

تفاوت مجری ذیصلاح و مجری ساختمان چیست؟

این مقاله به شرح کامل تفاوت مجری ذیصلاح و مجری ساختمان میپردازد. در واقع نقش، مسئولیت‌ها و جایگاه قانونی این دو عنوان با یکدیگر یکسان نیست و همین موضوع باعث شده که سوالات زیادی برای کارفرمایان مطرح شود مثل: تفاوت مجری ذیصلاح و مجری ساختمان چیست؟ آیا وظایف و مسئولیت‌های آن‌ها مشابه است؟ آیا می‌توان اجرای یک پروژه را به مجری ساختمان سپرد درحالی‌که قانون الزام به استفاده از مجری ذیصلاح دارد؟ در یک پاسخ کوتاه می‌توان گفت: **هر مجری ذیصلاح، مجری ساختمان است؛ اما هر مجری ساختمان، مجری ذیصلاح نیست!**

مجری ذیصلاح فرد یا شرکتی است که دارای پروانه اشتغال معتبر از نظام مهندسی بوده و اختیار قانونی اجرای ساختمان را دارد؛ درحالی‌که مجری ساختمان لزوماً چنین صلاحیتی ندارد و اغلب نقش اجرایی و عملیاتی پروژه را بر عهده می‌گیرد. در این مقاله تلاش می‌کنیم به تمامی این پرسش‌ها پاسخ دهیم و با زبانی ساده و کاربردی، شما را به‌طور کامل با تفاوت مجری ذیصلاح و مجری ساختمان آشنا کنیم.



تعریف و جایگاه قانونی

برای درک صحیح تفاوت مجری ذیصلاح و مجری ساختمان ابتدا باید بدانیم هر کدام دقیقاً چه جایگاهی دارند و قانون درباره آن‌ها چه می‌گوید. در صنعت ساختمان، تفاوت این دو عنوان تنها در اسم نیست؛ بلکه در سطح مسئولیت، اختیارات و الزامات قانونی آن‌ها نیز تفاوت‌های اساسی وجود دارد.

مجری ذیصلاح کیست؟

مجری ذیصلاح فرد یا شرکتی است که پروانه اشتغال به کار از سازمان نظام مهندسی ساختمان دارد و نام او در فهرست رسمی مجریان ذیصلاح ثبت شده است. این مجری از نظر قانون، تنها شخص یا مجموعه‌ای است که اجازه دارد عملیات اجرایی ساختمان را به‌طور رسمی، مطابق مقررات ملی ساختمان و تحت نظارت سازمان نظام مهندسی انجام دهد.

در واقع، مجری ذیصلاح نه تنها تجربه اجرایی دارد، بلکه صلاحیت فنی و قانونی او نیز توسط سازمان نظام مهندسی تأیید شده است. به همین دلیل، در بسیاری از پروژه‌ها حضور او الزامی است و بدون امضای او، روند صدور پروانه و پایان کار امکان پذیر نیست.

مجری ساختمان کیست؟

مجری ساختمان معمولاً به شخص یا تیم اجرایی گفته می‌شود که مسئولیت انجام کارهای عملیاتی ساخت و ساز را بر عهده دارد؛ مانند پیمانکار، استادکار یا گروه‌های اجرایی که در پروژه فعالیت می‌کنند. با این حال این افراد دارای پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی نیستند.

هرچند مجری ساختمان تجربه اجرایی ارزشمندی دارد، اما جایگاه قانونی و مسئولیت رسمی مجری ذیصلاح را ندارد و نمی‌تواند اسناد قانونی مربوط به اجرای پروژه را مهر و امضا کند. وظایف او معمولاً بر اساس قرارداد خصوصی با مالک مشخص می‌شود و مسئولیت او محدود به تعهدات قراردادی است، نه الزامات قانونی. در بسیاری از ساختمان‌ها به خصوص پروژه‌های بزرگ، تجاری یا دارای پیچیدگی سازه‌ای، استفاده از مجری ذیصلاح الزامی است و جایگزینی آن با مجری ساختمان می‌تواند مالک را با مشکلات حقوقی و فنی مواجه کند.

موضوع رایج «اجاره پروانه» در پروژه‌های ساختمانی

یکی از چالش‌های مهم و در عین حال رایج در صنعت ساخت و ساز، موضوعی است که میان فعالان این حوزه با عنوان «اجاره پروانه» شناخته می‌شود. این پدیده زمانی رخ می‌دهد که یک مجری ساختمان که پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی ندارد، برای پیشبرد مراحل قانونی پروژه، پروانه یک مجری ذیصلاح را به طور صوری استفاده می‌کند. در ظاهر کار، مجری ذیصلاح مسئول اجرا معرفی می‌شود؛ اما در واقعیت، عملیات اجرایی توسط فرد یا گروهی انجام می‌شود که فاقد صلاحیت قانونی هستند.

چرا اجاره پروانه اتفاق می‌افتد؟

دلایل مختلفی باعث رواج این کار شده است، از جمله:

- کاهش هزینه اجرای پروژه توسط مالک
- تلاش برخی مجریان غیر ذیصلاح برای فعالیت رسمی در پروژه‌ها و درآمد بیشتر
- عدم آگاهی مالکین از ریسک‌ها و پیامدهای حقوقی
- وجود پروژه‌هایی که قانوناً نیازمند امضای مجری ذیصلاح هستند

در بسیاری از موارد، مالک تصور می‌کند که با این روش هزینه‌ها کاهش پیدا می‌کند؛ اما در حقیقت ریسک‌های سنگینی را بدون اطلاع پذیرفته است.

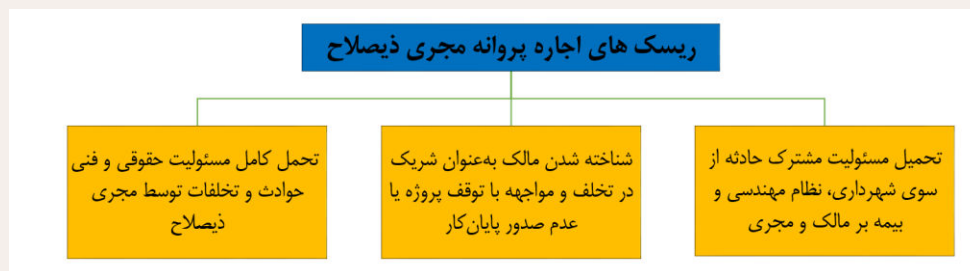
ریسک‌ها و پیامدهای حقوقی برای مالک و مجری

استفاده از پروانه صوری، تبعات جدی برای هر دو طرف دارد:

- مسئولیت حقوقی در حوادث، تخلفات یا نقص‌های فنی ساختمان به عهده مجری ذیصلاح خواهد بود
- مالک نیز به عنوان همکار در تخلف شناخته می‌شود و ممکن است پروژه او با توقف، جریمه یا عدم صدور پایان کار مواجه شود

- در صورت بروز حادثه، نهادهای قانونی (شهرداری، نظام مهندسی، بیمه) مسئولیت را بر عهده صاحب پروانه و مالک قرار می‌دهند

به همین دلیل، سازمان نظام مهندسی و شهرداری‌ها در سال‌های اخیر نظارت سخت‌گیرانه‌تری بر انتخاب و معرفی مجری ذیصلاح اعمال کرده‌اند.



موارد الزام قانونی استفاده از مجری ذیصلاح

در سال‌های اخیر، با توجه به رویکرد شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی، الزام به استفاده از مجری ذیصلاح به‌طور قابل توجهی افزایش یافته است. در بسیاری از پروژه‌های شهری، حضور مجری ذیصلاح نه تنها توصیه می‌شود، بلکه شرط صدور مجوز و ادامه روند ساخت‌وساز است.

چه ساختمان‌هایی به مجری ذیصلاح نیاز دارند؟



قوانین و دستورالعمل‌ها بسته به شهر متفاوت است، اما در اغلب مناطق به‌خصوص تهران در موارد زیر حضور مجری ذیصلاح ضروری است:

- تمام ساختمان‌های واقع در محدوده شهر تهران
- بر اساس ضوابط فعلی، برای معرفی ناظر و آغاز عملیات ساختمانی، معرفی مجری ذیصلاح نیز جزو مدارک الزامی محسوب می‌شود؛ حتی برای بسیاری از پروژه‌های کوچک.
- ساختمان‌های گروه ب، ج و د طبق مباحث دوم مقررات ملی ساختمان
- در این گروه‌ها، به دلیل پیچیدگی سازه‌ای و افزایش ریسک‌های اجرایی، قانون حضور مجری ذیصلاح را اجباری اعلام کرده است.
- ساختمان‌هایی که به‌صورت قانونی باید تحت نظارت مجری اجرا شوند
- در این پروژه‌ها، اجرای ساختمان بدون حضور و گزارش‌های مرحله‌ای مجری ذیصلاح امکان‌پذیر نیست.

- پروژه‌هایی با مالکیت حقوقی

اگر مالک پروژه یک شرکت، نهاد یا مجموعه حقوقی باشد، معرفی مجری ذیصلاح جزو الزامات است و بدون آن پرونده ساختمانی تکمیل نمی‌شود.

- ساختمان‌های با کاربری تجاری یا عمومی

پروژه‌هایی مانند مجتمع‌های تجاری، مطب، کلینیک، مراکز آموزشی، واحدهای اداری و... از جمله مواردی هستند که به دلیل حساسیت کاربری، نیازمند اجرای رسمی توسط مجری ذیصلاح هستند.

- پروژه‌هایی که درخواست صدور پروانه از طریق شهرداری دارند

در بسیاری از موارد، شهرداری بدون معرفی مجری ذیصلاح، روند صدور پروانه یا ادامه مراحل ساخت را متوقف می‌کند.

- پروژه‌های خاص با شرایط ویژه شهری و سازه‌ای

ساختمان‌های بلندمرتبه، پروژه‌های با تراکم بالا، زمین‌های دارای شیب زیاد یا قرار گرفته در پهنه‌های حساس، از جمله پروژه‌هایی هستند که حضور مجری ذیصلاح در آن‌ها ضروری است.

چه زمان‌هایی نیاز به مجری ذیصلاح وجود ندارد؟

اگرچه در بیشتر پروژه‌ها حضور مجری ذیصلاح الزامی است، اما برخی از ساختمان‌ها طبق ضوابط فعلی از این الزام مستثنی هستند:

- ساختمان‌های روستایی یا بناهای خارج از محدوده شهری

این پروژه‌ها معمولاً زیر نظر دهیاری یا بنیاد مسکن اجرا می‌شوند و الزام به معرفی مجری ذیصلاح ندارند؛ هرچند رعایت اصول فنی همیشه توصیه می‌شود.

سوالات متداول

1) در چه مواردی نیازی به معرفی مجری ذیصلاح نیست؟

برخی از پروژه‌ها مانند ساختمان‌های روستایی یا بناهایی که خارج از محدوده نظارتی شهرداری قرار دارند، الزام قانونی برای معرفی مجری ذیصلاح ندارند و معمولاً توسط دهیاری یا بنیاد مسکن کنترل می‌شوند. با این وجود، حتی در این پروژه‌ها نیز بهره‌گیری از یک مجری متخصص و باتجربه می‌تواند کیفیت اجرا را افزایش دهد و از بروز مشکلات آینده جلوگیری کند.

2) آیا می‌توان به جای مجری ذیصلاح از یک مجری ساختمان معمولی استفاده کرد؟

خیر. در پروژه‌هایی که قانون حضور مجری ذیصلاح را اجباری کرده است مثل پروژه‌های تجاری و ساختمان‌های دارای پیچیدگی سازه‌ای، به هیچ وجه نمی‌توان اجرای پروژه را به مجری ساختمان بدون پروانه اشتغال به کار نظام مهندسی با صلاحیت اجرا سپرد. در چنین شرایطی، استفاده از مجری فاقد پروانه باعث توقف پروژه، عدم صدور پایان کار و مشکلات حقوقی برای مالک می‌شود.