# ریاست محترم سازمان نظام کاردانی ساختمان– کلیه استانها

با سلام و احترام

به پیوست نامه شماره ۱۰۴۱۹۴/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۷/۲۱ سرکارخانم دکتر فرزانه صادق وزیر محترم راه وشهرسازی، درخصوص دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال به کار اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان، جهت هرگونه بهره برداری ، ارسال می گردد.

**غلامحسین میرشکاری**
**نائب رئیس شورای مرکزی سازمان**

بنام خدا
- اطلاع استانی به اعضای محترم از طریق سایت سازمان
- دبیر محترم جهت اطلاع
- بخشنامه دستورالعمل انبوه سازان بایگانی شود

۱٤۰٥/۷/۲۷

سازمان نظام کاردانی ساختمان استان گیلان
تاریخ : ۱٤۰۵/۷/۲۷
شماره : ۲۰۸۸/ک/۱٤۰۵

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
وزیر

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۲۱
شماره : ۱۰۴۱۹۴/۱۰۰/۰۲

بسمه تعالی

**مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان ها**

**موضوع: دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال به کار اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان**

باسلام

در اجرای دادنامه شماره ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۷ هیات عمومی دیوان عدالت اداری و در راستای تسهیل سرمایه گذاری بخش غیر دولتی در حوزه مسکن و به منظور ارائه خدمات مطلوب خدمات مهندسی و تامین مسکن آحاد جامعه، به پیوست دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان در بخش اجرا و طرح و ساخت ابلاغ و جایگزین کلیه دستورالعمل های صادره در این زمینه می گردد.

**فرزانه صادق**

به نام خدا
بخشنامه دستورالعمل انبوه سازان باید گی شود
۱۴۰۵/۷/۲۷

رونوشت:
- جناب آقای طاهرخانی، معاون محترم مسکن و ساختمان جهت آگاهی
- جناب آقای مقومی، رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت آگاهی

میدان آرژانتین ، بلوار آفریقا
اراضی عباس آباد
ساختمان شهید دادمان
کدپستی : ۱۵۱۹۷۱۳۱۱۱
صندوق پستی : ۴۵۶۸-۱۵۸۷۵
www.mrud.ir

جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاونت مسکن و ساختمان

# دستورالعمل تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال به کار

## اشخاص حقوقی :

### سازنده انبوه مسکن و ساختمان – توسعه گر مسکن و ساختمان

"موضوع ماده ۱۴ آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان"

وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

## پیش گفتار :

به استناد مواد ۱، ۲ و ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی) و مواد ۴، ۱۰و۱۴آیین نامه اجرایی آن (مصوب ۱۳۷۵هیات محترم وزیران) و مواد۱، ۲، ۶، ۷ و بند (پ) ماده ۲۵ سیاست ها و خط مشی های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن (موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۳۰۳۸ /ت/ ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۷۵،۱۱،۱ هیأت وزیران )، دستور العمل اصلاحی تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال به کار **اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان** و همچنین **اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان** درهریک از صلاحیت های **اجرا و طرح و ساخت** به شرح زیر ابلاغ و جایگزین کلیه دستورالعمل های صادره در این زمینه می گردد:

**فصل اول– تعاریف:**

**ماده ۱**–اسامی، کلمات واصطلاحات زیر دراین دستورالعمل، در معانی تعریف شده به شرح ذیل، بکار می روند:

**قانون:** قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴)

**آئین نامه:** آئین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵و اصلاحات بعدی آن)

**پروانه اشتغال:** پروانه اشتغال به کار مهندسی موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ماه ۱۳۷۴)

**اداره کل:** اداره کل راه و شهرسازی استان.

**سازمان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

**سازمان کاردانی:** شورای مرکزی سازمان نظام کاردانی ساختمان

**سازمان استان:** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

**سازمان کاردانی استان:** سازمان نظام کاردانی ساختمان استان

**انجمن:** انجمن صنفی کار فرمایی انبوه سازی مسکن و ساختمان و دبیرخانه کمیته بررسی صلاحیت اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان استان.که با هماهنگی و نظارت عالیه اداره کل راه و شهرسازی مکلف است نسبت به وصول و بررسی اولیه تقاضا و مدارک، تنظیم و تشکیل پرونده (الکترونیکی) وفق ترتیبات مندرج در این دستورالعمل و ارسال پرونده به کمیته بررسی صلاحیت استان اقدام نماید.

**کانون:** کانون سراسری انجمن های صنفی کار فرمایی انبوه سازان مسکن و ساختمان ایران.

**کمیته انبوه سازان:** کمیته ای متشکل از: مدیرکل راه و شهر سازی (رئیس کمیته)، رئیس سازمان استان، معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی، رئیس هیات مدیره انجمن استان، یک نفر به انتخاب رئیس کمیته استان، یک نفر به انتخاب هیات مدیره انجمن استان و رئیس سازمان کاردانی استان.

جلسات کمیته مزبور با حضور حداقل ۴ نفر از اعضاء با شرکت رئیس کمیته و با رعایت سایر شروط و ترتیبات مقرر در قانون، آئین نامه های اجرایی منبعث از آن و مفاد دستورالعمل ابلاغی رسمیت می یابد.

**کمیته توسعه گران:** کمیته ای متشکل از: مدیرکل راه و شهر سازی (رئیس کمیته)، رئیس سازمان استان، معاون عمرانی استانداری یا نماینده رسمی وی، یک نفر به انتخاب رئیس کمیته استان و رئیس سازمان کاردانی استان.

جلسات کمیته مزبور با حضور حداقل ۳ نفر از اعضاء با شرکت رئیس کمیته و با رعایت سایر شروط و ترتیبات مقرر در قانون، آئین نامه های اجرایی منبعث از آن و مفاد دستورالعمل ابلاغی در محل هریک از سازمان های نظام مهندسی یا کاردانی استان(به تشخیص اداره کل) تشکیل و رسمیت می یابد.

**کمیته ملی پایش:** کمیته ای متشکل از مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهر سازی (رئیس کمیته)، نماینده دفتر مذکور (عضو کمیته)، رئیس سازمان (عضو کمیته)، رئیس سازمان کاردانی (عضو کمیته) و دبیر کانون (عضو کمیته) بوده، که به منظور پایش مستمر فرآیند احراز صلاحیت، رفع موانع احتمالی، تسهیل و تسریع در فرآیند صدور هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل و نیز رسیدگی به اعتراضات احتمالی متقاضیان اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل برگزار می گردد.

احکام اعضای کمیته یاد شده توسط معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهر سازی صادر و جلسات آن با حضور حداقل ۴ نفر از اعضاء رسمیت یافته و مصوبات آن با ۳ رای موافق لازم الاجرا خواهد بود.

**انبوه ساز مسکن و ساختمان:** به اشخاص حقوقی اطلاق می شود که توانمندی سرمایه گذاری، مدیریت و مسئولیت پدیدآوری طرح ها، تأمین(جذب) سرمایه، تولید (اجرا) و عرضه مسکن و ساختمان را با اولویت استفاده از فناوری های نوین در صنعت ساختمان داشته و می توانند مطابق ضوابط و مقررات از وزارت راه و شهرسازی پروانه اشتغال در هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل دریافت نمایند.

**توسعه گر مسکن و ساختمان :** به اشخاص حقوقی همچون پیمانکاران تشخیص صلاحیت شده از سوی سازمان برنامه وبودجه، تعاونی های مسکن، عمرانی و شرکت های ساختمانی بخش خصوصی اطلاق می شود که توانمندی خلق وتأمین (جذب) سرمایه، طراحی، اجرا و یا توامان پروژه های ساختمانی براساس نیازهای مشتریان خویش درکلیه مراحل تا زمان تحویل و بهره برداری را با اولویت استفاده از فناوری های نوین در صنعت ساختمان را داشته و می توانند مطابق ضوابط و مقررات از وزارت راه و شهرسازی پروانه اشتغال در هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل را دریافت نمایند.

**ارزیاب/ ارزیابان کمیته انبوه سازان (انجمن استان) :** شخص/ اشخاص حقیقی منتخب هیئت مدیره انجمن، واجد شرایط ذیل و مورد تائید اداره کل، که برای مدت یکسال جهت انجام امور ارزیابی، بررسی و تطبیق اولیه مستندات متقاضیان، تکمیل و تأیید اولیه کاربرگ های مندرج در سامانه مربوطه، به کمیته مزبور معرفی می گردد.

۱ -دارا بودن پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی معتبر در یکی از رشته های عمران یا معماری

۲ -دارای حداقل ده سال سابقه حرفه ای مرتبط در امور ساختمان و املاک

۳ -فاقد محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا در زمان ارائه درخواست.

۴- نداشتن پیشینه کیفری **موثر** براساس گواهی عدم سوء پیشینه دارای اعتبار زمانی.

۵- عدم اشتغال یا عضویت در هیات مدیره اشخاص حقوقی دارای هریک از صلاحیت های سازنده انبوه مسکن و ساختمان و متعهد به رعایت ترتیبات مندرج در بند ۵ ماده ۲ مکرر اصلاحیه آئین نامه اجرایی قانون موسوم به تعارض منافع(مطابق فرم تعهد نامه رسمی صادره از سوی انجمن و مورد تائید اداره کل)

**تبصره یک**— دارا بودن شرایط فوق در زمان انتخاب و دوره تصدی اشخاص در سمت یادشده (ارزیاب/ ارزیابان) ضروری است.

**تبصره دو**— میزان و نحوه پرداخت حق الزحمه اشخاص منظور توسط هیئت مدیره انجمن تعیین و پرداخت خواهد شد.

**ارزیاب / ارزیابان کمیته توسعه گران (سازمان استان) :** شخص/ اشخاص حقیقی منتخب هیئت مدیره سازمان استان، واجد شرایط ذیل و مورد تائید اداره کل، که برای مدت یکسال جهت انجام امور ارزیابی، بررسی و تطبیق اولیه مستندات متقاضیان، تکمیل و تأیید اولیه کاربرگ های مندرج در سامانه مربوطه، به کمیته مزبور معرفی می گردد.

۱ -دارا بودن پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی **معتبر** در یکی از رشته های عمران یا معماری.

۲ -دارای حداقل ده سال سابقه حرفه ای مرتبط در امور ساختمان و املاک.

۳ -فاقد محکومیت انتظامی از درجه ۳ به بالا در زمان ارائه درخواست.

۴- نداشتن پیشینه کیفری موثر براساس گواهی عدم سوء پیشینه دارای اعتبار زمانی.

۵- عدم اشتغال یا عضویت در هیات مدیره اشخاص حقوقی موضوع ماده ۱۴ آئین نامه اجرایی و متعهد به رعایت ترتیبات مندرج در بند ۵ ماده ۲ مکرر اصلاحیه آئین نامه اجرایی قانون موسوم به تعارض منافع (مطابق فرم تعهد نامه رسمی صادره از سوی سازمان استان و مورد تائید اداره کل)

**تبصره یک**- دارا بودن شرایط فوق در زمان انتخاب و دوره تصدی اشخاص در سمت یادشده (ارزیاب/ ارزیابان) ضروری است.

**تبصره دو**- میزان و نحوه پرداخت حق الزحمه اشخاص منظور توسط هیئت مدیره سازمان استان تعیین و پرداخت خواهد شد.

**سفت کاری:** در این دستورالعمل به معنای اتمام اسکلت، دیوارهای داخلی و پیرامونی ساختمان درحال احداث، براساس گزارش و تائیدیه صادره از سوی مهندس ناظر ساختمان یا دستگاه نظارت می باشد

**شاغل تمام وقت:** شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال **معتبر**، که محل اشتغال اصلی و مستمر وی به صورت تمام وقت در شخص حقوقی احراز صلاحیت شده وفق ترتیبات این دستورالعمل باشد.

## فصل دوم– شرایط احراز صلاحیت و نحوه تعیین پایه:

**ماده ۱**- شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه **اشخاص حقوقی** سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین **اشخاص حقوقی** توسعه گر مسکن و ساختمان در بخش **اجرای ساختمان** براساس عوامل زیر تعیین می گردد:

۱-۱- شخص حقوقی( شرکت) در اداره کل ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری (به استثناء مسئولیت محدود) به ثبت رسیده وآگهی تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور انتشار یافته و موضوع فعالیت شرکت در اساسنامه "**انجام خدمات مطابق با شرح مندرج در قسمت تعاریف فصل اول ( بخش سازنده انبوه مسکن و ساختمان / توسعه گر مسکن و ساختمان**" به ثبت رسیده باشد.

۱-۲- حداقل تعداد اعضای هیات مدیره شخص حقوقی دارای پروانه اشتغال مهندسی یا کاردانی با صلاحیت اجرای ساختمان مطابق جدول شماره یک بوده، که یکی از آنان در رشته عمران یا معماری و نفر بعدی نیز می تواند در یکی از رشته های عمران یا معماری و یا تاسیسات برقی و یا تاسیسات مکانیکی باشند، که اشخاص مذکور می بایست به طور تمام وقت در شخص حقوقی اشتغال به کار داشته باشند.

**جدول شماره یک– حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال و پایه اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان در بخش اجرای ساختمان**

| ردیف | پایه / الزامات | سه | | | | | دو | یک | ارشد |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | حداقل تعداد دارندگان پروانه اشتغال (نفر) | ۲ | | ۲ | | ۲ | ۲ | ۲ | ۲ |
| ۲ | حداقل پایه اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال | کاردان | کاردان | مهندس | کاردان | مهندس | مهندس | مهندس | مهندس |
| | | ۱ | | ۳ | ۱ | ۳ | ۲ | ۱ | مهندس پایه یک حائز شرایط ارشد |

۱-۳- دارا سوابق حرفه ای براساس شاخص های ارزیابی پیش بینی شده در این دستورالعمل از سوی اعضای هیات مدیره.

۱-۴- ارائه سوابق معتبر در خصوص توان مالی، توانمندی تامین و جذب سرمایه شخص حقوقی

۱-۵- ارائه سوابق مرتبط درخصوص مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی مطابق شاخص های ارزیابی پیش بینی شده در این دستورالعمل.

۱-۶- ارائه مدارک تحصیلی مدیرعامل و اعضای هیات مدیره شخص حقوقی.

۱-۷-دارا بودن عضویت معتبر:

۱-۷-۱- اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان متقاضی اخذ صلاحیت موضوع این فصل، می بایست دارای عضویت معتبر و همزمان در سازمان و انجمن استان باشند.

۱-۷-۲- اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان متقاضی اخذ صلاحیت موضوع این فصل می بایست صرفاً دارای عضویت معتبر در سازمان استان را دارا باشند.

۱-۸- دارا بودن دفتر کار ثابت و مستقل مطابق سند رسمی به نام شخص حقوقی یا اعضای هیات مدیره ( اعم از انفرادی یا مشترک) شخص حقوقی یا اجاره نامه رسمی دارای کد رهگیری معتبر به نام شخص حقوقی.

۱-۹- کسب **حداقل امتیازات** مربوط به شاخص های ارزیابی در هر بخش **به تفکیک**.

وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

۱-۹-۱- شاخص‌های ارزیابی سوابق حرفه‌ای شخص حقوقی متقاضی و نحوه امتیازدهی:

| جدول شماره دو – شاخص ارزیابی سوابق حرفه ای شخص حقوقی متقاضی | |
|---|---|
| اجرای ساختمان با تائید دستگاه اجرایی، نهادهای عمومی و شهرداری مبنی بر اتمام پروژه های ساختمانی **با ارائه قراردادهای مربوطه (فی مابین شخص حقوقی و صاحب کار) و پایان کار ساختمانی** | به ازاء هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز |

**تبصره یک:** امتیازات سوابق حرفه ای شخص حقوقی در این بخش صرفاً بر اساس **قراردادهای مربوطه (فی مابین شخص حقوقی و صاحب کار) و گواهی پایان کار ساختمانی صادره از سوی مراجع ذیربط**، قابل محاسبه خواهد بود.

**تبصره دو:** درصورتیکه سوابق حرفه ای ارائه شده از سوی شخص حقوقی، مستند به **قرارداد اجرای صفر تا صد ساختمان (فی مابین شخص حقوقی و صاحب کار) و پایان کار ساختمانی صادره از سوی مراجع صدور پروانه ساختمانی** به صورت **اجرای با مصالح ساختمانی** باشد، امتیاز آن سابقه، به میزان۲ برابر محاسبه می گردد.

**تبصره سه:** پروژه های فاقد گواهی پایان کار صادره از سوی مراجع ذیربط، به شرط اتمام سفت کاری و تائید دستگاه نظارت/ مهندس ناظر و سازمان استان با اعمال ضریب ۰/۵ محاسبه می گردد.

**تبصره چهار:** در صورتیکه مالکیت پروژه های اجرا شده (موضوع جدول شماره دو) متعلق به شخص حقوقی متقاضی باشد، امتیاز این بخش صرفاً براساس اسناد مالکیت شش دانگ پروژه به نام شخص حقوقی و گواهی پایان کار صادره از سوی مراجع ذیربط محاسبه و ضرورتی به ارائه قرار داد مربوطه **(فی مابین شخص حقوقی و صاحب کار)** نخواهد بود.

**تبصره پنج: حداقل** امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های این بخش ۵ و **حداکثر** ۴۰ امتیاز خواهد بود.

۱-۹-۲- شاخص های ارزیابی توان مالی، توانمندی تأمین و جذب سرمایه و نحوه امتیاز دهی به شخص حقوقی :

| جدول شماره سه – شاخص های ارزیابی توان مالی و توانمندی تأمین و جذب سرمایه شخص حقوقی متقاضی | |
|---|---|
| میزان سرمایه نقدی و غیر نقدی شخص حقوقی مطابق اسناد به ثبت رسیده | به ازاء هر ۵۰ میلیارد ریال یک امتیاز |
| توانمندی شخص حقوقی جهت دریافت تسهیلات و استفاده از اعتبارات بانکی | به ازاء هر ۵۰ میلیارد ریال یک امتیاز |
| توانمندی شخص حقوقی جهت ارائه ضمانت نامه بانکی براساس گواهی ارائه شده از سوی بانک عامل | به ازاء هر ۵۰ میلیارد ریال یک امتیاز |

**تبصره یک:** بهره مندی از امتیازات این بخش **منوط** به ارائه اسناد رسمی، گواهی معتبر ( به روز) صادره از سوی هریک از مراجع ذیربط ومورد تائید کمیته، توسط شخص حقوقی بوده و می بایست در زمان ارائه درخواست از سوی اداره ثبت شرکت ها یا هریک از مراجع ذیربط دولتی و قانونی و هریک از بانکها و یا موسسات اعتباری دارای مجوز رسمی از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران گواهی شده یا به ثبت رسیده باشد.

**تبصره دو:** کمیته، مسئولیت بررسی، تائید و صحت سنجی مستندات ارائه شده از سوی شخص حقوقی متقاضی را برعهده خواهد داشت.

**تبصره سه:** شاخص های ارزیابی این بخش در زمان احراز صلاحیت، براساس ضریب متوسط افزایش شاخص وزنی (تعدیل سالانه) بانک مرکزی ج .ا .ا در ابتدای هرسال نسبت به سال مبنا (۱۴۰۵) تعیین می گردد.

**تبصره چهار: حداقل** امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های این بخش ۵ و **حداکثر** ۳۰ امتیاز می باشد.

وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

۱-۹-۳- شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق درکارهای قبلی شخص حقوقی و نحوه امتیاز دهی:

| ردیف | جدول شماره چهار – شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده و عملکرد موفق شخص حقوقی درکارهای قبلی | |
|---|---|---|
| ۱ | رعایت ضوابط مقررات ملی ساختمان در فرآیند احداث ساختمان ها براساس گواهی تائیدیه ناظر ساختمان یا دستگاه نظارت<br>**ارائه قراردادهای مربوطه به نام شخص حقوقی و گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه جهت کسب امتیازات این بند ضروری است.**<br>**درصورت ارائه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان (علاوه بر مدارک فوق)، امتیازات این بند با ضریب ۲ محاسبه می گردد.** | هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز |
| ۲ | استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان یا صنعتی سازی بر اساس شاخص های ابلاغی از سوی کمیته ملی پایش در فرآیند احداث ساختمان ها<br>**ارائه قراردادهای مربوطه به نام شخص حقوقی و گواهی صادره از سوی مراجع اعلامی توسط کمیته ملی پایش جهت کسب امتیازات این بند ضروری است.** | هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز |
| ۳ | اجرای ساختمان های سبز<br>**براساس قراردادهای مربوطه به نام شخص حقوقی، گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه و تائیدیه مهندس ناظر/ دستگاه نظارت** | هر ۴۰۰ متر مربع زیربنا یک امتیاز |
| ۴ | اجرای به موقع ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای منعقده با میزان تاخیر کمتر از یک چهارم مدت مندرج در قرارداد و جدول زمانبندی در فرآیند احداث ساختمان<br>**براساس قراردادهای مربوطه، گواهی پایان کار ساختمان صادره از سوی مرجع صدور پروانه ساختمانی** | هر ۴۰۰ مترمربع زیربنا یک امتیاز |

**تبصره یک–** با هدف ایجاد وحدت رویه در فرآیند احراز صلاحیت متقاضیان،کمیته ملی پایش مکلف است ، با کسب نظر از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهر سازی حداکثر ظرف یک ماه پس از ابلاغ این دستورالعمل، نسبت به اعلام شاخص های مرتبط با موضوع فناوری های نوین صنعت ساختمان در فرآیند احداث ساختمانها به کمیته های استانی جهت احراز صلاحیت متقاضیان اقدام نموده و شاخص های منظور را در پایان هر سال با هماهنگی مرکز یادشده بروز آوری و اعلام نماید.

**تبصره دو–** ارائه اسناد و قرار دادها منوط به درج شخص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت این بخش به عنوان یکی از طرفین قرارداد (مدیرعامل یا هریک از اعضای هیات مدیره شخص حقوقی) خواهد بود.

**تبصره سه–** جهت بهره مندی از امتیازات این بخش، ارائه مستندات و کسب امتیاز کلیه ردیف های جدول فوق ضروری نبوده و امکان دریافت حداقل یا حداکثر امتیازات پیش بینی شده از یک ردیف نیز از سوی متقاضیان امکان پذیر خواهد بود.

**تبصره چهار– حداقل** امتیاز لازم جهت ارزیابی شاخص های این بخش ۵ و **حداکثر** ۲۰ امتیاز می باشد.

۱-۹-۴- شاخص های ارزیابی مدارک تحصیلی مدیر عامل و اعضای هیات مدیره شخص حقوقی و نحوه امتیاز دهی:

| جدول شماره پنج– مدارک تحصیلی مدیرعامل و اعضای هیات مدیره | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **مدرک تحصیلی** | دیپلم | فوق دیپلم | لیسانس | فوق لیسانس | دکتری |
| **امتیاز** | ۱ | ۲ | ۳ | ۴ | ۵ |

**تبصره یک–** امتیاز دارندگان مدرک تحصیلی در یکی از رشته های هفت گانه مهندسی مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و متناسب با آخرین مصوبات کمیسیون موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون (موسوم به کمیسیون هم ارزی رشته ها) با ضریب ۲ محاسبه می گردد.

**تبصره دو–** در صورتی که مدیرعامل شخص حقوقی متقاضی دارای پروانه اشتغال به کار (اعم از اصلی یا مرتبط و در هر پایه ای) داشته، به امتیاز فوق یک امتیاز اضافه می گردد.

**تبصره سه – حداقل** امتیاز لازم برای شاخص های مربوط به ارزیابی مدرک تحصیلی ۵ و **حداکثر** ۱۰ امتیاز می باشد.

وزارت راه و شهرسازی
معاونت مسکن و ساختمان

۱-۹-۵- نحوه تعیین پایه اشخاص حقوقی (اعم از سازنده انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گر مسکن و ساختمان) در بخش **اجرای ساختمان**:

| جدول شماره شش – امتیازات تعیین پایه اشخاص حقوقی | | | | |
|---|---|---|---|---|
| امتیاز | ۳۰ تا ۴۴ | ۴۵ تا ۶۴ | ۶۵ تا ۸۴ | ۸۵ به بالا |
| پایه | ۳ | ۲ | ۱ | ارشد |

**ماده ۲**– در صورتیکه شخص حقوقی (شرکت) **تازه تاسیس** بوده و یا برای **اولین بار متقاضی دریافت صلاحیت این دستورالعمل** باشند، سوابق مدیرعامل و اعضای هیات مدیره شخص حقوقی(شرکت) در هر بخش به تفکیک (سوابق حرفه ای (بخش ۱-۹-۱)، توان مالی (بخش ۱-۹-۲) و مطلوبیت کارهای اجرا شده قبلی (بخش ۱-۹-۳) به صورت انفرادی و با اعمال ضریب ۴۰٪ ارزیابی شده و امتیاز نهایی از حاصل جمع امتیازات محاسبه شده در بخش های منظور تعیین خواهد شد.

**ماده ۳**– حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی احراز صلاحیت شده در این بخش (اعم از سازنده انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گر مسکن و ساختمان) براساس جدول شماره هفت تعیین می گردد:

**جدول شماره هفت –حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان در هر برش زمانی**

| ردیف | پایه / الزامات | پایه ۳ | | | پایه ۲ | پایه ۱ | ارشد |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ۲ نفر کاردان | ۱ نفر کاردان ۱ نفر مهندس | ۲ نفر مهندس | | | |
| ۱ | حداکثرتعداد طبقات | ۶ | ۶ | ۷ | ۱۱ | ۲۰ | بدون محدودیت طبقات |
| ۲ | حداکثر تعداد کار هم زمان | ۶ | ۶ | ۶ | ۸ | ۱۰ | ۱۲ |
| ۳ | حداکثر ظرفیت اشتغال در برش زمانی(مترمربع) | ۶۰۰۰ | ۷۰۰۰ | ۸۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۶۰,۰۰۰ | ۸۰,۰۰۰ |

**فصل سوم– سرپرست کارگاه (مسئول اجرای ساختمان)**

**ماده ۱– شرایط و ضوابط بکارگیری:**

۱-۱-استفاده از خدمات اشخاص دارای صلاحیت مورد اشاره در جدول شماره هشت به عنوان سرپرست/ سرپرستان کارگاه جهت اجرای ساختمان به عنوان نمایندهٔ تام الاختیار شخص حقوقی در پروژه های ساختمانی تحت مسئولیت شخص حقوقی به **صورت تمام وقت** ضروری است.

۱-۲-مسئولیت حسن انجام کار و خدمات سرپرست/ سرپرستان کارگاه مستقیماً بر عهده شخص حقوقی و ارکان آن بوده و بکارگیری این افراد در پروژه های منظور، رافع مسئولیت شخص حقوقی نبوده و در صورت بروز هرگونه تخلف احتمالی از سوی این اشخاص، مسئولیت پاسخگویی به کلیه مراجع از جمله انتظامی و قضایی **راساً** بر عهده شخص حقوقی است.

۱-۳- شخص حقوقی مکلف است پیش از بکارگیری شخص منظور، نسبت به استعلام آخرین وضعیت اعتبار پروانه اشتغال، دارا بودن صلاحیت اجرا و نداشتن رأی قطعی و جاری شورای انتظامی (به روز) از سازمان نظام مهندسی/کاردانی استان اقدام نماید.

۱-۴- شخص حقوقی مکلف است پیش از آغاز عملیات ساختمانی نسبت به معرفی مسئول (سرپرست/ سرپرستان) کارگاه، به کارفرما، دستگاه نظارت/ ناظر پروژه، مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان نظام مهندسی یا کاردانی استان می باشد.

۱-۵ - اعضای هیأت مدیره (به غیر از مدیرعامل) شخص حقوقی دارای صلاحیت (موضوع جدول شماره یک) می‌توانند به عنوان مسئول (سرپرست) اجرای کارگاه و صرفاً برای یک پروژه همان شخص حقوقی اقدام و در صورت افزایش تعداد پروژه‌ها بیش از تعداد اعضای هیأت مدیره شخص حقوقی، پذیرش کار مازاد منوط به معرفی سرپرست/ سرپرستان کارگاه دارای صلاحیّت موضوع این دستورالعمل خواهد بود.

| جدول شماره هشت – حدود صلاحیت سرپرست کارگاه (مسئول اجرای ساختمان) | | |
|---|---|---|
| گروه الف و ب | گروه ج | گروه د |
| حداقل یک نفر مهندس عضو سازمان استان (دارای گواهینامه بهداشت ،ایمنی و محیط زیست) در رشته های عمران یا معماری و یا کاردان عضو سازمان نظام کاردانی ساختمان استان دارای پروانه اشتغال پایه ۳ در رشته های عمران یا معماری یا معمار تجربی دارای پروانه اشتغال در هریک از پایه های ۳ و ۲ و ۱ | حداقل یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال پایه ۳ در رشته های عمران یا معماری یا کاردان دارای پروانه اشتغال پایه۱ در رشته های عمران یا معماری یا معمار تجربی پایه ۱ | حداقل یک نفر مهندس دارای پروانه اشتغال پایه ۲ در رشته های عمران یا معماری |

**فصل چهارم –صلاحیت طرح و ساخت:**

**ماده۱** – شرایط احراز صلاحیت **اشخاص حقوقی** سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین توسعه گر مسکن و ساختمان در بخش **طرح و ساخت** براساس عوامل و در صورت تحقق شرایط پیش بینی شده ذیل، تعیین می گردد:

۱-۱-اشخاص حقوقی دارای صلاحیت اجرا در پایه های یک یا ارشد ( احراز صلاحیت شده مطابق این دستورالعمل)، برای انجام طراحی و محاسبه پروژه های خود، با رعایت تبصره ذیل این بند می توانند مطابق ضوابط این فصل، پروانه اشتغال به کار حقوقی با صلاحیت **طرح و ساخت** اخذ نمایند.

**تبصره :** اشخاص حقوقی دارنده صلاحیت طرح و ساخت اعم از سازنده انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گر مسکن و ساختمان، به غیر از طرحی که خود مجری (سازنده) آن می باشند امکان ارایه خدمات مهندسی در بخش های طراحی و یا محاسبات به پروژه های دیگر را تحت هر عنوان نخواهند داشت.

۱-۲-اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گر مسکن و ساختمان دارای صلاحیت اجرا، جهت اخذ صلاحیت طرح و ساخت می بایست حداقل ۴ نفر مهندس دارای صلاحیت طراحی( محاسبه) در هر یک از رشته های عمران ، معماری ، تأسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی به عنوان عضو هیأت مدیره یا بصورت **شاغل تمام وقت** متناسب با صلاحیت شخص حقوقی در ترکیب خود داشته باشند.

۱-۳- چنانچه اعضای هیأت مدیره شخص حقوقی متقاضی دریافت صلاحیت مذکور، که **توامان** دارای پروانه اشتغال مهندسی با صلاحیت طراحی و اجرا در هریک از رشته های عمران، معماری، تأسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی باشند، می توانند نسبت به بکارگیری مهندسان مورد نیاز در سایر رشته های هفتگانه ساختمان که در آن صلاحیت طراحی را ندارند، اقدام نماید.

اشخاص مذکور، مجاز به فعالیت حرفه ای به عنوان شخص حقیقی و یا عضویت و فعالیت حرفه ای در سایر اشخاص حقوقی همچون؛ طراح و ناظر یا مجری یا دفاتر طراحی، اجرا و آزمایشگاه و سایر را تحت هر عنوان نخواهند بود و سازمان استان می بایست ظرفیت اشتغال افراد مذکور را با رعایت ضوابط مقرر قانونی و ابلاغی مسدود نماید.

۱-۴- اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان متقاضی دریافت صلاحیت طرح وساخت می بایست دارای عضویت توامان معتبر در انجمن و سازمان استان باشند. اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان می بایست دارای عضویت معتبر در سازمان استان باشند.

۱-۵-ترکیب حداقل تعداد شاغلین و حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی احراز صلاحیت شده در این بخش براساس جدول زیر تعیین می گردد:

**جدول شماره نه– حدود صلاحیت طرح و ساخت و ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین توسعه گر مسکن و ساختمان در هر برش زمانی**

| ردیف | پایه پروانه اشتغال حقوقی / الزامات | پایه ۱ | پایه ارشد |
|---|---|---|---|
| ۱ | **حداقل شرایط شاغلین** | در رشته های عمران، معماری، تاسیسات برقی وتاسیسات مکانیکی<br>به ازاء هر رشته یک نفر دارای پروانه اشتغال در پایه ۱ با صلاحیت طراحی یا محاسبات | در رشته های عمران، معماری، تاسیسات برقی<br>و تاسیسات مکانیکی<br>به ازاء هر رشته یک نفر دارای پروانه اشتغال در پایه ۱ حایز شرایط ارشد با صلاحیت طراحی یا محاسبات |
| ۲ | **حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده** | ۱۲ | بدون محدودیت طبقات |
| ۳ | **حداکثر تعداد کار هم زمان** | ۱۰ | ۱۲ |
| ۴ | **حداکثر ظرفیت اشتغال در سال** | براساس ظرفیت اعضا شاغل دارای پروانه اشتغال پایه یک با ضریب ۱,۴ | براساس ظرفیت اعضا شاغل دارای پروانه اشتغال پایه ارشد (معادل آن) با ضریب ۱,۷ |

** چنانچه پروژه های ساختمانی مشمول این دستورالعمل،نیازمند استفاده از خدمات مهندسی سایر رشته ها ی هفتگانه ساختمان در بخش طراحی (محاسبه) باشند شخص حقوقی منظور مکلف به استفاده از خدمات اشخاص دارای صلاحیت در رشته مورد نیاز حسب شرایط خواهد بود.

۱-۶- اشخاص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت، نیز می بایست در مدت اجرای هر پروژه از خدمات **سرپرست کارگاه (مسئول اجرای ساختمان)** با رعایت ضوابط مندرج درماده ۵ این دستورالعمل استفاده نمایند.

**ماده ۲–شرایط دفتر فنی طرح و ساخت** (اعم از سازنده انبوه مسکن و ساختمان و یا توسعه گر مسکن و ساختمان):

۲-۱- دارای محل ثابت و تابلویی که در آن ساعات کار روزانه به وضوح قید شده، بوده و در صورت تغییر محل دفتر شخص حقوقی دارای صلاحیت طرح و ساخت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز مراتب را کتباً به اداره کل اطلاع دهد.

۲-۲- امتیاز دفتر فنی قابل واگذاری به غیر (اعم از حقیقی یا حقوقی) نمی باشد.

۲-۳-دفتر فنی می بایست مطابق سند رسمی یا اجاره نامه رسمی دارای کد رهگیری به نام شخص حقوقی یا مدیرعامل آن باشد.

۲-۴-شاغلین در دفتر فنی می بایست حائز شرایط پیش بینی شده در این دستورالعمل بوده و شخص حقوقی مکلف است یکی از شاغلین را به عنوان مسئول دفتر، به اداره کل استان محل تاسیس دفتر فنی معرفی نماید.

**فصل پنجم– فرآیند (گردش کار) احراز صلاحیت:**

**۵–۱– فرآیند (گردش کار) تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان**

۵-۱-۱-مراجعه متقاضی جهت دریافت لیست مدارک و فرم های مورد نیاز از دبیرخانه کمیته (مستقر در محل انجمن استان) یا بخش اطلاع رسانی سامانه مربوطه.

۵-۱-۲-دبیرخانه با بررسی فرم ها و مدارک ارائه شده از سوی متقاضی، مقدمات لازم را جهت اعزام ارزیاب **یا** ارزیابان با هدف احراز و ارزیابی اطلاعات و سوابق ارائه شده را فراهم نموده و براساس نتایج حاصل و در چارچوب ترتیبات مندرج در این دستورالعمل، پایه پروانه شخص حقوقی متقاضی محاسبه و گزارش مربوطه به همراه مستندات (کاربرگ ها) جهت بررسی و تائید نهایی به کمیته ارسال می نماید.

**تبصره**- دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف مدت ۷ روزکاری نسبت به بررسی و اظهار نظر تخصصی اولیه مدارک و مستندات در خصوص تشخیص صلاحیت و تعیین پایه متقاضیان (وفق ضوابط ابلاغی) اقدام و در صورت مشاهده هرگونه نقص یا مغایرت، مراتب را با ذکر دلایل و از طریق دبیرخانه به متقاضی اعلام و

گزارش آن را به کمیته ارائه نماید.

۵-۱-۳-کمیته پس از بررسی گزارش واصله از سوی دبیرخانه، در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک (کار برگ ها) را از طریق سامانه جهت تائید و صدور پروانه اشتغال به اداره کل ارسال خواهد نمود.

## ۵-۲- فرآیند گردش کار صدور پروانه اشتغال، تشخیص صلاحیت و تعیین پایه اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان

۵-۲-۱-مراجعه متقاضی جهت دریافت لیست مدارک لازم و فرم های مورد نیاز به دبیرخانه کمیته مربوطه مستقر در هریک از سازمانهای نظام مهندسی یا کاردانی ساختمان استان (به تشخیص اداره کل).

۵-۲-۲-تسلیم درخواست و مدارک موردنیاز جهت دریافت هر یک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل خطاب به اداره کل و ثبت آن در دبیرخانه کمیته.

۵-۲-۳- دبیرخانه با بررسی فرم ها و مدارک ارائه شده از سوی متقاضی، مقدمات لازم را جهت اعزام ارزیاب **یا** ارزیابان با هدف احراز و ارزیابی اطلاعات و سوابق ارائه شده را فراهم نموده و براساس نتایج حاصل و در چارچوب ترتیبات مندرج در این دستورالعمل، پایه پروانه شخص حقوقی متقاضی محاسبه و گزارش مربوطه به همراه مستندات (کاربرگ ها) جهت بررسی و تائید نهایی به کمیته ارسال می نماید.

**تبصره**- دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف مدت ۷ روز کاری نسبت به بررسی و اظهار نظر تخصصی اولیه مدارک و مستندات در خصوص تشخیص صلاحیت و تعیین پایه متقاضیان (وفق ضوابط ابلاغی) اقدام و در صورت مشاهده هرگونه نقص یا مغایرت، مراتب را با ذکر دلایل و از طریق دبیرخانه به متقاضی اعلام و گزارش آن را به کمیته ارائه نماید.

۵-۲-۴- کمیته پس از بررسی گزارش واصله از سوی دبیرخانه، در خصوص تعیین صلاحیت و پایه متقاضی اتخاذ تصمیم نموده و مدارک (کار برگ ها) را از طریق سامانه جهت تائید و صدور پروانه اشتغال به اداره کل ارسال خواهد نمود..

## فصل ششم – سایر شرایط:

۶-۱- در اجرای تبصره ذیل ماده ۱۴ اصلاحیه آئین نامه تشکیلات حرفه ای کاردان های فنی ابلاغی سال ۱۳۹۰ هیات محترم وزیران، عضویت اشخاص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت مطابق این دستورالعمل که اعضای هیات مدیره آن کاردان باشند، می بایست در سازمان نظام کاردانی ساختمان استان انجام پذیرفته و اسناد اداری و تعهد آور می بایست توسط مدیرعامل دارای پروانه اشتغال کاردانی امضا گردد.

۶-۲- اعضای هیات مدیره و شاغلین امتیاز آور و مدیرعامل اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل **نمی توانند** از پروانه اشتغال خود به صورت شخص حقیقی یا حقوقی تحت هر عنوان دیگری استفاده نمایند.

۶-۳- هیات های چهار نفره استان ها (۵ نفره استان تهران) **می توانند** متناسب با مقتضیات و شرایط استان با **پیشنهاد کمیته مربوطه** نسبت به افزایش یا کاهش حداکثر ۳۰ درصدی تعداد کار یا ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی دارنده هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل پس از موافقت وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

۶-۴- سازمان، سازمان کاردانی و کانون مکلف اند اطلاعات دارندگان پروانه های اشتغال اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن و ساختمان و همچنین اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان صادره از وزارت راه و شهر سازی در صلاحیت های اجرا و یا طرح و ساخت را به تفکیک هر استان و در دوره زمانی حداقل سه ماهه، به کمیته ملی پایش جهت هرگونه تصمیم گیری و درج در سامانه جامع خدمات مهندسی کشور ارائه نمایند.

۶-۵- درصورتیکه اشخاص حقوقی دارنده صلاحیت اجرا و یا طرح و ساخت در پایه های یک و ارشد (احراز صلاحیت شده وفق ترتیبات این دستورالعمل) در یک دوره یا مقطع زمانی معین متقاضی ارائه خدمات **اجرا** بیش از ظرفیت مندرج در پروانه اشتغال صادره خویش باشند، ارائه مستندات زیر الزامی است:

۶-۵-۱- سند مالکیت پروژه و یا پروانه ساختمانی صادره از سوی مراجع ذیربط، به نام شخص حقوقی.

۶-۵-۲- ارائه ضمانت نامه یا بیمه تضمین کیفیت خدمات مهندسی به میزانی که توسط موسسات ضمانت کننده یا شرکت های بیمه گر تقبل و تضمین شده است.

۶-۵-۳- اخذ تاییدیه از کمیته ملی پایش.

۶-۶- اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل دارای صلاحیت های معتبر، در صورت هرگونه تغییر در نشانی محل دفتر (اعم از آدرس و کد پستی) و یا شماره تلفن همراه مدیرعامل و شماره تلفن ثابت شخص حقوقی، می بایست نسبت به بارگذاری مستندات مربوطه همچون آگهی

تغییرات و سایر مدارک در سامانه اقدام نموده و دبیرخانه استان مکلف است حداکثر ظرف ۳ روز کاری درخواست و مستندات واصله از سوی متقاضیان را بدون نیاز به طرح در کمیته مربوطه بررسی و نتیجه را به متقاضی جهت اقدامات بعدی اعلام نماید.

۶-۷- در خصوص درخواست متقاضیان اعمال تغییرات در ترکیب اعضای هیات مدیره اشخاص حقوقی مشمول این دستورالعمل، مراتب درخواست در کمیته مربوطه طرح و تصمیم گیری خواهد شد. در صورت عدم اعلام مراتب در موعد مقرر قانونی، مشمول معرفی شخص حقوقی(شرکت)، اعضاء هیات مدیره دارای پروانه اشتغال و مدیرعامل به شورای انتظامی خواهند شد.

۶-۸- مرجع صادر کننده پروانه اشتغال اشخاص حقوقی سازنده انبوه مسکن وساختمان و همچنین اشخاص حقوقی توسعه گر مسکن و ساختمان دارای هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل و حوزه فعالیت هریک:

| ردیف | عنوان شخص حقوقی | عنوان صلاحیت | پایه | فرآیند بررسی و تائید | مرجع صادر کننده | حوزه فعالیت |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ۱ | سازنده انبوه مسکن وساختمان | اجرا | سه | کمیته مربوطه | اداره کل | استان صادر کننده |
| | | | دو | | | |
| | | | یک | | | |
| | | | ارشد | کمیته مربوطه، کانون، اداره کل و وزارت راه وشهرسازی | وزارت راه و شهرسازی | سراسر کشور |
| | | طرح و ساخت | یک | کمیته مربوطه،کانون، اداره کل و وزارت راه وشهرسازی | وزارت راه وشهرسازی | استان تائید کننده |
| | | | ارشد | | | سراسر کشور |
| ۲ | توسعه گر مسکن وساختمان | اجرا | سه | کمیته مربوطه و اداره کل | اداره کل | استان صادر کننده |
| | | | دو | | | |
| | | | یک | | | |
| | | | ارشد | کمیته مربوطه، اداره کل و وزارت راه وشهرسازی | وزارت راه و شهرسازی | سراسر کشور |
| | | طرح و ساخت | یک | کمیته مربوطه،کانون، اداره کل و وزارت راه وشهرسازی | وزارت راه وشهرسازی | استان تائید کننده |
| | | | ارشد | | | سراسر کشور |

۶-۹- مدیر عامل شخص حقوقی اخذ هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل (اعم از انبوه ساز یا توسعه گر) باید حداقل دارای مدرک کارشناسی یا کاردانی در یکی از رشته های هفت گانه ساختمان مندرج در قانون و یا مفاد مصوبات تبصره ۲ ماده ۷ قانون و یا دارای پروانه اشتغال بوده و کلیه اسناد اداری و تعهد آور می بایست توسط مدیرعامل دارای پروانه اشتغال امضاء گردد.

**تبصره**- درصورت نداشتن پروانه اشتغال از سوی مدیرعامل اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل، کلیه اسناد اداری و تعهد آور می بایست حداقل توسط یکی از اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال نیز امضا گردد.

۶-۱۰- در اجرای تبصره ذیل ماده ۴ اصلاحیه آئین نامه تشکیلات حرفه ای کاردان های فنی ابلاغی سال ۱۳۹۰ هیات محترم وزیران، عضویت اشخاص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت مطابق این دستورالعمل که اعضای هیات مدیره آن کاردان باشند، می بایست در سازمان نظام کاردانی ساختمان استان انجام پذیرفته و اسناد اداری و تعهد آور می بایست توسط مدیرعامل دارای پروانه اشتغال کاردانی امضا گردد.

**تبصره**- در اشخاص حقوقی کاردانی، درصورت نداشتن پروانه اشتغال از سوی مدیرعامل، کلیه اسناد اداری و تعهد آور می بایست حداقل توسط یکی از اعضای هیات مدیره دارای پروانه اشتغال کاردانی نیز امضا گردد.

۶-۱۱- احراز تمام وقت بودن اشخاص مشمول و مورد تاکید این دستورالعمل، در زمان صدور پروانه اشتغال صرفاً با ارائه هر یک از مدارک نامبرده ذیل جهت پذیرش سوابق بیمه تامین اجتماعی ارائه شده از سوی اشخاص حقوقی متقاضی، به عنوان سوابق بیمه ای امکان پذیر خواهد بود:

۶-۱۱-۱- اسناد مثبته (شامل لیست بیمه، رسید پرداخت حقوق و دستمزد یا مفاصا حساب به روز بیمه تامین اجتماعی) موضوع اصلاحیه ماده (۵) قانون بیمه اجتماعی کارگران ساختمان (مصوب مجلس شورای اسلامی به شماره ۲۳۹_۱۰۹۳۵۱/۱۱ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴)

۶-۱۱-۲- سوابق بیمه مورد تائید نزد سازمان تأمین اجتماعی، منضم به لیست بیمه مربوط به اعضای تمام وقت شخص حقوقی (هیات مدیره و مدیرعامل) در زمان ارائه درخواست ملاک عمل قرار گیرد

۶-۱۱-۳- اشخاص حقوقی ( شرکت) تازه تأسیس یا متقاضی اولین بار دریافت صلاحیت های موضوع این دستورالعمل، در مرحله اولیه احراز صلاحیت (صدور اولیه) از ارائه لیست بیمه معاف اند. کلیه اشخاص حقوقی موضوع این دستورالعمل مشمول این بند متعهد می گردند (مطابق فرم تعهدنامه رسمی) پس از دریافت پروانه اشتغال ، نسبت به ثبت لیست بیمه اشخاص مشمول( کلیه شاغلین تمام وقت شرکت ) و اخذ تائیدیه از کمیته مربوطه و ثبت در سامانه اقدام نمایند.

۶-۱۲- پیمانکاران تعیین صلاحیت شده توسط سازمان برنامه و بودجه کشور، می‌توانند درصورت دارا بودن کلیه شرایط وتطبیق با ضوابط و ترتیبات تعیین شده در این دستورالعمل جهت اخذ هریک از صلاحیت ها اقدام نمایند.

۶-۱۳- کانون مکلف است به منظور پایش و نظارت بر نحوه عملکرد انجمن های صنفی کارفرمایی انبوه مسکن و ساختمان استانها و همکاری با وزارت راه و شهرسازی، نسبت به استقرار سامانه ملی انبوه سازان تحت نظارت کمیته ملی پایش اقدام نماید.

۶-۱۴- مدارک و مستندات ارائه شده از سوی شخص حقوقی متقاضی دریافت هر صلاحیت، می‌بایست به تفکیک و ممهور به مهر و امضاء **مجاز** شخص حقوقی مطابق اساسنامه و آخرین آگهی تغییرات شخص حقوقی مندرج در روزنامه رسمی کشور ارائه گردند.

۶-۱۵- رعایت ترتیبات مندرج در ماده ۲۲ آیین نامه و تبصره های ذیل آن در زمان صدور پروانه اشتغال متقاضیان دریافت هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل ضروری است.

۶-۱۶- اشخاص حقوقی دارنده **پروانه اشتغال سازنده مسکن و ساختمان** و متقاضی احراز صلاحیت و دریافت (اخذ) هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل، می‌توانند درصورت دارا بودن کلیه شرایط و تطبیق با ضوابط و ترتیبات تعیین شده در این دستورالعمل، نسبت به اخذ هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل **متناسب با پایه پروانه اشتغال سازندگان خویش** اقدام نمایند. بر این اساس تبدیل پروانه اشتغال متقاضیان (از سازنده به انبوه ساز یا توسعه گر) با توجه به حدود مسئولیت و تعهدات اشخاص حقوقی مذکور در پروژه جاری (در دست اجرا) مطابق قوانین و ضوابط مرتبط کماکان السابق بر عهده شخص حقوقی متعهد و متقاضی بوده و در صورت احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل(**متناسب با پایه پروانه اشتغال سازندگان**)، ظرفیت مندرج در پروانه اشتغال جدید با کسر تعداد کار و متراژ پروژه های در دست اجرا، لحاظ و در پروانه اشتغال شخص حقوقی جدید درج می گردد و درصورت احراز صلاحیت شخص حقوقی متقاضی در **پایه پایین تر** از صلاحیت پروژه های در دست اجرا (جاری)، شخص حقوقی سازنده مسکن و ساختمان مکلف است در صورت تمایل به دریافت پروانه اشتغال جدید (هریک از صلاحیت های موضوع این دستورالعمل) مطابق تعهد نامه رسمی (اخذ شده از سوی کمیته مربوطه)، بلافاصله و با هماهنگی و تائید سازمان استان نسبت به واگذاری پروژه های جاری اقدام نموده، گواهی صادره از سوی سازمان منظور را در این زمینه جهت اخذ پروانه جدید به کمیته ارائه و در سامانه مربوطه بارگذاری نماید.

۶-۱۷- در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا و نحوه اعمال مفاد این دستورالعمل، نظر کمیته ملی پایش با تائید معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل خواهد بود.



بسمه تعالی

دیوان عدالت اداری

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

ابلاغ الکترونیکی

شماره ابلاغیه: ۱۴۰۵۳۱۱۰۰۰۰۵۴۷۵۷۸۱

شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸

شماره بایگانی: ۰۴۰۲۴۲۴

تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۷/۰۸

مشخصات ابلاغ شونده:

| نام | نام خانوادگی | کدملی |
|---|---|---|
| وزارت راه و شهرسازی | | ۱۴۰۰۰۱۷۹۹۲۴ |

وزارت راه و شهرسازی
دبیرخانه مرکزی
شماره: ۷/۳۰/۹۶۶۸۴
تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۱۱

نوع ابلاغیه: ابلاغ دادنامه/قرارنهایی/تصمیم نهایی

متن ابلاغیه:

به پیوست یک نسخه دادنامه به شماره ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲ به حضور ارسال می گردد.

لازم به ذکر است برای مشاهده روند کار پرونده با مراجعه به نشانی my.adliran.ir از گزینه «اطلاع رسانی پرونده» می توانید استفاده نمایید.

| صادر کننده ابلاغیه | سمت صادر کننده |
|---|---|
| ساره رحمانی | منشی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - ساره رحمانی |

کیفیت امر ابلاغ: ابلاغیه در تاریخ ۱۴۰۵/۰۷/۰۸ به سامانه ابلاغ ارسال گردید

نشانی: تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبری - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲
تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷
شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸
شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

تاریخ دادنامه: ۱۴۰۵/۶/۱۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: شرکت مهندسین پیمانکار ارج سازه

طرف شکایت: ۱- وزارت راه و شهرسازی ۲- اداره کل راه و شهرسازی استان کرمان

موضوع شکایت و خواسته: ابطال دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه‌گران حقوقی مسکن و ساختمان (ابلاغی به شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳ معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی)

گردش کار: شرکت مهندسین پیمانکار ارج سازه به موجب دادخواستی ابطال دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه‌گران حقوقی مسکن و ساختمان (ابلاغی به شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳ معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی) را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته به طور خلاصه اعلام کرده است که:

" سابقاً به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۱۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۵۰۷ مورخ ۱۴۰۱/۹/۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز تصریح گردیده است که امضاء دستورالعمل‌های موضوع ماده ۱۲۳ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و ساختمانی باید به امضاء شخص وزیر راه و شهرسازی برسد. در حوزه حقوق عمومی، اصل بر قائم به شخص بودن صلاحیت‌ها است و جواز تفویض اختیار به‌عنوان یک امر استثنایی، نیازمند وجود دلیل قانونی است. براساس ماده ۳۰ الحاقی به قانون بهبود مستمر محیط کسب‌وکار، دو تکلیف قانونی مهم برای تصویب آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌ها ایجاد شده است. تکلیف نخست این است که دستگاه‌های اجرایی مکلف هستند پیش‌نویس آیین‌نامه، دستورالعمل یا بخشنامه خود را یک هفته قبل از صدور، در تارنمای (سایت) خود به اطلاع عموم و فعالان اقتصادی برسانند تا فرصت لازم برای اعلام نظرات عموم یا فعالان اقتصادی و تشکل‌ها وجود داشته باشد که در خصوص موضوع شکایت حاضر این اتفاق نیفتاده است. بنابراین مقررات و ضوابطی نافذ است که این روال را طی کند. در ادامه ماده ۳۰ الحاقی فوق تصریح و تأکید گردیده است که یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مقررات تنها در صورت ثبت در پایگاه موضوع این ماده نافذ می‌باشد. بدیهی است، با وجود این که یک سال مهلت قانونی فوق سپری شده است، در خصوص دستورالعمل موضوع شکایت حاضر چنین فرایندی طی نشده است. با فرض این که دستورالعمل موضوع دادخواست حاضر به امضاء وزیر راه و شهرسازی هم برسد مفاد آن نقض اصل ۱۳۸ قانون اساسی کشور است. در خصوص بند ۲ ذیل قسمت الف از ماده یک فصل دوم (مندرج در صفحه ۲ از ۸) دستورالعمل فوق، مستند به ماده ۴ قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مقرر گردیده است: «..... شرایط و ترتیب صدور، تمدید، ابطال و تغییر مدارک صلاحیت حرفه‌ای موضوع این ماده و چگونگی تعیین، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان آن‌ها در آیین‌نامه اجرائی آن قانون معین می‌شود.» مستند به ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان «اشخاص حقوقی با دارا بودن شرایط و ارائه مدارک می‌توانند در یک یا چند رشته، مشروط بر این‌که حداقل دو نفر از مدیران آن دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی یا کاردانی باشند تقاضای صدور پروانه اشتغال شخص حقوقی بنمایند.» صراحت این ماده مشخص است که صرفاً عضویت دو نفر از مدیران دارای اشتغال به کار در مهندسی و با کاردانی قید شده است و به هیچ عنوان شرط هم‌پایه بودن آن

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲

تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷

شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸

شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

مدیران با پایه شرکت ملاک عمل نبوده و نیست. از سوی دیگر صراحت ماده ۱۰ عضویت کاردانی هم‌عرض با عضویت مهندس آن هم با کلمه «یا» لحاظ شده و از سوی دیگر ازآنجاکه حداقل پایه اشتغال حقوقی، رتبه ۳ بوده می‌توان استنباط کرد شرط هم‌پایگی به هیچ عنوان ملاک عمل قانونگذار نیست چراکه اگر آن بود عضویت فرد کاردان در هیأت‌مدیره معنا و مفهومی نداشت. در بند دوم قسمت الف ماده یک از مفاد فصل دوم و جدول شماره یک (مندرج در صفحه دوم از هشتم دستورالعمل)، الزام داشتن صلاحیت اجرا برای مدیران شرط شده و ثانیاً شرط هم‌پایگی مدیران با رتبه (صلاحیت) درخواستی الزام شده است. در جدول شماره یک ذیل بند ۶ بخشنامه شماره ۲۰۸۲۸ -۴۳۰ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲ که جهت قراردادهای پیمان‌مدیریت و اجرای به‌صورت پیمانکاری با مصالح جایگزین بخشنامه ۵۶۰۹۶-۱۰۰-۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲، ۴۰۰/۴۶۴۵۹ مورخ ۱۳۸۸/۹/۱۴ شده، صرفاً حضور افراد هم‌پایه با رتبه درخواستی شرکت در ترکیب شاغلین تمام‌وقت و یا اعضا هیأت‌مدیره است. حتی در صورتی که ترتیب و توالی مدنظر باشد اول عبارت نفرات امتیازآور ذکرشده بعد هیأت‌مدیره و همچنین مجدداً براساس بند چهارم بخشنامه مذکور تنها عضویت دو نفر از مدیران بدون هم‌ارزی با رتبه و پایه شرکت مطابق ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام‌مهندسی درج‌شده تا ارتباط معنایی و مسئولیتی را مشخص نماید. کاملاً مشخص است که الزام شرط هم‌پایگی و داشتن صلاحیتی خاص (صلاحیت اجرا) برای ترکیب هیأت‌مدیره شرط نشده و الزام برای پایه توأماً در جدول شماره یک آن بخشنامه مندرج در صفحه دوم برای هیأت‌مدیره و امتیازآوران (شاغلین تمام‌وقت) بوده است. در ستون سمت راست بیان می‌دارد "ترکیب و تعداد شاغلین تمام‌وقت یا اعضا هیأت‌مدیره شخص حقوقی که از کلمه "یا" برای ترکیب بین شاغلان و اعضای هیأت‌مدیره استفاده نموده است. فارغ از این که ارتباطی بین این موضوع با فرایند تشخیص صلاحیت در شرکت‌های مجری تحت نظارت سازمان برنامه و بودجه نیست ولی در فرایندی مشابه الزام به داشتن صلاحیت و سابقه کار برای صرفاً هیأت‌مدیره‌ها تعریف نمی‌گردد و با حضور امتیازآوران خارج از هیأت‌مدیره مرتفع می‌گردد. لذا این دستورالعمل از حیث مغایرت با قانون و عدم‌صلاحیت قانونی مرجع تصویب‌کننده آن و تجاوز از اختیارات قانونی مستنداً به بند یک ماده ۱۲ قانون دیوان عدالت اداری قابل ابطال در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است."

متن مقرره مورد شکایت به شرح زیر است :

" نامه شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی؛

مدیرکل راه و شهرسازی استان ( کلیه استان ها)

موضوع : دستورالعمل اصلاحی تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان

سلام علیکم

در راستای تسهیل سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در حوزه مسکن و به منظور ارائه مطلوب خدمات مهندسی و تأمین مسکن آحاد جامعه، به پیوست دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت ،تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه سازان و توسعه گران مسکن و ساختمان در بخش اجرا و طرح و ساخت جهت بهره برداری و اقدام لازم ارسال می گردد.

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲
تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷
شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸
شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

- معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

**اصلاحیه دستورالعمل تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گران حقوقی مسکن و ساختمان**

مقدمه:

به استناد مواد یک، ۲ و ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و مواد ۱۴، ۱۰، ۴ آیین نامه اجرایی آن (مصوب ۱۳۷۵) و مواد یک، ۲، ۶، ۷ و بند (پ) ماده ۲۵ سیاست‌ها و خط مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن (موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۳۰۳۸/ت/ ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۱ هیأت وزیران)، دستورالعمل اصلاحی تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار انبوه سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان در صلاحیت‌های اجرا و طرح و ساخت به منظور افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه مسکن به شرح زیر ابلاغ می گردد:

فصل اول- تعاریف:

اسامی، کلمات و اصطلاحات زیر در این دستورالعمل در معانی تعریف شده به شرح ذیل به کار می رود:

۱- قانون:

.....

فصل دوم- صلاحیت اجرا انبوه سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان :

ماده یک- شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان اشخاص حقوقی در بخش اجرای ساختمان

الف- شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی متقاضی دریافت صلاحیت اجرای ساختمان بر اساس عوامل زیر تعیین می گردد:

.....

فصل سوم- صلاحیت طرح و ساخت انبوه‌سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان

ماده یک – شرایط احراز صلاحیت توسعه‌گران و انبوه سازان مسکن و ساختمان شخص حقوقی در بخش طرح و ساخت بر اساس عوامل زیر و به شرح نتایج حاصل از شاخص های پیش بینی شده در جدول شماره نه تعیین می‌گردد:

.....

فصل چهارم-فرایند گردش کار صدور پروانه اشتغال ، تشخیص صلاحیت و تعیین پایه انبوه سازان و توسعه‌گران مسکن و ساختمان

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲
تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷
شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸
شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

۴-۱ - .....

فصل پنجم-سایر شرایط

۵- ۱ - .....

۵- ۸ - کمیته موظف است ظرف یکسال پس از ابلاغ این دستورالعمل، نسبت به بررسی، پایش و پیشنهاد تعمیم صلاحیت طرح و ساخت به سایر پایه ها به وزارت راه و شهرسازی اقدام نماید.

وزارت راه و شهرسازی در پاسخ به شکایت مذکور به موجب لایحه شماره ۱۴۰۴۲۲۰۴۷۳۷۴۶۰۸۴ مورخ ۱۴۰۴/۹/۱۶ توضیحاتی داده که خلاصه آن به قرار زیر است:

مطابق ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب ۱۳۷۵ هیأت وزیران) حدود صلاحیت دارندگان پروانه اشتغال به کار شخص حقوقی در رشته و تخصص مورد تقاضا حسب دستورالعمل صادره از سوی وزارت راه و شهرسازی صورت خواهد گرفت. شایان ذکر است؛ دستورالعمل اولیه انبوه سازان در سال ۱۳۸۶ از سوی وزیر (وقت) مسکن و شهرسازی با صلاحیت مدیریت به شماره ۲-۱۰۰-۱۶۷۵۸ مورخ ۱۳۸۶/۴/۱۰ و متعاقب آن فرایند تشخیص صلاحیت در بخش اجرا (مضاعف) وفق دستورالعمل سازندگان مسکن و ساختمان، توسط وزیر (وقت) با شماره ۲-۱۰۰-۵۶۰۹۶ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۲ ابلاغ گردید. ازاین‌رو، با هدف بازبینی و بروزرسانی [به روز رسانی] دستورالعمل موصوف، در صلاحیت اجراء و سایر صلاحیت‌ها از جمله «طرح و ساخت» انبوه سازی، مراتب اصلاح و پس از طی ترتیبات و تشریفات قانونی، توسط معاون وزیر در مسکن و ساختمان وزارت متبوع جهت اجرا ابلاغ گردید. مطابق ترتیبات مندرج در ماده ۱۲۳ آیین‌نامه اجرایی، ازجمله اختیارات وزیر در خصوص اظهارنظر در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد آیین‌نامه اجرایی یا دستورالعمل‌های مربوط بوده، که این امر هیچ‌گونه ارتباطی با چگونگی ابلاغ دستورالعمل‌های صادره از سوی وزارت راه و شهرسازی را نداشته است. با توجه به حجم و تنوع خدمات و فعالیت‌های وزارتخانه در سطح استان، ملی و بین‌المللی و طبق اختیارات مقام‌عالی وزارت، تأیید و امضای کلیه امور مرتبط با قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه اجرایی، دستورالعمل‌های مربوطه، تعیین و امضای احکام اعم از حقیقی-حقوقی در رشته‌ها و تخصص‌ها، از سوی مقام‌عالی وزارت به معاونت مسکن و ساختمان وفق ابلاغیه شماره ۲-۱۰۰-۲۰۹۷۹۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به معاون مسکن و ساختمان تفویض گردیده است. همانطور که مشخص است نظر وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل می باشد لذا صلاحیت وزیر یا معاون وزیر موضوعیت ندارد و در هیچ یک از قوانین مرتبط به قانون نظام مهندسی شخص یا اشخاص خاصی را جهت تصویب دستورالعمل ها بیان ننموده اند و ملاک و معیار صلاحیت نظر وزارت راه و شهرسازی می باشد که در امور متفاوت که دارای جنبه های فنی متفاوتی می باشند، به معاونین وزیر تفویض می گردد. درتعریف انبوه‌ساز اعلام گردیده است؛ اشخاصی که توان جذب سرمایه، توان مدیریت منابع و استفاده از فناوری‌های نوین در ساخت و ساز مجموعه ساختمانی را دارند، می‌توانند به عنوان مجری انبوه‌ساز درخواست احراز صلاحیت و دریافت پروانه اشتغال از مرجع ذی‌صلاح نمایند. مطابق ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، حداقل ۲ نفر از مدیران آن دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی یا کاردانی باشند می توانند تقاضای صدور پروانه اشتغال شخص حقوقی بنمایند. وفق ماده ۱۴ آیین

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲

تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷

شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸

شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

نامه اجرایی قانون مذکور، حدود صلاحیت دارندگان پروانه اشتغال به کار شخص حقوقی در رشته و تخصص مورد تقاضا حسب دستورالعمل صادره از سوی وزارت مسکن، راه و شهرسازی صورت خواهد گرفت. در این باره به استناد مواد ۹ الی ۲۰ از فصل چهارم آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، با عنوان «اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان»، کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت راه و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند، بنابراین اشاره شاکی به اصل ۱۳۸ قانون اساسی نیز فارغ از این موضوع بوده و مشمول قاعده قیاس مع الفارق است. مطابق تبصره یک ذیل بند (ذ) ماده ۹ دستورالعمل تشخیص صلاحیت، تعیین پایه و صدور اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه گران حقوقی مسکن و ساختمان شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳، مدیرعامل باید دارای مدرک کارشناسی یا کاردانی در یکی از رشته‌های هفت‌گانه ساختمان مندرج در قانون و رشته‌های مرتبط و یا دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی باشد و اسناد اداری و تعهد آور باید حداقل توسط یکی از اعضای هیأت مدیره دارای پروانه اشتغال به کار امضاء گردد. مطابق ماده ۲۹ از فصل هفتم ماده (۳۳) آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حُسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف معین در زمینه: نظارت بر حُسن انجام خدمات مهندسی، تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی، تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان و ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت‌دار حرفه‌ای، جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه‌ای در امور ساخت و ساز، و اعلان آن به مراجع قضایی صلاحیت‌دار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف می‌باشد. بنا به مراتب فوق برخلاف اظهارات شاکی شرط هم پایگی برای مدیرعامل شرکت دیده نشده است و بدیهی است با توجه به ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، مواد ۱۲، ۱۱ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ، درجه بندی پروانه اشتغال اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در چهار پایه یک، ۲، ۳ و ارشد، مراتب برای هیأت مدیره شرکت به عنوان یکی از ارکان آن الزامی می باشد. در این راستا ساختمان‌ها با توجه به نوع کاربری و مقیاس شهرسازی در چهار گروه ساختمانی (الف، ب، ج، د) دیده شده است. علی‌هذا با توجه به موارد معنونه تقاضای رسیدگی، صدور حکم شایسته مبنی بر رد شکایت مطروحه مورد استدعا است. "

همچنین سرپرست اداره‌کل و رییس شورای هماهنگی راه و شهرسازی استان کرمان نیز در پاسخ به شکایت مذکور به موجب لایحه شماره ۱۴۰۴/۲۱۴۵۷/ ص مورخ ۱۴۰۴/۹/۱۲ توضیحاتی داده که خلاصه آن به قرار زیر است:

" عضویت اشخاصی که فاقد پروانه اشتغال به کار مهندسی می باشند به عنوان مدیرعامل شرکت های مهندسی مخالف صریح مقررات مواد ۳۱، ۳۰ قانون نظام مهندسی و مواد ۱۶، ۱۲، ۱۱ آیین نامه اجرایی این قانون می‌باشد. دادنامه شماره ۱۴۰۱۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۵۰۷ مورخ ۱۴۰۱/۹/۸ نیز نامه الزام هم پایه بودن مدیرعامل را ابطال نموده است. شرکت ارج سازه در سامانه سپامک درخواست تعیین صلاحیت را ثبت نموده به دلیل عدم حضور دو نفر امتیازآور دارای صلاحیت اجرا در هیأت مدیره مورد پذیرش قرار نگرفته است. لذا اعتراض شاکی؛ به الزام داشتن صلاحیت اجرا برای هر دو نفر می باشد. با عنایت به موارد فوق الذکر و این که با واکاوی دستورالعمل های سال های ۱۴۰۴، ۱۳۸۹، ۱۳۸۷ کاملاً واضح و مبرهن است که از سال ۱۳۸۷،

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری
دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲
تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷
شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸
شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

داشتن صلاحیت اجرا برای دو نفر از اعضا هیأت مدیره و امتیازآور اشخاص حقوقی، الزامی بوده و مختص (دستورالعمل شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۲/۳) که ابطال آن خواسته شده نمی باشد. توجهاً به مراتب فوق رد شکایت حاضر مورد استدعا است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۴۰۵/۶/۱۷ با حضور رییس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیات عمومی

به موجب ماده ۱۲۳ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۵ دستورالعمل‌های موضوع مواد این آیین‌نامه ظرف شش ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود و در موارد سکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد آیین‌نامه یا دستورالعمل های مربوط طبق نظر وزیر مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد و براساس ماده ۲۴ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار مصوب سال ۱۳۹۰ دولت و دستگاه‌های اجرایی مکلفند به منظور شفاف‌سازی سیاستها و برنامه‌های اقتصادی و ایجاد ثبات و امنیت اقتصادی و سرمایه‌گذاری، هرگونه تغییر سیاست‌ها، مقررات و رویه‌های اقتصادی را در زمان مقتضی قبل از اجرا، از طریق رسانه‌های گروهی به اطلاع عموم برسانند و مطابق ماده ۳۰ الحاقی به این قانون در سال ۱۴۰۱: «وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است با همکاری معاونت ذی ربط رییس جمهور حداکثر شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ظرفیت های موجود نسبت به اصلاح و ارتقاء «پایگاه اطلاعات قوانین و مقررات مرتبط با محیط کسب وکار» اقدام نماید. دستگاه های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ مکلفند پیش نویس آیین‌نامه، دستورالعمل یا بخشنامه خود را یک هفته قبل از صدور، در تارنمای (سایت) خود به اطلاع عموم و فعالان اقتصادی برسانند تا فرصت لازم برای اعلام نظرات عموم یا فعالان اقتصادی و تشکل ها وجود داشته باشد. همچنین دستگاه های اجرایی مکلفند هرگونه آیین‌نامه، دستورالعمل یا بخشنامه یا مقرره خود را بلافاصله در پایگاه مذکور ثبت نمایند و به اطلاع عموم برسانند. یکسال پس از لازم الاجرا شدن این قانون، مقررات تنها در صورت ثبت در پایگاه موضوع این ماده نافذ می‌باشد.» بنا به مراتب مذکور، نظر به اینکه اولاً معاونت وزیر راه و شهرسازی در امور مسکن و ساختمان، دستورالعمل مورد شکایت را در مقام اصلاح دستورالعمل سابق که از سوی وزیر مسکن و شهرسازی وضع شده به تصویب رسانده است که خود اقدامی خارج از حدود صلاحیت و نقض حکم مقرر در ماده ۱۲۳ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۵ است و ثانیاً ترتیبات مقرر در مواد ۲۴ و ۳۰ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار ناظر بر وضع و ابلاغ هرگونه بخشنامه، دستورالعمل و آیین‌نامه مرتبط با محیط کسب و کار و از جمله پروانه اشتغال به کار انبوه سازان مسکن و ساختمان که کاملاً مرتبط با کسب و کار است رعایت نشده و بدون انجام تکالیف قانونی مذکور مبادرت به وضع دستورالعمل مورد شکایت گردیده است، در نتیجه دستورالعمل اصلاحی تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان و توسعه‌گران حقوقی مسکن و ساختمان موضوع ابلاغیه شماره ۱۴۰۹۸/۴۰۰مورخ ۱۴۰۴/۲/۳ معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی به لحاظ خروج از حدود اختیارات مرجع واضع و مغایرت با قانون مستند به بند یک ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. با اعمال ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری و تسری اثر ابطال مقرره مورد شکایت به زمان تصویب آن مخالفت شد. این رأی براساس ماده ۹۳ قانون دیوان عدالت اداری (اصلاحی مصوب ۱۴۰۲/۳/۱۰) در رسیدگی و تصمیم گیری مراجع قضایی و اداری معتبر و ملاک عمل است. /

تصویر برابر با اصل است.

دیوان عدالت اداری

بسمه تعالی

هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

دادنامه

شماره دادنامه: ۱۴۰۵۳۱۳۹۰۰۰۱۵۰۸۶۶۲

تاریخ تنظیم: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷

شماره پرونده: ۱۴۰۴۳۱۹۲۰۰۰۱۰۴۶۰۳۸

شماره بایگانی شعبه: ۰۴۰۲۴۲۴

احمدرضا عابدی

رییس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

تصویر برابر با اصل است.

تهران - بزرگراه ستاری - بلوار شهید مخبری - نبش خیابان ایران زمین - ساختمان دیوان عدالت اداری