

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 می‌گردد.

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 فوق‌الذکر مستثنی و مطابق شرایط زیر احراز صلاحیت می‌شوند.

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.

در موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

عضویت حقوقی در سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا کانون کاردان‌های استان.

حداقل دو نفر از مدیران شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال بکار باشند که یک نفر آنان در رشته شهرسازی باشد و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال بکار داشته باشند.

ارائه سوابق حرفه‌ای در امر اجراء امضاء هیأت مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت حسب مورد بر اساس ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی و یا انطباق با لیست بیمه کارهای اجرا شده می‌باشد.

ظرفیت اشتغال سازندگان حقوقی و سایر شرایط لازم برای اخذ پروانه و تعیین حدود صلاحیت آنان در یک برش زمانی به شرح جدول ۱ می‌باشد.

جدول ۱- حدود صلاحیت و حداکثر ظرفیت اشتغال بکار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمان مدیریت فعالیت می‌نمایند.

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

\* پایه پروانه اشتغال بکار اشخاص مذکور اختیاری است.

تبصره ۱: در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال بکار باشد، به عنوان نماینده تام‌الاختیار 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 می‌باشد.

جدول ۲- حدود صلاحیت رئیس کارگاه

پایه پروانه اشتغال بکار رئیس کارگاه	حداکثر مترائز 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	" ۱۰۰۰	تا ۴ طبقه
کاردان پایه ۱ معمار یا عمران	" ۲۰۰۰	تا ۵ طبقه
مهندس پایه ۳ معمار یا عمران	" ۳۰۰۰	تا ۶ طبقه
مهندس پایه ۲ معمار یا عمران	" ۶۰۰۰	تا ۷ طبقه
مهندس پایه ۱ معمار یا عمران	" ۱۰۰۰۰	بیش از ۷ طبقه

تبصره ۲: حداکثر زیربنای هر یک از کارهای اجرایی سازندگان حقوقی در پایه‌های ۱، ۲، ۳ به ترتیب ۳۰۰۰، ۶۰۰۰ و ۱۰۰۰۰ متر مربع می‌باشد.

تبصره ۳: برای کارهای اجرایی با زیربنای بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع استفاده از خدمات سازندگان حقوقی که بر اساس مواد فوق‌الذکر و سایر مواد مندرج در دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان تعیین صلاحیت شده‌اند، الزامی است.

ب) اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال بکار 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 می‌شوند.

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

پایه سازنده حقیقی	پایه ۳ کاردانی پایه‌های ۱ و ۲ معمار 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 (مترمربع)	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 می‌تواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید مشروط بر آن که برای کار اول خود یک نفر رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول شماره ۲ تعیین نمایند.

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 بکار ایشان در بخش اجرا و ظرفیت اجرای شخص مذکور محاسبه می‌شود.

ج) اشخاص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان که مطابق دستورالعمل فوق‌الاشعار تعیین صلاحیت شده‌اند.

چنانچه بخواهند صرفاً بصورت پیمانکاری (اجرای ساختمان با مصالح) فعالیت نمایند می‌توانند از افزایش ظرفیت اشتغال بکار شرح جدول زیر استفاده نمایند.

جدول شماره ۴- حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال بکار سازندگان حقوقی در هر برش زمانی که به صورت پیمانکاری یا پیمان مدیریت می‌نمایند.

عنوان	پایه پروانه اشتغال بکار	حداکثر ظرفیت اشتغال	حداکثر 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
سازنده پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری	۱	رتبه ۱	۳	نا محدود
		رتبه ۲	۳	تا ۲۰
		رتبه ۳	۳	تا ۱۵
	۲	رتبه ۴	۳	تا ۱۰
	۳	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 برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری چنانچه سایر موارد مربوط به دستورالعمل مذکور را رعایت نمایند مشمول افزایش ظرفیت مندرج در جدول شماره ۴ می‌شوند.

تبصره ۲: پیمانکاران مذکور به منظور تطبیق پروانه اشتغال بکار 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 امکان‌پذیر می‌باشد.

تبصره ۳: اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) حداکثر نصف ظرفیت اشتغال بکار خود را مطابق جدول شماره ۴ به صورت قرارداد پیمان مدیریت استفاده نمایند. مشروط بر این که مجموع ظرفیت اشتغال بکار 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 می‌باشد.

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 می‌شود.