

پیش نویس

آئین نامه اجرائی نظامات اداری مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان (نگهداشت ساختمان ها)

فصل اول - کلیات

ماده ۱- تعاریف:

عبارت‌ها، واژه‌ها، اصطلاحات و اختصارات در این آئین‌نامه، به ترتیب الفبا، به معنا و تعریفی که در زیر برای هر یک ذکر شده، استفاده شده است:

آئین نامه اجرائی: آئین‌نامه اجرائی قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن‌ماه ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن.

بهره بردار: شخصی که کل ساختمان یا واحد یا بخشی از آن را به موجب مالکیت، عقداجاره یا سبب قانونی دیگر در اختیار دارد.

اظهارنامه انطباق: گزارشی حاوی رعایت ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی در نگهداشت ساختمان.

اظهارنامه مغایرت: گزارشی حاوی فقدان رعایت ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی یا اصول مهندسی شامل ضرورت اعمال تعمیرات یا تغییرات در بهره‌برداری ساختمان.

بازرس ساختمان: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال به کاراز وزارت راه و شهرسازی طبق ماده ۴ قانون با صلاحیت بازرسی ساختمان.

بازرسی ساختمان: مشاهده، اندازه‌گیری، برداشت، درخواست آزمایش، بررسی اسناد و مدارک فنی و ارزیابی انطباق آن‌ها با حدود ملک، ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی حاکم بر ساختمان و نقشه‌های چون ساخت و اعلام نتیجه شامل اظهارنامه انطباق یا اظهارنامه مغایرت.

پروانه اشتغال به کار: پروانه موضوع ماده ۴ قانون.

پروانه بهره‌برداری: مجوزی که "شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان" با صدور آن بهره‌برداری از تمام یا بخش‌های معینی از ساختمان را مجاز اعلام می‌کند.

پروانه ساختمان: پروانه‌ای که به استناد ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن یا سایر قوانین موضوعه برای هراقدام عمرانی یا شروع ساختمان توسط "شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان" صادر می‌شود.

تعمیر: اقدامات مورد نیاز در زمان بروز عیب یا خرابی برای تداوم عملکرد ساختمان یا بخش هائی از آن.

تعمیر اساسی: تعمیراتی که در بخش های اساسی ساختمان از قبیل سازه یا بخش های اصلی تاسیسات صورت گیرد.

تغییر اساسی: تغییرات بنیادین در ساختمان یا بخش هائی از آن که در اساس ساختمان از قبیل سازه یا تاسیسات یا کاربری آن موثر است.

دفتر نگهداشت ساختمان: دفتری در هر ساختمان که بازدیدهای مستمر، بازدیدهای ادواری، بررسی ها، تعمیرات، تغییرات و کلیه اطلاعات مربوط به نگهداشت ساختمان توسط اشخاص ذیربط در آن نوشته و مهر و امضا می شود.

ساختمان (اسم): بنا و تأسیسات منصوبه در آن و بخش های ثابت منضم به آن یا به معنی عملیات ساختمانی.

ساختمان (اسم مصدر): انجام عملیات ساختمانی.

سازه: سامانه یا سیستم باربر ساختمان.

سامانه اطلاعات ساختمان های کشور: سامانه یکپارچه اطلاعات ساختمان ها و مستحدثات و الزامات حاکم بر احداث ساختمان و عمران شهری و تغییرات آن ها در طول زمان.

شخص دارای صلاحیت: شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال یا پروانه مهارت فنی یا گواهینامه صلاحیت از مراجع ذیربط.

شروع دوره نگهداشت و تعمیر (نت): از زمان پایان عملیات احداث ساختمان یا شروع بهره برداری از کل یا بخشی از آن.

شناسنامه فنی - ملکی ساختمان: سندی حاوی اطلاعات فنی و ملکی و ابعاد و اندازه های ساختمان یا هر واحد آن و تغییرات بعدی آن ها و نام و اشخاص دخیل در امور ساخت، بازرسی و نگهداشت ساختمان و مشخصات بیمه نامه های آن ها.

ضوابط شهرسازی و معماری: ضوابط تفکیک و تجمیع زمین، کاربری، تصرف، تراکم ساختمانی، زیربنا، سطح اشغال، پیش روی، استقرار، همجواری، دسترسی، عبور و مرور معلولان، نورگیری، اشراف، بازشوها، ارتفاع، پیش آمدگی، دیوار و حصارکشی، نما و مانند این ها در طرح های توسعه و عمران و مصوبات دیگر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع قانونی مجاز.

طرح معماری: شکل و مشخصات کالبدی، فضائی و عملکردی ساختمان و ملحقات آن.

ظرفیت اشتغال به کار: میزان معینی از امور مهندسی که انجام دهنده آن، بصورت انفرادی یا گروهی اعم از حقیقی یا حقوقی با توجه به شرایط و سازمان کار خود در یک زمان یا دوره زمانی معین توانائی پذیرش آن را دارد و مسئولیت های قانونی آن بر عهده وی قرار می گیرد.

عملیات ساختمانی: کلیه فعالیت های موقت یا دائمی اجرائی ساختمان مشتمل بر تجهیز کارگاه، تخریب و برچیدن ساختمان یا بخشی از آن، نوسازی ساختمان، گودبرداری و عملیات خاکی، ساخت سازه نگهدارنده موقت، توسعه بنا در سطح و ارتفاع، تغییر

کاربری و نوع بهره‌برداری از ساختمان یا بخشی از آن، بهسازی لرزه‌ای، مقاوم‌سازی ساختمان، مرمت و تعمیر اساسی ساختمان، تغییر در سازه ساختمان، تغییر در سیستم هشدار و اطفاء آتش، تغییر در شبکه گاز و سوخت و دودکش‌ها، تغییر در آسانسورها و بالابرهای ساختمان، تغییر اساسی در تأسیسات و تجهیزات ساختمان، تغییر در دسترسی‌های ساختمان، تغییر در راه‌های فرار و تخلیه ساختمان، اتصال تجهیزات دائمی به بدنه ساختمان، محوطه‌سازی، احداث کانال، ساخت و تخریب دیوار محوطه و دیوار نگهبان، گذاشتن خانه‌ها و اتاقک‌های متحرک موقت یا دائمی و مانند آن‌ها.

قانون: قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان مصوب اسفندماه ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.

کارفرما: کارفرمای پروژه. مدیر ساختمان که به‌عنوان مالک یا مأذون از وی یا با اختیار قانونی وظیفه نگهداشت ساختمان را بر عهده دارد و طرف قرارداد با ارائه‌دهندگان خدمات یا انجام‌دهندگان وظائف مهندسی است. این عنوان با تعریف کارفرمای کارگردر ماده ۳ قانون کار تفاوت دارد.

کنترل ساختمان: مجموعه اقدامات اداری و اجرائی که بر اساس قوانین و مقررات به‌منظور کسب اطمینان از انطباق عملیات ساختمانی و نگهداشت ساختمان با ضوابط شهرسازی و معماری و مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی انجام می‌پذیرد.

گواهی پایان کار ساختمان: تأییدیه‌ای که به‌وسیله "شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان" محل صادر و به‌موجب آن خاتمه یافتن عملیات ساختمانی موضوع پروانه و عدم مغایرت آن با ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی، محتوای پروانه ساختمان، نقشه‌های مصوب و امضا شده و اعلام و انجام اقدامات قانونی لازم تأیید می‌شود و به‌منزله اجازه بهره‌برداری از ساختمان موضوع پروانه ساختمان است. "گواهی پایان کار"، "برگ‌پایان ساختمان" و "برگ‌پایان ساختمانی" در قانون شهرداری مصوب ۱۳۴۵ نیز به همین معنا است.

عمر مفید ساختمان: دوره زمانی که امکان بهره‌برداری ایمن و بهداشتی از ساختمان بر مبنای ضوابط و مقررات لازم الاجرا.

مجتمع ساختمانی: سامانه‌ای واحد متشکل از دو یا چند ساختمان در یک محوطه.

مدیر ساختمان: شخصی که وظیفه نگهداشت ساختمان را طبق ضوابط این آئین‌نامه عهده‌دار است.

مرجع صدور پروانه و کنترل ساختمان: شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و سایر مراجع قانونی ذکر شده در این آئین‌نامه که وظیفه صدور پروانه ساختمان و کنترل و نظارت بر نحوه استفاده از زمین و ساختمان و احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در محدوده جغرافیائی معین را برای حصول اطمینان از رعایت ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی در آن‌ها به عهده‌دارند.

مسئولیت حرفه‌ای: مسئولیت شخص دارای صلاحیت حرفه‌ای مطابق ماده ۴ قانون از وزارت راه و شهرسازی نسبت به تعهد قانونی، قراردادی یا قهری شخص حرفه‌مند نسبت به نحوه عرضه خدمات حرفه‌ای خود در قبال آثار آن.

مقررات ملی ساختمان: مجموعه اصول و قواعد فنی حاکم بر طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به انضمام آئین‌نامه حوزه شمول این اصول و قواعد و ترتیب کنترل اجرای آن‌ها و حدود اختیارات و وظایف سازمان‌های عهده‌دار کنترل و ترویج آن‌ها در هر مبحث.

نظارت عالی: نظارت بر اجرای ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در سطح کشور که بموجب ماده ۳۵ قانون بر عهده وزارت راه و شهرسازی است.

نقشه چون ساخت: نقشه‌های وضعیت حین ساخت بنا طبق نقشه‌های مصوب یا تغییرات دارای مجوز از " شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان " که توأم با ساخت بنا، بتدریج در حین ساخت بنا، توسط پیمانکار تهیه می‌شود.

نقشه‌های ضمیمه پروانه ساختمان: نقشه‌های معماری، سازه، تاسیسات مکانیکی و تاسیسات برقی و مدارک مربوط به آن‌ها که در صدور پروانه ساختمان توسط شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان پیوست پروانه ساختمان می‌شود.

نگهداشت ساختمان: مجموعه اقداماتی که برای اطمینان از بقای شرایط بهره‌دهی در دوران بهره‌برداری ساختمان لازم است.

فصل دوم - حوزه شمول

ماده ۲- حوزه شمول این آئین‌نامه از حیث گستره جغرافیایی، مالکیت ساختمان، نوع عملیات ساختمانی و نوع خدمات تخصصی به شرح زیر است:

۱-۲- حوزه شمول جغرافیایی: سراسر کشور.

۲-۲- حوزه شمول از حیث مالکیت ساختمان: کلیه ساختمان‌ها با هر نوع مالکیت اعم از قوای سه‌گانه مقننه، قضائیه و مقننه و زیرمجموعه آن‌ها، دستگاه‌های اجرائی، شوراها و مؤسسات، سازمان‌ها و شرکت‌های تعاونی، خصوصی، نهادهای عمومی غیردولتی، خیریه‌ها، موقوفات و سایر.

۳-۲- حوزه شمول از حیث نوع امور تخصصی مهندسی ساختمان: معماری، عمران، و تاسیسات مکانیکی و برقی و منضعات آن.

ماده ۳- ساختمان‌های با کاربرد نظامی و امنیتی از شمول این آئین‌نامه مستثنی است. سایر ساختمان‌ها اعم از اینکه در محوطه‌های نظامی یا خارج از آن باشد، مشمول الزامات این آئین‌نامه می‌باشد.

فصل سوم - ترتیب اجرا و کنترل

ماده ۴- اجرا و کنترل ضوابط و الزامات مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان (نگهداشت ساختمان‌ها) به صورت سامانه‌ای مرکب از بازدیدهای مستمر، بازدیدهای ادواری، تعمیرات جزئی و تعمیرات یا تغییرات

اساسی در ساختمان ها طبق ترتیبات این فصل، بر عهده "مدیر ساختمان"، "بازرس ساختمان" و "پیمانکار نگهداشت ساختمان" است.

ماده ۵- کلیه تصمیمات و اقدامات "مدیر ساختمان"، "بازرس ساختمان" و "پیمانکار نگهداشت ساختمان" باید در چارچوب این آئین نامه، ضوابط شهرسازی و معماری، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای ملی اجباری ایران و شیوه نامه های ابلاغی وزارت راه و شهرسازی صورت گیرد.

ماده ۶- بهره برداران موظفند ضمن پرداخت هزینه های نگهداشت ساختمان، نهایت همکاری را در امر نگهداشت ساختمان با "مدیر ساختمان"، "بازرس ساختمان" و "پیمانکار نگهداشت ساختمان" به عمل آورند.

ماده ۷- بهره بردار قسمت اختصاصی نباید از اقدامات نگهداشت ساختمان که به تائید بازرس ساختمان رسیده، به ویژه در امر نگهداری قسمت های مشترک واقع در قسمت های اختصاصی، ممانعت یا جلوگیری کند. مالک یا بهره بردار در صورت اعتراض به اقدامات نگهداشت، می تواند اعتراض مکتوب خود را به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان اعلام کند. نظر شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان در این خصوص لازم الاجراست.

ماده ۸- مدیر ساختمان با توجه به نوع مالکیت در ساختمان های مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

الف- در ساختمان های دولتی و عمومی با حکم بالاترین مقام دستگاه ذیربط یا با حکم مقام ماذون از وی.

ب- در قسمت های مشترک ساختمان های مشمول قانون تملک آپارتمان ها مصوب مدیر یا هیات مدیره منتخب مجمع عمومی ساختمان و در قسمت های اختصاصی این ساختمان ها حسب مورد مالک یا بهره بردار آن می باشد.

پ- در ساختمان های با مالکیت کمتر از سه نفر: هر دو مالک بصورت مشترک یا شخص ماذون از هر دو مالک.

ت- در ساختمان های با مالکیت شخص حقیقی واحد: مالک یا شخص ماذون از وی.

ث- در ساختمان های با مالکیت شخص حقوقی واحد: بالاترین مقام اجرائی شخص حقوقی یا مقام ماذون از وی.

ج- در ساختمان های وقفی با متولی موقوفه.

چ- در ساختمان های خیریه همچنین مواردی از قبیل مساجد یا حسینیه ها که مالک مشخص ندارد: رئیس هیات امنای مربوط.

۱-۸ اشخاص تعیین کننده مدیر ساختمان موظفند یک نسخه از حکم وی یا صورتجلسه انتخاب وی را با ذکر دقیق مشخصات ساختمان شامل پلاک ثبتی و نشانی محل وقوع آن حسب مورد به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان تسلیم کند.

۲-۸ در ساختمان ها یا قسمت های اختصاصی ساختمان که خالی از سکنه بوده یا به هر علت استفاده نمی شود و خالی می ماند، وظائف مدیر ساختمان که در این آئین نامه مقرر شده است، بر عهده مالک یا مالکان آن است.

۳-۸ - پرداخت هزینه های نگهداشت قسمت های مشترک در ساختمان های آپارتمانی، مجتمع های ساختمانی و نظایر آن که توسط مدیر ساختمان مشخص شده و بطور کتبی به مالک آن اعلام می شود، هرچند که واحد یا قسمت اختصاصی خالی بوده یا بهره برداری نشود، توسط مالک همان واحد یا قسمت الزامی است.

۴-۸ در قسمت های تحت مالکیت یا بهره برداری اختصاصی، مالک یا بهره بردار قبل از اقدام به تعمیر، تغییر یا بازسازی قسمت اختصاصی باید موضوع را بطور کتبی به مدیر ساختمان اطلاع دهد. مدیر ساختمان پس از هماهنگی و کسب نظر بازرس ساختمان، شیوه اقدام را کتبا به وی اعلام می کند. تعمیر، تغییر یا بازسازی قسمت اختصاصی صرفا پس از اخذ نظر بازرس ساختمان و توسط پیمانکاران نگهداشت ساختمان مجاز است. در غیر این صورت یا در صورت وجود خطر برای کل ساختمان یا واحدهای دیگر یا قسمت های مشترک، شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان می تواند با اعلام مدیر ساختمان از عملیات ساختمانی جلوگیری کند.

ماده ۹- وظائف مدیریت اداری، مالی و اجرائی نگهداشت ساختمان در هر ساختمان بر عهده "مدیر ساختمان" است. این وظائف عبارت است از:

الف- عقد قرارداد کتبی به عنوان کارفرمای نگهداشت ساختمان با بازرس ساختمان.

ب- اخذ نظامنامه داخلی نگهداشت ساختمان با مهر و امضای بازرس ساختمان طرف قرارداد و ابلاغ آن به کلیه بهره برداران ساختمان.

پ- پیش بینی و تامین هزینه های جاری نگهداشت ساختمان از طریق مالک یا مالکان ساختمان.

ت- نگهداری حساب، هزینه ها و بایگانی مرتب و منظم کلیه اسناد و مدارک و دفتر نگهداشت ساختمان و تحویل آن ها به مدیر بعدی درقبال اخذ رسید کتبی.

ث- انجام هماهنگی های لازم با بهره برداران ساختمان، برای امور نگهداشت ساختمان اعم از بازدیدها، بازرسی ها و تعمیرات یا تغییرات لازم.

ج- بازدید های مستمر از ساختمان با راهنمایی و طبق برنامه ارائه شده توسط بازرس ساختمان و ثبت نتایج آن در دفترنگهداشت ساختمان ضمن اطلاع به بازرس ساختمان.

ح- انجام آزمایش های لازم حسب اعلام بازرس ساختمان از طریق اشخاص دارای صلاحیت موضوع ماده ۴ قانون و پرداخت هزینه های مربوط و تحویل نتایج آن به بازرس ساختمان.

خ- اخذ پروانه یا مجوزهای لازم در موارد الزامی، از مراجع ذیربط برای امورمربوط به نگهداشت ساختمان.

د- عقد قرارداد کتبی برای تعمیرات یا تغییرات لازم طبق اعلام مکتوب بازرس ساختمان با پیمانکار یا پیمانکاران نگهداشت ساختمان.

ذ- تامین پوشش بیمه های مسئولیت و نگهداشت ساختمان.

ماده ۱۰- بازرسان ساختمان، مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی با صلاحیت بازرسی ساختمان هستند که طبق ماده ۴ قانون بر اساس شیوه نامه تنظیمی توسط وزارت راه و شهرسازی احراز صلاحیت شده و صلاحیت فوق در پروانه اشتغال به کار مهندسی آنان درج می شود.

ماده ۱۱- وظائف فنی، تخصصی، بازرسی نگهداشت ساختمان در هر ساختمان صرفا بر عهده "بازرس ساختمان" است. این وظائف عبارت است از:

الف- عقد قرارداد کتبی با مدیر ساختمان به عنوان کارفرمای نگهداشت ساختمان.

ب- تهیه و تدوین نظامنامه داخلی نگهداشت ساختمان با توجه به ویژگی ها و مشخصات هر ساختمان و مهر و امضا و تحویل آن به مدیر ساختمان در قبال اخذ رسید بر روی نسخه دوم آن.

پ- تهیه و تحویل برنامه بازدید های مستمر مدیر ساختمان از ساختمان و راهنمایی وی در این خصوص و بررسی مرتب نتایج ثبت شده در دفتری به همین منظور.

ت- بازدید های ادواری اجزای معماری، سازه، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی در موارد زیر:

ت-۱- هر پنج سال یک بار درمورد ساختمان های مسکونی و هر دو سال یک بار درمورد سایر ساختمان ها.

ت-۲- بعد از هرگونه حوادث قهری با اعلام استانداری

ت-۳- قبل از هرگونه نقل و انتقال مالکیت اعم از عین یا منفعت تحت هر عنوان.

ت-۴- در صورت درخواست مدیرساختمان، مالک یا مالکان ساختمان غیر از موارد فوق.

ث- تدوین نتایج بازرسی ساختمان طبق الزامات مقررات ملی ساختمان به صورت اظهارنامه انطباق یا اظهارنامه مغایرت در سه نسخه بر مبنای گزارش بازرسان ساختمان و تحویل یک نسخه از آن به مدیر ساختمان، یک نسخه به شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان و نگهداری یک نسخه نزد خود.

۱-۱۱ صحت انجام اقدامات بازرسی ساختمان و مسئولیت های ناشی آن و وظائف مندرج در این ماده برعهده بازرس ساختمان است و وی علاوه بر مسئولیت انتظامی، مسئول جبران خسارت وارد ناشی از عملکرد خود پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت می باشد.

ماده ۱۲- پیمانکاران نگهداشت ساختمان، مهندسان و کاردanan دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت پیمانکار نگهداشت ساختمان هستند که طبق ماده ۴ قانون بر اساس شیوه نامه تنظیمی توسط وزارت راه و شهرسازی احراز صلاحیت شده و صلاحیت فوق در پروانه اشتغال به کار آنان درج می شود.

۱-۱۲ دارندگان پروانه اشتغال به کار تجربی و پروانه مهارت فنی مجازند به عنوان پیمانکار جزء با عقد قرارداد با پیمانکاران نگهداشت ساختمان فعالیت نمایند.

۲-۱۲ مدیر ساختمان می تواند تعمیرات جزئی را زیر نظر بازرس ساختمان به دارندگان پروانه اشتغال به کار تجربی یا پروانه مهارت فنی واگذار نماید. در این صورت نیز اقدامات انجام شده با ذکر جزئیات، مشخصات مصالح و نقشه یا کروکی آن و مشخصات شخص تعمیرکار در دفتر نگهداشت ساختمان قید و به مهر و امضای وی و بازرس ساختمان برسد.

ماده ۱۳- وظائف پیمانکاران نگهداشت ساختمان به شرح زیر است:

الف- بازدید از ساختمان با هماهنگی بازرس ساختمان و مطالعه کامل و کسب اطلاعات لازم از تعمیرات یا تغییرات مورد نیاز.

ب- عقد قرارداد پیمانکاری با مدیر ساختمان به عنوان کارفرمای نگهداشت ساختمان.

پ- ارائه برنامه زمانبندی کارهای اجرائی با هماهنگی بازرس ساختمان.

ت- رعایت اصول ایمنی، بهداشت کار و حفظ محیط زیست در تعمیرات یا تغییرات موضوع قرارداد.

ث- به کارگیری اشخاص دارای پروانه اشتغال به کار یا پروانه مهارت فنی در تعمیرات یا تغییرات موضوع قرارداد.

ج- تهیه و امضای سه سری نقشه تعمیرات یا تغییرات انجام شده به عنوان نقشه های چون ساخت و تحویل آن ها به بازرس ساخت.

چ- رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان، استانداردهای ملی اجباری ایران، این آئین نامه و شیوه نامه های وزارت راه و شهرسازی در تعمیرات یا تغییرات موضوع قرارداد.

ح- تامین پوشش های بیمه ای لازم.

۱-۱۳ صحت انجام عملیات تعمیرات و تغییرات ساختمان و مسئولیت های ناشی آن و وظائف مندرج در این ماده برعهده پیمانکار نگهداشت ساختمان است و وی علاوه بر مسئولیت انتظامی، مسئول جبران خسارت وارد ناشی از عملکرد خود پس از تأیید مراجع دارای صلاحیت می باشد.

ماده ۱۴- بند زیر به عنوان بند ۲۵ به ماده ۹۱ آئین نامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اصلاحی ۱۳۹۴ اضافه می شود:

"۲۵- قرارداد مهر مهندسی در اختیار غیر، امضافروشی، پذیرش صوری سمت در شخص حقوقی، پذیرش صوری وظائف و خدمات در امور ساختمان و موارد نظیر آن ها به هر نحو و تحت هر عنوان توسط دارندگان پروانه اشتغال به کار اعم از اشخاص حقیقی و مدیر عامل و اعضای هیات مدیره اشخاص حقوقی، به مجازات انتظامی درجه ۶."

ماده ۱۵- تغییرات اساسی در ساختمان فقط با شرایط زیر مجاز است:

الف- اذن (موافقت قبلی) مکتوب و رسمی مالک یا کلیه مالکان.

ب- اخذ پروانه از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان.

پ- رعایت کامل ضوابط شهرسازی و معماری و مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری ملی.

ت- تهیه طرح، اجراء و نظارت توسط اشخاص دارای صلاحیت و زیر نظر بازرس ساختمان.

۱-۱۵ - هر نوع تغییر در قسمت های مشترک در چارچوب پروانه ساختمان و نقشه های ضمیمه آن، مشروط به رعایت کامل ضوابط شهرسازی و معماری و مقررات ملی ساختمان و استانداردهای اجباری ملی فقط با شرایط زیر مجاز است:

الف- اذن (موافقت قبلی) مکتوب و رسمی مالک یا کلیه مالکان.

ب- اجرا توسط پیمانکار نگهداشت ساختمان بر اساس طرح و نقشه های تهیه شده توسط اشخاص دارای صلاحیت و زیر نظر بازرس ساختمان.

۲-۱۵ اعمال اقدامات لازم به منظور نگهداشت ساختمان طبق مفاد این آئین نامه و مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان (نگهداشت ساختمان‌ها) براساس اظهارنامه انطباق صادره توسط بازرس ساختمان، در املاک دارای حق سرقفلی توسط صاحبان حق سرقفلی از مصادیق تغییرات محل مورد حق فسخ محسوب نمی شود.

فصل چهارم - سازمان های عهده دار کنترل و ترویج

وظائف سازمان های عهده دار کنترل و ترویج مبحث بیست و دوم مقررات ملی ساختمان (نگهداشت ساختمان ها) به شرح مندرج در این فصل است:

ماده ۱۶- وزارت راه و شهرسازی:

- الف- تاسیس "سامانه اطلاعات ساختمان های کشور" ظرف یک سال از تصویب این آئین نامه و اداره آن.
- ب- تدوین شیوه نامه تشخیص صلاحیت، برگزاری آزمون و تعیین مفاد دوره های آموزشی و بازآموزی و اعطای صلاحیت های بازرس ساختمان و پیمانکار نگهداشت ساختمان به اشخاص حقیقی و حقوقی وفق ماده ۴ قانون و ترتیبات مقرر در آئین نامه اجرائی.
- پ- تدوین و ابلاغ شیوه نامه نحوه عملکرد و ظرفیت اشتغال بازرسان ساختمان و پیمانکاران نگهداشت ساختمان در حوزه این آئین نامه.
- ت- نظارت عالی بر رعایت ضوابط شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در نگهداشت ساختمان ها و اجرای این آئین نامه سطح کشور مطابق ترتیبات مقرر در قانون و آئین نامه اجرائی.
- ث- تدوین سرفصل های دوره های آموزشی و بازآموزی بازرسی ساختمان و پیمانکاری نگهداشت ساختمان.
- ج- تدوین و ابلاغ فهرست های بازبینی نگهداشت ساختمان برای ساختمان های مختلف.
- چ- تهیه شکل و محتوای همسان دفتر نگهداشت ساختمان.
- ح- آماده سازی زمینه اجرای صحیح و کامل این آئین نامه با همکاری وزارت کشور در مدت یک سال پس از تصویب.

ماده ۱۷- شهرداری و سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان

الف- درج اطلاعات کلیه ساختمان های حوزه تحت پوشش در سامانه اطلاعات ساختمان های کشور.

ب- صدور گواهی پایان کار ساختمان بانضمام شناسنامه فنی- ملکی ساختمان و نقشه های چون ساخت با درج تاریخ شروع نگهداشت و تعمیر (نت) ساختمان و الزام آن از زمان اتمام عملیات ساختمانی در متن این پروانه.

ب- صدور پروانه بهره برداری برای ساختمان ها طبق اظهارنامه انطباق صادره توسط بازرس ساختمان و به مسئولیت وی.

پ- پیش بینی تخفیف و جوایز تشویقی در محاسبه عوارض شهری برای ساختمان های دارای پروانه بهره برداری معتبر در بودجه سالانه پیشنهادی برای تصویب مراجع ذیربط.

ت- پیش بینی جرائم در محاسبه عوارض شهری برای ساختمان های فاقد پروانه بهره برداری معتبر و اعمال آن،

ث- انجام بازرسی های موردی توسط کارشناسان تحت استخدام آن مرجع.

ج- آماده سازی زمینه اجرای صحیح و کامل این آئین نامه در مدت یک سال پس از تصویب.

ماده ۱۸- سازمان های نظام مهندسی ساختمان استان ها

الف- نظارت برحسن انجام وظائف توسط دارندگان پروانه اشتغال به کار در امور نگهداشت ساختمان.

ب- انجام کنترل های لازم کامل یا موردی برای حصول اطمینان از حسن جریان امور بند " الف "

پ- تعقیب اشخاص متخلف حسب مورد از طریق شورای انتظامی و مراجع قضائی.

ت- جلوگیری از دخالت اشخاص فاقد صلاحیت در امور نگهداشت ساختمان از طریق مراجع قضائی.

ث- آموزش دارندگان پروانه اشتغال در زمینه " بازرسی ساختمان " و " پیمانکاری نگهداشت ساختمان ".

ج- آموزش مستمر دارندگان پروانه اشتغال در موضوعات روش های فنی و اجرائی نگهداشت ساختمان، فناوری های نوین، نحوه طراحی و اجرای تعمیرات و تغییرات مختلف در ساختمان ها..

ج- همکاری با رسانه های مکتوب، دیداری و شنیداری و فعالیت در فضای مجازی برای ترویج نگهداشت ساختمان و اصول آن.

ماده ۱۹- نهادهای ارائه کننده انشعابات خدمات عمومی شامل برق، آب، فاضلاب و گاز شهری

الف- پیش بینی تخفیف و جوایز تشویقی در محاسبه هزینه خدمات برای ساختمان های دارای پروانه بهره برداری معتبر و اعمال آن.

ب- پیش بینی جرائم در محاسبه هزینه خدمات برای ساختمان های فاقد پروانه بهره برداری معتبر و اعمال آن، همچنین قطع انشعابات حسب اعلام شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان برای اینگونه ساختمان ها.

۱-۱۹ شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان پس از دریافت اظهارنامه مغایرت از بازرس ساختمان باید برای رفع مغایرت ها با مهلت یک ماهه به مدیر ساختمان کتبا اخطار دهد و اگر در این مدت اقدامی برای رفع مغایرت ها انجام نشود، اخطار دوم را با مهلت یک ماهه دیگر و با هشدار قطع انشعابات پس از طی مهلت دوم کتبا به مدیر ساختمان تسلیم کند. شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان، در صورتی که در انتهای مهلت یک ماهه دوم به تأیید بازرس ساختمان اقدام لازم صورت نگرفته باشد، موظف است قطع انشعابات را به سازمان های ذیربط اعلام کند. این سازمان ها باید با دریافت نامه مذکور انشعاب ساختمان را قطع کنند. وصل مجدد انشعابات منوط به تأیید مکتوب شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه و کنترل ساختمان بر مبنای اظهارنامه انطباق بازرس ساختمان می باشد.

ماده ۲۰- رسانه ها و صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران

ترویج نگهداشت ساختمان و ارائه اطلاعات و راهنمایی های لازم درباره مزایا و ضرورت نگهداشت ساختمان و شیوه های مناسب بهره برداری از آن و تشویق اشخاص به استفاده بهینه از ساختمان و تعهد به نگهداشت آن.

ماده ۲۱- وزارت امور اقتصادی و دارائی

الف- تدوین شیوه نامه اعطای تخفیفات و معافیت های مالیاتی برای ساختمان های دارای پروانه بهره برداری معتبر.

ب- تدوین شیوه نامه اعطای وام و تسهیلات بانکی مناسب برای نگهداشت ساختمان توسط بانک ها و موسسات اعتباری کشور با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران.

پ- پیش بینی افزایش مالیات و جرائم مالیاتی در چارچوب قانون مالیات های مستقیم برای ساختمان های فاقد پروانه بهره برداری معتبر و اعمال آن.

ماده ۲۲- دفاتر اسناد رسمی:

از زمان های مقرر در ماده ۲۴ این آئین نامه تنظیم اسناد رسمی نقل و انتقال تحت هر عنوان برای عین یا منافع ساختمان ها و نیز وکالت نامه های مربوط به نقل و انتقال های فوق در دفتر خانه اسناد رسمی صرفا منوط به

اخذ پروانه بهره برداری معتبر از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و گواهی انطباق بخش اختصاصی ساختمان آپارتمانی از بازرس ساختمان در خصوص قسمت اختصاصی آپارتمان یا مجتمع ساختمانی است.

ماده ۲۳- بنگاه های معاملات و مشاوره املاک

از زمان های مقرر در ماده ۲۴ این آئین نامه تنظیم هرگونه سند عادی و مبیعه نامه نقل و انتقال تحت هر عنوان برای عین یا منافع ساختمان ها در بنگاه های معاملات و مشاوره املاک صرفا منوط به اخذ پروانه بهره برداری معتبر از شهرداری یا سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و گواهی انطباق بخش اختصاصی ساختمان آپارتمانی از بازرس ساختمان در خصوص قسمت اختصاصی آپارتمان یا مجتمع ساختمانی است.

علاوه بر موارد فوق بنگاه های معاملات و مشاوره املاک موظفند وظائف و تعهدات خریدار یا مستاجر را در خصوص نگهداشت ساختمان حسب مورد در مبیعه نامه ها و اجاره نامه ها درج کنند.

فصل پنجم- اولویت های ساختمان ها در حوزه نگهداشت ساختمان

ماده ۲۴- اولویت ساختمان ها از حیث شروع نگهداشت ساختمان با رعایت الزامات این آئین نامه به شرح زیر تعیین می شود:

الف- کلیه ساختمان های قوای سه گانه مقننه، قضائیه و مقننه و زیرمجموعه آنها، دستگاه های اجرایی و نهادهای عمومی غیردولتی و نیز کلیه ساختمان هایی که قابل استفاده بودن مستمر آن ها اهمیت خاص دارد، ساختمان های محل تجمع بیش از ۳۰۰ نفر در زیر یک سقف، ساختمان های دارای ثروت ملی، ساختمان های با امکان آسیب به محیط زیست در صورت عیب یا خرابی. غیر از ساختمان هایی از این دسته و همچنین کلیه ساختمان های تجاری، اداری، پارکینگ های چند طبقه، هتل ها، انبارها، ساختمان های صنعتی و ساختمان های مسکونی با ارتفاع بیش از ۵۰ متر یا بیش از ۱۵ طبقه ظرف یک سال از تاریخ تصویب این آئین نامه

ب- سایر ساختمان ها ظرف مدت دو سال از تاریخ تصویب این آئین نامه.