیر معرفی شده اند. چنانچه بعدا به هر دلیل هر یک از مهندسان ناظر تغییر کند ، صاحب کار موظف است حداکثر ظرف ۱۵ روز مهندس ناظر جدید را کتبا به مجری معرفی نماید.

**ماده ۹- شرایط - مسوولیتها - اختیارات - عموماً:**

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

**ماده ۱۰- اسناد و مدارک قرارداد و منضمات آن:**

اسناد و مدارک قرارداد عبارتند از : 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 ۱۱- نشانی طرفین قرارداد:**

نشانی صاحب کار : .....

نشانی مجری : .....

امضای مجری/مدیر

امضای صاحب کار