



به نام یگانه دانای توانا

خلاصه جزوه دوره آشنایی با شرح وظایف مجری جهت آزمون


دوره آموزشی ارتقای پایه مهندسين مجری-سازمان نظام مهندسی
ساختمان

علی قربانی
عضو هیات علمی دانشگاه
گروه مهندسی عمران-مدیریت ساخت و مهندسی مدیریت پروژه
www.alighorbani.com

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com 1

پروژه چیست ؟

پروژه به مجموعه ای هماهنگ از فعالیتها
اطلاق می گردد که تنها برای یکبار صورت
گرفته و یک طرح (ایده) را در مدت زمان
معین و با استفاده از منابع تعیین شده
قبلی و رعایت مشخصات و کیفیت توافق
شده عینیت بخشیده و اهداف مشخصی را
فراهم آورد .



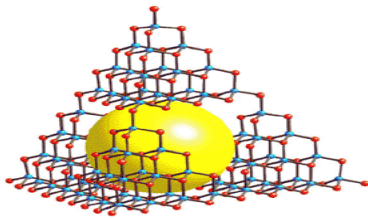
دکتر علی قربانی www.alighorbani.com 2

ویژگیهای يك پروژه

- هدف نهایی دارد (هدفمند است)
- دوره حیاتی دارد (شروع و اتمام دارد)
- تجزیه و تحلیل و تأمین منابع می طلبد
- نیازمند برنامه ریزی است
- نیاز به سازمانی برای کنترل و رهبری دارد
- سازمان پروژه يك ساختار موقت است
- پروژه پدیده ای یکتا (یونیک) است.



عوامل موثر در پروژه های عمرانی



- زمان
- هزینه
- کیفیت

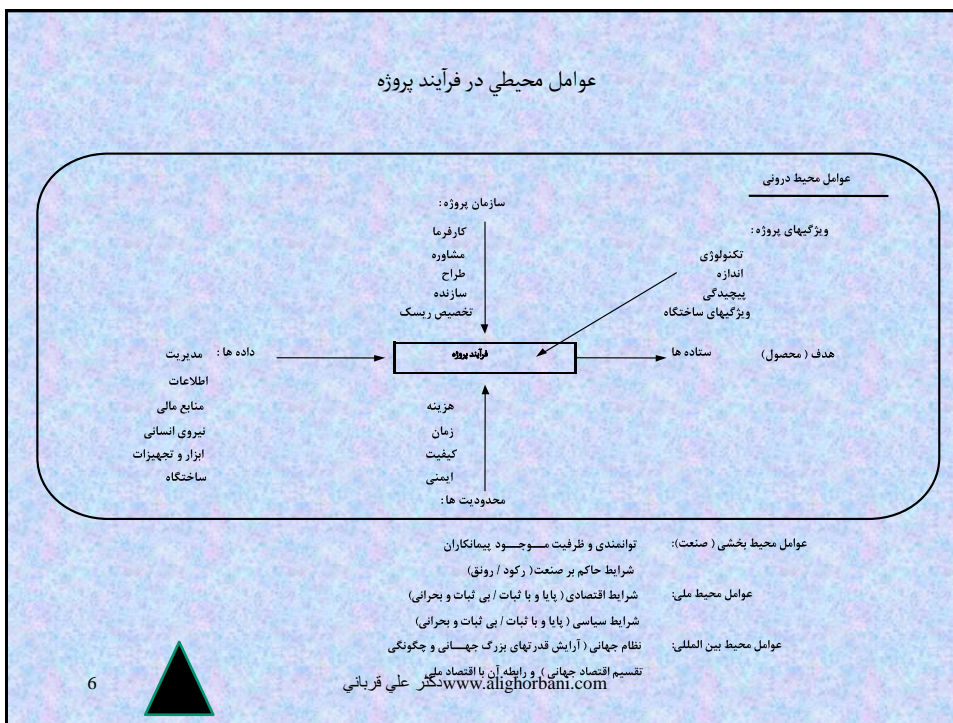
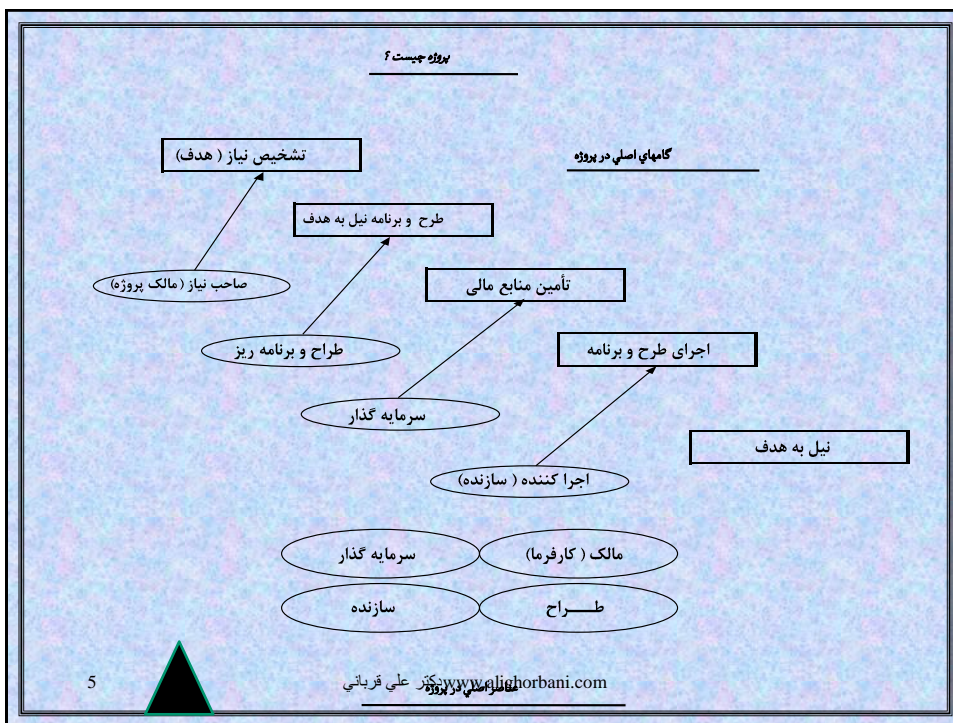


• تاثیرگذاری نقص و خلل هر يك در پروژه

- بی همتا
- پیچیده
- پویا

✓ معیارهای کنترلی







اصول مدیریت عمومی

کارایی و اثربخشی

- کارایی یعنی انجام دادن کارها به نحو شایسته و درست
- اثر بخشی یعنی انجام دادن کارهای درست و مناسب



اصول مدیریت عمومی

سطوح مدیریت و مهارت های مدیران

مدیر عامل	اصولی		
مقر میانی		انسانی	
مدیر اجرایی			فنی

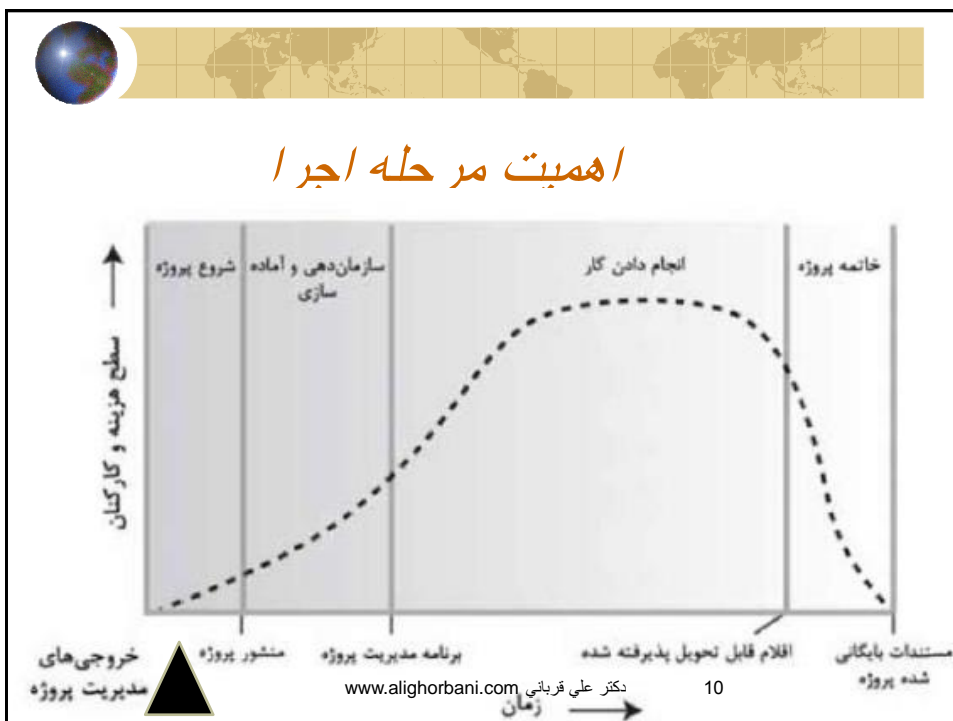



مدیریت پروژه

فرایندهای مدیریت پروژه

- ✦ فرایند آغازین
- ✦ فرایند برنامه ریزی
- ✦ فرایند اجرا
- ✦ فرایند نظارت و کنترل
- ✦ فرایند اختتامی

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com 9



فصل چهارم: مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۳۲- اخذ پروانه کسب و پیشه در محلها و امور موضوع ماده (۴) این قانون موکول به داشتن مدارک صلاحیت حرفه ای خواهد بود، در محلهای یاد شده اقدام به امور زیر تخلف از قانون محسوب میشود: الف - مداخله اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد مدرک صلاحیت در امور فنی که اشتغال به آن مستلزم داشتن مدرک صلاحیت است. ب - اشتغال به امور فنی خارج از حدود صلاحیت مندرج در مدرک صلاحیت. ج - تأسیس هر گونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط. د - ارائه خدمات مهندسی طراحی، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی یا تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل ساختمان آن پروژه را نیز به عهده دارند.

فصل چهارم: مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۳۳- اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود اختیارات و وظایف سازمانها عهده دار کنترل و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آئین نامه ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. مجموعه اصول و قواعد فنی و آئیننامه کنترل و اجرای آنها مقررات ملی ساختمان را تشکیل میدهند. سازمانهای استان میتوانند متناسب با شرایط ویژه هر استان پیشنهاد تغییرات خاصی را در مقررات ملی ساختمان قابل اجرا در آن استان بدهند. این پیشنهادات پس از تأیید شورای فنی استان ذیربط با تصویب وزارت مسکن و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود.

تبصره - مقررات ملی ساختمان متناسب با تغییر شرایط، هر سه سال یکبار مورد بازنگری قرار میگیرد و عندالزوم با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده قابل تجدید نظر است.

فصل چهارم: مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۳۴- شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل و نظارت بر اجرای ساختمان و امور شهرسازی، مجریان ساختمانیها و تأسیسات دولتی و عمومی، صاحبان حرفه های مهندسی ساختمان و شهرسازی و مالکان و کارفرمایان در شهرها، شهرکها و شهرستانها و سایر نقاط واقع در حوزه شمول مقررات ملی ساختمان و ضوابط و مقررات شهرسازی مکلفند مقررات ملی ساختمان را رعایت نمایند. عدم رعایت مقررات یاد شده و ضوابط و مقررات شهرسازی تخلف از این قانون محسوب میشود.

تبصره ۱- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و صنایع مکلفند با توجه به امکانات و موقعیت هر محل، آن دسته از مصالح و اجزاء ساختمانی که باید به تأیید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران برسد را طی فهرستیهای احصا و آگهی نمایند. از تاریخ اعلام، کلیه تولیدکنندگان و واردکنندگان و توزیع کنندگان مصالح و اجزای ساختمانی موظف به تولید و توزیع و استفاده از مصالح استاندارد شده خواهند بود.

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

13

فصل چهارم: مقررات فنی و کنترل ساختمان

ماده ۳۵- مسئولیت نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمانیها و طرحهای شهرسازی و عمرانی شهری که اجرای ضوابط و مقررات مزبور در مورد آنها الزامی است. بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. به منظور اعمال این نظارت مراجع و اشخاص یاد شده در ماده ۳۴ موظفند در صورت درخواست حسب مورد اطلاعات و نقشه های فنی لازم را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند و در صورتی که وزارت یاد شده به تخلفی برخورد نماید. با ذکر دلایل و مستندات دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار را به مهندس مسئول نظارت و مرجع صدور پروانه ساختمانی ذریع ابلاغ نماید و تا رفع تخلف، موضوع قابل پیگیری است. در اجرای این وظیفه کلیه مراجع ذریع موظف به همکاری میباشند.

تبصره - این ماده شامل طرحهای وزارتخانه و سایر دستگاه های دولتی که دارای مقررات خاص میباشند، نمی شود.

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

14

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل دوم: پروانه اشتغال به کار مهندسی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال

الف: پروانه اشتغال به کار مهندسی

ماده ۱۶- مسئولیت صحت طراحی و محاسبه، اجرا، نظارت و نظایر آن به عهده مدیرعامل یا رئیس مؤسسه و در مورد اشخاص موضوع ماده ۱۵ این آییننامه به عهده مسئولان واحدهای فنی مربوط، که دارای پروانه اشتغال شخص حقیقی بوده و به امضای آنها رسیده است خواهد بود و این مسئولیت قائم به شخص امضاء کننده بوده و با تغییر سمت وی، ساقط نخواهد شد. همچنین امضای وی رافع مسئولیت مهندس طراح، محاسب و ناظر که در رشته مربوط امضاء یا تعهد نظارت کرده‌اند، نخواهد بود.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

15

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل دوم: پروانه اشتغال به کار مهندسی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال

الف: پروانه اشتغال به کار مهندسی

ماده ۱۹- امضای مجاز اشخاص حقیقی و حقوقی ذیل نقشهها و اسناد تعهدآور همراه با مهری خواهد بود که در آن نام کامل و شماره پروانه اشتغال و شماره عضویت نظام مهندسی، رشته و کد اقتصادی درج شده باشد.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

16

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل دوم: پروانه اشتغال به کار مهندسی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال

الف: پروانه اشتغال به کار مهندسی

ماده ۲۲- پروانه اشتغال برای مدت سه سال در سراسر کشور، در رشته و تخصص تعیین شده معتبر است. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است در صورت درخواست متقاضی و دارا بودن شرایط لازم ظرف یک ماه نسبت به تجدید یا تمدید پروانه اشتغال اقدام، و در صورت رد تقاضا یا وجود نواقص مراتب را به طور کتبی با ذکر دلایل به متقاضی اعلام نماید. تاریخ تجدید یا تمدید پروانه اشتغال باید در محل مخصوصی از متن پروانه اشتغال درج شود.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل دوم: پروانه اشتغال به کار مهندسی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال

الف: پروانه اشتغال به کار مهندسی

تبصره - دارنده پروانه اشتغال در مدتی که پروانه اشتغال او فاقد اعتبار شده یا اعتبار آن معلق شده است، حق استفاده از پروانه اشتغال را جز برای ادامه کارها و مسئولیتهایی که قبل از آن به عهده گرفته است (آنهم مشروط به رعایت مقررات و رفع تخلفات موجود) نخواهد داشت.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل دوم: پروانه اشتغال به کار مهندسی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال

الف: پروانه اشتغال به کار مهندسی

ماده ۲۵- با توجه به ماده (۱۲۸۷) قانون مدنی پروانه اشتغال بک سند رسمی دولتی است و کلیه آثار و تبعات اسناد رسمی را داراست.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل چهارم: نظارت و کنترل ساختمان

ماده ۳۵- مالکان و کارفرمایانی که اقدام به احداث ساختمان میکنند موظفند از نخستین روز شروع عملیات اجرایی، یک نسخه از نقشه ساختمان مهیور شده به مهر شهرداری و یک نسخه از پروانه ساختمان را، در تمام مدت اجرای ساختمان در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران کنترل ساختمان در اختیار آنها گذاشته شود.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل پنجم: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

هـ - شورای انتظامی استان

ماده ۸۵- شورای انتظامی استان مرجع رسیدگی به شکایات و دعاوی اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تخلفات حرفه‌ای، انضباطی و انتظامی مهندسان و کاردانه‌های فنی عضو نظام مهندسی استان و یا دارندگان پروانه اشتغال می‌باشد. کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، اعم از صاحبکار، زیان‌دیده از تخلف، دستگاه‌ها و سازمانهای دولتی و وابسته به دولت یا غیردولتی یا نهادهای انقلاب اسلامی، شهرداریها و مؤسسات عمومی و بطور کلی هر شخصی که در مورد هر یک از اعضای نظام مهندسی استان یا دارنده پروانه اشتغال شکایتی در مورد تخلف

انضباطی، انتظامی و یا حرفه ای وی داشته باشد میتواند شکایت خود را به طور کتبی و با درج مشخصات و شرح تخلف مورد ادعا به انضمام اسناد و مدارک مربوط به دبیرخانه نظام مهندسی استان ارسال یا تحویل نماید.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل پنجم: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

هـ - شورای انتظامی استان

تبصره ۳- به شکایات واصله شده که بدون امضا و نام و نشانی کامل شاکی باشد ترتیب اثر داده نخواهد شد.

تبصره ۴- هیأت مدیره میتواند در صورت اطلاع از وقوع تخلف، بدون دریافت شکایت، رأساً نیز به شورای انتظامی استان اعلام شکایت کند.

آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

ه - شورای انتظامی استان

فصل پنجم: سازمان نظام مهندسی ساختمان استان

ماده ۹۰ - مجازاتهای انتظامی به قرار زیر است:

- درجه ۱ - اخطار کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندس استان.
- درجه ۲ - توبیخ کتبی با درج در پرونده عضویت در نظام مهندس استان.
- درجه ۳ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه ماه تا یکسال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۴ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت یکسال تا سه سال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۵ - محرومیت موقت از استفاده از پروانه اشتغال به مدت سه سال تا پنجسال و ضبط پروانه اشتغال به مدت محرومیت.
- درجه ۶ - محرومیت دائم از عضویت نظام مهندسی استانها و ابطال پروانه اشتغال.



دکتر علی قرآنی www.alighorbani.com

23

تخلفات حرفه ای و انضباطی

- الف - عدم رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و همچنین ضوابط و معیارهای فنی مربوط به آن یا هر اقدام یا عملی که مخالف یا متناقض با مقررات مذکور یا سایر مقررات مربوط جاری کشور باشد، مجازات انتظامی از درجه یک تا درجه پنج.
- ب - مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفهای بنحوی که موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود، از درجه یک تا درجه چهار.
- پ - مسامحه و یا عدم توجه در انجام امور حرفه ای به نحوی که موجب اضرار غیر و یا تضییع حقوق یا اموال عمومی شود، از درجه یک تا درجه پنج.
- ت - خودداری از انجام اقدامات بازدارنده یا اصلاحی در مورد تخلفات هر یک از عوامل اجرایی کار از نظر مشخصات لوازم و مصالح و کیفیت انجام کار با توجه به مفاد قراردادهای مربوط و ضوابط و مقررات ساختمانی، از درجه یک تا درجه پنج.

دکتر علی قرآنی www.alighorbani.com

24

تخلفات حرفه ای و انضباطی

- ث - صدور گواهیهای خلاف واقع، از درجه یک تا درجه پنج.
- ج - تأیید غیر واقعی میزان عملیات انجام شده جهت تنظیم صورت وضعیت یا مدرک مشابه دیگر، از درجه سه تا درجه پنج.
- ج - امتناع از اظهارنظر کارشناسی پس از قبول انجام آن در مواردی که از طریق مراجع ذیصلاح قانونی نظر خواهی شده است، از درجه یک تا درجه سه.
- ح - تعلل در تنظیم و تسلیم گزارشهایی که به موجب ضوابط و مقررات یا دستورات مراجع ذیصلاح قانونی موظف به تهیه و تسلیم آنها به مراجع ذیربط بوده است، از درجه یک تا درجه سه.
- خ - عدم توجه به مفاد اطلاعیه ها و اختطاریه های ابلاغ شده از سوی مراجع ذیصلاح و ذیربط، از درجه یک تا درجه پنج.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

تخلفات حرفه ای و انضباطی

- د- جعل در اوراق و اسناد و مدارک حرفه‌ای به شرط اثبات وقوع جعل در مراجع قضایی، از درجه سه تا درجه پنج.
- ذ - اشتغال در حرفه مهندسی موضوع قانون، خارج از صلاحیت یا ظرفیت تعیین شده در پروانه اشتغال، از درجه یک تا درجه پنج.
- ر- دریافت هرگونه وجهی خارج از ضوابط، از درجه دو تا درجه پنج.
- ز- سوء استفاده از عضویت و یا موقعیتهای شغلی و اداری نظام مهندسی استان به نفع خود یا غیر، از درجه دو تا درجه پنج.
- ژ - عدم رعایت مقررات و ضوابط مصوب نظام مهندسی استان از درجه یک تا درجه سه.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

26

تخلفات حرفه ای و انضباطی

- س - عدم رسیدگی به تخلفات در شورای انضباطی استان یا عدم اجرای رأی به وسیله نظام مهندسی استان بدون عذر و علت موجه بیش از سه ماه، به تشخیص شورای مرکزی در مورد اعضای شورای انضباطی استان یا اعضای هیأت مدیره نظام مهندسی استان از درجه دو تا درجه پنج.
- ش - ارائه خدمات مهندسی طراحی، محاسبه، اجرا و نظارت توسط اشخاص حقیقی و حقوقی که مسئولیت بررسی و تأیید نقشه و یا امور مربوط به کنترل آن پروژه را در شهرداریها و سازمانهای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی بر عهده دارند از درجه یک تا درجه پنج.
- ص - تأسیس هر گونه مؤسسه، دفتر یا محل کسب و پیشه برای انجام خدمات فنی بدون داشتن مدرک صلاحیت مربوط از درجه دو تا درجه پنج.
- ض - استفاده از پروانه اشتغال در دوره محرومیت موقت از درجه دو تا درجه پنج.
- ع - انجام هر عملی که به موجب آییننامه های داخلی نظام مهندسی استان مربوط مخالف شئون حرفه‌ای بوده و موجب خدشه دار شدن حیثیت نظام مهندسی استان شود، از درجه یک تا درجه چهار.

27

- «مقررات ملی ساختمان» در سراسر کشور لازم‌الاجرا است.
- احکام «مقررات ملی ساختمان» به‌طور خلاصه و اجمالی تدوین می‌شود.
- با توجه به الزامی بودن «مقررات ملی ساختمان» این مقررات فاقد موارد توصیه‌ای و راهنمایی است.
- «مقررات ملی ساختمان» بر هرگونه عملیات ساختمان نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر کاربری، توسعه بنا، تعمیر اساسی و نظایر آن حاکم است.

مبحث دوم

۲-۲-۳ مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی ربط) ملاک عمل خواهند بود.

فصل سوم: اجرای ساختمان

ماده ۷ - تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصرأ توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه‌ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشتغال از وزارت‌مسکن و شهرسازی می‌باشند به عنوان مجری، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه‌نامه و شرح وظایف و مسوولیت‌های عمومی به شرح مواد ۸، ۹، ۱۰، ۱۱ این مجموعه شیوه‌نامه و براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب‌کار یا صاحب‌کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب‌کار یا صاحب‌کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند، مجری نماینده فنی صاحب‌کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب‌کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند. مجری نسخه‌ای از قرارداد منعقد با صاحب‌کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد،

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۱-۱-۷ مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت‌های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه‌ها یا نقشه‌ها با یکدیگر یا بین نقشه‌ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن. در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب‌کار نیز اعلام شود.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

31

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۲-۱-۷ ارزیابی برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب‌کار و ناظر هماهنگ‌کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ‌کننده و سایر ناظران.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

32

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۳-۱-۷ رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.

۴-۱-۷ صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات ملی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب.

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۵-۱-۷ اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحب کار و طراح مربوط و مسوول دفتر طراحی در هر گونه تغییراتی در نقشه‌ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

فصل سوم: اجرای ساختمان**۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:**

۶-۱-۷ استفاده از مهندسان و کاردانه‌های فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کارگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.

۷-۱-۷ امضا «شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه» که جزو لاینفک قرارداد منعقد شده بین صاحب کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.

فصل سوم: اجرای ساختمان**۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:**

۸-۱-۷ تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی.

۹-۱-۷ جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت .

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۷-۱-۱۰ رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.

۷-۱-۱۱ رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌ها و بخشنامه‌های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.

فصل سوم: اجرای ساختمان

۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

۷-۱-۱۲ اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تایید ناظران ذی‌ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تاییدیه‌های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی‌ربط.

فصل سوم: اجرای ساختمان**۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:**

۱-۷-۱۳ تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تاییدیه‌های لازم از ناظران ذی‌ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه.

۱-۷-۱۴ تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب‌کار پس از انجام مراحل فوق.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com**فصل سوم: اجرای ساختمان****۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:**

۱-۷-۱۵ بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می‌شود براساس ماده ۱۸ آیین‌نامه ماده ۳۳ قانون، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارایه تضمین نامه کتبی و قانونی، به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:

۱-۷-۱۵-۱ مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند.

۱-۷-۱۵-۲ معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استانداردها، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن، چک لیستها و نقشه‌ها و شیوه‌نامه‌های مصوب می‌باشد.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

فصل سوم: اجرای ساختمان**۱-۷ وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:**

۱-۷-۱۵-۳ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره‌برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به شرح زیر است:

الف - سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.

ب - نمای ساختمان ، حداقل پنج سال.

ت - عایق‌های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال.

ث - تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی ، آسانسورها ، حداقل سه سال.

۱-۷-۲ شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند ۳ بخش «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور ، هنگام صدور پایان کار ساختمان از صاحب کار یا صاحب کاران ، درخواست ارایه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان ، به نفع خریداران و بهره‌برداران بعدی بکنند.

www.alighorbani.com

فصل سوم: اجرای ساختمان**ماده ۸ - دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:**

۱-۸-۳ مهندس معمار یا مهندس عمران دارنده مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان که از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردانه‌های فنی و معماران تجربی به عنوان شریک ، در ارایه خدمات مهندسی در دفتر استفاده نماید، خود رأساً مسوول تمامی کارهای اجرایی انجام شده توسط آنان در برابر صاحب کار یا صاحب کاران می‌باشد و این موضوع رافع مسوولیت فنی و اجرایی اشخاص مذکور در برابر شمول دفتر نخواهد بود.

www.alighorbani.com

۵۲

فصل سوم: اجرای ساختمان**۴-۸ ظرفیت اشتغال دفاتر مهندسی اجرای ساختمان:**

۷-۴-۸ در صورتی که مجری از حدود وظایف و مسوولیت‌های مندرج در این شیوه‌نامه، مقررات ملی ساختمان و شرایط عمومی قرارداد که جزو لاینفک این شیوه‌نامه می‌باشد عدول نماید و یا مرتکب خلاف شود ناظر یا ناظران ذی‌ربط خلاف را به مجری ساختمان منعکس و با تعیین فرصت مناسب رعایت موارد ذی‌ربط را از وی خواهند خواست. در صورت عدم تمکین مجری به دستورات ابلاغی، ناظر یا ناظران ذی‌ربط موارد خلاف را با ذکر دلیل به ناظر هماهنگ‌کننده منعکس نموده و نامبرده موارد را به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان گزارش خواهد نمود. حل اختلاف نظر ناظر، ناظران و ناظر هماهنگ‌کننده با مجری با توجه به نقشه‌ها و مشخصات فنی مصوب ساختمان یا مجتمع و یا مجموعه ساختمانی، با سازمان استان است و نظر سازمان استان تعیین کننده خواهد بود. نحوه رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری در فصل چهارم ذکر شده است.

فصل سوم: اجرای ساختمان

۸-۴-۸ مرجع نظارت بر کار مجری، ناظران دارای پروانه اشتغال نظارت از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند، سازمان استان نیز بر عملکرد اشخاص فوق نظارت می‌نماید و وزارت مسکن و شهرسازی نیز بر انجام امور ساختمانی نظارت عالی خواهد داشت.

تبصره ۱: در هر کارگاه ساختمانی باید یک نفر رئیس کارگاه که دارای پروانه اشتغال به کار باشد، به عنوان نماینده تام الاختیار 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 می باشد.

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	" ۱۰۰۰	تا ۴ طبقه
کاردان 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

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 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 (متر مربع)	۳۰۰	۶۰۰	۱۰۰۰	۱۵۰۰	۲۵۰۰	۳۵۰۰

بررسی اجمالی نکات مهم دستور العمل سازندگان

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 تقبل 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 مطابق دستورالعمل فوق 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.

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
	۲	۳۰/۰۰۰	۶	تا ۱۰
	۳	۱۰/۰۰۰	۶	تا ۶
سازنده 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

قانونهای متناظر با مسوولیت مهندسین مجری

شرح خلاصه	قانون-ماده	ردیف
هر کس بدون مجوز قانونی عمداً یا در نتیجه بی احتیاطی به جان یا سلامتی یا مال یا آزادی یا حیثیت یا شهرت تجارتي یا به هر حق دیگر که به موجب قانون برای افراد ایجاد گردیده لطمه‌ای وارد نماید که موجب ضرر مادی یا معنوی دیگری شود مسئول جبران خسارت ناشی از عمل خود می‌باشد	ماده 1 قانون مسوولیت مدنی	1
کارفرمایان مشمول ماده 12 مکلفند تمام کارگران و کارکنان اداری خود را در مقابل خسارت وارده از ناحیه آن به اشخاص ثالث بیمه‌نمایند.	ماده 13 قانون مسوولیت مدنی	2

قانونهای متناظر با مسوولیت مهندسین مجری

شرح خلاصه	قانون-ماده	ردیف
برای تصدیق نامه‌های خلاف واقع که موجب ضرر شخص ثالثی باشد یا آن که خسارتی بر خزانه دولت وارد آورد مرتکب علاوه بر جبران خسارت وارده به شلاق تا (74) ضربه یا به‌دویست هزار تا دو میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.	ماده 540 قانون مجازات اسلامی	3
هر کس سبب تلف مالی بشود باید مثل یا قیمت آن را بدهد و اگر سبب نقص یا عیب آن شده باشد باید از عهده نقص و قیمت آن برآید.	ماده 331 قانون مدنی	4

قانونهای متناظر با مسوولیت مهندسین مجری

شرح خلاصه	قانون-ماده	ردیف
در صورتی که قتل غیر عمد به واسطه بی احتیاطی یا بی مبالاتی یا اقدام به امری که مرتکب در آن مهارت نداشته است یا به سبب عدم رعایت نظامات واقع شود مسبب به حبس از یک تا سه سال و نیز به پرداخت دیه در صورت مطالبه از ناحیه اولیای دم محکوم خواهد شد مگر اینکه خطای محض باشد.	616 قانون مجازات اسلامی	5
علاوه بر این قانون ها می توان به قوانین انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان و نیز قانون های لازم الاجرای منبعث از مقررات ملی اشاره نمود.		

ایمنی



ایمینی

■ ۱۲-۱-۳-۱۰-مجری

- مجری شخصی است حقیقی یا حقوقی که در زمینه اجرای ساختمان دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و به عنوان پیمانکار کل و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحب کار منعقد می نماید، اجرای عملیات ساختمانی را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد برعهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگویی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

ایمینی

- ۱۲-۱-۴-۱ قبل از شروع عملیات ساختمانی اقدامات زیر بایستی توسط مجری انجام شود:
- الف: کلیه پروانه ها و مجوزهای لازم به منظور اجرای عملیات ساختمانی، انبار کردن مصالح در پیاده روها، خیابان ها و سایر فضاهای عمومی، استفاده از تسهیلات عمومی، تخلیه مصالح و کار دره شب از مراجع ذی ربط اخذ شود. مسدود و یا محدود نمودن پیاده روها و معابر عمومی با رعایت بند ۱۲-۲-۱-۲ مجاز خواهد بود.
- ب: طرح تجهیز کارگاه، نحوه حفاظت از درختان داخل و مجاور کارگاه و همچنین پلان و عمق گودبرداری و نحوه حفاظت و پایداری دیواره های گود به تأیید مرجع رسمی ساختمان رسیده و یک نسخه از آن جهت نظارت در اختیار ناظر قرار گیرد.
- ج: نقشه های اجرایی بررسی و در صورت مشاهده اشکال نظرات پیشنهادی برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام شود.
- د: برنامه زمان بندی کارهای اجرایی کتباً به اطلاع مهندس ناظر برسد.
- ه: بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث کارگاه برقرار گردد.

ایمنی

- ۱۲-۱-۵-۱- در هر کارگاه ساختمانی مجری موظف است اقدامات لازم به منظور حفظ و تأمین ایمنی را به عمل آورد.
- ۱۲-۱-۵-۲- هرگاه یک یا چند کارفرما یا افراد خویش فرما به طور همزمان، در یک کارگاه ساختمانی مشغول به کار باشند، هر کارفرما در محدوده پیمان خود مسئول اجرای مقررات ایمنی و حفاظت کار می باشد. کارفرمایانی که به طور همزمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند، باید در اجرای مقررات مذکور با یکدیگر همکاری نموده و مجری یا پیمانکار اصلی نیز مسئول ایجاد هماهنگی بین آنها می باشد. برقراری بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث از مسئولیت های مجری، کارفرما و مسئولین مربوطه نمی گاهد.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

55

ایمنی

- ۱۲-۱-۵-۵- در کارگاه ساختمانی بناهای با زیربنای بیش از ۳۰۰۰ مترمربع و یا با ارتفاع بی از ۱۸ متر از روی پی و یا داشتن حداقل ۲۵ نفر کارگر و همچنین در گودبرداری بیش از ۳ متر از کف گذر، مجری موظف به تعیین مسئول ایمنی و معرفی وی به کارکنان و مهندسان ناظر می باشد. تعیین و حضور مسئول ایمنی در کارگاه رافع مسئولیتهای قانونی مجری و مسئولین مربوطه نمی باشد.

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

56

ایمنی

■ ۱۲-۱-۵-۶- در صورت احتمال وقوع حادثه، مجری موظف است تا تأمین ایمنی لازم از ادامه عملیات ساختمانی در موضع خطر خودداری نماید. در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، مجری موظف است پ س از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، مراتب را حسب مورد به مراجع ذیربط اعلام نماید.

■ ۱۲-۱-۵-۸- مهندس ناظر نیز موظف به نظارت بر عملیات ساختمانی موضوع بند ۱۲-۱-۳-۲ می باشد. هرگاه مهندس ناظر در ارتباط با عملیات ساختمانی، مواردی را خلاف این مبحث مشاهده نماید، باید ضمن تذکر کتبی به مجری، مراتب

کلیه حقوق محفوظ است

ایمنی-مبحث 12-مجری

« اجازه‌های مخصوص (مجوزهای خاص) و اقدامات قبل از اجرا »

ردیف	اقدام (قبل از شروع عملیات ساختمانی)	مسئول
1	اخذ کلیه پروانه‌ها و مجوزهای لازم به منظور اجرای عملیات ساختمانی، انبارکردن مصالح در پیاده‌روها، خیابان‌ها و سایر فضاهای عمومی استفاده از تسهیلات عمومی، تخلیه مصالح و کاردرشب از مراجع ذی ربط	مجری
2	تدوین طرح تجهیز کارگاه، نحوه حفاظت از درختان داخل و مجاور کارگاه و همچنین پلان و عمق گودبرداری و نحوه حفاظت و پایداری دیواره‌های گود، رساندن آن به تأیید مرجع رسمی ساختمان و قراردادن یک نسخه از آن در اختیار ناظر برای نظارت	مجری
3	بررسی نقشه‌های اجرایی و تسلیم نظرات پیشنهادی به طراح به طور کتبی برای اصلاح	مجری
4	تسلیم کتبی برنامه زمان بندی کارهای اجرایی به مهندس ناظر	مجری
5	برقراری بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث	مجری

ایمنی-مبحث 12-مجری

« مسئولیت ایمنی »

ردیف	شرح	مسئول
1	اقدامات لازم برای حفظ و تامین ایمنی	مجری
2	اجرای مقررات ایمنی و حفاظت کار	هر پیمانکار(مجری) در محدوده پیمان خود
3	هماهنگی میان کارفرمایانی که به طور همزمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند برای حفظ و تامین ایمنی	مجری یا پیمانکار اصلی
4	برقراری بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث	مجری
5	تهیه و در اختیار قرار دادن وسایل و تجهیزات لازم و آموزش چگونگی کاربرد این وسایل به کارگران .	مجری و کارفرمایان کارگاه های ساختمانی
6	ملزم بودن به استفاده و نگهداری از وسایل مذکور و اجرای دستور العمل های مربوطه	کارگران
7	تعیین مسئول ایمنی و معرفی وی به کارکنان و مهندس ناظر در کارگاه ساختمانی دارای بناهای با زیربنای بیش از ۳۰۰۰ مترمربع و یا با ارتفاع بیش از ۱۸ متر از روی پی و یا داشتن حداقل ۲۵ نفر کارگر و همچنین در گودبرداری بیش از ۳ متر از کف گذر	مجری
8	خودداری از ادامه عملیات ساختمانی در موضع خطر در صورت احتمال وقوع حادثه تا تأمین ایمنی لازم	مجری

www.alighorbani.com دکتر علی قربانی 59

ایمنی-مبحث 12-مجری

« وقوع حادثه تا تأمین ایمنی مجری »

9	در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، پس از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، آگاهی رسانی حسب مورد به مراجع ذیربط	مجری
10	جلوگیری از کار کارگران در خارج از ساعت عادی و به تنهایی	کارفرما
11	تامین روشنایی کافی و امکان برقراری ارتباط و نیز تمام خدمات مورد نیاز کارگران در صورت انجام کار در ساعت غیر عادی،	(احتمالاً) کارفرما
12	نظارت بر عملیات ساختمانی موضوع بند ۱۲ - ۱ - ۳ - ۲ « تخریب، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پی ش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، خفرچاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی»	ناظر
13	تذکر کتبی به مجری و آگاهی رسانی به مرجع رسمی ساختمان در صورت مشاهده مواردی خلاف مبحث 12	ناظر
14	نظارت بر عملکرد مجری و مهندس ناظر و در صورت بروز تخلف، آگاهی رسانی به شورای نظامی نظام مهندسی ساختمان	شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و همچنین سازمان نظام مهندسی ساختمان

www.alighorbani.com دکتر علی قربانی 60

ایمنی-مبحث 12-مجری

ردیف	مقطع زمانی	شخص	اقدام لازم در راستای ایمنی کارگاه ساختمانی
1	قبل از شروع عملیات ساختمانی	مجری	تدوین «طرح ایمنی و حفاظت کارگاه»، اخذ تصویب آن از مرجع ساختمان و تسلیم نسخه‌ای از آن به ناظر
2			بررسی نقشه های اجرایی و ارائه کتبی نظرات پیشنهادی به طراح، دریافت نقشه های اجرایی نهایی و اخذ تایید مرجع ساختمان و تسلیم نسخه‌ای از آن به ناظر
3			تدوین برنامه زمان بندی کارهای اجرایی (ترجیحا با نرم افزارهای مدیریت پروژه) و تسلیم نسخه‌ای از آن به ناظر
4			انعقاد قرارداد بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث و تسلیم رونوشتی از آن به ناظر
5		ناظر	دریافت «طرح ایمنی و حفاظت کارگاه» از مجری و نظارت بر اجرای آن
6			دریافت نسخه‌ای از نقشه های اجرایی نهایی مصوب مرجع ساختمان از مجری و نظارت بر اجرای آن
7			دریافت برنامه زمان بندی کارهای اجرایی از مجری و نظارت بر اجرای آن
8			درخواست و دریافت نسخه‌ای از قراردادهای بیمه مسئولیت مدنی و شخص ثالث مجری و نظارت بر اجرای آن

ایمنی-مبحث 12-مجری

ردیف	مقطع زمانی	شخص	اقدام لازم در راستای ایمنی کارگاه ساختمانی
1	پس از شروع عملیات ساختمانی	مجری	اقدامات لازم برای حفظ و تامین ایمنی بر مبنای «طرح ایمنی و حفاظت کارگاه»
2			اجرای مقررات ایمنی و حفاظت کار بر مبنای «طرح ایمنی و حفاظت کارگاه»
3			هماهنگی میان کارفرمایانی که به طور همزمان در یک کارگاه ساختمانی مشغول فعالیت هستند برای حفظ و تامین ایمنی
4			تهیه و در اختیار قرار دادن وسایل و تجهیزات لازم و آموزش چگونگی کاربرد این وسایل به کارگران

ایمنی-مبحث 12-مجری

ردیف	مقطع زمانی	شخص	اقدام لازم در راستای ایمنی کارگاه ساختمانی
5			تعیین مسئول ایمنی و معرفی وی به کارکنان و مهندس ناظر در کارگاه ساختمانی دارای بناهای با زیربنای بیش از ۲۰۰۰ مترمربع و یا با ارتفاع بیش از ۱۸ متر از روی پی و یادداشتن حداقل ۲۵ نفر کارگر و همچنین در گودبرداری بیش از ۲ متر از کف گذر
6			خودداری از ادامه عملیات ساختمانی در موضع خطر در صورت احتمال وقوع حادثه تا تأمین ایمنی لازم
7			در صورت وقوع حادثه منجر به خسارت، جرح یا فوت، پس از انجام اقدامات فوری برای رفع خطر، آگاهی رسانی حسب مورد به مراجع ذیربط
8		ناظر	نظارت بر عملیات ساختمانی از جمله تخریب، گودبرداری، حفاظت گودبرداری و پی سازی، احداث، توسعه، تعمیر اساسی و تقویت بنا، خاکبرداری، خاکریزی، تسطیح زمین و ساخت قطعات پی، بن ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفرچاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تأسیسات زیربنایی
9			تذکر کتبی به مجری و آگاهی رسانی به مرجع رسمی ساختمان در صورت مشاهده مواردی خلاف مبحث 12

کارتج تیرمکد ۱۳۴۲/۰۴/۱۴		جدول حداقل شرایط و تعهدات بیمه مسئولیت مدنی کارفرما در قبال کارکنان براساس متراژ زیربنای ساختمان (مد نظر سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کیلان)				سازمان نظام مهندسی ساختمان کیلان	
ردیف	شرح تعهدات	تا ۲۰۰ متر مربع	از ۲۰۰ تا ۵۰۰ متر مربع	از ۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع	از ۲۰۰۰ متر مربع به بالا		
۱	تعهد فوت و نقض عضو برای هر نفر در هر حادثه در ماه های عادی سال(ریال)		دیه روز				
۲	تعهد فوت و نقض عضو برای هر نفر در هر حادثه در ماه های حرام سال(ریال)		دیه روز				
۳	تعهد فوت و نقض عضو طی دوره یکساله	یک برابر دیه روز	دو برابر دیه روز	سه برابر دیه روز			
۴	تعهد پزشکی هر نفر در هر حادثه بدون اعمال تعرفه پزشکی و بدون فرانشیز	سه درصد دیه ماه عادی	سه درصد دیه ماه عادی	سه درصد دیه ماه عادی			
۵	تعهد پزشکی کارکنان طی دوره یکساله	سه درصد دیه ماه عادی	شش درصد دیه ماه عادی	نه درصد دیه ماه عادی			
۶	دیه مازاد بر دیه اول (دیه دوم)	اختیاری					
۷	پوشش تبصره یک ماده ۶۶ قانون تأمین اجتماعی در هر حادثه برای هر نفر	اختیاری		معادل حداکثر ۱۰ سال مستمری کامل بر پایه حداقل دستمزد سال فراردهاد (برای سال ۹۸ معادل ۲۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال)			
۸	پوشش تبصره یک ماده ۶۶ قانون تأمین اجتماعی در طی دوره یکساله	اختیاری		معادل حداکثر ۱۰ سال مستمری کامل بر پایه حداقل دستمزد سال فراردهاد (برای سال ۹۸ معادل ۲۲۰۰۰۰۰۰۰ ریال)			
۹	پوشش کارکنان پیمانکاران اصلی و فرعی، مشاورین، ناظرین، طراحان و مجریان پروژهها	✓	✓	✓			
۱۰	پوشش مسئولیت مشاوران، ناظران، طراحان، مجریان، پیمانکاران، پیمانکاران اصلی و فرعی، اشخاص ثالث و کارفرما	✓	✓	✓			
۱۱	پرداخت خسارت بدون رای دادگاه	✓	✓	✓			
۱۲	ماهه متفاوت دیه ناشی از صدور احکام مراجع قضایی حداقل دو سال پس از خاتمه بیمه نامه	اختیاری	✓	✓			
۱۳	پوشش شامل خدمات جسمانی وارده به مهندسین ناظر، طراح، مشاور و مجری ذیل تعهدات	✓	✓	✓			
۱۴	پوشش بیمه ای مسئولیت پیمانکاران اصلی و فرعی در قبال کارکنان	✓	✓	✓			
۱۵	پوشش بیمه ای مسئولیت کارفرما در مقابل خسارت جانی وارده به اشخاص ثالث (دو برابر تعهدات پزشکی و دیه)	اختیاری	✓	✓			
۱۶	پوشش بیمه ای شخص کارفرما	اختیاری	✓	✓			
	خسارت مالی در هر حادثه و طی دوره یکساله در بیمه نامه حداکثره ای انجام می پذیرد	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ (اختیاری)	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ (اختیاری)	۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ (اختیاری)	۲۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰ (اجباری)		

ES/IN/39/00

● ساختار قرارداد

● مجموعه ای از اسناد با خاصیت تفکیک ناپذیری شامل:

ساختار فنی
ساختار مالی
ساختار حقوقی
ساختار اداری

مدت و برنامه زمان بندی	موضوع قرارداد و نحوه تغییرات آن	مشخصات طرفین قرارداد	زبان حقوقی قرارداد
مالیات	ضمانت نامه ها	شرایط تحویل	قیمت قرارداد و نحوه پرداخت
تغییرات	تمدیدها و جرایم تاخیر	حق واگذاری کار	بیجه
	فسخ و تعلیق	دکتر علی فوری مازنی www.alighorbani.com	حل اختلاف

تعارف و قرارداد مجریان

پروست یکمصد و چهل و یکمین مصوبه هیات محترم چهارنفره استان گیلان، سال ۱۳۹۹
حق الزحمه سازندگان حقیقی و حقوقی برای داخل و خارج از محدوده شهرها و شهرکهای صنعتی

ردیف	نوع ساختمان	حق الزحمه سازنده (مجری) به ازای هر متر مربع	پارچه زمانی آردسازی کار
۱	یک سقف و دو سقف ۱۰۰ تا ۶۰۰ مترمربع	۵۴۶,۳۶۵	۱۲ ماه
۲	یک سقف و دو سقف بالای ۶۰۰ مترمربع	۷۵۶,۵۴۰	۲۱ ماه
۳	سه تا پنج سقف تا ۶۰۰ مترمربع	۶۵۲,۷۵۰	۱۵ ماه
۴	سه تا پنج سقف بالای ۶۰۰ مترمربع	۸۲۲,۹۶۰	۲۴ ماه
۵	شش سقف و به بالا یا هر مترتاز	۹۰۲,۵۴۳	۲۷ ماه

تسمه ۱: کلیه پروژه ها به صورت کلید تحویل از ابتدا تا پایان کار ساختمان می باشد. در ضمن تمهید سازنده از لحاظ دریافت حق الزحمه براساس زمان قرارداد و مصوبه هیات چهارنفره استان خواهد بود.
تسمه ۲: قرارداد منعقد می ما بین مجریان (سازندگان حقیقی و حقوقی) با کارفرما مالک عمل و نفاذ بوده و این قرارداد ها قابل استناد در خصوص هرگونه استعلام کلیه مراجع خیریه می باشد.

علی اویسب کجی خادم
مدیر کل راه و شهرسازی استان گیلان

ناصر عطایی
رئیس هیات شهرسازی و پشت

عبداکرم کوشانی لنگرودی
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان گیلان

ماکان چهارم
مدیر کل راه و شهرسازی استان گیلان

قرارداد حاکم فعلی برای مهندسین مجری تفسیر آن

قرارداد اجرای ساختمان
« بدون مصالح و بدون دستمزد »

قرارداد حاکم فعلی برای مهندسین مجری تفسیر آن

این قرارداد در تاریخ ... مابین خانم / آقای ...
 به نشانی ...
 در این قرارداد صاحب کار نامیده می شود از یک طرف و سازنده حقیقی اینیه (آقا/خانم) ...
 کد ملی ... و شماره پروانه اشتغال ... و تلفن ...
 به نشانی ...
 و سازنده حقیقی تاسیسات (آقا/خانم) ...
 و شماره عضویت ... و پایه ... و نشانی ...
 و تلفن ...
 و با سازنده حقوقی (شرکت) ...
 مدیریت عاملی (آقا/خانم) ...
 کد شناسایی ...
 کد ملی ...
 و شماره تلفن ...
 که در این قرارداد سازنده نامیده می شود از طرف دیگر به شرح ذیل منعقد می شود.
 منظور از سازمان در این قرارداد ؛ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان می باشد.

قرارداد حاکم فعلی برای مهندسین مجری تفسیر آن

ماده یک - موضوع قرارداد:

موضوع قرارداد: (پایان سفتکاری / کلید تحویل) بر روی پلاک ثبتی
واقع در با کد رهگیری
به تعداد سقف با زیربنای مترمربع و نوع سازه که نقشه و مدارک مورد نیاز که به تأیید ادارات و سازمانهای ذیربط و ناظرین معرفی شده از سوی سازمان رسیده، از سوی صاحب کار به سازنده ارائه و نسخ دیگر آن نزد صاحب کار و شهرداری و سازمان می باشد.

تبصره ۱: منظور از پایان عملیات سفتکاری اتمام عملیات اجرایی ساخت اسکلت و آجرچینی و سربندی است.
تبصره ۲: منظور از کلید تحویل، اتمام کلیه عملیات ساختمانی از جمله نصب تجهیزات تاسیسات مکانیکی و برقی است.

همه کلید تحویل

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

69

ماده دو - مدت قرارداد:

مدت قرارداد بر اساس جدول ذیل ماه شمسی است که مبنای شروع آن تاریخ ارسال نامه نظام به مرجع صدور پروانه می باشد.

تبصره ۱: مدت قرارداد برای کارهای کلید تحویل نباید کمتر از مقادیر مندرج در جدول ذیل باشد.

تبصره ۲: مدت قرارداد برای کارهای تا پایان سفتکاری نباید کمتر از نصف مقادیر مندرج در جدول ذیل باشد.

ملاحظات	تعهد مهندس در دوره زمانی اجرا بر اساس حق الزحمه دریافتی اولیه	تعداد سقف	نوع ساختمان
یک سال هم قرارداد اجرا با ۳۰٪ مبلغ تعرفه روز بعد از ۱۸ ماه تمدید می شود.	مدت ۱۸ ماه	تا ۵ سقف	۵۰۰ متر مربع < نقشه یا مساحت < ۲۰۰ مترمربع
یک سال هم قرارداد اجرا با ۳۰٪ مبلغ تعرفه روز بعد از ۲۴ ماه تمدید می شود.	مدت ۲۴ ماه	تا ۶ سقف	۱۲۰۰ متر مربع < نقشه یا مساحت < ۵۰۰ مترمربع
یک سال هم قرارداد اجرا با ۳۰٪ مبلغ تعرفه روز بعد از ۳۰ ماه تمدید می شود.	مدت ۳۰ ماه	تا ۷ سقف	۲۵۰۰ متر مربع < نقشه یا مساحت < ۱۲۰۰ مترمربع
یک سال هم قرارداد اجرا با ۳۰٪ مبلغ تعرفه روز بعد از ۳۶ ماه تمدید گردد.	مدت ۳۶ ماه	با هر تعداد سقف	۱۰۰۰۰ متر مربع < نقشه یا مساحت < ۲۵۰۰ مترمربع
یک سال هم قرارداد اجرا با ۴۰٪ مبلغ تعرفه روز بعد از ۳۶ ماه تمدید می شود.	مدت ۳۶ ماه	با هر تعداد سقف	۱۰۰۰۰ متر مربع > نقشه یا مساحت

تبصره ۳: در صورت فسخ این قرارداد، آزادسازی همزمان با تأیید فسخ قرارداد توسط سازمان انجام خواهد شد.

قرارداد مهندسین مجری تفسیر آن

ماده سه - وظایف و تعهدات و اختیارات سازنده:

۳-۱ مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه ها یا نقشه ها با یکدیگر یا بین نقشه ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن.

در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب کار نیز اعلام شود.

۳-۲ اخذ مجوز کتبی شروع عملیات اجرایی و اجرای مراحل مختلف کار از مهندسان ناظر مربوطه. (با توجه به زمینه تخصصی آن قسمت از کار)

۳-۳ معرفی نیروی انسانی ذیصلاح به صاحب کار. (پرداخت دستمزد به عهده صاحب کار)

تبصره ۱: صاحب کار در صورت تمایل می تواند از نیروی انسانی مجرب مورد نظر خود با هماهنگی و تأیید سازنده اقدام نماید.

۳-۴ تنظیم متون قراردادهای پیمانکاران کل و جزء توسط سازنده، بنا به درخواست صاحب کار.

تبصره ۲: سازنده در قبال تعهدات مالی ناشی از قرارداد پیمانکاران مسئولیتی ندارد.

۳-۵- تأیید مصالح - تجهیزات و ماشین آلات مورد استفاده در کارگاه.

۳-۶- ایجاد هماهنگی لازم در اجرای به موقع و صحیح ساختمان.

۳-۷- سازنده تحت هیچ شرایطی حق واگذاری این قرارداد را به شخص دیگر ندارد ولی می تواند در غیاب و یا همزمان با حضور خود یک نفر مهندس عضو سازمان یا کاردان عضو سازمان نظام کاردانی در گرایش تخصصی خود (عمران یا معمار و برق و مکانیک) به عنوان نماینده ذیصلاح طبق ضوابط سازمان به صاحب کار و ناظرین معرفی نماید ولی در هر حال مسئولیت اصلی با سازنده است.

تبصره ۳: سازندگان حقوقی در هر شرایطی باید نماینده ذیصلاح معرفی کنند.

۳-۸- اعلام شرایط حفاظت و ایمنی کارگاه و نیروی انسانی به صاحب کار برای در اختیار گذاشتن ابزار آلات و وسایل و امکانات ایمنی بصورت مکتوب. (در صورت عدم همکاری صاحب کار، سازنده مراتب را به اداره کار اعلام خواهد کرد).

تبصره ۴: در صورت قصور صاحب کار به شرط اعلام کتبی به اداره کار، صاحب کار مسئول مستقیم بوده و جابجایی کلیه خسارات مربوطه خواهد بود.

تبصره ۵: سازنده در صورت عدم استفاده کارگران از وسایل ایمنی از ادامه کار آنها جلوگیری نموده و کارگران خطرناک را به صاحب کار جهت تسویه حساب معرفی و درخواست خروج آنها را از کارگاه بنماید.

۳-۹- چنانچه سازنده اجرای بخشی از کار را براساس نقشه ها به مصلحت نداند حسب مورد مراتب را به طور کتبی به اطلاع ناظر هماهنگ کننده و طراح می رساند و تا وصول پاسخ که در هر حال نباید بیش از یک هفته از تاریخ ابلاغ به طول انجامد، اجرای کار در آن بخش را متوقف می نماید.

تبصره ۶: در صورت عدم پاسخ از طرف طراح ظرف مدت مقرر و درخواست سازنده، نظر سازمان ملاک عمل خواهد بود.

۳-۱۰- مجری به عنوان نماینده فنی کارفرما موظف است در موعد مقرر و براساس قرارداد فی مابین کارفرما و آزمایشگاه، هماهنگی لازم با آزمایشگاه بتن را جهت انجام آزمایشهای لازم انجام دهد.

۳-۱۱- صحت یا عدم صحت فیش واریزی ارائه شده این قرارداد به سازمان بر عهده مجری حقیقی / مدیرعامل شرکت حقوقی است و مسئولیت پرداخت حق الزحمه شرکت مذکور، نماینده مجری و ... به عهده مجری حقیقی / مدیرعامل شرکت حقوقی می باشد.

ماده چهارم - وظایف و تعهدات و اختیارات صاحب کار:

۴-۱- مسئولیت تطبیق موقعیت و مشخصات ثبتی ملک به عهده صاحب کار است و سازنده صرفاً "مسئولیت مطابقت ابعاد مندرج در نقشه ها با ابعاد زمین تعرفه شده از سوی صاحب کار را بر عهده خواهد داشت و احراز هویت و اصالت زمین تعرفه شده بر عهده سازنده نیست.

۴-۲- پرداخت تمامی هزینه های مندرج در این قرارداد و نیز هزینه های مرتبط با اجرای ساختمان موضوع بند ۴-۳ قرارداد حاضر، مگر در مواردی که در شرایط خصوصی پیمان معین می شود به عهده صاحب کار است.

۴-۳- پرداخت کلیه هزینه ها از ابتدا تا انتهای موضوع قرارداد مرتبط با اجرای ساختمان شامل: اخذ پروانه ساختمانی - پرداخت عوارض - حق بیمه مسئولیت مدنی و بیمه حوادث؛ تهیه نقشه ها و آماده سازی از نظر زمینه اجرای ساختمان؛ تثبیت گودبرداری و شمع کوبی های لازم در رابطه با حفاظت از ساختمانهای مجاور؛ ایجاد راه دسترسی و نهایتاً در صورت ضرورت قیل و حین عملیات گودبرداری و با تشخیص سازنده و ناظر، شمع کوبی و هرگونه عملیات تثبیت و حفاظت گود به عهده صاحب کار است. صاحب کار موظف است عملیات گودبرداری و تثبیت آن را زیر نظر ناظر پروژه توسط اشخاص حقیقی و حقوقی ذیصلاح انجام دهد. و پس از انجام گودبرداری و تثبیت آن با حفظ ایمنی ساختمانها و تاسیسات جانبی محل اجرای پروژه را طی صورتجلسه ای جهت اجرای ساختمان تحویل سازنده نمایند.

تبصره ۱: بیمه نامه مسئولیت مدنی و حوادث که به هزینه صاحب کار برای پروژه دریافت می شود باید مسئولیت صاحب کار - سازندگان - ناظران و پیمانکاران در پروژه را نیز پوشش دهد. در ضمن به محض اتمام مدت اعتبار بیمه نامه و یا افزایش مبلغ دیه، صاحب کار موظف به پرداخت هزینه های مربوطه و تمدید آن تا زمان صدور پایان کار از سوی مراجع ذیصلاح است.

تبصره ۲: چنانچه به هر دلیلی، صاحب کار ساختمان را در مقابل حوادث بیمه ننموده و یا به موقع بیمه نامه را تمدید نکرده باشد و یا بندهای تحت پوشش بیمه نامه با ضوابط سازمان مطابقت نداشته باشد، در صورت بروز هر گونه حادثه، مسئولیت جبران کلیه خسارات جانی و مالی وارده بر عهده صاحب کار است.

تبصره ۳: چنانچه صاحب کار بهر ترتیبی قصد ایجاد تغییراتی در نقشه های منطبق با مدلول پروانه داشته باشد. موظف به اطلاع رسانی به شرکت بیمه گر و اصلاح مواد بیمه نامه می باشد.

۴-۴- تامین آب، برق مصرفی کارگاه و خرید وسایل ایمنی و نیازمندیهای کارگران شاغل در پروژه و سایر خدمات مرتبط به عهده صاحب کار می باشد.

۴-۵- تهیه و خرید کلیه مصالح و خرید یا اجاره لوازم و ابزار و ماشین الات مورد نیاز با تایید سازنده به عهده صاحب کار می باشد.

۴-۶- صاحب کار اختیار دارد بطور مستمر و دائم بنحوی که موجب اختلال در امور جاری کارگاه نشود از کارگاه بازدید نماید و چنانچه موارد بی انضباطی، کم کاری، کندی، یا توقف کار، حیف و میل، عدم رعایت اصول ایمنی و ... را ملاحظه نمود مراتب را حسب مورد به طور کتبی به سازنده اعلام کند. در صورتی که سازنده به نظرات مذکور توجه ننماید صاحب کار اختیار دارد بر اساس مفاد پیش بینی شده در قرارداد نسبت به تعویض آنها اقدام نماید.

۴-۷- صاحب کار هر گونه تغییرات و اصلاحات موردنظر خود را فقط پس از تایید طراح و ناظر ذریبط و توسط وی به سازنده ابلاغ می کند و به هیچ وجه مجاز به دخالت در امور اجرایی کارگاه نیست.

۴-۸- ایجاد اطاقک نگهبانی - انبار کارگاه - سرویس بهداشتی - تهیه و نصب تابلوهای ایمنی و هشداردهنده و مشخصات پروژه که از ضروریات اجرائی باشند در حد نیاز پروژه با هزینه صاحب کار و زیر نظر سازنده ایجاد خواهند شد.

۴-۹- نظر به اینکه رعایت مواد مبحث دوازده مقررات ملی ساختمان در هر پروژه ساختمانی الزامی است لذا صاحب کار موظف به فراهم نمودن امکانات و شرایط لازم با هماهنگی ناظران و سازندگان می باشد.

۴-۱۰- با توجه به اینکه مفاد ماده ۱۳ قانون کار برای هر مقاطعه دهنده ای لازم الاجرا بوده، صاحب کار نسبت به مفاد آن آگاهی کامل داشته و ملزم به رعایت مندرجات مربوطه می باشد.

عاده پنج - حق الزحمه سازنده و نحوه پرداخت آن:

۵-۱- حق الزحمه سازنده برابر آخرین تعرفه مصوب هیات چهارنفره استان در زمان عقد قرارداد از قرار هر مترمربع ۴۴۸,۵۵۰ ریال است که بر حسب تائیدیه مرجع صدور پروانه به مترای ۱۳۸۰,۴۷ مترمربع و به مبلغ کل ۶۰۳,۹۳۴,۲۸۰ ریال خواهد بود و به شرح ذیل توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد.

۵-۲- با توجه به مشمولیت کلیه سازندگان حقوقی در نظام مالیات بر ارزش افزوده، به قرارداد فوق درصد مالیات بر ارزش افزوده بر اساس قانون هر سال اضافه می گردد که به عهده صاحب کار می باشد میزان مالیات و عوارض مذکور بر طبق نمونه فرم صورتحساب ارائه شده از سوی سازمان امور مالیاتی که به امضاء صاحبکار رسیده است به سازنده پرداخت می گردد.

۵-۳- به هنگام عقد قرارداد ۵۰ درصد کل مبلغ قرارداد برای ساختمان های کلید تحویل و سفتکاری توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد و اصل فیش واریزی آن ممهور به مهر و امضای مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی به همراه این قرارداد به سازمان ارائه می شود و در این قرارداد ثبت نهایی منوط به واریز مبلغ مرقوم به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی است.

۵-۳-۱- ۲۰ درصد پس از عملیات اسکلت ساختمان با مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده برای ساختمانهای کلید تحویل و سفتکاری توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد.

۵-۳-۲- ۲۰ درصد پس از اتمام عملیات سفت کاری و سربندی ساختمان با مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده برای ساختمانهای سفتکاری توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد.

۵-۳-۳- ۲۰ درصد پس از اتمام امور زیربنائی تاسیسات ساختمان با مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده برای ساختمانهای کلید تحویل توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد.

۵-۳-۴- ۱۰ درصد پس از اتمام عملیات نازک کاری و نصب تجهیزات با مهر و امضاء ناظر هماهنگ کننده برای ساختمانهای کلید تحویل، توسط صاحب کار به حساب مجری حقیقی/ مدیرعامل شرکت حقوقی واریز می گردد.

تبصره ۱- کلیه دریافتی ها برای پروژه های کلید تحویل به نسبت ۷۵ درصد ابنیه و ۲۵ درصد تاسیسات بین سازندگان توزیع می شود

تبصره ۲- در صورت افزایش بنا در حین کار به هر علت و تبدیل قرارداد سفت کاری به کلید تحویل ، صاحب کار موظف به معرفی سازنده برای قسمت نازک کاری و تاسیسات (کلید تحویل) می باشد ، بدیهی است چنانچه صاحب کار از انجام عقد قرارداد کلید تحویل با سازنده سفت کاری دارای صلاحیت خود خودداری نماید جهت صورتجلسه پایان قرارداد سفت کاری ، مبلغ تسویه حساب سازنده سفت کاری مابه التفاوت مبلغ هر مترمربع سفت کاری و کلید تحویل خواهد بود .

تبصره ۳- مبلغ مندرج در قرارداد بر اساس مترائز تأیید شده از سوی مراجع صدور پروانه برای ارائه نقشه های اولیه به سازمان جهت کنترل بوده و چنانچه به هر دلیلی قبل و یا بعد از صدور پروانه افزایشی در مترائز تمام شده ساختمان روی دهد صاحب کار موظف به پرداخت مابه تفاوت مترائز با اعمال تعرفه روز سازمان خواهد بود .

تبصره ۴- صاحب کار تعهد نمود که مبالغ قراردادی را به محض اعلام سازنده به حساب سازنده واریز نماید و در صورت عدم واریز ووجه در مواعد معینه، سازنده مسئولیتی جهت ادامه عملیات اجرائی نخواهد داشت و امور فنی و اجرائی و اداری پروژه تا پرداخت کامل بدهی و دیون معوق خواهد شد و صاحب کار حق هر گونه اعتراض و ادعایی را نسبت به تصمیم سازنده از خود سلب و ساقط می نماید.

تبصره ۵- چنانچه صاحب کار در بازه زمانی این قرارداد نسبت به پرداخت اقساط بعدی اقدام ننماید و در صورت تاخیر ، تعرفه سازمان افزایش یابد صاحب کار موظف به پرداخت اقساط بعدی بر اساس تعرفه جدید به حساب سازمان خواهد بود.

ماده شش- تحویل کار :

۱-۶- پس از آنکه عملیات موضوع قرارداد تکمیل و کار آماده تحویل به صاحب کار شد، سازنده اقدام به تنظیم صورتجلسه اتمام عملیات اجرائی می نماید ، این صورتجلسه باید به امضاء سازنده و صاحب کار برسد ، سازنده نسخه ای از آن را تحویل صاحب کار ، نسخه ای از آن را به مرجع صدور پروانه ساختمانی ، نسخه ای را تحویل سازمان و نسخه ای را نیز نزد خود بایگانی می نماید.

۲-۶- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی نقشه های چون ساخت ممهور به مهر و امضای طراحان اعم از معماری ، سازه ای و تاسیساتی و مانند آن در صورت درخواست کارفرما و با هماهنگی و هزینه کارفرما اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تایید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل صاحب کار و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید.

۳-۶- چنانچه در حین اجرای عملیات ساختمان ، در خصوص رعایت مقررات ملی ساختمان و همچنین اجرای نقشه ها و مشخصات فنی منضم به پروانه ساختمان و مسایل ناشی از اجرای کار در محل احداث بنا بین هر یک از ناظران و مجری اختلاف نظر بروز نماید، ابتدا ناظر هماهنگ کننده، در خصوص اشخاص حقوقی مدیرعامل یا مسئول واحد فنی در جلسه ای با حضور ناظر ذی ربط و مجری نسبت به رسیدگی و حل و فصل مورد اختلاف از طریق داوری اقدام خواهد نمود.

۴-۶- چنانچه داوری موضوع بند ۶-۳ مورد تایید مجری یا ناظر ذی ربط قرار نگیرد در این حالت :

الف) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده برای مجری قابل قبول نباشد و نسبت به رفع اشکال های مورد اختلاف اقدام ننماید ناظر هماهنگ کننده مراتب را جهت توقف عملیات اجرایی آن بخش از کار یا در صورت نیاز تمامی عملیات ساختمانی تا رفع اشکال های مورد نظر به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می نماید چنانچه مجری اعتراضی به این اقدام داشته باشد ضمن رعایت دستورات ابلاغی توسط ناظر هماهنگ کننده، می تواند با مراجعه به کمیته داوری مستقر در سازمان استان ، متشکل از رییس سازمان استان یا نماینده وی ، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان یا نماینده وی و رییس گروه تخصص مربوط شکایت خود را مطرح نماید. نظر کمیته داوری سازمان استان قطعی و برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

ب) اگر نظر ناظر هماهنگ کننده مورد تایید ناظر ذی ربط نباشد ناظر مذکور موظف است حداکثر ظرف مدت ۴۸ ساعت موارد اختلاف را به کمیته داوری سازمان استان به طور کتبی منعکس نماید و کمیته مذکور نیز مکلف است بلادرنگ و حداکثر ظرف مدت ۲۴ ساعت به موضوع رسیدگی و اعلام نظر نماید. نظر کمیته داوری قطعی و برای طرفین لازم الاجرا است.

ماده هفت - فسخ قرارداد :

۷- الف - موارد فسخ قرارداد از طرف صاحب کار :

در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ (پانزده) روزه و پس از آن با موافقت هیات حل اختلاف و تائید سازمان استان فسخ نماید :

۷- الف - ۱- سازنده در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار ، ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی - فیزیکی - مالی پیشرفت کار مورد تایید مهندسين ناظر و هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.

۷- الف - ۲- سازنده به هریک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظران توجه ننماید.

۷- الف - ۳- سازنده علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا مهندسين ناظر باشد در انجام وظایف در مجموع بیش از بیست درصد مدت قرارداد تاخیر غیرموجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل یا ترک نماید.

۷- الف - ۴- سازنده قرارداد را به غیر واگذار نماید.

۷- الف - ۵- سازنده ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.

۷ - ب - موارد فسخ قرارداد از طرف سازنده :

در موارد زیر سازنده می تواند قرارداد را با اخطار کتبی طی یک مهلت ۱۵ (پانزده) روزه و پس از آن با موافقت هیات حل اختلاف این قرارداد و تأیید سازمان استان فسخ نماید :

۷ - ب - ۱- تاخیر صاحب کار در دریافت مجوزهای قانونی لازم یا عدم رفع موانع قانونی موجود بیش از ۲ (دو) ماه حسب مورد از تاریخ شروع قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذی صلاح قانونی.

۷ - ب - ۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی؛ تجهیزات؛ ماشین آلات؛ ابزار و سایر وسایل و تعهداتی که به موجب این قرارداد و یا شرایط خصوصی قرارداد عهده دار تهیه آن گردیده مجموعاً بیش از سه ماه.

۷ - ب - ۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات سازنده با توجه به نوع قرارداد و شرایط خصوصی بیش از یک سوم مدت قرارداد.

۷ - ب - ۴- در صورتی که پروژه بدون قصور سازنده با تاخیر بیش از ۲۰ (بیست) درصد مدت مندرج در قرارداد شروع شود.

تبصره ۱ : در صورت اقدام برای فسخ طبق این بند موضوع تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تأیید مهندسین ناظر به طور همزمان کتبا" به سازمان استان و مرجع صدور پروانه ساختمان و هیات حل اختلاف قرارداد اعلام می شود و هیات حل اختلاف قرارداد با توجه به مفاد قرارداد بین سازنده و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد اتخاذ تصمیم می نماید و نظر این هیات برای طرفین لازم الاجرا می باشد.

۷ - ب - ۵- چنانچه پس از تأیید نقشه های اولیه جهت اخذ پروانه ساختمانی توسط سازمان و ارسال نامه به مرجع صدور پروانه صاحب کار به مدت بیش از ۲ (دو) ماه یا هر مدت دیگری که در شرایط خصوصی پیمان حاضر پیش بینی شده، موفق به دریافت پروانه ساختمانی نشود، و یا اینکه صاحب کار اقدام به واگذاری ملک به غیر طی همین مدت نماید؛

تبصره ۲ : در صورت موافقت سازنده جهت ادامه کار با شرایط این قرارداد و واگذاری ملک به غیر، صاحب کار موظف به ایجاد رابطه لازم بین مالک جدید و سازنده، ضمن تنظیم قرارداد جدید جهت ادامه کار و اطلاع رسانی آن به سازمان خواهد بود.

قرارداد مهندسین مجری تفسیر آن

ساده هشت - اقدامات لازم در مهلت ۱۵ (پانزده) روزه برای طرفین قبل از فسخ قرارداد :

۸-۱- ارسال اظهارهای کتبی در مهلت ۱۵ روزه تا فسخ قرارداد از جانب هر یک از طرفین قرارداد می بایست با اخذ رسید کتبی از طرف مقابل یا رسید پست سفارشی به آدرس طرف دیگر مندرج در متن قرارداد بوده ، و رونوشت آن را به سازمان و مرجع صدور پروانه ساختمانی و داور مرضی طرفین به نمایندگی از هیات حل اختلاف قرارداد ارسال نمایند.



ماده نه - اقدامات پس از فسخ :

۹-۱- اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هریک از طرفین قرارداد به مراجع صدور پروانه ساختمانی ؛ حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تائید فسخ قرارداد توسط سازمان.

۹-۲- حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ تائید فسخ قرارداد ، جلسه ای با حضور صاحب کار - سازنده - ناظر هماهنگ کننده جهت صورت برداری از کارهای انجام شده تشکیل خواهد شد و به امضا صاحب کار - سازنده و ناظر هماهنگ کننده خواهد رسید.

۹-۳- فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت های سازنده در مورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است نمی شود.

۹-۴- در صورت عدم حضور هریک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور؛ تنظیم صورتجلسه صورت برداری از کارهای انجام شده، توسط کارشناسی ماده ۲۷ سازمان یا کارشناس رسمی دادگستری با حضور داور مرضی طرفین (هیات حل اختلاف) انجام و صورت جلسه یاد شده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود. انتخاب کارشناسان برابر مقررات و قوانین مربوطه خواهد بود.

۹-۵- صاحب کار موظف است ظرف مدت ده روز از تاریخ فسخ، نسبت به معرفی سازنده جدید با اطلاع رسانی به سازمان ضمن اطلاع رسانی به مهندسان ناظر اقدام نماید.

تبصره : در هیچ زمان کار نباید بدون سازنده اجرا شود.

ماده ده - نحوه تسویه حساب پس از فسخ :

- ۱-۱۰- در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار یا سازنده به یکی از دلایل مندرج در بندهای ماده ۷ بجز بند "۷-ب-۵" ، صاحب کار یا سازنده موظف به پرداخت و یا جبران خسارات وارده به طرف دیگر طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد یا طبق نظریات حل اختلاف قرارداد خواهند بود.
- ۲-۱۰- در صورت فسخ قرارداد طبق بند "۷-ب-۵" ، هیات حل اختلاف براساس ضوابط ذیل اقدام می نماید :
- ۱-۲- الف - ۲۰٪ وجه دریافتی اولیه (واریزی صاحب کار به حساب سازنده حقیقی/مدیر عامل سازنده حقوقی) به نفع سازنده کسر می شود.
- ۱-۲- ب - با احتساب ۱۸ ماه که حداقل مدت دوره اجراست به ازای هر ماه ۵٪ از وجوه دریافتی براساس تعرفه علاوه بر ۲۰٪ اولیه به نفع سازنده کسر می شود.
- ۱-۲- ج - مابقی وجوه دریافتی به نفع صاحب کار از سازنده وصول و به صاحب کار مسترد می شود.
- ۱-۲- د - تقاضای تاریخ صدور نامه کنترل نقشه سازمان به مرجع صدور پروانه ساختمانی و تاریخ ثبت نامه انصراف صاحب کار یا سازنده ملاک عمل خواهد بود.

ماده یازده - هیات حل اختلاف :

- ۱-۱۱- هرگاه در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد و منضمات آن ؛ شرایط خصوصی و سایر اسناد و مدارک منظم به آن اختلاف نظر پیش آید و یا مواردی در قرارداد فی مابین مسکوت و دارای ابهام باشد نظر سازمان استان برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود .
- ۲-۱۱- در صورتیکه براساس ماده ۷ این قرارداد طرفین اقدام برای فسخ نمایند موضوع اظهار نظر در مورد فسخ و همچنین تسویه حساب مالی بنا به درخواست سازمان و یا هریک از طرفین این قرارداد برعهده هیات حل اختلاف می باشد.
- ۳-۱۱- اعضا هیات حل اختلاف متشکل اند از یک نفر به عنوان نماینده صاحب کار به نام خانم/ آقای [REDACTED] دارنده کد ملی [REDACTED] به آدرس [REDACTED] با تلفن [REDACTED]
- یک نفر به عنوان نماینده سازنده خانم/ آقای [REDACTED] کد ملی [REDACTED] با تلفن [REDACTED] و یک نفر مهندس عضو سازمان یا نظام داری به انتخاب طرفین (داور مرضی الطرفین) به نام خانم / آقای [REDACTED] شماره عضویت [REDACTED]
- ۴-۱۱- در صورت تقاضای هریک از طرفین ؛ مهندسان ناظر بدون داشتن حق رای در هیات حضور می یابند.
- ۵-۱۱- تصمیمات هیات حل اختلاف با اکثریت ۲ رای از ۳ رای متخذه برای طرفین لازم الاجرا است.

ماده دوازده - اقامتگاه و ابلاغ ها :

اقامتگاه هر یک از طرفین قرارداد همانست که به عنوان نشانی آنها در قرارداد درج شده و هرگونه اعلام یا ابلاغ کتبی به نشانی مذکور با پست سفارشی در حکم ابلاغ رسمی است و طرفین موظفند در صورت تغییر نشانی بلافاصله آن را کتبا^۱ به طرف مقابل خود اعلام نمایند در غیر اینصورت کلیه ابلاغ هایی که به نشانی اولیه ارسال شود در حکم ابلاغ رسمی خواهد بود.

ماده سیزده :

این قرارداد در سیزده ماده و دو تبصره و در پنج نسخه بین طرفین قرارداد و با توافق کامل آنها تنظیم و یک نسخه به سازمان ؛ یک نسخه نزد صاحب کار ؛ یک نسخه نزد سازنده؛ یک نسخه به شهرداری؛ یک نسخه به داور مرضی طرفین تسلیم می گردد و تمام نسخ آن حکم واحد را دارد و موقع بروز اختلاف نسخه سازمان و نسخه داور مرضی طرفین ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

شرایط خصوصی این قرارداد با توجه به موادی که تعیین تکلیف را به آن محول کرده عبارتند از :

- ماده ۱ - برنامه زمان بندی تفصیلی کار.
- ماده ۲ - تعیین مراحل مختلف کار به تفکیک و در چارچوب برنامه زمان بندی به منظور پرداخت های موضوع قرارداد با تعیین درصد مربوط به هر مرحله متناسب با نوع قرارداد.
- ماده ۳ - تعیین شرایط تغییر مقادیر کار.
- ماده ۴ - تعیین شرایط تغییر مدت قرارداد.
- ماده ۵ - تعیین شرایط تعدیل مبلغ قرارداد.
- ماده ۶ - تعیین درصد خسارت عدم انجام تعهدات هر یک از طرفین.
- ماده ۷ - تعیین درصد خسارت تاخیر غیر مجاز.
- ماده ۸ - تعیین درصد خسارت هزینه های کارگاه در طول مدت توقف ناشی از عدم پرداخت مطالبات حقه سازنده.
- ماده ۹ - تعیین مبلغ یا درصد هزینه تعلیق.
- ماده ۱۰ - شرایط تعلیق برای مدت بیش از ۳ ماه و همچنین بیشتر از یکبار.
- ماده ۱۱ - تعیین درصد جایزه تسریع.
- ماده ۱۲ - تعیین افراد هیات حل اختلاف.
- ماده ۱۳ - هزینه هایی که در قرارداد دیده نشده و یا بنا به نظر صاحب کار^۲ ؛ اجرا آن از سازنده درخواست شود.
- ماده ۱۴ - سایر موارد خاصی که با توجه به قرارداد و اجرای ساختمان موردنظر و خواسته طرفین قرارداد است و رعایت آنها را طرفین الزامی می دانند.

تاریخ: 1399/01/26
شماره: 13990131-477
پوست:

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان

به نام خدا

روسای محترم کلیه دفاتر نمایندگی

با سلام و احترام

بدین وسیله مصوبات هیات مدیره محترم سازمان جهت اطلاع و اقدام لازم ابلاغ می گردد:

- ۱- اعتبار ظرفیت سالانه مهندسان اعم از طراحی (حقیقی و حقوقی) ۰۰ آزمایشگاه و نقشه برداری و همچنین زمان اعمال تعرفه جدید تاریخ ۲۰ اردیبهشت ۹۹ خواهد بود.
- ۲- در ارتباط با سازندگان حقیقی و حقوقی از تاریخ ۲۰ اردیبهشت ۹۹ موارد ذیل اجرایی خواهد شد:
 - پروژه های زیر ۶۰۰ مترمربع فقط توسط مجریان حقیقی با حداقل دوره زمانی یکساله به صورت سفتکاری انجام خواهد گرفت.
 - پروژه های از ۶۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع توسط مجریان حقیقی و حقوقی انجام گرفته و کلید تحویل خواهد بود.
 - پروژه های بیش از ۱۰۰۰ مترمربع دارای مجری حقوقی خواهد بود.

تبصره ۱: سازنده پایه یک حقیقی امکان انجام یک کار بدون محدودیت مترتاژ (و در حد صلاحیت خود) را خواهند داشت.
تبصره ۲: در صورت وجود توسعه بنا برای مجریان حقیقی و بیش از مترتاژ ۱۰۰۰ متر مربع ماهیت مجری تغییر نخواهد کرد.

سیدالرضا قاسمیان ننگرودی
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان گیلان
از طرف: رئیس نظام مهندسی
تهرب زمین اهل



**بررسی چک لیست های نظارتی با تاکید
بر جایگاه و وظایف مهندس مجری
مبنای مناسب دیگر: دفترچه اطلاعات
ساختمان**

دفترچه اطلاعات ساختمان

سازمان نظام مهندسی ساختمان گیلان

دکتر علی قربانی www.alighorbani.com

92



سازمان نظام مهندسی ساختمان
تهران کیهان

کمیته کنترل نظارت و اجرا

فرم کنترل سازه‌های ساختمان بتنی یا فلزی در مرحله فونداسیون

فرم شماره پت
منطقه ۱ / ۱

شماره و تاریخ پروانه ساختمان	شماره و تاریخ نقشه مصوب	کنترل کننده	تاریخ و ساعت کنترل	عملیات در حال اجرا
۱۳ / / -			/ / ۱۳ - /	
مجری	ناظر سازه	ناظر معماری	ناظر تأسیسات	مالک
تلفن	تلفن	تلفن	تلفن	تلفن
شهرداری منطقه	شماره بازدید (۱ تا ۴)	آدرس		

کنترل‌های عمومی:

حضور مجری	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	رعایت نکات ایمنی	<input type="checkbox"/> مناسب	<input type="checkbox"/> نسبتاً مناسب	<input type="checkbox"/> نامناسب
حضور نماینده رسمی مجری	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	استفاده عوامل اجرایی از کلاه و لوازم ایمنی	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	
وجود دفترچه کنترل	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	نصب تابلوی مشخصات پروژه	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	
وجود نقشه‌های مصوب	<input type="checkbox"/> بلی	<input type="checkbox"/> خیر	تأیید نقشه‌ها	<input type="checkbox"/> آماده	<input type="checkbox"/> غیر آماده	



با تشکر از همراهی شما

خلاصه جزوه کامل آشنایی با شرح وظایف مجری و ضوابط حقوقی ایشان برای آزمون

**دوره آموزشی ارتقای پایه مهندسین مجری
سازمان نظام مهندسی ساختمان**

مدرس دوره:
علی قربانی
عضو هیات علمی دانشگاه
گروه مهندسی عمران - مدیریت ساخت و مهندسی
مدیریت پروژه

www.alighorban.com

دکتر علی قربانی www.alighorban.com

