

بسمه تعالی

دستورالعمل تشخیص صلاحیت ، تعیین پایه و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان

مقدمه:

به استناد مواد ۱ ، ۲ و ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ مجلس شورای اسلامی و مواد ۲ ، ۶ ، ۷ و بند پ ماده ۲۵ تصویب نامه شماره ۱۲۳۰۳۸/ت ۱۵۵۱۱ هـ مورخ ۷۵/۱۱/۱ هیأت وزیران در خصوص سیاست ها و خط مشی های سازماندهی ، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن و ردیف های ۴ و ۵ بند ج ماده ۳۰ قانون ۵ ساله برنامه چهارم ، دستورالعمل تشخیص صلاحیت و صدور پروانه اشتغال به کار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان به شرح زیر ابلاغ می گردد:

ماده ۱- تعریف سازنده انبوه مسکن و ساختمان :

به اشخاص حقیقی و حقوقی اطلاق می شود که توانمندی مدیریت و مسئولیت پدیدآوری طرح ها، توانمندی تأمین و جذب سرمایه ، مدیریت تولید و عرضه مسکن و ساختمان را با استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان و در چارچوب مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین مربوط داشته و پروانه اشتغال به کار مطابق ضوابط این دستورالعمل را از وزارت مسکن و شهرسازی دریافت کرده باشد.

ماده ۲- شرایط احراز و تعیین حدود صلاحیت و پایه سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان

۱-۲- شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی براساس عوامل زیر به شرح جدول شماره (۱) تعیین

می گردد :

۱-۱-۲- تحصیلات مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره و شرکای شرکت.

۲-۱-۲- سوابق حرفه ای شخص حقوقی و اعضای هیأت مدیره

۳-۱-۲- توان مالی ، توانمندی مدیریت تأمین و جذب سرمایه

۴-۱-۲- مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی

۵-۱-۲- ثبت شرکت در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی ، ارائه آگهی تأسیس شرکت در

روزنامه رسمی کشور و داشتن اساسنامه که انجام یکی یا برخی یا تمامی خدمات موضوع ماده ۱ این

دستورالعمل در آن قید شده باشد.

جدول شماره ۱ (شرایط احراز صلاحیت اشخاص حقوقی)

امتیاز	## مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق کارهای قبلی (حداکثر تا ۲۰ امتیاز)	امتیاز	# توان مالی و توانمندی تأمین جذب سرمایه (حداکثر تا ۳۰ امتیاز)	امتیاز	سوابق حرفه ای مدیریت شده توسط سازنده (حداکثر تا ۴۰ امتیاز)	امتیاز	مدرک تحصیلی (حداکثر تا ۱۰ امتیاز)
۵	۲۰ تا ۳۰ نمره	۱۰	۳۰ تا ۴۰ نمره	۱۰	۲۰ تا ۵۰ واحد مسکونی یا ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۱	دیپلم
						۲	فوق دیپلم
۱۰	۳۱ تا ۴۰ نمره	۲۰	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۰	۵۱ تا ۲۰۰ واحد مسکونی یا ۲۰،۰۰۰ تا ۵۰،۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۳	کارشناسی
۱۵	۴۱ تا ۵۰ نمره	۲۵	۵۱ تا ۶۰ نمره	۳۰	۲۰۱ تا ۴۰۰ واحد سکونی یا ۴۰،۰۰۰ تا ۲۰،۰۰۱ مترمربع زیربنا هر نوع ساختمان	۴	کارشناسی ارشد
۲۰	۵۱ و بیشتر	۳۰	۶۱ تا ۷۰ نمره	۴۰	از ۴۰۱ واحد مسکونی یا ۴۰،۰۰۱ مترمربع زیربنا بیشتر هر نوع ساختمان	۵	دکتری
							جمع امتیاز
	جمع کل امتیاز						

تبصره :

امتیاز تحصیلی برای دارندگان مدرک تحصیلی در یکی از رشته های ۷ گانه مهندسی مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با ضریب ۲ محاسبه می شود.

- # شاخص های ارزیابی توان مالی و توانمندی تأمین و جذب سرمایه
- ۲ ❖ سرمایه غیر نقدی شرکت یا سهامداران به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۱ ❖ دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۱ ❖ مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۲ ❖ استفاده از فایناس جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۱ ❖ ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال
 - ۳ ❖ میزان سرمایه گذاری های قبلی مشروط به روشن بودن وضعیت استرداد تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال

- ## شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق در کارهای قبلی
- تا ۱۰ ❖ رعایت مقررات ملی ساختمان بر اساس تأیید دستگاه نظارت یا دستگاه ذیربط
 - تا ۱۰ ❖ حسب مورد ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات
 - تا ۱۰ ❖ اجرای ساختمان وانجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای مرتبط یا تأخیر غیرمجاز کمتر از --- مدت مقرر
 - تا ۲۰ ❖ بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب بازپرداخت آن با توجه به تأخیرات مجاز
 - تا ۲۰ ❖ استفاده از فناوریهای نوین صنعت ساختمان (رعایت سبک سازی ، بهینه سازی مصرف انرژی و ...)

۲-۲- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان :

پایه سازندگان حقوقی براساس نتایج حاصله از ارزیابی جدول شماره ۱ تعیین و پروانه اشتغال به کار سازندگان حقوقی انبوه مسکن و ساختمان در چهار پایه ۱، ۲، ۳، ۴ و ۵ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است. برای احراز پایه ۱، ۲، ۳ و ۴ به ترتیب ۳۰، ۴۵، ۶۵ و ۸۵ به بالا و اعتبار پروانه های صادره سه سال است. هرگونه تغییر در اعضای هیأت مدیره یا مدیران شرکت می بایست ظرف مدت پانزده روز به دبیرخانه کتباً اطلاع داده شود. حوزه فعالیت سازندگان حقوقی با پایه ۳، استان صادر کننده پروانه و در پایه های حقوقی ۱، ۲ و ۳ سراسر کشور است.

تبصره ۱: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به موجب اساسنامه قانونی مصوب مجلس شورای اسلامی مورخ ۶۶/۱۰/۲۱، در انجام وظایف قانونی خود نیاز به احراز صلاحیت موضوع این ماده ندارد.

ماده ۳ - شرایط احراز و تعیین حدود صلاحیت و پایه سازندگان حقیقی انبوه مسکن و ساختمان

۱-۳- شرایط احراز صلاحیت با توجه به پروانه اشتغال به کار، سابقه حرفه ای، توان مالی، مدیریت منابع مالی، مطلوبیت کارهای مدیریت شده و عملکرد موفق تعیین می شود. سازنده حقیقی الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی و یا تجربی در یکی از رشته های مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باشد.

ارزیابی صلاحیت اشخاص حقیقی نیز برابر امتیازات جدول شماره (۱) تعیین می شود. و صرفاً برای تعیین امتیاز ستون مربوط به مدرک تحصیلی از جدول شماره (۲) استفاده می شود.

۲-۳- سازنده حقیقی برای احراز شرایط لازم جهت اخذ پروانه اشتغال موضوع این دستورالعمل باید حداقل ۵۰ درصد امتیازات مربوط به پایه شخص حقوقی را کسب کند. و در هر حال به سازنده حقیقی انبوه مسکن و ساختمان پروانه اشتغال در پایه ۳ تعلق می گیرد.

۳-۳- حدود صلاحیت سازنده حقیقی، مدیریت حداکثر ۲۰ واحد مسکونی و یا ۳۰۰۰ مترمربع زیربنا هر نوع واحد ساختمانی در هر برش زمانی براساس سایر ضوابط این دستورالعمل می باشد.

۴-۳- حوزه فعالیت اشخاص حقیقی، استان صادر کننده پروانه است.

جدول شماره ۲ (ارزیابی صلاحیت اشخاص حقیقی)

پروانه اشتغال به کار مهندسی			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار تجربی (دارندگان دیپلم فنی و پروانه های مهارت فنی)			
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	پایه
ارشد	۱	۲	۱	۲	۳	۱	۲	۳	پایه
۱۰	۸	۵	۵	۳	۲	۴	۳	۳	امتیاز

ماده ۴- صلاحیت و ظرفیت طراحی یا اجرا یا طرح و ساخت :

سازندگان انبوه مسکن و ساختمان بصورت حقیقی و یا حقوقی برای فعالیت در زمینه طراحی یا اجراء یا طرح و ساخت بایستی از اشخاص حقیقی یا حقوقی تعریف شده دارای صلاحیت مطابق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آئین نامه اجرایی آن استفاده کنند و در مواردیکه بخواهند رأساً در زمینه های فوق فعالیت نمایند می بایست صلاحیت مضاعف را در چارچوب ضوابط قانون مذکور دریافت نمایند ، لیکن در صورتیکه دارندگان پروانه صلاحیت مضاعف بخواهند در یک دوره یا مقطع زمانی بیش از میزان ظرفیتی که وفق مقررات مربوطه تعیین شده ، خدمات طراحی یا اجرا یا طرح و ساخت ارائه دهند می توانند با اخذ و ارائه ضمانت نامه و یا بیمه نامه مسئولیت و کیفیت خدمات مهندسی به میزانی که توسط مؤسسات ضمانت کننده یا شرکتهای بیمه گر تقبل و تضمین شده است اقدام کنند.

ماده ۵- فرآیند گردش کار صدور پروانه اشتغال ، تشخیص صلاحیت و تعیین پایه سازندگان انبوه مسکن و ساختمان:

۱-۵- مراجعه متقاضی به دبیرخانه کمیته و دریافت لیست مدارک لازم.

۲-۵- تکمیل و ارائه مدارک به دبیرخانه کمیته

۳-۵- دبیرخانه پس از بررسی مدارک متقاضی موارد را به کمیته تشخیص صلاحیت ارائه می نماید.

۴-۵- کمیته تشخیص صلاحیت موظف است ظرف مدت ۱۵ روز نسبت به بررسی مدارک درخصوص تشخیص صلاحیت و تعیین پایه متقاضی اقدام و در صورتیکه مدارک ارائه شده کامل نباشد مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام کند و در هر صورت ظرف مدت یک ماه نسبت به تکمیل و ارسال مدارک لازم برای صدور پروانه اشتغال به کار به سازمان مسکن و شهرسازی استان اقدام کند.

۵-۵- دبیرخانه کمیته در محل انجمن صنفی انبوه سازان مسکن و ساختمان (سازندگان انبوه مسکن و ساختمان) استقرار دارد.

۶-۵- کمیته تشخیص صلاحیت متشکل از رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان (رئیس کمیته)، رئیس هیأت مدیره انجمن صنفی انبوه سازان استان (سازندگان انبوه مسکن و ساختمان)، رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان ، رئیس کانون کاردانهای فنی ساختمان استان و یک نفر از انجمن صنفی انبوه سازان (بعنوان دبیر کمیته) و دو نفر صاحب نظر به انتخاب کمیته.

۷-۵- مرجع استیناف متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی ، سازمان نظام مهندسی ساختمان و هیأت مدیره سازندگان انبوه مسکن و ساختمان کشور می باشد.