

ماده ۴ قانون حمایت از احياء، بهسازی و  
نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری



## دستورالعمل ارزیابی صلاحیت اشخاص

### ماده ۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های 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 عهده‌گرفتن قسمتی از اختیارات مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) به شرح دستورالعمل پیوست ابلاغ می‌گردد:

#### ■ ماده (۱) تعاریف

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

#### الف) محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری:

محدوده‌های نیازمند احیاء، بهسازی و نوسازی واقع در محدوده تاریخی شهرها، پهنه‌های نابسامان میانی شهرها که حاصل ساخت‌وساز دهه‌های اخیر هستند، پهنه‌های شهری با پیشینه روستایی که در اثر گسترش بی‌رویه شهرها در عرصه کنونی شهر ادغام شده‌اند و سکونت‌گاه‌های غیررسمی که در محدوده‌ی شهرها قرار دارند، هدف برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری می‌باشد. که در آنها عمدتاً:

■ درآمد سرانه ساکنان کمتر از میانگین شهر و نرخ بیکاری بالاتر از آن است؛

■ واحدهای مسکونی کم‌دوام و تراکم نفر در واحد مسکونی بالاتر از میانگین شهری است و دچار مشکلات محیط زیستی بسیار می‌باشند؛

■ میزان برخورداری و دسترسی ساکنان به خدمات شهری و وضعیت زیرساخت‌های شهری نامناسب است؛

■ بالا بودن ناهنجاری‌های اجتماعی و زمینه بروز آن نسبت به میانگین شهری مشهود است؛

هویت تاریخی و فرهنگی مورد بی‌توجهی قرار گرفته، شأن و منزلت اجتماعی در این نواحی کاهش یافته و این مسأله منجر به جایگزینی سایر اقشار گردیده است. این محدوده‌ها شامل بافت‌های تاریخی، بافت‌های ناکارآمد میانی، روستاهای

الحاق شده به شهر، کاربری‌های نامتجانس (ناهمگون) شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی را شامل می‌شود. که توسط شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران تعیین و به تصویب مراجع ذیربط می‌رسد.

#### ب) طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی:

طرح‌هایی هستند که به منظور تحقق چشم‌انداز و اهداف سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، بر اساس تقاضای واقعی ساکنان و به فراخور ویژگی‌های اقتصادی، اجتماعی و کالبدی به‌منظور بهبود کیفیت زندگی، تقویت و ارتقای هویت محدوده‌ها و محله‌های هدف تهیه می‌شود. در این طرح‌ها با اجتناب از برنامه‌ریزی و طراحی مداخلات گسترده که منجر به از هم گسیختگی بافت کالبدی، اجتماعی و اقتصادی محلات و جابجایی گسترده ساکنان محدوده‌های هدف شود، سیاست‌گذاری و برنامه‌ریزی برای محدوده‌ها و محله‌های هدف با رویکرد شهرنگر صورت می‌گیرد و نیازهای ساکنان بر اساس تقاضای واقعی و اولویت بندی آنها احصاء و با رویکرد برنامه‌ریزی مشارکتی، برنامه توسعه محدوده‌ها و محلات هدف تهیه می‌شود.

#### 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 به منظور تحقق اهداف، اصول، راهبردها و سیاست‌های سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با همکاری نهادهای محلی به عهده می‌گیرند. این اشخاص عبارتند از:

#### ■ اشخاص حقوقی غیر دولتی:

شرکت‌ها، موسسات و نهادهایی که سهام دولت اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی در آنها ۵۰ درصد و کمتر باشد.

#### ■ اشخاص حقیقی غیردولتی:

افرادی که هیچ‌گونه رابطه استخدامی با دولت اعم از وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها 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، 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 می‌باشد.

### 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 می‌باشد و مطابق ماده ۴ تعیین می‌شود.

### 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 می‌شود.

## ■ ماده ۲) حدود وظایف

مجموعه وظایفی را شامل می‌شود که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و یا شهرداری‌ها می‌توانند به اشخاص دارای صلاحیت واگذار نمایند. این وظایف متناسب با رتبه صلاحیت اشخاص و نیز متناسب با نیاز محدوده‌ها و محله‌های هدف در سه بخش به شرح زیر تقسیم می‌شود:

### الف) وظایف اجتماعی - توانمندسازی:

۱) ظرفیت سازی برای شکل‌گیری نهادهای محلی اعم از نهادهای مردمی و سازندگان محلی.

۲) مدیریت کلیه امور مربوط به آموزش، ترویج و اطلاع‌رسانی، آگاهی بخشی حقوق شهروندی، تهیه پیوست‌های اجتماعی، اقتصادی، محیط زیستی و فنی پروژه‌ها.

۳) مستندسازی؛ راهبری و مدیریت تهیه طرح در مقیاس‌های مختلف و تعریف پروژه‌های مختلف الگوسازی و محرک توسعه و جلب مشارکت تمامی ذینفعان و ذی‌نفعان در اجرای طرح.

### ب) فنی و مدیریت اجرا:

مدیریت کلیه امور مربوط به پیمان سپاری، نظارت بر ساخت و سازهای واقع در محدوده‌ها و محله‌های هدف، طراحی و هدایت فرآیندهای مرتبط با ساخت و ساز (صدور پروانه، تجمیع، بخشودگی و ...)، بررسی صورت وضعیت‌های اجرایی و پایش اقدامات انجام شده است.

### پ) وظایف مالی - اقتصادی و حقوقی:

مدیریت کلیه امور مربوط به تأمین و تجهیز منابع مالی، بازاریابی و مدیریت فروش املاک و مستغلات، انجام مطالعات ارزیابی‌های اقتصادی و بازار سنجی پروژه‌ها و انجام امور ثبتی، حقوقی و املاک را دربر می‌گیرد.

## ■ ماده ۳) نحوه نظارت بر اقدامات

بر اساس دستورالعمل اجرایی طبق تبصره ۴ این آیین نامه اجرا می‌شود.

## ■ ماده ۴) تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی

معیارهای تعیین صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی عبارتند از:

الف) توانایی فنی و تخصصی

ب) توانایی اجرایی و مدیریتی

پ) توانایی مالی، سرمایه گذاری و تجهیز منابع

ت) دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

ث) سوابق مرتبط

جدول نحوه ارزیابی صلاحیت کارگزاران اجرای برنامه های بازاریابی محدوده ها و محله های هدف بهسازی و نوسازی شهری

الف اشخاص حقوقی

الف		ب	
سقف امتیاز	گروههای تخصصی	سقف امتیاز	نوع فعالیت
۳۰	کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	۳۰	بسترسازی
	کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *		
	کارشناس (امور اقتصادی)		
	کارشناس (حقوق) *		
	کارشناس عمران (کرایه‌های مرتبط) *		
	کارشناس (حقوق) *		
	کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	نهادسازی	
	کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *		
	کارشناس (امور اقتصادی)		
	کارشناس (حقوق) *		
	کارشناس عمران (کرایه‌های مرتبط) *		
	کارشناس (حقوق) *		
کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	مدیریت تهیه طرحها		
کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *			
کارشناس (امور اقتصادی)			
کارشناس (حقوق) *			
کارشناس عمران (کرایه‌های مرتبط) *			
کارشناس (حقوق) *			
کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	امور اجرایی		
کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *			
کارشناس (امور اقتصادی)			
کارشناس (حقوق) *			
کارشناس عمران (کرایه‌های مرتبط) *			
کارشناس (حقوق) *			
کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری، برنامه ریزی شهری) *	تجهیز منابع مالی و جذب سرمایه		
کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) *			
کارشناس (امور اقتصادی)			
کارشناس (حقوق) *			
کارشناس عمران (کرایه‌های مرتبط) *			
کارشناس (حقوق) *			

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

**تیمبره 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.

**تیمبره ب:** روابط استنادی افراد مذکور در شرکت مستلزم آرایه مدارک پرداخت بیمه و با قراردادهای مشاوره و ساعتی معینر میباشد. خصوص قراردادهای مشاوره و ساعتی با تأیید و قبول مسئولیت کلیه اعضای هیئت مدیره شرکت قابل قبول و استناد

ت

ب		ت	
سقف امتیاز	شاخص مالی	سقف امتیاز	نوع مدیریت
۵	ارزش کل دارایی ها *	۱۰	مدیرعامل
	گردش مالی سالانه (متوسط سه سال اخیر) *		
	سود خالص سالانه (متوسط سه سال اخیر) *		
۵	ارزش کل دارایی ها *	۵	اعضای هیئت مدیره
	گردش مالی سالانه (متوسط سه سال اخیر) *		
	سود خالص سالانه (متوسط سه سال اخیر) *		

\* سابقه مدیریت نهادها یا شرکتهای با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه های شرکت مادر

\* بر اساس صورتیهای مالی مصوب مجمع سالیانه شرکتها

ث

سوابق مرتبط	سقف امتیاز
اشخاص 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 عمران و بهسازی شهری یا شهرداریها بوده اند به ازای هر سال سابقه همکاری ۱ امتیاز و حداکثر تا سقف ۱۰ امتیاز	۱۰

اشخاص حقیقی

سابقه ۲۰ امتیاز	تایید دهنی این بخش بسته به مدرک تحصیلی متقاضی از جدول فوق و در صورت ارائه صلاحیت حرفه ای مرتبط (بروناه نظام مهندسی، پروانه حقوقی، کارشناس رسمی و...) با ضریب ۲
سابقه ۱۰ امتیاز	امتیاز دهنی این بخش همچون جدول (ب) محاسبه خواهد شد. سقف امتیاز این بخش برای اشخاص حقیقی ۳۰ امتیاز خواهد بود
سابقه ۱۰ امتیاز	توانایی مالی، سرمایه گذاری و تجهیز منابع
سابقه ۲۰ امتیاز	دارا بودن ساختار، تشکیلاتی و سازمان اجرایی
سابقه ۱۰ امتیاز	سوابق مرتبط

## رتبه‌بندی کارگزاران

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

حداقل امتیاز مورد نیاز جهت اخذ صلاحیت ۴۰ امتیاز است.

■ **تبصره ۱)** 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: تا ۱۵ میلیارد ریال و بالاتر

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

## ■ 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) کمیته ستادی:**

۱) معاونت فنی و نظارت سازمان (رئیس کمیته)

۲) مدیرکل دفتر راهبری و هدایت طرح‌های بازآفرینی (دبیر کمیته)

۳) مدیرکل دفتر طرح، برنامه و بودجه

۴) مدیرکل دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

۵) مدیرکل املاک و امور حقوقی

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 پرونده‌های متقاضیان و پاسخگویی به آنها به عهده دبیرخانه کمیته استانی خواهد بود.

#### ب) کمیته استانی:

- مدیرکل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)
  - رئیس اداره عمران و بهسازی شهری (عضو و دبیر کمیته)
  - مدیرکل دفتر فنی استانداری
  - نماینده ستاد شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران (در رده مدیر کلی-عضو کمیته)
  - تبصره ۲) حضور مدیر حراست در جلسات کمیته استانی به عنوان ناظر بدون حق رأی الزامی می باشد.
  - تبصره ۳) تصمیمات کمیته ستادی و استانی با اکثریت آراء اتخاذ می شود و جلسه با حضور حداقل دو عضو کمیته اعضاء رسمیت خواهد داشت.
  - تبصره ۴) دستورالعمل اجرایی نحوه تشکیل و اداره کمیته‌های ستادی و استانی ظرف مدت یکماه تهیه و به تصویب هیات مدیره سازمان خواهد رسید.
- اشخاص حقوقی فعال در محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های بازآفرینی پایدار شهری در صورت نیاز به استفاده از ظرفیت‌های موجود در قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، لازم است وضعیت خود را با شرایط این دستورالعمل تطبیق داده و گواهی نامه صلاحیت دریافت نمایند.
- اعطای گواهی صلاحیت، هیچ‌گونه تعهدی برای مجریان (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) ایجاد نخواهد کرد و مجریان طرح‌ها می‌توانند با رعایت قوانین و مقررات مربوط قسمتی از اختیارات خود را به اشخاص موضوع این دستورالعمل واگذار نمایند.
- تبصره ۵) 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، خواهد بود .
- این دستورالعمل در ۵ ماده و ۵ تبصره در جلسه مورخ ...../...../۱۳۹۳ هیأت مدیره شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب رسید و از تاریخ مذکور لازم‌الاجرا است.