

ضوابط مجریان ذیصلاح




سازمان نظام مهندسی ساختمان  
استان قزوین

کمیته نظارت و مجریان

فروردین ماه 1403

ویرایش اول

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

## 1. فعال کردن صلاحیت مجری

(1-1) طبق بند 2-3 مبحث دوم، طراحان حقوقی، دفاتر مهندسی طراحی و ناظران حقیقی و حقوقی تا زمانی که کارهای طراحی و نظارت خود را به پایان نرسانده و از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز دفتر مهندسی اجرای ساختمان یا پروانه اشتغال مجری حقوقی دریافت ننموده باشند، مجاز به فعالیت در بخش اجرا نیستند. در همین راستا، جهت فعال کردن صلاحیت اجرا، تعیین تکلیف پروژه های فعال (اتمام پروژه یا واگذار کردن پروژه)، طبق جدول زیر الزامی است.


گروه "د"	گروه "ج"	گروه "الف" و "ب"	
48 ماه	36 ماه	24 ماه	پروژه های فعال نظارت
12 ماه	12 ماه	12 ماه	پژره های فعال طراحی

جدول (1) - زمان تعیین تکلیف کارهای نظارتی و طراحی در گروههای ساختمانی

(2-1) در چک کردن سوابق کاری متقاضیان پروانه مجری حقوقی، تعداد پروژه های معرفی شده بر اساس پروژه های انجام شده بصورت مجری حقیقی ثبت شده در نظام مهندسی، ملاک عمل خواهد بود.

(3-1) سوابق کاری که دارای مفاصا حساب مالیاتی باشند به عنوان سوابق کاری طبق ضوابط مربوطه پذیرفته میشود.

(4-1) شرکت در کلاس توجیهی ضوابط روز مجریان، برای فعال شدن صلاحیت اجرا الزامی است.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

## 2. تعداد کار مجاز

### (1-2) جدول صلاحیت مجری حقیقی

پایه مجری	پایه 3 کاردانی، پایه 1 و 2 معمار تجربی	پایه 2 کاردانی	پایه 1 کاردانی	پایه 3 مجری	پایه 2 مجری	پایه 1 مجری
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	2	3	4	5	6	7
حداکثر ظرفیت اشتغال (مترمربع)	390	780	1300	1950	3250	4550
حداکثر تعداد کار مجاز	1	1	1	1	1	1

جدول (2) - حدود صلاحیت مجری ذیصلاح حقیقی


تبصره 1: تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان یک کار میباشد. چنانچه آن کار به مرحله اتمام عملیات سفتکاری (در کارهای 3 سقف گروه "ب"، بعد از بتن سقف دوم؛ در کارهای 4 سقف گروه "ب"، بعد از بتن سقف سوم و در کارهای 5 سقف گروه "ب"، بعد از بتن سقف چهارم) برسد؛ مجری میتواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید، مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک نفر رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول مربوطه تعیین نماید.

### (2-2) جدول صلاحیت مجری حقوقی

پایه مجری حقوقی	پایه 3	پایه 2	پایه 1
حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده	تا 6	تا 10	تا 20
حداکثر ظرفیت اشتغال (مترمربع)	10/000	30/000	60/000
حداکثر تعداد کار	4	4	4

جدول (34) - حدود صلاحیت مجری ذیصلاح حقوقی

- اشخاص حقوقی مشمول بند (ج) اصلاحیه دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان، میتوانند حداکثر نصف ظرفیت اشتغال به کار خود را بصورت مدیریت پیمان استفاده کنند. مشروط بر آنکه مجموع ظرفیت اشتغال به کار ایشان از مفاد جدول فوق تجاوز ننمایند.
- در کارهای با تعداد طبقات 5 سقف و کمتر با متر از کمتر از 2000 مترمربع، خروج کار بعد از اتمام دیوارچینی خواهد بود.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

### 3. ثبت قرارداد

مدارک مورد نیاز :

1-3) ارائه قرارداد همسان تکمیل شده

2-3) ارائه نقشه های نهایی تایید شده سازه و سازه نگهدارنده

3-3) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه


4-3) ارائه قرارداد اکیپ آرماتور بند رتبه بندی شده بر اساس جدول زیر یا قرارداد اسکلت کار فلزی قبل از شروع عملیات آرماتوربندی فنداسیون (با روندی که نظام مهندسی استان تعریف و ابلاغ خواهد کرد)

گروه ساختمانی	حداقل سطح مسئول عوامل اجرایی (سراکیپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح 2 یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)	حداقل تعداد عوامل اجرایی از سطح 3 یا بالاتر (غیر از سر اکیپ)
الف	3	-	2
ب	2	-	3
ج - قسمت اول	2	-	3
ج - قسمت دوم	1	1	3
د و ویژه	1	1	4

جدول (4) - حداقل تعداد و سطح عوامل اجرایی در گروههای ساختمانی

3-5) کنترل صلاحیت مجری ذیصلاح برای انجام پروژه بر اساس نقشه های مصوب است. در صورتی که در مرحله اجرا، تغییراتی در نقشه ایجاد شود بطوری که باعث تغییر گروه ساختمانی و در نتیجه تغییر حداقل صلاحیت مورد نیاز شود، تمام مسئولیت بر عهده مجری ذیصلاح خواهد بود.

3-6) مترائز نقشه اجرا شده در صورتجلسه تحویل و اتمام پروژه وارد شده و به عنوان کارکرد مجریان ذیصلاح حقیقی و حقوقی ثبت و به اداره کل امور مالیاتی ارائه خواهد شد.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان		 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح		

**\*\* جدول حداقل تعرفه پیشنهادی کارشناسی شده خدمات مجری ذیصلاح استان قم**

جدول حداقل تعرفه کارشناسی شده خدمات مجری ذیصلاح استان قم - فروردین ماه 1403							
د		ج		ب	الف	گروه ساختمانی	
16 سقف و بالاتر	13 تا 15سقف	11 و 12 سقف	8 تا 10 سقف	6 و 7 سقف	3 تا 5 سقف	1و 2سقف	تعداد طبقات
5001 متر مربع و بالاتر		2001-5000 متر مربع		601-2000 متر مربع	تا 600 متر مربع	مترائز	
7%	7%	7%	7%	7%	7%	7%	حداقل درصد حق الزحمه مجری ذیصلاح (مدیریت پیمان)
4/550/000	4/200/000	3/950/000	3/450/000	3/100/000	2/750/000	2/750/000	حداقل حق الزحمه مجری ذیصلاح تا پایان دیوار چینی - ریال

\* مبنای تعیین گروه ساختمانی بین زیربنا و تعداد طبقات، گروه بالاتر خواهد بود.

\* ثبت قرارداد در کارهای گروه "ج" و "د" صرفاً بصورت درصدی انجام میشود.

\* مالیات بر ارزش افزوده در شرکتهای حقوقی به مبالغ فوق افزوده میشود.

\* قراردادهای ثبت شده، به عنوان کارکرد ناخالص به اطلاع اداره کل امور مالیاتی خواهد رسید.


\* در صورت نیاز به تخریب بنای قدیمی یا وجود سازه نگهبان و یا اجرا به روش تاپ داون ، حق الزحمه مازاد بصورت توافقی بین کارفرما و مجری خواهد بود.

\* به ازای هر طبقه منفی، مبالغ جدول 5% افزایش می یابد.

\* در صورتیکه سقفهای وافل یا دال مورد استفاده قرار گیرد، حداقل حق الزحمه مجری تا پایان دیوارچینی 10% افزایش می یابد

\* حداقل مدت زمان قرارداد بر اساس مترائز طبقات و بر اساس جدول اعلامی در دفترچه ضوابط مجریان خواهد بود.

\* برای پروژه های بیش از 5000 مترمربع زیربنا، به ازای هر 1000متر بنای بیشتر، می توان یک دهم درصد از درصد حق الزحمه مجری ذیصلاح را کاهش داد ولی در هر صورت، درصد حق الزحمه مجری ذیصلاح نباید کمتر از 4درصد باشد.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

#### 4. حداقل زمان قرارداد

##### 1-4) اجرای اسکلت تا پایان دیوارچینی

حداقل زمان قرارداد = زمان اجرای اسکلت + زمان اجرای دیوار چینی + زمان تخریب و سازه نگهدارنده یا روش اجرای بالا به پایین

اجرای اسکلت	زیربنای هر طبقه تا 200 متر	زیربنای هر طبقه تا 200 تا 500 متر	زیربنای هر طبقه بالاتر از 500 متر
فنداسیون	20 روز	20 روز	20 روز
هر طبقه زیرزمین	40 روز	50 روز	60 روز
هر طبقه روی زمین	20 روز	25 روز	30 روز

جدول (5) - حداقل زمان اجرای اسکلت

دیوارچینی	حداقل زمان اجرا در قرارداد
زیربنای هر طبقه تا 200 متر	ده روز
زیربنای هر طبقه تا 200 تا 500 متر	بیست روز
زیربنای هر طبقه بالاتر از 500 متر	سی روز

جدول (6) - حداقل زمان اجرای دیوار چینی


زمان تعلیق و توقف کار	حداقل زمان در قرارداد
گروه "ب"	یک ماه
گروه "ج"	دو ماه
گروه "د"	سه ماه

جدول (7) - حداقل زمان تعلیق و توقف

\*\*\* در صورتی که سقف بصورت دال یا وافل باشد، حداقل 10 روز به زمان اجرای هر طبقه اضافه میشود.

\*\*\* مدت زمان مازاد مورد نیاز برای تخریب و سازه نگهدارنده باید تعیین شده و به حداقل مدت زمان قرارداد اضافه شود. ساختمانهایی که زیرزمین دارند، نیاز به سازه نگهدارنده دارند مگر اینکه طراح سازه عدم نیاز به سازه نگهدارنده را تایید کرده باشد.

\*\*\* مدت زمان مازاد مورد نیاز برای اجرای روش بالا به پایین به ازای هر طبقه، حداقل برابر مدت زمان مورد نیاز برای اجرای هر طبقه زیرزمین در جدول است.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

#### 2-4) اجرای صفر تا صد

\*\* ساختمانهای 6 سقف و بالاتر با هر متر از ساختمانهای با متر از بیشتر از 2000 متر مربع با هر تعداد طبقه

حداقل زمان قرارداد = زمان اجرای صفر تا صد + زمان تخریب و سازه نگهدارنده یا روش اجرای بالا به پایین

بیش از 5000 متر مربع	2000 تا 5000 متر مربع	تا 2000 متر مربع	گروه ساختمانی
-----	30 ماه	24 ماه	ج
40 ماه	30 ماه	24 ماه	د


جدول (8) - حداقل زمان اجرای صفر تا صد در گروههای ساختمانی

حداقل زمان در قرارداد	زمان تعلیق و توقف کار
دو ماه	گروه "ج"
سه ماه	گروه "د"

جدول (9) - حداقل زمان تعلیق و توقف

\*\* مدت زمان مازاد مورد نیاز برای تخریب و سازه نگهدارنده باید تعیین شده و به حداقل مدت زمان قرارداد اضافه شود. ساختمانهایی که زیرزمین دارند، نیاز به سازه نگهدارنده دارند مگر اینکه طراح سازه عدم نیاز به سازه نگهدارنده را تایید کرده باشد.

\*\* مدت زمان مازاد مورد نیاز برای اجرای روش بالا به پایین به ازای هر طبقه، حداقل برابر مدت زمان مورد نیاز برای اجرای هر طبقه زیرزمین در جدول است

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

## 5. سرپرست کارگاه

1-5) ارائه قرارداد سرپرست کارگاه در هنگام ثبت قرارداد اجرا الزامی است.


2-5) سرپرست کارگاه معرفی شده باید طبق جدول زیر معرفی گردد.

حداقل پایه پروانه اشتغال به کار سرپرست کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
کاردان پایه 3 یا مهندس مجری یا ناظر پایه 3	تا 500 متر مربع	تا 3 طبقه
کاردان پایه 2 یا مهندس مجری یا ناظر پایه 3	تا 1000 متر مربع	تا 4 طبقه
کاردان پایه 1 یا مهندس مجری یا ناظر پایه 3	تا 2000 متر مربع	تا 5 طبقه
مهندس مجری یا ناظر پایه 3	تا 3000 متر مربع	تا 6 طبقه
مهندس مجری یا ناظر پایه 2	تا 6000 متر مربع	تا 7 طبقه
مهندس مجری یا ناظر پایه 2	تا 10000 متر مربع	بیش از 7 طبقه

جدول (10) - جدول حدود صلاحیت سرپرست کارگاه

- منظور از ناظر، صلاحیت نظارت در رشته های عمران و معماری است.
- سرپرست کارگاه، نماینده تام الاختیار مجری است که باید بصورت تمام وقت در کارگاه حضور داشته باشد.
- فعالیت به عنوان سرپرست کارگاه توسط عضوی که پروانه مجری وی فعال است مشروط بر اینکه هیچ کار فعالی نداشته باشد مجاز است.
- در شرکتهای حقوقی، مدیر عامل نمیتواند به عنوان سرپرست کارگاه فعالیت نماید.

3-5) بیمه سرپرست کارگاه مطابق ماده 148 قانون کار الزامی است.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح	

## 6. شرایط خارج کردن کار از تعداد کارهای فعال

### 6-1) اتمام عملیات ساختمانی

- اخذ تاییدیه کتبی ناظران پروژه بر اساس فرم مربوطه
  - تحویل نقشه های ازبیلت نهایی با مهر و امضای ناظران و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه نهایی
  - تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- تبصره 1: با توجه به شرایط پروژه لازم است اتمام عملیات ساختمانی برای سازمان نظام مهندسی محرز شود.

### 6-2) نحوه عمل طبق بند 9-4-8 مبحث دوم :


در مورد خروج کار به دلیل تعلیق کار به میزان 15% از زمان قرارداد، طبق بند 9-4-8 مبحث دوم، تشخیص فسخ قرارداد، ادامه کار یا اجازه اجرای پروژه دیگر با نظر سازمان نظام مهندسی خواهد بود و نظر او برای طرفین لازم الاجراست.

### 6-3) اتمام زمان قرارداد طبق بند 9-4-5 مبحث دوم :

- اخذ تاییدیه کتبی ناظران پروژه بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلت ( تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظران و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.


**6-4) اقاله قرارداد :** در صورتی که قبل از اتمام زمان قرارداد، مجری ذیصلاح و مالک خواستار قطع همکاری باشند، صرفاً با معرفی مجری ذیصلاح جایگزین، امکان خروج کار از تعداد کار فعال مجری ذیصلاح وجود دارد.

- اخذ تاییدیه کتبی ناظران پروژه بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه های ازبیلت ( تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظران و مجری به مالک و تایید مالک در صورتجلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	<b>کمیته نظارت و مجریان</b>	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	<b>ضوابط مجریان ذیصلاح</b>	

### 5-6) فسخ قرارداد :

- در صورت تخلف هر یک از طرفین از مفاد قرارداد و اراده طرف مقابل جهت فسخ قرارداد و تایید موارد در شورای داوری سازمان، کلیه کارها و صورت وضعیت امور انجام شده و نیز اطلاعات لازم در مورد پروژه، ظرف مدت یک ماه مبادله خواهد شد تا پروژه کمترین آسیب را ببیند.
- فسخ قرارداد موجب رفع مسئولیت‌های مدیر در مورد آن قسمت از کار که توسط وی انجام شده است نمی‌گردد.
- اخذ تاییدیه کتبی ناظران پروژه بر اساس فرم مربوطه
- تحویل نقشه‌های ازیلیت ( تا مرحله ای که اجرا شده است) با مهر و امضای ناظران و مجری به مالک و تایید مالک در صورت جلسه مربوطه
- تکمیل شناسنامه فنی در قسمتهایی که اجرا شده است.
- برای ادامه کار باید مجری ذیصلاح جدید توسط مالک معرفی شود. در صورت عدم معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک، ناظر هماهنگ کننده باید وضعیت موجود را به شهرداری و سازمان گزارش کند. سازمان نظام مهندسی با ارسال نامه به شهرداری و دادستانی پیگیر توقف کار تا معرفی مجری ذیصلاح خواهد شد.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	کمیته نظارت و مجریان		 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	ضوابط مجریان ذیصلاح		


## 7. ساختار شکست اجرای مراحل مختلف اسکلت و دیوارچینی

در صورتی که قبل از اتمام پروژه، تغییراتی در زمینه مجری ایجاد شود، ساختار شکست مربوطه بر اساس جدول زیر خواهد بود:

جدول ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی							
ردیف	مرحله پیشرفت عملیات			درصد جزء	درصد پیشرفت		
1	فنداسیون	آرماتوربندی		50%	10		
		قالب بندی		35%			
		بتن ریزی		15%			
2	اسکلت (مجموع سقفها)	ستون	آرماتوربندی	50%	65		
			قالب بندی	40%			
			بتن ریزی	10%			
		سقف	آرماتوربندی	60%			
			قالب بندی	30%			
			بتن ریزی	10%			
3	خرپشته	اجرای ستون و سقف			5		
4	دیوارچینی	نبشی کشی و دیوارچینی			20		
		جمع کل عملیات					100

جدول (11) - ساختار شکست اجرای اسکلت و دیوارچینی

\*\* مراحل اجرای قبل از فنداسیون شامل تخریب، گودبرداری و سازه نگهداری با توافق مجری و کارفرما می باشد.

ویرایش اول فروردین ماه 1403	<b>کمیته نظارت و مجریان</b>	 سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قم
	<b>ضوابط مجریان ذیصلاح</b>	

## 8. ضوابط عمومی

- 1-8) طبق نامه شماره 190308/430 مورخ 1402/10/19 وزارت راه و شهرسازی، ارائه سوابق حرفه ای در امر اجرای اعضای هیات مدیره و سایر شاغلین امتیازآور شرکت بر اساس لیست بیمه و استمرار آن، جزو شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازندگان مسکن و ساختمان می باشد.
- 2-8) فعالیت مجری ذیصلاح حقیقی قائم به شخص است، بنابراین هرگونه واگذاری پروژه به غیر، تخلف محسوب میشود.
- 3-8) در هر مرحله بتن ریزی لازم است مجری ذیصلاح، اطلاعات زیر را حداقل سه روز قبل از روز بتن ریزی به سرشماره مخصوص گروه نظارت (300072271122) ارسال نماید: (حضور مجری و ناظر در تمام مدت بتن ریزی الزامی است)
- نام کامل مجری، شماره پروژه، کدنوسازی و پلاک ثبتی پروژه، روز بتن ریزی و مرحله بتن ریزی (فنداسیون، ستون-دیوار، سقف)
- 4-8) ناظران پروژه موظف هستند پروژه را تنها از مجری ذیصلاح یا سرپرست کارگاه رسمی پروژه تحویل گرفته و هرگونه اعلام نکات و مشکلات فنی باید در دفترچه فنی هر پروژه و به مجری ابلاغ گردد.
- 5-8) برای هر پروژه دفترچه فنی تعریف شده است تا به عنوان دفترچه سوابق فنی هر کار و پرمیت بتن ریزی استفاده شود. گزارشهای ناظر در این دفترچه باید به امضای ناظر، مجری و سראکیپ آرماتوربند برسد.
- 6-8) در هر پروژه، همزمان با پایان یافتن هر مرحله از اجرا، شناسنامه فنی توسط ناظر، مجری ذیصلاح و سראکیپ آرماتوربند تکمیل میگردد.
- 7-8) پایشهای منظم حضور یا عدم حضور مجری یا سرپرست کارگاه (بدون اطلاع رسانی قبلی)، گروههای پایش فنی (با اعلام بازه زمانی یک هفته ای برای بازدید)، نظارت فنی و نظارت عالی (با اعلام قبلی روز و ساعت و حضور مجری و ناظر پروژه) با همکاری نظام مهندسی، اداره کل راه و شهرسازی، شهرداری و انجمن مجریان ذیصلاح، روی تمام پروژه ها فعال هستند. لازم است مجریان ذیصلاح و ناظران همکاری مناسب با تیمهای پایش و نظارت داشته باشند.