



وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بهسازی شهری ایران  
(نا.تخصصی)

به نام خدا

## دستورالعمل ارزیابی صلاحیت اشخاص

### موضوع 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 عهده گرفتن 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 محدوده 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 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. که توسط شرکت عمران بهسازی تعیین و به تصویب مراجع ذیربط می رسد.

#### ب- طرح های احیاء، بهسازی و نوسازی :

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 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:

افرادی که هیچ گونه رابطه استخدامی با دولت 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، 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 وظایفی را شامل می شود که شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران و یا شهرداریها می توانند به اشخاص دارای صلاحیت واگذار نمایند. این وظایف متناسب با رتبه صلاحیت اشخاص و نیز متناسب با نیاز محدوده ها و محله های هدف در سه 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 و مدیریت 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- فنی و مدیریت اجرا : مدیریت کلیه امور مربوط به پیمان سپاری ، نظارت بر ساخت و سازهای واقع در محدوده ها و محله های هدف ، طراحی و هدایت فرآیند های مرتبط با ساخت و ساز (صدور پروانه، تجمیع، بخشودگی و ... ) ، بررسی صورت وضعیت های اجرایی و پایش اقدامات انجام شده است.
- پ- وظایف مالی- اقتصادی و حقوقی: مدیریت کلیه امور مربوط به تأمین و تجهیزمنابع مالی، بازاریابی و مدیریت فروش املاک و مستقالات ، انجام مطالعات ارزیابی های اقتصادی و بازار سنجی پروژه ها و انجام امور ثبتی ، حقوقی و املاک را دربر می گیرد.

ماده ۳ - نحوه نظارت بر اقدامات

بر اساس دستورالعمل اجرایی طبق تبصره ۴ 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 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 بازآفرینی محدوده ها و محله های هدف بهسازی و نوسازی شهری**

اشخاص حقوقی									
الف					ب				
سقف امتیاز	گروههای تخصصی	سطح تحصیلات	امتیاز	سقف امتیاز	نوع فعالیت	اقدامات *	امتیاز	توانایی فنی و تخصصی	
۳۰	کارشناس (معماری، مرمت شهری، شهرسازی، طراحی شهری برنامه ریزی شهری) * کارشناس (علوم اجتماعی، علوم ارتباطات و روانشناسی) * کارشناس (امور اقتصادی) کارشناس (حقوق) * کارشناس عمران (گرایشهای مرتبط) *	کارشناسی کارشناسی ارشد دکتر کارشناسی کارشناسی ارشد دکتر کارشناسی کارشناسی ارشد دکتر کارشناسی کارشناسی ارشد دکتر کارشناسی کارشناسی ارشد دکتر	۲ ۳ ۴ ۲ ۳ ۴ ۲ ۳ ۴ ۱ ۲ ۳ ۲ ۳ ۴	۳۰	بسترسازی نهادسازی مدیریت تهیه طرحها امور اجرایی تجهیز منابع مالی و جذب سرمایه	تسهیلگری * آموزش پژوهش/ مستندسازی مدیریت اعطای تسهیلات تشکیل شرکتهای تشکلهای مردمی تعاونیهای محلات سایر تشکلهای طرحهای تفصیلی بهسازی و نوسازی بافت توانمند سازی سکونتگاهها معماری بازسازی بهسازی و نوسازی مرمت بازآفرینی محلات تملک/فروش انواع مشارکت ایجاد نهادهای مالی اقدامات جذب سرمایه گذار	۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲ ۲		
<p>* 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.</p> <p><b>تبصره الف:</b> 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.</p> <p><b>تبصره ب:</b> روابط استخدامی افراد مذکور در شرکت مستلزم آرایه مدارک پرداخت بیمه و یا قراردادهای مشاوره و ساعتی معتبر میباشد. در خصوص قرارداد های مشاوره و ساعتی با تایید و قبول مسئولیت کلیه اعضای هیئت مدیره شرکت قابل قبول و استناد</p>									
پ					ت				
سقف امتیاز	شاخص مالی	سطح	امتیاز	سقف امتیاز	نوع مدیریت	سطح	امتیاز	توانایی مالی، سرمایه گذاری و تجهیز منابع	
۵	ارزش کل دارایی ها *	به ازای هر ۲ میلیارد ریال	۱	۱۰	مدیرعامل	به ازای هر سال تجربه مدیریت مرتبط *	۲		
۵	گردش مالی سالیانه (متوسط سه سال اخیر) *	به ازای هر ۲ میلیارد ریال	۱	۵	اعضای هیئت مدیره	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیئت مدیره شرکتهای با فعالیت مرتبط *	۱	سابقه مدیریت نهادهای یا شرکتهای با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه های شرکت مادر * میانگین سالیانه عضویت اعضای هیئت مدیره در شرکت	
۵	سود خالص سالیانه (متوسط سه سال اخیر) *	به ازای هر ۵۰۰ میلیون ریال	۱	* بر اساس صورتهای مالی مصوب مجمع سالیانه شرکتهای					

ث	
سقف امتیاز	نحوه امتیاز دهی
۱۰	اشخاص حقوقی که به صورت تخصصی در حوزه بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده، سکونتگاههای غیررسمی و ناکارآمد شهری طرف قرارداد مدیریتی و یا مباشرتی با سازمان عمران و بهسازی شهری یا شهرداریها بوده اند به ازای هر سال سابقه همکاری ۱ امتیاز و حداکثر تا سقف ۱۰ امتیاز
<b>اشخاص حقیقی</b>	
تا سقف ۲۰ امتیاز	امتیاز دهی این بخش بسته به مدرک تحصیلی متقاضی از جدول فوق و در صورت ارایه صلاحیت حرفه ای مرتبط (پروانه نظام مهندسی، پروانه حقوقی، کارشناسی رسمی و ...) با ضریب ۲
تا سقف ۲۰ امتیاز	امتیاز دهی این بخش همچون جدول (ب) محاسبه خواهد شد. سقف امتیاز این بخش برای اشخاص حقیقی ۲۰ امتیاز خواهد بود
تا سقف ۱۰ امتیاز	متوسط گردش مالی سه سال اخیر - به ازای هر ۱۵۰ میلیون ریال، ۱ امتیاز
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	به ازای هر دو سال سابقه همکاری در شرکتهای کارگزار و طرف قرارداد سازمان عمران و بهسازی شهری ایران ۱ امتیاز

## رتبه بندی 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 طرح های باز آفرینی (دبیر کمیته)

۳. مدیر کل دفتر طرح ، برنامه و بودجه

۴. مدیر کل دفتر مطالعات کاربردی و امور ترویجی

۵. مدیر کل املاک و امور حقوقی

کمیته ستادی علاوه بر ارزیابی موردی و خاص متقاضیان پایه یک و 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 .

ب : کمیته استانی :

۱. مدیرکل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)

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

۳. مدیرکل دفتر فنی استانداری

۴. 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 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 گواهی نامه صلاحیت دریافت نمایند.

اعطای گواهی صلاحیت ، هیچگونه تعهدی برای مجریان (وزارت راه و شهرسازی و شهرداریها) ایجاد نخواهد کرد و مجریان طرح ها می توانند با رعایت قوانین و مقررات مربوط قسمتی از اختیارات خود را به اشخاص موضوع این دستور العمل واگذار نمایند .

تبصره ۵) هرگونه اصلاح در این دستور العمل با پیشنهاد کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و با تصویب هیات مدیره شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ایران ، خواهد بود .

این دستور العمل در ۵ ماده و ۵ تبصره در جلسه مورخ ...../...../۱۳۹۳ هیات مدیره شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به تصویب رسید و از تاریخ مذکور لازم الاجرا است .