



سازمان نظام مهندسی ساختمان

مجری ذیصلاح ساختمان

ارائه دهنده: رضا مشابه

تابستان ۱۴۰۲



سه رکن اصلی در فرآیند ساخت یک پروژه ساختمانی



مجری ذیصلاح ساختمان



مهندس ناظر ساختمان



مهندس طراح ساختمان

* مهندسين طراح، ناظر و مجری ذیصلاح، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی فعال از سازمان نظام مهندسی استان مربوطه می باشند.

مهندس یا مهندسین مجری ذیصلاح

نماینده فنی و قانونی صاحب کار در فرآیند اجرای عملیات ساختمانی بوده که تمامی مسؤلیت مراحل اجرایی

ساختمان در قبال ناظر یا ناظران سازمان نظام مهندسی و دیگر مراجع کنترل و بازرسی ساختمان بر عهده وی می باشد.



وظایف و مسئولیت های مجریان ذیصلاح ساختمان (بند ۷-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان):

۷-۱-۱ مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها 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.



وظایف و مسئولیت های مجریان ذیصلاح ساختمان (بند ۷-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان):

۷-۱-۲ 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 قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ کننده و سایر ناظران.

۷-۱-۳ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمان های پیرامون آن و همچنین رعایت مسائل زیست محیطی کارگاه.

۷-۱-۶ استفاده از مهندسان و کاردان های فنی رشته های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.



وظایف و مسئولیت های مجریان ذیصلاح ساختمان (بند ۷-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان):

۷-۱-۷ امضا «شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

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

۷-۱-۱۵ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می شود براساس ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارائه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

۷-۱-۱۵-۱ مجریان مکلفند تمامی ساختمان های احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکت های 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 لیست ها و نقشه ها و شیوه نامه های مصوب می باشد.

وظایف و مسئولیت های مجریان ذیصلاح ساختمان (بند ۷-۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان):

۷-۱-۱۵-۳ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

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

ب- نمای ساختمان، حداقل پنج سال.

ت- عایق های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.

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

۷-۱-۱۵-۴ مجریانی که ساختمان های در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تأیید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارائه ضمانت نامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند ۷-۱۶-۳ همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.



دسته بندی مجریان دیصلاح ساختمان

عملیات اجرایی ساختمان توسط سه دسته مجری ذیصلاح انجام می شود:



ج- مجریان ذیصلاح حقیقی
دارای پروانه اشتغال به کار اجرا



ب- مجریان ذیصلاح حقوقی



الف- دفاتر اجرایی



مجریان ذیصلاح حقیقی دارای



پروانه اشتغال به کار اجرا

به سه دسته دارای پروانه اشتغال به کار اجرا پایه ۱ تا پایه ۳ تقسیم می شوند.



تبصره مهم

حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان

پایه ۱ مهندسی	پایه ۲ مهندسی	پایه ۳ مهندسی	پایه ۱ کاردانی	پایه ۲ کاردانی	پایه ۳ کاردانی پایه های ۱ و ۲ معمار تجربی	پایه سازنده حقیقی
۷	۶	۵	۴	۳	۲	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
۳۵۰۰	۲۵۰۰	۱۵۰۰	۱۰۰۰	۶۰۰	۳۰۰	حداکثر ظرفیت اشتغال (مترمربع)

تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان **یک کار** می باشد و چنانچه آن کار به **مرحله اتمام عملیات سفتکاری** برسد، سازنده می تواند کار دیگری را قبل تعهد اجرا نماید، مشروط بر آنکه برای کار اول خود **یک نفر رئیس کارگاه** مطابق شرایط مندرج در جدول صفحه بعد تعیین نماید.

حدود صلاحیت رئیس کارگاه

پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
کاردان پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۵۰۰ مترمربع	تا ۳ طبقه
کاردان پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰ مترمربع	تا ۴ طبقه
کاردان پایه ۱ معمار یا عمران	تا ۲۰۰۰ مترمربع	تا ۵ طبقه
مهندسی پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۳۰۰۰ مترمربع	تا ۶ طبقه
مهندسی پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۶۰۰۰ مترمربع	تا ۷ طبقه
مهندسی پایه ۱ معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	بیش از ۷ طبقه

مجریان ذیصلاح حقوقی



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

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

۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا کانون کاردان های استان.

۴- حداقل دو نفر از مدیران شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال به

کار باشند که یک نفر آنان در رشته عمران و نفر بعدی می تواند در یکی از رشته های

هفتگانه ساختمان و یا مرتبط با آن به استثنای رشته شهرسازی باشد و در شرکت به

طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشند.

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه مجریان حقوقی

امتیازبندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی شاغل امتیاز آور در شخص حقوقی

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

سوابق حرفه ای سازنده

پروانه اشتغال به کار تجربی

پروانه اشتغال به کار کاردانی

پروانه اشتغال به کار مهندسی

تحویل به موقع پروژه ها

استفاده از فناوری های
نوین صنعت ساختمان

مشارکت با اشخاص
حقیقی و حقوقی

توان مالی، امکانات و
تجهیزات سازنده

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه مجریان حقوقی

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

* ارزیابی توان مالی، امکانات و تجهیزات سازندگان براساس شاخص‌های زیر انجام می شود:



۵. ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۰/۵ امتیاز

۶. میزان سرمایه گذاری های قبلی مشروط به روشن بودن وضعیت استرداد

تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۱/۵ امتیاز

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

۱. سرمایه و تجهیزات شرکت به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۱ امتیاز

۲. دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۰/۵ امتیاز

۳. مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۰/۵ امتیاز

۴. استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال «««« ۱ امتیاز



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

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

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

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه مجریان حقوقی

به منظور ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده توسط سازنده
شاخص های زیر ملاک عمل خواهد بود:

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

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

حدود صلاحیت و حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

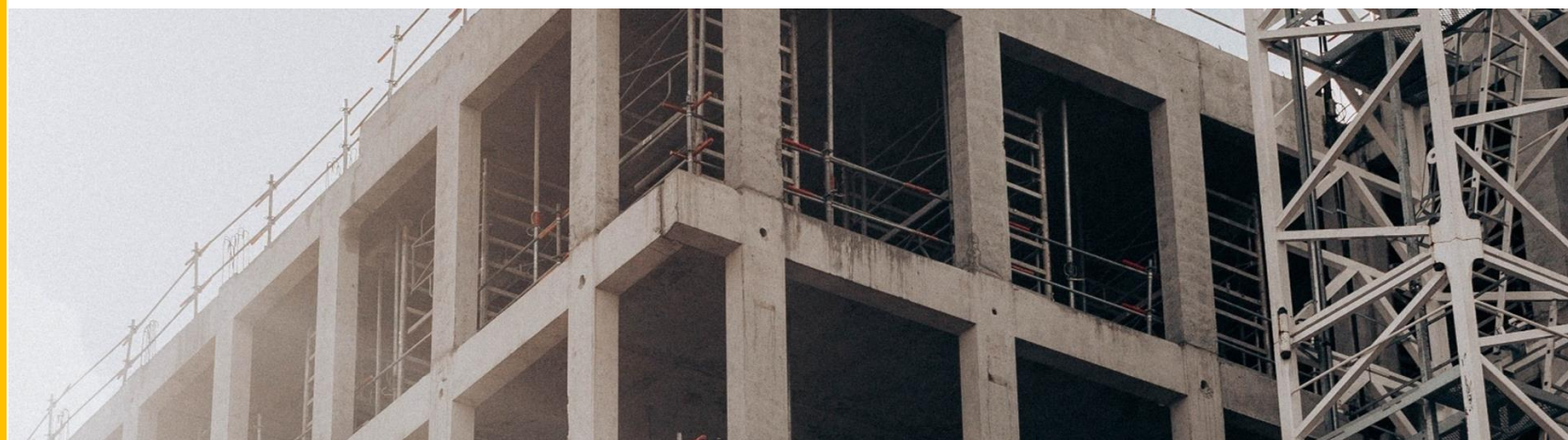
پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳			پایه سازنده حقوقی
۲ نفر مهندس پایه ۱ یا ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ یا ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا ۱ نفر معمار تجربی *	۱ نفر کاردان پایه ۱ یا ۱ نفر کاردان * یا ۱ نفر معمار تجربی *	ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیئت مدیره شخص حقوقی
بالاتر از ۱۰ طبقه	۱۰	۶	۵	۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
۷	۵	۳			حداکثر تعداد کار
۱۴۰۰۰	۹۰۰۰	۶۰۰۰	۴۰۰۰	۲۵۰۰	حداکثر ظرفیت اشتغال (مترمربع)

* پایه پروانه اشتغال به کار اشخاص مذکور اختیاری است.

تبصره: در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال به کار باشد، به عنوان نماینده تام الاختیار مجری به صورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما، دستگاه نظارت، شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی شود که صلاحیت شخص مذکور مطابق جدول زیر می باشد.

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳			پایه سازنده حقوقی
۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *	۱ نفر کاردان پایه ۱ ۱ نفر کاردان * ۱ نفر معمار تجربی *	ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیئت مدیره شخص حقوقی

* پایه پروانه اشتغال به کار اشخاص مذکور اختیاری است.



تبصره: در صورتیکه شرکت تازه تأسیس باشد جهت ارزیابی سوابق حرفه ای، توان مالی و تجهیزاتی و مطلوبیت کارهای اجراشده قبلی موضوع ردیف های فوق، سوابق اعضای هیئت مدیره شرکت به صورت انفرادی ارزیابی شده و نهایتاً با اعمال ضریب $0/4$ امتیاز نهایی منظور خواهد گردید.



تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی

پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جداول و شاخص های ذکرشده و باتوجه به جدول زیر به عنوان شرط لازم تعیین و پروانه اشتغال به کار سازندگان حقوقی در پایه ۳، ۲ و ۱ صادر می شود.

حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۳، ۲ و ۱ به ترتیب ۲۰، ۴۵ و ۷۰ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است.

حوزه فعالیت سازندگان حقوقی با پایه ۳، استان صادرکننده پروانه و در پایه های حقوقی ۲ و ۱ سراسر کشور است.

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

بیمه تضمین کیفیت

بند ۷-۱-۱۵ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان



۱-۷-۱۵ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می شود براساس ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارائه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

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

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



۱-۷-۱-۱۵-۳ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

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

ب- نمای ساختمان، حداقل پنج سال.

ت- عایق های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.

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





۷-۱-۱۵-۴ مجریانی که ساختمان های در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تأیید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق ارائه ضمانت نامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند ۷-۱۶-۳ همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می گیرد به نفع صاحبان کار یا صاحب کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.

مقدار حق الزحمه مجرى ذىصلاح هر پروژه ساختمانى

مقدار حداقل ۸ درصد هزينه ساخت و ساز هر مترمربع بنا که توسط سازمان مسکن و شهرسازى هر استان به صورت ساليانه اعلام مى شود.

گروه ساختمانى ج (۶-۷ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۷۳.۸۴۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى ب (۳-۵ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۶۴.۴۸۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى الف (۱-۲ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۵۵.۱۲۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى د (۱۲-۱۵ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۱۰۱.۹۲۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى د (۱۱-۱۲ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۹۲.۵۶۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى ج (۸-۱۰ سقف):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۸۳.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰

گروه ساختمانى د (۱۶ سقف و بالاتر):
هزينه ساخت هر مترمربع بنا:
ريال ۱۰۴.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

* مبالغ فوق براساس نرخ خدمات مهندسى ساختمان استان سمنان در سال ۱۴۰۲ مى باشد.

مقدار حق الزحمه مجرى ذيصلاح هر پروژه ساختمانی با احتساب ۸ درصد تعرفه

گروه ساختمانی الف (۱-۲ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۴.۴۰۹.۶۰۰ ریال

گروه ساختمانی ب (۳-۵ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۵.۱۵۸.۴۰۰ ریال

گروه ساختمانی ج (۶-۷ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۵.۹۰۷.۲۰۰ ریال

گروه ساختمانی ج (۸-۱۰ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۶.۶۵۶.۰۰۰ ریال

گروه ساختمانی د (۱۱-۱۲ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۷.۴۰۴.۸۰۰ ریال

گروه ساختمانی د (۱۳-۱۵ سقف):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۸.۱۵۳.۶۰۰ ریال

گروه ساختمانی د (۱۶ سقف و بالاتر):
۸ % هزینه ساخت هر مترمربع بنا:
۸.۳۲۰.۰۰۰ ریال

* مبالغ فوق براساس نرخ خدمات مهندسی ساختمان استان سمنان در سال ۱۴۰۲ می باشد.

چند نمونه از مبلغ کل قرارداد مجری ذیصلاح پروژه ساختمانی با لحاظ حداقل مقدار ۸ درصد تعرفه

$$7500 \times 104.000.000 \times 0.08 \\ = 62.400.000.000 \text{ rials}$$

ساختمان ۱۸ سقف
متراژ زیربنا:
۷۵۰۰ مترمربع

ساختمان ۲ سقف
متراژ زیربنا:
۳۷۰ مترمربع

$$370 \times 55.120.000 \times 0.08 \\ = 1.631.552.000 \text{ rials}$$

ساختمان ۱۱ سقف
متراژ زیربنا:
۳۷۰۰ مترمربع

ساختمان ۴ سقف
متراژ زیربنا:
۸۲۰ مترمربع

$$3700 \times 92.560.000 \times 0.08 \\ = 27.397.760.000 \text{ rials}$$

ساختمان ۷ سقف
متراژ زیربنا:
۱۷۵۰ مترمربع

$$820 \times 64.480.000 \times 0.08 \\ = 4.229.888.000 \text{ rials}$$

$$1750 \times 73.840.000 \times 0.08 \\ = 10.337.600.000 \text{ rials}$$

مقدار حق الزحمه سرپرست کارگاه هر پروژه ساختمانی

ساختمان های گروه
الف (۱-۲ سقف)
ماهیهانه مبلغ حداقل
۶۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال

ساختمان های گروه ب
(۳-۵ سقف)
ماهیهانه مبلغ حداقل
۹۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال



مبالغ کسورات از قرارداد مجری ذیصلاح ساختمان

شامل مبالغی می باشد که توسط مجری ذیصلاح در هر پروژه پرداخت شده و باتوجه به متراژ زیربنا هر پروژه و مبلغ کلی درج شده در هر قرارداد محاسبه می گردد.

۱ - سهم سازمان نظام مهندسی
۲/۵ درصد از مبلغ کل قرارداد

۲ - مالیات مشتمل بر قرارداد
تقریباً ۵ درصد از مبلغ قرارداد

۳ - بیمه تضمین کیفیت
یک در هزار

۴ - بیمه مسئولیت مجری در قبال کارکنان
۱/۵ درصد از مبلغ کل قرارداد

۵ - بیمه تأمین اجتماعی
تقریباً ۱۶/۵ درصد از مبلغ کل قرارداد

مالیات بر کارکرد سالیانه مجریان ذیصلاح ساختمانی



درآمد سالیانه مجری ذیصلاح $A \rightarrow$

مبلغ شامل مالیات $B \rightarrow$

$$B = 0.32 \times A$$

مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی $C =$

$$B \leq C \rightarrow OK$$

در نتیجه در سال ۱۴۰۱ برای مجریان
ذیصلاح ساختمانی که **۳۲ درصد** از
درآمد آنها **۴۰ میلیون تومان** و
یا کمتر باشد، معاف از مالیات
می شوند.

با فرض بر اینکه درآمد مجری ذیصلاح در سال مبلغ A ریال باشد.

به **۳۲ درصد** از مبلغ کل قراردادهای مجری در هر سال مالیات تعلق می گیرد. (B)

**نحوه محاسبه مالیات دریافتی از مبلغ شامل بر مالیات مجری
ذیصلاح در سال (B) به شرح زیر است:**

معمولاً در هر سال، تا مقداری از مبالغ شامل بر مالیات، شامل معافیت مالیاتی می شود.
به عنوان مثال در سال ۱۴۰۱ برای گروه های مهندسی، تا مبلغ ۴۰ میلیون تومان معاف از
مالیات می باشند.



به عنوان مثال

با فرض اینکه درآمد حاصل از اجرا در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان باشد:

$A \rightarrow$ تومان ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ = درآمد سالیانه مجری ذیصلاح

$B \rightarrow$ تومان ۳۲.۰۰۰.۰۰۰ = سود حاصل از درآمد $\rightarrow 0.32 \times 100.000.000$

$C =$ تومان ۴۰.۰۰۰.۰۰۰ = مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی

مؤدی معاف از مالیات $\rightarrow B < C$

$B < C \rightarrow OK$



$A \rightarrow$ درآمد سالیانه مجری ذیصلاح

$B \rightarrow$ مبلغ شامل مالیات

$$B = 0.32 \times A$$

$C =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی

$D =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی - مبلغ شامل مالیات

$$D = B - C$$

if $B > C \rightarrow X = ?$

$X =$ مالیات محاسبه شده بر درآمد مجری ذیصلاح

if $\rightarrow D \leq 2.000.000.000 \text{ rials}$

$$\rightarrow X = 0.15 \times D$$

اما...

در صورتیکه ۳۲ درصد از درآمد مجری ذیصلاح در سال (B) از مبلغ مشخص شده جهت معافیت مالیاتی (C) (در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۴۰ میلیون تومان است) بیشتر باشد:

اگر حاصل تفریق مقدار ۳۲ درصد از درآمد مجری ذیصلاح در سال (B) از مبلغ معافیت مالیاتی مشخص شده (C)، مقدار ۲۰۰ میلیون تومان و یا کمتر باشد، مالیات محاسبه شده بر مبلغ باقی مانده بعد از تفریق، مقدار ۱۵ درصد می باشد.

به عنوان مثال

با فرض اینکه درآمد حاصل از اجرا در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان باشد:

تومان $600.000.000 = A$ درآمد سالیانه مجری ذیصلاح $\rightarrow A$

تومان $192.000.000 = 0.32 \times 600.000.000 = B$ سود حاصل از درآمد $\rightarrow B$

تومان $40.000.000 = C$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی $= C$

تومان $152.000.000 = 192.000.000 - 40.000.000 = D = B - C$

تومان $22.800.000 = 0.15 \times 152.000.000 = X$ $\rightarrow X$ تومان $200.000.000 > D$

مالیات = ۳.۸ درصد



$A \rightarrow$ درآمد سالیانه مجری ذیصلاح

$B \rightarrow$ مبلغ شامل مالیات

$$B = 0.32 \times A$$

$C =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی

$D =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی - مبلغ شامل مالیات

$$D = B - C$$

if $B > C \rightarrow X = ?$

$X =$ مالیات محاسبه شده بر درآمد مجری ذیصلاح

if $\rightarrow 2.000.000.000 < D \leq 4.000.000.000 \text{ rials}$

$$\rightarrow X = 0.15 \times 2.000.000.000 + 0.20 \times (D - 2.000.000.000)$$

و در حالت بعدی اگر حاصل تفریق مقدار ۳۲ درصد از درآمد مجری ذیصلاح در سال (B) از مبلغ معافیت مالیاتی مشخص شده (C)، مقداری بین ۲۰۰ میلیون تومان تا ۴۰۰ میلیون تومان باشد، مالیات محاسبه شده بر مبلغ باقی مانده بعد از تفریق، با ضریب ۱۵ درصد برای مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان از این مقدار باقی مانده، و با ضریب ۲۰ درصد برای مابقی مبلغ بین ۲۰۰ میلیون تومان تا ۴۰۰ میلیون تومان می باشد.

به عنوان مثال

با فرض اینکه درآمد حاصل از اجرا در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان باشد:

$$A \rightarrow \text{تومان } 1.000.000.000 = \text{درآمد سالیانه مجری ذیصلاح}$$

$$B \rightarrow \text{تومان } 320.000.000 = 0.32 \times 1.000.000.000 \rightarrow \text{سود حاصل از درآمد}$$

$$C = \text{تومان } 40.000.000 = \text{مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی}$$

$$D = B - C \rightarrow 320.000.000 - 40.000.000 = 280.000.000 \text{ تومان}$$

$$200.000.000 < D \leq 400.000.000 \text{ تومان}$$

$$\rightarrow X = 0.15 \times 200.000.000 + 0.2 \times 80.000.000 = 46.000.000 \text{ تومان}$$

مالیات: ۴.۶ درصد

نهایتاً در آخرین حالت ممکن اگر حاصل تفریق مقدار ۳۲ درصد از درآمد مجری ذیصلاح در سال (B) از مبلغ معافیت مالیاتی مشخص شده (C)، مقداری بیشتر از ۴۰۰ میلیون تومان باشد، مالیات محاسبه شده بر مبلغ باقی مانده بعد از تفریق، با ضریب ۱۵ درصد برای مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان اول از این مقدار باقی مانده، و با ضریب ۲۰ درصد برای مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان دوم از این مقدار و نهایتاً با ضریب ۲۵ درصد برای مابقی مبلغ باقی مانده بیشتر از ۴۰۰ میلیون تومان می باشد.

$A \rightarrow$ درآمد سالیانه مجری ذیصلاح

$B \rightarrow$ مبلغ شامل مالیات

$$B = 0.32 \times A$$

$C =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی

$D =$ مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی - مبلغ شامل مالیات

$$D = B - C$$

$$B \leq C \rightarrow OK$$

$X =$ مالیات محاسبه شده بر درآمد مجری ذیصلاح

$$\text{if} \rightarrow D \leq 2.000.000.000 \text{ rials} \rightarrow X = 0.15 \times D$$

$$\text{if} \rightarrow 2.000.000.000 < D \leq 4.000.000.000 \text{ rials} \rightarrow X = 0.15 \times 2.000.000.000 + 0.20 \times (D - 2.000.000.000)$$

$$\text{if} \rightarrow D > 4.000.000.000 \text{ rials} \rightarrow X = 0.15 \times 2.000.000.000 + 0.20 \times 2.000.000.000 + 0.25 \times (D - 4.000.000.000)$$

به عنوان مثال

با فرض اینکه درآمد حاصل از اجرا در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ تومان باشد:

$$A \rightarrow \text{تومان } 1.500.000.000 = \text{درآمد سالیانه مجری ذیصلاح}$$

$$B \rightarrow \text{تومان } 480.000.000 = 0.32 \times 1.500.000.000 \rightarrow \text{سود حاصل از درآمد}$$

$$C = \text{تومان } 40.000.000 = \text{مبلغ سالیانه معافیت مالیاتی}$$

$$D = B - C \rightarrow 480.000.000 - 40.000.000 = 440.000.000 \text{ تومان}$$

$$D > 400.000.000 \text{ تومان}$$

$$\rightarrow X = 0.15 \times 200.000.000 + 0.2 \times 200.000.000 + .025 \times 40.000.000 = 80.000.000 \text{ تومان}$$

مالیات: ۵.۳ درصد

با تشکر از توجه شما