

بسمه تعالی

جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیأت وزیران

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور

هیأت وزیران در جلسه مورخ بنا به پیشنهاد شماره مورخ وزارت راه و شهرسازی (با همکاری وزارت کشور)، به استناد اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، بند (۷) ماده (۲)، ماده (۳۰) و ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن، آیین نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان را تحت عنوان "آیین نامه اجرایی نظام مدیریت و کنترل چرخه عمر ساختمان" به شرح زیر تصویب نمود:

پیش نویس

"آیین نامه اجرایی نظام مدیریت و کنترل چرخه عمر ساختمان"

(موضوع ماده ۳۰ و ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان)

اصلاحی ۱۴۰۵/۰۴/۱۱

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 استفاده‌کنندگان ساختمان
- ۹- اجرای 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 مهندسی: سندی که مطابق ماده (۴) قانون و پس از احراز شرایط مقرر، برای ارائه خدمات مهندسی ساختمان در حدود صلاحیت، پایه و ظرفیت حرفه ای برای مهندسان، کاردانان و معماران تجربی ساختمان صادر می شود.

۵- عضو حقیقی: شخص حقیقی دارای پروانه مهندسی معتبر موضوع قانون.

۶- عضو حقوقی: شخص حقوقی دارای پروانه مهندسی معتبر موضوع قانون.

۷- مهندس حرفه ای: عضو حقیقی یا عضو حقوقی دارای پروانه مهندسی معتبر که در حدود صلاحیت، پایه و ظرفیت حرفه ای خود مجاز به ارائه خدمات مهندسی ساختمان است.

۸- اشخاص دارای صلاحیت: اشخاص حقیقی یا حقوقی موضوع ماده (۴) قانون اعم از مهندسان، کاردانان، معماران تجربی و کارگران ماهر که دارای پروانه معتبر برای ارائه خدمات موضوع این آیین نامه می باشند.

۹- طراح (محاسب): مهندس حرفه ای است که در حدود صلاحیت مندرج در پروانه مهندسی، مسئول طراحی، محاسبات فنی و تهیه اسناد مهندسی ساختمان می باشد.

۱۰- مدیر پروژه: مهندس حرفه ای است که در حدود صلاحیت مندرج در پروانه مهندسی، به نمایندگی از کارفرما مسئول مدیریت فنی ساختمان، هماهنگی امور قراردادها و خدمات مهندسی، کنترل انطباق عملیات اجرایی با اسناد مصوب، مدیریت کیفیت اجرا و تحویل ساختمان در چارچوب این آیین نامه می باشد.

۱۱- سرپرست کارگاه: مهندس حرفه ای دارای پروانه مهندسی معتبر 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 می دهد.

۱۲- پیمانکار (مجری/سازنده): شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت است که تمام یا بخشی از عملیات اجرایی ساختمان را بر اساس پروانه ساختمانی، نقشه های مصوب، محاسبات فنی، مشخصات فنی، مقررات ملی ساختمان و تحت نظر مدیر پروژه اجرا می نماید.

۱۳- توسعه‌گر ساختمان: شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت حرفه‌ای که با سرمایه خود یا دیگری مسئول برنامه‌ریزی، سرمایه‌گذاری، اخذ مجوزها، مدیریت فرایند طراحی، اجرا، تأمین مالی، عرضه، واگذاری یا بهره‌برداری پروژه ساختمانی را بر عهده می‌گیرد و در چارچوب قوانین و مقررات مربوط فعالیت می‌نماید.

۱۴- کارفرما (صاحب‌کار): مالک حقیقی یا حقوقی یا مأذون از طرف آنان به موجب وکالت‌نامه رسمی معتبر است که درخواست صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی را به مرجع صدور پروانه ارائه نموده و واگذارکننده خدمات مهندسی، مدیریت فنی و اجرای ساختمان می‌باشد.

۱۵- ذی‌نفع ساختمان: حسب مورد مالک، متولی، بهره‌بردار یا مأذون قانونی از طرف آنان است که دارای اختیار قانونی نسبت به بهره‌برداری، اداره یا تصرف ساختمان می‌باشد.

۱۶- ساختمان: هر نوع بنا، مستحده، 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، پایان مرحله ساخت، بهره‌برداری، نگهداشت، تعمیر، بهسازی، مقاوم‌سازی، بازسازی، تغییر کاربری و تخریب ساختمان.

۱۸- خدمات مهندسی ساختمان: هرگونه فعالیت تخصصی در زمینه طراحی، محاسبه، مدیریت فنی، 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، 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 ساختمان: مهندس حرفه‌ای دارای صلاحیت بازرسی ساختمان است که به‌صورت مستقل نسبت به ارزیابی انطباق طراحی، اجرا، نگهداشت و بهره‌برداری ساختمان با قوانین، مقررات، اسناد مصوب و الزامات فنی اقدام می‌نماید.

۲۱- بازرسی 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 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، مراقبت، تعمیر، سرویس، تعویض، پایش و سایر فعالیت‌های لازم برای حفظ ایمنی، دوام، کیفیت، عملکرد و قابلیت بهره‌برداری ساختمان در طول دوره بهره‌برداری.

۲۴- مسئول نگهداشت ساختمان: شخص حقیقی یا حقوقی دارای صلاحیت که مسئول برنامه‌ریزی، مدیریت و انجام تکالیف مربوط به نگهداشت ساختمان در دوره بهره‌برداری است.

۲۵- گواهی وضعیت ساختمان: سندی است که وضعیت فنی، ایمنی، کیفیت نگهداشت، بهره‌برداری، بهره‌وری انرژی و میزان انطباق ساختمان با الزامات مقرر را در زمان ارزیابی بیان می‌نماید.

۲۶- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سند رسمی مشتمل بر اطلاعات حقوقی، ملکی، فنی، اجرایی، کنترلی، بهره‌برداری و سوابق چرخه عمر ساختمان که مطابق قوانین و مقررات مربوط صادر و به‌روزرسانی می‌شود.

۲۷- شناسه یکتای ساختمان: شناسه دائمی و غیرتکراری 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، 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، نگهداشت، بیمه و سایر اطلاعات موضوع قانون، آیین‌نامه‌های اجرایی قانون و این آیین‌نامه به منظور مدیریت صنعت ساختمان ایجاد می‌شود.

۳۰- مرجع صدور پروانه (مرجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی): 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 یا مجوز عملیات ساختمانی، 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، بهره‌برداری و نگهداشت ساختمان به منظور تعیین الزامات کنترل، بازرسی، 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 مقرر و رفع عدم انطباق‌های مؤثر، آماده صدور گواهی پایان مرحله ساخت و طی تشریفات قانونی صدور پایان کار می‌باشد.

۳۵- پروانه شهرسازی: مجوزی است که توسط مرجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی بر اساس طرح‌های توسعه و عمران، ضوابط شهرسازی و مقررات مربوط صادر می‌شود و حدود و حقوق شهرسازی ملک، از جمله نوع کاربری، تراکم، سطح اشغال، تعداد طبقات، ارتفاع، عقب‌نشینی‌ها، الزامات تأمین پارکینگ، دسترسی‌ها و سایر حقوق و تکالیف شهرسازی را تعیین می‌نماید.

۳۶- پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی: مجوزی است که پس از احراز انطباق طرح با پروانه شهرسازی، اسناد طراحی و الزامات قانونی توسط مرجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی صادر می‌شود و اجرای عملیات ساختمانی صرفاً در حدود مفاد آن مجاز است.

۳۷- 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.

۳۸- گواهی پایان مرحله ساخت: گواهی فنی صادره توسط بازرس 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.

۳۹- پایان کار ساختمان: گواهی صادره توسط مرجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی 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.

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

۴۱- 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.

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

۴۳- اسناد مصوب: پروانه شهرسازی، پروانه و یا مجوز عملیات ساختمانی، 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 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 آئین‌نامه پیش‌بینی نشده است، در چارچوب اصول حاکم بر قانون و این آئین‌نامه 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 ساختمان‌ها، 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 آئین‌نامه می‌باشند؛ مگر آنکه در قوانین خاص حکم دیگری مقرر شده باشد.

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

تبصره ۲- مفاد این آئین‌نامه 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، نظارت، بازرسی و کنترل ساختمان

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

۱. مسئولیت‌پذیری اشخاص دخیل در چرخه عمر ساختمان.
۲. تفکیک مسئولیت‌های طراحی، اجرا، مدیریت فنی (نظارت)، بازرسی، بهره‌برداری و تضمین کیفیت.
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 غیر ضروری.
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 ساختمان

ارکان نظام کنترل 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 یا مجوز عملیات ساختمانی، نظارت بر حسن اجرای تکالیف قانونی آنها و همکاری در استقرار نظام کنترل ساختمان.
- ۳- مراجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی: 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- اشخاص دارای صلاحیت از جمله طراح، مدیر پروژه، سرپرست کارگاه، پیمانکار، بازرس ساختمان، مسئول نگهداشت ساختمان، توسعه‌گر ساختمان، آزمایشگاه فنی ساختمان و سایر اشخاص دارای صلاحیت: مسئول ارائه خدمات حرفه‌ای در حدود صلاحیت، ظرفیت فعالیت حرفه‌ای، تعهدات بیمه‌ای و مسئولیت‌های قانونی خود.
- ۶- کارفرمایان، بهره‌برداران و سایر ذی‌نفعان ساختمان: مسئول فراهم نمودن شرایط اجرای صحیح خدمات مهندسی، رعایت تکالیف قانونی و همکاری با ارکان نظام کنترل 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 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 در طول چرخه عمر آن، اشخاص دارای صلاحیت، سوابق حرفه‌ای، آزمون، آموزش، شناسنامه فنی و ملکی، پرونده الکترونیکی ساختمان، خدمات مهندسی، بازرسی، 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 یا مجوز عملیات ساختمانی، 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، 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 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، تجمع و رهگیری اطلاعات ساختمان است.

ماده ۷- شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و تبادل اطلاعات

شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سند 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، شرکت‌های بازرسی ساختمان، شرکت‌های خدمات‌رسان و سایر اشخاص مشمول این آیین‌نامه مکلفند با حفظ استقلال سامانه‌های تخصصی خود، اطلاعات مورد نیاز را در چارچوب ضوابط ابلاغی وزارت 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 یا مجوز عملیات ساختمانی، طراحی، اجرا، مدیریت پروژه (نظارت)، بازرسی، بیمه، نگهداشت، خدمات آزمایشگاه فنی، صدور پایان کار، صدور پروانه بهره‌برداری، صدور گواهی وضعیت 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 یا مجوز عملیات ساختمانی و سایر اشخاص و مراجع مشمول این آیین‌نامه مکلفند اطلاعات، اسناد و مدارکی را که از طریق سامانه ملی 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 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 یا مجوز عملیات ساختمانی می‌تواند بنا به درخواست کارفرما و پیش از صدور پروانه ساختمان، نسبت به صدور پروانه شهرسازی اقدام نماید. پروانه شهرسازی سندی است که بر اساس 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 مدارک طراحی مورد نیاز انجام شده و مستلزم معرفی پیمانکار، بازرس ساختمان یا سایر عوامل حرفه‌ای پروژه 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 یا مجوز عملیات ساختمانی 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

ماده ۱۰- شرایط ارائه خدمات حرفه‌ای

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

ماده ۱۱- انتخاب اشخاص دارای صلاحیت

کارفرما مکلف است متناسب با نوع، کاربری، زیربنا، تعداد طبقات، سطح خطرپذیری و سایر ضوابط ابلاغی، اشخاص دارای صلاحیت مورد نیاز پروژه را به کار گیرد. اعضای تیم حرفه‌ای ساختمان حسب مورد شامل طراح، پیمانکار، مدیر پروژه، سرپرست کارگاه، بازرس ساختمان، آزمایشگاه فنی و سایر اشخاص دارای صلاحیت می‌باشند.

تبصره ۱- انتخاب مدیر پروژه، طراح، پیمانکار توسط کارفرما و از میان اشخاص واجد شرایط و ثبت شده در سامانه انجام می‌شود. سرپرست کارگاه توسط مدیر پروژه از میان اشخاص واجد شرایط و ثبت شده در سامانه انتخاب شده و زیر نظر وی فعالیت می‌کند.

تبصره ۲- انتخاب بازرس ساختمان و آزمایشگاه فنی به صورت مستقل و از طریق سامانه، در چارچوب ضوابط ابلاغی وزارت انجام می‌شود.

تبصره ۳- 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 ۱۲- استقلال حرفه‌ای، تعارض منافع و ثبت عملکرد

اشخاص دارای صلاحیت مکلفند خدمات حرفه‌ای خود را بی طرفانه 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 اخلال در استقلال حرفه‌ای یا ایجاد تعارض منافع گردد، ممنوع است.

تبصره ۱- بازرس ساختمان در انجام وظایف خود مستقل بوده و نباید در همان پروژه بصورت مستقیم یا غیرمستقیم مسئولیت طراحی، مدیریت فنی، اجرا، توسعه‌گری، نگهداشت یا هر فعالیت دیگری که موجب تعارض منافع شود بر عهده داشته باشد. تبصره ۲- تغییر یا جایگزینی اشخاص دارای صلاحیت تابع ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و پس از ثبت دلایل و مستندات مربوط در سامانه خواهد بود.

تبصره ۴- مدیر پروژه نماینده فنی و مدیریتی کارفرما بوده و مسئول کنترل انطباق عملیات اجرایی با اسناد مصوب و اعلام میزان انطباق به کارفرما و پیمانکار از طریق سامانه است.

ماده ۱۳- ظرفیت فعالیت حرفه‌ای و ظرفیت بیمه‌ای اشخاص دارای صلاحیت

پذیرش و ارائه خدمات توسط اشخاص دارای صلاحیت علاوه بر حدود صلاحیت حرفه‌ای، تابع ظرفیت فعالیت حرفه‌ای و ظرفیت بیمه حرفه‌ای آنان است. ظرفیت فعالیت حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت بر اساس معیارهایی از جمله پایه و سوابق حرفه‌ای، سابقه کار مؤثر، عملکرد حرفه‌ای، سوابق تخلفات انتظامی، توان مدیریتی، امکانات فنی، تعداد نیروی حرفه‌ای مؤثر، پوشش بیمه مسئولیت حرفه‌ای، نتایج بازرسی‌ها و سایر شاخص‌های مصوب وزارت حسب مورد تعیین می‌شود. ظرفیت بیمه‌ای اشخاص دارای صلاحیت بر اساس میزان تعهدات بیمه مسئولیت حرفه‌ای تعیین می‌شود.

تبصره ۱- وزارت مکلف است به منظور ارتقای کیفیت خدمات حرفه‌ای، تقویت مسئولیت‌پذیری حرفه‌ای، توزیع عادلانه فرصت‌ها و ایجاد زمینه رقابت‌پذیری حرفه‌ای، هر ساله حداکثر ظرفیت فعالیت حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت را تعیین،

پایش و به‌روزرسانی نموده 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 ظرفیت‌ها و نظام ارائه خدمات لحاظ نماید.

تبصره ۲- پذیرش یا ارائه خدمات مازاد بر ظرفیت فعالیت حرفه‌ای یا ظرفیت بیمه‌ای ممنوع بوده و موجب مسئولیت انتظامی، حرفه‌ای و قانونی خواهد بود.

تبصره ۳- ظرفیت فعالیت حرفه‌ای و ظرفیت بیمه‌ای اشخاص دارای صلاحیت باید به صورت برخط از طریق سامانه محاسبه، کنترل و به‌روزرسانی شود و برای اشخاص دارای صلاحیت مرتبط، مراجع ذی‌ربط و دستگاه‌های نظارتی قابل مشاهده، راستی‌آزمایی و گزارش‌گیری باشد.

تبصره ۴- بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت شرایط عمومی و خصوصی و شرایط تعیین ظرفیت مجاز متناسب با پوشش‌های بیمه‌ای را تهیه و ابلاغ می‌نماید.

ماده ۱۴- توسعه‌گر ساختمان و تجمیع خدمات مهندسی

فعالیت حرفه‌ای در زمینه توسعه، سرمایه‌گذاری، احداث و عرضه ساختمان، صرفاً در قالب توسعه‌گر ساختمان و با رعایت الزامات این آیین‌نامه مجاز است. اشخاص حقیقی و حقوقی فعال در این حوزه مکلفند نسبت به اخذ صلاحیت حرفه‌ای، ثبت اطلاعات، رعایت الزامات مالی، بیمه‌ای، فنی و انتظامی و ثبت فعالیت‌های خود در سامانه اقدام نمایند.

کارفرما می‌تواند مدیریت سرمایه‌گذاری، برنامه‌ریزی، تأمین منابع، هماهنگی‌های اجرایی، مدیریت قراردادها، امور مالی، بازرگانی و سایر وظایف توسعه پروژه را در چارچوب قوانین و مقررات مربوط به توسعه‌گر ساختمان واگذار نماید. به‌کارگیری توسعه‌گر ساختمان مانع از تشکیل تیم حرفه‌ای موضوع این آیین‌نامه نبوده و رافع مسئولیت قانونی مدیر پروژه، طراح، پیمانکار، بازررس ساختمان یا سایر اشخاص دارای صلاحیت نخواهد شد.

تبصره ۱- در پروژه‌هایی که توسعه‌گر ساختمان به کار گرفته می‌شود، توسعه‌گر مسئول مدیریت سرمایه‌گذاری، برنامه‌ریزی و اداره پروژه در حدود قرارداد بوده و مدیر پروژه صرفاً مسئول انجام وظایف فنی، مهندسی و حرفه‌ای موضوع این آیین‌نامه خواهد بود.

تبصره ۲- حدود وظایف، اختیارات، مسئولیت‌ها و روابط قراردادی توسعه‌گر ساختمان در چارچوب قوانین مربوط و دستورالعمل ابلاغی وزارت تعیین می‌شود.

تبصره ۳- انبوه‌سازان، صنعتی‌سازان و سایر اشخاص دارای مجوز معتبر از وزارت، تا پایان اعتبار مجوز خود مجاز به فعالیت خواهند بود. ادامه فعالیت آنان پس از انقضای اعتبار، منوط به اخذ صلاحیت توسعه‌گر ساختمان مطابق این آیین‌نامه خواهد بود.

فصل چهارم

مدیریت پروژه

ماده ۱۵- مدیر پروژه

کارفرما مکلف است پیش از درخواست صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی، مدیر پروژه را از میان مهندسان حرفه‌ای واجد صلاحیت عمران و معماری و دارای ظرفیت فعالیت حرفه‌ای و پوشش بیمه مسئولیت حرفه‌ای معتبر مندرج در سامانه انتخاب و معرفی نماید. مدیر پروژه، نماینده فنی و مدیریتی کارفرما در فرایند طراحی، اجرا و پایان عملیات ساختمانی بوده و مسئول برنامه‌ریزی، هماهنگی، مدیریت و کنترل خدمات مهندسی ساختمان در حدود این آیین‌نامه و قرارداد منعقد شده است. مدیر فنی 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 فنی گردد، فاقد اعتبار است.

ماده ۱۶- حدود وظایف مدیر پروژه

مدیر پروژه در حدود این آیین‌نامه و قرارداد، حسب مورد دارای وظایف زیر است:

- الف- مدیریت و هماهنگی خدمات مهندسی پروژه از آغاز طراحی تا پایان مرحله ساخت.
- ب- بررسی و کنترل انطباق مدارک طراحی با ضوابط شهرسازی، مقررات ملی ساختمان، پروانه ساختمان و نیازهای فنی پروژه پیش از شروع عملیات اجرایی.
- پ- پیشنهاد انتخاب یا تأیید مهندسان حرفه‌ای سایر رشته‌ها، پیمانکاران و سایر عوامل فنی پروژه به کارفرما و نظارت بر عملکرد حرفه‌ای آنان در حدود قرارداد.
- ت- نظارت بر کار پیمانکار و کنترل مستمر انطباق عملیات اجرایی با اسناد مصوب، برنامه اجرایی و الزامات فنی و بررسی میزان انطباق یا عدم انطباق گزارش‌های مرحله‌ای و نهایی وضعیت فنی پروژه که توسط پیمانکار در سامانه درج شده است.
- ث- ابلاغ عدم انطباق‌ها، نواقص و الزامات اصلاحی به پیمانکار و پیگیری رفع آنها.
- ج- ارائه گزارش‌های مرحله‌ای و نهایی وضعیت فنی پروژه به کارفرما از طریق سامانه.
- چ- کنترل ثبت کامل اسناد، مدارک، گزارش‌ها، نقشه‌های چون‌ساخت و اطلاعات پروژه در پرونده الکترونیکی ساختمان.
- ح- همکاری با بازرس ساختمان در انجام بازرسی‌ها و فراهم نمودن دسترسی به اطلاعات و مستندات مورد نیاز.
- خ- انجام سایر وظایف مقرر در این آیین‌نامه و دستورالعمل‌های ابلاغی وزارت.

ماده ۱۷- کنترل انطباق عملیات اجرایی

مدیر پروژه مکلف است در حدود وظایف و مسئولیت‌های حرفه‌ای خود و با مشارکت مهندسان حرفه‌ای سایر رشته‌ها، انطباق خدمات مهندسی، عملیات اجرایی، مصالح، فرآورده‌ها، تجهیزات و مراحل مختلف اجرای ساختمان را با پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی، 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 کارفرما و پیمانکار اعلام نماید. اعلام وضعیت انطباق مدیر فنی حسب مورد شامل یکی از وضعیت‌های زیر است:

الف- منطبق؛

ب- منطبق با اصلاحات جزئی؛

پ- غیر منطبق قابل اصلاح؛

ت- غیر منطبق اساسی.

ثبت وضعیت انطباق توسط مدیر فنی، 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 نخواهد بود.

تبصره - نحوه تعیین وضعیت‌های انطباق، حدود هر یک، شیوه ثبت و سایر ضوابط اجرایی این ماده توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۸- رفع عدم انطباق و ارجاع به بازرس 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 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 ساختمان، مهلت رفع عدم انطباق، فرآیند رسیدگی و سایر ضوابط اجرایی این ماده توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

فصل پنجم

طراحی ساختمان

ماده ۱۹- اصول و الزامات طراحی ساختمان

طراحی ساختمان باید توسط مهندسان حرفه‌ای دارای صلاحیت، تحت مدیریت مدیر پروژه 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 ۲۰- 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 ۲۱- کنترل و بازرسی طراحی و گواهی انطباق طراحی

پس از تکمیل مدارک طراحی، مدیر پروژه مکلف است مدارک طراحی را در سامانه ثبت و جهت انجام بازرسی طراحی در اختیار بازرس ساختمان قرار دهد. بازرس 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 ارائه نماید. صدور پروانه ساختمان منوط به ثبت گواهی انطباق طراحی در سامانه است.

تبصره ۱- حدود، دامنه، روش انجام بازرسی طراحی، طبقه‌بندی عدم انطباق‌ها و نحوه صدور گواهی انطباق طراحی توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

تبصره ۲- گواهی انطباق طراحی صرفاً بیانگر انطباق مدارک طراحی با الزامات مقرر در زمان بازرسی بوده و نافی یا رافع مسئولیت حرفه‌ای مدیر پروژه یا طراحان نخواهد بود.

ماده ۲۲- 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 ۲۳- 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 طراحی و اصلاح مدارک قرار گیرد.

تبصره - معیار تشخیص تغییرات اساسی و غیر اساسی و حدود لزوم انجام بازرسی مجدد توسط وزارت تعیین و ابلاغ می شود.

ماده ۲۴- فناوری های مدیریت اطلاعات طراحی

وزارت می تواند متناسب با نوع، اهمیت، کاربری یا مقیاس پروژه، استفاده از مدل سازی اطلاعات ساختمان (BIM)، دوقلوی دیجیتال (Digital Twin)، سامانه های مدیریت اطلاعات پروژه و سایر فناوری های نوین مدیریت اطلاعات ساختمان را برای تمام یا بخشی از فرآیندهای طراحی، اجرا، بازرسی، نگهداشت و مدیریت چرخه عمر ساختمان الزامی نماید.

فصل ششم

اجرای ساختمان و کنترل عملیات اجرایی

ماده ۲۵- به کارگیری پیمانکاران اجرایی

کارفرما مکلف است اجرای عملیات ساختمانی را حسب نوع، مرحله یا تخصص مورد نیاز، به یک یا چند پیمانکار دارای صلاحیت واگذار نماید. هر پیمانکار صرفاً در حدود موضوع قرارداد، صلاحیت حرفه ای و مسئولیت های 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 پروژه هایی که بیش از یک پیمانکار فعالیت می نمایند، هماهنگی فنی، برنامه ریزی، ترتیب ورود و خروج عوامل اجرایی، مدیریت تداخل فعالیت ها و کنترل انطباق عملیات اجرایی بر عهده مدیر پروژه بوده و این تکلیف رافع مسئولیت قانونی هیچ یک از پیمانکاران نخواهد بود.

تبصره ۱- هر پیمانکار مکلف است پیمانکاران جزء، استادکاران و حرفه مندان تحت مسئولیت خود را از میان اشخاص واجد شرایط مقرر در این آیین نامه 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 نمی یابد.

ماده ۲۶- شروع عملیات ساختمانی

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

الف- صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی معتبر؛

ب- استقرار نظام مدیریت اطلاعات پروژه در سامانه؛

ت- تشکیل عوامل حرفه ای ساختمان و انعقاد و ثبت قراردادهای آنان در سامانه وفق اصول پایه و چارچوب های قراردادی

ابلاغی وزارت که منضم به شرائط عمومی و خصوصی قرارداد است؛

ث- اخذ پوشش های بیمه ای مقرر و ثبت و تأیید آن در سامانه از سوی بیمه گر؛

تبصره- شروع عملیات اجرایی قبل از تحقق شرایط فوق ممنوع است.

ماده ۲۷- خوداظهاری پیمانکار

پیمانکار 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 پیمانکاران جزء، حرفه‌مندان و مسئولان اجرای آن مرحله؛

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 ۲۸- مسئولیت اجرای ساختمان

پیمانکار، مسئول اجرای عملیات ساختمانی و تحقق موضوع پیمان در حدود قرارداد، پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی، اسناد و مدارک مصوب، مقررات ملی ساختمان، ضوابط ایمنی، الزامات قانونی و اظهارنظرهای فنی ثبت شده مدیر پروژه می‌باشد. پیمانکار 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 چون ساخت اقدام نماید.

تبصره ۱- پیمانکار مکلف است حرفه‌مندان، پیمانکاران جزء، استادکاران 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 ثبت شده در سامانه ملی صنعت ساختمان انتخاب و به کار گیرد. مسئولیت حسن اجرای عملیات آنان و هماهنگی فعالیت‌های اجرایی، در حدود قرارداد، بر عهده پیمانکار است.

تبصره ۲- مسئولیت اجرای ساختمان مستلزم برخورداری پیمانکار از اختیارات لازم برای اداره کارگاه، برنامه‌ریزی و مدیریت عملیات اجرایی، به کارگیری عوامل اجرایی، کنترل کیفیت، پیشنهاد تأمین مصالح، فرآورده‌ها و تجهیزات 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 پیمانکار نسبت به عملیات اجرایی گردد.

تبصره ۳- حدود صلاحیت، دامنه فعالیت، نحوه به کارگیری حرفه‌مندان، پیمانکاران جزء، استادکاران 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 ۲۹- مدیریت فنی عملیات اجرایی

مدیر پروژه در مقام نماینده فنی و مدیریتی کارفرما، مسئول مدیریت فنی پروژه، کنترل انطباق عملیات اجرایی با اسناد مصوب، هماهنگی عوامل حرفه‌ای، مدیریت تغییرات فنی، ارزیابی خدمات مهندسی و هدایت فرآیند تحویل ساختمان می‌باشد. مدیر فنی در اجرای عملیات ساختمانی مداخله مستقیم ننموده و مسئولیت اجرای عملیات بر عهده پیمانکار خواهد بود.

ماده ۳۰- کنترل کیفیت عملیات اجرایی

پیمانکار مکلف است نظام کنترل کیفیت متناسب با پروژه را مشتمل بر تضمین کیفیت (QA) و کنترل کیفیت (QC) مستقر نموده و نسبت به کنترل مصالح، فرآورده‌ها، تجهیزات، عملیات اجرایی، آزمایش‌ها و رفع عدم انطباق‌ها اقدام نماید. مدیر فنی مسئول ارزیابی کفایت نظام کنترل کیفیت و کنترل حسن اجرای خدمات مهندسی بوده و آزمایش‌ها و ارزیابی‌های فنی باید توسط اشخاص یا آزمایشگاه‌های دارای صلاحیت انجام شود.

ماده ۳۱- تغییرات حین اجرا

هرگونه تغییر در طراحی، مشخصات فنی، روش اجرا یا مصالح مؤثر بر الزامات فنی ساختمان باید پیش از اجرا توسط مدیر فنی 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 طراحی قابل اجرا خواهد بود. اجرای هرگونه عملیات بر مبنای مدارکی غیر از آخرین نسخه ثبت شده در سامانه ممنوع است.

ماده ۳۲- ثبت و مستندسازی عملیات اجرایی

پیمانکار مکلف است اطلاعات مربوط به پیشرفت عملیات، مصالح مصرفی، نتایج آزمایش‌ها، کنترل کیفیت، تغییرات اجرا، نقشه‌های چون‌ساخت و سایر اطلاعات مقرر را به صورت مستمر در سامانه ثبت نماید. مدیر فنی موظف است اطلاعات ثبت شده را ارزیابی نموده و نتیجه بررسی خود را در سامانه ثبت نماید.

تبصره - تمامی سوابق ثبت شده دارای سابقه زمانی بوده و حذف، جایگزینی یا ویرایش اطلاعات ثبت شده خارج از ضوابط ابلاغی وزارت ممنوع است.

ماده ۳۳- اعلام عدم امکان اجرای منطبق

هرگاه پیمانکار یا مدیر پروژه تشخیص دهد اجرای دستور، درخواست یا اقدام مورد نظر کارفرما 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 ممنوع خواهد بود.

ماده ۳۴- پایان عملیات اجرایی

پس از تکمیل عملیات اجرایی، پیمانکار مکلف است مدارک چون ساخت، نتایج آزمایش‌ها، مستندات کنترل کیفیت و سایر اسناد مقرر را در سامانه ثبت نماید. مدیر پروژه پس از بررسی مدارک، کنترل رفع عدم انطباق‌ها و احراز تکمیل پروژه، پرونده را جهت انجام بازرسی پایان مرحله ساخت به مرجع بازرسی ارجاع می‌دهد.

فصل هفتم

نظام بازرسی ساختمان

ماده ۳۵- هدف و ماهیت بازرسی ساختمان

بازرسی ساختمان، نظام مستقل ارزیابی انطباق ساختمان با قوانین، مقررات ملی ساختمان، ضوابط شهرسازی، اسناد مصوب و الزامات این آیین‌نامه است که به نمایندگی از حاکمیت و بدون مداخله در طراحی، مدیریت فنی یا اجرای ساختمان انجام می‌شود. بازرسی 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 می‌شود.

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

ماده ۳۶- انواع بازرسی ساختمان

بازرسی ساختمان حسب مورد شامل موارد زیر است:

الف- بازرسی طراحی؛

ب- بازرسی اجرا؛

پ- بازرسی پایان مرحله ساخت؛

ت- بازرسی نگهداشت ساختمان؛

ث- بازرسی ویژه.

تبصره- حدود، دامنه، زمان‌بندی، دفعات، سطح بازرسی و ساختمان‌های مشمول هر یک از انواع بازرسی توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود. انتخاب نوع و دامنه بازرسی می‌تواند بر مبنای سطح ریسک ساختمان، اهمیت پروژه، سوابق عملکرد عوامل حرفه‌ای، روش ساخت، فناوری‌های مورد استفاده و سایر شاخص‌های مصوب وزارت انجام شود.

ماده ۳۷- انتخاب بازرسی ساختمان

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

تبصره ۱- بازرس نباید در همان پروژه مسئولیت طراحی، مدیریت فنی، اجرا، توسعه‌گری، آزمایشگاه فنی یا هر گونه فعالیتی اعم از مستقیم یا غیر مستقیم که موجب تعارض منافع گردد بر عهده داشته باشد.

تبصره ۲- موارد جایگزینی، تعلیق، تغییر یا خاتمه مأموریت بازرس توسط وزارت تعیین می‌شود.

ماده ۳۸- حدود اختیارات و وظایف بازرس ساختمان

بازرس ساختمان در حدود مأموریت ارجاع شده مکلف است بر اساس اطلاعات ثبت شده 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 ثبت شده در سامانه دسترسی داشته باشد.
 - ب- اسناد، مدارک و مستندات فنی مرتبط با مأموریت بازرسی را مطالبه نماید.
 - پ- از محل پروژه یا ساختمان 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، مدیریت فنی، 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 و عدم انطباق

- بازرس مکلف است پس از انجام هر مأموریت بازرسی، گزارش ارزیابی خود را مشتمل بر میزان انطباق، عدم انطباق‌های مشاهده شده، 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- عدم انطباق جزئی؛
 - ب- عدم انطباق قابل اصلاح؛
 - پ- عدم انطباق اساسی؛
 - ت- 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، پیمانکار، طراح، کارفرما 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 انجام شده، نتیجه نهایی ارزیابی خود را ثبت می‌کند.
- تبصره -** 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 یا مجوز عملیات ساختمانی ارجاع می‌دهد.

ماده ۴۱- خطر فوری و اقدامات قانونی

هرگاه بازررس 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 یا مجوز عملیات ساختمانی 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 - 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 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 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 ساختمان

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

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

ب - در ساختمان‌های کوچک مقیاس یا سایر مواردی که وزارت تعیین می‌کند، خدمات بازرسی می‌تواند توسط بازررس ساختمان حقیقی دارای صلاحیت رشته‌های عمران یا معماری انجام شود.

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

تبصره ۱ - شرکت بازرسی ساختمان مکلف است خدمات بازرسی را از طریق بازرسان دارای صلاحیت متناسب با رشته، پایه، دامنه و موضوع بازرسی ارائه نماید و مسئول هماهنگی، کنترل کیفیت و یکپارچگی خدمات بازرسی است.

تبصره ۲- حدود صلاحیت بازرسان حقیقی ساختمان و حدود صلاحیت، ترکیب تخصصی، حداقل ساختار سازمانی، شرایط فعالیت، حدود اختیارات و مسئولیت بازرسان حقوقی ساختمان و نحوه ارجاع کار متناسب با نوع، مقیاس، کاربری و سطح خطرپذیری ساختمان، توسط وزارت تعیین و ابلاغ می‌شود.

فصل هشتم

بهره‌برداری، نگهداشت و بازرسی نگهداشت ساختمان

ماده ۴۴- مسئولیت نگهداشت ساختمان

از زمان صدور پایان کار یا آغاز بهره‌برداری قانونی، مسئولیت بهره‌برداری، نگهداشت و حفظ شرایط ایمنی و عملکردی ساختمان بر عهده مسئول نگهداشت ساختمان منتخب ذی‌نفعان ساختمان است. ذی‌نفعان ساختمان مکلف است ترتیبات لازم برای انجام نگهداشت، تعمیرات، بازرسی‌ها و معاینات فنی مقرر را فراهم نماید. تبصره- در ساختمان‌های مشمول ضوابط ابلاغی وزارت، نحوه تعیین مسئول نگهداشت ساختمان الزامی است.

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 نگهداشت ساختمان

ساختمان‌های مشمول این آیین‌نامه باید مطابق مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان و ضوابط ابلاغی وزارت در دوره‌های مقرر تحت بازرسی نگهداشت ساختمان قرار گیرند. بازرسی 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 ساختمان

پس از انجام بازرسی نگهداشت یا سایر ارزیابی‌های مقرر، گواهی وضعیت 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 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 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 یا مجوز عملیات ساختمانی 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 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 ذی‌صلاح 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 نگهداشت ساختمان را بر اساس سن، کاربری، اهمیت، میزان خطرپذیری و سایر شاخص‌های فنی تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره- اجرای الزامات این فصل به صورت تدریجی و متناسب با اولویت‌های تعیین‌شده 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، بیمه مسئولیت عوامل اجرایی، بیمه کیفیت ساختمان، 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 کیفیت ساختمان و 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 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

در صورت احراز پرخطر بودن ساختمان بر اساس گزارش‌های بازرسی یا گواهی وضعیت 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.

ماده ۵۸- سازوکارهای جبران خسارت و مدیریت ریسک

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 ۵۹- 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 ۶۰- 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 می نماید.

تبصره- اهداف، الزامات فنی، استانداردهای تبادل داده و ضوابط بهره برداری از سامانه توسط وزارت تعیین و ابلاغ می شود.

ماده ۶۱- ثبت و تبادل اطلاعات

اشخاص دارای صلاحیت، مراجع صدور پروانه، شرکت های بازرسی ساختمان، بیمه گران، مسئولان نگهداشت ساختمان، شرکت های خدمات رسان و سایر اشخاص و مراجع مشمول این آیین نامه مکلفند اطلاعات مقرر را در سامانه های 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 سامانه های تخصصی دستگاه ها و مراجع ذی ربط نمی شود.

ماده ۶۲- اعتبار اطلاعات و اسناد الکترونیکی

اطلاعات، گزارش ها، گواهی ها، تأییدیه ها و اسناد ثبت شده در سامانه های موضوع این آیین نامه که مطابق ضوابط قانونی و دارای امضای معتبر الکترونیکی باشند، در حدود قوانین و مقررات دارای اعتبار و قابلیت استناد در مراجع اداری، فنی، حرفه ای و قضایی خواهند بود.

ماده ۶۳- دسترسی و حفاظت از اطلاعات

دسترسی به اطلاعات سامانه و پرونده الکترونیکی ساختمان بر اساس نقش، مسئولیت، صلاحیت حرفه ای و نیاز قانونی اشخاص و تعیین می شود.

تبصره- جمع آوری، نگهداری، تبادل و بهره برداری از اطلاعات باید با رعایت قوانین و مقررات مربوط به امنیت اطلاعات، حریم خصوصی و مدیریت داده ها انجام شود.

ماده ۶۴- بهره برداری

فصل یازدهم

نظام مالی خدمات حرفه‌ای ساختمان

ماده ۶۶- حساب اختصاصی ساختمان

به منظور تضمین استقلال حرفه‌ای اشخاص دارای صلاحیت، شفافیت مالی، تسهیل پرداخت‌ها، جلوگیری از تعارض منافع و صیانت از حقوق کارفرما، ذی‌نفعان و بهره‌برداران، کارفرما 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 فنی ساختمان، بازرسی 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 موجب ایجاد هیچ‌گونه مالکیت، حق برداشت یا تصرف برای وزارت، سازمان نظام مهندسی ساختمان، بهره‌بردار سامانه یا سایر اشخاص نخواهد بود.

ماده ۶۷- تأمین اعتبار حساب اختصاصی ساختمان

کارفرما 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 ۶۸- پرداخت حق‌الزحمه خدمات حرفه‌ای

پرداخت حق‌الزحمه اشخاص دارای صلاحیت بر اساس قرارداده

شاخص‌های مؤثر، به پیشنهاد سازمان نظام مهندسی ساختمان و تأیید شورای توسعه نظام مهندسی و کنترل ساختمان، توسط وزارت تهیه و ابلاغ می‌شود.

تبصره- وزارت می‌تواند تعرفه خدمات را متناسب با شاخص‌های رسمی تورم، هزینه‌های حرفه‌ای و سایر شاخص‌های اقتصادی به صورت دوره‌ای تعدیل و اعلام نماید.

ماده ۲۰- 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 ۲۱- راهبری و پایش نظام کنترل ساختمان

وزارت مسئول سیاست گذاری، راهبری، پایش، ارزیابی و توسعه نظام کنترل ساختمان و حسن اجرای این

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 بهره‌برداری یا الزام به انجام اقدامات اصلاحی.

ث- سایر ضمانت اجراهای مقرر در قوانین و مقررات مربوط.

ماده ۷۳- ساختمان‌های پرخطر

در صورت احراز وجود خطر مؤثر برای ایمنی عمومی، سلامت بهره‌برداران یا پایداری ساختمان، مرجع ذیصلاح می‌تواند بر اساس گزارش بازرس ساختمان یا سایر مراجع قانونی حسب مورد دستور انجام اقدامات اصلاحی، محدودیت بهره‌برداری، تخلیه موقت یا سایر اقدامات قانونی لازم را صادر نماید.

ماده ۷۴- تخلفات حرفه‌ای و ثبت سوابق

عدم رعایت تکالیف مقرر در این آیین‌نامه توسط اشخاص دارای صلاحیت، شرکت‌های بازرسی ساختمان، مسئولان نگهداشت ساختمان و سایر اشخاص حرفه‌ای، تخلف حرفه‌ای محسوب شده و مطابق قانون، آیین‌نامه اجرایی آن و مقررات مربوط مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- اعمال مجازات‌های انتظامی، تعلیق، محدودیت یا لغو صلاحیت مانع از مسئولیت‌های 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.

همچنین آگاهی بخشی عمومی به بهره‌برداران ساختمان را تهیه و ابلاغ می‌نماید. وزارت مکلف است بر اساس اطلاعات ثبت شده 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 به کارگیری 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 جزء، استادکاران، حرفه‌مندان و سایر عوامل اجرایی ساختمان را به صورت تدریجی مستقر نماید.

تبصره ۱- تا زمان استقرار کامل نظام صلاحیت حرفه‌ای، به کارگیری 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 پیمانکار خواهد بود.

تبصره ۲- 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 ۳- از تاریخ‌های مقرر در برنامه زمان‌بندی ابلاغی وزارت، به کارگیری هر یک از گروه‌های شغلی فاقد صلاحیت حرفه‌ای در ساختمان‌های مشمول این آیین‌نامه ممنوع خواهد بود.

تبصره ۴- وزارت می‌تواند استقرار نظام صلاحیت حرفه

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 ساختمان

تا زمان استقرار نظام بازرسی ساختمان در محدوده هر مرجع صدور پروانه یا مجوز عملیات ساختمانی، انتخاب ناظر ساختمان از طریق سامانه و بدون دخالت کارفرما یا سایر ذی‌نفعان انجام می‌شود.

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

تبصره ۲- پس از استقرار نظام بازرسی 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، تجمیع، 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.