

دستور العمل ماده ۴
قانون احیاء، بهسازی و نوسازی ...

دستورالعمل ارزیابی صلاحیت اشخاص

موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

در اجرای ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب مجلس شورای اسلامی ایران مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲، نحوه ارزیابی صلاحیت فنی، مالی و اجرایی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور به عهده گرفتن قسمتی از اختیارات مجریان طرحهای احیاء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری ها) به شرح دستورالعمل پیوست ابلاغ می گردد.

تبصره (۱) منظور از واگذاری اختیارات، صرفاً بخشی از اقدامات در قالب امور کارگزاری و راه اندازی دفاتر تسهیلهای بوده و سایر اقدامات نظیر تهیه طرح ها، نظارت و اجرا و . . . ، مستلزم اخذ صلاحیت از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی و یا سایر ارگان ها مرتبط می باشد.

ماده ۱: تعاریف

اصطلاحات و مفاهیمی بر اساس تعابیر ذیل در این دستورالعمل بکار رفته است :

الف-محدوده های هدف بازآفرینی شهری:

محدوده های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت و ساز دهه های اخیر هستند، پهنه های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده اند و سکونت گاه های غیررسمی که در محدوده شهرها قرار دارند، هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می باشد. که توسط شرکت عمران و بهسازی شهری ایران تعیین و به تصویب ستاد استانی بازآفرینی شهری و مراجع ذیربط می رسد و در آنها عمدتاً:

- درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است؛
- واحدهای مسکونی کم دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیار می باشند؛
- میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت های شهری نامناسب است؛
- بالا بودن ناهنجاری های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است؛
- هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی سایر اقشار گردیده است.

این محدوده ها شامل بافت های تاریخی، بافت های ناکارآمد میانی، روستاهای الحاق شده به شهر، کاربری های نامتجانس (ناهمگون) شهری و سکونتگاههای غیر رسمی را شامل می شود.

ب- طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری) :

طرحهایی هستند که به منظور تحقق چشم انداز و اهداف سند ملی راهبردی احیاء ، بهسازی و نوسازی و توانمند سازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ، بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محدوده ها و محله های هدف تهیه می شود. در این طرح ها با اجتناب از برنامه ریزی و طراحی مداخلات گسترده که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان محدوده های هدف شود ، سیاست گذاری و برنامه ریزی برای محدوده ها و محله های هدف با رویکرد شهرنگر صورت می گیرد و نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آنها احصاء و با رویکرد برنامه ریزی مشارکتی ، برنامه توسعه محدوده ها و محلات هدف تهیه می شود.

پ- اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده ۴ (کارگزار) :

اشخاص حقیقی و حقوقی غیر دولتی که پس از تعیین صلاحیت به موجب مفاد این دستورالعمل وظایف محول شده را در قالب امور کارگزاری به منظور تحقق اهداف ، اصول ، راهبردها و سیاست های سند ملی راهبردی احیاء ، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری با همکاری نهادهای محلی به عهده می گیرند. این اشخاص عبارتند از :

- اشخاص حقوقی غیر دولتی:

شرکت ها، موسسات و نهادهایی که سهام دولت اعم از وزارتخانه ها، سازمانها و شرکت های دولتی در آنها ۵۰ درصد و کمتر باشد.

- اشخاص حقیقی غیردولتی:

افرادى که هیچ گونه رابطه استخدامی با دولت (قراردادی، پیمانی، رسمی) اعم از وزارتخانه ها، موسسات و شرکتهای دولتی و شهرداری ها و شرکتهای تابعه آن نداشته و در حال حاضر شاغل در دستگاههای مزبور نباشند.

ت- صلاحیت :

عبارت از توانایی مدیریت امور اجتماعی؛ توانمند سازی، مالی - اقتصادی، مدیریت فنی و اجرایی مطابق معیارهای تدوین شده در این دستورالعمل است.

ث- دستگاه ارزیابی کننده:

شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ، وابسته به وزارت راه و شهرسازی می باشد.

ج- رتبه صلاحیت :

عددی است که بیانگر توانایی و مهارت کارگزار و حدود وظایف و اختیارات قابل واگذاری به وی در انجام موضوع این دستورالعمل می باشد و مطابق ماده ۴ تعیین می شود.

چ- گواهی صلاحیت :

گواهی نامه ای که توسط دستگاه ارزیابی کننده به متقاضی واجد شرایط در چارچوب این دستورالعمل و با اعتبار یک ساله (از زمان صدور) ، اعطا می شود.

ماده ۲- حدود وظایف

مجموعه اقداماتی را که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و یا شهرداریها می توانند به اشخاص دارای صلاحیت واگذار نمایند. که این اقدامات، متناسب با رتبه صلاحیت اشخاص و نیز متناسب با نیاز محدوده ها و محله های هدف در دو بخش به شرح زیر تقسیم میشود:

الف- وظایف اجتماعی - توانمندسازی :

۱. ظرفیت سازی برای شکل گیری نهادهای محلی اعم از نهادهای مردمی و سازندگان محلی
۲. مدیریت کلیه امور مربوط به آموزش، ترویج و اطلاع رسانی، آگاهی بخشی حقوق شهروندی ، تهیه پیوستهای اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و فنی پروژه ها
۳. مستندسازی؛ راهبری تهیه طرح در مقیاس های مختلف و تعریف پروژه های مختلف الگوسازی و محرک توسعه و جلب مشارکت تمامی ذی نفعان و ذی نفوذان در اجرای طرح.

ب- وظایف مالی - اقتصادی و حقوقی:

- مدیریت کلیه امور مربوط به تأمین و تجهیز منابع مالی املاک و حقوقی نظیر:
- بازاریابی و مدیریت فروش املاک و مستغلات.
 - هدایت فرآیند های املاکی مرتبط با ساخت و ساز(صدور پروانه، تجمیع، بخشودگی و . . .)
 - انجام مطالعات ارزیابی های اقتصادی و بازار سنجی پروژه ها و انجام امور ثبتی ، حقوقی و املاک

ماده ۳ - نحوه نظارت بر اقدامات

بر اساس دستورالعمل اجرایی طبق تبصره ۱۲ این آیین نامه اجرا می شود.

ماده ۴ - تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی

معیارهای تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی عبارتند از :

الف- توانایی مدیریتی و فنی

ب- توانایی مالی ، سرمایه گذاری و تجهیز منابع

پ- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

ت-سوابق مرتبط

امتیاز	اقدامات *	نوع فعالیت	سقف امتیاز	توانایی اجرایی و مدیریتی
۳	تسهیلگری	بسترسازی	۳۰	
۳	آموزش			
۳	پژوهش / مستندسازی			
۳	مدیریت اعطای تسهیلات			
۳	تشکیل شرکتها	نهادسازی		
۳	تشکلهای مردمی			
۳	تعاونیهای محلات			
۳	سایر تشکلهای			
۳	تملک فروش	تجهیز منابع مالی و جذب سرمایه		
۳	انواع مشارکت			
۳	ایجاد نهادهای مالی			
۳	اقدامات جذب سرمایه گذار			

* اقدامات این بخشها به شرط انجام در محدوده های هدف ، در صورت ارائه مستندات قرارداد های قبلی مشمول امتیاز خواهند شد.

امتیاز	سطح تحصیلات	گروههای تخصصی	سقف امتیاز	توانایی فنی و تخصصی
۲	کارشناسی	کارشناس (معماری، مرمت شهری و ابنیه، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	۳۰	
۳	کارشناسی ارشد			
۴	دکترا			
۲	کارشناسی	کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *		
۳	کارشناسی ارشد			
۴	دکترا			
۲	کارشناسی	کارشناس های مرتبط به امور اقتصادی		
۳	کارشناسی ارشد			
۴	دکترا			
۱	کارشناسی	کارشناس (حقوق) *		
۲	کارشناسی ارشد			
۳	دکترا			
۲	کارشناسی	کارشناس عمران (گرایشهای مرتبط) *		
۳	کارشناسی ارشد			
۴	دکترا			

*به کارگیری کارشناس از گروههای تخصصی مشخص شده الزامی می باشد. برای دریافت رتبه (۱) به کارگیری نیروی متخصص از هر ۵ گروه الزامی است.

تبصره الف : امتیاز کارشناسان در هر کدام از گروههای تخصصی ذکر شده در جدول فوق به ازای هر ۳ سال سابقه در رشته مربوطه و در امور بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده یک امتیاز افزایش خواهد یافت.

ب				ت			
توانایی مالی، سرمایه گذاری و تجهیز منابع	سقف امتیاز	شاخص مالی	سطح	سقف امتیاز	نوع مدیریت	سطح	امتیاز
	۵	ارزش کل دارایی ها *	به ازای هر ۲ میلیارد ریال	۱۰	مدیرعامل	به ازای هر سال تجربه مدیریت مرتبط *	۲
	۵	گردش مالی سالیانه (متوسط سه سال اخیر) *	به ازای هر ۲ میلیارد ریال	۵	اعضای هیئت مدیره	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیئت مدیره شرکتی با فعالیت مرتبط *	۱
	۵	سود خالص سالیانه (متوسط سه سال اخیر) *	به ازای هر ۵۰۰ میلیون ریال				
* بر اساس صورتهای مالی مصوب مجمع سالیانه شرکتها				* سابقه مدیریت نهادهای یا شرکتهای با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه های شرکت مادر			
				** میانگین سالهای عضویت اعضای هیئت مدیره در شرکت			

ث		سوابق مرتبط	
سقف امتیاز	توجه امتیاز دهی	سقف امتیاز	توجه امتیاز دهی
۱۰	شخص حقوقی که به صورت تخصصی در حوزه بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده، سکونتگاههای غیررسمی و ناکارآمد شهری طرف قرارداد مدیریتی و یا مشاورتی با سازمان بران و بهسازی شهری یا شهرداریها بوده اند به ازای هر سال سابقه همکاری ۱ امتیاز و حداکثر تا سقف ۱۰ امتیاز	۱۰	توجه امتیاز دهی این بخش بسته به مدرک تحصیلی متقاضی از جدول فوق و در صورت ارایه صلاحیت حرفه ای مرتبط (پولنه نظام مهندسی، پروانه حقوقی، کارشناسی رسمی و ...) با ضریب ۲
اشخاص حقیقی			
تا سقف ۲۰ امتیاز	امتیاز دهی این بخش بسته به مدرک تحصیلی متقاضی از جدول فوق و در صورت ارایه صلاحیت حرفه ای مرتبط (پولنه نظام مهندسی، پروانه حقوقی، کارشناسی رسمی و ...) با ضریب ۲	تا سقف ۲۰ امتیاز	تولایی اجرایی و مدیریتی
تا سقف ۱۰ امتیاز	متوسط گردش مالی سه سال اخیر - به ازای هر ۱۵۰ میلیون ریال، ۱ امتیاز	تا سقف ۵ امتیاز	تولایی مالی، سرمایه گذاری و تجهیز منابع
تا سقف ۵ امتیاز	به ازای هر سال سابقه مدیریت عامل در شرکتهای با فعالیت مرتبط ۱ امتیاز و هر ۵ سال عضویت در هیئت مدیره این شرکتها ۱ امتیاز	تا سقف ۵ امتیاز	دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی
تا سقف ۵ امتیاز	به ازای هر دو سال سابقه همکاری در شرکتهای کارگزار و طرف قرارداد سازمان عمران و بهسازی شهری ایران ۱ امتیاز	تا سقف ۵ امتیاز	سوابق مرتبط

تبصره ۲) کارشناسان امتیاز آور ملزم به ارائه سابقه بیمه از شرکت متقاضی گواهینامه می باشد. کارشناس می بایست تاییدیه اشتغال بکار و بیمه حداقل ۶ ماه آخر فعالیت خود را که در شرکت متقاضی صلاحیت مشغول بکار بوده ارائه نمایند (

تبصره ۳) سوابق مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره فقط در بخش مربوطه لحاظ و در بخش کارشناسان قابل اعمال نمی باشد.

تبصره ۴) امتیاز هر کارشناس فقط قابل محاسبه در یک شرکت می باشد و در صورت حضور یک کارشناس در لیست کارشناسان سایر شرکت ها، گواهینامه هر دو شرکت ابطال خواهد گردید.

تبصره ۵) معرفی نیروی متخصص در هر ردیف از تخصص ها، حداقل یک و حداکثر ۳ نفر می باشد و معرفی کارشناس بیش از ۳ نفر با یک تخصص (در یک گروه تخصصی) امتیازی جهت شرکت به همراه نخواهد داشت.

تبصره ۶) در صورتیکه محل شرکت متقاضی اخذ گواهینامه در محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری واقع گردیده باشد(با ارائه کپی برابر اصل سند و بنام شرکت و با تایید اداره کل راه و شهرسازی)، ۴ امتیاز به مجموع امتیازات متقاضی افزوده خواهد گردید.

رتبه بندی کارگزاران

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	پایه ۴	پایه ۵	صلاحیت قابل اخذ
۸۱-۱۰۰	۷۱-۸۰	۶۱-۷۰	۵۱-۶۰	۴۰-۵۰	امتیازهای کسب شده

حداقل امتیاز مورد نیاز جهت اخذ صلاحیت ۴۰ امتیاز است .

تبصره ۷) سقف ریالی قراردادهای سالانه کارگزاران در هر پایه به شرح ذیل می باشد :

- پایه ۵ : تا ۲.۵ میلیارد ریال

- پایه ۴ : تا ۵ میلیارد ریال

- پایه ۳ : تا ۷ میلیارد ریال

- پایه ۲ : تا ۱۵ میلیارد ریال

- پایه ۱ : بدون محدودیت ریالی

• حداکثر پایه قابل احراز برای متقاضیان حقیقی، پایه (۴) می باشد.

تبصره ۸) ارقام فوق حق الزحمه انجام خدمات مربوط به کارگزاری در سال ۱۳۹۵ می باشد و کمیته ستادی مختار است مطابق تبصره ۱۴ این دستورالعمل در ارقام ریالی تجدید نظر نماید.

ماده ۵: ساز و کار ارزیابی صلاحیت

تایید نهایی امتیازات اشخاص حقوقی توسط کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و استانی متشکل از اعضاء زیر صورت می پذیرد .

الف : اعضاء کمیته ستادی :

۱. معاونت فنی و نظارت سازمان (رئیس کمیته)

۲- مدیرکل امور مالی

۳. مدیر کل دفتر طرح ، برنامه و بودجه

۴. مدیر کل املاک و امور حقوقی

۵- مدیر کل دفتر فناوری اطلاعات و ارتباطات

۶- دبیر کمیته ستادی (به انتخاب معاون فنی و نظارت)

بررسی مدارک ارسالی از سوی متقاضیان توسط کمیته های استانی صورت خواهد گرفت و نتیجه جهت کنترل نهایی و صدور گواهینامه به کمیته ستادی ارسال خواهد شد کمیته ستادی علاوه بر ارزیابی موردی و خاص متقاضیان پایه یک وظیفه نظارت بر حسن اجرای امور در کمیته های استانی را به عهده دارد. در هر صورت تشکیل تمامی پرونده های متقاضیان و پاسخگویی به آنها به عهده دبیرخانه کمیته استانی خواهد بود.

تبصره ۹) بررسی مدارک در کمیته ستادی هنگامی صورت می گیرد که کمیته ستادی تشکیل نشده باشد و یا بررسی مدارک متقاضی در مهلت تعیین شده در کمیته ستادی صورت نگرفته و یا بررسی مدارک توسط استان مورد اعتراض متقاضی باشد (بررسی بصورت ناعادلانه انجام شده باشد) در اینصورت کمیته ستادی مختار است راساً نسبت به تحویل مدارک از متقاضی اقدام و پس از بررسی نتیجه را کتباً به کمیته استانی اعلام نمایند.

ب : کمیته استانی :

۱. مدیر کل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)

۲. رئیس اداره عمران و بهسازی شهری (عضو و دبیر کمیته)

۳. مدیر کل دفتر فنی استانداری

ماده ۶: هیئت رسیدگی به تخلفات:

۶-۱- هیات رسیدگی به تخلفات و شکایات، در شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و با ترکیب زیر تشکیل می گردد:

الف) یکی از اعضای هیئت مدیره به انتخاب مدیر عامل (رئیس).

ب) معاون فنی و نظارت.

ج) معاون توسعه مدیریت و منابع.

د) مدیر کل املاک و امور حقوقی (دبیر).

۶-۲- در صورت ارسال گزارش تخلف از عملکرد اشخاص حقیقی و حقوقی دارای صلاحیت، حسب گزارش هر شخص حقیقی یا حقوقی، ادارات، سازمانها، نهادها و...، مراتب توسط هیئت، مورد بررسی و رسیدگی قرار خواهد گرفت.

۶-۳- در صورت وجود شکایت از سوی اشخاص حقیقی و حقوقی در خصوص تصمیمات و ارزیابی کمیته، رسیدگی به شکایات بر اساس مستندات و اعلام کتبی، توسط هیئت رسیدگی، پیگیری خواهد شد.

۶-۴- در رسیدگی به شکایات وارده نیز هیئت، نظر نهائی خود را مبنی بر پذیرش یا رد شکایات اعلام خواهد نمود.

۶-۵- هیئت می تواند در صورت لزوم، مدارک و اطلاعات لازم را از مبادی ذیربط جمع آوری نماید.

۶-۶- هیئت در پی بررسی های جامع خود میتواند یکی از تصمیمات زیر را در مورد تخلفات اتخاذ نماید:

الف) اخطار کتبی

ب) اخطار کتبی و اخذ تعهد محضری

ج) تعلیق موقت گواهی صلاحیت حداقل ۶ ماه

د) لغو صلاحیت حداکثر به مدت ۳ سال

۶-۷- هیئت با حضور اکثریت اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با نظر موافق اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

۶-۸- تصمیمات هیئت مزبور قطعی خواهد بود.

۶-۹- هیئت می تواند در صورت لزوم از هر یک از اعضاء کمیته های ستادی یا استانی و یا طرفین پرونده، جهت حضور در جلسه یا ارائه توضیحات، دعوت و یا نظرات آنان را بصورت مکتوب درخواست نماید.

تبصره ۱۰) حضور مدیر حراست در جلسات کمیته های ستادی و استانی به عنوان ناظر بدون حق رأی الزامی می باشد.

تبصره ۱۱) تصمیمات کمیته ستادی و استانی با اکثریت آراء اتخاذ می شود و جلسه با حضور نصف + یک عضو کمیته رسمیت خواهد داشت.

تبصره ۱۲) آئین نامه داخلی نحوه تشکیل و اداره کمیته های ستادی و استانی ظرف مدت یکماه تهیه و به تصویب هیات مدیره سازمان خواهد رسید .

اشخاص حقوقی فعال در محدوده ها و محله های هدف برنامه های بازآفرینی پایدار شهری در صورت نیاز به استفاده از ظرفیت های موجود در قانون حمایت از احیاء ، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ، لازم است وضعیت خود را با شرایط این دستور العمل تطبیق داده و گواهینامه صلاحیت دریافت نمایند.

تبصره ۱۳) هرگونه اصلاح در این دستورالعمل با پیشنهاد کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و با تصویب هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران، به متقاضیان دریافت گواهینامه از طریق سامانه ماده ۴ اطلاع رسانی خواهد گردید.

تبصره ۱۴) مسئولیت صحت اطلاعات ارائه شده جهت دریافت گواهینامه صلاحیت (طبق دستورالعمل تعیین صلاحیت مصوب مورخ ۹۳/۱۲/۱۰) بر عهده دارنده گواهینامه صلاحیت بوده و هر زمان عدم صحت مدارک و مستندات اثبات گردد، گواهینامه صلاحیت از طرف صادر کننده ابطال خواهد شد و پرونده متقاضی جهت رسیدگی به هیئت تخلفات ارجاع خواهد گردید.

تبصره ۱۵) صدور گواهینامه صلاحیت، هیچگونه تعهدی برای مجریان طرح های بهسازی و نوسازی شهری (وزارت راه و شهرسازی ، شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و شهرداری ها) در ارجاع کار ایجاد نمی کند.

این دستورالعمل در ۶ ماده و ۱۵ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۹۵/۶/۱۴ هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب رسید و از تاریخ مذکور لازم الاجرا است .