



قوه قضائیه  
دادستانی کل کشور

ناوخت حقوق عامه و پیشگیری از وقوع جرم

بیتجاری

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۶/۱۸  
شماره: ۹۰۰۰/۲۹۲۸۰/۱۴۰۳/۱۴۰  
پیوست: دارد

جناب آقای بذریاش  
وزیر محترم راه و شهرسازی  
سلام علیکم؛

با احترام؛ پیرو نامه های شماره ۹۰۰۰/۵۸۲۶۱/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۶ و شماره ۹۰۰۰/۸۲۶۵۴/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۹ و شماره ۹۰۰۰/۱۰۱۱۴۲/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۹ به پیوست سوابق مربوط به موضوع اخذ وجوه مازاد از مالکان ساختمان ها در اجرای طرح موسوم به مجری که موجب نارضایتی افشار وسیعی از جامعه و به نوعی تاثیر در ارزش نهایی مسکن شده به حضورتان مجدداً ارسال و ایفاد می گردد خواهشمند است دستور فرمایید در راستای صیانت از حقوق عامه نتیجه را به قید فوریت به این معاونت ارسال نمایند. (( پیگیری چهارم ))

نوابس ترکی  
مدان قنای دولتین کی کوردیه سکرین حقوق مدله سکرین آردوق جرم  
ذموت طبرنا سینین دایلد و سروی یونانی کتد

وزارت راه و شهرسازی  
شماره: ۹۰۰۰/۵۹۲۳۴  
۱۴۰۳/۴/۱۹  
ورود به حوزه وزارتی



قوه قضائیه

دادستانی کل کشور

معاونت قضایی در پیگیری حقوق

عامه و پیشگیری از وقوع جرم

بیت‌المالی

تاریخ

۱۴۰۲/۱۲/۱۹

شماره

۹۰۰۰/۱۰۱۱۴۲/۱۴۰۲/۱۴۰

پوست

ندارد

جناب آقای بذریاش

وزیر محترم راه و شهرسازی

سلام علیکم؛

با احترام؛ پیرو نامه های شماره ۹۰۰۰/۵۸۲۶۱/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۸ و شماره ۹۰۰۰/۶۸۰۳۹/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۱ و شماره ۹۰۰۰/۸۲۶۵۴/۱۴۰۲/۱۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۹ پیرامون اخذ وجوه مازاد از مالکان ساختمان ها در اجرای طرح موسوم به مجری که موجب نارضایتی اقشار وسیعی از جامعه و به نوعی تاثیر در ارزش نهایی مسکن گردید خواهشمند است دستور فرمایید در راستای صیانت از حقوق عامه نتیجه را به قید فوریت به این معاونت ارسال نمایند. (( پیگیری سوم ))

~~غلامعباس ترکی~~  
معاون قضایی دادستان کل کشور در پیگیری حقوق عامه و پیشگیری از وقوع جرم  
ذرات علیرضا حسینیان، دادیار و اسرای و بازرسی کل کشور



قوه قضائیه

دادستانی کل کشور

معاونت قضایی در پیگیری حقوق

عامه و پیشگیری از وقوع جرم

بیت‌المالی

تاریخ

۱۴۰۲/۰۸/۰۴

شماره

۹۰۰۰/۵۸۲۶۱/۱۴۰۲/۱۴۰

پوست

دارد

جناب آقای بذریاش

وزیر محترم راه و شهرسازی

سلام علیکم؛

با احترام؛ به پیوست تصویر نامه شماره ۹۰۱۲/۱۰۰۰۹/۳۰۰۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۴ دادستان محترم عمومی و انقلاب استان مرکزی پیرامون اخذ وجوه مازاد از مالکان ساختمان‌ها در قالب طرح مجری که موجب نارضایتی اقشار ضعیف جامعه گردید شایسته است دستور فرمایید با تنظیم دستورالعمل جامع در این خصوص و ایجاد رویه متناسب با درآمد و تورم اقتصادی مناطق روستایی و شهری نتیجه را در راستای صیانت از حقوق عامه به این معاونت ارسال نمایند.

غلامعباس ترکی  
معاون قضایی دادستان کل کشور در پیگیری حقوق عامه و پیشگیری از وقوع جرم  
دفتر: طبرستان حسینیه، دایره دوا سرای دیوان عالی کشور

رونوشت:

- دادستان محترم عمومی و انقلاب مرکز استان خراسان جنوبی پیرو بازرسی در حوزه حقوق عامه جهت استحضار و پیگیری لازم



قوه قضائیه

دادستانی کل کشور

معاونت قضایی در پیگیری حقوق

عامه و پیشگیری از وقوع جرم

بیتجالی

تاریخ

شماره

پست

۱۴۰۲/۰۸/۰۶

۹۰۰۰/۵۸۲۶۱/۱۴۰۲/۱۴۰

دارد

- دادستان محترم عمومی و انقلاب مرکز استان مرکزی جهت استحضار و پیگیری لازم



جمهوری اسلامی ایران



روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری  
مرجع تصویب: هیات عمومی دیوان عدالت اداری  
شماره ویژه نامه: ۷۷۸

چهارشنبه، ۶ خرداد ۱۳۹۲

سال هفتاد و یک شماره ۲۰۲۵۲

رای شماره ۹۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال ماده ۷ از فصل سوم از صحت دوم و بند ۹۱-۱۹ فصل ششم از صحت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

شماره ۹۲/۱۳۹۲

شماره ۹۲/۱۳۷

تاریخ دادنامه: ۱۳۷۲/۲/۱۳۹۲ شماره دادنامه: ۹۹  
مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری  
شاکی: آقای غلامرضا جهانفر

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده (۷) از فصل سوم از صحت دوم و بند ۹۱-۱۹ فصل ششم از صحت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال ماده (۷) از فصل سوم از صحت دوم و بند ۹۱-۱۹ فصل ششم از صحت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

احتراماً، به استحضار می‌رسانم بر اساس ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی درجین خواهد شد که آیین نامه اجرایی مربوطه طی شماره ۲۶۰۵/ت ۲۸۵۲۹ هـ. ش. ۲۲/۲/۱۳۸۳ به تصویب هیات وزیران رسیده است. اما متأسفانه در ماده ۷ از فصل سوم از صحت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) تمایز عملیات اجرایی ساختمان ساختمان ... و بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کاران منعقد می‌نماید انجام شود و ماده ۹۱-۱۹ صحت مذکور نیز به سازمان استان اجازه می‌دهد که تنها پس از معرفی مجری توسط مالک و با دریافت یک نسخه از قرارداد، مجری و مالک را به همراه ناظران به مرجع صدور پروانه معرفی نماید حال آن که مقررات ماده ۲۲ قانون مذکور تنها تعیین اصول و قواعد فنی که باید در ساختمان رعایت شود به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته است ولی وزارت مذکور فراتر از آن مالکان را مجبور به عقد قرارداد یا مجریانی می‌کند که اکثراً پس از اخذ پروانه ساختمان با دریافت مبلغی قرارداد مذکور را فسخ و صاحبکاران را مجبور می‌کنند که حتماً کل کار خود را به یک مجری بسپارند از طرفی وظیفه وزارت مسکن تعیین اصول و قواعدی است که به راحتی می‌تواند آن را در پروانه ساختمان لحاظ کرده و توسط ناظران مجاز رعایت آنها را تضمین نماید و به نظر می‌رسد تعیین این مورد که فراتر از اصل ماده ۲۲ نیز می‌باشد و بدون وجود مجوز تعیین شده است تنها به سود دوستان مستخدمین سازمانهای مسکن که خارج از سازمان دفاتر ساختمانی و مهندسی تأسیس کرده اند اگر نه هیچ تأثیری در بهبود وضع بهداشتی و استحکامی ساختمان ندارد و اصولاً فراتر از مجوزی است که ماده ۲۲ داده و عملاً هنگام تعیین این آیین نامه اقدام به قانونگذاری کرده اند چرا که هیچ جای ماده مربوطه اجبار مالک به انعقاد قرارداد با یک مجری و وجود این قرارداد به عنوان یکی از الزامات صدور پروانه را نخواستند و اصولاً این اجبار هیچ پایه و اساس فنی، حقوقی و اسلامی ندارد. در همین رابطه اینجانب که به دنبال اخذ پروانه ساختمانی جهت پلاک ثبتی ۱۵۶۹۰/۱/۶۵۵۶ بخش ۸ بزد می‌باشم را طی نامه شماره ۱۷۷۱۲/۹۱ - ۲۸/۱۳/۱۳۹۱ اجمار به عقد قرارداد با مجری کرده اند حال آن که این جانب در نظر دارم هر قسمتی از کار خود را به صورت امینی یا مدیریت بهمانی به یک مجری جداگانه صلاحیتدار بسپارم ولی همان طور که از نامه مورد اشاره برمی آید اجازه چنین کاری به این جانب نمی‌دهند. بنابراین ابطال ماده ۷ از فصل سوم از صحت دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) و بند ۹۱-۱۹ فصل ششم صحت مذکور را از آن مقام استدعا دارم.

متن آیین نامه های مورد اعتراض شاکی به قرار زیر است:

فصل سوم: اجرای ساختمان  
ماده ۷. تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصرأ توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان انبوه ساز و پارتدگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای جوهر پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند به عنوان مجری، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه نامه و شرح وظایف و مسئولیت های عمومی به شرح مواد ۸، ۹، ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه نامه و بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب کار یا صاحب کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند. مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخ گوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و طرفت شده است را در پروانه مربوطه درج نمایند. مجری نسخه ای از قرارداد منعقد شده با صاحب کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد. صاحب کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارائه قرارداد ندارد اما



تمامی مسئولیتها و مقررات مجری که در این فصل آمده است بر عهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید. سازمان استان میتواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی، مجریان انبوهساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هر گونه تخلف، مکلف است مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی استان اعلام نماید. تا در صورت محکومیت مجری نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام شود.

**فصل ششم: شناسنامه فنی و ملکی ساختمان**

بند ۹۱-۱۹: سازمان استان پس از معرفی مجری مورد نظر مالک به سازمان استان، با دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری، دفترچه اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی ساختمان به اهداد و زیربنای کار مورد نظر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت می‌گردد. «

معاون امور حقوقی دولت (حوزه معاونت حقوقی رئیس جمهور) به موجب لایحه شماره ۱۸۶۳۲۵/۲-۲۲۱-۱۹/۱۱/۱۳۹۲ لایحه شماره ۱۰/۱۲/۱۳۹۲-۷۲۰/۶۸۵۸۵ مدیرکل دفتر حقوقی وزارت راه و شهرسازی را ارسال کرده است که متن آن به قرار زیر است:

« جناب آقای مجیدی کیا

رئیس محترم امور تنظیم لوایح، تصویب‌نامه‌ها و دفاع از مصوبات دولت سلام علیکم:

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۲۱/۱۱/۱۳۹۲-۱۷۳۷۵۹/۲-۲۲۱ در خصوص تقاضای ابطال ماده ۷ فصل سوم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان به استحضار می‌رساند:

پس از دریافت نامه آن امور منضم به نامه دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به انضمام نسخه دوم دادخواست آقای غلامرضا جهانفر به خواسته پیش گفته و انعکاس آن به دفتر امور مقررات ملی ساختمان وزارت متبوع و اخذ پاسخ آن دفتر، لایحه دفاعیه جامع و کاملی به شماره ۷۲۰/۲۵۹۶۲ - ۲۷/۷/۱۳۹۲ تهیه و به هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ارسال شده است. «  
هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صور رأی مبادرت می‌گردد.

**رأی هیأت عمومی**

به موجب ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۲ مقرر شده است: «اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها به منظور ایمنی از ایمنی، بهداشت، بهره‌دهی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است، به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود کنترل اختیارات و وظایف سازمانهای و ترویج این اصول و قواعد در هر مبحث به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید...» نظر به این که در ماده ۷ و بند ۹۱-۱۹ مقررات ملی ساختمان حکمی متفاوت از ماده ۳۳ قانون یاد شده اعلام شده است، بنابراین ماده ۷ و بند ۹۱-۱۹ مذکور خلاف قانون تشخیص داده می‌شود و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدجعفر منتظری

2

رای شماره 99 هیات عمومی دیوان عدالت با موضوع ابطال ماده 7 از فصل سوم از مبحث دوم و بند 9.1.19 فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان

رای شماره 99 هیات عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع ابطال ماده 7 از فصل سوم از مبحث دوم و بند 9.1.19 فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده 22 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

شماره 92/13728/2/1392

تاریخ دادنامه: 12/2/1392 شماره دادنامه: 99 کلامه پرونده: 92/137

مرجع رسیدگی: هیات عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای غلامرضا جهانفر

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ماده (7) از فصل سوم از مبحث دوم و بند 9.1.19 فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده 22 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

گرددش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال ماده (7) از فصل سوم از مبحث دوم و بند 9.1.19 فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده 22 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

و احتراماً، به استحضار میرسانم بر اساس ماده 22 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجراء بهره برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌مندی مناسب، آسایش و صرفه اقتصادی ضروری است به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد که آیین نامه اجرایی مربوطه طی شماره 26-0/ت 28539-هـ 22/2/1382 به تصویب هیات وزیران رسیده است. اما متأسفانه در ماده 7 از فصل سوم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده 22 مزیور) فراتر از دستورات ماده 22 صدرالذکر آمده است: تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصرأ توسط دفاتر مهندسی اجراء ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان آنبوه ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان ... و بر اساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کاران منعقد می‌نماید انجام شود و ماده 9.1.19 مبحث مذکور نیز به سازمان استان اجازه میدهد که تنها پس از معرفی مجری توسط مالک و با دریافت یک نسخه از قرارداد مجری و مالک را به همراه ناظران به مرجع صدور پروانه معرفی نماید. حال آن که مقررات ماده 1 قانون مذکور تنها تدوین اصول و قواعد فنی که باید در ساختمان رعایت شود به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گنجانده است ولی وزارت مذکور فراتر از آن مالکان را مجبور به عقد قرارداد با مجریانی میکند که اکثراً پس از اخذ پروانه ساختمان با دریافت مبلغی قرارداد مذکور را نسخ و صاحبکاران یا مجریان مورد نظر خود قرار میدهند و چه بسا مالکی بخواهد هر قسمتی از کار خود را به یک مجری نهبصلاح بسپارد به چه مجوزی او را مجبور میکنند که حتماً کل کار خود را به یک مجری بسپارد؟ از طرفی وظایف وزارت مسکن تدوین اصول و قواعدی است که به راحتی میتوانند آن را در پروانه ساختمان لحاظ کرده و توسط ناظران مجاز رعایت آنها را تضمین نمایند و به نظر میرسد تدوین این مورد که فراتر از اصل ماده 22 نیز میباشد و بدون وجود مجوز تدوین شده است تنها به سود بوستان مستخدمین سازمانهای مسکن که خارج از سازمان دفاتر ساختمانی و مهندسی تأسیس کرده‌اند باشد اگر نه هیچ تأثیری در بهبود وضع بهداشتی و استحکامی ساختمان ندارد و اصولاً فراتر از مجوزی است که ماده 22 داده و عملاً هنگام تدوین این آیین نامه اقدام به قانونگذاری کرده‌اند چرا که در جای ماده مربوطه اجبار مالک به انعقاد قرارداد با یک مجری و وجود این قرارداد به عنوان یکی از الزامات صدور پروانه را نخواسته و اصولاً این اجبار هیچ پایه و اساس فنی، حقوقی و اسلامی ندارد. در همین رابطه اینجانب که به دلیل اخذ پروانه ساختمانی جهت پلاک تپتی 1599-1/6006 بخش 8 یزد میباشم را طی نامه شماره 13712/1391/28/12/1391 اجبار به عقد قرارداد با مجری کرده‌اند حال آن که این جانب در نظر دارم هر قسمت از کار خود را به صورت امنی یا مقصودت بهمالی به یک مجری چندگانه صلاحیتدار بسپارم ولی همان طور که از نامه مورد اشاره برمیآید اجازه چنین کاری به این جانب نمیدهند. بنابراین ابطال ماده 7 از فصل سوم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (آیین نامه اجرایی ماده 22 قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) و بند 9.1.19 فصل ششم از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان را از آن مقام استفسار دارم.

متن آیین نامه های مورد اعتراض شاکی به قرار زیر است:

فصل سوم: اجرای ساختمان

ماده 7. تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصرأ توسط دفاتر مهندسی اجراء ساختمان یا مجریان حقوقی یا مجریان آنبوه ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که بر زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز و پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی میباشند به عنوان مجری طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این ضوابط و شرح وظایف و مسؤولیتهای عمومی به شرح مواد 8، 10، 11 و این مجموعه ضوابط و اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب کار یا صاحب کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب کار یا صاحب کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند. مجری نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان میباشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند. مجری نسخهای از قرارداد منعقد با صاحب کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار میدهد. صاحب کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به ارائه قرارداد ندارد اما تمامی مسؤولیتهای و مقررات مجری که در این فصل آمده است بر عهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید. سازمان استان میتواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجراء ساختمان مجریان حقوقی مجریان آنبوهساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هر گونه تخلف مکلف است مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی استان اعلام نماید تا در صورت ضحکومیت مجری نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام شود.



فصل ششم: شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

بند ۱۱۱۹: سازمان استان پس از معرفی مجری مورد نظر مالک به سازمان استان، با دریافت یک نسخه از قرارداد مالک و مجری، دفترچه اطلاعات ساختمان تکمیل شده توسط طراح را تحویل مجری نموده و وی را به همراه ناظران حقیقی یا حقوقی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی مینماید. یک نسخه از معرفینامه ناظران مذکور به مالک و مجری نیز تحویل میگردد در ضمن تعداد و زیربنای کار مورد نظر توسط سازمان استان در دفتر کنترل ظرفیت اشتغال مجریان ثبت میگردد.

معاون امور حقوقی دولت (حوزه معاونت حقوقی رئیس جمهور) به موجب لایحه شماره ۱۹/۱۱/۱۳۶۲.۷۶۲۲۵/۲۰۲۲۱ لایحه شماره ۶۸۵۸۵/۱۰/۱۲/۱۳۹۲.۷۲۰/۶۸۵۸۵ مدیرکل دفتر حقوقی وزارت راه و شهرسازی را ارسال کرده است که متن آن به قرار زیر است:

و جناب آقای مجیدی کیا

رئیس محترم امور تنظیم لوایح، تصویباتها و دفاع از مصوبات دولت سلام علیکم:

احترافاً بازگشت به نامه شماره ۲۱/۱۱/۱۳۶۲.۱۷۲۷۵۹/۲۰۲۲۱ در خصوص تقاضای ابطال ماده ۷ فصل سوم از صحت دوم و... مقررات ملی ساختمان، به استحضار میرساند:

پس از دریافت نامه آن امور منظم به نامه دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به انضمام نسخه دوم دادخواست آقای غلامرضا جهانلو به خواسته پیش گفته و انعکاس آن به دفتر امور مقررات ملی ساختمان وزارت متبوع و اخذ پاسخ آن دفتر، لایحه دفاعیه جامع و کاملی به شماره ۷۲۰/۲۵۹۴۲ - ۱۳۶۲.۷۲۰/۱۳۶۲ لایحه و به هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ارسال شده است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ یاد شده با حضور رؤساء مستشاران و داوران شعب دیوان تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آراء به شرح آینده به صدور رای مبادرت می کند.

رای هیأت عمومی

به موجب ماده ۲۲ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب سال ۱۳۷۲ مقرر شده است: «اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه اجزای بهره‌برداری و نگهداری ساختمانها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت، بهره‌مندی مناسبه اساسی و صرفه اقتصادی ضروری است» به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تدوین خواهد شد. حوزه عمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آنها و حدود کنترل اختیارات و شرایط سازمانهای و ترویج این اصول و قواعد در هر صحت به موجب آییننامه‌های خواهد بود که به وسیله وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید. نظر به این که در ماده ۷ و بند ۱۱۱۹ مقررات ملی ساختمان حکمی متفاوت از ماده ۲۲ قانون یاد شده اعلام شده است بنابراین ماده ۷ و بند ۱۱۱۹ مذکور خلاف قانون تشخیص داده میشود و معتقد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ابطال میشود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدجعفر منتظری

## نظامات اداری

مبحث دوم

## فصل سوم

## اجرای ساختمان

ماده ۷ :

تمامی عملیات اجرایی ساختمان باید منحصراً توسط دفاتر مهندسی اجرای ساختمان با مجریان حقوقی یا مجریان انبوه‌ساز و یا دارندگان صلاحیت طرح و ساخت ساختمان که در زمینه اجرا حسب مورد دارای مجوز یا پروانه اشغال از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشند به عنوان مجری، طبق شرایط عمومی قرارداد و ضوابط مندرج در شرایط خصوصی و قراردادهای همسان مندرج در فصل هفتم این شیوه‌نامه و شرح وظایف و مسوولیت‌های عمومی به شرح مواد ۸، ۹، ۱۰ و ۱۱ این مجموعه شیوه‌نامه و براساس نقشه‌های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد که با صاحب‌کار یا صاحب‌کاران منعقد می‌نماید انجام شود. صاحب‌کار یا صاحب‌کاران برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از اینگونه مجریان استفاده نمایند. مجری نماینده فنی صاحب‌کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی تمامی مراحل اجرای کار به ناظر یا ناظران و دیگر مراجع کنترل ساختمان می‌باشد. شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند نام و مشخصات مجری که به وسیله صاحب‌کار معرفی شده و توسط سازمان استان کنترل صلاحیت و ظرفیت شده است را در پروانه مربوطه قید نمایند. مجری نسخه‌ای از قرارداد منعقد شده با صاحب‌کار را در اختیار شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان قرار می‌دهد. صاحب‌کاری که خود مجری همان کار باشد نیازی به تهیه قرارداد ندارد اما تمامی مسوولیت‌ها و مقررات مجری که در این فصل آمده است برعهده وی خواهد بود و مکلف است مفاد شرایط عمومی قراردادهای همسان را رعایت نماید. سازمان استان می‌تواند عملکرد اجرایی دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، مجریان حقوقی، مجریان انبوه‌ساز و دارندگان صلاحیت طرح و ساخت را بررسی نماید و در صورت اطلاع و یا مشاهده هرگونه تخلف، مکلف است مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورک انتظامی استان اعلام نماید. تا در صورت محکومیت مجری نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشغال اقدام شود.

## ۷-۱- وظایف و مسوولیت‌های مجریان ساختمان به شرح زیر می‌باشد:

- ۷-۱-۱- مطالعه و بررسی مشخصات مندرج در پروانه ساختمان، نقشه‌های اجرایی و مشخصات فنی ساختمان قبل از شروع عملیات اجرایی و اعلام اشکالات و مغایرت‌های احتمالی بین پروانه ساختمان و نقشه‌ها یا نقشه‌ها با یکدیگر یا بین نقشه‌ها و مشخصات فنی و یا وجود نقص در آنها به طراح یا طراحان آن. در صورتی که این موارد منجر به تغییراتی در طراحی ساختمان گردد مراتب باید به صاحب‌کار نیز اعلام شود.
- ۷-۱-۲- ارائه برنامه زمانبندی کلی و تفصیلی کارهای اجرایی ساخت آن از آغاز تا پایان کار و همچنین اعلام توقف و شروع مجدد آن به صاحب‌کار و ناظر هماهنگ‌کننده و فراهم نمودن شرایط نظارت بر عملیات اجرایی ساختمان برای آنها به ویژه قسمتهایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد و ایجاد هماهنگی در چارچوب وظایف تعیین شده برای ناظر هماهنگ‌کننده و سایر ناظران.
- ۷-۱-۳- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و ساختمانهای پیرامون آن و همچنین رعایت مسایل زیست محیطی کارگاه.
- ۷-۱-۴- صحت انجام تمامی عملیات اجرایی ساختمان، رعایت مقررات فنی ساختمان، رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، اجرای محتوای مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب.
- ۷-۱-۵- اخذ موافقت و تهیه کتبی صاحب‌کار، ناظر مربوط و ناظر هماهنگ‌کننده در هر گونه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی کار و اخذ موافقت و تهیه کتبی صاحب‌کار و طراح مربوط و مسوول دفتر طراحی در هرگونه تغییراتی در نقشه‌ها یا مشخصات فنی و مقررات ملی ساختمان مربوط به کار در دست اجرا.

- ۶-۱-۷- استفاده از مهندسان و کلردانهای فنی رشته‌های مختلف ساختمان و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال و کلرگران، استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر دارای پروانه مهارت فنی.
- ۷-۱-۷- امضای شرایط عمومی قرارداد به شرح مندرج در فصل هشتم این مجموعه شیوه‌نامه که جزو لاینفک قرارداد منعقد بین صاحب‌کار و مجری بوده و باید به امضای طرفین رسیده باشد.
- ۸-۱-۷- تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و اخذ تأییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی‌ربط یا ناظر حقوقی.
- ۹-۱-۷- جبران خسارات ناشی از عملکرد خود به صاحب‌کار با اشخاص دیگر پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت.
- ۱۰-۱-۷- رعایت شرایط خصوصی قرارداد و مشخصات مندرج در پروانه ساختمان و نقشه‌های مصوب و ضوابط و مقررات شهرسازی در اجرای کار.
- ۱۱-۱-۷- رعایت مقررات ملی ساختمان و شیوه‌نامه‌ها و بخش‌نامه‌های قانونی صادره از سوی وزارت مسکن و شهرسازی.
- ۱۲-۱-۷- اجرای موضوع قرارداد منطبق با اصول مهندسی و کیفیت مناسب و استفاده از مصالح مرغوب در حد استانداردهای اعلام شده توسط موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، که مراحل مختلف آن مورد تأیید ناظران ذی‌ربط حسب رشته آنان باشد و اخذ تأییدیه‌های مربوط به کنترل ساختمان در پایان هر مرحله از عملیات اجرایی از ناظران ذی‌ربط.
- ۱۳-۱-۷- تکمیل دفترچه اطلاعات ساختمان منضم به شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و اخذ تأییدیه‌های لازم از ناظران ذی‌ربط جهت صدور شناسنامه مذکور به شرح فصل ششم این مجموعه شیوه‌نامه.
- ۱۴-۱-۷- تحویل تمامی مدارک و مستندات فنی و ملکی ساختمان به صاحب‌کار پس از انجام مراحل فوق.
- ۱۵-۱-۷- بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسوولیت مجری ساخته می‌شود براساس ماده ۱۸ قانونی، به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران براساس ضوابط و مقررات زیر:
- ۱-۱۵-۱-۷- مجریان مکلفند تمامی ساختمانهای اجرائی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان، از طریق شرکتهای بیمه تخصصی قرار دهند.
- ۲-۱۵-۱-۷- معیارهای کنترل کیفیت ساختمان که برای برقراری پوشش بیمه لازم است، استانداردها، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و مدارک فنی منضم به آن، چک لیستها و نقشه‌ها و شیوه‌نامه‌های مصوب می‌باشند.
- ۳-۱۵-۱-۷- مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره‌برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب‌کار یا صاحب‌کاران در بخش‌های مختلف ساختمان به شرح زیر است:
- الف - سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفتکاری، حداقل ده سال.
- ب - نمک ساختمانی حداقل پنج سال.
- ت - عایق‌های رطوبتی ساختمان، حداقل پنج سال.
- ث - تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی، آسانسورها، حداقل سه سال.
- ۲-۱۵-۱-۷- مجریانی که ساختمانهای در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تأیید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند، مکلفند از طریق لایحه ضمانتنامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین‌های موضوع بند ۳.۱۶.۷ همین شیوه‌نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تأیید قرار می‌گیرد به نفع صاحب‌کار یا صاحب‌کاران، تضمین کیفیت ساختمان نمایند.
- ۳-۷- شهرداریها یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند وفق بند ۳ بخش «ب» ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه اجتماعی و فرهنگی کشور، هنگام صدور پایان‌کار ساختمان از صاحب‌کار یا صاحب‌کاران، درخواست ارایه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان، به نفع خریداران و بهره‌برداران بعدی بنمایند.
- ۴-۷- در محلهایی که مجری به تعداد کافی نباشد و یا وجود نداشته باشد، طبق مفاد ماده ۱۸ این مجموعه شیوه‌نامه باید عمل شود.

کلیه حقوق تهیه و تکثیر لوح فشرده مجموعه مقررات ملی ساختمان متعلق به دفتر تدوین و ترویج مقررات ملی ساختمان می‌باشد و تکثیر آن بجز در موارد فوق مجاز نیست.