

روسای محترم سازمان مسکن و شهرسازی استانها

سلام علیکم

پیرو ابلاغ دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان به شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ و بخشنامه شماره ۴۰۰/۴۶۴۵۹ مورخ ۸۸/۹/۱۴، اصلاحات زیر به منظور رفع معضل گردش کار صدور پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان با استفاده از خدمات سازندگان مسکن و ساختمان در بخش اجرا جهت اقدام لازم ایفاد می گردد .

الف) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان ، چنانچه بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ، ارائه دهند از شمول دستورالعمل فوق الذکر مستثنی و مطابق شرایط زیر احراز صلاحیت می شوند .

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 .

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

۳- عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا کانون کاردانهای 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 هفت گانه ساختمان و یا مرتبط با آن به استثنای رشته شهرسازی باشد و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشد .

۵- ارائه سوابق حرفه ایی در امر اجرا اعضاء هیات مدیره و سایر شاغلین امتیاز آور شرکت حسب مورد بر اساس ماده ۶ آیین نامه اجرائی و یا انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده میباشد .

۶- ضرفیت اشتغال سازندگان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول ۱ می باشد .

جدول ۱- حدود صلاحیت و 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
دو نفر مهندس پایه یک ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ و یا کاردان * یا معمار تجربی	دو نفر مهندس پایه دو یک نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کاردان * یا معمار تجربی	دو نفر مهندس پایه ۳ انفر کاردان * یا معمار تجربی	یک نفر مهندس پایه ۳ یک نفر کاردان * انفر معمار تجربی	یک نفر کاردان پایه یک ۱ نفر کاردان *۱ نفر معمار تجربی	ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضای هیات مدیره شخص حقوقی
بالاتر از ۱۰ طبقه	۱۰	۶	۵	۳	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
۷	۵	۳			حداکثر تعداد کاد
۱۴۰۰۰	۹۰۰۰	۶۰۰۰	۴۰۰۰	۲۵۰۰	حد اکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)

*- پایه پروانه اشتغال به کار اشخاص مذکور اختیاری است .

تبصره ۱ - در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال به کار باشد ، به عنوان نماینده تام اختیار مجری به صورت تمام وقت حضور داشته و به کارفرما ، دستگاه نظارت ، شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان معرفی می شود که صلاحیت شخص مذکور مطابق جدول زیر میباشد.

جدول ۲ - 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	تا ۳ طبقه
کاردان پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰	تا ۴ طبقه
کاردان پایه یک معمار یا عمران	تا ۲۰۰۰	تا ۵ طبقه
مهندس پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۳۰۰۰	تا ۶ طبقه
مهندس پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۶۰۰۰	تا ۷ طبقه
مهندس پایه یک معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰۰	بیش از ۷ طبقه

تبصره ۲ - حداکثر زیر بنای هر یک از کارهای اجرایی سازندگان حقوقی در پایه های ۱ ، ۲ ، ۳ به ترتیب ۳۰۰۰ ، ۶۰۰۰ ، ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد .

تبصره ۳ - برای کارهای اجرایی با زیر بنای بیش از ۱۰۰۰۰ متر مربع استفاده از خدمات سازندگان حقوقی که بر اساس مواد فوق الذکر و سایر مواد مندرج در دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان تعیین صلاحیت شده اند ، الزامی است .

ب - اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار در رشته عمران یا معماری اگر بخواهند خدمات خود را فقط در قالب قرار داد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ارائه دهند مطابق جدول زیر تعیین صلاحیت میشوند .

جدول شماره ۳ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند .

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

تبصره ۱ - تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان **یک کار** میباشد و چنانچه آن کار به مرحله اتمام عملیات سفتکاری برسد سازنده می تواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول شماره ۲ تعیین نماید .

تبصره ۲ - اشخاص حقیقی طراح یا ناظر در صورتیکه بخواهند در بخش اجرا فعالیت نمایند به منظور تطبیق شرایط و فقط یکبار ، ۵۰ درصد ظرفیت مصرفی در بخشهای نظارت یا طراحی از درصد ظرفیت اشتغال به کار ایشان در بخش اجرا کسر و ظرفیت اجرای شخص مذکور محاسبه می شود .

ج) - اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان که مطابق دستورالعمل فوق الاشعار تعیین صلاحیت شده اند . چنانچه بخواهند صرفاً بصورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند از افزایش ظرفیت اشتغال به کار به شرح جدول زیر استفاده نمایند .

جدول شماره ۴ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمانکاری یا پیمان مدیریت فعالیت می نمایند .

جدول شماره ۴					
عنوان	پایه پروانه اشتغال به کار	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	
سازنده حقوقی	۱	۶۰/۰۰۰	۶	تا ۲۰	سازنده
	۲	۳۰/۰۰۰	۶	تا ۱۰	
	۳	۱۰/۰۰۰	۶	تا ۶	
پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	۱	رتبه ۱	۳	نامحدود	
		رتبه ۲	۳	تا ۲۰	
		رتبه ۳	۳	تا ۱۵	
	۲	رتبه ۴	۳	تا ۱۰	
		رتبه ۵	۳	تا ۶	

تبصره ۱- با ابلاغ این اصلاحیه ، تبصره ۳ جزء ۱۰ از بند الف ماده ۲ دستورالعمل شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ لغو و پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری چنانچه سایر موارد مربوط به دستورالعمل مذکور را رعایت نمایند مشمول افزایش ظرفیت مندرج در جدول شماره ۴ می شوند .

تبصره ۲ - پیمانکاران مذکور به منظور تطبیق پروانه اشتغال به کار خود با شرایط مندرج در تبصره ۱ باید حداکثر ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ ۱۳/۴/۸۹ اقدام نمایند بدیهی است ادامه کارهای اجرایی قبلی بلامانع و تقبل تعهد کارهای جدید فقط در مهلت مقرر مذکور امکان پذیر می باشد .

تبصره ۳ - اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) می توانند حداکثر نصف ظرفیت اشتغال به کار خود را مطابق جدول شماره ۴ بصورت قرارداد پیمان مدیریت استفاده نمایند . مشروط بر اینکه مجموع ظرفیت اشتغال به کار ایشان از مفاد جدول فوق تجاوز ننماید .

تبصره ۴ - استفاده از خدمات رئیس کارگاه با رعایت حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال مندرج در جدول شماره ۲ این دستورالعمل برای اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) الزامی است .

تبصره ۵ - قرارداد اجرای ساختمان با مصالح (پیمانکاری) باید به تائید سازمانهای مسکن و شهرسازی و نظام مهندسی ساختمان استان برسد .

اصلاحیه سایر مواد دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان متعاقبا ابلاغ می شود .

سیدقوام الدین شاهرخی
مدیر کل دفتر سازمانهای مهندسی
و تشکلهای حرفه ایی