



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی

بسمه تعالی

« شیوه نامه بازرسی ساخت 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 حقوقی به عنوان نهادهای تخصصی، حرفه ای و پاسخگو که امر بازرسی ساختمان را برعهده می گیرند، تعیین ظرفیت اشتغال، وظائف و مسئولیت ها و سایر ترتیبات مربوط به خدمات آنان، به منظور حصول اطمینان از طراحی و اجرای ساختمان توسط اشخاص دارای صلاحیت حرفه ای قانونی، تامین کیفیت فنی ساختمان 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 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- درخواست بازرسی : درخواست مکتوب و رسمی شخص حقیقی یا حقوقی دارای سمت در پروژه ساختمانی برای بازرسی ساخت.

۹-۲- زیربنای ناخالص ساختمان: مساحت کل همه طبقات ساختمان با احتساب دیوارهای خارجی بنا.

۱۰-۲ - سازمان استان : سازمان نظام مهندسی ساختمان استان.

۱۱-۲ - سازمان کاردانی استان : سازمان نظام کاردانی ساختمان استان.

۱۲-۲- شاغل: شخص حقیقی دارای پروانه اشتغال به کار که بصورت استخدام تمام وقت با عقد قرارداد کار در شخص حقوقی بازرسی ساخت کار می کند و امتیاز پروانه شخص حقیقی وی در امتیاز شخص حقوقی بازرسی ساخت لحاظ می شود.

۱۳-۲- شخص حقیقی بازرسی ساخت: مهندس یا کاردان فنی، دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به ساخت بنا اعم از طراحی و اجرا.

۱۴-۲- شخص حقوقی بازرسی ساخت: شرکت یا موسسه دارای صلاحیت حرفه ای قانونی موضوع این شیوه نامه برای بازرسی اقدامات مربوط به ساخت بنا اعم از طراحی و اجرا.

۱۵-۲- شرکت یا موسسه بازرسی ساخت: شرکت یا موسسه بازرسی فنی و کنترل ساختمان.

۱۶-۲- صاحبکار: متقاضی ساخت در دوره اجرای عملیات ساختمانی.

۱۷-۲- ظرفیت اشتغال: توان شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه برای انجام خدمات در مدت معین.

۱۸-۲- عضو هیات مدیره: اعضای هیات مدیره شرکت، موضوع ماده ۱۰۷ قانون تجارت.

۱۹-۲- عملیات ساختمانی: اقدامات لازم برای اجرای ساختمان شامل تجهیز کارگاه ساختمانی، تخریب، خاکبرداری، خاکریزی، حفاظت گودبرداری، پی سازی، احداث بناهای موقت و دائم، 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 زیربنائی و برجیدن کارگاه.

۲۰-۲- فسخ قرارداد: خاتمه دادن و انحلال قرارداد با اراده یکی از طرفین آن و توسط وی یا شخص ثالث مجاز.

۲۱-۲- قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴.

۲۲-۲- قرارداد بازرسی: قرارداد بازرسی ساخت که بین متقاضی ساخت و شخص حقوقی دارای صلاحیت بازرسی ساخت منعقد می شود.

۲۳-۲- قرارداد ساخت: قرارداد پیمانکاری ساخت که بین متقاضی ساخت و پیمانکار ساخت منعقد می شود.

۲۴-۲- متقاضی ساخت: شخصی که به عنوان مالک یا مأذون از طرف وی یا با اختیار قانونی تقاضای پروانه ساختمان برای انجام عملیات ساختمانی دارد.

۲۵-۲- مدیرعامل: مدیرعامل شرکت، موضوع ماده ۱۲۴ قانون تجارت.

۲۶-۲- 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 شهر یا خارج از شهر.

۲۷-۲- 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 بازرسی ساخت توسط اشخاص حقیقی عبارت است از:

۱- داشتن پروانه اشتغال به کار پایه یک یا ارشد با صلاحیت های طراحی، اجرا و نظارت بصورت توأم برای مهندسان و داشتن پروانه اشتغال به کار پایه یک برای کاردانان.

۲- نداشتن محکومیت انتظامی قطعی جاری از درجه ۳ یا بالاتر 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- گذراندن دوره بازرسی ساخت و دوره عمومی بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست (HSE) در بخش ساختمان در مراجع معتبره تشخیص وزارت راه و شهرسازی.

۴- قبولی در آزمون حرفه ای در زمینه بازرسی ساخت.

۵- عضویت در سازمان استان یا سازمان کاردانی استان حسب مورد.

۶- عدم عضویت در هیات مدیره یا شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا سازمان نظام کاردانی ساختمان استان یا دارابودن سمت بازرسی یا اشتغال تحت هر عنوان در این سازمان ها ، عدم اشتغال در وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور، شهرداری، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، عضویت در شوراهای اسلامی شهر و روستا همزمان با شخص حقوقی بازرسی ساخت .

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

۳-۳- بازرسان ساخت در هنگام دریافت پروانه، در مراسم ادواری تحلیف که به وسیله وزارت راه و شهرسازی برگزار می شود شرکت کرده و پس از اتیان سوگند زیر متن کتبی آن را برای انضمام به کارنامه حرفه ای خود امضا می کنند:

«من (نام و نام خانوادگی) به خداوند قادر و ناظر سوگند یاد می کنم در انجام وظایف کنترل و بازرسی خود و مدیریت این امور بهترین دانش ، مهارت و دقت خود را که لازم است به کار گیرم و شهادت ها و گزارش های حاوی رد یا تأیید فنی را بیطرفانه و با صداقت و امانت و بموقع و کامل اظهار، تهیه و تسلیم نمایم.»

ماده ۴- شرایط اخذ صلاحیت توسط اشخاص حقوقی :

۴-۱- صلاحیت بازرسی 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- موضوع فعالیت شرکت صرفاً " بازرسی فنی و کنترل ساختمان " 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 بازرسی ساخت ، یک نفر از دو نفر اخیر باید دارای پروانه با صلاحیت بازرسی ساخت 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 با صلاحیت بازرسی ساخت باشد.

۴-۵- مدیرعامل شرکت باید دارای پروانه مهندسی در رشته های عمران یا معماری با صلاحیت بازرسی ساخت 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 بازرسی ساخت 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 بازرسی ساخت درج شود.

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

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

ماده ۵- شرایط مدیر عامل، اعضای هیات مدیره و شاغلان در شخص حقوقی :

۵-۱- داشتن پروانه معتبر شخص حقیقی بشرح پیش گفته.

۲-۵- 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.

۳-۵- نداشتن سهام یا تصدی مدیریت با عضویت هیات مدیره یا شاغل بودن در شرکت های دیگر اعم از شرکت های دارای صلاحیت طراحی، نظارت، پیمانکار ساخت، خدمات آزمایشگاهی و بازرسی فنی یا سایر شرکت های دارای پروانه شخص حقوقی همزمان با شرکت بازرسی ساخت.

۴-۵- به منظور ایجاد ثبات و پایداری در مدیریت و کارشناسی اشخاص حقوقی بازرسی ساخت، این صلاحیت صرفاً به اشخاص حقوقی ای تعلق می گیرد که دوره تصدی مدیرعامل، اعضای هیات 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.

۵-۵- امتیاز شخص حقیقی خارج شده از شخص حقوقی بازرسی ساخت اعم از مدیرعامل، عضو هیات 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 ساخت، خدمات آزمایشگاهی، ژئو تکنیک و سایر صلاحیت ها برای اخذ یا ارتقای پروانه حقوقی پذیرفته نخواهد شد.

۶-۵- حداکثر اعضای هیات مدیره و شاغلان شرکت بازرسی ساخت جمعاً ۲۱ نفر است که حداقل ۵ نفر از آنان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی در رشته های اصلی عمران، معماری، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی و نقشه برداری طبق ماده ۴ این شیوه نامه باشند.

۷-۵- با توجه به وجود منع قانونی، عضویت کارکنان دولت در هیات مدیره شرکت های خصوصی ممنوع است.
۸-۵- هر شرکت بازرسی ساخت باید حداقل دارای یک نفر کارشناس رسمی اعم از کارشناس دادگستری یا کارشناس ماده ۲۷ قانون در رشته های عمران یا معماری و حداقل یک نفر کاردان بصورت شاغل در هر یک از رشته های معماری، عمران، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی و نقشه برداری باشد.

ماده ۶ - تعلیق یا ابطال اعتبار پروانه:

هرزمان برای وزارت راه و شهرسازی محرز شود که :

- الف- اسامی یا فعالیت مدیر عامل و اعضای هیات مدیره و شاغلان در شخص حقوقی صوری است
 - ب- پذیرش تعهد یا کارها یا تأییدیه های بازرسی فنی بصورت صوری انجام شده است.
 - پ- برگ های تعهد، صورتجلسات یا تأییدیه ها بصورت سفید امضا یا غیر واقعی بوده است.
 - ت- مهر شخص حقیقی به شخص حقوقی واگذار شده است.
 - ث- پروانه اشتغال اشخاص حقیقی بدون کار و فعالیت واقعی به شخص حقوقی 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 بدون دلیل موجه از ارائه خدمات خودداری کند.
 - ح- شخص حقوقی به هر دلیل شرایط احراز صلاحیت این شیوه نامه را از دست داده است.
 - خ- ارائه خدمات طراحی، نظارت کارگاهی یا پیمانکاری ساخت یا مداخله در این امور یا واسطه شدن در انجام این خدمات برای سایر مهندسان و اشخاص حقیقی یا حقوقی توسط شخص حقیقی یا حقوقی یا اشخاص امتیازآور شخص حقوقی صورت گرفته باشد.
- معرفی به شورای انتظامی یا اعمال بندهای ج و ح و ح ماده ۲۳ آیین نامه اجرائی درباره آن شخص صورت خواهد گرفت با تعلیق پروانه، دارنده آن تا رفع تعلیق مجاز به هیچگونه فعالیت براساس پروانه نمی باشد.

ماده ۷- ظرفیت اشتغال به کار:

۱-۷- ظرفیت اشتغال اشخاص حقوقی بازرسی ساخت ، از نظر زیربنا و تعداد کار بطور همزمان و توأم محاسبه می شود. بدین معنی که زیربنا و تعداد کار در هر مقطع زمانی نباید از مقادیر مندرج در این شیوه نامه بیشتر باشد.

۲-۷- ظرفیت اشتغال به کار شخص حقوقی بازرسی ساخت بشرح جدول زیر است:

حداکثر ظرفیت اشتغال به کار در هر سال

تعداد مهندسان عضو هیات مدیره و شاغل	تا ۷ نفر در ۷ رشته	تا ۱۴ نفر	تا ۲۱ نفر
حداکثر زیربنا در هر سال	۱۵۰,۰۰۰ مترمربع	۳۰۰,۰۰۰ مترمربع	۵۰۰,۰۰۰ مترمربع
حداکثر تعداد کار در هر سال	۳۰	۴۰	۵۰

۳-۷- برای ساختمان های با زیربناهای بیشتر از ظرفیت اشتغال به کار مندرج در جدول فوق تا یک میلیون متر مربع توسط دو شرکت بازرسی از طریق قرارداد مشارکت اقدام نمایند. در این صورت اشخاص حقوقی مشارکت کننده، مشترکا در قبال خدمات خود مسئولیت دارند. برای زیربناهای بیش از یک میلیون متر مربع ، طبق نظر معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی اقدام می شود.

۴-۷- ظرفیت اشتغال شخص حقوقی بازرسی ساخت با تأیید اداره کل آزاد می شود .

۵-۷- کمیته استان مجاز است بنا به مقتضیات استان و به پیشنهاد اداره کل 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 ۲۰ درصد ظرفیت اشتغال مندرج در جداول فوق را اعم از تعداد یا زیربنا کاهش یا افزایش دهد. سازمان استان موظف است بلافاصله این تصمیم را به طرق مقتضی به اطلاع کلیه اعضای خود برساند.

ماده ۸- حوزه فعالیت شخص حقوقی بازرسی ساخت :

۱-۸- حوزه فعالیت کلیه اشخاص حقوقی بازرسی ساخت با رعایت تبصره ۲ ماده ۲۲ آئین نامه، سراسر کشور است.

۲-۸- حوزه فعالیت و اسامی مدیرعامل، اعضای هیات مدیره و شاغلان شخص حقوقی بازرسی ساخت در پروانه درج خواهد شد.

ماده ۹- وظائف شخص حقوقی بازرسی ساخت :

وظائف شخص حقوقی بازرسی ساخت بشرح زیر است :

۱-۹- رعایت کامل نظامنامه رفتار حرفه ای اخلاقی در مهندسی ساختمان.

۲-۹- کنترل صلاحیت اشخاص:

کنترل و بررسی مدارک صلاحیت اشخاص شاغل در ساختمان (طراحی، اجرا؛ نظارت و سایر صلاحیت ها اعم از موارد مربوط به پروانه اشتغال به کار یا پروانه مهارت فنی) ، که براساس ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان صادر می شود.

۳-۹- کنترل طراحی و اجرای ساختمان :

۱-۳-۹- کنترل طراحی ساختمان.

۲-۳-۹- کنترل فرآیند تهیه مدارک فنی و نقشه های اجرایی مصوب و نقشه های چون ساخت.

۹-۳-۳- کنترل نحوه و فرآیند صدور پروانه ساختمان و تمدید آن، افزایش سطح و ارتفاع بنا، تغییر عوامل خدمات مهندسی و صدور پایان کار

۹-۳-۴- کنترل اجرای مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی، استانداردها، آئین نامه ها و شیوه نامه های قانونی و لازم الاجرا که توسط مراجع ذیصلاح ابلاغ شده است.

۹-۴- کنترل مصالح ساختمانی، فرآورده ها و قطعات مورد استفاده و تاسیسات و تجهیزات :

۹-۴-۱- کنترل استاندارد بودن مصالح مصرفی و تاسیسات و تجهیزات در ساختمان.

۹-۴-۲- کنترل فرآیند تولید مصالح، فرآورده ها و قطعات در ساختمانی در کارگاه.

۹-۴-۳- کنترل رعایت استانداردها و ضوابط لازم الاجرا در حمل، نگهداری و کاربرد مصالح ساختمانی.

۹-۴-۴- کنترل مدارک کیفیت مصالح و فرآورده های ساختمانی.

۹-۵- کنترل فرآیند اجرا و نظارت بر آن :

۹-۵-۱- بررسی عملیات اجرایی و چگونگی اجرا و انطباق آن با ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا و عدم آسیب به زیربناها، معابر، مستحدثات، تاسیسات، تجهیزات و اموال عمومی.

۹-۵-۲- کنترل استقرار پیمانکار ساخت در کارگاه و عوامل دارای صلاحیت وی.

۹-۵-۳- بررسی کنترل کیفیت تجهیزات، ابزار و ماشین آلات ساختمانی.

۹-۵-۴- کنترل انطباق ساختمان با حدود ملکی و استقرار در موقعیت و رقوم تعیین شده.

۹-۵-۵- کنترل مطابقت اجرا با نقشه های اجرایی مصوب و پروانه ساختمان

۹-۵-۶- بررسی رعایت بهداشت، ایمنی و حفظ محیط زیست در عملیات ساختمانی

۹-۵-۷- بررسی نحوه نظارت (شخص حقیقی یا حقوقی) و صحت روند نظارت مستمر.

۹-۵-۸- بهره گیری از خدمات فنی و مهندسی اشخاص دارای صلاحیت فنی و آزمایشگاه های معتبر در بازرسی ساخت.

۹-۵-۹- انجام بازرسی و بازدیدهای موردی و نمونه گیری یا انجام آزمایش های مورد نیاز از مصالح یا عملیات اجرایی.

۹-۵-۱۰- بررسی و مقایسه نتایج آزمایش های انجام شده با الزامات مقررات ملی ساختمان، استانداردها و ضوابط لازم الاجرا.

۹-۵-۱۱- تهیه مستندات لازم و تکمیل و امضا و مهر کاربرگ های مربوط به صدور شناسنامه فنی - ملکی.

۹-۶- موارد عمومی :

۹-۶-۱- رعایت دقیق و کامل کلیه قوانین و مقررات جاری کشور، مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط لازم الاجرا و نیز بخشنامه ها و الزامات مقرر توسط وزارت راه و شهرسازی در کلیه عملیات بازرسی ساخت.

۹-۶-۲- تأیید یا عدم تأیید کیفیت مکتوب و رسمی فرآیندهای طراحی، نظارت و اجراء ساختمان در حال احداث پس از انجام کنترل و بازرسی.

۹-۶-۳- تهیه گزارش های بازرسی کاملاً صریح و موجه، مستند و قابل بررسی و احراز درباره وظایف محوله و ارائه آن ها به مراجع ذیربط.

۹-۶-۴- شرکت یا موسسه بازرسی ساخت مکلف به حفظ و نگهداری مستندات پرداخت مالیات و حق بیمه تأمین اجتماعی کارکنان خود و مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره و شاغلان و کارکنان آن و ارائه آن به مرجع صدور پروانه، سازمان استان یا سازمان کاردانی استان در زمان مطالبه می باشد.

۹-۶-۵- شخص حقوقی بازرسی فنی و کنترل ساختمان مکلف به حفظ و نگهداری مستندات و مکاتبات پروژه هائی است که بازرسی آن را متعهد می شود.

۹-۶-۶- اسناد و مدارک پروژه های تحت بازرسی ساخت متعلق به صاحبان آن هاست و شرکت بازرسی ساخت صرفاً مجاز به اخذ و نگهداری تصاویر مصدق آن ها یا نسخ ثانوی الکترونیکی است و باید انطباق آن ها با اصول اسناد را کنترل کند.

۹-۶-۷- شرکت بازرسی ساخت امین کارفرمای خود است. شرکت یا موسسه بازرسی باید اطلاعات و اسنادی را که در امر بازرسی اخذ یا کسب می کند، محرمانه نگهداشته و از نشر و انتشار آن ها خودداری کند. شرکت یا موسسه بازرسی فقط مجاز است این اسناد را در اختیار مراجع ذیصلاح شامل مراجع قضائی و دستگاه های نظارتی مربوط قرار دهد.

۹-۶-۸- چنانچه شرکت بازرسی ساخت در طول خدمات خود از موارد تخلف از قوانین و آئین نامه های لازم الاجرای صادره از مراجع ذیصلاح و مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرداری اطلاع حاصل نماید، باید بلافاصله مراتب را به وزارت راه و شهرسازی اعلام کند.

۹-۶-۹- تأمین عوامل انسانی دارای صلاحیت و مهارت فنی لازم و کلیه امکانات مورد نیاز برای بازرسی ساخت برعهده مدیرعامل شرکت بازرسی یا مدیر موسسه بازرسی است.

۹-۶-۱۰- شرکت یا موسسه بازرسی ساخت مکلف است عملیات بازرسی را با عقد قرارداد کتبی یا درخواست کتبی رسمی آغاز نموده و انجام دهد.

۹-۶-۱۱- شرکت یا موسسه بازرسی مکلف به جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب کار یا اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع قضائی می باشد.

۹-۶-۱۲- شرکت یا موسسه بازرسی ساخت باید یک نسخه از قرارداد یا درخواست 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 یا برای ثبت آن مبلغی دریافت نماید.

۹-۶-۱۳- بازرسی ساخت در امر شهرسازی، معماری، مهندسی عمران، سازه، گودبرداری و پی سازی، تأسیسات بهداشتی، گرمایش و سرمایش و تهویه و اطفاء حریق، تأسیسات برق و الکترونیک، نقشه برداری و ترافیک، فقط توسط یک شرکت یا موسسه بازرسی ساخت که دارای صلاحیت جامع مورد نیاز باشد انجام می شود و در صورتی که چنین شخصی در دسترس نباشد، شخص حقوقی موظف می شود به هزینه و مسئولیت خود از بازرسی تخصصی بخشی که فاقد تخصص آن باشد خدمات بازرسی را اخذ کند و تأییدیه وی را با درج مشخصات پروانه به گزارش های بازرسی خود ضمیمه و ارائه کند.

۹-۶-۱۴- بخش هایی از ساختمان یا تمام آن در صورتی که به روش صنعتی مذکور در مبحث ۱۱ مقررات ملی ساختمان (اجرای صنعتی ساختمان ها) طراحی و اجرا می شود و دارای تأییدیه انطباق با مقررات ملی ساختمان و گواهی نامه فنی از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی یا گواهی استاندارد و ضمانت نامه تضمین کیفیت است نیاز به بازرسی الزامات فنی ندارد و تأییدیه و ضمانت نامه کارکرد درست صادره شرکت ساخت و نصب آن جایگزین تأییدیه بازرسی ساخت و ضمانت نامه پیمانکار ساخت می شود. بازرسی رعایت طرح معماری مصوب مرحله اول و بخش های دیگری که مشمول موارد فوق نیست، کماکان باید انجام شود.

ماده ۱۰- مسئولیت های شخص حقوقی بازرسی ساخت :

۱۰-۱- مدیرعامل و نیز مهندسان ذیربط پروژه اعم از اعضای هیأت مدیره یا شاغلان دارای سمت در بازرسی همان پروژه مشترکاً در قبال عملکرد شخص حقوقی، مسئول و پاسخگو هستند.

۱۰-۲- مسئولیت صحت گزارش های شرکت بازرسی ساخت مشترکاً به عهده مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره دارای پروانه اشتغال به کار حقیقی مندرج در پروانه اشتغال به کار شرکت بازرسی و شاغلان دارای سمت در بازرسی ساخت همان پروژه است.

- ۱۰-۲- مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره اشخاص حقوقی و شاغلان پروژه حسب مورد طبق قوانین جاری کشور دارای مسئولیت انتظامی، مدنی و کیفری در خصوص عملکرد خود می باشند.
- ۱۰-۳- کلیه گزارش ها، صورتجلسات و تائیدیه های شخص حقوقی باید به تائید و امضای مشترک مدیرعامل و شاغلان دارای سمت در آن پروژه برسد و ممهور به مهر آنان و مهر شخص حقوقی شود.
- ۱۰-۴- کلیه مکاتبات اشخاص حقوقی باید در سربرگ رسمی شخص حقوقی بادرج شماره عضویت سازمان استان و شماره پروانه و با امضای مدیرعامل با ذکر نام و نام خانوادگی وی و مهر شخص حقوقی صورت گیرد.
- ۱۰-۵- مدیرعامل یا رئیس موسسه هر شخص حقوقی مکلف است به محض پذیرش کاربازرسی ساخت، بلادرنگ مراتب را کتباً با ذکر مشخصات کامل پروژه و قید مقدار باقیمانده ظرفیت اشتغال، به سازمان استان مربوط و اداره کل، اعلام نماید.
- ۱۰-۶- شرکت بازرسی ساخت نمی تواند در پروژه هایی که مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره یا شاغلان آن، یا به هر نسبت و به هر صورت شریک صاحب کار یا مالک ساختمان باشد، بازرسی ساخت را تقبل نموده و انجام دهد.
- ۱۰-۷- شرکت بازرسی ساخت نمی تواند در پروژه هایی که مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره یا شاغلان آن صاحب کار یا مالک ساختمان بوده یا با صاحب کار یا مالک، با مهندس سان ذریبط یا مدیرعامل، اعضای هیأت مدیره و شاغلان و کارکنان شخص حقوقی ذریبط و مسئول در پروژه دارای قرابت نسبی یا سببی تا درجه دوم از هر طبقه باشد، بازرسی ساخت را تقبل نموده و انجام دهد.
- ۱۰-۸- مدیرعامل شرکت بازرسی ساخت مکلف به کنترل و اجرای این ماده است و در صورت عدم بررسی، مسئول بوده و در صورت کتمان حقیقت توسط هر ذینفع، وی نیز علاوه بر مدیرعامل شرکت بازرسی ساخت مسئول خواهد بود و علاوه بر معرفی به شورای انتظامی، از ادامه فعالیت در آن شرکت منع می گردد.
- ۱۰-۹- شخص حقوقی موضوع این شیوه نامه، نمی تواند به دلیل نوع قرارداد یا نوع پرداخت خود را از مسئولیت حرفه ای مبرا تلقی کند.
- ۱۰-۱۰- اشخاص حقوقی بازرسی ساخت و اشخاص حقیقی آن ها مجاز به دستور تغییر در نقشه های اجرائی یا مشخصات فنی طرح یا معرفی مهندس، نیروی انسانی، فروشنده، پیمانکار جزء به صاحبکار یا پیمانکار ساخت یا وادار کردن آنان به استفاده از نوع تجاری خاصی از مواد، مصالح، تأسیسات، تجهیزات ساختمانی یا فناوری در ساختمان تحت بازرسی خود نیستند. این عمل برای اشخاص دخیل یا ذینفع در آن تخلف انتظامی محسوب می شود.

ماده ۱۱ - تعرفه خدمات بازرسی ساخت :

- ۱۱-۱- تعرفه خدمات بازرسی ساخت بر اساس روش همسانی که وزارت راه و شهرسازی به موجب ماده ۱۱۷ آئین نامه اجرائی برای انواع ساختمان به همراه مراحل و نحوه پرداخت آن ها مقرر می کند حداکثر تا پایان اسفندماه هر سال، برای سال بعد تعیین و پس از ابلاغ لازم الاجرا می شود.
- ۱۱-۲- سازمان های استان ها، هیات های چهارنفره استان ها، مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و کمیته استان مجاز به اعلام یا ابلاغ تعرفه بازرسی ساخت ساختمان نمی باشند.

ماده ۱۲ - تضمین :

در صورت تقاضای کارفرمایا واگذارکننده پروژه مورد نظر برای بازرسی ساخت ، شخص حقوقی بازرسی مکلف است تضمین مناسب مورد قبول کارفرما یا واگذار کننده پروژه را ارائه دهد.

ماده ۱۳ - موارد عمومی :

- ۱۳-۱- اشخاص حقیقی که در شخص حقوقی بازرسی ساخت حائز امتیاز می شوند، نمی توانند به عنوان شخص حقیقی فعالیت کنند. انجام توام خدمات بازرسی با سایر خدمات مهندسی ولو در پروژه های جداگانه مجاز نیست.
- ۱۳-۲- قرارداد بازرسی ساختمان بین متقاضی و شخص حقوقی موضوع این شیوه نامه، طبق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی منعقد می شود. مفاد قرارداد باید تابع این شیوه نامه باشد و در این قرارداد نمی توان هیچ یک از الزامات قانونی بخصوص الزامات مندرج در این شیوه

**پیش نویس - غیر قابل استناد
ویرایش پنجم - آبان ماه ۱۳۹۵**

نامه را حذف کرد یا تغییر یا کاهش داد یا بصورت شرط عدم مسئولیت قید کرد. اشخاص حقیقی یا حقوقی از جمله سازمان استان یا سازمان کاردانی استان، مجاز به الزام یا اجبار به نوع خاص قرارداد 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.

۱۳-۳- شرکت های دارای صلاحیت بازرسی ساختمان 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.

۱۳-۴- کلیه اشخاص حقوقی دارای صلاحیت بازرسی ساختمان 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 آنان، فاقد اعتبار خواهد بود.

۱۳-۵- موسسات و نهادهای عمومی موضوع ماده ۱۵ آئین نامه نیز با رعایت شرایط این شیوه نامه می توانند صلاحیت بازرسی ساخت اخذ نمایند.

۱۳-۶- خدمات بازرسی ساخت صرفا توسط اشخاص حقوقی ارائه می شود و صلاحیت حقیقی اشخاص صرفا برای فعالیت در چارچوب شخص حقوقی اعتبار دارد و دارندگان صلاحیت شخص حقیقی مجاز به فعالیت خارج از شخص حقوقی نیستند.

ماده ۱۴- کمیته اجرائی شیوه نامه بازرسی ساخت :

۱۴-۱- کمیته اجرائی شیوه نامه بازرسی ساخت 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 بازرسی ساخت به انتخاب و معرفی هیات مدیره سازمان استان.
- یک نفر کارشناس زبده بازرسی ساخت از اعضای سازمان استان با سوابق ارزنده در بازرسی ساخت 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 و نظارت بر حسن انجام آن 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.

۱۴-۲- 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 بازرسی ساختمان به انتخاب و معرفی این شورا.
- دو نفر کارشناس زبده بازرسی ساخت با سوابق ارزنده در بازرسی ساخت به انتخاب مدیر کل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی .
- دبیرخانه کمیته کشوری در دفتر توسعه مهندسی ساختمان است.

ماده ۱۵- 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 موضوع این شیوه نامه می باشد.

ماده ۱۶- مدارک مورد نیاز برای اخذ پروانه شخص حقوقی بازرسی ساخت :

- الف- اصل و تصویر پروانه اشتغال به کار مدیر عامل و کلیه اعضاء 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.
۱۶- ۱- تغییرات اساسنامه ، ترکیب مدیران یا نشانی شخص حقوقی بازرسی ساخت باید حداکثر ظرف یک ماه به مرجع صادر کننده پروانه اشتغال و حسب مورد سازمان استان یا سازمان کردانی استان اطلاع داده شود .

ماده ۱۷- 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 ۱۷ ماده در تاریخ .../.../۱۳۹۵ به تصویب رسید و از همان تاریخ لازم الاجراست . با ابلاغ این شیوه نامه، شیوه نامه و بخشنامه های قبلی در این موضوع لغو و ابطال شد و این شیوه نامه جایگزین کلیه آن ها می باشد.

حامد مظاهریان

معاون وزیر