



بررسی مجریان ذی صلاح چالش‌ها و راهکارهای واقعی برای ارتقای کیفیت ساخت و ساز در نشست نشریه شمس

مقدمه

تحولات پرشتاب در حوزه ساخت و ساز و پیچیدگی‌های روزافزون فرایند ارائه خدمات فنی و مهندسی، بیش از هر زمان دیگری ضرورت بازنگری در ساختارها، رویه‌ها و نقش‌آفرینی بازیگران اصلی این حوزه را آشکار ساخته است. کیفیت ساخت و ساز، ایمنی بناها و صیانت از حقوق بهره‌برداران، ارتباطی مستقیم با نحوه ساماندهی خدمات مهندسی، شفافیت فرایندها و التزام به اصول حرفه‌ای و اخلاقی دارد؛ موضوعی که بی‌توجهی به آن می‌تواند پیامدهای فنی، حقوقی و اجتماعی جبران‌ناپذیری به همراه داشته باشد. در سال‌های اخیر، بروز و گسترش برخی پدیده‌های انحرافی در حوزه اجرا، از جمله حضور واقعی مجریان، شکل‌گیری سازندگان غیرواقعی و اختلال در فرایند انتخاب و معرفی عوامل اجرایی، به یکی از دغدغه‌های جدی جامعه مهندسی و

نهادهای نظارتی تبدیل شده است. این پدیده‌ها نه تنها کیفیت ساخت و ساز را تحت تأثیر قرار داده‌اند، بلکه زمینه‌ساز بروز تخلفات حرفه‌ای، کاهش پاسخگویی، تضعیف اعتماد عمومی و افزایش چالش‌های حقوقی در پروژه‌های ساختمانی شده‌اند.

از این منظر، پرداختن به ریشه‌ها و عوامل شکل‌گیری این انحرافات، بررسی پیامدهای فنی، حقوقی و اخلاقی آن‌ها و ارائه راهکارهای عملی و ساختاری برای اصلاح وضعیت موجود، ضرورتی انکارناپذیر است. بدون تحلیل دقیق فرایندهای اجرایی و بازتعریف نقش‌ها و مسئولیت‌ها، هرگونه اقدام اصلاحی، مقطعی و کم‌اثر خواهد بود و قادر به پاسخگویی به نیازهای واقعی حوزه ساخت و ساز نخواهد بود.

بر همین اساس، برگزاری این نشست تخصصی با تمرکز بر دو محور اصلی، تلاشی هدفمند برای ایجاد بستری کارشناسی و هم‌اندیشانه به منظور

واکاوی پدیده خدمات مجریان، بررسی علل انحراف آن از مسیر قانونی و حرفه‌ای و همچنین تحلیل سازوکارهای انتخاب و معرفی سازندگان و راه‌های ارتقای شفافیت، سلامت و کارآمدی آن‌هاست. امید است نتایج این گفت‌وگوهای تخصصی، زمینه‌ساز تصمیم‌سازی‌های دقیق‌تر، اصلاح فرایندها و تقویت نظام ارجاع و نظارت در خدمات مهندسی ساختمان باشد؛ مسیری که در نهایت به ارتقای کیفیت ساخت و ساز و صیانت از منافع عمومی خواهد انجامید.

مهران کوهی‌کمالی (سرمدیر نشریه شمس):

این نشست بر دو محور اساسی متمرکز است؛ محور نخست به بررسی پدیده «خدمات مجریان» اختصاص دارد؛ از واکاوی ریشه‌ها و عوامل انحراف آن گرفته تا تحلیل پیامدهای فنی، حقوقی و اخلاقی این پدیده بر کیفیت ساخت و ساز. در این بخش، همچنین به عوامل شکل‌گیری سازندگان



لیون اسدی: نشریه «شمس» شورای مرکزی در دوره اخیر، نقش مؤثری در روشن سازی، شفاف سازی و آسیب شناسی فرایندها و اقدامات جاری در سازمان نظام مهندسی ساختمان ایفا کرده است.



غیرواقعی، آثار مخرب آن بر فرایند اجرا و ضرورت ارائه راهکارهای عملی و ساختاری برای حذف یا کاهش این آسیب ها پرداخته خواهد شد.

محور دوم نشست، به راهکارهای اصلاح و بهبود فرایند انتخاب و معرفی سازندگان اختصاص دارد. در این بخش، پیشنهادهایی برای افزایش شفافیت، جلوگیری از تخلفات و تقویت ساختار ارجاع کار مورد بررسی قرار می گیرد تا بتوان با بازتعریف سازوکارهای موجود، نقش سازندگان واقعی و پاسخگور در ارتقای کیفیت ساخت و ساز پررنگ تر کرد.



لیون اسدی (مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی):

نشریه «شمس» شورای مرکزی در دوره اخیر، نقش مؤثری در روشن سازی، شفاف سازی و آسیب شناسی فرایندها و اقدامات جاری در سازمان نظام مهندسی ساختمان ایفا کرده است. شخصاً شماره پیشین این نشریه را مطالعه کرده ام و همکاران خود را نیز به مطالعه ویژه نامه مرتبط با موضوع نظارت تشویق کرده ام. حتی در دفتر توسعه مهندسی ساختمان، جمع بندی و خلاصه ای از مطالب آن ویژه نامه تهیه شده تا در اختیار مقام عالی وزارت قرار گیرد؛ چراکه مباحث مطرح شده، به ویژه در حوزه نظارت، واجد تضارب آرا و دیدگاه های کارشناسی ارزشمندی است که می تواند دامنه بررسی ها را گسترش داده و در تصمیم گیری های آتی اثرگذار باشد.

یکی از مهم ترین موضوعاتی که امروز جامعه مهندسی و دستگاه های اجرایی با آن مواجه اند، مسئله اجرای ساختمان است. براساس برداشت من از محتوای قوانین، آئین نامه ها و مباحث

مقررات ملی ساختمان، واژه ای کلیدی تحت عنوان «سازنده ذی صلاح» مطرح شده که در عمل، به دلیل هم نامی و هم پوشانی مفهومی، گاه به طور تقلیل یافته با عنوان «مجری ذی صلاح» تعبیر می شود؛ در حالی که این دو مفهوم، تفاوت های بنیادینی دارند و بی توجهی به این تفاوت ها می تواند ما را به سمت شکل گیری انحصارهایی سوق دهد که از منظر حرفه ای و اجرایی مطلوب نیست.

ضروری است پیش از هر چیز، تعریف دقیق و مشترکی از «سازنده ذی صلاح» ارائه شود و به این پرسش اساسی پاسخ داده شود که چرا حضور سازنده ذی صلاح در فرایند ساخت ضرورت دارد و این حضور تا چه میزان بر ارتقای کیفیت ساخت و ساز اثرگذار بوده است. بررسی پیشینه تاریخی این موضوع نیز حائز اهمیت است. پیش از تصویب قانون نظام مهندسی و تدوین آئین نامه ها و مباحث مرتبط، فرایند ساخت عمدتاً به این شکل بود که مالک یا سفارش دهنده، خود مدیریت پیمان را بر عهده داشت، عوامل اجرایی را گردآوری می کرد و با بهره گیری از معمار یا مهندس مورد اعتماد، پروژه را پیش می برد. با ایجاد فاصله میان سازنده، سفارش دهنده و بهره بردار نهایی، موضوع تضمین کیفیت ساخت به یک چالش جدی تبدیل شد؛ چالشی که بهره برداران پس از بهره برداری از ساختمان، به طور مستقیم با آن مواجه شدند.

در بسیاری از کشورها، در پاسخ به این چالش، حوزه ساخت و ساز به صورت تخصصی ساماندهی شد و شرکت هایی با مسئولیت مدیریت یکپارچه صفر تا صد پروژه های ساختمانی شکل گرفتند. این رویکرد در کشور ما نیز به تدریج تجربه و توسعه یافت و در آئین نامه ها و دستورالعمل های بعدی مورد تأکید قرار گرفت. با این حال، همچنان نیازمند همفکری جدی برای بازتعریف مفهوم سازنده ذی صلاح هستیم. باید مشخص شود که آیا سازنده ذی صلاح صرفاً به مجریان ذی صلاح محدود می شود یا دامنه آن می تواند گسترده تر باشد.

در این چهارچوب، پرسش های مهمی مطرح است:

آیا مهندسان دارای صلاحیت، امکان ایفای نقش سازنده را ندارند؟ آیا پیمانکاران دارای رتبه از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور که از مرجع قانونی صلاحیت اخذ کرده و سال ها در پروژه های عمرانی دولتی فعالیت داشته اند، از دانش، توان فنی و مدیریتی لازم برای حضور در حوزه ساخت و ساز شهری برخوردار نیستند؟ همچنین شرکت هایی که از ابتدای تأسیس، اساسنامه و مأموریت آن ها بر اجرای پروژه های ساختمانی و عمرانی استوار بوده، از جمله شرکت های وابسته به نهادهای عمومی یا دولتی نظیر شرکت های سرمایه گذاری بانک مسکن یا مجموعه های وابسته به بنیاد مسکن، هرچند ممکن است در برخی موارد فاقد پروانه مشخص از مراجع صنفی باشند، اما در سوابق و ساختار آن ها تجربه و تخصص اجرای پروژه های ساختمانی به وضوح وجود دارد.

علاوه بر این، بسیاری از شرکت ها و تعاونی های انبوه ساز و عمرانی که در چهارچوب وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی شکل گرفته اند، از ابتدای تأسیس با هدف اجرای پروژه های عمرانی فعالیت کرده اند، دارای تشکیلات فنی، دفاتر تخصصی و تجربه های اجرایی قابل توجهی هستند و در عمل، خدمات حرفه ای ارائه می دهند. این واقعیت ها نشان می دهد که تعریف سازنده ذی صلاح می تواند متنوع و چندوجهی باشد و نباید به یک قالب محدود تقلیل یابد.

به نظر می رسد بخشی از بازخوردها و انتقاداتی که امروز در حوزه اجرا مطرح می شود، متوجه عملکرد مجریان ذی صلاح است و همین امر سبب شده است که هر زمان از مجری ذی صلاح سخن به میان می آید، واکنش هایی در فضای حرفه ای ایجاد شود. از این رو، بازگشت به متن قانون، آئین نامه ها و مباحث مقررات ملی ساختمان ضروری است؛ جایی که محور اصلی بر «سازنده ذی صلاح» استوار است. به باور من، گفت و گوی مجدد و کارشناسی درباره مفهوم سازنده، شئون و الزامات آن، می تواند به فاصله گرفتن از برداشت های محدودکننده و حرکت به سمت ساماندهی حرفه ای تر حوزه اجرا کمک کند.



مهران کوهی کمالی: موضوع انبوه‌سازان و شرکت‌هایی که در نظام فنی و اجرایی کشور ثبت شده‌اند قابل تأمل است.



مهران کوهی کمالی (سردبیر نشریه شمس):

پیش از ورود به بحث‌های تخصصی، لازم می‌دانم به چند نکته کلیدی اشاره کنم که به نظر می‌رسد در تحلیل وضعیت موجود و یافتن راهکارهای اصلاحی، نقش تعیین‌کننده‌ای دارند. یکی از مسائل مهم، وضعیت سازمان‌ها و نهادهایی است که یا دارای مجوزهای خاص هستند یا اساساً الزام قانونی برای مراجعه به سازمان نظام مهندسی ساختمان در بخش خصوصی ندارند. از جمله این موارد می‌توان به برخی نهادهای نظامی اشاره کرد که در قالب طرح‌هایی نظیر «طرح حکمت» فعالیت می‌کنند، همچنین بنیاد مسکن و شرکت خانه‌سازی سازمان تأمین اجتماعی که بر اساس مصوبات هیئت وزیران، برای مدتی با سازمان نظام مهندسی با چالش‌هایی مواجه بودند و نهایتاً با اتکا به همان مصوبات، اختیار انجام ساخت‌وسازهای داخلی خود را بدون الزام به طی فرایندهای نظام مهندسی به دست آوردند.

در ادامه، موضوع انبوه‌سازان و شرکت‌هایی که در نظام فنی و اجرایی کشور ثبت شده‌اند نیز قابل تأمل است. این مجموعه‌ها پروژه‌های ساختمانی را اجرا می‌کنند و پس از آن، عملکرد اجرایی آن‌ها در عمل با فعالیت مجریان وابسته به سازمان نظام مهندسی ساختمان مقایسه می‌شود؛ مقایسه‌ای که گاه نتایج نگران‌کننده‌ای به همراه دارد. در بسیاری از موارد مشاهده می‌شود که کیفیت ساخت‌وساز این مجموعه‌ها، دست‌کم در سطح کیفیت ارائه‌شده توسط مجریان سازمان نظام مهندسی و حتی در برخی موارد بالاتر از آن است. این وضعیت، به تدریج به جایگاه حرفه‌ای مجریان وابسته به سازمان آسیب وارد می‌کند و موجب طرح این پرسش جدی می‌شود که چرا

چنین فاصله‌ای در ادراک عمومی نسبت به کیفیت اجرا شکل گرفته است.

به نظر می‌رسد یکی از راهکارهای اساسی در این زمینه، اندیشیدن به سازوکارهایی است که امکان رقابت سالم ترو واقعی‌تر در حوزه اجرا فراهم کند؛ حتی اگر در کوتاه‌مدت این رویکرد به ظاهر به زیان برخی مجریان وابسته به سازمان نظام مهندسی تلقی شود. در واقع، تقویت رقابت حرفه‌ای، در بلندمدت می‌تواند به مصون‌سازی جایگاه مجریان ذی‌صلاح و جلوگیری از حذف تدریجی آن‌ها از چرخه اجرای ساختمان منجر شود. ادامه وضعیت فعلی، بدون اصلاحات ساختاری، این نگرانی را ایجاد می‌کند که نقش مجریان ذی‌صلاح به مرور تضعیف شده و تصمیم‌گیران به سمت الگوهای جایگزین حرکت کنند.

واقعیت آن است که در شهرهای بزرگ، بخش قابل‌توجهی از فرایند اجرای ساختمان، به‌ویژه در حوزه مجریان ذی‌صلاح، به صورت غیرواقعی انجام می‌شود؛ شاید نتوان گفت این وضعیت به طور کامل فراگیر است، اما بی‌تردید درصد بسیار بالایی از پروژه‌ها با چنین چالشی مواجه‌اند. این مسئله، ضرورت بازنگری جدی در سازوکارهای اجرایی، تقویت نظارت مؤثر و اصلاح فرایندهای انتخاب و معرفی سازندگان و مجریان را دوچندان می‌کند؛ موضوعی که به‌دروستی در دستور کار وزارت راه و شهرسازی نیز قرار گرفته و امید می‌رود با برنامه‌ریزی‌های آتی، مسیر اصلاح به صورت اصولی دنبال شود.



علیرضا زنگنه (رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان کرمان):

در این چهارچوب، مایلم یکی از پرسش‌های اساسی و چالش‌برانگیز حوزه اجرا را مطرح کنم؛

اینکه عامل اصلی گسترش کار غیرواقعی در فرایند اجرای ساختمان چیست؟ بررسی‌های متعدد نشان می‌دهد که اگرچه برای مقابله با کار غیرواقعی راهکارهای مختلفی وجود دارد، اما در عمل، ریشه اصلی این پدیده را باید در ضعف قوانین، مقررات ابلاغی و محدودیت اختیارات قانونی جست‌وجو کرد. در بسیاری از موارد، حتی زمانی که راه‌حل مشخص است، ابزار قانونی لازم برای اجرای آن در اختیار نهادهای مسئول قرار ندارد.

در اوایل سال ۱۳۹۸ و اوایل ۱۳۹۹، درد فتر توسعه مهندسی ساختمان بر یک راهکار مشخص تأکید داشتیم؛ راهکاری که البته با مخالفت‌هایی نیز مواجه شد، به‌ویژه از سوی افرادی که از وضعیت موجود و امکان استفاده صوری از پروانه‌ها منتفع می‌شوند. پیشنهاد ما این بود که برای احراز صلاحیت مجریان، شرطی شفاف و مؤثر در نظر گرفته شود؛ به‌گونه‌ای که حداقل بیش از ۵۰ درصد سهام شرکت مجری، متعلق به دارندگان امتیاز پروانه باشد. تحقق این شرط می‌توانست بخش قابل‌توجهی از خرید و فروش مدارک تحصیلی و پروانه‌های اشتغال را متوقف کند.

واقعیت آن است که امروز در بسیاری از شرکت‌ها، مسئولیت محدود به فردی است که امتیاز پروانه به نام اوست و عملاً هیچ سهمی در شرکت ندارد و در شرکت‌های سهامی نیز سهم او گاه به یک سهم از ده‌ها هزار سهم تقلیل یافته است. در چنین شرایطی، بدیهی است که مسئولیت‌پذیری واقعی شکل نمی‌گیرد. وقتی از این افراد پرسیده می‌شود میزان سهامشان چقدر است، پاسخ‌ها گاه به «یک در میلیون» می‌رسد؛ و طبیعی است که در چنین وضعیتی، فرد با محاسبه ساده هزینه و فایده، ترجیح می‌دهد در ازای دریافت مبلغی، مسئولیت اسمی را بپذیرد، چراکه در صورت بروز محکومیت، سهم مسئولیت او ناچیز خواهد بود.

برخی این پیشنهاد را در تعارض با قانون تجارت تلقی می‌کنند، در حالی که چنین برداشتی صحیح نیست. تعیین شرایط احراز صلاحیت برای صدور پروانه اجرای ساختمان، به‌هیچ‌وجه به معنای محدود کردن فرایند تشکیل شرکت‌ها نیست.



لیون اسدی: آیا مهندسان دارای صلاحیت، امکان ایفای نقش سازنده را ندارند؟

لیون اسدی (مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی):

واقعیت آن است که برای عبور از وضعیت موجود و رسیدن به تصمیمات صحیح و اثربخش، ناگزیر از بازنگری مفهومی و حتی واژگانی در حوزه اجرا هستیم. اصرار من بر پرهیز از به کارگیری واژه «مجری» نیز ناظر بر همین سابقه تاریخی و بار ذهنی است که این عنوان در طول سال‌ها با خود حمل کرده است. فارغ از نام‌گذاری، اصل موضوع آن است که اگر بر ضرورت تخصص‌گرایی در اجرای ساختمان اتفاق نظر داریم، باید به این پرسش بنیادین پاسخ دهیم که «اجرای واقعی» چگونه محقق می‌شود و چه کسانی واجد شأن و صلاحیت انجام آن هستند.

در این چهارچوب، باید بدون تعصب بپذیریم که تأیید صلاحیت افراد و مجموعه‌های فعال در حوزه اجرا، لزوماً محدود به یک مرجع خاص نیست. وزارت راه و شهرسازی به‌عنوان یک نظام تخصصی، مهندسان را در قالب ضوابط و فرایندهای مشخص، تأیید صلاحیت می‌کند؛ اما در کنار آن، نظام فنی و اجرایی کشور نیز به‌عنوان ساختاری معتبر و با سابقه، سال‌هاست که پیمانکاران را شناسایی، رتبه‌بندی و وارد چرخه اجرا کرده است. عدم استفاده مؤثر از این ظرفیت، در عمل به بروز تعارضات و ناهماهنگی‌هایی منجر شده است.

یکی از نقاط بروز این تعارض، زمانی است که فعالان دارای صلاحیت از نظام فنی و اجرایی، برای ثبت فعالیت یا ادامه کار ناگزیر به طی مجدد فرایندها در سازمان نظام مهندسی ساختمان می‌شوند و از آن‌ها خواسته می‌شود بار دیگر از خدماتی استفاده کنند که پیش‌تر صلاحیت آن‌ها در ساختار دیگری احراز شده است. این وضعیت، به تحمیل هزینه‌های مضاعف و افزایش نارضایتی‌ها انجامیده است.

از این رو، ضروری است یک‌بار به‌صورت جامع و مشترک، این پرسش را مرور کنیم که «چه کسانی شأن و صلاحیت ساخت ساختمان را دارند؟» انبوه‌سازان دارای رتبه که اجرای ساختمان در

قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان اشاره شود؛ ماده‌ای که در واقع، وجهت قانونی فعالیت مجریان را تبیین می‌کند. همان‌طور که مستحضرید، این ماده در مقطعی ابطال شد و به‌دنبال آن، ماده ۷ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان نیز که ناظر بر همین موضوع بود، از اعتبار خارج شد. با این حال، در یکی دو سال اخیر و در پی تصمیم رئیس دیوان عدالت اداری، این احکام مجدداً احیاء شد.

بر اساس مفاد ماده ۹، کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، به‌عنوان مجری و طبق دستورالعمل‌های ابلاغی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان نیز مکلف‌اند برای انجام امور ساختمانی خود از این مجریان استفاده کنند. ابلاغ ماده ۳۳ قانون، اگر اشتباه نکنم، در سال ۱۳۸۳ انجام شد و پس از آن، در سال ۱۳۸۴، مبحث دوم مقررات ملی ساختمان تدوین و ابلاغ شد که بخشی مستقل و مشخص را به موضوع اجرا اختصاص داده است.

در ادامه این روند، در سال ۱۳۸۷ دستورالعمل سازندگان ذی‌صلاح ابلاغ شد و پس از آن نیز در سال‌های ۱۳۸۸ و ۱۳۸۹ اصلاحاتی، از جمله اصلاحات جزئی در نظام امتیازدهی، اعمال شد. در اصلاحیه سال ۱۳۸۹، موضوع «پیمان مدیریت» نیز به‌عنوان یکی از شیوه‌های مجاز اجرای ساختمان مورد پذیرش قرار گرفت. اگرچه این مفهوم در دستورالعمل‌های بعدی و به‌ویژه در دستورالعمل سازندگان ذی‌صلاح مطرح شد، اما باید توجه داشت که در متن قانون و آئین‌نامه اجرایی ماده ۳۳، تصریح اصلی همچنان بر انجام عملیات اجرایی توسط «اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان» است.

از این رو، آنچه امروز به‌عنوان چالش در حوزه اجرا با آن مواجه هستیم، تا حد زیادی ناشی از فاصله میان نص صریح قانون و آئین‌نامه اجرایی با دستورالعمل‌ها و رویه‌های بعدی است؛ فاصله‌ای که نیازمند بازخوانی دقیق، انسجام حقوقی و تصمیم‌گیری شفاف در سطح سیاست‌گذاری است.

سازمان می‌تواند اعلام کند که صدور پروانه اجرا برای شرکت‌هایی امکان‌پذیر است که واجد شرایط مشخصی باشند؛ این یک ابزار تنظیم‌گری حرفه‌ای است، نه دخالت در قانون تجارت. به باور من، این راهکار می‌تواند بخش عمده‌ای از معضل صوری‌کاری را به‌طور عملی کاهش دهد.

در کنار این موضوع، تفاوت میان نظام فنی و اجرایی کشور و نظام حاکم بر ساخت‌وساز شهری نیز محل نقد جدی است. پرسش اساسی این است که چگونه ممکن است ساختمانی مانند بیمارستان، تحت یک نظام، با استانداردها و الزامات خاصی ساخته شود، اما در نظامی دیگر، با سازوکار متفاوتی اجرا شود. ما با اصل یکپارچه‌سازی فرایندها مخالف نیستیم؛ بلکه معتقدیم باید به سمت یکپارچگی حرکت کرد، اما این مسیر نمی‌تواند یک‌طرفه باشد. نمی‌توان انتظار داشت سازمان نظام مهندسی ساختمان تمامی الزامات را بپذیرد، در حالی که در مقابل، با محدودیت‌ها و هشدارهایی مواجه شود مبنی بر اینکه ورود به برخی حوزه‌ها «خطرناک» یا «غیرمجاز» است.

هدف از طرح این نکات، ورود به جزئیات اجرایی نبود، بلکه تلاش داشتیم تصویری کلی از مسئله ارائه دهیم و بر ضرورت اصلاحات ساختاری، متوازن و مبتنی بر اختیارات قانونی تأکید کنیم. امیدوارم این مباحث، زمینه‌ساز گفت‌وگوهای عمیق‌تر و تصمیم‌سازی‌های مؤثرتر در ادامه نشست باشد.



علی پورآببایی (عضو هیئت رئیسه سازمان نظام مهندسی ساختمان):

در بررسی مبانی قانونی جایگاه مجری، لازم است به ماده ۹ آئین‌نامه اجرایی ماده ۳۳



علیرضا گلستانی: تفاوت میان نظام فنی و اجرایی کشور و نظام حاکم بر ساخت و ساز شهری محل نقد جدی است.

در حوزه ارائه خدمات مهندسی، اعم از طراحی، مطالعه و اجرا، اگر به استدلال‌های مطرح شده از سوی مهندس مصفا توجه کنیم، می‌توان گفت که اصل موضوع، صلاحیت حرفه‌ای و ساختار اجرایی است. درست است که پیمانکارانی که در نظام فنی و اجرایی کشور تشخیص صلاحیت شده‌اند، برای مثال با دریافت رتبه پنج ابنیه، مجاز به اجرای پروژه‌هایی تا سقف ریالی مشخص هستند؛ نظامی که مبتنی بر سقف مالی است و نه مترآژ، و این خود تفاوت ماهوی با نظام حاکم بر ساخت و ساز شهری دارد. ساختار این شرکت‌ها معمولاً متشکل از مهندس عمران، معمار و در مواردی مهندسان برق و مکانیک است و اجرای کامل پروژه را بر عهده می‌گیرند، مگر در پروژه‌های خاص نظیر بیمارستان‌ها که مستلزم اخذ رتبه‌های تخصصی در حوزه تأسیسات و تجهیزات هستند. اما مسئله اصلی که باید به آن پرداخته شود، پدیده «غیرواقعی بودن اجرا» است. به نظر می‌رسد این پدیده دست‌کم سه عامل اصلی دارد: نخست، ضعف‌های ساختاری موجود که امکان بروز غیرواقعی کاری را فراهم می‌کند؛ دوم، رفتار خود مجری که ممکن است به صورت آگاهانه به سمت اجرای غیرواقعی سوق پیدا کند؛ و سوم، نقش مالکان که در بسیاری موارد به دلیل انگیزه‌های اقتصادی، تمایل به استفاده از مجری غیرواقعی دارند.

بنابراین، اگر هدف، واقعی‌سازی خدمات اجرایی ساختمان است، نمی‌توان تنها یکی از این عوامل را هدف قرار داد. اصلاح ساختار، اصلاح رفتار حرفه‌ای مجریان و اصلاح انگیزه‌های اقتصادی و حقوقی مالکان، باید به صورت هم‌زمان و هماهنگ دنبال شود.

در این چهارچوب، بحث درباره مجری حقیقی نیز اهمیت ویژه‌ای دارد. واقعیت آن است که مجری حقیقی، به دلیل نداشتن دفتر، تشکیلات مشخص، پاسخ‌گویی سازمان‌یافته و آدرس حرفه‌ای ثابت، عملاً نمی‌تواند نقش مؤثری در اجرای واقعی ساختمان ایفا کند. همین ملاحظات است که در ماده ۹ آئین‌نامه اجرایی، بر انجام عملیات اجرایی توسط اشخاص حقوقی و

اگر دایره تحلیل خود را صرفاً به مواد قانونی مرتبط با سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی محدود نکنیم، می‌توان به این جمع‌بندی رسید که نقش اصلی این نهادها، هدایت، تنظیم‌گری، نظارت و ارتقای کیفیت خدمات فنی و مهندسی است؛ امری که هم در حوزه طراحی و هم در حوزه نظارت به درستی قابل تحقق است. در مقابل، ورود به عرصه اجرا، به‌ویژه به صورت انحصاری، نیازمند بازنگری جدی و بازتعریف حدود مسئولیت‌هاست.

با توجه به مجموعه گروه‌ها و اشخاصی که پیش‌تر به آن‌ها اشاره شد - از شرکت‌های ساختمانی و انبوه‌سازان گرفته تا پیمانکاران و دفاتر تخصصی - عملاً ظرفیت دیگری خارج از این دایره باقی نمی‌ماند که بتوان آن را به عنوان بازیگر جدید در حوزه اجرا مطرح کرد. از این رو، به نظر می‌رسد مسئله اصلی نه افزودن عناوین جدید، بلکه شفاف‌سازی نقش‌ها، تعیین دقیق مسئولیت‌ها و ایجاد سازوکاری عادلانه و رقابتی برای بهره‌گیری از ظرفیت‌های موجود در فرایند اجرای ساختمان است.

علی پورآربابی (عضو هیئت رئیسه سازمان نظام مهندسی ساختمان):

در نظام فنی و اجرایی کشور، با مجموعه‌ای از دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها و ضوابط تخصصی مواجه هستیم که متناسب با ماهیت هر حوزه تدوین شده‌اند. در حوزه ساختمان، بی‌تردید سطح تخصص و جزئیات اجرایی با بسیاری از بخش‌های دیگر متفاوت و عمیق‌تر است. همان‌گونه که در سایر حوزه‌ها، برای مثال در ساخت بیمارستان‌ها، وزارت بهداشت دستورالعمل‌های اختصاصی خود را دارد. و نه وزارت راه و شهرسازی و نه سازمان نظام مهندسی ساختمان به‌تنهایی متولی آن نیستند. در سایر بخش‌ها نیز مانند مخازن، آب و فاضلاب یا سامانه‌های سرمایشی، دستورالعمل‌های تخصصی مستقل وجود دارد. حوزه ساختمان نیز از همین جنس است و نیازمند قواعد و ضوابط اختصاصی و دقیق است.

پروانه فعالیت آن‌ها تصریح شده است، طبیعتاً واجد این صلاحیت هستند. مجریان ذی صلاح سازمان نظام مهندسی ساختمان که پروانه دریافت کرده‌اند نیز، به‌موجب همین پروانه، مجاز به اجرای ساختمان‌اند. معماران تجربی، دفاتر اجرای ساختمان، شرکت‌های ساختمانی، پیمانکاران صاحب رتبه و همچنین نهادها و شرکت‌های وابسته‌ای که در اساسنامه آن‌ها فعالیت اجرایی پیش‌بینی شده و از تشکیلات لازم برخوردارند، همگی از ظرفیت‌هایی هستند که تاکنون به صورت کامل از آن‌ها استفاده نشده است.

در خصوص اشخاص حقیقی نیز، موضوع نیازمند بررسی دقیق‌تر و گفت‌وگوی تکمیلی است و می‌توان با رویکردی تدریجی و مبتنی بر ضوابط روشن، درباره حدود و شرایط ورود آن‌ها به فرایند اجرا تصمیم‌گیری کرد.



مسعود مصفا (رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان):

با نگاهی به پیشینه قانونی و اجرایی حوزه ساخت و ساز، می‌توان دریافت که مفهوم «اجرای ساختمان» همواره محدود به یک ساختار یا مرجع خاص نبوده است. در مقاطعی، سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی برای اشخاص حقیقی نیز صلاحیت مشاوره صادر می‌کرد و عملاً تا یک دوره مشخص، حتی انبوه‌سازان نیز می‌توانستند به صورت حقیقی فعالیت کنند و پروژه‌های ساختمانی را اجرا نمایند. این تجربه تاریخی نشان می‌دهد که ساخت و ساز در کشور، پیش از تمرکز کامل بر ساختارهای فعلی، از تنوع بازیگران و الگوهای اجرایی برخوردار بوده است.

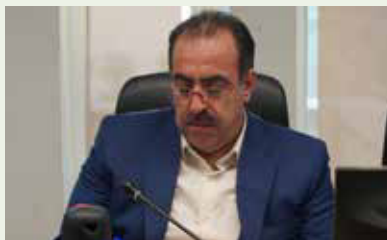


علی پورایابی: بر اساس مفاد ماده ۹، کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان، به عنوان مجری و طبق دستورالعمل‌های ابلاغی از سوی وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود.

چهارچوب، در آینده نزدیک اجرای ساختمان‌ها با چالش‌های جدی مواجه خواهد شد، چرا که هر فرد یا مجموعه‌ای که پروانه تعهد ساخت ساختمان را به عهده می‌گیرد، باید مسئولیت حقوقی و فنی آن را به شکل واقعی بپذیرد؛ مسئولیتی که نمی‌توان آن را با هزینه‌های اندک یا تعهد سطحی پوشش داد.

این وضعیت ضرورت ایجاد بازاری رقابتی و واقعی برای مجریان ذی‌صلاح را آشکار می‌کند. اگر مجریان سازمان نظام‌مهندسی ساختمان احساس کنند که بازار بدون رقابت و مبتنی بر انحصار است، انگیزه‌ای برای بهبود کیفیت خدمات نخواهند داشت. به همین دلیل، ایجاد شرایطی که دامنه فعالیت مجریان و سازندگان ذی‌صلاح گسترده و متنوع باشد، اهمیت ویژه‌ای دارد. برای مثال، اجازه دادن به پیمانکاران صاحب رتبه یا شرکت‌های عمرانی برای فعال کردن پروانه‌هایشان و ورود به بازار، ضمن رعایت مقررات و عضویت در سازمان، می‌تواند به رقابتی شدن بازار و افزایش کیفیت خدمات کمک کند.

با این رویکرد، لازم است انعطاف در اجرای الزامات مجری ذی‌صلاح مورد توجه قرار گیرد، به ویژه در استان‌های محروم یا برای سازندگان و مالکانی که پروژه‌های کوچک یا کم‌حساسیت دارند. این اقدامات نه تنها از تضعیف بازار مجریان جلوگیری می‌کند، بلکه موجب می‌شود منابع درآمدی و ظرفیت‌های فنی سازمان نظام‌مهندسی ساختمان حفظ شود و انگیزه برای ارائه خدمات واقعی و با کیفیت بالاتر در جامعه مهندسان افزایش یابد.



مهدی گلستانی‌راد (رئیس سازمان نظام‌مهندسی ساختمان استان قم)

نخست، دو سؤال مطرح می‌کنم. معیار صدور پروانه برای مجریان ذی‌صلاح از سوی وزارتخانه چیست؟ با وجود اینکه فرد با شرکت در آزمون

حقوقی و دفاتر مهندسی دارای صلاحیت اجرای ساختمان در وزارت راه و شهرسازی است. این تعریف، ضمن تعیین مسئولیت‌ها و الزام‌های قانونی، امکان کنترل و پایش عملکرد مجریان را فراهم می‌کند و به عنوان ابزار پیشگیری از صوری‌کاری، باید در کنار سازوکارهای ساختاری و نظارتی مورد توجه قرار گیرد.

از طریق عقد قرارداد با مالکان، مسئولیت اجرای پروژه‌ها می‌تواند به اشکال مختلف اعم از با مصالح، بی‌مصالح، دستمزدی یا به صورت مدیریت به مجریان واگذار شود. با این حال، در عمل، رعایت پروانه ساختمان و سایر مدارک مرتبط گاهی ناقص است که این مسئله ریشه در ضعف‌های ساختاری دارد.

هدف از تدوین دستورالعمل‌های جدید وزارت راه و شهرسازی، رفع این نواقص و هم‌زمان تحقق دو هدف اصلی است: اول، سامان‌دهی و کاهش حاشیه‌های مرتبط با انبوه‌سازان و شرکت‌های تعاونی که گاهی با مجریان رسمی رقابت می‌کنند یا مقاومت نشان می‌دهند؛ دوم، تقویت واقعی بودن اجرای پروژه‌ها توسط مجریان دارای صلاحیت. به این ترتیب، دستورالعمل‌ها باید به گونه‌ای طراحی شوند که هر دو هدف را پوشش دهند و از صدور مکرر و متناوب چند دستورالعمل جلوگیری شود.

به عنوان مثال، در ابلاغیه‌های جدید، ممکن است مقرر شود که انبوه‌سازان مجاز هستند از یک مجری دارای صلاحیت استفاده کنند و در عین حال، از ظرفیت و تجربه مجریان رسمی بهره‌مند شوند، بدون آن که هیچ تعارض یا تعرضی ایجاد شود. این سازوکار هم تضمین‌کننده کیفیت اجراست و هم موجب هماهنگی ساختاری میان بخش‌های مختلف نظام‌مهندسی و اجرای ساختمان می‌شود.

لئون اسدی (مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی):

در قانون جدید، به صراحت ذکر شده که هر سازنده یا مالک، مسئول تضمین کیفیت و مسئولیت حقوقی پروژه‌ای است که به عهده می‌گیرد. این مسئولیت، دامنه گسترده‌ای دارد و شامل ضمانت اجرای ساختمان و تعهدات ناشی از طراحی و اجرا می‌شود. با توجه به این

دفاتر مهندسی تأکید شده است؛ دفاتری که ملزم به داشتن ساختار اداری، ساعات پاسخ‌گویی مشخص و مسئولیت‌پذیری حرفه‌ای در قبال مردم هستند.

در عین حال، پذیرش سایر ظرفیت‌ها نیز نیازمند ضابطه‌مندی است. برای مثال، پیمانکارانی که دارای رتبه در نظام فنی و اجرایی هستند، نمی‌توانند بدون هیچ‌گونه تطبیق و سازوکار مکمل، وارد فرایند اجرای ساختمان در سازمان نظام‌مهندسی ساختمان شوند. بخشی از این پیمانکاران در قالب شرکت‌های تعاونی فعالیت می‌کنند و دارای رتبه معتبر هستند؛ اما تبدیل نظام ریالی حاکم بر صلاحیت آن‌ها به نظام مترژی ساخت و ساز شهری، خود نیازمند طراحی سازوکاری شفاف، منسجم و قابل نظارت است.

در مجموع، مسئله اجرا نه با حذف بازیگران و نه با گسترش بی‌ضابطه دامنه صلاحیت‌ها حل می‌شود، بلکه نیازمند بازتعریف ساختارها، شفاف‌سازی مسئولیت‌ها و ایجاد پیوند منطقی و نظام‌مند میان نظام فنی و اجرایی و سازمان نظام‌مهندسی ساختمان است.

مهران کوهی‌کمالی (سرمدیر نشریه شمس):

یکی از عوامل مهم غیرواقعی کاری، انگیزه‌های مالی است. برخی مجریان، به دلیل بار مالی و هزینه‌های مرتبط با اجرای واقعی پروژه، ترجیح می‌دهند به صورت غیرواقعی عمل کنند. به عبارت دیگر، آن‌ها با پرداخت حداقلی هزینه و ثبت یک عدد قراردادی، پروژه را «ظاهراً» انجام می‌دهند، در حالی که عملاً خارج از ظرفیت قانونی و تخصصی خود فعالیت می‌کنند. این وضعیت، علاوه بر کاهش کیفیت ساخت و ساز، باعث بروز مشکلات حقوقی و اخلاقی و افزایش ریسک برای مالکین و جامعه می‌شود.

با وجود این، کنترل مالی و پایش عملکرد مجریان چندان دشوار نیست. بررسی‌ها نشان می‌دهد با نظارت دقیق در مراحل پایانی پروژه و تطبیق فعالیت‌ها با قراردادهای و ظرفیت‌های مجاز، می‌توان بخش قابل توجهی از سوءاستفاده‌های مالی و اجرایی غیرواقعی را شناسایی و اصلاح کرد.

از نظر مقررات، تعریف مجری در مبحث ۱۲ آئین‌نامه‌های اجرایی، شامل «شخص حقیقی یا

مسعود مصفا؛ اگر دایره تحلیل خود را صرفاً به مواد قانونی مرتبط با سازمان نظام مهندسی ساختمان و وزارت راه و شهرسازی محدود نکنیم، می‌توان به این جمع‌بندی رسید که نقش اصلی این نهادها، هدایت، تنظیم‌گری، نظارت و ارتقای کیفیت خدمات فنی و مهندسی است.

کنیم. مانند نظام فنی و اجرایی که علاوه بر مدارک تحصیلی، سابقه کاری افراد را ارزیابی می‌کند. این روش به ما کمک می‌کند تا غیرواقعی کاری کاهش پیدا کند و مجریان مسئولیت واقعی داشته باشند.

دامنه اعضا را می‌توان افزایش داد، اما خطر وقتی ایجاد می‌شود که مردم را مجبور کنیم به هر قاعده‌ای که گذاشته‌ایم، عمل کنند، حتی اگر اثر واقعی نداشته باشد. اما اگر مسئولیت‌ها و اختیارات روشن نباشد، سیستم کارآمد نخواهد بود.

به شخصه معتقدم نظام سهمیه‌بندی و توزیع کار در سازمان نظام مهندسی ساختمان دارای ایراداتی است و فکر می‌کنم این نظام در برخی نقاط باعث پیچیدگی می‌شود. باید اختیار تشخیص افراد واقعی و قابل اعتماد در استان‌ها به سازمان‌ها داده شود؛ کسانی که تجربه و سابقه دارند و برای ساختمان خودشان قصد ساخت دارند، باید اجازه داده شود فعالیت کنند.



عبدالواحد صالحی (نائب رئیس دوم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خراسان جنوبی):

واقعیت این است که متأسفانه در برخی استان‌ها ما چوب عملکرد ضعیف بعضی همکاران را می‌خوریم؛ بعضی‌ها خدمات واقعی ارائه نمی‌دهند. اما تجربه ما در خراسان جنوبی خیلی متفاوت بوده و خوشبختانه ما هم مجریان انبوه‌ساز داشتیم و هم شرکت‌های پیمانکاری که در پروژه‌های مسکن حمایتی فعالیت کرده‌اند. با این دستورالعمل جدید، متأسفانه بخشی از بحث انبوه‌سازی دچار ابهام شده و حس می‌کنم نوعی توهین به ظرفیت واقعی انبوه‌سازان است. ما پروژه‌ای ۱۵۰ متری در شهر بیرجند داریم که در

باوردارم یکی از راهکارهای کاهش غیرواقعی کاری، شفاف‌سازی مسئولیت‌های حقوقی و کیفیتی مجریان است. باید به آن‌ها تفهیم کنیم که نسبت به عملکرد خود، انطباق با نقشه‌ها و استانداردها پاسخگو هستند. این اقدام باعث می‌شود مجریان به صورت واقعی و با دقت در پروژه‌ها حضور پیدا کنند.

به نظر باید از تمام ظرفیت‌های موجود استفاده کنیم. به عنوان مثال، شرکت‌های دارای رتبه و تجربه بالا می‌توانند با حضور حداقل یک مهندس دارای پروانه مجری فعالیت اجرایی خود را انجام دهند، به شرط آنکه مسئولیت حرفه‌ای به آن مهندس واگذار شود. این شیوه می‌تواند هم فرایند را تسهیل کند و هم کیفیت واقعی خدمات مهندسی را تضمین کند.

در نهایت، معتقدم شرایط فعلی کافی نیست و ما باید با تدوین قوانین و دستورالعمل‌های تسهیل‌گر، غیرواقعی کاری را کاهش دهیم و ظرفیت‌های موجود را به شکل مؤثر به کار بگیریم.

لهون اسدی (مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی):

من دغدغه‌ام این است که مهندسين ما در این بازار شکل گرفته، ابزار دست برخی افراد نشوند و مجبور نباشند بدون اختیار واقعی عمل کنند. در برخی موارد، مثل شرکت‌های سازنده یا آزمایشگاه‌ها که نیاز به سرمایه‌گذاری دارند، مهندسين سرمایه کافی ندارند. به نظر می‌توانیم در آئین‌نامه این محدودیت‌ها را منطقی کنیم.

خواستارم این است که ما در سازمان نظام مهندسی ساختمان از تعصب روی رویه‌ها فاصله بگیریم. مثلاً وقتی هیئت چهار نفره در استان پیشنهادی می‌دهد، نباید به صرف اینکه «این هیئت است» مقاومت کنیم؛ اگر پیشنهاد منطقی است، باید بررسی شود. مشکل عمده ما در سازمان نظام مهندسی ساختمان این است که همه چیز به فرد وابسته است. هر مهندسی حق خود را دارد و همه هم به همان نگاه می‌کنند. ما شرکت تأسیس می‌کنیم، افراد پشت پروانه هستند ولی در عمل نقش عملیاتی ندارند.

به نظر من باید حداقلی از ظرفیت برای هر فرد قائل شویم، ولی به سابقه و تجربه افراد هم نگاه

پروانه دریافت می‌کند و حتی برای خود قائل است، برخی اوقات در روند فعال‌سازی یا محدودسازی آن در سطح استان، با اتهام مواجه می‌شود؛ مثلاً اعتراض‌هایی مطرح می‌شود که چرا استان برای وی دوره کارآموزی یا محدودیت قائل شده است. دوم، در سناریویی که مالک، یک شرکت دارای رتبه را برای ساخت ساختمان خود به کار می‌گیرد، اما تضمینی ارائه نمی‌دهد و صرفاً بر اساس عضویت در سازمان یا رتبه شرکت عمل می‌کند، چه اتفاقی رخ می‌دهد؟ آیا این موضوع موجب ادامه غیرواقعی کاری می‌شود یا تأثیری بر کاهش آن دارد؟

من فکر می‌کنم اگر صرفاً دامنه اعضا گسترش یابد بدون اصلاح نحوه ارائه خدمات، احتمالاً غیرواقعی‌کاری همچنان ادامه خواهد داشت. بنابراین، علاوه بر وسعت دادن به دامنه مجریان ذیصلاح، لازم است روش‌ها و فرایندهای واقعی ارائه خدمات مهندسی نیز مورد بازنگری قرار گیرد تا اثربخشی بر کاهش غیرواقعی کاری داشته باشد.



حسن مجتبی‌زاده (رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان زنجان):

می‌خواهم موضوع را از یک زاویه عملیاتی بیان کنم. در دوره جدید، هر سه تا چهار ماه یکبار با مجریان و ناظران جلسات همه‌اندیشی برگزار می‌کنم. هدف این است که دغدغه‌های آن‌ها شنیده شود و بتوانیم نقاط ضعف و مشکلات ساختاری را شناسایی کنیم. تجربه نشان داده که بعضی مجریان صرفاً به صورت سطحی حضور دارند و خدمات غیرواقعی ارائه می‌دهند. دلیل این موضوع، محدودیت‌های قراردادی و کمبود اختیار مالی مجریان در پروژه‌هاست؛ یعنی آن‌ها نمی‌توانند به‌طور واقعی وارد فرایند اجرا شوند و این باعث غیرواقعی کاری می‌شود...



حسن مجتبی زاده: باور دارم یکی از راهکارهای کاهش غیرواقعی کاری، شفاف سازی مسئولیت های حقوقی و کیفیتی مجریان است.

سازمان نظام مهندسی ساختمان است تا بتواند پیش از ارجاع پرونده ها به شورای انتظامی، عملکرد و حضور مجریان را کنترل کند. به عبارت دیگر، حضور مستمر مجری در کارگاه و ثبت فعالیت ها در پروپوزال های مشخص، باید به صورت الزام آور در نظر گرفته شود. در غیر این صورت، هر بخشنامه، دستورالعمل یا ظرفیت مالی که تعیین شود، اثر بازدارنده نخواهد داشت و مجریان می توانند بدون رعایت آن، به فعالیت خود ادامه دهند.

علی پورابابی (عضو هیئت رئیسه سازمان نظام مهندسی ساختمان):

در برخی کشورها سهم سازمان های نظام مهندسی ساختمان در ارائه خدمات مهندسی متفاوت است، اما در ایران این سهم حدود ۱۰ تا ۱۲ درصد است. البته این درصد شامل طراحی و نظارت است، اما بخش عمده آن مربوط به اجرا می شود. در حوزه اجرا، سازمان های نظام مهندسی ساختمان نقش قابل توجهی دارند و بسیاری از فعالیت ها مانند آزمایشگاه ها و خدمات مرتبط، تحت برند نظام مهندسی انجام می شود.

یکی از ویژگی های مهم حوزه اجرا، جریان مالی سریع آن است؛ قراردادهای در همان لحظه منعقد می شوند و پرداخت ها دریافت می شود، بدون آنکه پول مسدود شود یا فرایند طولانی داشته باشد. این مسئله باعث می شود بخش اجرا یکی از پررونق ترین و جذاب ترین حوزه ها برای فعالیت مالی و حرفه ای باشد.



مهدی شهسواری (نائب رئیس دوم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یزد):

حقیقتاً حوزه اجرا به دلیل سابقه کمتر نسبت به

ما توانسته ایم با توجه به عدم بازدارندگی آرای شورای انتظامی و مشکلات زمانبر شدن رسیدگی ها، حق محرومیت را اعمال کنیم و رئیس سازمان بتواند بر اساس امتیازبندی، اقدامات مؤثر انجام دهد.

مشکل دیگر این است که با وضعیت فعلی، چه در پروژه های عمرانی، چه در انبوه سازی و چه در ساخت و ساز شهری، ورود بی رویه فارغ التحصیلان و صدور پروانه های پایه سه برای افرادی که هیچ تخصص و توان فنی ندارند، باعث آسیب جدی شده است. اگر بتوانیم در کارآموزی ها هدفمند عمل کنیم و امکان فعالیت افراد تازه کار را کنترل کنیم، می توانیم عملکرد مجریان را بهتر پیش کنیم.

تقریباً ۳۰ درصد پیمانکاران ما همزمان مجری و پیمانکار هستند. در قالب کاربرگ مجریان ذی صلاح، ۹۵ درصد مجریان و پیمان مدیریت اند، اما همان ۳۰ درصد مجریانی که همزمان پیمانکارند، بخشی از ظرفیت واقعی بازار را تشکیل می دهند و توجه به آنها ضروری است.

مسعود مصفا (رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان هرمزگان):

من معتقدم، در حوزه ساخت و ساز، مردم معمولاً کار خود را به کسی می سپارند که حضور واقعی در پروژه ندارد. تجربه نشان می دهد حتی اگر انبوه ساز، شرکت ساختمانی و مجری حقیقی در پروژه حضور داشته باشند، انتخاب نهایی مردم معمولاً به سمت فردی است که در محل کارگاه حضور فعال ندارد. به همین دلیل، ضروری است که حداقل یک مجری به عنوان مدیر فنی کارگاه حضور داشته باشد.

با این حال، سازمان های نظام مهندسی ساختمان قدرت کافی برای اعمال کنترل بر عملکرد مجریان ندارد. سازمان صرفاً نقش نظارتی و گزارش دهنده دارد و توان بازدارندگی محدودی دارد. در وضعیت فعلی، مجریان می توانند بدون حضور مستمر و بدون رعایت الزامات آموزشی یا حرفه ای، پروژه را مدیریت کنند، در حالی که هیچ اهرم اجرایی برای سازمان وجود ندارد.

به نظر من، تنها راهکار واقعی، ایجاد اختیار برای

قالب مدیریت پیمان با صلاحیت انبوه ساز در حال اجراست و عملکرد خوبی داشته است. ولی با این وضعیت، تمام مجریان صوری که قبلاً در قالب حقیقی یا حقوقی فعالیت می کردند، به سمت مجریان انبوه ساز هدایت شده اند و ظرفیتشان دو برابر شده است.

شرایط اخذ پروانه هم ساده تر شده؛ به جای سه پروانه، دو پروانه پیش بینی شده و سقف صلاحیتی هم افزایش یافته است. اگر تعریف انبوه ساز طبق مبحث این است که باید سرمایه گذار باشد و توان تأمین سرمایه داشته باشد، پس حتماً باید از ظرفیت انبوه سازان استفاده شود و در پروژه های با مترژ بالا و انبوه، توان و ظرفیت مجریان ما به تنهایی کافی نیست. البته شرط آن این است که دستورالعمل ها به درستی اجرا شود.

در بخش مجریان موقتی یا پروژه های مسکن حمایتی، تجربه ما نشان داده است که شرکت های غیرواقعی از استان های دیگر وارد شده اند و بدون تخصص فنی واقعی، تنها با دو نفر دارای پروانه و مدرک کارشناسی و سه سال سابقه و رتبه سازمان مدیریت، وارد شده اند و بیش از ۵۰ درصد پروژه ها در استان با مشکل مواجه شده اند. اگر این تعاریف صرفاً عناوین باشد، مطمئناً مشکل ادامه خواهد داشت. اما اگر محدودیت و توان فنی برایشان پیش بینی شود، مطمئناً کارساز خواهد بود.

در حال حاضر، مجریان انبوه سازی پایه سه با دو مدرک تحصیلی که پیش بینی شده، غالباً امتیازات لازم را کسب می کنند و با ۲۰ امتیاز سرمایه ای، حتی با ۴۰ میلیارد تومان سرمایه شخصی، پایه سه انبوه سازی را دریافت می کنند. این به تنهایی کمکی به کاهش غیرواقعی کاری نمی کند و شاید دامنه آن را افزایش دهد.

خوشبختانه خراسان جنوبی از سال ۸۷ در بحث مجریان ذی صلاح فعال بوده و مجریان ما به وظایفشان عمل می کنند و آگاه هستند. ما توانسته ایم از ظرفیت تشکلهای صنفی و انجمن ها استفاده کنیم که مشابه انجمن انبوه سازان، کمک زیادی در کنترل و پیش عملکرد و برخورد با تخلفات حرفه ای کرده است.

با همکاری وزارتخانه و تدوین آئین نامه ارزیابی،



مهدی شهسواری: فرهنگ‌سازی در میان مالکین انجام نشده است. تفاوت بین پروژه‌ای که با مجری انجام می‌شود و پروژه‌ای که بدون مجری است، برای مالک ملموس نیست.



لهون اسدی (مدیرکل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی):

وزارت راه و شهرسازی در زمینه ارتقای خدمات مهندسی و واقعی کردن آن، اهتمام جدی دارد. چهارچوب ما مطابق ضوابط دولت، مصوبات و دستورالعمل‌هاست، اما شرط آن این است که اقدامات ما منجر به افزایش کیفیت ساخت و ساز و واقعی شدن خدمات شود.

ما آماده‌ایم برای این اهداف هزینه کنیم و حتی مردم نیز حاضرند بابت خدمات واقعی هزینه پرداخت کنند، اما از ما نخواهید خدمات غیرواقعی را ترویج دهیم یا توسعه دهیم. در این دوره، نه تنها خدمات غیرواقعی ترویج نخواهند شد، بلکه محدود خواهند شد.

پیشنهاد می‌کنم انجمن‌ها نیز در فرایند اصلاح و پیاده‌سازی دستورالعمل‌ها مشارکت داده شوند. تجربیات استان‌ها می‌تواند برای تعدیل دیدگاه‌ها و نزدیک‌تر شدن به هدف قانون‌گذار بسیار مفید باشد، چرا که وضع موجود فاصله قابل توجهی با اهداف اصلی قانون وجود دارد.

جمع‌بندی

قوانین و دستورالعمل‌های موجود به‌روز نشده‌اند و برخی از آن‌ها مربوط به سال‌های گذشته هستند که اکنون پاسخگوی شرایط فعلی بازار و ساخت‌وساز نیستند. مسئولیت حقوقی و تضمین کیفیت پروژه‌ها عمدتاً بر عهده سازنده یا مالک است و مجریان ذی‌صلاح باید در این چهارچوب با مسئولیت واقعی فعالیت کنند. وجود ناظر مرحله‌ای و مجری مستمر در برخی پروژه‌ها همپوشانی و سردرگمی ایجاد کرده است؛ لازم است بازنگری در نقش‌ها و وظایف آن‌ها صورت گیرد تا کیفیت اجرایی ساختمان تضمین شود. ظرفیت و تخصص مجریان در استان‌ها متفاوت است و برخی مجریان تازه‌کار یا غیرواقعی، بدون توان فنی کافی وارد پروژه می‌شوند. این امر می‌تواند دامن‌گیر غیرواقعی‌کاری و کاهش کیفیت شود. برای کاهش خدمات غیرواقعی،

نظارت، با چالش‌هایی مواجه است. هنوز بسیاری از مجریان ما تفاوت بین نقش خود به‌عنوان سازنده یک پروژه و نقش ناظر مرحله‌ای یا دوره‌ای را درک نکرده‌اند.

سه چالش اصلی در این حوزه وجود دارد:

اول، ساختار و دستورالعمل‌های موجود به‌روز نشده است. دستورالعمل سال ۱۳۸۶ برای مسکن مهر بسیار مناسب و اجرایی بود، اما از آن زمان تاکنون به‌روزرسانی انجام نشده است. با توجه به امتیاز پایین مالی و شرایط فعلی، اگر بخواهیم تعداد مجریان را افزایش دهیم و توان تخصصی آنها کافی نباشد، صوری‌کاری افزایش خواهد یافت.

دوم، فرهنگ‌سازی در میان مالکین انجام نشده است. تفاوت بین پروژه‌ای که با مجری انجام می‌شود و پروژه‌ای که بدون مجری است، برای مالک ملموس نیست. هنوز نتوانسته‌ایم شرح خدمات واقعی مجری در پروژه‌ها را تدوین و در اختیار مجریان قرار دهیم.

سوم، پایش عملکرد مجریان به درستی انجام نمی‌شود. اهرم اجرایی برای کنترل عملکرد و ارائه گزارش به شورای انتظامی وجود ندارد و خسارت‌های احتمالی وارد شده به پروژه‌ها قابل تأمین نیست. این شرایط موجب شکل‌گیری صوری‌کاری می‌شود.

از این رو، درخواست دارم اعتماد کنید و به جامعه مجریان فرصت دهید تا با دستورالعمل‌ها، قراردادها و شرح خدمات استاندارد در هر استان عمل کنند. پیشنهاد می‌کنم رتبه‌بندی مجریان و انتخاب مجریان برتر اجرا شود و مجریانی که عملکرد مناسبی ندارند از ادامه فعالیت محروم شوند. همچنین، با فرهنگ‌سازی مناسب، مالکین بتوانند ارزش حضور مجری را در پروژه‌ها درک کنند.

اطمینان می‌دهم که در صورت ابلاغ دستورالعمل‌ها و پایش عملکرد مجریان، نتایج بسیار مثبت و قابل توجهی در حوزه اجرا حاصل خواهد شد.

پیشنهاد شد که فعالیت مجریان با یک سیستم پایش عملکرد، رتبه‌بندی و شناسنامه اجرایی کنترل شود. مجریان برتر تشویق و مجریان ضعیف محدود شوند. ظرفیت انبوه‌سازان باید برای پروژه‌های بزرگ و بلندمرتبه مورد استفاده قرار گیرد، ولی محدودیت‌ها و الزامات فنی برای جلوگیری از ورود افراد فاقد توان نیز لحاظ شود. مالکین هنوز تفاوت بین پروژه با حضور مجری ذی‌صلاح و بدون آن را به خوبی درک نکرده‌اند. لازم است با تبیین خدمات مجریان و فرهنگ‌سازی برای مالکین، ارزش واقعی حضور مجری ملموس شود. خدمات واقعی، سرعت اجرا، کیفیت ساخت و کاهش ریسک مالی باید به مالکین منتقل شود تا استقبال از مجریان افزایش یابد. هدف نهایی این است که خدمات مجریان واقعی، کیفی و قابل پایش باشد و از گسترش فعالیت‌های غیرواقعی جلوگیری شود.

راهکارهای عملیاتی و پیشنهادی:

- مشارکت انجمن‌ها و تشکل‌های صنفی در تدوین و اجرای دستورالعمل‌ها.
- استفاده از سیستم‌های کنترل و پایش عملکرد مجریان، با امکان ثبت حضور واقعی در کارگاه و سنجش کیفیت اجرا.
- تسهیل‌گری در صدور پروانه برای سازندگان حرفه‌ای و توانمند، با رعایت حداقل استانداردهای تخصصی و سرمایه‌ای.
- کاهش تأکید صرف بر حضور فردی مجری پشت پروانه و حرکت به سمت مسئولیت جمعی و عملکردی در سازمان نظام مهندسی ساختمان.
- بازنگری در نظام سهمیه‌بندی و توزیع کار، با تمرکز بر سابقه و توانایی فنی سازندگان به جای صرفاً تعداد پروانه‌ها.