

بسمه تعالی

رؤسای 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 اجزای 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 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 کاردانهای استان.
- ۴- حداقل دو نفر از مدیران شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال به کار باشند که یکی 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.
- ۵- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجراء اعضاء هیأت مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت بحسب مورد براساس ماده ۶ آیین نامه اجرایی و یا انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می باشد.
- ۶- ظرفیت 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 حداکثر ظرفیت اشتغال به کار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.

پایه سازنده حقوقی	پایه ۳			پایه ۲	پایه ۱
ترکیب و تعداد شاغلین تمام وقت یا اعضاء هیات مدیره شخص حقوقی	۱ نفر کارداران پایه ۱ ۱ نفر کارداران * ۱ نفر معمار تجربی *	۱ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کارداران * ۱ نفر معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۳ ۱ نفر کارداران * ۱ نفر معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۲ ۱ نفر مهندس پایه ۳ یا ۱ نفر کارداران * معمار تجربی *	۲ نفر مهندس پایه ۱ ۱ نفر مهندس پایه ۲ یا ۳ کارداران * معمار تجربی *
حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده	۳	۵	۶	۱۰	بالای ۱۰ طبقه
حداکثر تعداد کار	۳			۵	۷
حداکثر ظرفیت اشتغال (متر مربع)	۲۵۰۰	۴۰۰۰	۶۰۰۰	۹۰۰۰	۱۳۰۰۰

* 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 الاختیار معجری 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.

جدول ۲- حدود صلاحیت رئیس کارگاه

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

بسمه ۲: حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی از نصاب حقوقي در پایه های ۱، ۲، ۳ به

ترتیب ۳۰۰۰، ۶۰۰۰ و ۱۰۰۰۰ متر مربع می باشد

تبصره ۳: برای کارهای اجرایی با زیربنای بیش از ۱۰۰۰۰ متر مربع استفاده از خدمات سازندگان حقوقي که براساس مواد فوق الذکر و سایر مواد مندرج در دستور العمل 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 قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت) ارائه دهند مطابق جدول زیر تعیین صلاحیت می شوند.

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 ۱ و ۲ معماری تجربی	پایه ۲ کاردانی	پایه ۱ کاردانی	پایه ۳ مهندسی	پایه ۲ مهندسی	پایه ۱ مهندسی
حداکثر تعداد طبقات 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 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 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٪ 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 طبق دستورالعمل فرقه، الاشعار تعیین صلاحیت شده اند. چنانچه بخواهند صرفاً بصورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند می توانند 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.

به صورت پیمانکاری یا پیمان مدیریت فعالیت می نمایند.					
سازنده	عنوان	پایه پروانه اشتغال به کار	حداکثر ظرفیت اشتغال		حداکثر تعداد
			رتبه	تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات مجاز از روی شالوده
سازنده حقوقی		۱		۶۰/۰۰۰	۶ تا ۲۰
		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		۱۰۰/۰۰۰	نامحدود
		رتبه ۲		۶۰/۰۰۰	۳ تا ۲۰
		رتبه ۳		۲۰/۰۰۰	۳ تا ۱۵
	۲	رتبه ۴		۱۸۰۰۰	۳ تا ۱۰
	۳	رتبه ۵		۶۰۰۰	۳ تا ۶

تبصره ۱: با ابلاغ این اصلاحیه، تبصره ۳ جزء ۱۰ از بند الف ماده ۲ دستورالعمل شماره تبصره 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 ۸۹/۴/۱۳ 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 تأیید سازمانهای مسکن و شهرسازی و نظام مهندسی ساختمان استان برسد.

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

سید قوام الدین شاهرخی
مدیرکل دفتر سازمانهای حرفه ای
و استانی حرفه ای