



**دستورالعمل احراز صلاحیت موضوع ماده ۴**  
**قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های**  
**فرسوده و ناکارآمد شهری**

شهریور ماه ۱۳۹۸

## بسمه تعالی

در اجرای ماده 4 قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مصوب مجلس شورای اسلامی ایران مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲، نحوه احراز صلاحیت مدیریت فني، مالي و اجرايي اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور واگذاری قسمتی از اختیارات مجریان طرح‌های احياء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) به شرح این دستورالعمل ابلاغ می‌گردد.

منظور از واگذاری اختیارات، صرفاً اقدامات مربوط به تصدی‌گری امور و وظایف شرکت بازآفرینی شهری ایران و شهرداری‌ها می‌باشد که در قالب سه گرایش جداگانه به شرح زیر، قابل واگذاری است:

بند الف) گرایش توسعه‌گری

بند ب) گرایش تسهیل‌گری

بند ج) گرایش کارگزاری (اشخاص حقوقی و حقیقی)

**تنبیه ۱:** اشخاص حقیقی و حقوقی فعال در محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های بازآفرینی پایدار شهری در صورت نیاز به استفاده از ظرفیت‌های موجود در قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، لازم است وضعیت خود را با شرایط این دستورالعمل تطبیق داده و گواهینامه صلاحیت دریافت نمایند.

### ماده ۱) تعاریف

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

الف- بازآفرینی شهری پایدار

• بازآفرینی شهری (طبق سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، شماره ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ تاریخ ابلاغ ۱۳۹۳/۷/۲ هیئت وزیران) فرایند توسعه همه جانبه در عرصه‌های اقتصادی، اجتماعی، محیطی و کالبدی به منظور ارتقای کیفیت زندگی در محدوده‌ها و محله‌های هدف در پیوند با باقی شهر.

• محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (طبق سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، شماره ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ تاریخ ابلاغ ۱۳۹۳/۷/۲ هیئت وزیران)

محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احياء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های ساماندهی در سند ملی راهبردی احياء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده ناکارآمد قرار می‌گیرند.

## • سند مشارکتی بازآفرینی محله

این سند طی فرآیندهای تسهیل‌گری بازآفرینی توسط مرکز توسعه محله تدوین می‌شود و مرکز توسعه محله موظف است با توسعه انواع روش‌های مشارکت، مشارکت حداکثری کنشگران و ذی‌مدخلان را در تدوین کلیه بخش‌های سند فراهم کند. محتوای این سند که در دو بخش راهبردی و عملیاتی، دستورکار بازآفرینی محدوده یا محله هدف را تعیین می‌کند، شامل چشم‌انداز بازآفرینی محدوده یا محله هدف، اهداف کلان و عملیاتی، اقدامات و برنامه‌های عملیاتی و خدمات مورد نیاز محله، اولویت برنامه‌ها و اقدامات، نقش هر یک از کنشگران و ذی‌مدخلان در برنامه‌ها و اقدامات، منابع مورد نیاز و در دسترس برای تحقق برنامه‌ها و اجرای اقدامات (به تفکیک منابع درونی و بیرونی) و فرض‌ها (نوع همکاری، حمایت سایر دستگاه‌ها و نهادها را نشان می‌دهد) است.

## ب - طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی (بازآفرینی شهری) (طبق بند ج ماده قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری)

طرح‌هایی هستند که در چارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها در برگیرنده کاربری‌های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجرای آنها متضمن تامین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بدنه آنها، پروژه‌های عمرانی و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی-اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

## پ - نهاد توسعه محله

نهاد توسعه محله گروهی متشکل از معتمدین محله‌های هدف بازآفرینی و مدیریت شهری است که مرکز راهبردی و مدیریت فرآیند بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌های هدف را بر عهده دارد. نهاد توسعه محله در جایگاهی بالاتر از مراکز توسعه محله قرار دارد و مرکز اصلی تصمیم‌گیری در خصوص برنامه تدوین شده در مرکز توسعه محله است.

## ت - مرکز توسعه محله

مرکز توسعه محله مرکز تصمیم‌سازی فرآیند بازآفرینی محدوده و محله هدف است. این مرکز پایگاه اجتماعی-مکانی لازم برای سنجش وضعیت محله به روش اقدام پژوهی مشارکتی (PAR)، امکان برقراری ارتباط تنگاتنگ با اجتماع محله‌ای محدوده و محله هدف و با ایجاد فرصت‌های برابر و تسهیل مشارکت کلیه ذینفعان و ذینفوذان، موجبات برنامه‌ریزی مشارکتی بازآفرینی محله و پایش و بازبینی برنامه‌ها را فراهم می‌کند.

### ث - توسعه‌گر

شخص حقوقی که با در اختیار داشتن تخصص‌ها و امکانات فنی و مالی در طرح‌های مقاوم‌سازی، بهسازی، ساخت و نوسازی در حوزه کاربری‌های انتفاعی و غیرانتفاعی شامل مسکن و ساختمان، خدمات زیربنائی و روبنائی و فضاهای عمومی در مقیاس پلاک‌های انفرادی، تجمیعی، در مقیاس محلی و شهری، مدیریت و مسئولیت اجرا و یا سرمایه‌گذاری را بر عهده دارد.

### ج - تسهیل‌گر

شخص حقوقی است که با اطلاع از روندها و تعاملات میان گروه‌های محلی، فرآیند لازم را فراهم آورده که گروه‌های محلی بتوانند به صورت مشارکتی، نقشه راه و برنامه رسیدن به هدف مشترک خود را ترسیم و تدوین کنند. نهاد تسهیل‌گر، کمک می‌کند تا با افزایش تعامل مثبت و کاهش تعارض‌ها میان جامعه محلی، نهادهای عمومی و دولتی و بخش خصوصی اشتراک مساعی بیشتری حاصل شده و آنان بتوانند تصمیم‌گیری‌های مشترک برای رسیدن به اهداف مشترک داشته باشند.

### چ - کارگزار

کارگزار، شخص حقیقی یا حقوقی است که با اطلاع از روندها و فرآیندهای اداری، حقوقی، قانونی و مالی، مأمور می‌گردد تا کلیه امور مالی، حقوقی و اداری واگذار شده از سوی شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری‌ها را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

### ح - اشخاص حقیقی

افرادی که هر گونه رابطه استخدامی با دولت (قراردادی، پیمانی، رسمی) اعم از وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی و نهادهای عمومی و شهرداری‌ها و شرکت‌های تابعه آن نداشته و در حال حاضر شاغل در دستگاه‌های مزبور نباشند.

### خ - اشخاص حقوقی

شرکت‌ها، موسسات و نهادهایی که سهام دولت اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی در آنها کمتر از 50 درصد باشد، اشخاص حقوقی مجاز در این دستور العمل به حساب می‌آیند.

### د - دستگاه اجرایی

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی، شرکت‌های دولتی و کلیه دستگاه‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است از قبیل شرکت

ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی، دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند.

#### ذ- احراز صلاحیت

فرآیندی است که طی آن، وجود شرایط اخذ مجوز فعالیت در یکی از گرایش‌های توسعه‌گری، تسهیل‌گری و کارگزاری، طبق مفاد این دستورالعمل، ارزیابی و تعیین می‌گردد.

#### ر- ارزیابی کننده

شرکت بازآفرینی شهری ایران و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها به نمایندگی از شرکت می‌باشند.

#### ز- ارزش‌یابی

فرآیندی است که در آن سطح کیفیت کارهای در دست انجام یا انجام شده دارندگان صلاحیت را در مقاطع یا دوره‌های زمانی معین، تعیین می‌کند.

#### س- رتبه صلاحیت

سطحی از توان اشخاص موضوع این دستورالعمل که بر اساس امتیاز تخصص مالی، فنی و اجرایی متقاضی در هر یک از گرایش‌های توسعه‌گری، تسهیل‌گری و کارگزاری تعیین می‌نماید و بر اساس آن حدود وظایف و اختیارات قابل واگذاری به وی در انجام موضوع مطابق ماده ۴ این دستورالعمل تعیین می‌گردد.

#### ش- گواهی صلاحیت

گواهینامه‌های که توسط ارزیابی‌کننده به متقاضی واجد شرایط در چارچوب این دستورالعمل و برای گرایش توسعه‌گری با اعتبار ۵ ساله (از زمان صدور) و برای گرایش‌های تسهیل‌گری و کارگزاری با اعتبار ۳ ساله (از زمان صدور) اعطاء می‌شود. برای متقاضیانی که در سنوات گذشته گواهی صلاحیت دریافت نموده‌اند و تقاضای تمدید یا ارتقاء برای سنوات آینده را دارند پس از ارزشیابی سوابق در دوره یک‌ساله گذشته و طبق نظر ارزیابی‌کننده به مدت ۱ تا ۳ سال قابل تمدید است.

#### ماده ۲) حدود وظایف

مجموعه اقداماتی را که شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری‌ها می‌توانند به اشخاص دارای صلاحیت واگذار نمایند. این اقدامات، برحسب گرایش‌های تعریف شده در این

دستورالعمل، و متناسب با رتبه صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز متناسب با نیاز محدوده‌ها و محله‌های هدف در سه گرایش به شرح زیر تقسیم می‌شود:

#### الف - گرایش توسعه‌گری

- مدیریت کل فرآیند توسعه؛ در چهار مرحله ۱- تعریف پروژه شناسنامه‌دار؛ ۲- مدیریت مالی سرمایه‌گذاری؛ ۳- فرآیند تولید و ساخت؛ و ۴- فرآیند عرضه و فروش
- مدیریت بخش فنی، بخش اقتصادی و مدیریت ریسک‌های اقتصادی و فنی
- جهت دادن به سرمایه‌های خرد و سرگردان در راستای توسعه محله و ارتقای کیفیت زندگی شهری
- سرمایه‌گذاری و مشارکت صددرصدی در ریسک سرمایه‌گذاری و طراحی مکانیزم تأمین مالی و تضمین سود سرمایه‌گذاری با استفاده از ابزارهای بازار پول و سرمایه
- ارائه ضمانت کیفیت فنی و ایمنی و مرغوبیت همراه با بیمه‌های مسئولیت حرفه‌ای
- حمایت از کسب و کارهای خرد محلی مرتبط با اقدامات در دست انجام

#### ب - گرایش تسهیل‌گری

- ارتقای توانمندی‌های گروه‌های محلی تأثیرگذار در راستای تسهیل راه‌اندازی مرکز توسعه محله
- تدوین سند مشارکتی بازآفرینی محله با استفاده از توسعه انواع روش‌های مشارکت و هم‌افزایی منابع و نیروها و گروه‌های محلی، دولتی و بخش خصوصی (کنشگران بازآفرینی)
- توان‌افزایی گروه‌های محلی در افزایش توانمندی خودسازماندهی و خودیاری و همکاری با یکدیگر و تعامل با سایر نقش‌آفرینان بازآفرینی
- ایجاد هم‌افزایی و هم‌اندیشی بین نهادهای مردمی، عمومی، خصوصی و دولتی در راستای تحقق بازآفرینی محلی پایدار
- راهبری تحقق مدیریت مشارکتی به منظور تحقق سند بازآفرینی محله
- مستندسازی فرآیندها و روش‌ها و آسیب‌شناسی الگوها و فرآیندهای طی شده در سطح محلی
- اطلاع‌رسانی در خصوص اقدامات و برنامه‌ها به نحوی که قابل انتقال برای تمام اجتماعات باشد.

#### ج - گرایش کارگزاری اشخاص حقوقی

- مدیریت و اجرای کلیه امور اداری، حقوقی، قانونی، مالی، فنی و اجرایی محدوده‌های هدف بازآفرینی

- مدیریت و اجرای فرآیندهای حوزه اراضی و املاک و تجهیز منابع مرتبط با ساخت و ساز در خصوص املاک و مستغلات شرکت بازآفرینی شهری و شهرداری‌ها (صدور پروانه، اخذ مجوزها، تجمیع، بخشودگی و...)

#### د- گرایش کارگزاری اشخاص حقیقی

اشخاص حقیقی که پس از احراز صلاحیت به موجب مفاد این دستورالعمل وظایف محول شده را در قالب امور کارگزاری به منظور پیگیری و تحقق برنامه‌ها و پروژه‌های این شرکت و شهرداری‌ها در چارچوب سند بازآفرینی محدوده‌ها و محله‌ها ناکارآمد شهری با همکاری نهادهای محلی به عهده می‌گیرند.

#### ماده ۳) نحوه نظارت بر اقدامات

نحوه نظارت بر اقدامات بر اساس آیین نامه نحوه رسیدگی که پیوست دستورالعمل می‌باشد، صورت خواهد گرفت.

#### ماده ۴) نحوه احراز صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی

##### الف- صلاحیت‌های عمومی

تعیین صلاحیت عمومی اشخاص حقیقی و حقوقی همزمان با بررسی سایر معیارهای تعیین صلاحیت از سوی رئیس کمیته (استانی یا ستادی) به مدیریت حراست (اداره کل راه و شهرسازی استان مربوط یا شرکت بازآفرینی شهری ایران) ارجاع و آن مدیریت ظرف حداکثر ۱۵ روز کاری پاسخ را اعلام خواهد نمود.

##### ب- صلاحیت‌های تخصصی

معیارهای احراز صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی در هر گرایش به تفکیک به شرح زیر است:

شرایط احراز صلاحیت مجوز بند الف - توسعه‌گر  
مجوز این گرایش تنها به افراد حقوقی داده می‌شود.

۱- توانایی فنی و تخصصی

۲- توانایی مالی، سرمایه‌گذاری و تجهیز منابع

۳- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

۴- سوابق مرتبط

#### ۱- توانایی فنی و تخصصی

سقف امتیاز	گروه‌های تخصصی	گرایش تخصصی	امتیاز	
۳۵	گروه ۱) فنی	معماری*	۳	
		طراحی شهری یا مرمت	۲	
		برنامه‌ریزی شهری یا شهرسازی	۲	
		مدیریت ساخت	۲	
		عمران*	۳	
	گروه ۲) مدیریت	مدیریت پروژه و ساخت **	۲	
		مدیریت بازرگانی یا مالی یا تولید و عملیات**	۲	
		مهندسی صنایع یا مدیریت صنعتی**	۲	
		مدیریت اجرایی یا MBA **	۲	
		اقتصاد*	۲	
	گروه ۴) حقوقی	حقوق *	۳	
	گروه ۵) محیط زیست	محیط زیست	۲	
	گروه ۶) علوم اجتماعی	علوم اجتماعی و رشته های مرتبط*	۲	
	تبصره ۱) در کلیه گروه‌های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کارشناسی باشد؛ با افزایش سطح به کارشناسی ارشد ۰/۱۵ و دکتری ۰/۳ ضریب امتیاز بیشتری کسب می‌شود.			
	تبصره ۲) امتیاز کارشناسان در هرکدام از گروه‌های تخصصی ذکر شده در جدول فوق به ازای هر ۳ سال سابقه در رشته مربوطه و در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد ۰/۵ ضریب حداکثر تا سقف یک امتیاز افزایش خواهد یافت.			
تبصره ۳) گرایش‌های ستاره دار برای احراز صلاحیت در گرایش توسعه‌گری الزام آور است.				
تبصره ۴) در مورد اعضای عضو کانون کاردان‌های فنی در هر یک از رشته‌ها، معادل کارشناسی لحاظ خواهد شد.				
تبصره ۵) معرفی کارشناس در حداقل یکی از گرایش‌های دو ستاره الزامی می‌باشد.				



## ۲- توانایی مالی، سرمایه‌گذاری و تجهیز منابع

امتیاز	سطح	شاخص مالی	سقف امتیاز
۱	به ازای هر ۵ میلیارد ریال	ارزش کل دارایی	۱۰
۱	به ازای هر ۲۰ میلیارد ریال	گردش مالی سالیانه (متوسط سه سال اخیر)	۱۰
۱	به ازای هر یک میلیارد ریال	سود خالص سالیانه (متوسط سه سال اخیر)	۱۰

## ۳- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

سقف امتیاز	نوع مدیریت	سطح	امتیاز
۲	مدیرعامل	به ازای هر سال تجربه مدیریت مرتبط*	۰/۵
۴	اعضاء هیئت مدیره	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیئت مدیره شرکت‌ها با فعالیت مرتبط	۰/۵
۱۰	گواهی نامه‌ها	گواهی‌نامه‌های مرتبط (ISO) و (TUV)	۱
		صلاحیت ارائه خدمات مشاوره از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «ساختمان و ابنیه»	پایه ۱: ۵ امتیاز
			پایه ۲: ۴ امتیاز
			پایه ۳: ۳ امتیاز
		صلاحیت ارائه خدمات پیمانکاری از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «ساختمان و ابنیه»	پایه ۱: ۵ امتیاز
			پایه ۲: ۴ امتیاز
			پایه ۳: ۳ امتیاز
			پایه ۴: ۲ امتیاز
		پروانه انبوه سازی از وزارت راه و شهرسازی	پایه ۵: ۱ امتیاز
			ارشد: ۴ امتیاز
			پایه ۱: ۳ امتیاز
			پایه ۲: ۲ امتیاز
		صلاحیت ارائه خدمات طرح و ساخت غیرصنعتی از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «ساختمان و ابنیه»	پایه ۳: ۱ امتیاز
			۵
		صلاحیت ارائه خدمات مدیریت طرح از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «شهرسازی و معماری»	۴

۴- سوابق مرتبط

امتیاز	سطح	نوع مدیریت	سقف امتیاز
۳	تامین منابع مالی پروژه‌های سرمایه گذاری (به ازای هر قرارداد عملیاتی شده ۱ امتیاز)	۱- تجهیز منابع مالی و جذب سرمایه	۱۵
۲	تملک / فروش		
۲	ایجاد نهادهای مالی		
۴	اقدامات جذب سرمایه گذار		
۴	هرگونه اقدام سابقه مشارکتی و اجتماعی	۲- اقدامات مشارکتی و توان اجرایی کنشگران محله‌ای	
اقدامات این بخش‌ها به شرط انجام در محدوده‌های هدف، در صورت ارایه مستندات قراردادهای قبلی مشمول امتیاز خواهند شد.			
سابقه مدیریت نهادها یا شرکت‌های با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه‌های شرکت بازآفرینی شهری ایران			

شرایط احراز صلاحیت مجوز بند ب - تسهیل‌گری  
مجوز این گرایش تنها به افراد حقوقی داده می‌شود.

۱- توانایی فنی و تخصصی

۲- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

۳- سوابق مرتبط

#### ۱- توانایی فنی و تخصصی

امتیاز	گرایش تخصصی	گروه‌های تخصصی	سقف امتیاز
۳	معماری یا عمران	گروه (۱) فنی	۳۵
۳	طراحی شهری یا مرمت		
۳	برنامه ریزی شهری یا شهرسازی*		
۲	MBA یا مدیریت اجرایی		
۲	اقتصاد*	گروه (۲) اقتصادی	
۲	علوم اجتماعی و رشته های مرتبط*	گروه (۳) علوم اجتماعی	
۱	حقوق *	گروه (۴) حقوق	
۱	محیط زیست	گروه (۵) محیط زیست	
تبصره (۱) در کلیه گروه‌های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کارشناسی باشد؛ با افزایش سطح به کارشناسی ارشد ۰/۱۵ و دکتری ۰/۳ ضریب امتیاز بیشتری کسب می‌شود.			
تبصره (۲) امتیاز کارشناسان در هرکدام از گروه‌های تخصصی ذکر شده در جدول فوق به ازای هر ۳ سال سابقه در رشته مربوطه و در بازآفرینی بافت‌های ناکارآمد ۰/۵ ضریب حداکثر تا سقف یک امتیاز افزایش خواهد یافت.			
تبصره (۳) گرایش‌های ستاره‌دار برای احراز صلاحیت در گرایش تسهیل‌گری الزام‌آور است.			

#### ۲- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

امتیاز	سطح	نوع مدیریت	سقف امتیاز
۰/۵	به ازای هر سال تجربه مدیریت مرتبط*	مدیرعامل	۳
۰/۵	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیئت مدیره شرکت‌ها با فعالیت مرتبط	اعضاء هیئت مدیره	۴
۰/۵	به ازای هر دوره آموزشی گذرانده شده**	شرکت در دوره آموزشی مرتبط با تسهیل‌گری	۴
۱	برای شخص حقوقی تأیید عالی‌ترین مرجع باشد.	ساختار تفصیلی مصوب	۱
۱	گواهی‌نامه‌های مرتبط (ISO) و (TUV)	گواهی نامه‌ها	۳
پایه ۱: ۳ امتیاز	صلاحیت ارائه خدمات مشاوره از سوی		
پایه ۲: ۲ امتیاز	سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه		
پایه ۳: ۱ امتیاز	«ساختمان و ابنیه»		

\*سابقه مدیریت نهادها یا اشخاص حقوقی با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه‌های شرکت بازآفرینی شهری ایران

\*\*سازمان‌های مردم نهاد (NGO) دارای مجوز رسمی فعالیت، به شرط داشتن مجوز و سابقه فعالیت و سوابق کار با اجتماعات محلی، سقف امتیاز این بند را اخذ خواهند کرد.

\*\*\*گواهینامه‌های ارائه شده حداقل مربوط به پنج سال اخیر باشد.

### ۳- سوابق مرتبط

امتیاز	نوع فعالیت و اقدامات	سقف امتیاز
۵	سابقه تسهیل‌گری	۵۰
۵	سوابق برگزاری دوره‌های آموزشی	
۱۰	انجام امور مشاوره	
۵	همکاری با تشکله‌ها	
اقدامات این بخش‌ها به شرط انجام در محدوده‌های هدف، در صورت ارائه مستندات قراردادهای قبلی مشمول امتیاز خواهند شد.		
بدیهی است برای ارجاع کار، راه اندازی نهاد توسعه محله و تهیه برنامه مشارکتی بازآفرینی محله دارا بودن یکی از صلاحیت‌های مشاوره گروه شهرسازی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور یا قرارداد همکاری با مشاورین شهرساز مذکور ضروری است.		

شرایط احراز صلاحیت مجوز بند ج - کارگزاری اشخاص حقوقی

1- توانایی فنی و تخصصی

2- سوابق کاری

3- سوابق مرتبط

۱- توانایی فنی و تخصصی

امتیاز	رشته تحصیلی	توانایی تخصصی	سقف امتیاز
۵	عمران	فنی/مطالعاتی/اجتماعی	۳۰
۵	معماری		
۵	شهرسازی یا برنامه ریزی شهری		
۵	علوم اجتماعی و ارتباطات		
۵	مدیریت		
۵	اقتصاد یا مالی	علوم اقتصادی/مالی	
۵	مدیریت بازرگانی		
۵	حسابداری		
۵	حقوق عمومی و خصوصی و امور ثبتی	حقوق	
تبصره ۱) در کلیه گروه‌های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کاردانی باشد.			

## ۲- سوابق کاری

سقف امتیاز	سوابق اجرایی	امتیاز هر اقدام	مبنای محاسبه امتیاز
۵۰	مدیریت خدمات تهیه کتاب و نشریات، اقدامات رسانه‌ای و تولیدات فرهنگی و هنری و موضوعی خاص	۲	قرارداد
	برگزاری دوره‌های آموزشی مرتبط	۳	دوره مرتبط
	اطلاع رسانی شامل تبلیغات، تهیه فیلم و بروشور برای اقدام خاص	۲	قرارداد
	خرید اراضی، املاک و مستحقات *	۳	مترائ
	انتقال اسناد مالکیت اراضی و املاک و مستحقات	۳	مورد سند تک برگ
	مدیریت انجام اقدامات قضایی	۳	مورد
	تجمیع اراضی و املاک	۲	موردی - قراردادی
	تفکیک اراضی و املاک	۲	موردی - قراردادی
	اعمال ماده ۴۵	۲	موردی
	ثبت اطلاعات ملکی در سامانه‌های مرتبط	۲	قراردادی
	اقدامات ثبتی اراضی و املاک	۲	موردی
	استحصال اراضی از محل مصوبات هیئت وزیران	۳	موردی - قراردادی
	پیگیری امور قضایی و طرح دعوی و تهیه لوایح	۲	موردی
	خدمات مشاوره در ارتباط با امور قراردادهای و سایر موارد ارجاعی	۲	قراردادی
	مدیریت و نظارت بر حسن انجام و تهیه طرح‌ها	۳	موردی - قراردادی
	فرآیند انتخاب مشاور و عقد قرارداد تهیه طرح‌ها	۲	موردی - قراردادی
	تعداد اقدامات برگزاری مناقصه (پیمانکاری و مشارکت)	۳	موردی
	مدیریت و نظارت بر حسن انجام پروژه‌های اجرایی	۳	موردی - قراردادی
	تحويل موقت و قطعی پروژه‌های اجرایی	۲	موردی - قراردادی
	تقسیم سهم الشرکه موقت و نهایی پروژه‌های اجرایی	۲	موردی - قراردادی
	امور پیمان و رسیدگی	۳	موردی - قراردادی
	اقدامات برگزاری مزایده	۳	موردی
	بازاریابی و فروش	۳	قراردادی
	مدیریت بکارگیری تسهیلات بانکی	۳	قراردادی
	امور مالی، بانکی و بیمه‌ای	۳	موردی - قراردادی
* به ازای هر ۱۰۰۰ مترمربع تملک ۳ امتیاز تعلق می‌گیرد. تبصره: حداکثر ارائه اقدام در هر سابقه اجرایی ۳ مورد می‌باشد.			

### ۳- سوابق مرتبط

نحوه امتیاز دهی	سقف امتیاز
اشخاص حقوقی که بصورت تخصصی در حوزه بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده، سکونتگاه‌های غیررسمی و ناکارآمد شهری طرف قرارداد مدیریتی و یا مباشرتی با شرکت بازآفرینی شهری یا شهرداری ها بوده اند به ازاء هر قرارداد کارگزاری ۵ امتیاز	۲۰

### شرایط احراز صلاحیت مجوز بند د - کارگزاری اشخاص حقیقی

#### ۱- توانایی تخصصی

رشته تحصیلی	موضوع صلاحیت	سقف امتیاز
علوم اجتماعی	اطلاع رسانی و آموزش	۴۰
مدیریت آموزشی		
ارتباطات		
علوم تربیتی		
سایر رشته‌ها		
حقوق عمومی و خصوصی و امور ثبتی	امور تملک، ثبتی و حقوقی	
اقتصاد		
سایر رشته‌ها		
معماری	امور تهیه طرح	
شهرسازی(طراحی شهری-برنامه ریزی شهری)		
سایر رشته‌ها		
عمران	امور اجرایی	
معماری		
سایر رشته‌ها		
اقتصاد	تجهیز منابع و مشارکت	
مدیریت و بازاریابی		
امور مالی و حسابداری و بیمه‌ای		
سایر رشته‌ها		
در کلیه موضوعات صلاحیت رشته تحصیلی متقاضی دارای سطح تحصیلات دیپلم و فوق دیپلم و سایر رشته‌ها ۱۰ امتیاز، کارشناسی ۲۰ امتیاز، کارشناسی ارشد ۳۰ و دکتری ۴۰ امتیاز لحاظ خواهد شد.		

۲- سوابق کاری

سقف امتیاز	موضوع صلاحیت	سوابق اجرایی	امتیاز هر اقدام	مبنای محاسبه امتیاز
۴۰	اطلاع رسانی و آموزش	مدیریت خدمات تهیه کتاب و نشریات، اقدامات رسانه‌ای و تولیدات فرهنگی و هنری و موضوعی خاص	۱۰	قرارداد
		برگزاری دوره‌های آموزشی مرتبط	۸	دوره مرتبط
		اطلاع رسانی شامل تبلیغات، تهیه فیلم و بروشور برای اقدام خاص	۱۰	قرارداد
۴۰	امور تملک، ثبتی و حقوقی	خرید اراضی، املاک و مستحذات	۵	مترار
		انتقال اسناد مالکیت اراضی و املاک و مستحذات	۵	مورد سند تک برگ
		مدیریت انجام اقدامات قضایی	۵	مورد
		تجمیع اراضی و املاک	۸	موردی - قراردادی
		تفکیک اراضی و املاک	۱۰	موردی - قراردادی
		اعمال ماده ۴۵	۸	موردی
		ثبت اطلاعات ملکی در سامانه‌های مرتبط	۵	قراردادی
		اقدامات ثبتی اراضی و املاک	۸	موردی
		استحصال اراضی از محل مصوبات هیئت وزیران	۱۰	موردی - قراردادی
		پیگیری امور قضایی و طرح دعوایی و تهیه لوایح	۱۰	موردی
خدمات مشاوره در ارتباط با امور قراردادهای و سایر موارد ارجاعی	۱۰	قراردادی		
۴۰	امور تهیه طرح	مدیریت و نظارت بر حسن انجام و تهیه طرح‌ها	۱۰	موردی - قراردادی
		فرآیند انتخاب مشاور و عقد قرارداد تهیه طرح‌ها	۸	موردی - قراردادی
۴۰	امور اجرایی	مدیریت و نظارت بر حسن انجام پروژه‌های اجرایی	۱۰	موردی - قراردادی
		تحويل موقت و قطعی پروژه‌های اجرایی	۸	موردی - قراردادی
		تقسیم سهم الشرکه موقت و نهایی پروژه‌های اجرایی	۸	موردی - قراردادی
		امور پیمان و رسیدگی	۱۰	موردی - قراردادی
۴۰	تجهیز منابع و مشارکت	اقدامات برگزاری مناقصه (پیمانکاری و مشارکت)	۸	موردی
		اقدامات برگزاری مزایده	۸	موردی
		بازاریابی و فروش	۱۰	قراردادی
		مدیریت بکارگیری تسهیلات بانکی	۱۰	قراردادی
		امور مالی، بانکی و بیمه‌ای	۱۰	موردی - قراردادی
تبصره: حداکثر ارائه اقدام در هر سابقه اجرایی ۳ مورد می‌باشد.				



### ۳-سوابق مدیریتی

نحوه امتیاز دهی	سقف امتیاز
کلیه متقاضیانی که سوابق خدمتی مرتبط در سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی، خصوصی، عمومی و کارگزاری دارند به ازاء هر ۵ سال سابقه کار ۱۰ امتیاز تعلق خواهد گرفت.	۴۰

**ماده ۵) الزامات کسب امتیاز برای کلیه گرایشها (اشخاص حقوقی)**  
شرکت متقاضی ملزم به ارائه قرارداد کارشناسان امتیازآور می‌باشد لازم به ذکر است کارشناسان معرفی شده می‌بایست حداقل ۶ ماه سابقه بیمه (که نیازی نیست الزاماً در شرکت درخواست کننده صلاحیت باشد) داشته باشند.

سوابق مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره فقط در بخش مربوطه لحاظ و در بخش کارشناسان قابل اعمال نمی‌باشد.

امتیاز هرکارشناس فقط قابل محاسبه در یک شرکت می‌باشد و در صورت حضور یک کارشناس در لیست کارشناسان سایر شرکت‌ها، گواهینامه هر دو شرکت ابطال خواهد گردید.  
معرفی نیروی متخصص در هر ردیف از تخصص‌ها، حداکثر ۳ نفر می‌باشد و معرفی کارشناس بیش از ۳ نفر با یک تخصص (در یک گروه تخصصی) امتیازی جهت شرکت به همراه نخواهد داشت.

در صورتیکه محل شرکت متقاضی اخذ گواهینامه در محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری واقع گردیده باشد (با ارائه کپی برابر اصل سند و بنام شرکت و یا اجاره نامه با تأیید اداره کل راه و شهرسازی)، ۴ امتیاز به مجموع امتیازات متقاضی افزوده خواهد گردید.

### رتبه‌بندی اشخاص حقوقی (در هر سه گرایش)

پایه ۱	پایه ۲	پایه ۳	صلاحیت قابل اخذ
۸۶-۱۰۰	۷۱-۸۵	۵۰-۷۰	امتیازهای کسب شده

### رتبه‌بندی اشخاص حقیقی (در گرایش کارگزاری)

پایه ۱	پایه ۲	صلاحیت قابل اخذ
۷۱-۱۰۰	۵۰-۷۰	امتیازکسب شده

حداقل امتیاز مورد نیاز جهت اخذ صلاحیت ۵۰ امتیاز است.

### ماده ۶) نحوه ارجاع کار

سقف ریالی قراردادهای سالانه ارجاع کار به تفکیک هر پایه و هر گرایش به شرح زیر است؛

## جدول سقف ریالی ارجاع کار در هر پایه و هر گرایش

رتبه صلاحیت	بند الف - توسعه‌گری* - **	بند ب - تسهیل‌گری	بند ج - کارگزاری
پایه ۳	۲۰ برابر حد نصاب معاملات متوسط	۵ برابر حد نصاب معاملات متوسط	یک برابر حد نصاب معاملات متوسط
پایه ۲	۱۰۰ برابر حد نصاب معاملات متوسط	۱۰ برابر حد نصاب معاملات متوسط	۳ برابر حد نصاب معاملات متوسط
پایه ۱	بالای ۱۰۰ برابر حد نصاب معاملات متوسط	بالای ۱۰ برابر حد نصاب معاملات متوسط	بالای ۵ برابر حد نصاب معاملات متوسط

\*ارقام اعلام شده در این ستون سهم شراکت شهرداری‌ها و شرکت بازآفرینی شهری و یا نهادهای دولتی و عمومی است.

\*\*در صورتی که معیار ارجاع کار بر اساس رویکرد محله‌محوری باشد، ارجاع کار برای رتبه ۳ از ۳ تا ۵ هکتار، رتبه ۲ از ۵ تا ۲۰ هکتار و رتبه ۱ از ۲۰ هکتار به بالا می باشد.  
تنبیه ۱: کمیته ستادی مختار است در ارقام ریالی این دستورالعمل تجدید نظر نماید.

### ماده ۷) سازوکار ارزیابی صلاحیت

بررسی و تطبیق مدارک ارائه شده در سامانه متقاضیان با اصل مدارک و پاسخگویی به آنها توسط کمیته استانی صورت خواهد گرفت و نتیجه در قالب فرم نهایی مندرج در سامانه جهت کنترل نهایی و صدور گواهینامه به کمیته ستادی ارسال خواهد شد.

### الف: اعضاء کمیته ستادی

- ۱- معاون عمران و بهسازی شهری شرکت بازآفرینی شهری ایران (رئیس کمیته)
- ۲- مدیرکل دفتر تجهیز منابع مالی، فنی و اقتصادی
- ۳- مدیرکل دفتر حقوقی و امور قراردادها
- ۴- مدیرکل راهبری و هدایت طرح‌های باز آفرینی شهری
- ۵- دبیر کمیته ستادی (به انتخاب رئیس کمیته ستادی)

### ب: اعضاء کمیته استانی

- ۱- مدیرکل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)
- ۲- مدیرکل دفتر فنی استانداری
- ۳- معاون بازآفرینی شهری و امور مسکن (عضو و دبیر کمیته)

تنبیه ۲: حضور مدیر حراست در جلسات کمیته‌های ستادی و استانی به عنوان ناظر بدون حق رأی الزامی می‌باشد.

کمیته ستادی علاوه بر ارزیابی موردی و خاص متقاضیان، وظیفه نظارت بر حسن اجرای امور در کمیته‌های استانی را به عهده دارد. در هر صورت تشکیل تمامی پرونده‌های متقاضیان و پاسخگویی به آنها به عهده دبیرخانه کمیته استانی خواهد بود.

**تبصره ۳:** در صورتی که کمیته استانی به دلایل موجه تشکیل نشده باشد و یا بررسی مدارک متقاضی در مهلت تعیین شده در کمیته استانی صورت نگرفته و یا بررسی مدارک توسط استان مورد اعتراض متقاضی باشد (بررسی بصورت ناعادلانه انجام شده باشد) در اینصورت کمیته ستادی مختار است رأساً نسبت به تحویل مدارک از متقاضی اقدام و پس از بررسی نتیجه را کتباً به کمیته استانی اعلام نمایند.

**تبصره ۴:** تصمیمات کمیته ستادی و استانی با اکثریت آراء اتخاذ می‌شود و جلسه با حضور نصف به علاوه یک عضو کمیته رسمیت خواهد داشت.

**تبصره ۵:** اقدامات مربوط به امور سامانه گواهینامه صلاحیت ماده ۴ بر عهده دفتر فناوری اطلاعات و ارتباطات می‌باشد.

#### ماده ۸) هیئت رسیدگی به تخلفات

۸-۱- هیئت رسیدگی به تخلفات و شکایات، در شرکت بازآفرینی شهری ایران و با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد:

الف) معاون عمران و بهسازی شهری (رئیس کمیته)

ب) مدیرکل دفتر حقوقی و امور قراردادها

ج) مدیرکل دفتر تجهیز منابع مالی، فنی و اقتصادی

د) دبیر کمیته ستادی (دبیر)

هـ) مدیر حراست

۸-۲- 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.

۸-۳- 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.

۸-۴- در خصوص رسیدگی به شکایات وارده نیز، هیئت نظر نهائی خود را مبنی بر پذیرش یا رد شکایات اعلام خواهد نمود.

۸-۵- هیئت می‌تواند در صورت لزوم، مدارک و اطلاعات لازم را از مبادی ذیربط دریافت نماید.

۸-۶- هیئت در پی بررسی‌های 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

۸-۷- هیئت با حضور اکثریت اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با نظر موافق اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

۸-۸- تصمیمات هیئت مزبور قطعی خواهد بود.

۹-۸- هیئت می‌تواند در صورت لزوم از هر یک از اعضاء کمیته‌های 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 ۶:** هرگونه اصلاح در این دستورالعمل با پیشنهاد کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و با تصویب هیئت مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران، به متقاضیان دریافت گواهینامه از طریق سامانه ماده ۴ اطلاع رسانی خواهد گردید.

**تبصره ۷:** مسئولیت صحت اطلاعات ارائه شده جهت دریافت گواهینامه صلاحیت برعهده دارنده گواهینامه صلاحیت بوده و هر زمان عدم صحت مدارک و مستندات اثبات گردد، گواهینامه صلاحیت از طرف صادرکننده ابطال خواهد شد و پرونده متقاضی جهت رسیدگی به هیئت تخلفات ارجاع خواهد گردید.

**تبصره ۸:** صدورگواهینامه صلاحیت، هیچ‌گونه تعهدی برای مجریان طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری (وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و شهرداری‌ها) در ارجاع کار ایجاد نمی‌کند.

این دستورالعمل، اصلاحیه دستورالعمل مصوب مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۰۶ می‌باشد، که در ۸ ماده و ۲۰ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۰ به تصویب هیئت مدیره شرکت بازآفرینی شهری رسیده است و از تاریخ تصویب جایگزین مصوبات قبلی و لازم الاجرا می‌باشد.