

مجری ذیصلاح کیست و چه وظایفی دارد؟

در این مقاله به صورت جامع به این پرسش پاسخ می‌دهیم که مجری ذیصلاح کیست و چرا نقش او در اجرای صحیح و ایمن پروژه ساختمانی اهمیت دارد. بسیاری از مشکلات اجرایی و اختلافات حقوقی زمانی رخ می‌دهد که مالک یا سازنده شناخت دقیقی از وظایف مجری ذیصلاح ندارد یا شرایط همکاری با او شفاف تنظیم نشده است. به همین دلیل، در ادامه این راهنما تمام مراحل و مسئولیت‌های مجری از بررسی نقشه‌ها و برنامه‌ریزی قبل از شروع کار تا نظارت بر عملیات اجرایی و تحویل نهایی پروژه را توضیح می‌دهیم و تفاوت مجری حقیقی و حقوقی را نیز بررسی می‌کنیم تا بدانید کدام گزینه برای پروژه شما مناسب‌تر است. علاوه بر این، نکات ضروری مربوط به شرایط قرارداد مجری ذیصلاح را مرور می‌کنیم تا بتوانید با آگاهی کامل، قراردادی دقیق و قابل استناد تنظیم کنید و ریسک‌های احتمالی را به حداقل برسانید. در مجموع، این مقاله یک راهنمای کاربردی برای هر فردی است که می‌خواهد با شناخت کامل از ساختار وظایف، مسئولیت‌ها و الزامات قانونی، با مجری ذیصلاح وارد همکاری شود.



مجری ذیصلاح کیست؟

مجری ذیصلاح فرد یا شرکتی است که صلاحیت اجرای ساختمان را به صورت رسمی از سازمان نظام مهندسی ساختمان دریافت کرده باشد. این صلاحیت پس از شرکت در آزمون اجرای نظام مهندسی و کسب نمره قبولی، صدور پروانه اشتغال به کار با پایه و رشته مرتبط و طی مراحل قانونی دریافت می‌شود. مجری ذیصلاح دارای پروانه و مهر نظام مهندسی در صلاحیت اجرا است و فقط این افراد اجازه دارند مسئولیت رسمی هدایت عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده بگیرند.

به طور کلی مهندسان دارای مدرک کارشناسی عمران پس از گذشت سه سال از تاریخ فارغ‌التحصیلی کارشناس ارشد پس از دو سال و دکتری پس از یک سال، می‌توانند در آزمون نظام مهندسی شرکت کنند. در صورت قبولی، برای آن‌ها پروانه اشتغال در یکی از صلاحیت‌های نظارت، اجرا یا محاسبات صادر می‌شود. مهندسی که پروانه او دارای صلاحیت «اجرا» باشد، به عنوان مجری ذیصلاح یا همان مجری نظام مهندسی شناخته می‌شود. این مجری از

نظر سازمان نظام مهندسی، شهرداری و مراجع قانونی، فردی واجد شرایط برای اجرای صحیح، اصولی و فنی پروژه ساختمانی است.

نکته مهم این است که تنها داشتن مدرک دانشگاهی یا تجربه اجرایی، فرد را مجری ذیصلاح نمی‌کند. مجری ذیصلاح باید در بانک اطلاعاتی نظام مهندسی ثبت شده، پروانه معتبر داشته، به صورت مستمر آموزش‌های فنی و عمومی را گذرانده و تحت نظارت سازمان فعالیت کند. همچنین مجریان ذیصلاح بر اساس پایه پروانه (پایه ۳، ۲ یا ۱) مجاز به اجرای پروژه‌هایی با تعداد طبقات یا پیچیدگی مشخص هستند.

فرق مجری ذیصلاح حقیقی و حقوقی چیست و کدام بهتر است؟



مجری ذیصلاح حقیقی به یک شخص حقیقی – یعنی یک مهندس دارای پروانه اشتغال به کار با صلاحیت «اجرا» – گفته می‌شود که پس از قبولی در آزمون نظام مهندسی و دریافت پروانه معتبر، اجازه دارد اجرای پروژه‌های ساختمانی را بر عهده بگیرد. این نوع مجری معمولاً به تنهایی یا با یک تیم کوچک اجرایی فعالیت می‌کند و بر اساس پایه پروانه خود، مجاز به اجرای پروژه‌هایی با تعداد طبقات یا مترای مشخص است. به همین دلیل، دامنه فعالیت مجری حقیقی معمولاً محدودتر بوده و بیشتر مناسب پروژه‌های کوچک تا متوسط است.

در مقابل، مجری ذیصلاح حقوقی به یک شخصیت حقوقی (شرکت) اطلاق می‌شود که توسط چند مهندس دارای پروانه اجرا، نظارت یا محاسبات تشکیل شده و پس از طی فرآیندهای قانونی و دریافت صلاحیت اجرا از سازمان نظام مهندسی، به عنوان «مجری حقوقی» شناخته می‌شود. این شرکت‌ها معمولاً دارای تیم‌های تخصصی‌تر، تجهیزات کامل‌تر، ساختار مدیریتی مشخص و توانایی مالی بالاتری هستند. به همین دلیل، مجریان ذیصلاح حقوقی امکان دریافت پروژه‌های بزرگ‌تر، پیچیده‌تر را دارند و شانس برنده شدن آنها در مناقصات بالاتر است و برای پروژه‌های با سازه ویژه، گودهای عمیق یا ساخت‌وسازهای انبوه مناسب‌ترند.

با وجود تفاوت در ساختار، وظایف و مسئولیت‌های قانونی مجری ذیصلاح برای هر دو نوع حقیقی و حقوقی یکسان است؛ یعنی هر دو موظف‌اند پروژه را مطابق مقررات ملی ساختمان، نقشه‌های مصوب، ضوابط ایمنی و اصول فنی اجرا کنند. تفاوت اصلی در توان اجرایی، وسعت پروژه‌های قابل قبول، تعداد نیروها، قدرت مدیریت مالی و ظرفیت مسئولیت‌پذیری است.

کدام بهتر است؟

انتخاب بین مجری حقیقی یا حقوقی به نوع پروژه شما بستگی دارد.

اگر پروژه کوچک یا مسکونی ۳-۵ طبقه دارید، یک مجری حقیقی با پایه مناسب می‌تواند گزینه‌ای اقتصادی و کافی باشد. اما اگر پروژه شما بزرگ، دارای گودبرداری عمیق، اسکلت پیچیده یا مستعد ریسک‌های فنی است، یا نیاز به ساختار مدیریتی و نیروهای متعدد دارید، مجری ذیصلاح حقوقی انتخاب مطمئن‌تر، سریع‌تر و حرفه‌ای‌تر خواهد بود.

وظایف مجری ذیصلاح

بررسی کامل نقشه‌ها و مدارک فنی	وظایف مجری ذیصلاح قبل از شروع ساخت	وظیفه مجری ذیصلاح
تهیه برنامه زمان‌بندی پروژه		
برآورد اولیه مالی و تهیه لیست مصالح		
تجهیز کارگاه ساختمانی		
اجرای اصولی ساختمان مطابق با مقررات ملی	وظایف مجری ذیصلاح در حین اجرای پروژه	
کنترل کیفیت مصالح ورودی به کارگاه		
هماهنگی مستمر با مهندس ناظر		
مدیریت نیروهای کارگاهی و پیمانکاران جزء		
رعایت کامل ضوابط ایمنی کارگاه		
مدیریت هزینه‌ها و خرید مصالح		
ثبت مستندات و گزارش‌های روزانه		
رعایت الزامات شهرداری و دستور کارهای قانونی		
رفع نقص‌ها و تحویل نهایی پروژه	وظایف مجری ذیصلاح در پایان پروژه	
تهیه دفترچه پایان کار و مستندات لازم		
همکاری در صدور پایان کار و بیمه کیفیت		

مجری ذیصلاح مسئولیت اصلی هدایت، کنترل و اجرای صحیح عملیات ساختمانی را بر عهده دارد. وظایف او از مرحله قبل از شروع اجرای پروژه آغاز شده و تا زمان تحویل نهایی ساختمان ادامه پیدا می‌کند. مهم‌ترین وظایف مجری ذیصلاح عبارت‌اند از:

۱. وظایف مجری ذیصلاح قبل از شروع ساخت

۱-۱. بررسی کامل نقشه‌ها و مدارک فنی

- پایش نقشه‌های معماری، سازه، تأسیسات مکانیکی و الکتریکی بررسی مقررات ملی، پروانه ساختمان و سایر قوانین و استانداردها
- بررسی هماهنگی بین نقشه‌ها و شناسایی مغایرت‌ها
- اعلام اصلاحات لازم قبل از اجرای کار به طراح مربوطه به صورت کتبی

نکته: در صورتی که پروژه‌ای به مجری ذیصلاح واگذار شود و در طول اجرای آن حادثه‌ای رخ دهد، مجری نمی‌تواند به این استناد کند که «اشکال از نقشه‌ها بوده و من صرفاً مطابق نقشه‌ها اجرا کرده‌ام». دلیل آن این است که پایش و بررسی نقشه‌ها از مهم‌ترین وظایف مجری ذیصلاح است و مسئولیت او در این زمینه قابل انتقال یا توجیه نیست.

۱-۲. تهیه برنامه زمان بندی پروژه

- تعیین فازهای اجرایی
- برآورد مدت زمان هر مرحله
- تعیین منابع انسانی و تجهیزات لازم

۱-۳. برآورد اولیه مالی و تهیه لیست مصالح

- تخمین هزینه تمام شده اجرای پروژه
- تعیین اقلام ضروری، نوع مصالح و کیفیت استاندارد
- ارائه برآورد به کارفرما برای تصمیم گیری مالی

۱-۴. تجهیز کارگاه ساختمانی

- محصور کردن کارگاه طبق دستورالعمل شهرداری
- نصب تابلو مشخصات پروژه و مسئولان آن
- ایجاد امکانات اولیه: انبار، اتاق کارگاه، سرویس بهداشتی
- بررسی ایمنی اولیه گودبرداری و مسیرهای تردد

۲. وظایف مجری ذیصلاح در حین اجرای پروژه**۲-۱. اجرای اصولی ساختمان مطابق با مقررات ملی**

- اجرای عملیات فونداسیون، اسکلت، دیوارچینی و ... مطابق نقشه ها
- رعایت الزامات مباحث ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۲ و ۱۹ مقررات ملی ساختمان
- کنترل کیفیت عملیات اجرایی در تمام مراحل

نکته: مجری موظف است کلیه عملیات اجرایی را مطابق قوانین، مقررات، آیین نامه ها، نقشه های مصوب و مفاد پروانه ساختمانی انجام دهد؛ بنابراین مجری ذیصلاح به هیچ وجه مجاز به ایجاد تخلفات ساختمانی نیست. در صورتی که تخلفی با دستور یا درخواست مالک انجام شود و مجری صورت جلسات لازم یا مدارک مکتوب کافی نداشته باشد—حتی اگر توافقات شفاهی وجود داشته باشد—مالک می تواند در ادامه علیه مجری طرح دعوا کند و خسارات ناشی از تخلف، از جمله عوارض شهرداری، جریمه، دستور تخریب و سایر هزینه ها را از مجری ذیصلاح مطالبه نماید.

۲-۲. کنترل کیفیت مصالح ورودی به کارگاه

- بررسی استاندارد بودن مصالح
- جلوگیری از استفاده از مصالح نامرغوب یا غیرمجاز
- آزمایش مصالح در صورت نیاز (بتن، میلگرد، جوش، خاک و ...)

نکته: مصالح مصرفی در پروژه باید مطابق الزامات مبحث پنجم مقررات ملی ساختمان باشند. در غیر این صورت، ناظران می توانند به عملکرد مجری اعتراض کرده و حتی دستور توقف عملیات را صادر کنند. علاوه بر این، استفاده

از مصالح غیر استاندارد موجب بروز مشکل در فرآیند تهیه و تکمیل شناسنامه فنی و ملکی ساختمان خواهد شد. مهم‌تر از همه اینکه اگر در زمان بهره‌برداری حادثه‌ای رخ دهد و مشخص شود که علت آن استفاده از مصالح نامناسب بوده است، مسئولیت حقوقی و کیفری آن بر عهده مجری بوده و در مراجع قضایی محکوم خواهد شد.

۲-۳. هماهنگی مستمر با مهندس ناظر

- گزارش پیشرفت کار به ناظر
- رفع ایرادات اعلامی ناظر
- انجام بازدیدهای مشترک برای کنترل کیفیت

نکته: طبق تصریح مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، مجری موظف است در تمامی مراحل اجرای پروژه، حداکثر هماهنگی لازم را با ناظران به‌نحوی برقرار کند که نظارت کامل در هر مرحله ممکن باشد. بنابراین در صورت بروز مشکل، مجری نمی‌تواند در دادگاه ادعا کند که ناظر باید بدون اطلاع او نظارت مستمر را انجام می‌داده است؛ زیرا این مسئولیت صراحتاً بر عهده مجری گذاشته شده است. به‌ویژه در مراحل که امکان پوشانده شدن اجزا وجود دارد—مانند آرماتوربندی که پس از بتن‌ریزی قابل رؤیت نخواهد بود—مجری مکلف است پیش از انجام عملیات، ناظران را مطلع کند تا امکان نظارت دقیق فراهم شود.

۲-۴. مدیریت نیروهای کارگاهی و پیمانکاران جزء

- تعیین وظایف استادکاران و کارگران
- کنترل عملکرد پیمانکاران جزء (بتن‌ریزی، اسکلت فلزی، گچ‌کاری و ...)
- نظارت بر کیفیت اجرای استادکاران

نکته: استفاده از نیروهای اجرایی ذیصلاح و دارای پروانه مهارت از وظایف اصلی مجری است. بنابراین اگر مجری از اتباعی استفاده کند که فاقد مجوز کار در ایران هستند، به احتمال زیاد در مراجع قانونی جریمه خواهد شد و پرداخت این جرایم و سایر خسارات ناشی از آن بر عهده مجری خواهد بود.

۲-۵. رعایت کامل ضوابط ایمنی کارگاه

- اجرای مقررات HSE
- نصب علائم هشدار، نرده‌های ایمنی و تجهیزات حفاظت فردی
- آموزش نیروها در خصوص خطرات کارگاهی
- جلوگیری از ورود افراد غیرمجاز به کارگاه

۲-۶. مدیریت هزینه‌ها و خرید مصالح

- خرید مصالح طبق لیست تاییدشده
- جلوگیری از اتلاف منابع
- مدیریت انبار و موجودی مصالح

۲-۷. ثبت مستندات و گزارش‌های روزانه

- تهیه دفترچه ثبت وقایع و گزارش پیشرفت
- ثبت زمان‌بندی عملیات، مصرف مصالح، تغییرات، تاخیرها و حوادث
- ارائه مستندات به کارفرما یا ناظر در صورت نیاز

۲-۸. رعایت الزامات شهرداری و دستورکارهای قانونی

- اجرای مراحل مطابق پروانه ساخت
- پیگیری دستورکارها از شهرداری
- جلوگیری از تخلف ساختمانی
- رعایت حریم همسایه‌ها و ضوابط گودبرداری

نکته: بر اساس مبحث دوم مقررات ملی ساختمان، مجری ذیصلاح موظف است برای هرگونه تغییر—اعم از سازه‌ای، معماری، تأسیساتی و سایر موارد—موافقت‌نامه کتبی ناظران و صاحب‌کار را دریافت کند. در غیر این صورت، علاوه بر اینکه زمان اضافه‌شده به پروژه به‌عنوان خسارت محاسبه می‌شود، صاحب‌کار نیز می‌تواند علیه مجری ذیصلاح طرح دعوا کند. همچنین ناظران این اختیار را دارند که به دلیل انجام تغییرات بدون هماهنگی، دستور توقف عملیات اجرایی را صادر نمایند. اما اگر تغییرات اعمال‌شده در نقشه‌ها باعث شود که مترائز نهایی ساختمان از ظرفیت اشتغال مجری فراتر رود، مجری مجاز به ادامه کار نیست. به‌عبارت دیگر، اگر پروانه ساختمانی جدید صادر شود و مترائز آن بیش از ظرفیت پروانه مجری باشد، مجری باید این موضوع را به‌صورت کتبی و صریح به صاحب‌کار و سازمان نظام مهندسی اعلام کرده و تصریح کند که ادامه اجرای پروژه خارج از صلاحیت اوست. در غیر این صورت، مسئولیت تخلف متوجه مجری بوده و برای وی محکومیت انتظامی در نظر گرفته خواهد شد.

۳. وظایف مجری ذیصلاح در پایان پروژه

۳-۱. رفع نقص‌ها و تحویل نهایی پروژه

- رفع کامل ایرادات اعلامی مهندس ناظر یا شهرداری
- اطمینان از استاندارد بودن تأسیسات و سازه
- تحویل کامل بخش‌های اجراشده

۳-۲. تهیه دفترچه پایان کار و مستندات لازم

- ارائه گزارش اجرای ساختمان
- ارائه مدارک مصالح مصرفی، آزمایشگاه‌ها و کنترل کیفیت
- تهیه مستندات لازم برای صدور پایان کار

۳-۳. همکاری در صدور پایان کار و بیمه کیفیت

- تکمیل چک‌لیست‌ها برای شهرداری
- همکاری با ناظر و کارفرما برای رفع مغایرت‌ها
- ارائه گواهی‌های لازم جهت دریافت پایان کار

۴. مهم‌ترین مسئولیت‌های قانونی مجری ذیصلاح

- مسئولیت فنی اجرای پروژه طبق مقررات ملی
- مسئولیت حقوقی در صورت بروز حادثه کارگاهی
- مسئولیت پاسخگویی به تخلفات ساختمانی
- مسئولیت کیفیت اجرای سازه
- مسئولیت رعایت ایمنی کارگاه
- مسئولیت استفاده از مصالح استاندارد

حدود صلاحیت مجری ذیصلاح

تعداد کارهای همزمان	تعداد طبقات از روی شالوده	متراژ	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	مهندسی
۲	حداکثر تا ۶ طبقه	۲۵۰۰	دو	
۲	حداکثر تا ۵ طبقه	۱۵۰۰	سه	
۲	حداکثر تا ۴ طبقه	۱۰۰۰	یک	کاردانی
۲	حداکثر تا ۳ طبقه	۶۰۰	دو	
۲	حداکثر تا ۲ طبقه	۴۰۰	سه	
۲	حداکثر تا ۳ طبقه	۵۰۰	یک	معمارتجربی
۲	حداکثر تا ۳ طبقه	۴۰۰	دو	
۲	حداکثر تا ۲ طبقه	۳۰۰	سه	

شرایط قرارداد مجری ذیصلاح

شرایط قرارداد مجری ذیصلاح یکی از مهم‌ترین بخش‌های شروع همکاری بین مالک و مجری است؛ زیرا این قرارداد مسئولیت‌های فنی، حقوقی و مالی طرفین را مشخص می‌کند و از بروز اختلافات در طول اجرای پروژه جلوگیری می‌کند. در این قرارداد باید مواردی مانند محدوده دقیق خدمات اجرا، نحوه خرید و تأمین مصالح، تعهدات مجری در قبال رعایت مقررات ملی ساختمان، کیفیت اجرا، الزامات ایمنی و تعامل با مهندس ناظر به‌طور شفاف قید شود. علاوه بر این، در تعیین شرایط قرارداد مجری ذیصلاح باید به موضوعاتی مثل پایه پروانه مجری، تجربه قبلی، ظرفیت اشتغال، مدت اجرای پروژه و ضمانت‌های لازم برای حسن انجام کار توجه شود تا کارفرما از انتخاب یک مجری معتبر و توانمند اطمینان حاصل کند.

در ادامه، بخش مالی و نحوه پرداخت نیز جزو اصلی‌ترین شرایط قرارداد مجری ذیصلاح محسوب می‌شود. معمولاً مبلغ قرارداد به‌صورت درصدی از هزینه ساخت یا به‌صورت مقطوع توافق می‌شود و باید زمان‌بندی پرداخت‌ها

به روشنی در قرارداد درج گردد. تعیین جرایم تأخیر، شرایط فسخ، نحوه رسیدگی به تغییرات نقشه و تعهدات طرفین در قبال مراجع قانونی—از جمله شهرداری و سازمان نظام مهندسی—از دیگر الزاماتی است که باید به طور کامل مشخص شود. رعایت این موارد باعث می‌شود شرایط قرارداد مجری ذیصلاح شفاف، قابل استناد و قابل پیگیری باشد و پروژه با حداقل ریسک و حداکثر کیفیت اجرا شود.

سوالات متداول

1) آیا مالک می‌تواند درخواست تخلف ساختمانی بدهد و مجری آن را اجرا کند؟

خیر. حتی با وجود درخواست یا توافق شفاهی مالک، مجری ذیصلاح حق انجام هیچ‌گونه تخلف ساختمانی را ندارد. مجری موظف است دقیقاً مطابق نقشه‌های مصوب، پروانه ساخت و مقررات ملی ساختمان عمل کند. اجرای تخلف، مسئولیت حقوقی و کیفری را متوجه مجری می‌کند و مالک نیز می‌تواند بعداً علیه او طرح دعوا کند.

2) اگر مجری ذیصلاح در پروژه ناهماهنگ با ناظر عمل کند چه اتفاقی می‌افتد؟

براساس مبحث دوم مقررات ملی، هماهنگی کامل با ناظران از وظایف قطعی مجری است. در صورت عدم اطلاع‌رسانی به موقع یا انجام عملیات بدون حضور ناظر، به خصوص در مراحل حساس مثل آرماتوربندی، ناظر می‌تواند دستور توقف کار را صادر کند. همچنین در صورت بروز حادثه یا مشکل فنی، مجری در مراجع قانونی مسئول شناخته خواهد شد.

3) مجری ذیصلاح حقیقی چه تفاوتی با مجری ذیصلاح حقوقی دارد؟

مجری ذیصلاح حقیقی یک مهندس دارای پروانه اجراست که معمولاً به صورت فردی یا با یک تیم کوچک فعالیت می‌کند و برای پروژه‌های کوچک تا متوسط مناسب است. در مقابل، مجری ذیصلاح حقوقی یک شرکت حرفه‌ای و دارای صلاحیت اجراست که با برخورداری از تیم‌های متخصص، تجهیزات کامل و توان مالی بالاتر، توانایی مدیریت و اجرای پروژه‌های بزرگ، پیچیده و مناقصات را دارد.