



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

بسمه تعالی

« شیوه نامه اجرای ساختمان »

این شیوه نامه به استناد قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۴ و آئین نامه اجرایی آن مصوب سال ۱۳۷۵ و اصلاحیه های بعدی آن، به منظور نیل به اهداف مقرر در ماده ۱ تدوین گردید.

ماده ۱- هدف :

احراز صلاحیت حرفه ای اشخاص حقیقی و حقوقی که عملیات اجرای ساختمان را برعهده می گیرند، تعیین ظرفیت اشتغال، وظائف و مسئولیت ها و سایر ترتیبات مربوط به خدمات آنان به عنوان پیمانکار ساخت حرفه ای و پاسخگو، به منظور حصول اطمینان از اجرای ساختمان توسط اشخاص دارای صلاحیت حرفه ای قانونی، تامین کیفیت فنی ساختمان از طریق اجرای حرفه ای عملیات ساختمانی با رعایت قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر قوانین جاری کشور، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، استانداردها، رعایت الگوی مصرف انرژی در ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا.

ماده ۲- تعاریف :

عبارت ها، واژه ها، اصطلاحات و اختصاراتی که در زیر به ترتیب الفبا ذکر می شود، در این شیوه نامه به معنا و تعریف ارائه شده برای هریک به کار رفته است :

۱-۲- **آئین نامه :** آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.

۲-۲- **اداره کل :** اداره کل راه و شهرسازی استان.

۳-۲- **اقاله قرارداد:** خاتمه دادن و انحلال قرارداد با اراده و تراضی و توافق طرفین آن. تفاسخ قرارداد.

۴-۲- **انفساخ قرارداد:** انحلال غیر ارادی و قهری قرارداد، خارج از اراده طرفین.

۵-۲- **پروانه :** پروانه اشتغال به کار موضوع ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اعم از حقیقی یا حقوقی.

۶-۲- **پیمانکار جزء:** شخص دارای صلاحیت حرفه ای اجراکننده بخشی از ساختمان یا تأسیسات و تجهیزات آن .

۷-۲- **پیمانکار ساخت :** شخص دارای پروانه با صلاحیت اجرای ساختمان از وزارت راه و شهرسازی که عهده دار اجرای عملیات ساختمانی بر مبنای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب آن است .

۸-۲- **زیربنای ناخالص ساختمان:** مساحت کل همه طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی بنا.

۹-۲- **سازمان استان :** سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۱۰-۲- **سازمان کاردانی استان :** سازمان نظام کاردانی ساختمان استان.

پیش نویس - غیرقابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

- ۱۱-۲- شاغل : شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار که بصورت استخدام تمام وقت با عقد قرارداد کار در شخص حقوقی پیمانکارساخت کار می کند و امتیاز پروانه شخص حقیقی وی در امتیاز شخص حقوقی پیمانکار ساخت لحاظ می شود.
- ۱۲-۲- شخص حقیقی پیمانکار ساخت: مهندس، کاردان فنی، دیپلم فنی و معمار تجربی دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای اجرای عملیات ساختمانی.
- ۱۳-۲- شخص حقوقی پیمانکار ساخت: شرکت یا موسسه دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای اجرای عملیات ساختمانی.
- ۱۴-۲- صاحبکار : متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی.
- ۱۵-۲- ظرفیت اشتغال : توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه برای انجام خدمات در مدت معین.
- ۱۶-۲- عضو هیات مدیره : اعضای هیات مدیره شرکت ، موضوع ماده ۱۰۷ قانون تجارت .
- ۱۷-۲- عملیات ساختمانی : اقدامات لازم برای اجرای ساختمان شامل تجهیز کارگاه ساختمانی، تخریب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاظت گودبرداری، پی سازی، احداث بناهای موقت ودائم، توسعه، تعمیر اساسی، تقویت بنا، نماسازی، محوطه سازی، اجرای تاسیسات ساختمان، ساخت قطعات پیش ساخته در محل کارگاه ساختمانی، حفرچاه ها و مجاری آب و فاضلاب و سایر تاسیسات زیربنایی و برچیدن کارگاه.
- ۱۸-۲- فسخ قرارداد: خاتمه دادن و انحلال قرارداد با اراده یکی از طرفین آن و توسط وی یا شخص ثالث مجاز.
- ۱۹-۲- قانون : قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴.
- ۲۰-۲- قرارداد ساخت : قرارداد پیمانکاری ساخت که بین متقاضی ساخت و پیمانکارساخت منعقد می شود.
- ۲۱-۲- متقاضی ساخت : شخصی که به عنوان مالک یا مأذون از طرف وی یا با اختیار قانونی تقاضای پروانه ساختمان برای انجام عملیات ساختمانی دارد.
- ۲۲-۲- کمیته استان : کمیته اجرائی شیوه نامه اجرای ساختمان، موضوع بند ۱۶-۱ این شیوه نامه که در هراستان تشکیل می شود.
- ۲۳-۲- مدیرعامل : مدیرعامل شرکت، موضوع ماده ۱۲۴ قانون تجارت .
- ۲۴-۲- مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان : مراجع قانونی مسئول صدور پروانه ساختمان و کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در محدوده جغرافیایی شهر یا خارج از شهر.
- ۲۵-۲- مشاغل آموزشی : منظور از مشاغل آموزشی در این شیوه نامه، فعالیت تدریس بصورت پاره وقت می باشد. اعضای هیات علمی تمام وقت و شاغلان دارای ساعات موظف تدریس مشمول این تعریف نمی باشند.
- ماده ۳- شرایط اخذ صلاحیت توسط اشخاص حقیقی :
- ۱-۳- شرایط اخذ صلاحیت پیمانکارساخت (اجرای ساختمان) توسط اشخاص حقیقی عبارت است از :
- ۱- داشتن مدرک تحصیلی کاردانی یا بالاتر در یکی از رشته های اصلی عمران یا معماری یا مرتبط با این رشته ها. برای متقاضیان پروانه تجربی، داشتن مدرک تحصیلی حداقل خواندن و نوشتن و تسلط به نقشه خوانی الزامی است.
- ۲- داشتن سابقه کار در بخش اجرای ساختمان طبق آئین نامه.
- ۳- قبولی در آزمون حرفه ای در زمینه اجرای ساختمان.
- ۴- گذراندن دوره عمومی بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست (HSE) در بخش ساختمان در مراجع معتبره تشخیص وزارت راه و شهرسازی.
- ۵- عضویت در سازمان استان یا سازمان کاردانی استان حسب مورد.

پیش نویس - غیرقابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۲-۳- برای ارتقاء پایه پروانه شخص حقیقی پیمانکار ساخت، حداقل نصف سابقه کاری که طبق آئین نامه ارائه می شود باید در زمینه اجرای ساختمان باشد.

ماده ۴- شرایط اخذ صلاحیت توسط اشخاص حقوقی :

۴-۱- صلاحیت پیمانکار ساخت به شرکت هایی داده می شود که به صورت شرکت سهامی، در اداره ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده و تاسیس آنها در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.

۴-۲- در موضوع فعالیت شرکت اجرای ساختمان ذکر شده باشد.

۴-۳- شرکت باید دارای مکان ثابت، مناسب و در شان مهندسی بصورت ملکی یا استیجاری و متناسب با پایه شرکت و کارکنان و حجم کار به تشخیص کمیته استان باشد.

۴-۴- براساس صدر ماده ۱۰ آئین نامه، حداقل دو نفر از اعضای هیات مدیره شرکت باید دارای پروانه باشند. برای اخذ صلاحیت اجرای ساختمان، یک نفر از دو نفر اخیر باید دارای پروانه با صلاحیت اجرای ساختمان در رشته های عمران یا معماری طبق این شیوه نامه باشد و نفر دیگری تواند دارای پروانه در یکی از رشته های تاسیسات برقی یا تاسیسات مکانیکی یا نقشه برداری باشد.

۴-۵- مدیرعامل شرکت در شرکت های پایه ۲ و بالاتر باید دارای پروانه مهندسی در رشته های عمران یا معماری با صلاحیت اجرای ساختمان باشد و در شرکت های پایه ۳ می تواند مهندس یا کاردان دارای پروانه در رشته های عمران یا معماری با صلاحیت اجرای ساختمان باشد. مدیرعامل می تواند یکی از دو عضو هیات مدیره مندرج در بند ۴-۴ باشد.

۴-۶- مدیر عامل و دو عضو مذکور هیات مدیره باید بصورت تمام وقت در استخدام شرکت و شاغل در آن باشد و نباید دارای شغل دیگر در نهادهای دولتی یا عمومی یا خصوصی غیر از مشاغل آموزشی یا خدمات کارشناسی رسمی باشد. نام آنان و شاغلان شخص حقوقی باید در لیست ماهانه بیمه تامین اجتماعی شخص حقوقی موضوع صلاحیت این شیوه نامه درج شود.

۴-۷- شرکت باید دارای عضویت حقوقی در سازمان استان یا سازمان کاردانی استان باشد.

۴-۸- برای ارتقاء پایه شخص حقوقی پیمانکار ساخت، توقف در پایه طبق ماده ۱۱ آئین نامه و احراز شرایط مندرج در این شیوه نامه ضروری است.

ماده ۵- صلاحیت اشخاص حقوقی :

۵-۱- برای اشخاص حقوقی متقاضی احراز صلاحیت که تاکنون صلاحیت اجرای ساختمان با ضوابط قبلی درخواست نکرده اند، در ارزیابی سوابق حرفه ای، توان مالی و تجهیزات و مطلوبیت کارهای اجرا شده قبلی، سوابق اعضای هیئت مدیره شرکت به صورت انفرادی ارزیابی شده و امتیاز نهایی با اعمال ضریب ۰/۶ منظور خواهد گردید. به این اشخاص، پروانه پیمانکار ساخت حداکثر در پایه ۲ اعطا می گردد. ارتقاء پایه شرکت مذکور مستلزم حداقل ۳ سال توقف در پایه فوق از تاریخ صدور پروانه خواهد بود. برای ارتقاء پایه احراز سایر شرایط و الزامات این شیوه نامه ضروری است.

۵-۲- پروانه اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت بر اساس نتایج حاصله از جدول شماره ۱ و جداول و شاخص های مربوط، در پایه های ۳، ۲ و ۱ صادر می شود، حداقل امتیاز لازم برای احراز پایه ۳، ۲۰ امتیاز، پایه ۲، ۴۵ امتیاز و و پایه ۱، ۷۵ امتیاز می باشد.

جدول شماره ۱: امتیاز صلاحیت شخص حقوقی پیمانکار ساخت

ردیف	شاخص	حداکثر امتیاز	حداقل امتیاز لازم		
			پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳
۱	نیروی انسانی	۲۵	۲۰	۱۵	۱۲
۲	سوابق حرفه ای شرکت	۳۰	۱۰	۴	-
۳	توان مالی، امکانات و تجهیزات	۲۵	۵	۳	۰/۵

پیش نویس - غیر قابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۴	ارزیابی کارهای قبلی	۲۰	۶	۳	-	مطابق جدول شماره ۴
	امتیاز لازم برای احراز صلاحیت	-	۷۵	۴۵	۲۰	در مرحله اول احراز صلاحیت، حداکثر پایه قابل اخذ، پایه ۲ می باشد.

۵-۲-۱- شاخص اول: نیروی انسانی، طبق جدول شماره ۲:

جدول شماره ۲: امتیاز پایه پروانه اعضای حقیقی شاغل امتیاز آور

پروانه مهندسی			پروانه کاردانی			پروانه تجربی			
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	پایه
۹	۶	۳	۶	۴	۲	۳	۲	۱	امتیاز

۵-۲-۲- شاخص سوم: توان مالی، امکانات و تجهیزات، طبق جدول شماره ۳:

جدول شماره ۳: امتیاز توان مالی، امکانات و تجهیزات

امتیاز	شاخص
۱	سرمایه ثبتی شرکت به ازای هر یک میلیارد ریال باستناد مدارک ثبتی
۲	دارایی های سرمایه ای به ازای هر سه میلیارد ریال به استناد آخرین اظهارنامه مالیاتی
۰/۵	دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر پنج میلیارد ریال (اعتبار نامه بانکی شرکت)
۰/۵	مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به استناد قراردادهای رسمی ثبتی و یا مدنی به ازای هر پنج میلیارد ریال

۵-۲-۳- شاخص چهارم: ارزیابی کارهای قبلی، طبق جدول شماره ۴:

جدول شماره ۴: امتیاز مطلوبیت کارهای قبلی

حداکثر امتیاز	بازای هر هزار مترمربع زیربنا، امتیاز	شاخص
۱۰	۱	استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان به تأیید مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی
۵	۰/۵	ارائه گواهی عدم خلاف یا پایان کار بدون خلاف با ارائه مدارک مستند
۵	۰/۵	ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت کارهای اجرا شده قبلی (بیمه شده نزد یکی از شرکت های بیمه)
۵	۰/۵	ارائه رضایت نامه از سوی عالی ترین مقام دستگاه اجرایی (دولتی یا عمومی غیر دولتی)

کارهای قبلی که دارای خلاف ساختمانی باشد، حائز هیچگونه امتیازی نمی باشد.

ماده ۶- شرایط مدیر عامل، اعضای هیأت مدیره و شاغلان در شخص حقوقی:

۶-۱- داشتن پروانه معتبر شخص حقیقی بشرح پیش گفته.

پیش نویس - غیر قابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۲-۶- نداشتن محکومیت انتظامی قطعی جاری از درجه ۳ یا بالاتر برای مدیرعامل، عضو هیات مدیره و شاغلان و سهامداران شرکت در زمان ارائه تقاضا و عدم محرومیت دائم از داشتن پروانه، عدم قطع عضویت یا عدم اخراج از سازمان استان، عدم تعلیق یا ابطال پروانه آنان.

۳-۶- نداشتن سهام یا تصدی مدیریت یا عضویت هیأت مدیره یا شاغل بودن در شرکت های دیگر اعم از شرکت های دارای صلاحیت طراحی، نظارت، پیمانکار ساخت، خدمات آزمایشگاهی و بازرسی و کنترل یا سایر شرکت های دارای پروانه شخص حقوقی همزمان با شرکت پیمانکار ساخت.

۴-۶- با توجه به وجود منع قانونی، عضویت کارکنان دولت در هیات مدیره شرکت های خصوصی ممنوع است.

۵-۶- به منظور ایجاد ثبات و پایداری در مدیریت و کارشناسی اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت، صلاحیت پیمانکار ساخت (اجرای ساختمان) صرفاً به اشخاص حقوقی ای تعلق می گیرد که دوره تصدی مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره و شاغلان امتیاز آور هر شرکت در اساسنامه آن ها حداقل دو سال باشد و تغییر آنان در مدت مذکور و قبل از دو سال، فقط در شرایط اضطراری موجه، به تشخیص کمیته استان صورت گیرد.

۶-۶- امتیاز شخص حقیقی خارج شده از شخص حقوقی پیمانکار ساخت اعم از مدیرعامل، عضو هیأت مدیره یا شاغل که از تاریخ ابلاغ این شیوه نامه وارد شخص حقوقی شود تا یک سال بعد از خروج، در اشخاص حقوقی دیگر با هر نوع صلاحیت اعم از پیمانکاری ساخت، طراحی، نظارت، بازرسی و کنترل، خدمات آزمایشگاهی، ژئو تکنیک و سایر صلاحیت ها برای اخذ یا ارتقای پروانه حقوقی پذیرفته نخواهد شد.

۷-۶- حداقل شرایط لازم در ترکیب اعضای اصلی هیات مدیره یا مدیران شخص حقوقی پیمانکار ساخت از اشخاص حقیقی دارای صلاحیت پیمانکار ساخت (اجرای ساختمان)، برای اخذ صلاحیت بر اساس جدول شماره ۵ می باشد.

جدول شماره ۵: حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای هیئت مدیره یا مدیران شخص حقوقی پیمانکار ساخت

پایه	۳	۲	۱
ترکیب حداقل اعضای اصلی هیئت مدیره	دو نفر مهندس پایه سه	دو نفر مهندس پایه دو	دو نفر مهندس پایه یک
	با یک نفر کاردان پایه یک یا دو		

ماده ۷- صلاحیت پیمانکاران دارای رتبه بندی در نظام فنی و اجرایی کشور از سازمان برنامه و بودجه کشور

۷-۱- نحوه اخذ صلاحیت پیمانکاران دارای گواهینامه معتبر صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه کشور بر آن ها حاکم است، بشرح زیر جانشین ضوابط اخذ صلاحیت پیمانکار ساخت موضوع این شیوه نامه بوده و در طرح های عمرانی دولت یا نهادهای عمومی مسئولیت ها و تضامین آن ها، جانشین مسئولیت ها و تضامین موضوع این شیوه نامه می باشد:

۷-۱-۱- پروانه خاص پیمانکاری نظام فنی و اجرایی کشور (طرح های عمرانی) تنها با عضویت پیمانکاران در سازمان استان و ارائه گواهی صلاحیت و رتبه بندی معتبر صادره از سازمان برنامه و بودجه کشور اعطا می شود. این پروانه ها منحصرأً برای اجرای طرح های نظام فنی و اجرایی کشور که مشمول اخذ پروانه ساختمان می باشد، معتبر است که منفرداً یا در قالب کنسرسیوم به آن ها واگذار می شود. صلاحیت مندرج در این پروانه ها محدود به صلاحیت اعطایی سازمان برنامه و بودجه کشور می باشد.

۷-۱-۲- در طرح های عمرانی مشمول اخذ پروانه ساختمان که اجرای آن بر عهده پیمانکاران دارای گواهینامه معتبر صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه کشور و دارای پروانه خاص پیمانکاران طرح عمرانی گذارده شده، این پیمانکار در هر مورد و هر بخش بجای پیمانکار ساخت موضوع این شیوه نامه بوده و مسئولیت های پیمانکاران ساخت بر عهده آن می باشد.

پیش نویس - غیرقابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۷-۲- اشخاص حقوقی دارنده گواهینامه معتبر صلاحیت و رتبه‌بندی معتبر پیمانکاری در رشته ساختمان و ابنیه در پایه ۴ و بالاتر از سازمان برنامه و بودجه کشور با دارا بودن سایر شرایط این شیوه نامه می توانند بدون لحاظ جداول ۱ تا ۴، پروانه پیمانکار ساخت شخص حقوقی با صلاحیت مندرج در جدول شماره ۶ دریافت دارند. این اشخاص از اخذ توام پروانه خاص مندرج در بند ۷-۱-۱ معافند.

جدول شماره ۶: حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال دارندگان گواهینامه صلاحیت پیمانکاری ساختمان و ابنیه از سازمان برنامه و بودجه کشور

پایه شرکت در سازمان برنامه و بودجه کشور	پایه پروانه	حداکثر ظرفیت اشتغال بر مبنای زیربنای ناخالص (متر مربع)	حداکثر ظرفیت اشتغال بر مبنای تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات از روی پی
۱ و ۲	۱	۲۰۰۰۰	۲	-
۳	۲	۱۲۰۰۰	۲	۱۵
۴	۳	۶۰۰۰	۲	۸

پیمانکار ساخت شخص حقوقی که طبق جدول فوق صلاحیت اخذ می کند، در ساخت و سازهای موضوع قانون، مشمول کلیه ضوابط و الزامات این شیوه نامه، غیر از موارد مندرج در این جدول می باشد.

ماده ۸ - تعلیق یا ابطال اعتبار پروانه:

هر زمان برای وزارت راه و شهرسازی محرز شود که :

- الف- اسامی یا فعالیت مدیر عامل و اعضای هیات مدیره و شاغلان صوری است
 - ب- پذیرش تعهد یا کارها یا تائیدیه های پیمانکار ساخت بصورت صوری انجام شده است .
 - پ- برگ های تعهد، صور تجلسات یا تائیدیه ها بصورت سفید امضا یا غیر واقعی بوده است.
 - ت- مهر شخص حقیقی به شرکت واگذار شده است.
 - ث- پروانه اشتغال اشخاص حقیقی بدون کار و فعالیت واقعی به شرکت واگذار یا اجاره داده شده یا فروخته شده است.
 - ج- شخص حقوقی تغییرات ثبتی را در مهلت مقرر در این شیوه نامه به مراجع مربوط اعلام نکرده است.
 - چ- شخص حقوقی به هر دلیل شرایط احراز صلاحیت این شیوه نامه را از دست داده است.
- معرفی به شورای انتظامی یا اعمال بندهای "ج" و "ح" ماده ۲۳ آیین نامه اجرائی درباره صورت خواهد گرفت. با تعلیق پروانه، دارنده آن تا رفع تعلیق مجاز به هیچگونه فعالیت براساس پروانه نمی باشد.

ماده ۹- ظرفیت اشتغال به کار:

- ۹-۱- ظرفیت اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی پیمانکار ساخت، از نظر زیر بنا و تعداد کار بطور همزمان و توام محاسبه می شود. بدین معنی که زیر بنا و تعداد کار پیمانکار ساخت، در هر مقطع زمانی نباید از مقادیر مندرج در این شیوه نامه بیشتر باشد.
- ۹-۲- ظرفیت اشتغال به کار پیمانکار ساخت شخص حقیقی بطور همزمان، بشرح جدول شماره ۷ است:

جدول شماره ۷: حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار شخص حقیقی پیمانکار ساخت

عنوان	پایه	حداکثر زیربنای هر پروژه (متر مربع)	حداکثر ظرفیت اشتغال زیربنای ناخالص (متر مربع)	حداکثر تعداد کار همزمان	حداکثر طبقات (از روی پی)
مهندس	۱	۴۰۰	۸۰۰	۲	۸
	۲	۳۰۰	۶۰۰	۲	۶

پیش نویس - غیر قابل استناد -

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۴	۲	۲۰۰۰	۱۰۰۰	۳	
۴	۲	۲۴۰۰	۱۲۰۰	۱	کاردان
۳	۲	۱۶۰۰	۸۰۰	۲	
۲	۲	۸۰۰	۴۰۰	۳	
۲	۲	۱۰۰۰	۵۰۰	۱	
۲	۲	۸۰۰	۴۰۰	۲	دیپلمه فنی یا معمار تجربی

۳-۹- ظرفیت اشتغال پیمانکار ساخت اعم از اشخاص حقیقی یا حقوقی با تائید سازمان استان یا سازمان کاردانی استان - حسب مورد - در موارد زیر آزاد می شود:

الف- پس از اتمام عملیات اجرای ساختمان موضوع قرارداد و گزارش مهندس ناظر.

ب- فسخ قرارداد اجرای ساختمان با تنفیذ قضائی آن یا اقاله یا انفساخ قرارداد.

۴-۹- ظرفیت اشتغال پیمانکار ساخت شخص حقوقی بطور هم زمان، بشرح جدول شماره ۸ است:

جدول شماره ۸- ظرفیت اشتغال شخص حقوقی پیمانکار ساخت

پایه	حداکثر زیربنای ناخالص	حداکثر تعداد کار	حداکثر تعداد طبقات از روی پی
۱	۱۰۰/۰۰۰	۴	۱۵
۲	۶۰/۰۰۰	۳	۱۰
۳	۲۵/۰۰۰	۲	۵

۵-۹- کمیته استان مجاز است بنا به مقتضیات استان و به پیشنهاد هیئت مدیره سازمان استان، در صورت لزوم و مستند به دلایل کافی با توجه به ماهیت ظرفیت اشتغال طبق تعریف آن در ماده ۲ این شیوه نامه، حداکثر تا ۲۵ درصد ظرفیت اشتغال مندرج در جداول فوق را اعم از تعداد یا زیر بنا کاهش یا افزایش دهد. سازمان استان موظف است بلافاصله این تصمیم را به طرق مقتضی به اطلاع کلیه اعضای خود برساند.

۶-۹- حداکثر تعداد طبقات از روی پی مندرج در جدول شماره ۸ برای اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت در پایه ۳، که یکی حداقل یکی از اعضای هیات مدیره امتیاز آور و تمام وقت آن دارای پروانه اشتغال به کار شخص حقیقی پایه یک اجرا در رشته عمران یا معماری باشد؛ به ۸ طبقه افزایش می یابد.

۷-۹- برای پروژه های با زیربنای بیش از یکصد هزار متر مربع یا بیش از ۱۵ طبقه ارتفاع از روی پی، اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت به شرط داشتن ظرفیت اشتغال آزاد، می توانند با ثبت مشارکت رسمی و اعلام آن به اداره کل استان صادرکننده پروانه و سازمان استان، عهده دار اجرای آن شوند. در این صورت اشخاص حقوقی مشارکت کننده، مشترکا در قبال خدمات خود مسئولیت دارند.

۸-۹- اجرای ساختمان های گروه خطرپذیری (۱) مندرج در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان (بارهای وارد بر ساختمان) باید صرفا توسط اشخاص حقوقی پایه ۱ و ساختمان های گروه خطرپذیری (۲) در مبحث ششم مقررات ملی ساختمان (بارهای وارد بر ساختمان) باید صرفا توسط اشخاص حقوقی پایه ۲ یا ۱ اجرا شود.

پیش نویس - غیر قابل استناد
ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

ماده ۱۰- رئیس کارگاه :

- ۱-۱۰ - در هر کارگاه ساختمانی، باید یک نفر رئیس کارگاه دارای پروانه با صلاحیت پیمانکار ساخت (اجرای ساختمان)، به عنوان نماینده تام الاختیار پیمانکار ساخت به صورت تمام وقت اشتغال داشته و به کار فرما، مهندس ناظر، مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و سازمان استان یا سازمان کاردانی استان - حسب مورد- معرفی شود.
- ۲-۱۰- پیمانکار ساخت شخص حقیقی، می تواند رئیس کارگاه یکی از پروژه های خود باشد.
- ۳-۱۰- اعضای هیأت مدیره یا شاغلان شخص حقوقی پیمانکار ساخت، با رعایت شرایط جدول زیر می توانند وظیفه رئیس کارگاه پروژه همان شرکت یا موسسه را نیز عهده دار شوند.
- ۴-۱۰- رئیس کارگاه ساختمانی نمی تواند در دوره ریاست کارگاه، از پروانه خود جداگانه استفاده نماید.
- ۵-۱۰- صلاحیت رئیس کارگاه مطابق جدول شماره ۹ می باشد.

جدول شماره ۹ : حدود صلاحیت رئیس کارگاه

حد اکثر تعداد طبقات از روی شالوده	حداکثر زیربنای ناخالص ساختمان (متر مربع)	حداقل پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه (معمار یا عمران)
-	-	مهندس پایه ۱
۱۵	۱۰۰۰۰	مهندس پایه ۲
۱۰	۴۰۰۰	مهندس پایه ۳
۸	۴۰۰۰	کاردان پایه ۱
۶	۳۰۰۰	کاردان پایه ۲
۴	۲۰۰۰	کاردان پایه ۳
۳	۱۰۰۰	تجربی

ماده ۱۱- حوزه فعالیت پیمانکار ساخت :

- ۱-۱۱- حوزه فعالیت کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی پیمانکار ساخت با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه، سراسر کشور است.
- ۲-۱۱- حوزه فعالیت پیمانکاران ساخت و اسامی مدیرعامل، اعضای هیات مدیره و شاغلان شخص حقوقی پیمانکار ساخت در پروانه درج خواهد شد.

ماده ۱۲- وظائف پیمانکار ساخت :

- وظائف پیمانکار ساخت اعم از حقیقی یا حقوقی بشرح زیر است :
- ۱- رعایت کامل نظامنامه رفتار حرفه ای اخلاقی در مهندسی ساختمان.
- ۲- پیمانکار ساخت اداره و هدایت سازمان کار را در کارگاه ساختمان راسا و شخصا برعهده دارد.
- ۳- انتخاب مصالح و مواد ساختمانی و تأسیسات و تجهیزات استاندارد و منطبق با مقررات ملی ساختمان به عهده پیمانکار ساخت است.
- ۴- پیمانکار ساخت مکلف به اجرای ساختمان طبق نقشه های مصوب و ضمیمه پروانه ساختمان است.
- ۵- پیمانکار ساخت مکلف به رعایت دقیق و کامل کلیه قوانین و مقررات جاری کشور، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا و نیز بخشنامه ها و الزامات مقرر توسط وزارت راه و شهرسازی در کلیه عملیات اجرای ساختمان می باشد.
- ۶- تأمین عوامل انسانی دارای صلاحیت و مهارت فنی لازم برای اجرای کار برعهده پیمانکار ساخت است.
- ۷- پیمانکار ساخت تأمین ایمنی و بهداشت کارگاه و عوامل و اشخاص ثالث، حفاظت محیط زیست و رعایت الزامات قانونی مربوطه در داخل و در شعاع موثر کارگاه ساختمانی از جمله مباحث دوازدهم مقررات ملی ساختمان (ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا) و مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان (علائم و تابلوها) و آئین نامه حفاظتی کارگاه های ساختمانی و سایر آئین نامه های مربوط را برعهده دارد. همچنین در مواردی که طبق ضوابط فوق الزامی شده است مکلف به استخدام و استقرار مسئول ایمنی در کارگاه ساختمانی است.
- ۸- پیمانکار ساخت موظف به مدیریت و هدایت پیمانکاران جزء در مراحل ساخت و پاسخگویی در مقابل اعمال آن هاست.

پیش نویس - غیرقابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۹- پیمانکار ساخت مکلف به جلوگیری از ورود یا تصرف زمین‌ها و ساختمان‌ها و تأسیسات و مستحقات عمومی مجاور در سطح، زیر و بالای سطح زمین توسط عوامل کارگاه و پیمانکاران جزء می باشد، جز در مواردی که قبلاً از مالکان آن‌ها یا دستگاه‌های مسئول آن‌ها اجازه کتبی اخذ و به اطلاع مرجع صدور پروانه ساختمان رسانده شده باشد.

۱۰- پیمانکار ساخت تضمین حسن انجام عملیات ساخت و جبران خسارت زیان دیدگان از تقصیر پیمانکار ساخت یا عوامل یا پیمانکاران جزء وی را، طی ده سال پس از تحویل ساختمان به صاحبکار، برعهده دارد.

۱۱- پیمانکار ساخت، در صورت واگذاری بخش‌های مختلف اجرای کارهای ساختمانی به پیمانکاران جزء، مکلف است هر جزء آن را به پیمانکار جزء دارای صلاحیت واگذار نماید و شخصاً کارگران ماهر دارای پروانه مهارت فنی را به کارگیرد یا مراقبت نماید که پیمانکاران جزء، اینگونه کارگران را بکارگیرند.

۱۲- در صورتی که ساختمان به روش پیش ساخته صنعتی کامل یا بخشی از آن به روش صنعتی اجرا شود، مسئولیت نصب بخش‌هایی که به روش صنعتی انجام می‌شود به عهده شرکتی است که طراحی، ساخت و فروش آن را انجام داده یا از جانب آن تأیید صلاحیت شده است. در غیر این صورت مشمول عنوان اجرا به روش صنعتی نخواهد بود.

۱۳- پیمانکار ساخت مکلف به حفظ و نگهداری مستندات و مکاتبات پروژه‌هایی است که اجرای آن را متعهد می‌شود. اسناد و مدارک پروژه‌های ساخت متعلق به صاحبان آن‌هاست و پیمانکار ساخت صرفاً مجاز به اخذ و نگهداری تصاویر مصدق آن‌ها یا نسخ ثانی الکترونیکی است و باید انطباق آن‌ها با اصول اسناد را کنترل کند. پیمانکار ساخت باید اطلاعات و اسنادی را که در امر ساخت اخذ می‌کند، محرمانه نگهداشته و از نشر و انتشار آن‌ها خودداری کند. پیمانکار ساخت فقط مجاز است این اسناد را در اختیار مراجع ذیصلاح مربوط قرار دهد.

۱۴- پیمانکار ساخت مکلف به حفظ و نگهداری مستندات پرداخت مالیات و حق بیمه تأمین اجتماعی خود و در خصوص شخص حقوقی نسبت به مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره و شاغلان و کارکنان آن و ارائه آن به مرجع صدور پروانه، سازمان استان یا سازمان کردانی استان در زمان مطالبه می‌باشد.

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

۱۶- پیمانکار ساخت باید برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساختمان را از آغاز تا پایان کار، همچنین توقف و شروع مجدد کار را به صاحبکار و ناظر اعلام و شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان را برای ناظران فراهم کرده و برای نظارت قسمت‌هایی از ساختمان که پوشیده خواهد شد، هماهنگی لازم را به عمل آورد.

۱۷- پیمانکار موظف به اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحبکار، ناظران مربوط در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار، همچنین اخذ موافقت و تأیید کتبی صاحبکار و طراح مربوط در هر گونه تغییراتی در نقشه‌ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجراست.

۱۸- استفاده از مهندسان و کاردان‌های فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه و کارگران، استادکاران، همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی برعهده پیمانکار ساخت است.

۱۹- پیمانکار ساخت مکلف به عقد قرارداد کتبی پیمانکاری با صاحبکار است.

۲۰- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) که در طول اجرای ساختمان بتدریج تهیه می‌شود و اخذ تأییدیه لازم از ناظر ذیربط برعهده پیمانکار ساخت است.

۲۱- پیمانکار ساخت مکلف به جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحبکار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت می‌باشد.

۲۲- پیمانکار ساخت مکلف است در کارگاه ساز و کار اطمینان بخش برای کنترل داخلی کیفیت کار داشته باشد و با آماده بودن هر بخش برای مراجعه و کنترل ناظر یا ناظران و بازرسی بازرسان ذیربط، به موقع به آنان اطلاع دهد.

پیش نویس - غیر قابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۲۲- پیمانکار ساخت باید یک نسخه از قرارداد موضوع این شیوه نامه، منضم به تصویر مصدق بیمه نامه مسئولیت حرفه ای خود را به سازمان استان محل عضویت خود ارائه نماید تا در دبیرخانه سازمان استان ثبت و نگهداری شود. سازمان استان نمی تواند برای ثبت آن قید و شرطی قائل شود یا از ثبت آن خودداری نماید.

۲۴- پیمانکاران ساخت موظفند از نخستین روز تحویل زمین (محل پروژه) تا پایان ساختمان یک نسخه از پروانه ساختمان و یک نسخه از نقشه های ساختمانی مصوب و سایر مستندات ساخت از قبیل کاربرگ های نتایج آزمایش ها را در محل کارگاه نگهداری نمایند تا در صورت مراجعه مأموران بازرسی ساختمان یا سایر مراجع ذیربط در اختیار آن ها گذاشته شود.

وظائف پیمانکار ساخت عام بوده و قطع نظر از نوع قرارداد و نوع پرداخت مبلغ قرارداد، اعم از پیمانکاری با مصالح، بدون مصالح، پیمان مدیریت و... می باشد و این وظائف بطور کامل برعهده وی است.

ماده ۱۳- مسئولیت های پیمانکار ساخت :

۱۳-۱- در اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت مدیرعامل و مهندسان ذیربط پروژه اعم از اعضای هیأت مدیره یا شاغلان دارای سمت در اجرای همان پروژه مشترکا در قبال عملکرد شخص حقوقی، مسئول و پاسخگو هستند.

۱۳-۲- مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره اشخاص حقوقی پیمانکار ساخت و شاغلان پروژه حسب مورد طبق قوانین جاری کشور دارای مسئولیت انتظامی، مدنی و کیفری در خصوص عملکرد خود می باشند.

۱۳-۳- کلیه صورتجلسات و تائیدیه های شخص حقوقی پیمانکار ساخت باید به تائید و امضای مشترک مدیرعامل، رئیس کارگاه و شاغلان دارای سمت در آن پروژه برسد و مهور به مهر آنان و مهر شرکت شود.

۱۳-۴- کلیه مکاتبات پیمانکاران ساخت باید در خصوص اشخاص حقیقی در سربرگ رسمی با درج نام و نام خانوادگی و شماره عضویت سازمان استان و شماره پروانه و مهر شخص حقیقی و نیز در خصوص اشخاص حقوقی در سربرگ رسمی شخص حقوقی با درج شماره عضویت سازمان استان و شماره پروانه و با امضای مدیرعامل با ذکر نام و نام خانوادگی وی و مهر شخص حقوقی صورت گیرد.

۱۳-۵- مدیرعامل یا رئیس موسسه هر شخص حقوقی پیمانکار ساخت مکلف است به محض پذیرش کاراجرا، بلادرنگ مراتب را کتباً با ذکر مشخصات کامل پروژه و قید مقدار باقیمانده ظرفیت اشتغال، به سازمان استان مربوط و اداره کل، اعلام نماید.

ماده ۱۴ - تضمین :

پیمانکار ساخت باید پس از پایان عملیات ساختمانی مربوط به قرارداد خود، ضمانت نامه کارکرد درست ساختمان و واحدهای تفکیکی و قسمت های مشترک و مشاع آن، حاوی تعهد نسبت به رفع عیب و نقص ساختمان و جبران خسارات ناشی از آن، با مدت اعتبار ده سال پس از تحویل ساختمان را بنفع صاحبکار و قابل انتقال به خریدار، به وی تسلیم نماید. در این ضمانت نامه باید تضمین رعایت الزامات ساختمانی و تعهد جبران خسارت ناشی از بروز عیب و نقص اساسی در موقع اتمام عملیات ساختمانی به نفع بهره بردار یا بهره برداران بعدی قید شود. کاربرگ همسان و مشخصات این ضمانت نامه به وسیله وزارت راه و شهرسازی منتشر می شود.

ماده ۱۵- موارد عمومی :

۱۵-۱- چنانچه اشخاص حقیقی ناظر دارای صلاحیت پیمانکار ساخت (اجرای ساختمان) بخواهند در بخش اجرا فعالیت کنند، صرفاً به شرط اتمام خدمات نظارت با ارائه گزارش اتمام بنای در دست نظارت خود، می توانند به عنوان پیمانکار ساخت فعالیت کنند و در صورتی که اشخاص حقیقی پیمانکار ساخت دارای صلاحیت نظارت بخواهند در بخش نظارت فعالیت نمایند، صرفاً به شرط اتمام عملیات اجرای ساختمان در دست اقدام خود، می توانند به عنوان ناظر فعالیت کنند. انجام توأم خدمات نظارت و اجرا ولو در پروژه های جداگانه مجاز نیست.

۱۵-۲- مبلغ قرارداد پیمانکاران ساخت بر اساس مواردی از قبیل نوع قرارداد، تعهدات، مساحت و تعداد طبقات پروژه، مصالح، تجهیزات، وسایل، ماشین آلات، نیروی انسانی، مسافت پروژه نسبت به مرکز شهرها، پیچیدگی کار و هزینه های بالا سری با توافق.

ترازی و تفاهم طرفین و طی مفاد قرارداد منعقدہ تعیین خواهد شد. سازمان های استان ها، هیات های چهارنفره استان ها، مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و کمیته استان مجاز به اعلام یا ابلاغ تعرفه اجرای ساختمان نمی باشند.

۳-۱۵- عملیات ساختمانی در طول مدت اجرا باید دارای پیمانکار ساخت باشد. در صورت فسخ یا انفساخ قرارداد پیمانکار ساخت یا ناتوانی یا انصراف وی یا اقاله قرارداد توسط طرفین، ادامه کار منوط به معرفی پیمانکار ساخت جدید به مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و حسب مورد به سازمان استان یا سازمان کاردانی استان می باشد. عملیات ساختمانی واگذار شده به پیمانکار ساخت در هیچ زمانی نباید بدون تصدی کامل وی ادامه یابد. صاحبکار حق تغییر پیمانکار ساخت ساختمان خود را دارد، اما پیش از آن باید تشریفات جایگزینی پیمانکار ساخت جدید را در مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان انجام دهد و این تغییرها در مرجع فوق ثبت شود و پیمانکار ساخت جدید مراتب را به سازمان استان یا سازمان کاردانی استان - حسب مورد - اعلام کند.

۴-۱۵- در صورت جانشینی پیمانکار ساخت، اعم از قهری یا قراردادی، صورتجلسه تحویل عملیات ساختمانی پیمانکار ساخت قبلی به پیمانکار ساخت جدید که در آن باید وضعیت کامل ساختمان ناتمام و تکلیف مسئولیت انطباق عملیات اجرایی ساختمان دوره قبل از تغییر پیمانکار ساخت با الزامات ساختمانی تصریح شود، تهیه و به امضای طرفین و صاحبکار می رسد و نسخه های آن تسلیم مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و مهندس ناظر می شود. ادامه عملیات ساختمانی بدون انجام این تشریفات، تخلف از این شیوه نامه محسوب می شود. در این صورت دوره ساختی که مسئولیت آن با هر پیمانکار ساخت است از زمان تحویل کار به وی تا زمان تحویل آن به پیمانکار بعد یا صاحبکار می باشد که ضمانت ده ساله کارکرد درست آن به عهده پیمانکار ساخت همان دوره خواهد بود.

۵-۱۵- صاحبکار مجاز است کل عملیات ساختمانی را به یک پیمانکار ساخت یا هر مرحله آن را به پیمانکاران ساخت جدا واگذار کند.
۶-۱۵- صاحبکار پیش از آغاز عملیات ساختمانی باید حدود ملک و انطباق آن با سند مالکیت، همچنین وضعیت هندسی و رقومی زمین و ساختمان ها و عوارض موجود در آن را با استفاده از خدمات نقشه بردار دارای پروانه در حیطه صلاحیت وی، برداشت و در نقشه های چون ساخت ثبت نماید و نسخه ای از آن را در زمان تحویل زمین به پیمانکار ساخت تحویل دهد. پیمانکار ساخت نیز باید بعد از پایان هر مرحله عملیات ساختمانی وضعیت هندسی و رقومی ساختمان ساخته شده را با استفاده از خدمات نقشه بردار دارای پروانه در حیطه صلاحیت وی، برداشت و به همان نحو با امضای وی، ناظر و خود صورتجلسه کند. مسئولیت صحت این خدمات به عهده نقشه بردار مذکور است.

۷-۱۵- مسئولیت های پیمانکار ساخت در قوانین و مقررات ملی ساختمان و این شیوه نامه شامل انواع قراردادها و انواع پرداخت مبلغ قرارداد، می باشد و پیمانکار ساخت نمی تواند به دلیل نوع قرارداد یا نوع پرداخت خود را از مسئولیت حرفه ای میرا تلقی کند.

۸-۱۵- وظایف پیمانکار ساخت، پیمانکاران جزء، فروشنده، تولیدکننده و نصب کننده ساختمان های پیش ساخته صنعتی و تأسیسات و تجهیزات منصوبه ساختمان و صاحبکار که متعهد به نتیجه هستند، با تحویل ساختمان و اجزا و تجهیزات منصوبه بی عیب و نقص و با تضمین کارکرد درست آن برای دوره های معین و رفع عیب و نقص آن در دوره تضمین انجام یافته تلقی می شود.

۹-۱۵- قرارداد اجرای ساختمان بین صاحبکار و پیمانکار ساخت، طبق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی منعقد می شود. مفاد قرارداد اجرای ساختمان باید تابع این شیوه نامه باشد و در این قرارداد نمی توان هیچ یک از الزامات قانونی بخصوص الزامات مندرج در این شیوه نامه را حذف کرد یا تغییر یا کاهش داد یا بصورت شرط عدم مسئولیت قید کرد. نوع قرارداد اجرای ساختمان بین صاحبکار و پیمانکار ساخت اعم از با مصالح، بدون مصالح، پیمان مدیریت و سایر انواع قراردادهای اجرای ساختمان، منوط به انتخاب و تراضی و توافق آن هاست و اشخاص حقیقی یا حقوقی از جمله سازمان استان یا سازمان کاردانی استان، اداره کل و کمیته استان مجاز به الزام یا اجبار به نوع خاص قرارداد اجرای ساختمان نمی باشند. شرایط مربوط به فسخ یا انفساخ، تمدید، حسن انجام کار، داوری و حل اختلاف و سایر شرایط مربوط را می توان با توافق طرفین، در این قراردادها ذکر نمود. سازمان استان و کمیته استان می توانند نمونه راهنمای متن قرارداد را بصورت تیپ تهیه و ارائه کنند، لکن مجاز به الزام طرفین قرارداد اجرای ساختمان برای استفاده از یک نوع و متن خاص قرارداد نیستند.

۱۰-۱۵- شرکت های دارای صلاحیت اجرای ساختمان (سازنده) با شیوه نامه های قبلی که به صورت با مسئولیت محدود ثبت شده است، چنانچه با همان اشخاص و امکانات و با شرایط این شیوه نامه شرکت سهامی تاسیس کنند، کلیه سوابق قبلی شرکت مذکور به شرکت سهامی جدید منتقل و برای آن محاسبه و منظور خواهد شد.

پیش نویس - غیر قابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

۱۱-۱۵- کلیه اشخاص حقوقی دارای صلاحیت اجرای ساختمان (سازنده) با شیوه نامه های قبلی مکلفند تا پایان سال ۱۳۹۵ وضعیت خود را با شرایط این شیوه نامه تطبیق دهند، در غیر این صورت از ابتدای سال ۱۳۹۶ صلاحیت اجرای ساختمان آنان، فاقد اعتبار خواهد بود. ضمناً ادامه کارهای قبلی این اشخاص بلامانع و پذیرش تعهد کارهای جدید با شرایط سابق برای این اشخاص، فقط تا پایان سال ۱۳۹۵ میسر است.

۱۲-۱۵- موسسات و نهادهای عمومی موضوع ماده ۱۵ آئین نامه نیز با رعایت شرایط این شیوه نامه می توانند صلاحیت پیمانکار ساخت (اجرای ساختمان) اخذ نمایند.

۱۳-۱۵- کلیه ضوابط و الزامات این شیوه نامه غیر از جداول ۱ تا ۵ برای پیمانکاران ساخت شخص حقوقی که با ترتیبات بند ۷-۲ صلاحیت اخذ می کنند، لازم الاتباع و لازم الاجراست.

ماده ۱۶- کمیته اجرائی شیوه نامه اجرای ساختمان

۱-۱۶- کمیته اجرائی شیوه نامه اجرای ساختمان در هراستان متشکل از ۵ عضو است اعضای آن عبارتند از:

- مدیر مسکن و ساختمان اداره کل با سمت رئیس کمیته.
 - رئیس اداره نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان اداره کل.
 - یک نفر از اعضای اصلی هیات مدیره سازمان استان از رشته عمران یا معماری دارای صلاحیت اجرای ساختمان به انتخاب و معرفی هیات مدیره سازمان استان.
 - یک نفر از اعضای اصلی هیات مدیره سازمان کاردانی استان از رشته عمران یا معماری دارای صلاحیت اجرای ساختمان به انتخاب و معرفی هیات مدیره سازمان کاردانی استان.
 - یک نفر کارشناس زبده اجرای ساختمان از اعضای سازمان استان با سوابق ارزنده در اجرای ساختمان به انتخاب مدیر کل راه و شهرسازی استان .
- دبیرخانه کمیته استان در اداره کل استان است و وظائف و اختیارات کمیته استان محدود به موارد مندرج در این شیوه نامه است و تصمیمات، مصوبات و اقدامات خارج از اختیارات این کمیته وظائف و اختیارات مذکور در این شیوه نامه باطل و از درجه اعتبار ساقط است.
- ۱۶-۲- برای پی گیری حسن اجرای این شیوه نامه و ایجاد وحدت رویه در این امر در سطح استان ها، کمیته کشوری شیوه نامه اجرای ساختمان متشکل از ۵ عضو بشرح زیر تشکیل می شود:
- معاون دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی با سمت رئیس کمیته.
 - نماینده دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان وزارت راه و شهرسازی.
 - یک نفر از اعضای اصلی شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان از رشته عمران یا معماری دارای صلاحیت اجرای ساختمان به انتخاب و معرفی این شورا.
 - یک نفر از اعضای اصلی شورای مرکزی سازمان نظام کاردانی ساختمان از رشته عمران یا معماری دارای صلاحیت اجرای ساختمان به انتخاب و معرفی این شورا.
 - یک نفر کارشناس زبده اجرای ساختمان با سوابق ارزنده در اجرای ساختمان به انتخاب مدیر کل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی .
- دبیرخانه کمیته کشوری در دفتر توسعه مهندسی ساختمان است.

ماده ۱۷- رسیدگی به تخلفات

شورای انتظامی سازمان استان محل اجرای پروژه ، مرجع رسیدگی به شکایات و دعاوی اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع این شیوه نامه در خصوص تخلفات انتظامی اشخاص حقیقی و حقوقی پیمانکار ساخت می باشد.

پیش نویس - غیر قابل استناد

ویرایش ششم - آبان ماه ۱۳۹۵

ماده ۱۸- مدارک مورد نیاز برای اخذ پروانه شخص حقوقی پیمانکار ساخت:

- الف- اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار مدیر عامل و کلیه اعضای هیأت مدیره و شاغلان .
 - ب- تصویر اظهارنامه ثبتی ، اساسنامه و روزنامه رسمی، آگهی تأسیس و آخرین تغییرات و یک نسخه از صورتجلسه مجمع عمومی و مدارک مربوط به ثبت آن در مورد انتخاب مدیر یا مدیران و اشخاصی که دارای حق امضاء می باشند.
 - پ- ارائه مدرک عضویت معتبر در سازمان استان .
 - ت- تکمیل کاربرگ های مربوط.
 - ث- ارائه اصل و تصاویر مصدق مدارک تشخیص صلاحیت موضوع جداول مربوط از این شیوه نامه.
- ۱۸- ۱- تغییرات اساسنامه ، ترکیب مدیران یا نشانی شخص حقوقی پیمانکار ساخت باید حداکثر ظرف یک ماه به مرجع صادر کننده پروانه اشتغال و حسب مورد سازمان استان یا سازمان کاردانی استان اطلاع داده شود .

ماده ۱۹- موارد سکوت و ابهام :

رفع موارد سکوت و ابهام ، همچنین تفسیر مندرجات و مفاهیم این شیوه نامه به عهده معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی است.

این شیوه نامه در ۱۹ ماده در تاریخ ۱۳۹۵ / ۶ / ۳۱ به تصویب رسید و از همان تاریخ لازم الاجراست . با ابلاغ این شیوه نامه، شیوه نامه و مندرجات پیوست مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) و دستورالعمل های سازندگان و کلیه بخشنامه های قبلی در این موضوع لغو و ابطال شد و این شیوه نامه جایگزین کلیه آن ها می باشد.

حامد مظاهریان

معاون وزیر