

### تفاوت مجری حقیقی و مجری حقوقی + شرایط همکاری و حدود صلاحیت

در این مقاله به صورت کامل و دقیق به تفاوت مجری حقیقی و مجری حقوقی می‌پردازیم؛ موضوعی که بسیاری از سازندگان، مهندسان و حتی مالکان هنگام شروع یک پروژه ساختمانی با آن مواجه می‌شوند اما اغلب به طور شفاف از تفاوت‌ها، حدود صلاحیت و نقش قانونی هر کدام آگاه نیستند. در ادامه این راهنما، ابتدا تعریف مجری حقیقی و مجری حقوقی را طبق مقررات ملی ساختمان بررسی می‌کنیم، سپس مزایا و محدودیت‌های هر نوع مجری، شرایط همکاری آن‌ها با یکدیگر، ظرفیت‌های اجرایی، حدود صلاحیت، الزامات معرفی سرپرست کارگاه و نکات مهم حقوقی در پروژه‌ها را توضیح می‌دهیم. این مقاله به شما کمک می‌کند بدانید کدام نوع مجری برای پروژه شما مناسب‌تر است و چگونه می‌توانید با شناخت دقیق تفاوت مجری حقیقی و مجری حقوقی ریسک‌های اجرایی و مالی را به حداقل برسانید.



#### تعریف مجری حقیقی

مطابق با بند ۸ ماده یک فصل اول مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، «شخص حقیقی» به فردی اطلاق می‌شود که دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت راه و شهرسازی بوده و می‌تواند در یکی از عناوین مهندس، کاردان فنی، معمار تجربی یا دارندگان دیپلم‌های فنی فعالیت کند. در نتیجه، مجری حقیقی فردی است که با داشتن این پروانه و احراز صلاحیت حرفه‌ای، مسئولیت اجرای صحیح عملیات ساختمانی را بر عهده می‌گیرد و به‌عنوان مجری ذی‌صلاح حقیقی در پروژه‌ها معرفی می‌شود.

۸-۱ **شخص حقیقی:** مهندس یا کاردان فنی یا معمار تجربی یا دیپلمه‌های فنی دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی.

#### تعریف مجری حقوقی

بر اساس بند ۹ ماده یک فصل اول مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، «شخص حقوقی» شامل شرکت خصوصی، شرکت دولتی یا وابسته به دولت، یا مؤسسه و نهاد عمومی غیردولتی (به‌جز شهرداری‌ها) است که دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی از وزارت راه و شهرسازی باشد. بنابراین، مجری حقوقی یک شخصیت حقوقی دارای ساختار

سازمانی و پروانه معتبر است که می‌تواند مسئولیت اجرای پروژه‌های ساختمانی را برعهده بگیرد و مطابق ضوابط، نیروهای متخصص و سرپرست کارگاه را برای پروژه معرفی کند.

۹-۱ شخص حقوقی: شرکت خصوصی یا شرکت دولتی یا وابسته به دولت یا موسسه و نهاد عمومی غیردولتی (به غیر از شهرداریها) دارای پروانه اشتغال به کار حقوقی از وراث مسکن و شهرسازی.

### شرایط همکاری مجری حقیقی و حقوقی

یکی از همکاری‌های متداول و قانونی در نظام مهندسی ساختمان، همکاری میان مجریان حقیقی و شرکت‌های مجری حقوقی است. در این نوع همکاری، مجری حقیقی می‌تواند پروانه اشتغال به کار خود را در اختیار یک شرکت حقوقی قرار دهد تا شرکت بتواند از ظرفیت و صلاحیت فرد در ساختار رتبه‌بندی خود استفاده کند. این فرآیند که در عرف مهندسان به آن «حقوقی کردن پروانه» گفته می‌شود، در چارچوب ضوابط نظام مهندسی و با رعایت ظرفیت اشتغال مجاز قابل انجام است.

### مزایای این همکاری برای مجری حقیقی

- امکان استفاده از پروانه اشتغال به صورت غیرمستقیم و بدون درگیر شدن در اجرای دقیق پروژه
- دریافت حق‌الزحمه یا مبلغ مشخص در ازای واگذاری پروانه
- بهره‌مندی از فرصت همکاری با شرکت‌های بزرگ‌تر و معتبر
- حفظ اعتبار و سابقه حرفه‌ای بدون نیاز به مدیریت کارگاه

### مزایای این همکاری برای شرکت مجری حقوقی

- افزایش ظرفیت اشتغال و مجموع مترای قابل پذیرش پروژه‌ها
- ارتقای رتبه شرکت در نظام مهندسی به واسطه بهره‌گیری از نیروهای پایه‌بالا
- امکان شرکت در مناقصه‌ها و پروژه‌های بزرگ‌تر و پیچیده‌تر
- تقویت ساختار فنی شرکت با بهره‌گیری از مهندسان صاحب صلاحیت

### نکات مهم در همکاری حقیقی و حقوقی

- استفاده از پروانه مجری حقیقی در شرکت باید در سامانه نظام مهندسی ثبت و تایید شود.
- ظرفیت اشتغال مهندس به صورت دقیق توسط نظام مهندسی کنترل می‌شود و هرگونه استفاده مازاد غیرمجاز است.
- مسئولیت‌های قانونی پروژه همچنان متوجه شرکت حقوقی است، حتی اگر پروانه حقیقی در ساختار شرکت استفاده شده باشد.
- در صورت تقبل پروژه، شرکت حقوقی موظف است سرپرست کارگاه یا عوامل فنی مرتبط را نیز معرفی کند.

### حدود صلاحیت مجریان حقیقی و حقوقی

#### انبوه‌سازان دارای صلاحیت مضاعف

انبوه‌سازان دارای صلاحیت مضاعف به دلیل ساختار سازمانی گسترده و مدارک تخصصی اضافه، از بالاترین سطح ظرفیت اجرایی برخوردارند. این گروه در پایه یک، امکان اجرای پروژه‌هایی با مترای تا ۶۰ هزار مترمربع و تا ۲۰ طبقه

را دارند و می‌توانند به‌طور هم‌زمان شش کارگاه را مدیریت کنند؛ ظرفیتی که آن‌ها را برای اجرای برج‌ها، ساختمان‌های مرتفع، پاساژهای بزرگ و پروژه‌های مشارکتی بسیار مناسب می‌کند. در پایه دو، سقف متراژ قابل‌اجرا به ۳۰ هزار مترمربع و ارتفاع تا ۱۰ طبقه محدود می‌شود، اما همچنان امکان فعالیت هم‌زمان در شش کارگاه را دارند و گزینه مطلوبی برای پروژه‌های متوسط تا بزرگ محسوب می‌شوند. در پایه سه، حدود صلاحیت شامل حداکثر ۱۰ هزار مترمربع و اجرای ساختمان‌هایی تا ۶ طبقه است و مدیریت شش کارگاه هم‌زمان نیز همچنان مجاز است؛ ظرفیتی که این پایه را برای پروژه‌های مسکونی معمولی تا میان‌مرتبه مناسب می‌سازد.

#### سازنده حقوقی (شرکت‌های مجری حقوقی)

شرکت‌های مجری حقوقی بر اساس پایه پروانه مدیرعامل خود طبقه‌بندی می‌شوند و حدود صلاحیت متفاوتی دارند. در پایه یک، این شرکت‌ها مجاز به اجرای پروژه‌هایی با متراژ حداکثر ۱۴ هزار مترمربع و تعداد طبقات بیش از ۱۰ طبقه هستند و می‌توانند تا هفت کارگاه را به‌طور هم‌زمان اداره کنند. پایه دو شامل پروژه‌هایی تا ۹ هزار مترمربع و حداکثر ۱۰ طبقه است و شرکت‌ها در این سطح امکان فعالیت در پنج کارگاه هم‌زمان را دارند. در پایه سه، سقف ظرفیت اجرای پروژه به ۶ هزار مترمربع و شش طبقه محدود می‌شود و امکان اداره سه کارگاه به‌صورت هم‌زمان وجود دارد. اگرچه مقادیر ظرفیت این سه پایه با مجریان حقیقی مشابه است، اما شرکت‌های حقوقی به دلیل ساختار اداری و تیمی، ماهیت و مسئولیت متفاوتی نسبت به افراد حقیقی دارند.

#### مجری مهندسی (دارندگان پروانه اشتغال مهندسی)

دارندگان پروانه اشتغال مهندسی نیز بر اساس پایه پروانه خود دارای حدود صلاحیت مشخصی هستند. در پایه یک، یک مجری مهندسی می‌تواند پروژه‌هایی تا ۳۵۰۰ مترمربع و حداکثر ۷ طبقه را اجرا کرده و در دو کارگاه به‌طور هم‌زمان فعالیت داشته باشد. در پایه دو، سقف متراژ قابل اجرا به ۲۵۰۰ مترمربع و تعداد طبقات مجاز به ۶ طبقه کاهش می‌یابد، اما همچنان امکان فعالیت در دو کارگاه وجود دارد. در پایه سه، یک مجری مهندسی قادر است پروژه‌هایی تا ۱۵۰۰ مترمربع و حداکثر ۵ طبقه را اجرا کند و مشابه سایر پایه‌ها، مدیریت هم‌زمان دو کارگاه برای او مجاز است. این دسته از مجریان عمدتاً در پروژه‌های کوچک تا متوسط فعالیت می‌کنند و برای ساخت‌وسازهای متعارف گزینه بسیار مناسبی هستند.

○ در جدول زیر حدود صلاحیت مجریان ذیصلاح به‌طور کامل آورده شده است:

تعداد کارهای همزمان	تعداد طبقات از روی شالوده	متر از	پایه پروانه	نوع پروانه
۶	تا ۲۰ طبقه	۶۰۰۰۰	یک	انبوه سازان دارای صلاحیت مضاعف
	تا ۱۰ طبقه	۳۰۰۰۰	دو	
	تا ۶ طبقه	۱۰۰۰۰	سه	
۷	بالاتر از ۱۰ طبقه	۱۴۰۰۰	یک	سازنده حقوقی
۵	تا ۱۰ طبقه	۹۰۰۰	دو	
۳	تا ۶ طبقه	۶۰۰۰	سه	
	تا ۵ طبقه	۴۰۰۰		
	تا ۳ طبقه	۲۵۰۰		
۲	حداکثر تا ۷ طبقه	۳۵۰۰	یک	
۲	حداکثر تا ۶ طبقه	۲۵۰۰	دو	
۲	حداکثر تا ۵ طبقه	۱۵۰۰	سه	
۲	حداکثر تا ۴ طبقه	۱۰۰۰	یک	
۲	حداکثر تا ۳ طبقه	۶۰۰	دو	کاردانی
	حداکثر تا ۲ طبقه	۴۰۰	سه	
	حداکثر تا ۳ طبقه	۵۰۰	یک	
۲	حداکثر تا ۳ طبقه	۴۰۰	دو	معمار تجربی
	حداکثر تا ۲ طبقه	۳۰۰	سه	

### الزام سرپرست کارگاه برای مجری حقیقی و حقوقی

مطابق ضوابط نظام مهندسی، شرکت‌های مجری حقوقی موظف هستند برای هر پروژه یک نفر را به‌عنوان سرپرست کارگاه معرفی کنند تا مسئولیت‌های اجرایی و نظارتی روزانه در کارگاه به‌طور دقیق و مستمر انجام شود. سرپرست کارگاه باید دارای پروانه اشتغال معتبر در یکی از رشته‌های مرتبط، عموماً عمران یا معماری، باشد و مشخصات او باید در سامانه نظام مهندسی ثبت و تأیید شود.

در پروژه‌هایی که مجری حقیقی فعالیت می‌کند، معمولاً خود مجری حقیقی نقش سرپرست کارگاه را نیز برعهده می‌گیرد و الزامی به معرفی سرپرست کارگاه به نظام مهندسی نیست؛ مگر در پروژه‌های بزرگ که ممکن است بنابر نیاز، سرپرست کارگاه جداگانه معرفی شود.

سرپرست کارگاه مستقیماً وظیفه مدیریت عملیات اجرایی روزانه را برعهده دارد؛ از برنامه‌ریزی فعالیت‌ها و کنترل کیفیت ساخت گرفته تا نظارت بر اجرای جزئیات فنی، ایمنی کارگاه و هماهنگی میان نیروهای اجرایی و مهندسان ناظر. شرکت مجری حقوقی حق ندارد بدون معرفی سرپرست کارگاه، عملیات اجرا را آغاز کند و در صورت عدم معرفی، پروژه در هیچ‌یک از مراحل اداری و فنی در نظام مهندسی ثبت و تأیید نخواهد شد.

### سوالات متداول

#### 1) تفاوت اصلی مجری حقیقی و مجری حقوقی در چیست؟

مجری حقیقی یک فرد دارای پروانه اشتغال به کار است که شخصاً مسئولیت اجرای پروژه را برعهده می‌گیرد، در حالی که مجری حقوقی یک شرکت ثبت‌شده و دارای پروانه حقوقی است که با استفاده از تیم فنی و سازمان اداری

خود پروژه را مدیریت می‌کند. تفاوت این دو علاوه بر نوع شخصیت حقوقی، در ظرفیت اجرا، نحوه مسئولیت‌پذیری، نحوه معرفی سرپرست کارگاه و سقف متراژ مجاز نیز دیده می‌شود.

## 2) آیا مجری حقیقی می‌تواند پروانه خود را در اختیار یک شرکت حقوقی قرار دهد؟

بله. طبق ضوابط نظام مهندسی، مجری حقیقی می‌تواند پروانه اشتغال خود را در اختیار شرکت مجری حقوقی قرار دهد تا شرکت بتواند از ظرفیت و پایه او در رتبه‌بندی و افزایش سقف پروژه‌ها استفاده کند. این همکاری که به آن «حقوقی‌کردن پروانه» گفته می‌شود، قانونی است و در قبال آن معمولاً مبلغی بین طرفین توافق می‌شود.

## 3) چه زمانی معرفی سرپرست کارگاه الزامی است؟

برای شرکت‌های مجری حقوقی، معرفی سرپرست کارگاه در تمام پروژه‌ها الزامی است و بدون ثبت مشخصات سرپرست در سامانه نظام مهندسی، پروژه در مراحل اداری تأیید نخواهد شد. در پروژه‌هایی که مجری حقیقی فعالیت دارد، معمولاً خود شخص این وظیفه را برعهده می‌گیرد؛ مگر در پروژه‌های بزرگ که نیاز به سرپرست کارگاه مستقل باشد.

پلتفرم تخصصی خدمات ساختمان