


دستورالعمل نحوه ثبت و کنترل ظرفیت سازندگان و اصلاح و کنترل قراردادهای اجرایی ساختمان

کد سند: TGW26/2/03.6

تاریخ تدوین: 1402/04/12

آخرین بازنگری: شهریور 1403

تصویب کننده: هیات مدیره	تایید کننده: رئیس سازمان	تهیه کننده: کمیته سازندگان و اصلاح ساختمان کارشناس بهبود سیستم نو فرآیندها
وضعیت کنترل سند	<ul style="list-style-type: none"> کپی، تکثیر و تغییر ندهد فقط با هماهنگی واحد بهبود سیستم نو فرآیندها مجاز می باشد. در موارد استناد توجه شود آخرین بازنگری دارای اعتبار می باشد. 	

کد سند : TGW26/2/03.6 تاریخ تدوین : 1402/04/12 تاریخ بازنگری : شهریور 1403	دستورالعمل نحوه ثبت و کنترل ظرفیت سازندگان ذیصلاح و کنترل قراردادهای اجرای ساختمان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان ایران
--	---	---

1. هدف: ارتقاء کیفیت ساخت ساختمان‌ها با هدف افزایش طول عمر مفید ساختمان توسط سازندگان ذیصلاح ضمن کنترل صلاحیت و ظرفیت آنها.

2. دامنه کاربرد:

- 1-2 - کلیه پروژه‌های ساختمانی مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- برای پروژه‌های گروه ساختمانی الف، ب، ج و د الزامی می‌باشد.
 - تبصره: در شرایط کنونی و تا اطلاع ثانوی صرفاً در گروه الف، به کارگیری سرپرست الزامی است.
- 2-2 - کلیه اعضای دارای پروانه اشتغال بکار با صلاحیت اجرا / سازنده از وزارت راه و شهرسازی، اعم از حقیقی یا حقوقی.

3. مبانی قانونی در خصوص مسئولیت‌ها، صلاحیت و ظرفیت اشتغال:

- 1-3- فصل چهارم آیین‌نامه اجرایی ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- 2-3- مبحث دوم مقررات ملی ساختمان.
- 3-3- دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان مورخ 1387/11/02 و اصلاحیه دستورالعمل مذکور مورخ 1389/04/02.

4. پیوست‌ها:

- 1-4- آیین‌نامه اجرایی ماده 33 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.
- 2-4- اصلاحیه دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان.
- 3-4- شرایط عمومی، شرایط خصوصی، قرارداد اجرا پیمان مدیریت.
- 4-4- فلوچارت بازدید از پروژه‌ها.
- 5-4- چک‌لیست کنترل ادواری.
- 6-4- شیوه‌نامه عملکرد و دستورالعمل بازرسان.
- 7-4- فرم معرفی سازنده ذیصلاح.
- 8-4- فرم تغییر سازنده ذیصلاح.
- 9-4- برگ تعهد خدمات اجرای ساختمان.



5. شیوه معرفی و انتخاب سازنده ذیصلاح:

- 5-1- کنترل شرایط ساختمان در دفتر نمایندگی به منظور نیاز پروژه به سازنده ذیصلاح/سرپرست کارگاه، توسط کاربر سازمان و اعلام به مالک مبنی بر لزوم حضور و معرفی سازنده ذیصلاح / سرپرست کارگاه در بدو تشکیل پرونده در دفتر نمایندگی.
 - 5-2- تکمیل فرم معرفی و انتخاب سازنده ذیصلاح توسط مالک.
 - 5-3- اعلام آمادگی سازنده ذیصلاح جهت پذیرش اجرای ساختمان مطابق صلاحیت، ظرفیت و ارائه لیست سابقه بیمه جهت کنترل های لازم.
 - 5-4- کنترل ظرفیت، صلاحیت و اعتبار پروانه اشتغال به کار مهندس سازنده ذیصلاح توسط کاربر سازمان در دفتر نمایندگی.
- تبصره: شاغلین تمام وقت که درخواست اخذ کار اجرا دارند، ملزم به ارائه مرخصی، با تأیید دستگاه مربوطه، متناسب با مدت قرارداد اجرا پس از تأیید سازمان، می باشند.
- 5-5- برگزاری جلسه آموزشی و توجیهی با سازنده ذیصلاح و صاحب کار در محل دفتر توسط کمیته مجریان و بررسی و تأیید قرارداد.
- تبصره: سازنده ذیصلاح حقوقی موظف است پس از عقد قرارداد نسبت به معرفی سرپرست کارگاه تمام وقت صاحب صلاحیت، مطابق جداول ابلاغی اقدام نماید.
- 5-6- ثبت قرارداد سازنده ذیصلاح پس از تأیید مسئول دفتر نمایندگی، در سامانه سازمان انجام و سایر صلاحیت های سازنده ذیصلاح غیرفعال می گردد.
- 5-7- صدور فیش مربوط به پرداخت حق عضویت مبتنی بر عملکرد سازنده ذیصلاح/ سرپرست کارگاه و تسویه حساب توسط ایشان.
 - 5-8- صدور فرم تعهد صاحب کار و سازنده ذیصلاح و اخذ مهر و امضا و اسکن آن و ارسال مدارک و پرونده به مراجع صدور پروانه ساختمان.
- تبصره: امضا صاحب کار زیر این فرم می بایست گواهی محضری گردد.

6. شیوه و مراحل اخذ کار دوم:

- 6-1 - سازنده ذیصلاح حقیقی:
- 6-1-1- سازنده ذیصلاح با در نظر گرفتن موارد قانونی مندرج در آئین نامه ها، دستورالعمل ها، نسبت به ثبت درخواست در پرتال الکترونیکی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان سمنان اقدام نماید.
 - 6-1-2- در خواست سازنده ذیصلاح برای کار بعدی، پس از تأیید صلاحیت و ظرفیت توسط کاربر دفتر نمایندگی در کمیته مجریان استان بررسی و در صورت کسب حداقل میانگین امتیاز ابلاغی فرم بازدید بازرسی کمیته مجریان از کارهای در دست اجرا و بررسی اظهارها و مکاتبات با سازنده ذیصلاح مربوطه، در خصوص واگذاری کار جدید بررسی و نتیجه به سازمان اعلام می گردد.



6-2- سازنده ذیصلاح حقوقی:

6-2-1- سازنده ذیصلاح حقوقی ضمن ارائه درخواست کتبی و یا درج در کارتابل مدیرعامل در پرتال نظام مهندسی، ضمن گذراندن مراحل سازنده حقیقی، ملزم به اخذ حداقل میانگین امتیاز فرم بازدید بازرسی به میزان حداقل درصد ابلاغی بوده و ضمن بررسی اظهارهای کتبی و سوابق کیفی، مجاز به انتخاب پروژه جدید می‌گردد.

7. تهیه بیمه‌نامه تضمین کیفیت:

7-1- سازنده ذیصلاح مطابق بند (7-1-15) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مکلف می‌باشد همزمان با صدور پروانه ساختمانی و شروع عملیات، نسبت به اخذ بیمه‌نامه تضمین کیفیت اقدام نماید و ضمن هماهنگی حین ساخت با شرکت بیمه‌گذار، در پایان عملیات و قرارداد با ارائه بیمه‌نامه، نسبت به آزادسازی ظرفیت کار خود اقدام نماید و جهت استفاده بهره‌برداران آینده ساختمان در اختیار شهرداری/ مالک/ اداره ثبت اسناد قرار دهد.

تبصره: کاربر سازمان پس از رؤیت، تأیید و بایگانی نمودن یک نسخه بیمه‌نامه تضمین کیفیت در سامانه جامع سازمان، می‌دردت به آزادسازی ظرفیت سازنده ذیصلاح می‌نماید.

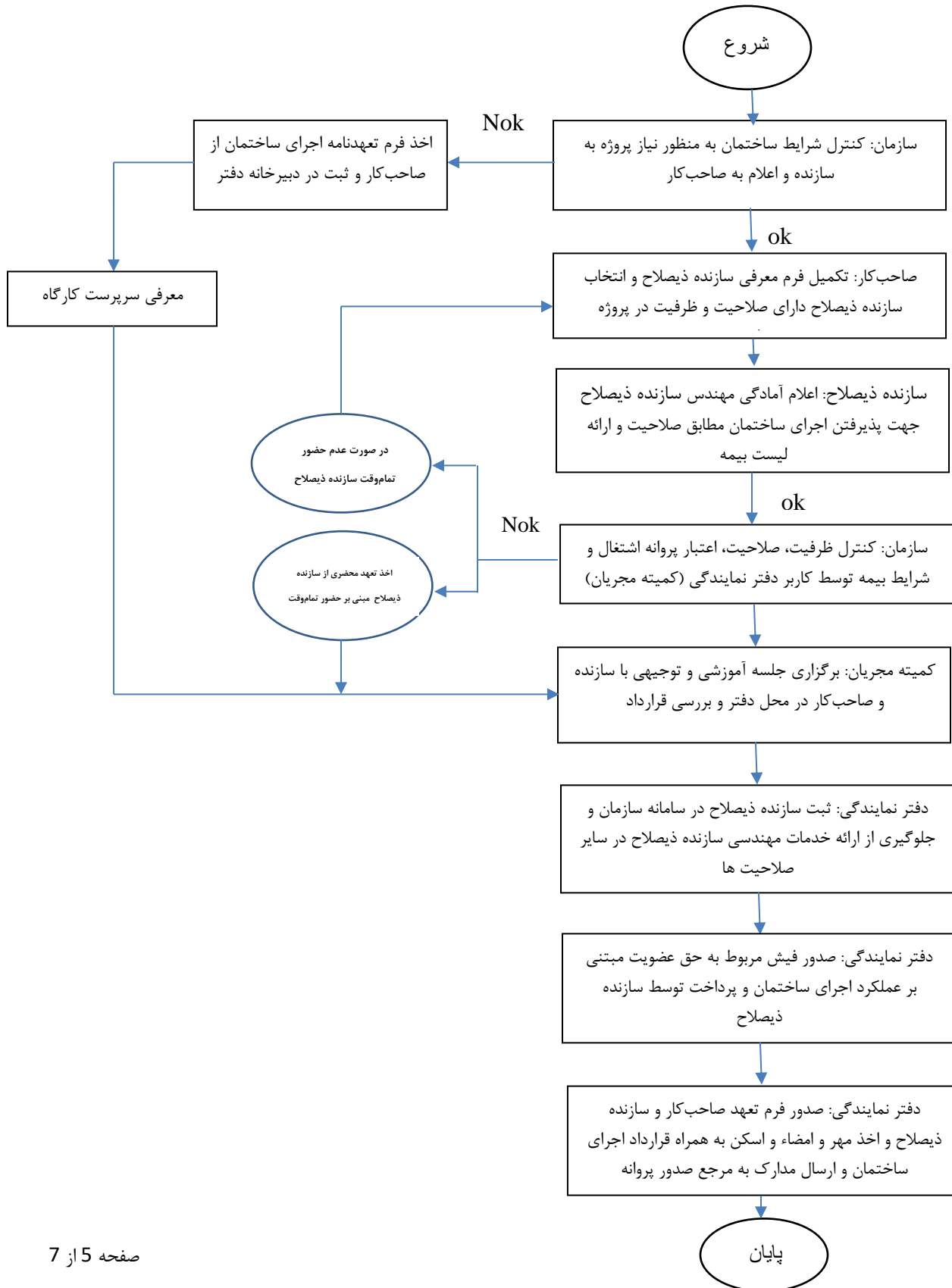
7-2- سازنده ذیصلاح می‌بایست یک نسخه از بیمه‌نامه تضمین کیفیت را حین اجرای ساختمان در محل دفتر پروژه نگهداری و در صورت لزوم به مراجع مربوطه و بازرسی کمیته مجریان ارائه نماید.

8. با توجه به حضور تمام وقت سازنده ذیصلاح در کارگاه ساختمانی و در راستای رعایت این الزام و به تبع آن ارتقاء کیفیت ساخت با حضور سازنده ذیصلاح در کارگاه و به جهت تنسيق امور مهندسی:

- در صورتی که سازنده ذیصلاح درخواست دریافت کار بعدی خود را به سازمان ارائه دهد، در کار قبلی به ازاء هر 3 بار غیبت متوالی غیرموجه، پذیرش کار مجاز بعدی پس از 3 ماه از تاریخ درخواست امکان پذیر است.

- در صورتی که سازنده ذیصلاح درخواست دریافت کار بعدی خود را به سازمان ارائه دهد؛ چنانچه کار قبلی گروه الف و ب بوده به ازاء هر 4 بار غیبت غیرمتوالی غیرموجه و چنانچه کار قبلی گروه ج و د بوده به ازاء هر 5 بار غیبت غیرمتوالی غیرموجه، پذیرش کار مجاز بعدی پس از 3 ماه از تاریخ درخواست امکان پذیر است.

*حداکثر مدت تعویق جهت پذیرش کار بعدی 15 ماه می‌باشد.



**توضیحات:**

1. فهرست سازندگان ذیصلاح حقیقی و حقوقی به تفکیک پایه و با قید صلاحیت آنها (تعداد سقف دارای صلاحیت) در محل دفاتر نمایندگی نصب می‌گردد.
2. سازنده ذیصلاح می‌تواند در صورت داشتن شرایط قانونی و توافق طرفین، مجری تخریب ساختمان نیز باشد.
3. در تمامی پروژه‌هایی که سازنده ذیصلاح حقوقی دارند، باید یک مسئول کارگاه ذیصلاح تمام وقت در کارگاه حضور داشته باشد.
4. سازندگان حقیقی در صورت تمایل به اخذ کار بعدی می‌بایست مطابق آخرین روال ابلاغی سازمان اقدام و در پروژه اول مسئول کارگاه ذیصلاح تمام وقت را به کار گمارد.
تبصره: سازنده ذیصلاح در صورت عدم حضور تمام وقت در کارگاه، بایستی سرپرست کارگاه ذیصلاح را به عنوان نماینده خود جایگزین و کتباً به دفتر نمایندگی معرفی و به کارگیری نماید.
5. در صورت توافق صاحب کار و سازنده در خصوص انصراف از ادامه همکاری مراتب طی فرم انصراف و صورتجلسه فسخ توافقی قرارداد اجرای ساختمان به دفتر نمایندگی اعلام شده و براین اساس کار قبلی سازنده ذیصلاح خاتمه یافته و صاحب کار، سازنده ذیصلاح جدید را مطابق نظام‌نامه به سازمان اعلام نماید.
تبصره: پروژه‌های ساختمانی مشمول این دستورالعمل در هر زمان می‌بایست سازنده ذیصلاح داشته باشد و در صورت فسخ قرارداد با سازنده قبلی ارائه قرارداد اجرای ساختمان با سازنده ذیصلاح جدید در هنگام فسخ قرارداد قبلی و ارائه آن به سازمان الزامی است. پس از عقد قرارداد جدید، سازنده ذیصلاح جدید توسط سازمان به ناظران و مرجع صدور پروانه معرفی می‌گردد؛ در غیراین صورت ناظر هماهنگ کننده موظف است طی گزارش به سازمان و مرجع صدور پروانه، درخواست اقدام قانونی برای تعیین تکلیف وضعیت سازنده ذیصلاح را نماید و در هر صورت عملیات اجرایی نبایستی بدون حضور سازنده ذیصلاح ادامه یابد و سازنده ذیصلاح، مالک و ناظرین پروژه و ناظر هماهنگ کننده مکلف هستند موضوع عدم حضور سازنده ذیصلاح را طی مراحل مختلف به سازمان و مرجع صدور پروانه گزارش نمایند تا تعیین تکلیف سازنده ذیصلاح عملیات اجرایی متوقف گردد.
6. در صورتی که اجرای پروژه موضوع قرارداد پس از پایان مدت قرارداد یا زودتر از مدت مندرج در قرارداد به اتمام برسد پس از ارائه فرم پایان عملیات ساختمانی مورد پیمان و تأیید ناظرین پروژه و دفتر نمایندگی نسبت به آزادسازی ظرفیت اشتغال و تعداد کار سازنده ذیصلاح اقدام خواهد شد.
تبصره 1: در صورت عدم اتمام پروژه در مدت مندرج قرارداد، آزادسازی ظرفیت اشتغال و تعداد کار سازنده ذیصلاح با درخواست وی انجام می‌گردد. ادامه عملیات، مطابق توافق قابل انجام می‌باشد و سازنده ذیصلاح مکلف است در صورت ادامه عملیات و اخذ کار جدید نسبت به گماردن سرپرست کارگاه ذیصلاح و معرفی کتبی وی اقدام نماید. در صورت عدم توافق بر ادامه قرارداد بیش از مدت قرارداد مطابق بند 5 همین نظام‌نامه عمل می‌گردد.
تبصره 2: در صورت عدم آغاز عملیات ساختمانی (تعلیق) به مدت حداقل 3 ماه پس از تاریخ عقد قرارداد و صدور برگه تعهد خدمات اجرای ساختمان، سازنده ذیصلاح می‌تواند ضمن اخذ تعهد محضری از مالک مبنی بر اعلام شروع به کار ساختمان به سازنده ذیصلاح و ناظر هماهنگ کننده، نسبت به آزاد سازی ظرفیت آن کار اقدام نماید و پس از شروع عملیات، نسبت به معرفی سرپرست کارگاه ذیصلاح اقدام نماید. افزایش این مدت منوط به توافق طرفین قرارداد است.
7. انتخاب سازنده ذیصلاح بر عهده صاحب کار است و سازمان نقشی در ارجاع کار به سازنده ندارد.
8. نرخ ارائه خدمات اجرای ساختمان براساس طی مراحل قانونی و تأیید مراجع ذیصلاح می‌باشد و مبلغ قرارداد پیمان مدیریت (فنی-اجرایی) علاوه بر درج مبلغ قرارداد می‌بایست به صورت دقیق براساس درصدی از هزینه ساخت و ساز اعلامی شورای مرکزی سال قرارداد درج گردد. در این خصوص رعایت بند (10-17) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ملاک عمل قرار می‌گیرد.



**دستورالعمل نحوه ثبت و کنترل ظرفیت سازندگان ذیصلاح
و کنترل قراردادهای اجرای ساختمان**

کد سند : TGW26/2/03.6
تاریخ تدوین : 1402/04/12
تاریخ بازنگری : شهریور 1403

9. در استعلام دعوی حقوقی بین سازنده ذیصلاح و صاحب کار از سازمان، قرارداد ثبت شده در سازمان ملاک عمل بوده و عواقب ناشی از قراردادها و توافقات دیگر فیما بین، برعهده طرفین می باشد.
10. سازنده ذیصلاح مکلف است هنگام استفاده از مرخصی قانونی، ضمن ثبت موضوع در پرتال الکترونیکی سازمان، موارد را به اطلاع مالک و ناظر هماهنگ کننده برساند.
11. مدت پیمان، حداکثر منطبق با مدت قرارداد نظارت و از تاریخ صدور برگ تعهد اجرا می باشد.
- تبصره : حداقل مدت قرارداد در گروه های مختلف ساختمانی، نصف حداکثر مدت قرارداد در آن گروه ساختمانی می باشد. در صورت شمول یک دوره تعلیق 3 ماهه، مدت مذکور به حداقل مدت پیمان افزوده می گردد و تعلیق های بعدی به صورت توافقی می باشد.

حداکثر (ماه)	گروه ساختمانی
18	الف و ب-1 (زیر 500 متر)
24	ب (بالای 500 متر)
30	ج
36	د

12. تعداد کار همزمان سازنده ذیصلاح حقیقی:

- کار زیر 500 متر 3 کار همزمان
- کار زیر 1000 متر 2 کار همزمان

تبصره: در صورت اخذ یک کار زیر 1000 مترمربع می توان کار بعدی بالای 1000 مترگرفت (قبل ازسفت کاری).

13. حدود صلاحیت رئیس کارگاه:

حدود صلاحیت رئیس کارگاه	حداکثر مترائز ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
حداقل مهندس عضو بدون پروانه با 2 سال سابقه یا کاردان پایه 3	تا 500	تا 3 طبقه
حداقل مهندس عضو بدون پروانه با 5 سال سابقه یا کاردان پایه 2	تا 2000	4 و 5 طبقه
حداقل مهندس عضو بدون پروانه با 7 سال سابقه یا کاردان پایه 1 یا مهندس پایه 3	تا 3000	تا 6 طبقه
حداقل مهندس پایه 3	تا 6000	تا 7 طبقه
حداقل مهندس پایه 2	تا 10000	بیش از 7 طبقه

14. در صورتی که هزینه های بیمه تأمین اجتماعی در پرداخت های مالک به سازنده ذیصلاح لحاظ شده است، سازنده ذیصلاح مکلف است نسبت به ارائه لیست بیمه به سازمان تأمین اجتماعی برای خود و سرپرست کارگاه خود اقدام نماید و در پایان کار می بایست مفاسحساب از سازمان تأمین اجتماعی اخذ نماید.