

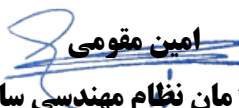
تاریخ : ۱۴۰۵/۰۶/۱۶
شماره : ۶۹۶۵۴/ش.م
پیوست : ... دارد

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان (کلیه استان ها)

موضوع: اعلام نظر بابت نسخه جدید پیش نویس آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

با سلام و احترام؛

پیرو نامه شماره ۶۸۸۴۸/ش م مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۱۰، به پیوست رونوشت نامه شماره ۷۶۶۰۵/۴۲۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۰ مدیرکل محترم دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان وزارت راه و شهرسازی به همراه نسخه جدید (ویرایش ۷) پیش نویس آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ارسال می گردد؛ ضروری است ضمن استفاده از نظرات کارشناسی کلیه ذینفعان و بررسی دقیق پیش نویس یاد شده، نظرات و پیشنهادهای کارشناسی آن سازمان را با قید فوریت به این سازمان ارسال فرمایید.


امین مقومی
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۶/۱۰

شماره: ۷۶۶۰۵/۴۲۰ صادره

پیوست: دارد

بسمه تعالی

اقتصاد مقاومتی در سایه وحدت ملی و امنیت ملی

جناب آقای دکتر قربانی

مدیر کل محترم دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی وزارت محترم کشور

موضوع: ارسال نسخه دوم پیش نویس آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان جهت اعلام نظر با سلام و احترام

پیرو دعوتنامه های شماره ۶۹۴۶۸/۴۲۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۵/۲۸ و شماره ۴۸۲۲۴/۴۲۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۱ پیرامون جلسات مشترک بررسی پیش نویس اصلاح آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و عطف به رونوشت نامه شماره ۲۹۵۶۳ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۴ دفتر هماهنگی عمرانی و خدمات روستائی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با حضور نمایندگان آن دفتر، سازمان بازرسی کل کشور، دفتر توسعه مهندسی ساختمان و شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی ساختمان و با عنایت به برگزاری جلسات تخصصی و هم اندیشی های متعدد با حضور مدیران، کارشناسان و صاحب نظران حوزه ساختمان و در راستای استمرار فرایند بررسی و تکمیل پیش نویس آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، بدین وسیله نسخه دوم پیش نویس مذکور (ویرایش ۷) که با لحاظ دیدگاه ها، پیشنهادها و اصلاحات تخصصی مطرح شده در جلسات کارشناسی و یا عنوان شده در جامعه مهندسی با توجه به رویکرد و الزامات حکمرانی مطلوب، سیاست های شفافیت و مشارکت ذینفعان تهیه و تدوین گردیده است، جهت بررسی و اعلام نظر آن دفتر محترم، به پیوست ارسال می شود.

خواهشمند است دستور فرمایید ضمن بررسی مفاد پیش نویس پیوست، چنانچه آن دفتر پیشنهاد یا ملاحظه تکمیلی در خصوص مفاد آن را دارد، مراتب با ارائه پیشنهاد های اصلاحی مشخص، به این دفتر منعکس گردد تا در فرایند جمع بندی و تدوین نسخه سوم مورد بررسی و اقدام قرار گیرد.

پیشاپیش از همکاری و مساعدت جنابعالی در پیشبرد اهداف و ارتقای نظام مقررات، کنترل و بازرسی ساختمان کشور سپاسگزارم.

محمدعلی ریاحی

مدیر کل دفتر مقررات ملی و کنترل
ساختمان





جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۶/۱۰
شماره: ۷۶۶۰۵/۴۲۰ صادره
پیوست: دارد

رونوشت:

جناب آقای دکتر طاهرخانی-معاون محترم مسکن و ساختمان جهت استحضار
جناب آقای دکتر خنجری-بازرس کل محترم سازمان بازرسی کل کشور جهت استحضار
جناب آقای دکتر معلم-سرپرست محترم مرکز حراست جهت استحضار
جناب آقای دکتر امیدی-مشاور محترم وزیر و مدیرکل حوزه وزارتی جهت استحضار
جناب آقای دکتر اسدی-مدیرکل محترم دفتر توسعه مهندسی ساختمان جهت آگاهی
جناب آقای مهندس مقومی-رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت آگاهی
جناب آقای زیارتی نصرآبادی مدیرکل محترم دفتر هماهنگی عمرانی و خدمات روستائی سازمان شهرداری ها و دهیاریهای کشور بازگشت به نامه
صدرالذکر
جناب آقای مهندس رضایی-معاون محترم صنعتی سازی و فناوری های نوین ساختمان

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

هیأت وزیران در جلسه مورخ به پیشنهاد شماره مورخ وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور، به استناد اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴، آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را به شرح زیر تصویب نمود:

پیش نویس (ویرایش ۷)

"آیین نامه اجرائی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان"

(کنترل و اجرای مقررات ملی ساختمان)

فصل اول - اهداف، تعاریف، دامنه شمول، اصول و ارکان

ماده ۱- هدف

اهداف این آیین نامه عبارت است از:

- ۱- استقرار نظام یکپارچه بازرسی و کنترل ساختمان در تمامی مراحل چرخه عمر ساختمان.
- ۲- ارتقای کیفیت، ایمنی، بهره‌وری، دوام و تاب‌آوری ساختمان‌ها.
- ۳- تبیین مسئولیت و پاسخگویی ارکان نظام کنترل ساختمان.
- ۴- توسعه ساخت و ساز حرفه‌ای و ارتقای جایگاه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت.
- ۵- استقرار نظام مؤثر مدیریت ریسک، بازرسی و تضمین کیفیت ساختمان و پوشش بیمه‌ای.
- ۶- ارتقای شفافیت، سلامت اداری و پیشگیری از تعارض منافع.
- ۷- توسعه حکمرانی داده و تحول دیجیتال در بخش ساختمان.
- ۸- حمایت از حقوق بهره‌برداران، مالکان و ذینفعان ساختمان
- ۹- اجرای مطلوب مباحث مقررات ملی ساختمان

ماده ۱ - تعاریف

اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند. سایر اصطلاحات و واژه های این آیین نامه تابع تعاریف مندرج در قانون، آیین نامه اجرایی آن، مقررات ملی ساختمان و سایر قوانین و مقررات مربوط می باشند.

۱- قانون: قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

۲- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

۳- مقررات ملی ساختمان: مجموعه مقررات موضوع ماده (۳۳) قانون و سایر ضوابط فنی و اجرایی ابلاغی وزارت.

۴- پروانه اشتغال: پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی و تجربی که مطابق ماده (۴) قانون و پس از احراز شرایط مقرر، برای ارائه خدمات مهندسی و حرفه ای ساختمان در حدود صلاحیت، پایه و ظرفیت اشتغال به ترتیب برای مهندسان، کاردانان و معماران تجربی ساختمان صادر می شود.

۵- ظرفیت اشتغال: حداکثر سقف ریالی تعهدات و مسئولیت های حرفه ای و بیمه ای متناسب آن که قابل پذیرش توسط دارنده پروانه اشتغال در ارائه خدمات مهندسی و حرفه ای است

۶- شخص حقیقی: مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردان های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می باشند.

۷- شخص حقوقی: شرکت، مؤسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت راه و شهرسازی باشد.

۸- حرفه مند: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال.

۹- اشخاص دارای صلاحیت/ذیصلاح: کلیه اشخاص موضوع ماده (۴) قانون.

۱۰- طراح/محاسب: حرفه مندی است که در حدود صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال به کار، مسئول طراحی یا محاسبات فنی و تهیه اسناد مهندسی ساختمان حسب مورد می باشد.

۱۱- مدیر پروژه (مجری): شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت حرفه ای است که به انتخاب صاحبکار یا نماینده قانونی وی مسئولیت برنامه ریزی، سازماندهی، مدیریت، هماهنگی و راهبری فرایند طراحی، تخریب، اجرا و تحویل ساختمان را بر عهده دارد و می تواند در حدود صلاحیت های قانونی و حرفه ای خود، شخصاً یا از طریق به کارگیری و سازماندهی اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت، نسبت به ارائه یا تأمین تمام یا بخشی از خدمات مهندسی، فنی و اجرایی مورد نیاز ساختمان اقدام نماید.

۱۲- سرپرست کارگاه: حرفه‌مند دارای پروانه اشتغال که به نمایندگی از مدیر پروژه، در تمام مدت و مراحل اجرای عملیات ساختمانی به صورت مستمر در محل پروژه حضور داشته و وظایف محوله را انجام می‌دهد.

۱۳- پیمانکار: شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت حرفه‌ای تخصصی است که بخش یا مرحله‌ای از عملیات اجرایی ساختمان (نظیر اجرای اسکلت فلزی، اجرای نما، خاکبرداری و میخکوبی، اجرای تأسیسات برقی و ...) یا نگهداشت آن را به ترتیب زیر نظر مدیر پروژه یا مدیر ساختمان اجرا می‌نماید.

۱۴- صاحب کار (مالک): مالک حقیقی یا حقوقی یا شخص مأذون از طرف آن به موجب وکالت‌نامه رسمی معتبر از جمله مدیر پروژه است که درخواست صدور پروانه ساختمان را به مرجع صدور پروانه ارائه نموده و واگذارکننده خدمات مهندسی، مدیریت فنی و اجرای ساختمان می‌باشد.

۱۵- مدیر ساختمان: شخص حقیقی یا حقوقی یا مرجع دارای اختیار قانونی است که حسب نوع مالکیت و مطابق قوانین و مقررات مربوط، مسئولیت اداره، مدیریت، هماهنگی امور بهره‌برداری، مراقبت، نگهداشت و انجام تکالیف مربوط به ساختمان یا قسمت‌های مشترک آن را در حدود اختیارات قانونی، مالکیت یا نمایندگی خود بر عهده دارد.

۱۶- ساختمان: هر نوع بنا، مستحدثه، تأسیسات منصوبه، اجزاء ثابت و متعلقات وابسته به آن با هر نوع کاربری اعم از مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی، صنعتی، کشاورزی، عمومی یا مختلط که در قلمرو جمهوری اسلامی ایران احداث یا بهره‌برداری می‌شود.

۱۷- چرخه عمر ساختمان: مجموعه مراحل برنامه‌ریزی، طراحی، اخذ مجوزها، اجرا، کنترل، بازرسی، بهره‌برداری، نگهداشت، تعمیر، بهسازی، بازسازی، تغییر کاربری و تخریب و برچیدگی ساختمان.

۱۸- خدمات مهندسی ساختمان: هر گونه فعالیت تخصصی در زمینه مدیریت پروژه، طراحی، محاسبه، اجرا، کنترل، بازرسی، ارزیابی انطباق، خدمات آزمایشگاهی، پایش، تعمیر، نگهداشت، مقاوم‌سازی، بهسازی، بازسازی، نوسازی، توسعه، تخریب، گودبرداری، حفاظت گود، محوطه‌سازی، مدیریت ساخت، آموزش و سایر خدمات فنی و حرفه‌ای مرتبط با چرخه عمر ساختمان که مستلزم رعایت مقررات ملی ساختمان است.

۱۹- کنترل ساختمان: مجموعه اقدامات حقوقی، اداری، فنی، اجرایی، نظارتی، بازرسی، اطلاعاتی و مدیریتی که توسط مراجع صدور پروانه، وزارت و اشخاص دارای صلاحیت حسب مورد، به منظور حصول اطمینان از رعایت قانون، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و اسناد مصوب در تمام مراحل چرخه عمر ساختمان اعمال می‌شود.

۲۰- بازرسی فنی ساختمان (ناظر): شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت حرفه‌ای بازرسی فنی (نظارت) است که به صورت مستقل نسبت به ارزیابی انطباق طراحی، تخریب، اجرا، نگهداشت و بهره‌برداری ساختمان با قوانین، مقررات ملی ساختمان و شهرسازی، اسناد مصوب و الزامات فنی اقدام می‌نماید.

۲۰- **بازرس فنی مقیم ساختمان (ناظر مقیم):** حرفه‌مند دارای پروانه اشتغال در صلاحیت حرفه‌ای بازرسی فنی (نظارت) که به نمایندگی از بازرس فنی ساختمان، در تمام مدت و مراحل اجرای عملیات ساختمانی به صورت مستمر در محل پروژه حضور داشته و وظایف محوله را انجام می‌دهد.

۲۱- **بازرسی فنی ساختمان:** فرایند مستقل ارزیابی، کنترل و پایش انطباق ساختمان که حسب مورد شامل بازرسی طراحی، بازرسی اجرا، بازرسی نگهداشت و بازرسی ویژه می‌باشد.

۲۲- **بازرسی فنی نگهداشت ساختمان:** فرایند ارزیابی وضعیت ایمنی، دوام، عملکرد، بهره‌وری انرژی، قابلیت بهره‌برداری، کیفیت نگهداشت و انطباق ساختمان با مقررات ملی ساختمان در دوره بهره‌برداری.

۲۳- **نگهداشت ساختمان:** مجموعه اقدامات برنامه‌ریزی، بازرسی فنی، مراقبت، تعمیر، سرویس، تعویض، پایش و سایر فعالیت‌های لازم برای حفظ ایمنی، دوام، کیفیت، عملکرد و قابلیت بهره‌برداری ساختمان در طول دوره بهره‌برداری.

۲۴- **شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:** مجموعه بازینه‌های فیزیکی یا الکترونیکی ساختمان مشتمل بر اطلاعات ملکی، فنی، اجرایی، کنترلی، بهره‌برداری و سوابق مؤثر در چرخه عمر ساختمان که مطابق قوانین و مقررات مربوط به روزرسانی و نگهداری می‌شود و مبنای احراز وضعیت فنی و ملکی ساختمان در هر مقطع از چرخه طرح، ساخت و بهره‌برداری قرار می‌گیرد.

۲۵- **گواهی وضعیت فنی ساختمان:** گواهی صادره توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، که به استناد شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، شاخص‌هایی همچون صنعتی سازی، کیفیت ساخت، کیفیت نگهداشت و بهره‌برداری، بهره‌وری انرژی و میزان انطباق ساختمان یا دیگر الزامات مقرر را در زمان ارزیابی رده‌بندی می‌نماید.

۲۶- **شناسه یکتای ساختمان:** شناسه دائمی و غیر تکراری اختصاص یافته به هر ساختمان که مبنای ثبت، تبادل، رهگیری و مدیریت اطلاعات ساختمان در سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان است.

۲۸- **پرونده الکترونیکی ساختمان:** مجموعه اطلاعات، اسناد، نقشه‌ها، مجوزها، گزارش‌ها، گواهی‌ها، سوابق بازرسی فنی، نگهداشت، بیمه، بهره‌برداری و سایر اطلاعات مرتبط با ساختمان که تحت شناسه یکتای ساختمان نگهداری می‌شود.

۲۹- **سامانه (سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان):** پنجره واحد یکپارچه ملی مدیریت اطلاعات در چرخه عمر ساختمان که به منظور ثبت، تبادل، نگهداری، رهگیری و پایش اطلاعات ساختمان، اشخاص دارای صلاحیت، سوابق حرفه‌ای، آزمون، آموزش، شناسنامه فنی و ملکی، پرونده الکترونیکی ساختمان، خدمات مهندسی، بازرسی فنی، نگهداشت، بیمه و سایر اطلاعات موضوع قانون، آیین‌نامه‌های اجرائی قانون و این آیین‌نامه به منظور مدیریت صنعت ساختمان ایجاد می‌شود.

۳۰- مرجع صدور پروانه ساختمان: شهرداری، دهیاری، بخشرداری، فرمانداری، شرکت عمران شهرهای جدید، شرکت شهرک‌های صنعتی، سازمان‌های مناطق آزاد تجاری - صنعتی، مناطق ویژه اقتصادی و سایر مراجع قانونی که مسئول صدور پروانه، کنترل توسعه و عمران، نظارت بر استفاده از اراضی و ساختمان و اعمال ضوابط شهرسازی در محدوده صلاحیت خود می‌باشند.

۳۱- ضوابط شهرسازی: مجموعه قوانین، مقررات، طرح‌های توسعه و عمران، طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی، مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر ضوابط لازم‌الاجرای شهرسازی و معماری.

۳۲- بیمه‌گر: مؤسسه بیمه دارای مجوز قانونی که پوشش‌های بیمه‌ای موضوع این آیین‌نامه را ارائه می‌نماید.

۳۳- ارزیابی ریسک ساختمان: فرایند شناسایی، تحلیل، پایش و تعیین سطح مخاطرات مؤثر بر ایمنی، کیفیت، دوام و بهداشت در چرخه عمر ساختمان به منظور تعیین الزامات کنترل، بازرسی فنی، بیمه و مدیریت ریسک.

۳۴- پایان مرحله ساخت: مرحله‌ای از چرخه عمر ساختمان که عملیات اجرایی موضوع پروانه ساختمانی خاتمه یافته و ساختمان پس از انجام کنترل‌ها، بازرسی‌های فنی مقرر و رفع عدم انطباق‌های مؤثر، آماده صدور گواهی پایان مرحله ساخت و طی تشریفات قانونی صدور پایان کار می‌باشد.

۳۵- پروانه ساختمان: مجوزی است که پس از احراز انطباق طرح با پروانه شهرسازی، اسناد طراحی و الزامات قانونی توسط مرجع صدور پروانه بنام صاحبکار یا مدیر پروژه معرفی شده از جانب وی صادر می‌شود و اجرای عملیات ساختمانی صرفاً در حدود مفاد آن مجاز است.

۳۶- پروانه بهره‌برداری ساختمان: مجوزی است که پس از احراز انطباق ساختمان احداث شده با پروانه ساختمانی، مقررات ملی ساختمان، الزامات ایمنی، بهره‌برداری و سایر مقررات مربوط صادر می‌شود و آغاز بهره‌برداری قانونی ساختمان منوط به صدور آن است.

۳۷- گواهی پایان مرحله ساخت: گواهی فنی صادره توسط بازرس فنی ساختمان مبنی بر انطباق ساختمان با اسناد مصوب و الزامات فنی که یکی از مدارک لازم برای صدور پایان کار و پروانه بهره‌برداری ساختمان محسوب می‌شود.

۳۸- پایان کار ساختمان: گواهی صادره توسط مرجع صدور پروانه که بیانگر پایان عملیات ساختمانی از حیث الزامات قانونی مربوط به صدور پایان کار بوده و صدور آن نافی مسئولیت‌های حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت یا الزامات بهره‌برداری و نگهداشت ساختمان نیست.

۳۹- پرونده الکترونیکی ساختمان: مجموعه اسناد، نقشه‌ها، محاسبات، گزارش‌ها، نتایج آزمایش‌ها، بازرسی‌های فنی، تغییرات و سایر مستندات فنی ساختمان که در طول چرخه عمر آن در سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان تشکیل و نگهداری می‌شود.

۴۰- **عدم انطباق:** هرگونه مغایرت عملیات ساختمانی، اسناد فنی، مصالح، تجهیزات، روش اجرا یا وضعیت بهره‌برداری با قانون، مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی، اسناد مصوب یا الزامات این آیین‌نامه.

۴۱- **ارزیابی انطباق:** فرایند بررسی و احراز میزان انطباق طراحی، اجرا، نگهداشت یا بهره‌برداری ساختمان با الزامات قانونی، شهرسازی، فنی و حرفه‌ای توسط بازرس فنی ساختمان.

۴۲- **اسناد مصوب:** پروانه شهرسازی، پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب، محاسبات فنی، مشخصات فنی، گزارش‌های فنی، اصلاحات مصوب و سایر مدارک مندرج در سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان که مبنای قانونی طراحی، اجرا و کنترل ساختمان قرار می‌گیرند.

ماده ۲- مقررات ملی ساختمان

مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای ساختمان است که به‌عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت مطالعات مقدماتی، طراحی، محاسبه، اجرا، نظارت، بهره‌برداری، نگهداشت، بهسازی، مقاوم‌سازی و بازسازی (تعمیر و تغییر اساسی) و بازرسی فنی ساختمانها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن باید در تمام چرخه عمر ساختمان در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، صرفه‌جویی در مصرف انرژی، حفظ محیط‌زیست و سرمایه‌های ملی رعایت شود.

تبصره ۱- ترتیبات تفصیلی کنترل و اجرای اصول و قواعد فنی مورد نیاز برای اجرای مباحثی از مقررات ملی ساختمان و دیگر موارد مرتبط با آن، که در این آیین‌نامه پیش‌بینی نشده است، در چارچوب اصول حاکم بر قانون و این آیین‌نامه از سوی وزارت تعیین و ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۲- در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، نظر وزارت راه و شهرسازی ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۳- دامنه شمول

کلیه مهندسان حرفه‌ای، دستگاه‌های اجرایی، مراجع صدور پروانه، مراجع کنترل ساختمان و سایر اشخاص موضوع قانون که در فرآیند طراحی، احداث، بهره‌برداری، نگهداشت، ارزیابی ایمنی، بازسازی، مقاوم‌سازی یا تخریب ساختمان مشارکت دارند، مشمول این آیین‌نامه می‌باشند؛ مگر آنکه در قوانین دیگر حکم دیگری مقرر شده باشد.

تبصره ۱- ساختمان‌های موجود نیز حسب مورد در بخش‌های مربوط به نگهداشت ساختمان، بازرسی فنی نگهداشت، گواهی وضعیت فنی ساختمان و سایر تکالیف مقرر در مباحث مقررات ملی ساختمان و این آیین‌نامه مشمول خواهند بود.

تبصره ۲- مفاد این آیین‌نامه در کلیه ساخت‌وسازهای کشور به استثنای طرح‌های وزارتخانه‌ها و سایر دستگاه‌های دولتی، موضوع تبصره ذیل ماده ۳۵ قانون اعمال می‌شود.

ماده ۴- اصول حاکم بر نظام طراحی، اجراء، مدیریت پروژه، بازرسی فنی و کنترل ساختمان

نظام موضوع این آیین‌نامه بر اصولی از جمله اصول زیر استوار است:

۱. مسئولیت پذیری اشخاص دخیل در چرخه عمر ساختمان.
۲. تفکیک مسئولیت‌های طراحی، اجرا، مدیریت پروژه، بازرسی فنی، بهره‌برداری و تضمین کیفیت ساختمان.
۳. پیشگیری از تعارض منافع.
۴. شفافیت و قابلیت رهگیری اطلاعات ساختمان.
۵. حکمرانی داده و تبادل الکترونیکی اطلاعات.
۶. مدیریت مبتنی بر ریسک.
۷. تسهیل فرایندهای اداری و کاهش مراجعات غیرضروری.
۸. صیانت از ایمنی، بهداشت، عملکرد، آسایش، بهره‌وری انرژی، محیط زیست و حقوق عمومی.
۹. مدیریت چرخه عمر ساختمان.

ماده ۵- ارکان و مسئولیت‌های نظام کنترل و اجرای ساختمان

ارکان نظام کنترل و اجرای ساختمان و مسئولیت‌های کلی آنان به شرح زیر است:

- ۱- وزارت: مسئول سیاست‌گذاری، راهبری، تدوین ضوابط، نظارت عالیه، پایش، استقرار سامانه ملی صنعت ساختمان و هماهنگی اجرای نظام کنترل ساختمان در کشور.
- ۲- وزارت کشور: مسئول هماهنگی مراجع صدور پروانه، نظارت بر حسن اجرای تکالیف قانونی آنها و همکاری در استقرار نظام کنترل ساختمان.
- ۳- مراجع صدور پروانه: مسئول اعمال ضوابط شهرسازی، صدور مجوزها، کنترل عملیات ساختمانی، اعمال ضمانت اجراهای قانونی و همکاری در اجرای نظام کنترل ساختمان.
- ۴- سازمان نظام مهندسی ساختمان: مسئول کنترل حسن خدمات مهندسی، انتظام امور حرفه‌ای، آموزش، ترویج و توسعه دانش فنی اشخاص دارای صلاحیت و همکاری با وزارت در ارتقای صلاحیت‌های حرفه‌ای، توسعه مهندسی و مقررات ملی ساختمان در اجرای این آیین‌نامه در حدود قانون و آیین‌نامه اجرایی آن.
- ۵- حرفه‌مندان مسئول ارائه خدمات حرفه‌ای در حدود صلاحیت، ظرفیت فعالیت حرفه‌ای، تعهدات بیمه‌ای و مسئولیت‌های قانونی خود.
- ۶- صاحب‌کاران، بهره‌برداران و سایر ذی‌نفعان ساختمان: مسئول فراهم نمودن شرایط اجرای صحیح خدمات مهندسی، رعایت تکالیف قانونی و همکاری با ارکان نظام کنترل و اجرای ساختمان.
- ۷- بیمه‌گران: مسئول ارائه پوشش‌های بیمه‌ای، مشارکت در مدیریت ریسک ساختمان و همکاری در استقرار نظام تضمین کیفیت ساختمان.
- ۸- شرکت‌های خدمات‌رسان، سازمان ملی استاندارد، وزارت صنعت، معدن و تجارت و سایر اشخاص و مراجع دارای مسئولیت قانونی: مسئول همکاری، تبادل اطلاعات و انجام تکالیف قانونی مرتبط با نظام کنترل و اجرای ساختمان در حدود قوانین و مقررات مربوط.

فصل دوم

مدیریت اطلاعات ساختمان و تسهیل فرایند صدور پروانه ساختمان

ماده ۶- سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان، شناسه یکتای ساختمان و پرونده الکترونیکی ساختمان

به منظور مدیریت، تبادل، رهگیری و نگهداری اطلاعات ساختمان، اشخاص دارای صلاحیت، سوابق حرفه‌ای، آزمون، آموزش، شناسنامه فنی و ملکی، پرونده الکترونیکی ساختمان، خدمات مهندسی، بازرسی فنی، نگهداشت، بیمه و سایر اطلاعات موضوع قانون، آیین‌نامه‌های اجرائی قانون و این آیین‌نامه، پنجره واحد سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان تحت راهبری وزارت ایجاد و بهره‌برداری می‌شود. از زمان درخواست صدور پروانه، برای هر ساختمان یک شناسه یکتای ساختمان تخصیص یافته و پرونده الکترونیکی ساختمان تشکیل می‌شود. کلیه اطلاعات، اسناد، نقشه‌ها، قراردادها، گزارش‌ها، گواهی‌ها، سوابق خدمات مهندسی، بازرسی فنی، بیمه، نگهداشت و سایر اطلاعات موضوع این آیین‌نامه باید تحت شناسه یکتای ساختمان در سامانه ثبت، نگهداری و به‌روزرسانی شود.

تبصره ۱- پرونده الکترونیکی ساختمان در تمام طول چرخه عمر ساختمان بصورت مستمر و مرحله‌ای تکمیل و نگهداری می‌شود.

تبصره ۲- نحوه تخصیص شناسه یکتای ساختمان، ساختار داده‌ها و الزامات فنی سامانه توسط وزارت با همکاری دستگاه‌های مرتبط تعیین می‌شود.

تبصره ۳- سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان جایگزین سامانه‌های تخصصی دستگاه‌ها و مراجع ذی‌ربط نبوده و صرفاً بستر تبادل، تجمیع و رهگیری اطلاعات ساختمان است.

ماده ۷- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و تبادل اطلاعات

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان دفترچه‌ی الکترونیکی ثبت اطلاعات فنی، اجرایی، کنترلی، بهره‌برداری و نگهداشت ساختمان بوده و بخشی از پرونده الکترونیکی ساختمان محسوب می‌شود. کلیه دستگاه‌های اجرایی، مراجع صدور پروانه ساختمان، سازمان نظام مهندسی ساختمان، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شرکت‌های بیمه، حرفه‌مندان، شرکت‌های خدمات‌رسان و سایر اشخاص مشمول این آیین‌نامه مکلفند با حفظ استقلال سامانه‌های تخصصی خود، اطلاعات مورد نیاز را با سامانه ملی صنعت ساختمان و سامانه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تبادل نمایند.

تبصره ۱- صدور پایان کار ساختمان منوط به تکمیل و صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان مطابق قوانین و مقررات مربوطه است.

تبصره ۲- تبادل اطلاعات موضوع این ماده تابع قوانین و مقررات مربوط به مدیریت داده‌ها، حفظ حریم خصوصی و امنیت اطلاعات خواهد بود.

ماده ۸- گردش کار الکترونیکی ساختمان

فرایندهای مرتبط با صدور پروانه ساختمان، طراحی، اجرا، مدیریت پروژه، بازرسی فنی، بیمه، نگهداشت، خدمات آزمایشگاه فنی، صدور پایان کار، صدور پروانه بهره‌برداری، صدور گواهی وضعیت فنی ساختمان و سایر فرایندهای موضوع این آیین‌نامه باید به صورت الکترونیکی، قابل رهگیری و مبتنی بر سامانه‌های موضوع این فصل انجام شود.

تبصره ۱- اطلاعات، گزارش‌ها، گواهی‌ها، تأییدیه‌ها و اسناد ثبت‌شده در سامانه‌های موضوع این آیین‌نامه که دارای امضای الکترونیکی معتبر باشند، در حدود قوانین و مقررات مربوط دارای اعتبار و قابلیت استناد خواهند بود.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی، مراجع صدور پروانه و سایر اشخاص و مراجع مشمول این آیین‌نامه مکلفند اطلاعات، اسناد و مدارکی را که از طریق سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان یا سایر سامانه‌های ملی و پایگاه‌های اطلاعاتی قانونی قابل استعلام، دریافت یا تبادل است، مستقیماً از همان سامانه‌ها اخذ نمایند و حق مطالبه مجدد آن از متقاضی را ندارند، مگر در مواردی که به موجب قانون ارائه اصل سند یا اطلاعات تکمیلی الزامی باشد.

تبصره ۳- عدم اتصال سامانه‌های تخصصی دستگاه‌ها به سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان یا مطالبه اطلاعات و مدارک برخلاف این ماده، تخلف اداری محسوب شده و مانع ادامه فرایند ارائه خدمت به متقاضی نخواهد بود. وزارت مکلف است موضوع را از طریق مراجع ذی‌صلاح پیگیری نماید.

ماده ۹- پروانه شهرسازی

مرجع صدور پروانه بنا به درخواست مالک و پیش از صدور پروانه ساختمان، نسبت به صدور پروانه شهرسازی اقدام می‌نماید. این پروانه ضوابط شهرسازی، طرح‌های توسعه و عمران مصوب و سایر مقررات مربوط، وضعیت مجاز بهره‌برداری از زمین، کاربری، تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، الزامات معماری، پارکینگ، عقب‌نشینی‌ها و سایر حقوق و تکالیف شهرسازی ملک را تعیین می‌نماید. صدور پروانه شهرسازی صرفاً بر اساس مدارک مالکیت، اطلاعات ملک، ضوابط شهرسازی و مستندات مورد نیاز تهیه‌شده توسط طراح انجام شده و مستلزم معرفی دیگر حرفه‌مندان نمی‌باشد.

تبصره ۱- پروانه شهرسازی مجوز شروع عملیات ساختمانی محسوب نشده و انجام هرگونه عملیات اجرایی منوط به اخذ پروانه ساختمان است.

تبصره ۲- پروانه شهرسازی مبنای تهیه مدارک و اخذ پروانه ساختمان بوده و تا پایان مدت اعتبار آن، در صورت عدم تغییر قوانین و مقررات مؤثر، برای مرجع صدور پروانه ملاک عمل خواهد بود. صدور پروانه شهرسازی موجب ایجاد حق مکاتبه برخلاف قوانین و مقررات لازم‌الاجرای بعدی نخواهد بود. مدت اعتبار، شرایط تمدید، موارد زوال اعتبار، نحوه ثبت اطلاعات و هزینه‌های مربوط به پروانه شهرسازی توسط وزارت با همکاری وزارت کشور تعیین و ابلاغ می‌شود.

فصل سوم

به کارگیری اشخاص دارای صلاحیت و سازماندهی خدمات مهندسی و حرفه‌ای

ماده ۱۰- شرایط ارائه خدمات حرفه‌ای

ارائه خدمات مهندسی و حرفه‌ای ساختمان موضوع این آیین‌نامه صرفاً توسط حرفه‌مندان و در حدود صلاحیت، پایه و ظرفیت اشتغال آنان مجاز است. حرفه‌مندان مکلفند در تمام مدت ارائه خدمات، بیمه مسئولیت حرفه‌ای و شرایط لازم برای انجام تعهدات حرفه‌ای خود را حفظ نمایند. پذیرش مسئولیت یا ارائه خدمات خارج از حدود صلاحیت، پایه و ظرفیت اشتغال ممنوع بوده و موجب مسئولیت انتظامی، حرفه‌ای و قانونی خواهد بود.

ماده ۱۱- شرایط تأسیس و مدیریت اشخاص حقوقی ارائه‌دهنده خدمات حرفه‌ای

تأسیس، ثبت، فعالیت و ارائه خدمات حرفه‌ای توسط اشخاص حقوقی موضوع ماده (۱۴) آیین‌نامه اجرایی قانون، در حدود صلاحیت‌های مندرج در قانون و پروانه اشتغال مربوط، صرفاً توسط اشخاص دارای صلاحیت حرفه‌ای و با رعایت ضوابط این آیین‌نامه و سایر مقررات مربوط مجاز است.

تبصره ۱- در اشخاص حقوقی که موضوع فعالیت آنها شامل خدمات رشته‌های معماری یا عمران است، مدیرعامل شرکت باید حسب نوع و حدود خدمات قابل ارائه، دارای پروانه اشتغال در رشته معماری یا عمران و صلاحیت متناسب با موضوع فعالیت شرکت باشد. در دیگر اشخاص حقوقی که صرفاً یکی از خدمات تخصصی پیمانکاری رشته‌های موضوع قانون را ارائه می‌کنند، مدیرعامل شرکت دارای پروانه اشتغال در آن رشته خواهد بود.

تبصره ۲- مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه‌ای و یا دارای صلاحیت حرفه‌ای غیر امتیازآور در ارکان اشخاص حقوقی موضوع این ماده (مدیرعامل، سهام‌داران، هیات مدیره) ممنوع است. ضوابط مربوط به تعداد و ترکیب اشخاص حقوقی، حدود اختیارات مدیرعامل و مسئول فنی (اشخاص امتیازآور)، نحوه احراز صلاحیت حرفه‌ای و استمرار شرایط آن و نحوه کنترل صلاحیت اشخاص حقوقی، توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

تبصره ۴- به منظور بهره‌مندی و بکارگیری مشترک از ظرفیت‌های تخصصی اشخاص حقوقی دارای پروانه اشتغال از وزارت و گواهی صلاحیت از سازمان برنامه و بودجه کشور در پروژه‌های عمرانی و غیرعمرانی، حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال این اشخاص مطابق دستورالعملی خواهد بود که به طور مشترک توسط وزارت و سازمان برنامه و بودجه تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۲- انتخاب حرفه‌مندان

صاحب کار مکلف است متناسب با نوع، کاربری، زیربنا، تعداد طبقات، سطح خطرپذیری و سایر ضوابط ابلاغی وزارت، حرفه‌مندان مورد نیاز پروژه شامل طراح، مدیر پروژه و بازرس فنی ساختمان را به کار گیرد.

تبصره ۱- انتخاب مدیر پروژه و طراح توسط صاحب کار به ترتیب از میان اشخاص دارای صلاحیت مدیریت پروژه (اجراء) و طراحی/محاسبه و ثبت شده در سامانه انجام می‌شود.

تبصره ۲- سرپرست کارگاه توسط مدیر پروژه از میان حرفه‌مندان دارای صلاحیت مدیریت پروژه (اجراء) و ثبت شده در سامانه انتخاب شده و زیر نظر وی فعالیت می‌کند.

تبصره ۳- انتخاب بازرس فنی ساختمان و آزمایشگاه فنی ساختمان به صورت مستقل و از طریق سامانه به ترتیب توسط مرجع صدور پروانه و بازرس فنی ساختمان، در چارچوب ضوابط ابلاغی وزارت انجام می‌شود.

تبصره ۴- مشخصات، حدود مسئولیت، مدت فعالیت و اطلاعات قرارداد کلیه عوامل حرفه‌ای پروژه باید در پرونده الکترونیکی ساختمان ثبت شده و ارائه هرگونه خدمات قبل از ثبت اطلاعات مربوط ممنوع می‌باشد.

ماده ۱۳- استقلال حرفه‌ای، تعارض منافع و ثبت عملکرد

حرفه‌مندان مکلفند خدمات حرفه‌ای خود را بی‌طرفانه و صرفاً بر اساس قانون، مقررات ملی ساختمان، اسناد مصوب، اصول مهندسی و اخلاق حرفه‌ای ارائه نمایند. کلیه اقدامات، اعلام‌ها، گزارش‌های فنی، صورتجلسات، عدم انطباق‌ها، تأییدها، ردها و سوابق عملکرد عوامل حرفه‌ای باید در سامانه ثبت گردد. اعمال هرگونه اجبار، محدودیت، تبانی، مداخله یا اقدام سوء تأثیرگذار که موجب اخلاف در استقلال حرفه‌ای یا ایجاد تعارض منافع گردد، ممنوع است.

تبصره ۱- بازرس فنی ساختمان در انجام وظایف مستقل بوده و نباید در پروژه تحت بازرسی فنی خود بصورت مستقیم یا غیرمستقیم مسئولیت ارائه دیگر خدمات مهندسی یا هر فعالیت دیگری که موجب تعارض منافع شود بر عهده داشته باشد.

تبصره ۲- تغییر یا جایگزینی بازرس فنی ساختمان تابع ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و ضوابط ابلاغی وزارت و پس از ثبت دلایل و مستندات مربوط در سامانه خواهد بود.

تبصره ۴- واگذاری یا تجمیع خدمات در چارچوب مدیریت پروژه، نافی مسئولیت حرفه‌ای و قانونی هر یک از اشخاص حقیقی یا حقوقی ارائه‌دهنده خدمات مهندسی و تخصصی نسبت به وظایف و تعهدات مربوط نیست. مدیر پروژه و اشخاص وابسته به وی نمی‌توانند عهده‌دار بازرسی فنی همان ساختمان باشند.

ماده ۱۴- ظرفیت اشتغال

حداکثر سقف ریالی تعهدات و مسئولیت‌های حرفه‌ای و متناسب با پوشش بیمه‌ای حرفه‌مند در ارائه خدمات مهندسی و حرفه‌ای مدیریت پروژه، طراحی، بازرسی فنی ساختمان و سایر خدمات موضوع قانون است که مشتمل بر سقف ریالی تعهدات هم‌زمان قابل پذیرش در هر مقطع زمانی و سقف ریالی مجموع تعهدات قابل پذیرش در هر سال بوده و با توجه به پایه صلاحیت، سوابق و عملکرد حرفه‌ای، درجه و میزان ریسک فعالیت و میزان و حدود پوشش بیمه‌ای معتبر قابل ارائه تعیین و کنترل می‌شود. نحوه تعیین، افزایش، کاهش، تخصیص و کنترل ظرفیت اشتغال، نحوه آزاد کردن ظرفیت اشتغال در طول سال، نحوه تعدیل آن متناسب با هزینه ساخت و نیز ضوابط محاسبه ظرفیت اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی و موارد امکان فعالیت حرفه‌ای بصورت شخص حقیقی به موجب دستورالعملی خواهد بود که توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری سازمان تهیه و ابلاغ می‌شود.

تبصره ۱- ظرفیت اشتغال حرفه‌مندان باید به صورت برخط از طریق سامانه محاسبه، کنترل و به‌روزرسانی شود و برای حرفه‌مندان، مراجع ذی‌ربط و دستگاه‌های نظارتی قابل مشاهده، راستی‌آزمایی و گزارش‌گیری باشد.

تبصره ۲- وزارت با همکاری بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران شرایط عمومی و خصوصی میزان پوشش‌های بیمه‌ای متناسب با ظرفیت اشتغال را تهیه و ابلاغ می‌نماید.

ماده ۱۵- تعیین و اعمال ظرفیت اشتغال

وزارت مکلف است به منظور ارتقای کیفیت خدمات حرفه‌ای، زمینه تقویت مسئولیت‌پذیری حرفه‌ای، توزیع عادلانه فرصت‌ها و ایجاد رقابت‌پذیری حرفه‌ای، حداکثر ظرفیت اشتغال حرفه‌مندان را هر سال تعیین، پایش و متناسب با شرایط اقتصادی، حرفه‌ای و بازار خدمات مهندسی به‌روزرسانی نماید و سازوکارهای لازم برای توزیع عادلانه فرصت‌های حرفه‌ای، جلوگیری از تمرکز نامتعارف خدمات حرفه‌ای و تسهیل ورود اشخاص دارای صلاحیت جدید به بازار خدمات مهندسی را در تعیین و اعمال ظرفیت‌ها لحاظ کند.

تبصره ۱- سقف ظرفیت اشتغال مجموع صلاحیت‌های حرفه‌ای هر شخص در بالاترین پایه، در هر سال، به ترتیب برای اشخاص حقیقی و حقوقی محدود به (۱۰) ده برابر و (۱۴۰) یکصد و چهل برابر حداقل مزد سالیانه و مزایای قانونی موضوع قانون کار در همان سال است.

تبصره ۲- در قراردادهای پیمانکاری با تأمین مصالح و پیمانکاری بدون تأمین مصالح (دستمزدی)، ظرفیت اشتغال بر مبنای ارزش خالص تعهدات حرفه‌ای قابل پذیرش محاسبه می‌شود و پس از کسر سهم مربوط به مصالح، دستمزد عوامل اجرایی و سایر هزینه‌های غیرمرتبط با خدمات حرفه‌ای، با اعمال ضریب متناسب با نوع قرارداد تعیین خواهد شد؛ به نحوی که سقف ظرفیت اشتغال قابل احتساب این نوع قراردادها به ترتیب، کمتر از ۱۲٪ دوازده درصد و بیست و پنج درصد ۲۵٪ مبلغ قرارداد نباشد. هزینه ساخت مصوب تعرفه خدمات مهندسی حداقل مبنای ارزش قرارداد است.

تبصره ۳- پذیرش یا ارائه خدمات مازاد بر ظرفیت اشتغال یا ظرفیت بیمه‌ای ممنوع بوده و موجب مسئولیت انتظامی، حرفه‌ای و قانونی خواهد بود.

فصل چهارم

مدیریت پروژه

ماده ۱۶- مدیر پروژه

صاحب کار مکلف است پیش از درخواست صدور پروانه ساختمان، مدیر پروژه را از میان حرفه‌مندان دارای صلاحیت مدیریت پروژه (اجرا) با ظرفیت اشتغال متناسب مندرج در سامانه را انتخاب و معرفی نماید. مدیر پروژه در انجام وظایف حرفه‌ای خود مستقل بوده و مکلف است صرفاً بر اساس قوانین، مقررات ملی ساختمان، اسناد مصوب، اصول مهندسی و اخلاق حرفه‌ای اقدام نماید. هرگونه توافق یا اقدامی که موجب سلب استقلال حرفه‌ای مدیر پروژه گردد، فاقد اعتبار است. شرایط و الزامات استفاده از سرپرست کارگاه و پیمانکار، حسب نوع، مقیاس، پیچیدگی و کاربری ساختمان، مطابق ضوابط ابلاغی وزارت تعیین و بکارگیری آنان در یک دوره سه‌ساله به مرور برای کلیه ساختمان‌های مشمول الزامی می‌شود.

تبصره-مدیریت پروژه و پیمانکاری ساختمان از جمله خدمات تمام وقت مهندسی است و ارائه این خدمات مستلزم احراز عدم اشتغال تمام وقت در دیگر مشاغل توسط وزارت است. کلیه دستگاهها و نهادهای دولتی و عمومی مکلف به همکاری با وزارت در احراز عدم اشتغال تمام وقت حرفه‌مندان در دیگر مشاغل هستند.

ماده ۱۷- شروع عملیات ساختمانی

شروع هرگونه عملیات تخریب، گودبرداری، پایدارسازی، خاکبرداری، تجهیز کارگاه، احداث، توسعه، تعمیر اساسی، بازسازی یا سایر عملیات ساختمانی نیازمند پروانه یا مجوز از مرجع صدور پروانه منوط به تحقق شرایط زیر است:

- الف- صدور پروانه معتبر؛
- ب- استقرار نظام مدیریت اطلاعات پروژه در سامانه؛
- ت- معرفی مدیر پروژه یا مدیر ساختمان حسب مورد
- ث- اخذ پوشش‌های بیمه‌ای مقرر و ثبت و تأیید آن در سامانه از سوی بیمه‌گر؛

ماده ۱۸- حدود وظایف مدیر پروژه

مدیر پروژه ساختمان در حدود قرارداد، صلاحیت حرفه‌ای و اختیارات واگذارشده، دارای وظایف زیر است:

- الف- برنامه‌ریزی، سازماندهی، مدیریت و هماهنگی فرایند ارائه خدمات مهندسی، فنی و اجرایی پروژه از مرحله تهیه و تکمیل طراحی تا تحویل ساختمان و حسب مورد، مدیریت هماهنگی امور مربوط به مراحل بعدی مقرر در قرارداد.
- ب- بررسی و حصول اطمینان از تکمیل و قابلیت اجرای اسناد و مدارک فنی پروژه پیش از شروع عملیات اجرایی و هماهنگی لازم برای رفع نواقص، تعارضات و عدم انطباق‌های احتمالی میان مدارک طراحی، پروانه، ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و نیازهای فنی پروژه، در حدود مسئولیت و صلاحیت اشخاص ذی‌ربط.
- پ- انتخاب، پیشنهاد انتخاب، به‌کارگیری، سازماندهی و هماهنگی اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت مورد نیاز پروژه، از جمله طراحان، پیمانکاران و سایر ارائه‌دهندگان خدمات مهندسی، فنی و اجرایی.
- ت- مدیریت، هماهنگی و کنترل داخلی فرایند اجرای پروژه و پیگیری انجام عملیات توسط پیمانکاران و سایر عوامل اجرایی مطابق اسناد و مدارک مصوب، برنامه اجرایی، قراردادها و الزامات فنی مربوط، بدون اخلاف در استقلال وظایف و مسئولیت‌های بازرس فنی ساختمان.
- ث- دریافت، بررسی و پیگیری گزارش‌ها، اطلاعات و مستندات مرحله‌ای و نهایی ارائه‌شده توسط عوامل پروژه و اتخاذ یا پیشنهاد اقدامات لازم برای رفع نواقص، تأخیرات، تعارضات و عدم انطباق‌های اعلام‌شده.
- ج- ابلاغ و پیگیری اجرای تصمیمات، دستورات، اصلاحات و اقدامات لازم در چارچوب قرارداد و همچنین پیگیری رفع موارد عدم انطباق اعلام‌شده از سوی بازرس فنی ساختمان یا سایر مراجع قانونی ذی‌صلاح.
- چ- ارائه گزارش‌های لازم از پیشرفت، وضعیت فنی، مسائل اجرایی، اقدامات اصلاحی و سایر موضوعات مقرر در قرارداد به صاحب‌کار و ثبت اطلاعات و گزارش‌های مربوط در سامانه

ح- مدیریت و کنترل فرایند تهیه، تکمیل، ثبت و نگهداری اسناد، مدارک، گزارش‌ها، نقشه‌های چون‌ساخت و سایر اطلاعات مربوط به پروژه و اطمینان از درج اطلاعات توسط اشخاص مسئول در پرونده الکترونیکی و سامانه‌های مربوط.

خ- فراهم نمودن زمینه دسترسی بازررس فنی ساختمان به ساختمان، مراحل اجرایی قبل از پوشش، اطلاعات، اسناد و مدارک مورد نیاز برای انجام وظایف قانونی و حرفه‌ای وی و همکاری در رفع موانع انجام بازرسی فنی، بدون مداخله در استقلال و نحوه انجام وظایف بازررس فنی ساختمان.

د- هماهنگی اقدامات لازم برای تحویل ساختمان، تکمیل مستندات فنی و چون‌ساخت و انجام سایر اقدامات لازم برای تکمیل پرونده فنی ساختمان و تهیه و به‌روزرسانی شناسنامه فنی و ملکی، در حدود وظایف و مسئولیت‌های مقرر برای عوامل ذی‌ربط.

ذ- اعمال مدیریت یکپارچه بر خدمات و عوامل تحت اختیار یا مدیریت وی، بدون سلب یا انتقال مسئولیت قانونی و حرفه‌ای اشخاص ارائه‌دهنده خدمات تخصصی نسبت به وظایف و تعهدات مربوط.

ر- انجام سایر وظایف مرتبط که در این آیین‌نامه، قرارداد منعقد و دستورالعمل‌ها و ضوابط ابلاغی مراجع قانونی ذی‌صلاح مقرر شده است.

ماده ۱۹- خوداظهاری مدیر پروژه

مدیر پروژه مکلف است پیش از آغاز هر مرحله اصلی عملیات اجرایی، خوداظهاری مربوط را در سامانه ثبت نماید. تعهدات موضوع این ماده متضمن اعلام حداقل موارد زیر است:

الف - انطباق عملیات مورد نظر با آخرین نسخه مدارک مصوب ثبت شده در سامانه؛

ب - آمادگی عوامل اجرایی، تجهیزات، ماشین‌آلات، مصالح و برنامه اجرایی؛

پ - معرفی پیمانکاران، حرفه‌مندان، استادکاران، کارگران و یا مسئولان اجرای آن مرحله حسب مورد؛

ت - رعایت الزامات ایمنی، بهداشت کار و مقررات ملی ساختمان؛

ث - سایر اطلاعاتی که وزارت تعیین می‌کند.

تبصره- ثبت اطلاعات خلاف واقع یا کتمان اطلاعات مؤثر، تخلف حرفه‌ای محسوب شده و موجب مسئولیت قانونی، انتظامی و قراردادی خواهد بود.

ماده ۲۰- کنترل انطباق عملیات اجرایی

مدیر پروژه مکلف است در حدود وظایف و مسئولیت‌های حرفه‌ای خود و با مشارکت اشخاص دارای صلاحیت، انطباق خدمات مهندسی، عملیات اجرایی، مصالح، فرآورده‌ها، تجهیزات و مراحل مختلف اجرای ساختمان را با پروانه ساختمان، اسناد و مدارک مصوب، مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی و سایر مقررات لازم‌الاجرا به طور مستمر کنترل نموده و وضعیت انطباق فنی هر مرحله از عملیات اجرایی را در سامانه ثبت و به صاحب کار و پیمانکار اعلام نماید.

ثبت وضعیت انطباق توسط مدیر پروژه، صرفاً بیانگر ارزیابی حرفه‌ای وی از میزان انطباق عملیات اجرایی بوده و به منزله اعمال ضمانت اجرا، دستور توقف عملیات ساختمانی، تأیید نهایی عملیات اجرایی برای مرجع صدور پروانه یا رافع مسئولیت قانونی سایر اشخاص دارای صلاحیت نخواهد بود.

ماده ۲۱- رفع عدم انطباق و ارجاع به بازرس فنی ساختمان

پیمانکار مکلف است پس از ثبت وضعیت انطباق توسط مدیر پروژه، حسب مورد نسبت به رفع عدم انطباق، ارائه مستندات اصلاحی یا اعلام دلایل فنی خود اقدام و نتیجه را در سامانه ثبت نماید. در صورت استمرار عدم انطباق، بروز اختلاف فنی میان مدیر پروژه و پیمانکار، یا عدم انجام اقدامات اصلاحی در مهلت مقرر، موضوع به صورت برخط و بدون نیاز به اقدام دیگری در سامانه برای بازرس فنی ساختمان قابل مشاهده و رسیدگی خواهد بود. مدیر پروژه، پیمانکار، طراح و سایر اشخاص دارای صلاحیت مکلفند تمامی مستندات، پاسخ‌ها، اقدامات اصلاحی و سوابق مربوط را به طور مستمر در سامانه ثبت و به‌روزرسانی نمایند.

تبصره ۱- هرگونه حذف، تغییر، کتمان یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه توسط اشخاص دارای صلاحیت، تخلف حرفه‌ای محسوب شده و علاوه بر مسئولیت‌های قانونی، حسب مورد موجب مسئولیت انتظامی نیز خواهد بود.

تبصره ۲- نحوه ارجاع موضوع به بازرس فنی ساختمان، مهلت رفع عدم انطباق، فرآیند رسیدگی و سایر ضوابط اجرایی این ماده توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۲۲- مسئولیت اجرای ساختمان

مدیر پروژه، مسئول اجرای عملیات ساختمانی و تحقق موضوع پیمان در حدود قرارداد، پروانه ساختمان، اسناد و مدارک مصوب، مقررات ملی ساختمان، ضوابط ایمنی، الزامات قانونی و اظهارنظرهای فنی ثبت‌شده بازرس فنی ساختمان می‌باشد. مدیر پروژه مکلف است با استقرار نظام مدیریت اجرا و کنترل کیفیت، نسبت به تجهیز و اداره کارگاه، برنامه‌ریزی و سازماندهی عملیات اجرایی، تأمین و مدیریت عوامل اجرایی، کنترل کیفیت مصالح، فرآورده‌ها، تجهیزات و عملیات ساختمانی، استقرار نظام خودکنترلی، ثبت مستمر اطلاعات پروژه در سامانه ملی صنعت ساختمان، رفع عدم انطباق‌های اجرایی و تهیه مدارک چون‌ساخت اقدام نماید.

تبصره ۱- مدیر پروژه مکلف است حرفه‌مندان، پیمانکاران، استادکاران و کارگران دارای پروانه مهارت فنی و سایر عوامل اجرایی مورد نیاز پروژه را، در مواردی که به موجب قوانین و مقررات داشتن صلاحیت حرفه‌ای الزامی است، از میان اشخاص دارای صلاحیت ثبت‌شده در سامانه ملی صنعت ساختمان انتخاب و به کار گیرد. مسئولیت حسن اجرای عملیات آنان و هماهنگی فعالیت‌های اجرایی، در حدود قرارداد، بر عهده مدیر پروژه است.

تبصره ۲- مسئولیت اجرای ساختمان مستلزم برخورداری مدیر پروژه از اختیارات لازم برای اداره کارگاه، برنامه‌ریزی و مدیریت عملیات اجرایی، پیشنهاد و یا تأمین مصالح، فرآورده‌ها و تجهیزات، به کارگیری عوامل اجرایی، کنترل کیفیت و اتخاذ تصمیمات اجرایی در حدود اسناد و مدارک مصوب است. هیچ توافق، شرط یا ترتیبی نمی‌تواند موجب تفکیک اختیار از مسئولیت یا سلب، تحدید یا انتقال مسئولیت قانونی مدیر پروژه نسبت به عملیات اجرایی گردد.

تبصره ۳- حدود صلاحیت، دامنه فعالیت، نحوه به کارگیری حرفه‌مندان، پیمانکاران، استادکاران و کارگران دارای پروانه مهارت فنی، الزامات ثبت اطلاعات، نحوه اعمال ظرفیت فعالیت حرفه‌ای، برنامه استقرار تدریجی آنان در سطح کشور و سایر ضوابط اجرایی این ماده توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۲۳- تغییرات حین اجرا

هرگونه تغییر در طراحی، مشخصات فنی، روش اجرا یا مصالح مؤثر بر الزامات فنی ساختمان باید پیش از اجرا توسط مدیر پروژه در سامانه ثبت گردد. در مواردی که تغییرات مستلزم اصلاح طراحی باشد، تغییرات صرفاً توسط طراح دارای صلاحیت انجام شده و حسب مورد پس از کنترل و بازرسی فنی طراحی و اعمال در نقشه‌های مصوب مندرج در سامانه قابل اجرا خواهد بود. اجرای هرگونه عملیات بر مبنای مدارکی غیر از آخرین نسخه ثبت شده در سامانه ممنوع است.

تبصره ۱- هرگونه تغییر در تراکم ساختمانی، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع ساختمان، عقب‌نشینی‌ها (پیش‌آمدگی و پس‌آمدگی)، سطح زیرزمین، کاربری، پارکینگ، دسترسی‌ها یا هر یک از مؤلفه‌های موضوع پروانه شهرسازی، صرفاً با تأیید کتبی و الکترونیکی مرجع صدور پروانه (اصلاح پروانه ساختمان یا صدور مجوز) امکان‌پذیر خواهد بود.

ماده ۲۴- ثبت و مستندسازی عملیات اجرایی

مدیر پروژه مکلف است اطلاعات مربوط به پیشرفت عملیات، مصالح مصرفی، نتایج آزمایش‌ها، کنترل کیفیت، تغییرات اجرا، نقشه‌های چون‌ساخت و سایر اطلاعات مقرر تا پایان عملیات ساخت را به صورت مستمر در سامانه ثبت نماید. **تبصره ۵-** تمامی سوابق ثبت شده دارای سابقه زمانی بوده و حذف، جایگزینی یا ویرایش اطلاعات ثبت شده خارج از ضوابط ابلاغی وزارت ممنوع است.

ماده ۲۵- اعلام عدم امکان اجرای منطبق

هرگاه مدیر پروژه تشخیص دهد اجرای دستور، درخواست یا اقدام مورد نظر صاحبکار با پروانه ساختمان، مدارک مصوب، مقررات ملی ساختمان یا سایر الزامات قانونی منطبق نیست، مکلف است پیش از اجرای آن، موضوع را همراه با دلایل و مستندات در سامانه ثبت نماید. ثبت این اعلام، مسئولیت حرفه‌ای شخص ثبت‌کننده را نسبت به آن بخش از عملیات تا زمان تعیین تکلیف قانونی منتفی نموده و اجرای عملیات مغایر تا رفع اختلاف در موضع مورد نظر با حفظ رعایت الزامات ایمنی ممنوع خواهد بود.

ماده ۲۶- پایان عملیات اجرایی

پس از تکمیل عملیات اجرایی، مدیر پروژه مکلف است مدارک چون‌ساخت، نتایج آزمایش‌ها، مستندات کنترل کیفیت و سایر اسناد مقرر را در سامانه ثبت نماید و پرونده را جهت انجام بازرسی فنی پایان مرحله ساخت به بازرس فنی ساختمان ارجاع می‌دهد.

فصل پنجم طراحی ساختمان

ماده ۲۷- اصول و الزامات طراحی ساختمان

طراحی ساختمان باید توسط مهندسان حرفه‌ای دارای صلاحیت و بر اساس ضوابط شهرسازی، پروانه شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، استانداردهای فنی، الزامات ایمنی، اسناد بالادستی و سایر قوانین و مقررات مربوط انجام شود. طراحی ساختمان باید تمامی الزامات چرخه عمر ساختمان شامل احداث، بهره‌برداری، نگهداشت، تعمیر، بازسازی، مقاوم‌سازی، بهره‌وری انرژی، مدیریت ریسک، کاهش آثار زیست‌محیطی، دسترس‌پذیری و سایر الزامات فنی مقرر را تأمین نماید.

ماده ۲۸- مدیریت و هماهنگی طراحی

مدیر پروژه مسئول برنامه‌ریزی، مدیریت، هماهنگی و یکپارچه‌سازی خدمات طراحی ساختمان بوده و مکلف است نسبت به انتخاب و به‌کارگیری طراحان مورد نیاز، کنترل هماهنگی میان رشته‌های مختلف طراحی، رفع تعارضات اسناد فنی و آماده‌سازی مدارک لازم برای اخذ پروانه ساختمان اقدام نماید. مسئولیت فنی هر بخش از طراحی بر عهده طراح دارای صلاحیت همان رشته بوده و مسئولیت هماهنگی طراحی توسط مدیر پروژه رافع مسئولیت حرفه‌ای طراحان نخواهد بود.

ماده ۲۹- کنترل و بازرسی فنی طراحی و گواهی انطباق طراحی

پس از تکمیل مدارک طراحی، مدیر پروژه مکلف است مدارک طراحی را در سامانه ثبت و جهت انجام بازرسی فنی طراحی در اختیار بازرس فنی ساختمان قرار دهد. بازرس فنی ساختمان موظف است انطباق مدارک طراحی را با قوانین، ضوابط شهرسازی، پروانه شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، اسناد مصوب و الزامات این آیین‌نامه ارزیابی نموده و نتیجه بررسی را در سامانه ثبت نماید. در صورت اعلام عدم انطباق، مدیر پروژه مکلف است نسبت به رفع موارد اعلامی توسط طراحان مربوط اقدام و پس از اصلاح مدارک، آنها را مجدداً جهت بازرسی فنی ارائه نماید. صدور پروانه ساختمان منوط به ثبت گواهی انطباق طراحی در سامانه است.

تبصره - گواهی انطباق طراحی صرفاً بیانگر انطباق مدارک طراحی با الزامات مقرر در زمان بازرسی فنی بوده و نافی یا رافع مسئولیت حرفه‌ای مدیر پروژه یا طراحان نخواهد بود.

ماده ۳۰- ثبت، مدیریت و اعتبار اسناد طراحی

کلیه نقشه‌ها، محاسبات، گزارش‌های طراحی، گزارش‌های بازرسی، گواهی‌های انطباق و سایر مدارک طراحی باید در پرونده الکترونیکی ساختمان ثبت شود. آخرین نسخه ثبت‌شده نقشه‌ها، محاسبات، مشخصات فنی و سایر مدارکی که در سامانه ثبت و دارای شناسه یکتا و امضای الکترونیکی معتبر باشند، مبنای صدور پروانه ساختمان، اجرای عملیات ساختمانی، کنترل، بازرسی، صدور گواهی‌ها و بهره‌برداری خواهند بود و تمامی اشخاص دارای صلاحیت، مراجع صدور پروانه و بازرسان مکلفند صرفاً بر اساس آن اقدام نمایند. استفاده، ارائه، اجرا یا استناد به هرگونه نقشه یا مدرکی خارج از سامانه یا مغایر با آخرین نسخه ثبت‌شده، ممنوع بوده و تخلف محسوب می‌شود.

ماده ۳۱- ثبت و تغییرات طراحی

هرگونه تغییر در مدارک طراحی پس از ثبت اولیه، صرفاً توسط اشخاص دارای صلاحیت و از طریق سامانه مجاز است. تغییرات طراحی حسب مورد به دو دسته تغییرات شهرسازی و تغییرات فنی تقسیم می‌شود.

الف- تغییرات شهرسازی تابع قوانین و مقررات شهرسازی و مستلزم اخذ مجوز از مرجع ذیصلاح است.

ب- تغییرات فنی باید پیش از اجرا توسط مدیر پروژه در سامانه ثبت و حسب مورد تحت کنترل طراحی، بازرسی فنی طراحی و اصلاح مدارک قرار گیرد.

ماده ۳۲- فناوری‌های مدیریت اطلاعات طراحی

وزارت می‌تواند متناسب با نوع، اهمیت، کاربری یا مقیاس پروژه، استفاده از مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM)، دوقلوی دیجیتال (Digital Twin)، سامانه‌های مدیریت اطلاعات پروژه و سایر فناوری‌های نوین مدیریت اطلاعات ساختمان را برای تمام یا بخشی از فرآیندهای طراحی، اجرا، بازرسی، نگهداشت و مدیریت چرخه عمر ساختمان الزامی نماید.

فصل ششم

پیمانکاران، استادکاران و کارگران ماهر

ماده ۳۳- به کارگیری پیمانکاران اجرایی

مدیر پروژه مکلف است اجرای عملیات ساختمانی را حسب نوع، مرحله یا تخصص مورد نیاز، به پیمانکاران دارای صلاحیت واگذار نماید. هر پیمانکار صرفاً در حدود موضوع قرارداد، صلاحیت حرفه‌ای، تخصصی و مسئولیت‌های قانونی خود مسئول اجرای عملیات مربوط بوده و مکلف است پیش از شروع فعالیت، مشخصات، حدود خدمات، مدت قرارداد و عوامل اجرایی خود را در سامانه ثبت نماید. در پروژه‌هایی که بیش از یک پیمانکار فعالیت می‌نمایند، هماهنگی فنی، برنامه‌ریزی، ترتیب ورود و خروج عوامل اجرایی، مدیریت تداخل فعالیت‌ها و کنترل انطباق عملیات اجرایی بر عهده مدیر پروژه بوده و این تکلیف رافع مسئولیت قانونی هیچ‌یک از پیمانکاران نخواهد بود.

تبصره ۱- هر پیمانکار مکلف است استادکاران و کارگران تحت مسئولیت خود را از میان کارگران دارای پروانه مهارت فنی انتخاب و اطلاعات آنان را در سامانه ثبت نماید.

تبصره ۲- حدود مسئولیت هر پیمانکار تابع قرارداد، محدوده عملیات واگذار شده و قوانین و مقررات مربوط بوده و مسئولیت وی به سایر پیمانکاران یا مدیر پروژه تسری نمی‌یابد.

ماده ۳۴- خوداظهاری پیمانکار

پیمانکار طرف قرارداد مدیر پروژه مکلف است پیش از آغاز هر مرحله اصلی عملیات اجرایی، خوداظهاری مربوط را در سامانه ثبت نماید. خوداظهاری موضوع این ماده متضمن اعلام حداقل موارد زیر است:

الف- انطباق عملیات مورد نظر با آخرین نسخه مدارک مصوب ثبت شده در سامانه؛

- ب - آمادگی عوامل اجرایی، تجهیزات، ماشین آلات، مصالح و برنامه اجرایی؛
- پ - معرفی استادکاران، کارگران و یا مسئولان اجرای آن مرحله حسب مورد؛
- ت - رعایت الزامات ایمنی، بهداشت کار و مقررات ملی ساختمان؛
- ث - سایر اطلاعاتی که وزارت تعیین می کند.

تبصره - ثبت اطلاعات خلاف واقع یا کتمان اطلاعات مؤثر، تخلف حرفه ای محسوب شده و موجب مسئولیت قانونی، انتظامی و قراردادی خواهد بود.

فصل هفتم

نظام بازرسی فنی ساختمان

ماده ۳۵- هدف و ماهیت بازرسی فنی ساختمان

بازرسی فنی ساختمان، نظام مستقل ارزیابی انطباق ساختمان با قوانین، مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی، اسناد مصوب و الزامات این آیین نامه است که به نمایندگی از حاکمیت و بدون مداخله در طراحی، مدیریت پروژه یا اجرای ساختمان انجام می شود. بازرسی فنی ساختمان با هدف صیانت از حقوق عمومی، ارتقای کیفیت ساخت، مدیریت ریسک، پیشگیری از تخلفات، افزایش شفافیت و ایجاد اطمینان نسبت به انطباق ساختمان با الزامات قانونی انجام می شود.

تبصره ۱- در کلیه قوانین، آیین نامه ها، مقررات و ضوابطی که عنوان "ناظر ساختمان" به کار رفته است، وظایف و مسئولیت های مقرر برای ناظر ساختمان، بر عهده بازرس فنی ساختمان خواهد بود.

تبصره ۲- انجام بازرسی، رافع مسئولیت قانونی صاحب کار، مدیر پروژه، طراح، پیمانکار یا سایر اشخاص دارای صلاحیت نخواهد بود.

ماده ۳۶- انواع بازرسی فنی ساختمان

بازرسی فنی ساختمان حسب مورد شامل موارد زیر است:

۱. بازرسی فنی طراحی؛
۲. بازرسی فنی برچیدگی و اجرا؛
۳. بازرسی فنی نگهداشت ساختمان؛
۴. بازرسی فنی ویژه.

تبصره - حدود، دامنه، زمان بندی، دفعات، سطح بازرسی، لزوم بکارگیری بازرس فنی ساختمان مقیم، شخص بازرس (از لحاظ حقیقی یا حقوقی) و ساختمان های مشمول هر یک از انواع بازرسی فنی توسط وزارت تعیین و ابلاغ می شود. انتخاب نوع و دامنه بازرسی فنی می تواند بر مبنای سطح ریسک ساختمان، اهمیت پروژه، سوابق عملکرد عوامل حرفه ای، روش ساخت، فناوری های مورد استفاده و سایر شاخص های مصوب وزارت انجام شود.

ماده ۳۷- انتخاب بازرس فنی ساختمان

بازرسی فنی ساختمان صرفاً توسط حرفه‌مندان دارای صلاحیت بازرسی فنی ساختمان انجام می‌شود که از طریق سامانه و مطابق ضوابط ابلاغی وزارت برای هر مورد از موارد ماده ۳۶ انتخاب می‌شوند. بازرس فنی ساختمان در انجام وظایف حرفه‌ای خود مستقل بوده و مکلف است صرفاً بر اساس قوانین، مقررات، اسناد مصوب، شواهد فنی و نتایج ارزیابی اظهارنظر نماید.

ماده ۳۸- حدود اختیارات و وظایف بازرس فنی ساختمان

بازرس فنی ساختمان در حدود مأموریت ارجاع‌شده مکلف است بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه، اسناد و مدارک مصوب، بازدیدهای میدانی، نتایج آزمایش‌ها، مستندات فنی و سایر اطلاعات معتبر، میزان انطباق ساختمان را ارزیابی نماید. بازرس برای انجام مأموریت خود مجاز است:

- الف- به اطلاعات و سوابق ثبت‌شده در سامانه دسترسی داشته باشد.
 - ب- اسناد، مدارک و مستندات فنی مرتبط با مأموریت بازرسی فنی را مطالبه نماید.
 - پ- از محل پروژه یا ساختمان و مراحل اجرایی قبل از پوشش بازدید کند.
 - ت- انجام آزمایش، ارزیابی یا بررسی تکمیلی را حسب مورد درخواست نماید.
 - ث- از اشخاص دارای صلاحیت توضیحات و مستندات فنی مطالبه نماید.
 - ج- نتیجه ارزیابی، گزارش بازرسی، عدم انطباق‌ها و گواهی‌های موضوع این آیین‌نامه را در سامانه ثبت نماید.
- تبصره- بازرس حق دخالت در مدیریت پروژه، طراحی، اجرا، انتخاب روش اجرا، صدور دستور اجرایی، تأیید روش ساخت یا توقف عملیات ساختمانی را نداشته و اعمال هرگونه ضمانت اجرای قانونی صرفاً در صلاحیت مراجع ذی‌صلاح خواهد بود.

ماده ۳۹- گزارش بازرسی فنی و عدم انطباق

بازرس فنی ساختمان مکلف است پس از انجام هر مأموریت بازرسی، گزارش ارزیابی خود را مشتمل بر میزان انطباق، عدم انطباق‌های مشاهده‌شده، مخاطرات احتمالی، اقدامات اصلاحی پیشنهادی و مهلت رفع آنها در سامانه ثبت نماید. عدم انطباق‌ها حسب ضوابط وزارت در یکی از طبقات زیر ثبت می‌شوند:

الف- منطبق؛

ب- نیاز به تکمیل اقدامات یا اصلاحات جزئی؛

پ- نیاز به اصلاحات اساسی؛

ت- غیر منطبق.

ث- خطر فوری.

تبصره- معیارهای طبقه‌بندی عدم انطباق، سطح ریسک، مهلت رفع و شیوه ارزیابی آنها توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۴۰- فرایند رسیدگی به عدم انطباق

پس از ثبت گزارش بازرسی، سامانه موضوع را حسب مورد به مدیر پروژه، طراح، صاحبکار و سایر اشخاص مرتبط ابلاغ می‌نماید. اشخاص مذکور مکلفند در حدود مسئولیت خود نسبت به رفع عدم انطباق یا ارائه توضیحات و مستندات اقدام و نتیجه را در سامانه ثبت نمایند. بازرس پس از بررسی اقدامات انجام‌شده، نتیجه نهایی ارزیابی خود را ثبت می‌کند.

تبصره ۵- در صورت استمرار عدم انطباق، اختلاف مؤثر یا عدم رفع موارد اساسی در مهلت مقرر، سامانه موضوع را جهت اعمال اختیارات قانونی به مرجع صدور پروانه ارجاع می‌دهد.

ماده ۴۱- خطر فوری و اقدامات قانونی

هرگاه بازرس وجود خطر فوری مؤثر بر ایمنی عمومی، جان اشخاص، ساختمان‌های مجاور یا منافع عمومی را احراز نماید، مکلف است بدون تأخیر موضوع را همراه با مستندات در سامانه ثبت نماید. مرجع صدور پروانه مکلف است پس از وصول گزارش، در حدود اختیارات قانونی نسبت به صدور دستور اصلاح، رفع خطر، توقف تمام یا بخشی از عملیات یا سایر اقدامات قانونی اقدام نماید.

تبصره ۵- ثبت گزارش خطر فوری مانع از مسئولیت قانونی سایر اشخاص دارای صلاحیت یا اعمال سایر اختیارات قانونی مراجع ذیصلاح نخواهد بود.

ماده ۴۲- گواهی‌های ارزیابی انطباق و ثبت سوابق

بازرس پس از انجام مأموریت‌های موضوع این فصل و احراز شرایط مقرر، حسب مورد نسبت به صدور گواهی انطباق طراحی، گواهی انطباق اجرا، گواهی انطباق پایان مرحله ساخت یا گواهی وضعیت فنی ساختمان اقدام می‌نماید. کلیه گزارش‌های بازرسی، اعلام عدم انطباق، پاسخ‌ها، اقدامات اصلاحی، گواهی‌های صادره و سایر مستندات مرتبط باید در سامانه ثبت و تا پایان چرخه عمر ساختمان نگهداری شود.

تبصره ۱- گواهی‌های موضوع این ماده صرفاً بیانگر نتیجه ارزیابی وضعیت ساختمان در زمان انجام بازرسی فنی بوده و رافع مسئولیت قانونی سایر اشخاص نخواهد شد.

تبصره ۲- اعتبار، مدت، شرایط تعلیق یا ابطال گواهی‌های ارزیابی انطباق و نحوه ثبت و نگهداری سوابق توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۴۳- اشخاص دارای صلاحیت بازرسی فنی ساختمان

خدمات بازرسی فنی ساختمان موضوع این آیین‌نامه، حسب نوع، مقیاس، اهمیت و سطح خطرپذیری ساختمان، توسط بازرس فنی حقیقی یا حقوقی ساختمان دارای صلاحیت انجام می‌شود.

الف- بازرسی فنی ساختمان‌های مشمول ضوابط ابلاغی وزارت، از طریق شرکت بازرسی فنی ساختمان انجام می‌شود. شرکت بازرسی فنی مسئول سازماندهی، مدیریت، کنترل کیفیت خدمات بازرسی، تخصیص بازرس یا بازرسان فنی مقیم، ثبت اطلاعات در سامانه و پاسخگویی نسبت به حسن انجام خدمات بازرسی فنی در حدود این آیین‌نامه است.

ب- در ساختمان‌های کوچک مقیاس یا سایر مواردی که وزارت تعیین می‌کند، خدمات بازرسی فنی می‌تواند توسط بازرس فنی حقیقی ساختمان انجام شود.

پ- مسئولیت حرفه‌ای هر گزارش، ارزیابی، گواهی یا اظهارنظر بازرسی فنی بر عهده بازرس یا بازرسانی است که آن را صادر یا تأیید نموده‌اند و در صورت انجام بازرسی فنی توسط شرکت بازرسی، مسئولیت حقوقی و قراردادی شرکت، رافع مسئولیت حرفه‌ای بازرس یا بازرسان مربوط نخواهد بود.

تبصره - شرکت بازرسی فنی ساختمان مکلف است خدمات بازرسی فنی را از طریق بازرسان دارای صلاحیت متناسب با رشته، پایه، دامنه و موضوع بازرسی فنی ارائه نماید و مسئول هماهنگی، کنترل کیفیت و یکپارچگی خدمات بازرسی فنی است.

فصل هشتم

بهره‌برداری، نگهداشت و بازرسی فنی نگهداشت ساختمان

ماده ۴۴- مدیریت ساختمان

از زمان صدور پایان کار یا آغاز بهره‌برداری قانونی، مسئولیت بهره‌برداری، نگهداشت و حفظ شرایط ایمنی و عملکردی ساختمان بر عهده مدیر ساختمان است. مدیر ساختمان مکلف است ترتیبات لازم برای انجام خدمات مهندسی نگهداشت، تعمیرات، بازرسی‌ها و معاینات فنی مقرر را فراهم نماید.

ماده ۴۵- برنامه و سوابق نگهداشت ساختمان

برای ساختمان‌های مشمول، برنامه نگهداشت ساختمان باید بر اساس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تهیه و اجرا شود. سوابق نگهداشت، تعمیرات، بازسازی، مقاوم‌سازی، تعویض تجهیزات، حوادث و سایر اقدامات مؤثر بر وضعیت ساختمان باید در پرونده الکترونیکی ساختمان ثبت گردد.

تبصره- محتوا و الزامات برنامه نگهداشت و دفترچه نگهداشت ساختمان توسط وزارت با همکاری سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۴۶- بازرسی فنی نگهداشت ساختمان

ساختمان‌های مشمول این آیین‌نامه باید مطابق مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان در دوره‌های مقرر تحت بازرسی فنی نگهداشت ساختمان قرار گیرند. بازرسی فنی نگهداشت ساختمان با هدف ارزیابی ایمنی، قابلیت بهره‌برداری، وضعیت نگهداشت، عملکرد انرژی، تأسیسات، اجزای سازه‌ای و غیرسازه‌ای و سایر شاخص‌های مقرر انجام می‌شود. تبصره- وزارت می‌تواند برای ساختمان‌های خاص، بلندمرتبه، عمومی یا دارای اهمیت زیاد و خیلی زیاد، نصب و بهره‌برداری از سامانه‌های هوشمند پایش ایمنی، انرژی، حریق، سلامت سازه یا سایر سامانه‌های مدیریت ساختمان را الزامی نماید.

ماده ۴۷- گواهی وضعیت فنی ساختمان

پس از انجام بازرسی فنی نگهداشت یا سایر ارزیابی‌های مقرر، گواهی وضعیت فنی ساختمان صادر و در شناسنامه فنی و ملکی و پرونده الکترونیکی ساختمان ثبت می‌شود. طبقه‌بندی وضعیت ساختمان، درجات ارزیابی، مدت اعتبار گواهی و نحوه تمدید آن توسط وزارت تعیین می‌شود. دولت، مراجع صدور پروانه ساختمان و دستگاه‌های خدمات‌رسان می‌توانند

بهره‌مندی از برخی مشوق‌ها، تسهیلات، حمایت‌های بیمه‌ای، مالی و اعتباری و نیز برخی فرایندهای اداری مرتبط با ساختمان را به ارائه گواهی وضعیت معتبر ساختمان منوط نماید.

ماده ۴۸- رفع نواقص و مخاطرات

در صورت احراز نقص، فرسودگی، کاهش سطح ایمنی یا سایر عدم انطباق‌های مؤثر، ذی‌نفع ساختمان مکلف است در مهلت تعیین شده نسبت به رفع موارد اعلامی اقدام نماید. در صورت وجود مخاطره مؤثر بر ایمنی عمومی، مرجع ذی‌صلاح می‌تواند حسب مورد انجام ارزیابی ویژه، تعمیرات ضروری، محدودیت بهره‌برداری، تخلیه موقت یا سایر اقدامات قانونی لازم را الزام نماید.

تبصره ۱- در مواردی که گزارش بازرسی فنی نگهداشت بیانگر وجود مخاطره فوری برای ایمنی بهره‌برداران یا عموم باشد، ذی‌نفع ساختمان مکلف است بدون تأخیر اقدامات حفاظتی و اصلاحی لازم را انجام داده و مراتب را در سامانه ثبت نماید. تبصره ۲- در صورت وقوع آتش‌سوزی، زلزله، انفجار، نشست، سیل، برخورد وسایل نقلیه، فروریزش موضعی یا سایر حوادث مؤثر بر ایمنی ساختمان، ذی‌نفع ساختمان مکلف است پیش از ادامه بهره‌برداری نسبت به انجام ارزیابی فنی ساختمان توسط اشخاص دارای صلاحیت اقدام نماید. حدود ارزیابی و موارد نیازمند بازرسی فنی ویژه توسط وزارت تعیین می‌شود.

ماده ۴۹- تغییرات مؤثر در ساختمان

هرگونه تعمیر اساسی، بازسازی، مقاوم‌سازی، تغییر کاربری، تغییر در اجزای باربر، توسعه بنا یا سایر تغییرات مؤثر در ساختمان، علاوه بر رعایت مقررات ملی ساختمان، منوط به اخذ مجوزهای قانونی لازم از مرجع صدور پروانه است.

ماده ۵۰- مشوق‌ها و حمایت‌ها

دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط مکلفند در چارچوب قوانین و مقررات، برای ساختمان‌های دارای گواهی وضعیت معتبر، مشوق‌های مالی، اعتباری، بیمه‌ای، انرژی و اداری پیش‌بینی و اعمال نمایند. ساختمان‌های دارای گواهی وضعیت معتبر در بهره‌مندی از تسهیلات بهسازی، مقاوم‌سازی، بهینه‌سازی انرژی، حمایت‌های بیمه‌ای و سایر حمایت‌های قانونی در اولویت خواهند بود.

ماده ۵۱- ضمانت اجرای نگهداشت ساختمان

بهره‌برداری از ساختمان‌های مشمول ضوابط ابلاغی وزارت، منوط به اخذ گواهی بهره‌برداری ساختمان است. گواهی بهره‌برداری پس از احراز انطباق ساختمان با الزامات ایمنی، بهداشت، عملکرد، دسترس‌پذیری، بهره‌وری انرژی و سایر الزامات مقرر صادر می‌شود. در صورت خودداری ذی‌نفع ساختمان از انجام بازرسی فنی نگهداشت، نگهداشت یا رفع مخاطرات اعلام شده، مراجع ذی‌صلاح می‌توانند حسب مورد و متناسب با سطح خطر و با رعایت قوانین مربوط نسبت به اعمال محدودیت‌های اداری، تعلیق یا محدودیت بهره‌مندی از برخی خدمات و حمایت‌های عمومی، عدم ارائه یا تمدید برخی مجوزها و گواهی‌های مرتبط با ساختمان و سایر اقدامات قانونی مقرر اقدام نمایند.

تبصره ۱- گروه ساختمان‌های مشمول، شرایط صدور، مدت اعتبار و نحوه تمدید گواهی بهره‌برداری توسط وزارت با همکاری وزارت کشور تعیین می‌شود.

تبصره ۲- گواهی بهره‌برداری از پایان کار ساختمان مستقل بوده و صدور پایان کار به تنهایی مجوز بهره‌برداری از ساختمان‌های مشمول محسوب نمی‌شود.

تبصره ۳- اطلاعات گواهی بهره‌برداری در پرونده الکترونیکی ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ثبت می‌شود.

تبصره ۴- استمرار اعتبار گواهی بهره‌برداری منوط به انجام معاینات فنی، بازرسی‌های دوره‌ای و رعایت الزامات نگهداشت ساختمان خواهد بود.

تبصره ۵- اعمال هر گونه محدودیت در خدمات عمومی آب، برق، گاز و سایر خدمات زیربنایی تابع قوانین و مقررات مربوط و تصمیم مراجع قانونی ذی صلاح خواهد بود.

ماده ۵۲- استقرار تدریجی نظام نگهداشت ساختمان

وزارت مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداری‌ها، سازمان نظام مهندسی ساختمان، بیمه‌گران، دستگاه‌های خدمات‌رسان و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، برنامه استقرار تدریجی نظام نگهداشت و بازرسی فنی نگهداشت ساختمان را بر اساس قدمت، کاربری، اهمیت، میزان خطرپذیری و سایر شاخص‌های فنی تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره- اجرای الزامات این فصل به صورت تدریجی و متناسب با اولویت‌های تعیین شده در برنامه موضوع این ماده انجام می‌شود.

فصل نهم

بیمه، تضمین کیفیت و مدیریت ریسک ساختمان

ماده ۵۳- نظام بیمه و مدیریت ریسک ساختمان

به منظور مدیریت ریسک ساختمان، حمایت از بهره‌برداران، ارتقای کیفیت ساخت، جبران خسارات و تقویت نظام کنترل ساختمان، پوشش‌های بیمه‌ای و سازوکارهای مدیریت ریسک موضوع این فصل برقرار می‌شود. پوشش‌های بیمه‌ای حسب مورد شامل بیمه مسئولیت حرفه‌ای حرفه‌مندان، بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان، بیمه بهره‌برداری ساختمان و سایر پوشش‌های مقرر در قوانین و مقررات خواهد بود.

ماده ۵۴- بیمه مسئولیت حرفه‌ای

اشخاص دارای صلاحیت موضوع این آیین‌نامه مکلفند در مدت اعتبار پروانه و فعالیت حرفه‌ای، دارای بیمه مسئولیت حرفه‌ای معتبر باشند. حداقل تعهدات، سقف پوشش‌ها و شرایط بیمه‌های موضوع این فصل توسط بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت تعیین می‌شود.

ماده ۵۵- بیمه پروژه و تضمین کیفیت ساختمان

شروع عملیات ساختمانی منوط به اخذ پوشش‌های بیمه‌ای مقرر در این آیین‌نامه است. برای ساختمان‌های مشمول، بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان صادر می‌شود. حدود ساختمان‌های مشمول، مدت پوشش، دامنه تعهدات، شرایط صدور و نحوه جبران خسارت توسط بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت تعیین می‌شود.

ماده ۵۶- ارزیابی و طبقه‌بندی ریسک ساختمان

بیمه‌گران مجازند برای ارزیابی ریسک ساختمان از اطلاعات مندرج در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان، پرونده الکترونیکی ساختمان، گزارش‌های بازرسی، گواهی وضعیت فنی ساختمان و سایر اطلاعات معتبر استفاده نمایند. شرایط بیمه، میزان پوشش و نرخ حق بیمه باید متناسب با سطح ریسک ساختمان تعیین شود. تبصره- ساختمان‌های دارای گواهی وضعیت معتبر، سوابق مناسب نگهداشت و عملکرد مطلوب ایمنی و انرژی می‌توانند از مشوق‌ها و تخفیف‌های بیمه‌ای برخوردار شوند.

ماده ۵۷- ساختمان‌های پرخطر، سازوکارهای جبران خسارت و مدیریت ریسک

در صورت احراز پرخطر بودن ساختمان بر اساس گزارش‌های بازرسی فنی یا گواهی وضعیت فنی ساختمان، بیمه‌گر می‌تواند مطابق ضوابط مقرر نسبت به افزایش حق بیمه، اعمال فرانشیز اضافی، الزام به رفع نواقص، محدودیت یا تعلیق برخی پوشش‌های بیمه‌ای اقدام نماید. وزارت با همکاری بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سازمان مدیریت بحران کشور، سازمان نظام مهندسی ساختمان و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، ضوابط مدیریت ریسک ساختمان و سازوکارهای جبران خسارات ناشی از حوادث ساختمانی را تهیه و ابلاغ می‌نماید.

ماده ۵۸- ثبت اطلاعات بیمه‌ای

کلیه اطلاعات مربوط به پوشش‌های بیمه‌ای، خسارات، ارزیابی‌های ریسک و سوابق مرتبط باید در پرونده الکترونیکی ساختمان، سامانه و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان ثبت شود. صدور شناسنامه فنی و ملکی ساختمان برای ساختمان‌های مشمول منوط به صدور بیمه کیفیت ساختمان است.

فصل دهم

حاکمیت، تبادل و بهره‌برداری از اطلاعات ساختمان

ماده ۵۹- سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان

سامانه ملی مدیریت صنعت ساختمان، تحت راهبری وزارت، بستر ملی ثبت اطلاعات ساختمان، تبادل، رهگیری و مدیریت اطلاعات ساختمان در طول چرخه عمر آن بوده و از طریق شناسه یکتای ساختمان، پرونده الکترونیکی ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان فعالیت می‌نماید.

تبصره- اهداف، الزامات فنی، استانداردهای تبادل داده و ضوابط بهره‌برداری از سامانه توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۶۰- ثبت و تبادل اطلاعات

اشخاص دارای صلاحیت، مراجع صدور پروانه، شرکت‌های بازرسی فنی ساختمان، بیمه‌گران، مسئولان نگهداشت ساختمان، شرکت‌های خدمات‌رسان و سایر اشخاص و مراجع مشمول این آیین‌نامه مکلفند اطلاعات مقرر را در سامانه‌های مربوط ثبت نموده و امکان تبادل برخط آن با سامانه و سامانه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را فراهم نمایند. تبصره- ایجاد سامانه موجب حذف یا جایگزینی سامانه‌های تخصصی دستگاه‌ها و مراجع ذی‌ربط نمی‌شود.

ماده ۶۱- اعتبار اطلاعات و اسناد الکترونیکی

اطلاعات، گزارش‌ها، گواهی‌ها، تأییدیه‌ها و اسناد ثبت‌شده در سامانه‌های موضوع این آیین‌نامه که مطابق ضوابط قانونی و دارای امضای معتبر الکترونیکی باشند، در حدود قوانین و مقررات دارای اعتبار و قابلیت استناد در مراجع اداری، فنی، حرفه‌ای و قضایی خواهند بود.

ماده ۶۲- دسترسی و حفاظت از اطلاعات

دسترسی به اطلاعات سامانه و پرونده الکترونیکی ساختمان بر اساس نقش، مسئولیت، صلاحیت حرفه‌ای و نیاز قانونی اشخاص تعیین می‌شود. حدود دسترسی، نحوه تبادل اطلاعات، سطح محرمانگی داده‌ها و خدمات برخط دستگاه‌های اجرایی، مطابق قوانین و مقررات مربوط و ضوابط ابلاغی وزارت تعیین می‌شود. تبصره- جمع‌آوری، نگهداری، تبادل و بهره‌برداری از اطلاعات باید با رعایت قوانین و مقررات مربوط به امنیت اطلاعات، حریم خصوصی و مدیریت داده‌ها انجام شود.

ماده ۶۳- بهره‌برداری از اطلاعات ساختمان

وزارت و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط مجازند در حدود وظایف قانونی خود از اطلاعات سامانه برای برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری، پایش، مدیریت ریسک، ارتقای ایمنی، بهبود بهره‌وری انرژی، توسعه نظام کنترل ساختمان و سایر اهداف قانونی استفاده نمایند.

ماده ۶۴- نگهداری سوابق ساختمان

اطلاعات و سوابق ثبت‌شده در پرونده الکترونیکی ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان باید در تمام طول عمر ساختمان نگهداری و به‌روزرسانی شود. تبصره- در صورت تخریب، تجدید بنا یا خروج ساختمان از چرخه بهره‌برداری، سوابق مربوط به عنوان سابقه دائمی ساختمان در سامانه حفظ خواهد شد.

فصل یازدهم

نظام مالی خدمات حرفه‌ای ساختمان

ماده ۶۵- حساب اختصاصی ساختمان

به منظور تضمین استقلال حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت، شفافیت مالی، تسهیل پرداخت‌ها، جلوگیری از تعارض منافع و صیانت از حقوق مالکان، ذی‌نفعان و بهره‌برداران، صاحب کار مکلف است همزمان با ثبت پروژه در سامانه، حساب اختصاصی ساختمان را نزد یکی از بانک‌های مورد تأیید بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح و مشخصات آن را در سامانه ثبت نماید. کلیه پرداخت‌های مربوط به خدمات طراحی، مدیریت پروژه، بازرسی فنی ساختمان، آزمایشگاه فنی، نگهداشت و سایر خدمات حرفه‌ای ابلاغی وزارت حسب مورد از طریق این حساب انجام می‌شود.

تبصره ۱- وجوه موجود در حساب اختصاصی ساختمان متعلق به پروژه بوده و صرفاً برای پرداخت هزینه‌ها و خدمات مرتبط با همان ساختمان قابل استفاده است.

تبصره ۲- افتتاح حساب اختصاصی ساختمان موجبات ایجاد مالکیت، حق برداشت یا تصرف برای وزارت، سازمان، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، بهره‌بردار سامانه یا سایر اشخاص را فراهم نخواهد کرد.

ماده ۶۶- تأمین اعتبار حساب اختصاصی ساختمان

صاحب کار مکلف است اعتبار مورد نیاز خدمات حرفه‌ای ساختمان را متناسب با برنامه زمان‌بندی اجرای پروژه، در دوره‌های سه‌ماهه یا شش‌ماهه، بر اساس تعرفه‌های مصوب و تعدیلات ناشی از شاخص‌های رسمی اعلامی مراجع قانونی ذی‌ربط، در حساب اختصاصی ساختمان تأمین نماید. ارائه خدمات حرفه‌ای جدید، ادامه خدمات یا ثبت مراحل بعدی پروژه در سامانه، منوط به وجود اعتبار کافی در حساب اختصاصی ساختمان خواهد بود.

ماده ۶۷- پرداخت حق‌الزحمه خدمات مهندسی و حرفه‌ای

پرداخت حق‌الزحمه حرفه‌مندان بر اساس قراردادهای ثبت‌شده، میزان پیشرفت خدمات، تحقق زمان‌بندی پرداخت یا مراحل قراردادی حسب مورد، و پس از ثبت مستندات و احراز شرایط پرداخت در سامانه انجام می‌شود. در صورت تعلیق، توقف، فسخ، خاتمه، جایگزینی یا هرگونه تغییر در ارائه خدمات، حق‌الزحمه خدمات انجام‌شده تا تاریخ خاتمه، متناسب با میزان خدمات ارائه شده قابل پرداخت خواهد بود.

تبصره ۱- در مورد قراردادهای مدیریت پروژه یا پیمانکاری با تعهد تأمین مصالح، پرداخت‌ها خارج از سازوکار سامانه انجام می‌شود؛ لیکن ثبت قرارداد، اطلاعات و مستندات مربوط به اجرای قرارداد، پیشرفت کار و سایر تکالیف این آیین‌نامه در سامانه الزامی است.

تبصره ۲- سامانه صرفاً مرجع کنترل تحقق شرایط پرداخت و صدور مجوز پرداخت بوده و مسئولیت انتقال وجه بر عهده بانک عامل است.

ماده ۶۸- تعرفه خدمات حرفه‌ای

تعرفه خدمات حرفه‌ای موضوع این آیین‌نامه با رعایت مسئولیت حرفه‌ای، میزان ریسک، نوع، پیچیدگی و مقیاس ساختمان، کیفیت خدمات، سطح صلاحیت، ظرفیت فعالیت حرفه‌ای، پوشش بیمه مسئولیت حرفه‌ای و سایر شاخص‌های مؤثر، به پیشنهاد سازمان نظام مهندسی ساختمان و تأیید شورای موضوع ماده ۱۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون، توسط وزارت تهیه و ابلاغ می‌شود. تبصره- وزارت می‌تواند تعرفه خدمات را متناسب با شاخص‌های رسمی تورم، هزینه‌های حرفه‌ای و سایر شاخص‌های اقتصادی به‌صورت دوره‌ای تعدیل و اعلام نماید. تعرفه مصوب مبنای محاسبه ظرفیت اشتغال، کارکرد حرفه‌مند و پرداخت مالیات آن است.

ماده ۶۹- ضوابط اجرایی نظام مالی

وزارت مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، ضوابط اجرایی این فصل را مشتمل بر موارد زیر تهیه و ابلاغ نماید:

الف- نحوه افتتاح، ثبت، مدیریت و نظارت بر حساب اختصاصی ساختمان.

ب- نحوه تأمین اعتبار، کنترل موجودی، شارژ دوره‌ای و اعمال تعدیلات.

پ- نحوه کنترل شرایط پرداخت، صدور مجوز پرداخت توسط سامانه و پرداخت توسط بانک عامل.

ت- نحوه تسویه حساب در صورت تغییر یا خاتمه خدمات یا خاتمه پروژه.

ث- نحوه رسیدگی به اختلافات مالی.

ج- سایر ضوابط اجرایی مورد نیاز.

فصل دوازدهم

راهبری، ضمانت اجرا و استقرار تدریجی نظام کنترل ساختمان

ماده ۷۰- راهبری و پایش نظام کنترل ساختمان

وزارت مسئول سیاست‌گذاری، راهبری، پایش، ارزیابی و توسعه نظام کنترل ساختمان و حسن اجرای این آیین‌نامه در سطح کشور است.

تبصره ۱- وزارت کشور، مراجع صدور پروانه ساختمان، سازمان نظام مهندسی ساختمان، شرکت‌های بازرسی فنی ساختمان، بیمه‌گران، دستگاه‌های خدمات‌رسان و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط مکلفند در حدود وظایف قانونی خود همکاری لازم را برای اجرای این آیین‌نامه به عمل آورند.

تبصره ۲- وزارت مکلف است به‌صورت مستمر عملکرد نظام کنترل ساختمان، کیفیت ساختمان‌ها، میزان رعایت مقررات ملی ساختمان، عملکرد اشخاص دارای صلاحیت و اثربخشی این آیین‌نامه را ارزیابی و حسب مورد نسبت به اصلاح فرآیندها و مقررات اقدام نماید.

ماده ۷۱- ضمانت اجرای عمومی

در صورت عدم رعایت تکالیف مقرر در این آیین نامه توسط اشخاص مشمول، حسب مورد اقدامات زیر قابل اعمال است:

- الف- اخطار و تعیین مهلت رفع نقص.
- ب- ثبت عدم انطباق در پرونده الکترونیکی ساختمان.
- پ- اعمال محدودیت در صدور، تمدید یا اعتبار مجوزها، گواهی ها و خدمات مرتبط.
- ت- اعمال محدودیت بهره برداری یا الزام به انجام اقدامات اصلاحی.
- ث- سایر ضمانت اجرای مقرر در قوانین و مقررات مربوط.

ماده ۷۲- ساختمان های پرخطر

در صورت احراز وجود خطر مؤثر برای ایمنی عمومی، سلامت بهره برداران یا پایداری ساختمان، مرجع ذی صلاح می تواند بر اساس گزارش بازرس فنی ساختمان یا سایر مراجع قانونی حسب مورد دستور انجام اقدامات اصلاحی، محدودیت بهره برداری، تخلیه موقت یا سایر اقدامات قانونی لازم را صادر نماید.

ماده ۷۳- ثبت و پایش انجام خدمات مهندسی

انجام خدمات مهندسی موضوع این آیین نامه، توسط سامانه ثبت و پایش می شود. مدیر پروژه و بازرس فنی ساختمان گزارش های خود را همراه با تأییدیه زمانی و موقعیت مکانی در سامانه ثبت می نمایند.

تبصره ۱- سازمان استان و وزارت، در چارچوب برنامه پایش کیفیت خدمات مهندسی، پروژه ها را بر مبنای شاخص های مصوب (از جمله تراکم پروژه های تحت مسئولیت هر شخص و اهمیت پروژه) برای بازدید میدانی انتخاب می نمایند.

تبصره ۲- مغایرت تأییدیه زمانی-مکانی ثبت شده با محل و زمان واقعی پروژه، در احراز تخلف موضوع ماده (۹۱) آیین نامه اجرائی قانون، به عنوان قرینه اثباتی نزد شورای انتظامی قابل استناد است.

تبصره ۳- ظرفیت اشتغال هر شخص متناسب با امکان انجام واقعی وظایف وی در تمامی پروژه های تحت مسئولیتش تعیین می شود؛ تجاوز از این ظرفیت، توسط سامانه به شورای انتظامی گزارش می شود.

تبصره ۴- سازوکار دریافت گزارش از سایر اشخاص مطلع درباره کیفیت اجرای این ماده، با حفظ محرمانگی هویت گزارش دهنده، به موجب دستورالعمل وزارت تعیین می شود.

ماده ۷۴- تخلفات حرفه ای و ثبت سوابق

عدم رعایت تکالیف مقرر در این آیین نامه توسط حرفه مندان، تخلف حرفه ای محسوب شده و مطابق قانون، آیین نامه اجرایی آن و مقررات مربوط مورد رسیدگی قرار می گیرد.

تبصره ۱- اعمال مجازات های انتظامی، تعلیق، محدودیت یا لغو صلاحیت مانع از مسئولیت های مدنی، حقوقی یا کیفری اشخاص نخواهد بود.

تبصره ۲- کلیه آرای قطعی، تعلیق‌ها، محرومیت‌ها، محدودیت‌ها، سوابق تخلفات و سوابق عملکرد حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت باید در سامانه و حسب مورد در کارنامه حرفه‌ای آنان ثبت شود.

تبصره ۳- وزارت می‌تواند برای اشخاص دارای عملکرد مطلوب و مستمر، مشوق‌های حرفه‌ای، بیمه‌ای، مالی و اداری پیش‌بینی نماید.

ماده ۷۵- حمایت از نگهداشت ساختمان و مدیریت ریسک

وزارت، وزارت کشور، شهرداری‌ها، بیمه‌گران، دستگاه‌های خدمات‌رسان و سایر دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط مکلفند در حدود اختیارات قانونی خود نسبت به طراحی و اعمال مشوق‌ها و محدودیت‌های لازم به منظور توسعه نگهداشت ساختمان، بازرسی فنی نگهداشت ساختمان، بهینه‌سازی انرژی، ارتقای ایمنی و کاهش ریسک ساختمان اقدام نمایند.

تبصره- مشوق‌ها و محدودیت‌های موضوع این ماده می‌تواند شامل تسهیلات مالی و اعتباری، حمایت‌های بیمه‌ای، عوارض و تعرفه‌های ترجیحی، اولویت در ارائه خدمات، محدودیت خدمات غیر ضروری و سایر سازوکارهای قانونی باشد.

ماده ۷۶- آموزش، ترویج و ارتقای صلاحیت حرفه‌ای

وزارت با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان، مراجع آموزشی، تشکل‌های حرفه‌ای و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، برنامه‌های آموزش، ترویج، فرهنگ‌سازی، توانمندسازی و ارتقای صلاحیت حرفه‌ای عوامل مؤثر در نظام کنترل ساختمان و همچنین آگاهی‌بخشی عمومی به بهره‌برداران ساختمان را تهیه و ابلاغ می‌نماید. وزارت مکلف است بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه، برای کلیه اشخاص دارای صلاحیت نظام ارزیابی عملکرد، رتبه‌بندی، پایش کیفیت خدمات و سوابق حرفه‌ای را مستقر نماید و نتایج آن را در تعیین ظرفیت فعالیت حرفه‌ای، تمدید صلاحیت، ارتقاء پایه و سایر فرآیندهای حرفه‌ای اعمال نماید.

تبصره - وزارت می‌تواند متناسب با تحولات فناوری، نیازهای صنعت ساختمان و توسعه خدمات مهندسی، ضوابط فعالیت و نحوه به‌کارگیری صلاحیت‌های تخصصی و میان‌رشته‌ای جدید را، در حدود قوانین و مقررات، تدوین و ابلاغ نماید.

ماده ۷۷- استقرار تدریجی نظام صلاحیت حرفه‌ای عوامل اجرایی ساختمان

وزارت مکلف است با همکاری وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای کشور، سازمان نظام مهندسی ساختمان، دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و تشکل‌های حرفه‌ای، نظام صلاحیت حرفه‌ای پیمانکاران تخصصی، استادکاران و سایر عوامل اجرایی ساختمان را به‌صورت تدریجی مستقر نماید.

تبصره ۱- وزارت می‌تواند استقرار نظام صلاحیت حرفه‌ای را بر اساس نوع حرفه، اهمیت ساختمان، موقعیت جغرافیایی، میزان خطرپذیری پروژه و ظرفیت اجرایی کشور، به‌صورت مرحله‌ای و منطقه‌ای اجرا نماید.

تبصره ۲- تا زمان استقرار کامل نظام صلاحیت حرفه‌ای، به‌کارگیری اشخاص فاقد گواهی و پروانه صلاحیت صرفاً در حدود ضوابط و برنامه زمان‌بندی ابلاغی وزارت مجاز بوده و مسئولیت انتخاب، هدایت، کنترل و عملکرد آنان حسب مورد بر عهده مدیر پروژه خواهد بود.

تبصره ۳- وزارت مکلف است با همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط، ظرف مدت معین، ضوابط شناسایی، آموزش، ارزیابی، رتبه‌بندی، صدور، تمدید، تعلیق و لغو صلاحیت حرفه‌ای عوامل اجرایی ساختمان را تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۴- از تاریخ‌های مقرر در برنامه زمان‌بندی ابلاغی وزارت، به کارگیری هر یک از گروه‌های شغلی فاقد صلاحیت حرفه‌ای و مهارتی در ساختمان‌های مشمول این آیین‌نامه ممنوع خواهد بود.

تبصره ۵- گواهینامه‌های مهارت فنی، صلاحیت یا رتبه حرفه‌ای صادره از وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور یا سایر مراجع قانونی، حسب مورد و در حدود قانون، آیین‌نامه اجرایی قانون وضوابط ابلاغی وزارت، مبنای احراز صلاحیت حرفه‌ای موضوع این آیین‌نامه خواهد بود.

ماده ۷۸- استقرار تدریجی نظام بازرسی فنی و کنترل ساختمان

وزارت مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان نظام مهندسی ساختمان، بیمه مرکزی، شهرداری‌ها و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط، برنامه استقرار تدریجی الزامات این آیین‌نامه را بر اساس گروه ساختمانی، نوع کاربری، سطح خطرپذیری، اهمیت ساختمان و اولویت‌های ملی تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۱- اجرای الزامات مربوط به نگهداشت ساختمان، بازرسی فنی بهره‌برداری، بازرسی فنی نگهداشت ساختمان، گواهی وضعیت فنی ساختمان و سایر تکالیف مربوط به ساختمان‌های موجود به صورت تدریجی و مرحله‌ای انجام می‌شود.

تبصره ۲- اولویت اجرا با ساختمان‌های عمومی و تجمعی، بلندمرتبه، درمانی، آموزشی، اقامتی، مجتمع‌های بزرگ و ساختمان‌های دارای مخاطرات ویژه خواهد بود.

ماده ۷۹- دوره گذار نظام بازرسی فنی ساختمان

تا زمان استقرار نظام بازرسی فنی ساختمان در محدوده هر مرجع صدور پروانه، انتخاب ناظر ساختمان از طریق سامانه و بدون دخالت صاحب کار یا سایر ذی‌نفعان انجام می‌شود.

تبصره ۱- وزارت با همکاری وزارت کشور، استقرار نظام بازرسی فنی و کنترل ساختمان در هر حوزه را تعیین و اعلام می‌نماید.

تبصره ۲- پس از استقرار نظام بازرسی فنی ساختمان در هر حوزه، انتخاب اشخاص دارای صلاحیت مطابق احکام این آیین‌نامه انجام می‌شود.

ماده ۸۰- انطباق مقررات اجرایی

از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این آیین‌نامه، کلیه دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و سایر مقررات اجرایی موضوع قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن، باید با مفاد این آیین‌نامه منطبق باشند. در صورت وجود تعارض، مفاد این آیین‌نامه ملاک عمل خواهد بود.

تبصره- وزارت مکلف است همزمان با اجرای این آیین‌نامه، نسبت به شناسایی، تنقیح، جمع‌آوری، بازنگری و حذف مقررات متعارض، موازی، منسوخ یا غیرضرور در حوزه صنعت ساختمان اقدام نموده و فهرست مقررات معتبر را از طریق سامانه منتشر و به‌روزرسانی نماید.