

سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

دفتر مجریان ذیصلاح ساختمان

(بهار ۱۴۰۴)



راهنمای نحوه خروج کار

فهرست :

۱ - پیش گفتار

۲ - ماده ۱ : قوانین مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران

۳ - ماده ۲ : اقدامات مجری ذیصلاح

۴ - ماده ۳ : اقدامات سازمان نظام مهندسی استان (دفتر مجریان ذیصلاح)

۵ - کاربرگ های پیشنهادی

پیش گفتار :

راهنمای نحوه خروج کار از ظرفیت سازندگان مسکن و ساختمان (حقیقی و حقوقی) ، به منظور ایجاد وحدت رویه و انسجام و نظم در کنترل حدود ظرفیت ، در پنج بخش تهیه و تنظیم شده است . که بخش اول آن شامل همین پیش گفتار و کلیات آن می باشد . در بخش دوم ، برخی از قوانین مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران و اصلاحیه های ابلاغی آن و هم چنین مواردی از صورت جلسات هیات چهار نفره نظام مهندسی و کنترل ساختمان استان کردستان ، ذکر شده است تا با اتکا بر آن نسبت به وضع دستورالعمل و مشخص کردن وظایف مجریان و سازمان نظام مهندسی به هنگام درخواست خروج کار از ظرفیت ، اقدام گردد . در بخش سوم ، اقداماتی که مجری ذیصلاح می بایست در خصوص نحوه درخواست خروج کار و ارائه مدارک مورد نیاز انجام دهد ذکر شده است و در بخش چهارم اقدامات سازمان نظام مهندسی در خصوص چگونگی کنترل مدارک و اجابت درخواست های مجریان ، بیان شده است . در بخش پنجم کاربرگ های پیشنهادی برای درخواست ها در نظر گرفته شده است که این کاربرگ ها با نظر مجری ذیصلاح به طوری که مفاد اصلی نامه و یا درخواست را در برداشته باشد ، قابل تغییر است و مسئولیت کامل استفاده از آن به عهده مجری ذیصلاح می باشد .

شایان ذکر است به جهت انسجام و نظم در قراردادهای منعقد شده و به منظور تعدیل حق الزحمه خدمات مجریان ، پیشنهاد می گردد از زمان های مندرج در جدول زیر به عنوان حداقل مدت اعتبار قراردادهای استفاده گردد .

زیر بنای ساختمان	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع	۱۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع	۲۰۰۰ تا ۱۵۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ تا ۲۰۰۰ مترمربع	بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع
مدت زمان پیشنهادی قرارداد	۱۲ ماه	۱۶ ماه	۲۰ ماه	۲۴ ماه	۳۰ ماه

بر این اساس در صورتی موضوع قرارداد فی مابین مالک و مجری بخشی از عملیات ساختمانی باشد که مدت زمان کمتری برای این قرارداد در نظر گرفته شده باشد و یا در صورت عدم پایان عملیات ساختمانی و اتمام مدت قرارداد ، مجری محترم می تواند مطابق بند ۱-۲ ماده ۲ این راهنما نسبت به خروج کار از ظرفیت خود اقدام کند .

برای تمامی انواع خروج کار از ظرفیت به جز مورد درخواست خروج کار در صورت پایان عملیات ساختمان ، چنانچه مالک محترم بدون تمدید قرارداد با مجری اولیه و یا عدم معرفی مجری (مجریان) ثانویه و با رفع موانع از مجریان ، اقدام به ادامه کار نماید و پس از اتمام عملیات ساختمانی ، تایید و مهر و امضای شناسنامه فنی و ملکی را از مجری درخواست نماید ، ضمن قبول مسئولیت بخش های اجرا شده از طرف مجری و با شرط اقرار مجری مبنی بر ثبت کار (تعداد و متر اژ) در ظرفیت آتی ایشان ، مقدار درصد کار باقی مانده مطابق برگه پیشرفت فیزیکی (کاربرگ شماره ۴) تایید شده توسط ناظر هماهنگ کننده در مدت زمان پیشنهادی قرارداد (جدول فوق) ضرب شده و کار به همان مدت زمان در ظرفیت مجری (تعداد و متر اژ) ثبت خواهد شد و بعد از سپری شدن مدت زمان مذکور مطابق بند ۲-۲ ماده ۲ این راهنما نسبت به خروج کار از ظرفیت مجری اقدام خواهد شد .

ماده ۱: قوانین مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران :

(۱-۱) بند ۲-۴-۹ صفحه ۴ (ماده ۱۷ آیین نامه ماده ۳۳ قانون) : مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی « نقشه های چون ساخت » اعم از معماری ، سازه ای و تاسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضا و اخذ تایید ناظر (ناظران) یک نسخه از آن ها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوط تحویل نماید .

(۲-۱) بند ۷-۱-۸ صفحه ۳۶ : تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی .

(۳-۱) بند ۲-۴-۱۰ صفحه ۴ (ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون) : مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می سازد ، بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت باشد ، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد .

(۴-۱) بند ۷-۱-۱۵ صفحه ۳۷ : بیمه کردن کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت مجری ساخته می شود بر اساس ماده ۱۸ آیین نامه ماده ۳۳ قانون ، از طریق ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان و یا ارائه تضمین نامه کتبی و قانونی ، به نفع صاحب کار یا صاحب کاران بر اساس ضوابط و مقررات زیر :

۱-۱۵-۱-۷ مجریان مکلفند تمامی ساختمان های احداثی خود را تحت پوشش بیمه کیفیت اجرای ساختمان ، از طریق شرکت های 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 لیست ها و نقشه ها و شیوه نامه های مصوب می باشد .

۳-۱۵-۱-۷ مدت بیمه کیفیت اجرای ساختمان از ابتدای شروع بهره برداری و پس از تحویل ساختمان توسط مجری به صاحب کار یا صاحب کاران در بخش های مختلف ساختمان به شرح زیر است :

الف - سازه های ساختمان شامل پی ، اسکلت ، سقف و سفت کاری ، حداقل ده سال

ب - نمای ساختمان ، حداقل پنج سال

ت - عایق های رطوبتی ساختمان ، حداقل پنج سال

ث - تجهیزات و تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی ، آسانسورها ، حداقل سه سال

۴-۱۵-۱-۷ مجربانی که ساختمان های در دست احداث خود را به دلایل قابل استناد و قبولی که مورد تایید سازمان استان باشد نتوانند تحت پوشش بیمه کیفیت ساختمان قرار دهند ، مکلفند از طریق ارایه ضمانت نامه بانکی یا تضمین نامه کتبی که مفاد و کاربرد آن توسط سازمان استان تهیه و حداقل حاوی تضمین های موضوع بند ۷-۱۶-۳ همین شیوه نامه است و در سه نسخه تهیه و در یکی از دفاتر اسناد رسمی مورد تایید قرار می گیرد به نفع صاحب کار یا صاحب کاران ، تضمین کیفیت ساختمان نمایند .

(۵-۱) بند ۸-۴-۴ صفحه ۴۰ : مجری (دفاتر اجرای ساختمان (شخص حقیقی)) زمانی می تواند اجرای کار دیگری را تقبل نماید که گزارش پیشرفت فیزیکی عملیات اجرایی هر یک از واحدهای ساختمانی در دست اجرای او برابر ۷۵ درصد باشد و مراتب مورد تایید ناظر هماهنگ کننده و سازمان استان قرار گیرد.

(۶-۱) بند ۸-۴-۵ صفحه ۴۰ : چنانچه مجری (دفاتر اجرای ساختمان (شخص حقیقی)) در حدود ظرفیت اشتغال تعیین شده برای او، مسئولیت اجرای همزمان بیش از یک ساختمان یا مجتمع ساختمانی را تقبل نماید، ملزم می باشد در هر ساختمان یا مجتمع ساختمانی

حسب پیچیدگی و حجم و ارتقاء کار، طبق نظر سازمان استان، یک نفر مهندس رشته معماری یا عمران یا کاردان فنی رشته های ذکر شده یا معمار تجربی را به صورت تمام وقت، به عنوان مسوول اجرای کارگاه در محل احداث بنا مستقر نماید.

(۷-۱) بند ۹-۴-۵ صفحه ۴۸: چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن، ادامه کار مجری غیرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود. در اینگونه موارد ناظر هماهنگ کننده موظف است در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت، مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صدور پروانه ساختمان از ادامه کار تا معرفی مجری جدید جلوگیری بعمل خواهد آورد.

(۸-۱) بند ۹-۴-۸ صفحه ۴۸: در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد، موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور پس از تایید ناظر هماهنگ کننده کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد فی مابین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری توسط مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا خواهد بود.

(۹-۱) بند ب ماده ۱۱ صفحه ۱۳۸: در صورتی که به هر علت اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز داشته باشد، مجری موظف است سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد، مراتب را به صاحب کار اعلام نماید. در این صورت قرارداد مجری و صاحب کار با رضایت طرفین قابل تمدید است. در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد، مجری موظف است مراتب ادامه یا خاتمه کار خود را همراه با گزارش وضعیت کار به صاحب کار، مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان اعلام نماید.

(۱۰-۱) ماده ۲۰ - تعلیق - صفحه ۱۴۳: صاحب کار می تواند در مدت قرارداد، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند. در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد. در مدت تعلیق، مجری مکلف است حسب نوع قرارداد تمام مسوولیت های ناشی از آن را مانند حفاظت و حراست از کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تأسیسات و ساختمانهای موقت را به نحو مطلوب انجام دهد. پرداخت هزینه خسارات دوران تعلیق و اجاره مربوط به ماشین آلاتی که در دوران تعلیق در کارگاه باقی مانده اند براساس مبلغ یا درصدی که در شرایط خصوصی قرارداد تعیین می شود بعهدہ صاحب کار است. تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکا پذیر است.

(۱۱-۱) ماده ۲۴ - موارد فسخ - صفحه ۱۴۶:

الف) در موارد زیر صاحب کار می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه فسخ نماید:

- ۱- مجری در اجرای کار مسامحه یا تعدی یا تفریط نماید و این موارد از نظر کیفیت کار یا ضوابط اجرایی یا برنامه مصوب زمانی فیزیکی مالی پیشرفت کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده نباشد و موجب اضرار یا تضییع حقوق صاحب کار شود.
- ۲- مجری به هر یک از تعهدات خود عمل نکند و به تذکرات ناظر توجه ننماید.
- ۳- مجری علیرغم دریافت به موقع مبالغ موضوع قرارداد و بدون اینکه تقصیر یا قصوری متوجه صاحب کار یا ناظر باشد، در انجام وظیفه خود بیش از یک دهم مدت قرارداد تاخیر غیر موجه داشته باشد و یا بدون عذر موجه کارگاه را تعطیل کند.
- ۴- قرارداد را به غیر واگذار نماید.
- ۵- مجری ورشکسته و یا شرکت وی منحل شود.
- ۶- صاحبکار به دلیل مشکلات تخصصی نتواند ادامه کار دهد.

ب) در موارد زیر مجری می تواند قرارداد را با اخطار کتبی ۱۵ روزه قبلی فسخ کند:

- ۱- تاخیر صاحب کار در تحویل دادن محل کار یا مجوزهای قانونی لازم یا رفع موانع قانونی موجود بیش از ۱ ماه حسب مورد از تاریخ امضا قرارداد یا از تاریخ ابلاغ یا اخطار مراجع ذیصلاح قانونی .
- ۲- تاخیر صاحب کار در تحویل مصالح ساختمانی، تجهیزات، ماشین آلات، ابزار و سایر وسایلی که تهیه و تامین آن به عهده صاحب کار است و یا انجام سایر تعهداتی که به موجب قرارداد خصوصی بعهده صاحب کار می باشد به مدت بیش از یکماه در هر مورد.
- ۳- تاخیر صاحب کار در پرداخت حق الزحمه و مطالبات مجری با توجه به نوع قرارداد و شرایط خاص آن بیش از ۴۵ روز.
- ۴- در صورتی که صاحب کار، اجرای پروژه را بدون قصور مجری به هر دلیل بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد به تاخیر بیندازد موضوع این تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور با تایید ناظر هماهنگ کننده به طور همزمان کتبا به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می شود ، و سازمان استان با توجه به مفاد قرارداد بین مجری و صاحب کار در خصوص نحوه ادامه کار یا فسخ قرارداد و یا اجازه اجرای پروژه دیگری به مجری اتخاذ تصمیم می نماید و نظر او برای طرفین لازم الاجرا می باشد.
- ۵- حذف یا افزایش بیش از ۲۰ درصد مبلغ کار و عدم حصول توافق با صاحب کار در مورد نحوه ادامه قرارداد .
- ۶- عدم حضور ناظر (به هر دلیل) در کارگاه بیش از ۱۵ روز متوالی .
- ۷- تعلیق اجرای کار از ناحیه صاحب کار بیش از ۳ ماه .
- ۸- مشکلات شخصی مجری ، بنحوی که قادر به ادامه قرارداد نباشد .

۱-۱۲) ماده ۲۵ - موارد اقدامات پس از فسخ - صفحه ۱۴۷ :

در صورت اعلام کتبی فسخ قرارداد از ناحیه هر یک از طرفین قرارداد، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده تشکیل می گردد. پس از صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار ، ادوات ، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، موضوع صورتجلسه و قرارداد فسخ می شود . در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد . صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود. فسخ قرارداد موجب رفع مسؤولیتهای مجری و ناظر در مورد آن قسمت از کار که توسط آنها انجام و نظارت شده است نمی گردد .

۱-۱۳) ماده ۲۶ - خسارت عدم انجام تعهدات - صفحه ۱۴۷ :

الف) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه صاحب کار به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ و ۲ و ۳ و ۴ بند (الف) ماده ۲۴ و ردیف ۸ بند (ب) ماده ۲۴ ، مجری موظف به جبران خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد.

ب) در صورت فسخ قرارداد از ناحیه مجری به یکی از دلایل مندرج در ردیف های ۱ الی ۷ بند (ب) ماده ۲۴ و یا فسخ قرارداد به دلیل مفاد مندرج در ردیف ۶ بند (الف) ماده ۲۴ ، صاحب کار موظف به پرداخت خسارت وارده طبق مفاد پیش بینی شده در شرایط خصوصی قرارداد می باشد .

۱-۱۴) مطابق دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان به شماره ۵۶۰۹۶/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۷/۱۱/۲ و بخشنامه شماره ۴۶۴۵۹ / ۴۰۰ مورخ ۸۸/۹/۱۴ ، اصلاحات زیر مطابق بخش نامه ۲۰۸۲۸ / ۴۳۰ مورخ ۸۹/۴/۲ ایفاد گردید :

مطابق تبصره شماره یک جدول شماره ۳ - حدود صلاحیت و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان در هر برش زمانی که بصورت پیمان مدیریت فعالیت می نمایند ، تعداد کار مجاز اشخاص حقیقی سازنده مسکن و ساختمان یک کار می باشد و چنانچه آن کار به مرحله اتمام عملیات سفت کاری برسد سازنده می تواند کار دیگری را تقبل تعهد اجرا نماید مشروط بر آنکه برای کار اول خود یک نفر رئیس کارگاه مطابق شرایط مندرج در جدول شماره ۲ تعیین نماید .

جدول شماره ۲ - حدود صلاحیت رئیس کارگاه

پایه پروانه اشتغال به کار رئیس کارگاه	حداکثر متراژ ناخالص ساختمان	حداکثر تعداد طبقات از روی شالوده
کاردان پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۵۰۰	تا ۳ طبقه
کاردان پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰	تا ۴ طبقه
کاردان پایه ۱ معمار یا عمران	تا ۲۰۰۰	تا ۵ طبقه
مهندس پایه ۳ معمار یا عمران	تا ۳۰۰۰	تا ۶ طبقه
مهندس پایه ۲ معمار یا عمران	تا ۶۰۰۰	تا ۷ طبقه
مهندس پایه ۱ معمار یا عمران	تا ۱۰۰۰۰	بیش از ۷ طبقه

ماده ۲: اقدامات مجری ذیصلاح :

۲-۱) در صورت عدم پایان عملیات ساختمانی و اتمام مدت قرارداد :

- ۱- ارائه نامه مجری به صاحب کار ، مبنی بر اعلام نیاز به زمان بیش از از زمان تعیین شده در قرارداد ، سه ماه قبل از مهلت اتمام قرارداد . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره یک استفاده گردد)
- ۲ - ارائه نامه مجری به صاحب کار و مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان و ناظر هماهنگ کننده ، مبنی بر عدم تمدید قرارداد همراه با گزارش وضعیت کار . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ های شماره دو و چهار استفاده گردد)
- ۳ - ارائه نامه مجری به سازمان نظام مهندسی در خصوص خروج کار از ظرفیت . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره پنج استفاده گردد)
- ۴ - در صورت عدم تمدید قرارداد ، ارائه نامه ناظر هماهنگ کننده مبنی بر توقف عملیات ساختمانی و جلوگیری از ادامه کار تا معرفی مجری جدید به مرجع صدور پروانه و سازمان استان . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره شش استفاده گردد)
- ۵ - ارائه قرارداد اولیه
- ۶ - تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)
- ۷ - مهر و امضای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تا مرحله مورد تایید توسط ناظر هماهنگ کننده مطابق برگه پیشرفت فیزیکی کار و برگه شروع عملیات و برگه گزارش پیشرفت فیزیکی کار و سایر گزارش های مرجع صدور پروانه و صورت جلسه فصل مشترک و تحویل سایر مدارک و گزارشات آزمایشگاهی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)

۲-۲) پایان عملیات ساختمانی :

- ۱- ارائه نامه مجری به سازمان نظام مهندسی در خصوص خروج کار از ظرفیت . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره هفت استفاده گردد)
- ۲ - ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار مطابق کاربرگ شماره چهار ، توسط ناظر هماهنگ کننده به مرجع صدور پروانه و سازمان استان . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ های شماره چهار و هشت استفاده گردد)
- ۳ - تبصره (فقط برای مجریان حقیقی) در صورت گزارش بیش از ۷۵ درصد پیشرفت فیزیکی پروژه و یا اتمام عملیات سفت کاری توسط ناظر هماهنگ کننده و در صورت درخواست خروج از ظرفیت کار توسط مجری ، معرفی رئیس کارگاه مطابق جدول شماره ۲ بند ۱۰-۱ ماده ۱ این راهنما .
- ۴ - تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)
- ۵ - مهر و امضای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تا مرحله مورد تایید توسط ناظر هماهنگ کننده مطابق برگه پیشرفت فیزیکی کار و برگه شروع عملیات و برگه گزارش پیشرفت فیزیکی کار و سایر گزارش های مرجع صدور پروانه و صورت جلسه فصل مشترک و تحویل سایر مدارک و گزارشات آزمایشگاهی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)
- ۶ - ارایه بیمه نامه تضمین کیفیت و یا ارائه تضمین نامه کتبی و قانونی (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۴ صورت گیرد)

۲-۳) در صورت فسخ قرارداد :

- ۱ - ارائه نامه مجری به صاحبکار (و یا بالعکس) حداقل ۱۵ روز قبل از اخطار کتبی با درج علت فسخ مطابق با موارد فسخ قرارداد . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره نه استفاده گردد)

- ۲ - ارائه صورت جلسه کارهای انجام شده ، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار ، ادوات ، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب ، با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده (در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور ، صورت برداری و تنظیم صورت جلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان استان انجام می گیرد) .
- ۳ - ارائه نامه مجری به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان استان مبنی بر فسخ قرارداد مستند به صورت جلسه فوق . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره ده استفاده گردد)
- ۴ - ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار مطابق کاربرگ شماره چهار توسط ناظر هماهنگ کننده به مرجع صدور پروانه و سازمان استان . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ های شماره چهار و پنج استفاده گردد)
- ۵ - در صورت درخواست فسخ قرارداد مستند به تاخیر اجرای پروژه بدون قصور مجری بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد ، ارائه نامه ناظر هماهنگ کننده به سازمان استان و مرجع صدور پروانه مبنی بر تایید تعلیق و گزارش زمان شروع و پایان مدت مذکور . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره یازده استفاده گردد)
- ۶ - در صورت فسخ قرارداد ، ارائه نامه ناظر هماهنگ کننده به مرجع صدور پروانه و سازمان استان مبنی بر توقف عملیات ساختمانی و جلوگیری از ادامه کار تا معرفی مجری جدید . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره شش استفاده گردد)
- ۷ - قرارداد فی مابین مالک و مجری
- ۸ - تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)
- ۹ - مهر و امضای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تا مرحله مورد تایید توسط ناظر هماهنگ کننده مطابق برگه پیشرفت فیزیکی کار و برگه شروع عملیات و برگه گزارش پیشرفت فیزیکی کار و سایر گزارش های مرجع صدور پروانه و صورت جلسه فصل مشترک و تحویل سایر مدارک و گزارشات آزمایشگاهی (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)

۴-۲) موارد خاص :

در صورتی که مطابق مفاد قرارداد فی مابین مالک و مجری از نوع پیمان مدیریت باشد و در صورت درخواست مجری مبنی بر اجازه اجرای پروژه ای دیگر و یا نحوه ادامه کار قرارداد مستند به تاخیر اجرای پروژه بدون قصور مجری بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد :

- ۱ - ارائه درخواست مجری مستند به گزارش پیشرفت فیزیکی کار مذکور . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره دوازده استفاده گردد)
- ۲ - ارائه نامه ناظر هماهنگ کننده به سازمان استان و مرجع صدور پروانه مبنی بر تایید تعلیق و گزارش زمان شروع و پایان مدت مذکور . (پیشنهاد می شود از متن کاربرگ شماره یازده استفاده گردد)
- ۳ - قرارداد فی مابین مالک و مجری
- ۴ - تهیه و امضای سه سری نقشه کامل کار اجرا شده ساختمان (چون ساخت) و یک لوح فشرده از نقشه های معماری ، سازه ، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و اخذ تاییدیه لازم از ناظران حقیقی ذی ربط یا ناظر حقوقی . (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)
- ۵ - مهر و امضای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان تا مرحله مورد تایید توسط ناظر هماهنگ کننده مطابق برگه پیشرفت فیزیکی کار و برگه شروع عملیات و برگه گزارش پیشرفت فیزیکی کار و سایر گزارش های مرجع صدور پروانه و صورت جلسه فصل مشترک و تحویل سایر مدارک و گزارشات آزمایشگاهی (این مورد می تواند بصورت گواهی انجام کار توسط مجری مطابق برگه پیشنهادی شماره ۱۳ صورت گیرد)

خلاصه نامه های مورد نیاز به تفکیک موارد خروج کار از ظرفیت

ردیف	نگارنده نامه	مخاطب	موضوع	شماره کاربرگ
۱	مجری ذیصلاح	صاحب کار (کارفرما)	اعلام زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد	کاربرگ شماره ۱
۲	مجری ذیصلاح	ناظر هماهنگ کننده مرجع صدور پروانه سازمان استان صاحب کار (کارفرما)	در صورت تمدید یا عدم تمدید قرارداد ، اعلام مراتب ادامه یا خاتمه کار ، همراه با گزارش وضعیت کار	کاربرگ شماره ۲ جهت عدم تمدید کاربرگ شماره ۳ جهت تمدید کاربرگ شماره ۴ پیشرفت فیزیکی کار مورد تایید ناظر
۳	مجری ذیصلاح	سازمان استان	درخواست خروج کار از ظرفیت مجری ذیصلاح	کاربرگ شماره ۵
۴	ناظر هماهنگ کننده	مرجع صدور پروانه	توقف عملیات ساختمانی و اعلام مراتب آن در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت	کاربرگ شماره ۶
۱	مجری ذیصلاح	سازمان استان	درخواست خروج کار از ظرفیت	کاربرگ شماره ۷
۲	ناظر هماهنگ کننده	سازمان استان مرجع صدور پروانه	ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار	کاربرگ شماره ۴ کاربرگ شماره ۸
۱	مجری ذیصلاح	صاحب کار (کارفرما)	اخطار فسخ قرارداد ۱۵ روزه قبلی و اعلام دلیل فسخ قرارداد مطابق ماده ۲۴ میحث دوم	کاربرگ شماره ۹
۲	مجری ذیصلاح	سازمان استان مرجع صدور پروانه	اعلام دلیل فسخ قرارداد مطابق ماده ۲۴ میحث دوم مستند به صورت جلسه ماده ۲۵ میحث دوم	کاربرگ شماره ۱۰
۳	ناظر هماهنگ کننده	سازمان استان مرجع صدور پروانه	ارائه گزارش پیشرفت فیزیکی کار	کاربرگ شماره ۴ کاربرگ شماره ۵
۴	ناظر هماهنگ کننده	سازمان استان مرجع صدور پروانه	تایید تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور (فقط در صورت فسخ قرارداد با استناد به مورد شماره ۴ بند ب ماده ۲۴ ارایه این نامه الزامی می باشد)	کاربرگ شماره ۱۱
۵	ناظر هماهنگ کننده	سازمان استان مرجع صدور پروانه	توقف عملیات ساختمانی و اعلام مراتب عدم توقف در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت	کاربرگ شماره ۶
۱	مجری ذیصلاح	سازمان استان	درخواست مجری مستند به گزارش پیشرفت فیزیکی کار	کاربرگ شماره ۱۲
۲	ناظر هماهنگ کننده	سازمان استان مرجع صدور پروانه	تایید تعلیق کار از شروع تا پایان مدت مذکور	کاربرگ شماره ۱۱

در صورت عدم پایان عملیات
ساختمانی و اتمام مدت قرارداد

پایان
عملیات
ساختمانی

در صورت فسخ قرارداد

موارد خاص

ماده ۳ : اقدامات سازمان نظام مهندسی استان در خصوص نحوه خروج کار از ظرفیت (دفتر مجریان ذیصلاح) :

۳-۱) عدم پایان عملیات ساختمانی و اتمام مدت قرارداد :

- پس از دریافت مدارک مورد نیاز مذکور در بند ۱-۲ ماده ۲ این شیوه نامه ، چنانچه مجری حقیقی باشد و پیشرفت فیزیکی کار کمتر از ۷۵ درصد باشد و یا پروژه به مرحله اتمام عملیات سفت کاری نرسیده باشد در صورت تمدید قرارداد ، کار در ظرفیت مجری حقیقی باقی خواهد ماند و در صورت عدم تمدید قرارداد ، کار از ظرفیت مجری حقیقی خارج خواهد شد .
- پس از دریافت مدارک مورد نیاز مذکور در بند ۱-۲ ماده ۲ این شیوه نامه ، چنانچه مجری حقوقی باشد و گزارش پایان عملیات ساختمانی توسط ناظر هماهنگ کننده تایید نشده باشد در صورت تمدید قرارداد ، کار در ظرفیت مجری حقوقی باقی خواهد ماند و در صورت عدم تمدید قرارداد ، کار از ظرفیت مجری حقوقی خارج خواهد شد .
- در صورت عدم تمدید قرارداد ، دفتر مجریان ساختمان استان ، به پیوست تصویر نامه ناظر هماهنگ کننده مبنی بر توقف عملیات ساختمانی و جلوگیری از ادامه کار تا معرفی مجری جدید که به مرجع صدور پروانه ارسال شده است را به دفتر کنترل و بازرسی سازمان ارسال خواهد کرد تا در صورت نیاز و ادامه کار بدون حضور مجری توسط مالک اقدامات لازم را انجام دهد .

۳-۲) پایان عملیات ساختمانی :

- پس از دریافت مدارک مورد نیاز مذکور در بند ۲-۲ ماده ۲ این شیوه نامه ، چنانچه مجری حقیقی باشد و پیشرفت فیزیکی کار بیشتر از ۷۵ درصد باشد و یا پروژه به مرحله اتمام عملیات سفت کاری رسیده باشد در صورت عدم معرفی رئیس کارگاه ، کار در ظرفیت مجری حقیقی باقی خواهد ماند و در صورت معرفی رئیس کارگاه ، کار از ظرفیت مجری حقیقی خارج نخواهد شد اما می تواند کار دیگری را قبل تعهد اجرا نماید و چنانچه گزارش مهندس ناظر هماهنگ کننده مبنی بر پایان کار باشد ، کار از ظرفیت مجری حقیقی خارج خواهد شد .
- تبصره : تصمیم گیری در مورد معرفی و یا عدم معرفی سرپرست کارگاه توسط مجریان حقیقی ، با توجه به شرایط ظرفیت مجریان هر شهرستان در مقاطع زمانی و مدت زمان استفاده از خدمات رئیس کارگاه بر عهده سازمان استان می باشد .
- پس از دریافت مدارک مورد نیاز مذکور در بند ۲-۲ ماده ۲ این شیوه نامه ، چنانچه مجری حقوقی باشد و پیشرفت فیزیکی پروژه کامل باشد و گزارش پایان کار توسط ناظر هماهنگ کننده تایید شده باشد ، کار از ظرفیت مجری حقوقی خارج خواهد شد .
- تبصره : گزارش پیشرفت فیزیکی (کاربرگ شماره ۴) ۹۲ درصدی عملیات اجرایی ساختمان توسط ناظر هماهنگ کننده که به مرجع صدور پروانه و سازمان استان ارسال شده است می تواند در تراز پایان کار در نظر گرفته شود . (در کاربرگ شماره ۴ مواردی که با علامت * مشخص شده است ۸ درصد از عملیات اجرایی ساختمان را شامل می شود که با توجه به برخی از شرایط حاکم بر ساختمان ها ، اجرای آنها می تواند در زمان فروش و یا بهره برداری آنها صورت گیرد)

۳-۳) در صورت فسخ قرارداد :

- پس از دریافت مدارک مورد نیاز مذکور در بند ۳-۲ ماده ۲ این شیوه نامه ، و درخواست هر یک از طرفین جهت فسخ قرارداد ، مفاد قرارداد و شرایط خصوصی آن برای تمامی موارد دلیل فسخ و به طور ویژه استناد به ردیف ۷ بند ب ماده ۲۴ ، بررسی خواهد شد و در صورت احراز و تایید شرایط ، قرارداد فسخ و کار از ظرفیت مجری خارج خواهد شد .
- در صورت فسخ قرارداد ، دفتر مجریان ساختمان استان ، به پیوست تصویر نامه ناظر هماهنگ کننده مبنی بر توقف عملیات ساختمانی و جلوگیری از ادامه کار تا معرفی مجری جدید که به مرجع صدور پروانه ارسال شده است را به دفتر کنترل و بازرسی سازمان ارسال خواهد کرد تا در صورت نیاز و ادامه کار بدون حضور مجری توسط مالک اقدامات لازم را انجام دهد .

- در صورت درخواست مجری مبنی بر اجازه اجرای پروژه ای دیگر و یا نحوه ادامه کار قرارداد مستند به تاخیر اجرای پروژه بدون قصور مجری بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد ، سازمان استان با توجه به شرایط هر شهرستان نسبت به این موضوع بررسی های لازم را انجام داده و تصمیم لازم را اتخاذ خواهد نمود . پیشنهاد می گردد جهت تشویق مجریان ساختمان به اجرای کارهایی با مترهای پایین از این بخش استفاده گردد و دستورالعمل های آن متناسب با شرایط زمانی و ظرفیت های موجود کار مجریان ، هر سه ماه یک بار تنظیم گردد .
- در این راستا جهت ایجاد وحدت رویه مطابق مفاد قرارداد چنانچه به صورت **قیمت مقطوع** و بازه زمانی مشخص قرارداد عقد شده باشد ، ادامه کار تا زمان اتمام مدت قرارداد الزام می باشد و در صورتی که کار به صورت **پیمان مدیریت** باشد ، کارهایی که شامل بند مذکور می گردد به شرح ذیل اقدام خواهد شد :
 - ۱- برای کارهایی به مترهاژ ۱۰۰۰ مترمربع و کمتر ، اجازه اجرای کار دیگر پس از سپری شدن ده ماه از زمان ثبت کار درسامانه نظام مهندسی ساختمان استان کردستان
 - ۲- برای کارهایی به مترهاژ بیش از ۱۰۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰ مترمربع ، اجازه اجرای کار دیگر پس از سپری شدن چهارده ماه از زمان ثبت کار درسامانه نظام مهندسی ساختمان استان کردستان
 - ۳- برای کارهایی به مترهاژ بیش از ۱۵۰۰ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع ، اجازه اجرای کار دیگر پس از سپری شدن هجده ماه از زمان ثبت کار درسامانه نظام مهندسی ساختمان استان کردستان
 - ۴- برای کارهایی به مترهاژ بیش از ۲۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ مترمربع ، اجازه اجرای کار دیگر پس از سپری شدن بیست و دو ماه از زمان ثبت کار درسامانه نظام مهندسی ساختمان استان کردستان
 - ۵- برای کارهایی به مترهاژ بیش از ۳۰۰۰ مترمربع ، اجازه اجرای کار دیگر پس از سپری شدن بیست و هشت ماه از زمان ثبت کار درسامانه نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

تاریخ :

شماره :

پیوست :

جناب آقای / سر کار خانم :

موضوع : اعلام زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد

با سلام ، احتراماً در راستای قرارداد به شماره مورخ در خصوص ساختمان به مالکیت جنابعالی به شماره پروانه مورخ به استحضار می رساند مطابق بند ب ماده ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران و مفاد برگه تعهد مالک و مجری گواهی شده در دفتر خانه اسناد رسمی ، اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز دارد . بر این اساس خواهشمند است در صورت رضایت نسبت به تمدید قرارداد اقدام فرمایید . شایان ذکر است در صورت عدم تمدید قرارداد و یا عدم معرفی مجری جدید و ادامه فعالیت ساختمانی بدون حضور مجری ، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف خواهد شد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

بدینوسیله اینجانب مالک ساختمان به شماره پروانه مورخ گواهی می نمایم نامه مذکور به اینجانب تحویل داده شد و مراتب به اطلاع اینجانب رسید و نسبت به مفاد آن اطلاع حاصل گردید . محل امضا و اثر انگشت مالک :

توجه :

۱- این برگه می بایست سه ماه قبل از پایان اتمام مدت قرارداد به مالک تحویل داده شود .

۲- مشخصات مالک با برگه تعهد مالک و مجری مطابقت داده شود .

۳- در صورت تغییر مالک مدارک بررسی و پیوست گردد .

تاریخ :

شماره :

پیوست :

الف (شهرداری محترم

ب (سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

ج (ناظر محترم هماهنگ کننده جناب آقای مهندس / سرکار خانم مهندس

ج (مالک محترم ساختمان جناب آقای / سرکار خانم

موضوع : عدم تمدید قرارداد و اعلام مراتب خاتمه کار و گزارش وضعیت کار

با سلام ، احتراماً در راستای قرارداد به شماره مورخ در خصوص ساختمان به شماره پروانه مورخ و عطف به نامه شماره کاربرگ شماره ۱ ... مورخ کاربرگ شماره ۱ ... به استحضار می رساند مطابق بند ب ماده ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز دارد اما مالک محترم ساختمان بر خلاف مفاد برگه تعهد فی مابین مالک و مجری که در دفترخانه اسناد رسمی گواهی امضا شده است ، نسبت به تمدید قرارداد و یا معرفی مجری جدید اقدامی انجام نداده است بر این اساس مراتب خاتمه کار توسط مجری ذیصلاح اعلام می گردد و به پیوست گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد . شایان ذکر است در صورت عدم تمدید قرارداد و یا عدم معرفی مجری جدید توسط مالک به مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان و ناظرین محترم پروژه و ادامه عملیات اجرایی توسط مالک ، هیچ گونه مسئولیتی متوجه این مجری نمی باشد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل امضا و اثر

محل مهر و امضای

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

انگشت مالک

ناظر هماهنگ کننده

سازمان نظام مهندسی

شهرداری

تاریخ :

شماره :

پیوست :

الف (شهرداری محترم

ب (سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

ج (ناظر محترم هماهنگ کننده جناب آقای مهندس / سرکار خانم مهندس

ج (مالک محترم ساختمان جناب آقای / سرکار خانم

موضوع : تمدید قرارداد و اعلام مراتب ادامه کار و گزارش وضعیت کار

با سلام ، احتراماً در راستای قرارداد به شماره مورخ در خصوص ساختمان به شماره پروانه مورخ و عطف به نامه به شماره کاربرگ شماره ۱ ... مورخ کاربرگ شماره ۱ ... به استحضار می رساند مطابق بند ب ماده ۱۱ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، اجرای ساختمان به زمانی بیش از زمان تعیین شده در قرارداد نیاز دارد و مالک محترم ساختمان با رضایت خود نسبت به تمدید قرارداد اقدام نموده است ، بر این اساس مراتب ادامه کار توسط مجری ذیصلاح اعلام می گردد و به پیوست گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل امضا و اثر

محل مهر و امضای

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

انگشت مالک

ناظر هماهنگ کننده

سازمان نظام مهندسی

شهرداری

تاریخ :

شماره :

پیوست :

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : درخواست خروج کار از ظرفیت

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی مورخ به آدرس :

به استحضار می رساند با توجه به عدم تمدید قرارداد فی مابین مالک و مجری و اتمام مدت قرارداد و عدم پایان عملیات ساختمانی خواهشمند است نسبت به خروج از ظرفیت کار مذکور از سهمیه این مجری اقدامات لازم را مبذول فرمایید . شایان ذکر است اصالت اثر انگشت مالک ، مهر و امضای مجاز مجری ذیصلاح بر اساس آخرین تغییرات آگهی شده و ثبت شده و مهر و امضای ناظر هماهنگ کننده و شماره دبیرخانه های درج شده بر روی پیوست های ارایه شده توسط این مجری گواهی می گردد . ضمناً به پیوست گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

۱- گزارش پیشرفت فیزیکی کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده پیوست گردد . (کاربرگ شماره ۴)

۲- کاربرگ های شماره ۱ و ۲ و ۶ پیوست گردد

۳- قرارداد فی مابین مالک و مجری پیوست گردد

تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهرداری محترم

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : توقف عملیات ساختمانی و جلوگیری از ادامه کار با توجه به عدم معرفی مجری

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی

..... مورخ به آدرس :

به استحضار می رساند مطابق بند ۹-۴-۵ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران چنانچه قبل از پایان یافتن اجرای پروژه به دلیل پایان یافتن مدت قرارداد، فسخ یا ابطال قرارداد یا سلب صلاحیت قانونی مجری و نظایر آن ، ادامه کار مجری غیرممکن شود، عملیات ساختمانی با دستور ناظر هماهنگ کننده متوقف شده و شروع مجدد آن منوط به وجود مجری جدید یا رفع موانع فوق از مجری اول خواهد بود .در اینگونه موارد ناظر هماهنگ کننده موظف است در صورت ادامه پروژه بدون مجری صاحب صلاحیت ، مراتب را به سازمان استان، مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام نماید و مرجع صدور پروانه ساختمان از ادامه کار تا معرفی مجری جدید جلوگیری بعمل خواهد آورد. بر این اساس خواهشمند است نسبت به اقدام مقتضی دستورات لازم را مبذول فرمایید . ضمناً به پیوست گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد .

با تشکر

نام ناظر هماهنگ کننده

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان کردستان

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

شهرداری

تاریخ :

شماره :

پیوست :

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : درخواست خروج کار از ظرفیت

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی مورخ به آدرس : به استحضار می رساند با توجه به پایان عملیات ساختمانی خواهشمند است نسبت به خروج از ظرفیت کار مذکور از سهمیه این مجری اقدامات لازم را مبذول فرمایید . شایان ذکر است اصالت مهر و امضای مجاز مجری ذیصلاح بر اساس آخرین تغییرات آگهی شده و ثبت شده و مهر و امضای ناظر هماهنگ کننده و شماره دبیرخانه های درج شده بر روی پیوست های ارایه شده توسط این مجری گواهی می گردد . ضمناً به پیوست گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

۱- گزارش پیشرفت فیزیکی کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده پیوست گردد . (کاربرگ شماره ۴)

۲- کاربرگ های شماره ۱ و ۲ و ۶ پیوست گردد

۳- قرارداد فی مابین مالک و مجری پیوست گردد

کاربرگ شماره ۸

تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهرداری محترم

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : پایان عملیات ساختمانی

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی

..... مورخ به آدرس :

به استحضار می رساند عملیات ساختمانی پروژه مذکور به اتمام رسیده است و پیشرفت فیزیکی آن مطابق کاربرگ پیوستی به میزان به حروف نوشته شود درصد مورد تایید می باشد . شایان ذکر است عملیات ساختمانی پروژه توسط مجریان ذیصلاح به شرح ذیل انجام شده است :

مجری اولیه نام مجری نوشته شود با درصد پیشرفت فیزیکی به حروف نوشته شود درصد

مجری ثانویه نام مجری نوشته شود با درصد پیشرفت فیزیکی به حروف نوشته شود درصد

با تشکر

نام ناظر هماهنگ کننده

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان کردستان

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

شهرداری

تاریخ :

شماره :

پیوست :

جناب آقای / سر کار خانم :

موضوع : اخطارفسخ قرارداد

با سلام ، احتراماً در راستای قرارداد به شماره مورخ در خصوص ساختمان به مالکیت جنابعالی به شماره پروانه مورخ به استحضار می رساند مطابق مورد شماره بند ب ماده ۲۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، منطبق بر بند شماره ماده قرارداد فی مابین به دلیل مفاد مورد اشاره شده در بند ب ماده ۲۴ نوشته شود فسخ قرارداد مذکور به جنابعالی اخطار می گردد ، بر این اساس خواهشمند است مطابق ماده ۲۵ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ اعلام، جلسه ای با حضور طرفین قرارداد و ناظر هماهنگ کننده ، جهت صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار ، ادوات ، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، تشکیل گردد . شایان ذکر است در صورت عدم حضور هر یک از طرفین قرارداد در جلسه مذکور، صورت برداری و تنظیم صورتجلسه مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس رسمی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انجام می گیرد . صورتجلسه یادشده برای طرفین لازم الرعایه بوده و سند محسوب می شود.

در صورت اشاره به مورد شماره ۴ بند ب ماده ۲۴ می بایست متن زیر به نامه اضافه گردد :

ضمناً به پیوست تصویر نامه به شماره مورخ با موضوع تایید مدت زمان تعلیق عملیات ساختمانی که توسط ناظر محترم هماهنگ کننده تهیه و مهر و امضا شده است به حضور ارسال میگردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

بدینوسیله اینجانب مالک ساختمان به شماره پروانه مورخ گواهی می نمایم نامه مذکور به اینجانب تحویل داده شد و مراتب به اطلاع اینجانب رسید و نسبت به مفاد آن اطلاع حاصل گردید . محل امضا و اثر انگشت مالک :

توجه :

- ۱- این برگه می بایست ۱۵ روز قبل از فسخ قرارداد به مالک تحویل داده شود .
- ۲- مشخصات مالک با برگه تعهد مالک و مجری مطابقت داده شود .
- ۳- در صورت اشاره به مورد شماره ۴ بند ب ماده ۲۴ می بایست کاربرگ شماره ۱۱ پیوست گردد .
- ۴- توجه شود چنانچه به مورد شماره ۸ بند ب ماده ۲۴ اشاره داشته باشید می بایست مطابق شرایط خصوصی قرارداد نسبت به جبران خسارت اقدام نمایید

تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهرداری محترم

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : فسخ قرارداد

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی مورخ به آدرس : به استحضار می رساند پیرو نامه به شماره شماره کاربرگ شماره ۹ نوشته شود مورخ تاریخ کاربرگ شماره ۹ نوشته شود و مطابق مورد شماره بند ب ماده ۲۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، منطبق بر بند شماره ماده قرارداد فی مابین مالک و مجری به شماره مورخ به دلیل مفاد مورد اشاره شده در بند ب ماده ۲۴ نوشته شود فسخ گردید . در این راستا ، به پیوست مطابق ماده ۲۵ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران ، صورت جلسه شماره مورخ که با حضور طرفین قرارداد با نام کارشناس / کارشناسان رسمی دادگستری و یا نظام مهندسی نوشته شود و ناظر هماهنگ کننده ، جهت صورت برداری از کلیه کارهای انجام شده، مصالح پای کار ، تجهیزات ، ابزار ، ادوات ، ماشین آلات و سایر وسایل موجود در کارگاه با تعیین مالکیت یا تحت اجاره بودن هر یک از طرفین و توافق در مورد نحوه تسویه حساب، تشکیل گردید ، به انضمام گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد . حضور ارسال میگردد . خواهشمند است نسبت به خروج کار از ظرفیت این مجری اقدامات لازم را مبذول فرمایید . شایان ذکر است در صورت عدم معرفی مجری جدید توسط مالک به مرجع صدور پروانه و سازمان نظام مهندسی ساختمان و ناظرین محترم پروژه و ادامه عملیات اجرایی توسط مالک ، هیچ گونه مسئولیتی متوجه این مجری نمی باشد .

در صورت اشاره به مورد شماره ۴ بند ب ماده ۲۴ می بایست متن زیر به نامه اضافه گردد :

ضمناً به پیوست تصویر نامه به شماره مورخ با موضوع تایید مدت زمان تعلیق عملیات ساختمانی که توسط ناظر محترم هماهنگ کننده تهیه و مهر و امضا شده است به حضور ارسال میگردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان کردستان

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

شهرداری

۱- نامه های گزارش پیشرفت فیزیکی مورد تایید ناظر هماهنگ کننده و صورت جلسه ماده ۲۵ مبحث دوم مقررات ملی و اخطار فسخ قرارداد پیوست گردد .

۲- در صورت اشاره به مورد شماره ۴ بند ب ماده ۲۴ می بایست کاربرگ شماره ۱۱ پیوست گردد .

تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهرداری محترم

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : تایید مدت زمان تعلیق

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی مورخ به آدرس :

به استحضار می رساند پیرو نامه به شماره شماره کاربرگ شماره ۹ نوشته شود مورخ تاریخ کاربرگ شماره ۹ نوشته شود و استناد به مورد شماره چهار بند ب ماده ۲۴ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران (تاخیر در اجرای پروژه بدون قصور مجری بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد) ، منطبق بر بند شماره ماده قرارداد فی مابین مالک و مجری به شماره مورخ ، قرارداد مذکور فسخ شده است . بر این اساس زمان تعلیق کار از تاریخ به حروف نوشته شود تا به حروف نوشته شود با توجه به موارد زیر تایید می گردد .

➤ تاخیر در اجرای پروژه بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد و عدم اطلاع و تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری توسط مالک در مدت قرارداد (با توجه به ماده ۲۰ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران مبنی بر اینکه صاحب کار می تواند در مدت قرارداد ، برای یک بار و حداکثر سه ماه اجرای ساختمان را معلق کند در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به مجری اطلاع دهد)

➤ تعلیق کار بیش از ۳ ماه و بیشتر از یک بار با توجه به عدم درج شرایط تعلیق برای مدت زمان بیش از ۳ ماه و بیشتر از یک بار در شرایط خصوصی قرارداد (با توجه به ماده ۲۰ مبحث دوم مقررات ملی ساختمانی ایران تعلیق مدت بیش از ۳ ماه و بیشتر از یکبار فقط با توافق مجری و صاحب کار در قالب شرایط خصوصی قرارداد امکا نپذیر است)

با تشکر

نام ناظر هماهنگ کننده

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام

مهندسی ساختمان استان کردستان

محل شماره و تاریخ دبیرخانه

شهرداری

تاریخ :

شماره :

پیوست :

سازمان / دفتر نمایندگی نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

موضوع : درخواست خروج کار از ظرفیت

با سلام ، احتراماً در خصوص ساختمان به مالکیت آقای / خانم به شماره پروانه ساختمانی مورخ به آدرس :

مطابق قرارداد شماره مورخ ، به استحضار می رساند با توجه به تاخیر صاحب کار در اجرای پروژه بدون قصور مجری بیش از ۱۵ درصد مدت مندرج در قرارداد خواهشمند است نسبت به خروج از ظرفیت کار مذکور از سهمیه این مجری اقدامات لازم را مبذول فرمایید . شایان ذکر است قرارداد مذکور در تاریخ در سامانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان با مدت اعتبار ماه ثبت شده است و قرارداد مذکور از نوع پیمان مدیریت می باشد .

اصالت مهر و امضای مجاز مجری ذیصلاح بر اساس آخرین تغییرات آگهی شده و ثبت شده و مهر و امضای ناظر هماهنگ کننده و شماره دبیرخانه های درج شده بر روی پیوست های ارایه شده توسط این مجری گواهی می گردد . ضمناً به پیوست نامه به شماره مورخ که مدت زمان تعلیق پروژه در آن تایید شده است به همراه گزارش پیشرفت فیزیکی ساختمان که توسط ناظر هماهنگ کننده جناب آقای / خانم مهندس با درصد پیشرفت تایید شده ، به حضور ارسال می گردد .

با تشکر

نام مجری حقیقی / حقوقی

مدیر عامل :

محل شماره و تاریخ دبیرخانه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کردستان

۱- گزارش پیشرفت فیزیکی کار مورد تایید ناظر هماهنگ کننده پیوست گردد . (کاربرگ شماره ۴)

۲- کاربرگ های شماره ۱۱ پیوست گردد

۳- قرارداد فی مابین مالک و مجری پیوست گردد

کاربرگ شماره ۴ (گزارش پیشرفت فیزیکی کار)

تاریخ :

شماره :

نام مالک :

آدرس :

نام مجری :

نام مهندس هماهنگ کننده :

محل امضا ناظر هماهنگ کننده :

جمع درصد پیشرفت فیزیکی کار :

به حروف نوشته شود

سایر توضیحات :

ردیف	موارد اجرایی	*	درصد کل	درصد پیشرفت	درصد کل
۱	تجهیز کارگاه (سازه)		۱۰۰		
2	عملیات خاکی و پی سازی (سازه)		۱۰۰		
3	فونداسیون (سازه)		۵۰		
۴	ستون و دیوار برشی (سازه)		۸۰		
۵	سقف (سازه)		۱۷۰		
۶	دیوار چینی (معماری)		۵۰		
۷	گچ و خاک و سفید کاری (معماری)		۳۰		
۸	سقف کاذب (کتاف و PVC و) (معماری)		۲۰		
۹	نقاشی (معماری)	*	۱۰		
۱۰	بتن سبک کف (یا بتن فوم) (معماری)		۰۵		
۱۱	ایزولاسیون آشپزخانه ، حمام و WC (معماری)		۱۰		
۱۲	فریم قوطی پنجره ها و چهارچوب درها (معماری)		۰۵		
۱۳	پنجره upvc (معماری)		۲۵		
۱۴	شیشه دوجداره (معماری)		۱۰		
۱۵	درب پارکینگ (طبقه پیلوت) (معماری)		۱۰		
۱۶	نصب درب ورودی واحد و اتاق ها (معماری)		۲۰		
۱۷	کانال کولر (معماری - مکانیک)		۱۰		
۱۸	اجرای سیمان لیسه ای کف فضاهای آبریزگاهی (معماری)		۰۵		
۱۹	سرامیک کاری کف واحدها (معماری)		۶۰		
۲۰	کاشی و سرامیک کاری حمام و WC و آشپزخانه (معماری)		۴۰		
۲۱	نصب شیرآلات روکار (مکانیک)	*	۰۵		
۲۲	نصب روشویی و توالت (مکانیک)	*	۰۵		
۲۳	لوله PVC تاسیسات برقی (برق)		۰۵		
۲۴	سیم کشی برقی (برق)		۱۵		
۲۵	نصب کلید و پریز و روشنایی (برق)		۱۵		
۲۶	تهیه و نصب تابلوهای برق و سیستم ارت (برق)		۱۰		
۲۷	لوله های تاسیساتی فاضلاب (مکانیک)		۱۰		
۲۸	لوله های تاسیساتی پکیج (مکانیک)		۱۵		
۲۹	لوله های تاسیساتی آب سرد و گرم و سیستم گرمایش (مکانیک)		۳۰		
۳۰	لوله کشی و انشعابات گاز (مکانیک)		۱۵		
۳۱	نصب و راه اندازی پکیج یا سیستم گرمایشی (مکانیک)		۳۰		
۳۲	نصب و راه اندازی رادیاتورها و یا سایر وسایل گرمایشی (مکانیک)	*	۲۰		
۳۳	بلوکاز طبقه همکف (پیلوت) (معماری)		۰۵		
۳۴	سنگ کف و پیشانی پله (معماری)		۱۵		
۳۵	نرده راه پله و بالکن (معماری)		۱۵		
۳۶	شیب بندی پشت بام (معماری)		۰۵		
۳۷	ایزوگام بام (معماری)		۱۰		
۳۸	شاسی کشی آسانسور (مکانیک - سازه - معماری)		۲۰		
۳۹	نصب موتور و تابلو فرمان (مکانیک)	*	۳۵		
۴۰	نصب درب آسانسور و کابین (مکانیک)		۱۰		
۴۱	راه اندازی آسانسور (مکانیک)	*	۰۵		
۴۲	نمایشازی (معماری)		۶۵		
۴۳	انشعابات آب ، برق (مکانیک - برق)		۱۰		

در صورت عدم اجرای مواردی که با علامت * مشخص شده اند از یک طرف و از طرف دیگر چنانچه درصد پیشرفت سایر ردیف ها بصورت کامل باشد می توان برای ساختمان مذکور درخواست خروج کار با عنوان پایان عملیات ساختمان از طرف مجری دیصلاح مطرح شود . در صورتی که ساختمان فاقد آسانسور می باشد درصد ردیف های ۳۷ الی ۴۰ در جمع نهایی مقدار پیشرفت فیزیکی کار لحاظ گردد