

*** شیوه نامه کسب صلاحیت سازنده حقیقی**

(نسخه نهایی با آخرین اصلاحات ۹۰/۱/۲۰)

سازنده حقیقی: الزاماً باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردانی یا تجربی در رشته عمران و یا معماری باشد و پس از کسب امتیازات لازم (براساس موارد ذیل) رتبه بندی می گردد.

امتیازاتی که متقاضی براساس مدارک ارائه شده باید کسب نماید.

۱- امتیاز بندی پایه پروانه اشتغال

پروانه اشتغال به کار مهندسی			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار تجربی			
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	پایه
۳	۵	۸	۲	۳	۵	۲	۳	۴	امتیاز

۲- ارائه سابقه حرفه ای در بخش اجرای ساختمان

در این بخش مدارک متقاضی به دو گونه می تواند ارائه شود.

۱-۲- مدارکی که دارای سوابق بیمه از سازمان مربوطه می باشد.

۲-۲- مدارکی که فاقد سوابق بیمه از سازمان مربوطه است.

۱-۲- با ارائه مدارک ذیل به ازای هر یک سال سابقه کار یک امتیاز و یا هر ۵۰۰ مترمربع اجرای

ساختمان یک امتیاز (هر کدام که بیشتر شد) تعلق می گیرد.

۱-۱-۲- ارائه گواهی سابقه کار از شرکت با درج زمان اشتغال ، نام پروژه ، سمت

۲-۱-۲- گواهی بیمه مربوط به سابقه ارائه شده در بند ۱-۱-۲ (چنانچه متقاضی عضو هیأت مدیره

شرکت باشد ارائه تصویر برابر اصل شده روزنامه رسمی شرکت کافی است و نیاز به ارائه گواهی بیمه

(نیست)

۲-۱-۳- کپی قراردادهای اجرای پروژه ها

۲-۱-۴- ارائه مدارکی مستند برای اثبات مترائ پروژه (چنانچه مترائ پروژه در قرارداد ذکر شده باشد نیاز به ارائه این مدارک نیست).

۲-۱-۵- نامه ابلاغ قرارداد یا صورتجلسه تحویل زمین پروژه

۲-۱-۶- صورتجلسه تحویل موقت پروژه

تبصره ۱: مترائ قابل محاسبه در سابقه حرفه ای برابر است با

مدت اشتغال متقاضی در یک پروژه خاص

درصد پیشرفت فیزیکی × مترائ کل ×

مدت زمان اجرای آن پروژه

تبصره ۲: مدارک بندهای ۲-۱-۳ تا ۲-۱-۶ برای تعیین مترائ الزامی است و چنانچه متقاضی نتواند این مدارک را ارائه نماید امتیاز بر اساس مدت سابقه کار محاسبه می شود.

۲-۲-۲- مواردی که لیست بیمه وجود ندارد که براساس حالات ذیل مدارک ارائه و امتیاز تعیین می گردد.

۲-۲-۱- متقاضی، مالک ساختمان باشد:

مدارک مورد نیاز:

- تصویر سند مالکیت
 - تصویر پروانه ساختمانی
 - تصویر پایان کار یا گزارش پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر
- تبصره ۱:** سند مالکیت یا پروانه ساختمانی باید به نام متقاضی باشد.

۲-۲-۲- مشارکت در ساخت

مدارک مورد نیاز:

- قرار داد مشارکت ثبت شده در دفتر اسناد رسمی
- تصویر سند مالکیت
- تصویر پروانه ساختمانی
- تصویر پایانکار یا گزارش پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر

۲-۲-۳- پیمانکاری در بخش خصوصی

مدارک مورد نیاز:

- قرارداد با کارفرما به همراه گواهی تأیید امضاء کارفرما در دفتر اسناد رسمی
- تأییدیه ناظر ساختمانی
- تصویر پروانه ساختمانی
- تصویر پایانکار یا گزارش پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر

۲-۲-۴- اجرا در چارچوب ضوابط سازمان نظام مهندسی ساختمان

مدارک مورد نیاز:

- ارائه قرارداد مورد تأیید دفتر نمایندگی
- پرینت عملکرد مربوط به پروژه ها
- ارائه نامه از مهندس مجری و تأییدیه دفتر نمایندگی مبنی بر سرپرستی کارگاه (همکاران مجریان)
- ارائه پایانکار یا پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر

* در بخش سوابق حرفه ای باید دارای حداقل ۴ امتیاز بوده و حداکثر ۲۰ امتیاز به آن تعلق خواهد گرفت.

۳- توان مالی ، امکانات و تجهیزات

۳-۱- سرمایه و تجهیزات به ازای هر یک میلیارد ریال یک امتیاز

ارائه اسناد اموال شخصی و برآورد ریالی آن توسط کارشناس عمومی ماده ۲۷ سازمان نظام مهندسی ساختمان یا کارشناس رسمی دادگستری

تبصره ۱: تصویر سند مالکیت باید توسط مراجع ذیصلاح برابر اصل گردد.

تبصره ۲: چنانچه زمین یا ملکی فاقد سند رسمی باشد (دستنویس) دو کارشناس باید سند مذکور را تأیید نمایند و تصویر پروانه کارشناسی ایشان الزامی است.

تبصره ۳: در خصوص ابزار و تجهیزات، اقلامی که در احداث ساختمان کاربرد دارند با ارائه فاکتور رسمی ارزش گذاری می گردند.

۳-۲- دریافت تسهیلات و اعتبارات بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵ امتیاز

- وام های دریافتی برای پروژه های ساختمانی که با ارائه سند مالکیت یا قرارداد با بانک و یا با ارائه نامه از بانک امتیاز تعلق می گیرد.

۳-۳- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵ امتیاز مشارکت در پروژه های ساختمانی با ارائه مشارکت نامه رسمی و برآورد مالی توسط کارشناس ماده ۲۷ سازمان نظام مهندسی یا کارشناس رسمی دادگستری

۳-۴- استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال ۱ امتیاز
چنانچه متقاضی در پروژه های ساختمانی سرمایه گذاری کرده باشد و این پروژه ها در حال احداث باشد با ارائه مدارک مثبت و برآورد کارشناس ماده ۲۷ سازمان یا کارشناس رسمی دادگستری امتیاز تخصیص می یابد.

۳-۵- ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵ امتیاز
با ارائه ضمانت نامه بانکی معتبر امتیاز تخصیص می یابد.

۳-۶- میزان سرمایه گذاری های قبلی به ازای هر یک میلیارد ریال ۱/۵ امتیاز
چنانچه متقاضی در پروژه ساختمانی سرمایه گذاری کرده و آن سرمایه گذاری به اتمام رسیده باشد به شرط اینکه تکلیف تسهیلات و اعتبارات بانکی آن با ارائه مدارک مثبت مشخص شده باشد با برآورد کارشناس عمومی ماده ۲۷ سازمان یا کارشناس رسمی دادگستری امتیاز تعلق می گیرد.

* حداقل میزان بخش مالی ۱ امتیاز و حداکثر ۱۵ امتیاز است. و برای سازندگان حقیقی پایه دو و سه کسب امتیاز در این بخش الزامی نیست.

۴- ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرای شده توسط متقاضی

۴-۱- رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تأیید دستگاه نظارت یا ناظران (تا ۱۰ نمره)
- برای هر پروژه که در بخش سوابق حرفه ای ارائه شده است باید یک گواهی در خصوص رعایت مقررات ملی از ناظر آن پروژه براساس درجه بندی زیر ارائه نماید که میانگین نمرات پروژه ها در این قسمت لحاظ می شود.
با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه اخذ و ارائه تأیید ناظران معماری، سازه، برق و مکانیک در پروژه های بخش خصوصی الزامی است و در صورت عدم ارائه تأیید هر کدام از ناظران به همان نسبت از نمره این بخش کسر می گردد.

عالی ۱۰ نمره

(در این صورت پروژه به صورت رندوم از طرف سازمان نظام مهندسی ساختمان و اداره کل مسکن و شهرسازی بازدید می گردد)

$$A = \frac{\sum A_i}{n}$$

خیلی خوب ۸ نمره

$$A_{\max} = 10 \quad \text{حداکثر } A$$

خوب ۶ نمره

$$A_i = \text{امتیاز هر پروژه}$$

متوسط ۴ نمره

$$n = \text{تعداد پروژه}$$

قابل قبول ۲ نمره

نامطلوب ۰ نمره

۴-۲- **ارائه گواهی عدم خلاف و یا پایانکار و یا مدارک مستند مبنی بر انجام تعهدات (تا ۱۰ نمره)** برای پروژه های معرفی شده در بخش سوابق حرفه ای (بند ۲) باید یکی از مدارک فوق را ارائه نماید. و برای هر پروژه در صورت ارائه مدارک فوق ۱۰ نمره تعلق می گیرد و نمره این بخش براساس میانگین این نمرات لحاظ می شود.

$$B = \frac{\sum B_i}{n}$$

$$B_{\max} = 10 \quad \text{تعداد پروژه } n$$

$$B = \text{امتیاز هر پروژه}$$

۴-۳- **اجرای ساختمان و انجام تعهدات در موعد پیش بینی شده در قراردادهای مرتبط با تأخیر کمتر از ۲۵ درصد مدت مقرر (تا ۱۰ نمره)**

- در بخش دولتی قرارداد و تحویل موقت باید ارائه شود و چنانچه بیش از ۲۵ درصد مدت قرارداد باشد باید گواهی تأخیر مجاز را ارائه نماید تا برای آن پروژه ۱۰ نمره را کسب نماید.
- در بخش خصوصی نامه ای از کارفرما که تأخیرات پروژه مجاز می باشد. (امضا کارفرما توسط مراجع ذیربط گواهی امضا گردد)

نمرات کل این بخش براساس میانگین نمرات پروژه ها تعیین می گردد.

$$e = \frac{\sum e_i}{n}$$

$$e = \text{امتیاز هر پروژه}$$

$$e_{\max} = 10$$

$$n = \text{تعداد پروژه}$$

۴-۴- بازپرداخت به موقع تسهیلات بانکی یا ترتیب باز پرداخت آن با توجه به تأخیرات مجاز)
تا ۲۰ نمره)

برای هر پروژه متقاضی در صورت ارائه نامه از بانک مربوطه نمره ۲۰ را کسب می نماید. نمره نهایی براساس میانگین نمرات پروژه ها که در بخش توان مالی به عنوان پروژه های دارای تسهیلات معرفی شده اند تعیین می شود.

۴-۵- استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان (تا ۲۰ نمره)

- استفاده از تکنولوژی صنعتی سازی ساختمان

- رعایت سبک سازی

- بهینه سازی مصرف انرژی بر اساس مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان

- استفاده از مصالح نوین

با تأیید ناظر برای هر پروژه که یکی از مصادیق فناوری نوین در آن استفاد شده است ۲۰ نمره تعلق می گیرد و به پروژه هایی که در بخش سوابق حرفه ای ارائه شده اند این نمره باید تعلق گیرد و چنانچه در پروژه ای این فناوری استفاده نشده باشد یا تأیید ناظر آن پروژه ارائه نشده باشد نمره صفر لحاظ شده و نمره نهایی با میانگین نمرات تعیین می شود.

نحوه امتیاز بندی شاخص های ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرا شده (بند ۴) و عملکرد موفق در کارهای قبلی

۱۰ تا ۲۰ نمره	۲۱ تا ۳۰ نمره	۳۱ تا ۴۰ نمره	۴۱ تا ۵۰ نمره	۵۱ و بیشتر
۳ امتیاز	۵ امتیاز	۷ امتیاز	۹ امتیاز	۱۰ امتیاز

* حداقل امتیاز لازم در این بخش ۳ و حداکثر آن ۱۰ تعیین می گردد.

۵- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقیقی

جدول کسب امتیاز متقاضیان سازنده حقیقی

ردیف	عوامل کسب امتیاز اشخاص حقیقی	حداقل	حداکثر
۱	پروانه اشتغال	۲	۸
۲	سوابق حرفه ای	۴	۲۰
۳	توان مالی	۱	۱۵
۴	مطلوبیت کارهای انجام شده	۳	۱۰

تعیین پایه سازنده حقیقی

پایه سازنده	حداقل امتیاز لازم
۳	۱۰
۲	۲۲/۵
۱	۳۵

آخرین نسخه این شیوه نامه در ۵ ماده می باشد که طی نامه شماره ۱۰۷۳-۵۴۷-۸۹ مورخ ۹۰/۱۰/۲۱ ابلاغ گردید.