

شیوه نامه کسب صلاحیت سازنده حقوقی (پیشنهادی)

سازنده حقوقی:

شرکت یا مؤسسه دارای پروانه اشتغال به کار از سازمان مسکن و شهرسازی

شرایط احراز صلاحیت و تعیین پایه سازنده حقوقی

این شرایط براساس دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی به شماره ۵۶۰۹۶/۱۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ می باشد که این شیوه نامه منبعث از آن می باشد.

شخص حقوقی براساس بند ۱ و ۲ و ۳ این شیوه نامه تعیین صلاحیت می گردد.

۱- شرایط عمومی شخص حقوقی متقاضی صلاحیت سازنده :

۱-۱- شرکت باید به یکی از صدور مندرج در قانون تجارت در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده و تأسیس آن در روزنامه رسمی کشور آگهی شده باشد.

۱-۲- موضوع شرکت، انجام خدمات اجرای ساختمان باشد.

۱-۳- عضو حقوقی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان باشند.

۱-۴- حداقل دو نفر از اعضای هیأت مدیره شرکت باید مهندس یا کاردان دارای پروانه اشتغال اجرا یا سازنده دارای اعتبار که یک نفر آنان در رشته های معماری و عمران و نفر بعدی می تواند در یکی از رشته های تأسیسات برقی یا تأسیسات مکانیکی و یا نقشه برداری بوده و در شرکت به طور تمام وقت اشتغال به کار داشته باشد.

تبصره ۱: نحوه احراز اشتغال تمام وقت برای شاغلین در شرکت و اعضای هیأت مدیره به شرح ذیل است:

- برای اعضای هیأت مدیره شرکت هایی که از قبل فعال بوده اند ارائه لیست بیمه الزامی است.

- برای شاغلین در شرکت و اعضای هیأت مدیره شرکت های تازه تأسیس تکمیل و ارائه فرم خوداظهاری

با تأیید شرکت الزامی است.

تبصره ۲: چنانچه اعضای هیأت مدیره و شاغلین در شرکت که در کسب امتیاز و صلاحیت مؤثرند فاقد صلاحیت اجرا یا سازنده معتبر باشند باید قبلاً تعیین صلاحیت شده و پروانه اشتغال معتبر دارای این صلاحیت را ارائه نمایند.

۲- نحوه کسب امتیاز شخص حقوقی

شخص حقوقی در این بخش با ارائه مدارک مطابق بندهای ۱-۲ تا ۵-۲ امتیاز کسب می نماید. چنانچه شرکت تازه تأسیس باشد (فاقد سابقه باشد) و یا اعضای هیأت مدیره و شاغلین دارای سوابق و امکاناتی جدا از شرکت (به صورت انفرادی) باشند. امتیاز آنان با اعمال ضریب ۰/۴ در امتیاز شرکت لحاظ می شود.

تبصره ۵: شاغلین در شرکت در بخش توان مالی، امکانات و تجهیزات برای شرکت نمی توانند امتیاز کسب نمایند.

۲-۱- امتیاز بندی پایه پروانه اشتغال اعضای حقیقی هیأت مدیره و شاغلین امتیاز آور در شخص حقوقی

پروانه اشتغال به کار مهندسی			پروانه اشتغال به کار کاردانی			پروانه اشتغال به کار تجربی (دارندگان دیپلم فنی و پروانه های مهارت فنی)			پایه
۱	۲	۳	۱	۲	۳	۱	۲	۳	
۳	۵	۸	۲	۳	۵	۲	۳	۴	امتیاز

حداکثر امتیاز قابل کسب توسط سازنده از این شاخص ۲۰ می باشد.

۲-۲- ارائه سوابق حرفه ای در امر اجرا

با ارائه مدارک ذیل به ازای هر ۵۰۰ مترمربع بنای احداث شده یک امتیاز به شرکت تعلق می گیرد و حداکثر ۴۰ امتیاز در این بخش تعلق خواهد گرفت.

۲-۲-۱- کپی قراردادهای منعقد شده با کارفرما

۲-۲-۲- ارائه مدارکی مستند برای اثبات مترژ پروژه

تبصره ۱: در صورت عدم ارائه مستندات مترژ با معادل سازی مبلغ قرارداد (با توجه به هزینه تقریبی ساختمان در زمان قرارداد) به مترژ، امتیاز لحاظ می شود.

۲-۱-۳- نامه ابلاغ قرارداد یا صورتجلسه تحویل زمین پروژه

۲-۱-۴- صور تجلسه تحویل موقت پروژه یا درصد پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر دستگاه نظارت

تبصره ۲: متراژ قابل محاسبه در سابقه حرفه ای برابر است با

$$\frac{\text{مدت اشتغال متقاضی در یک پروژه خاص}}{\text{مدت زمان اجرای آن پروژه}} \times \text{درصد پیشرفت فیزیکی} \times \text{متراژ کل}$$

تبصره ۳: چنانچه قرارداد شرکت در بخش خصوصی و با شخص حقیقی بوده باشد. ارائه مدارک ذیل

الزامی است:

۱- تصویر قرارداد منعقدہ با کارفرما

۲- گواهی امضاء کارفرما در دفتر اسناد رسمی

۳- تصویر پروانه ساختمانی

۴- تأییدیه ناظر ساختمانی

۵- تصویر پایانکار یا درصد پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر

تبصره ۴: چنانچه شرکت دارای پروانه اشتغال مجری حقوقی بوده و سابقه اجرا در چارچوب ضوابط سازمان

نظام مهندسی را داشته باشد ارائه مدارک ذیل الزامی است.

۱- ارائه قرار داد مورد تأیید دفتر نمایندگی

۲- پرینت عملکرد مربوط به پروژه ها

۳- ارائه پایانکار یا پیشرفت فیزیکی مورد تأیید ناظر

۲-۳- ارزیابی توان مالی ، امکانات و تجهیزات

در این بخش فقط موارد متعلق به شرکت (با ضریب یک) و اعضای هیأت مدیره به صورت انفرادی (با

ضریب ۰/۴) لحاظ می شود و شاغلین امتیازی برای شرکت کسب نمی نمایند.

۲-۳-۱- سرمایه و تجهیزات به ازای هر یک میلیارد ریال یک امتیاز

ارائه اسناد اموال شرکت و یا اعضای هیأت مدیره و برآورد ریالی آن توسط کارشناس عمومی ماده ۲۷ سازمان

نظام مهندسی ساختمان یا کارشناس رسمی دادگستری

تبصره ۵: در خصوص ابزار و تجهیزات اقلامی که در احداث ساختمان کاربرد دارند با ارائه فاکتور رسمی

ارزش گذاری می گردند.

۲-۳-۲- 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.

۲-۳-۳- 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

۲-۳-۴- استفاده از اعتبار جذب یا سرمایه گذاری به ازای هر یک میلیارد ریال ۱ امتیاز
چنانچه شرکت یا اعضای هیأت مدیره 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.

۲-۳-۵- ارائه ضمانت نامه بانکی به ازای هر یک میلیارد ریال ۰/۵ امتیاز

با ارائه ضمانت نامه بانکی معتبر امتیاز تخصیص می یابد.

۲-۳-۶- میزان سرمایه گذاری های قبلی به ازای هر یک میلیارد ریال ۱/۵ امتیاز

چنانچه شرکت یا اعضای هیأت مدیره 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 امتیاز لازم قابل کسب در این بخش ۲ امتیاز و حداکثر ۳۰ امتیاز می باشد.

۲-۴- ارزیابی مطلوبیت کارهای اجرای شده

۲-۴-۱- رعایت مقررات ملی ساختمان براساس تأیید دستگاه نظارت یا ناظر (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.

عالی ۱۰ نمره

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

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

۲-۴-۲- 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.

$$B = \frac{\sum B_i}{n} \quad B_{\max} = 10 \quad n = \text{تعداد پروژه}$$

$$B = \text{امتیاز هر پروژه}$$

۲-۴-۳- 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.
نمرات کل این بخش براساس میانگین نمرات پروژه ها تعیین می گردد.

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

امتیاز هر پروژه = e

$$e_{\max} = 10$$

تعداد پروژه = n

۲-۴-۴- 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.

۲-۴-۵- استفاده از فناوری های نوین صنعت ساختمان (تا ۲۰ نمره)

- 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 و عملکرد موفق در کارهای قبلی

۱۰ تا ۲۰ نمره	۲۰ تا ۳۰ نمره	۳۱ تا ۴۰ نمره	۴۱ تا ۵۰ نمره	۵۱ و بیشتر
۳ امتیاز	۵ امتیاز	۱۰ امتیاز	۱۵ امتیاز	۲۰ امتیاز

* حداقل امتیاز لازم که سازنده باید از این بخش کسب نماید ۵ و حداکثر آن ۲۰ می باشد.

۳- حداقل شرایط لازم برای ترکیب اعضای اصلی هیأت مدیره سازنده حقوقی جهت اخذ صلاحیت

جدول ۳: حداقل شرایط لازم جهت ترکیب اعضای اصلی هیأت مدیره سازنده حقوقی برای اخذ صلاحیت

پایه سازنده حقوقی					پایه ۳	پایه ۲	پایه ۱
ترکیب ۲ نفر عضو اصلی					مهندس پایه ۳-	۲ نفر مهندس	۲ نفر مهندس
هیأت مدیره					کاردان	کاردان	کاردان
					کاردان	پایه ۳	پایه ۲
						پایه ۲	پایه ۱

جدول شماره ۴: حداقل و حداکثر امتیاز کسب شده لازم از بند ۱-۲ تا ۴-۲

عوامل کسب امتیاز	حداقل	حداکثر
پروانه اشتغال اعضا	۴	۲۰
سوابق حرفه ای	۸	۴۰
توان مالی	۲	۳۰
مطلوبیت کارهای اجرا شده	۵	۲۰

۴- تعیین پایه و حدود صلاحیت سازندگان حقوقی

پایه سازنده حقوقی با توجه به شرایط کلی ذکر شده در بند ۱، حداقل شرایط لازم بند ۳ و امتیازات کسب شده در بند ۲ به شرح ذیل تعیین می گردد.

جدول شماره ۵: تعیین پایه سازنده حقوقی

پایه	حداقل امتیاز لازم
۳	۲۰
۲	۴۵
۱	۷۰