



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازا فرینی شهری ایران

**دستورالعمل احراز صلاحیت موضوع ماده 4
قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و
ناکارآمد شهری**

بسمه تعالی
دستورالعمل احراز صلاحیت 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 احراز صلاحیت مدیریت فنی، مالی و اجرایی اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور واگذاری قسمتی از اختیارات مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی (وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها) به شرح دستورالعمل پیوست ابلاغ می‌گردد.

منظور از واگذاری اختیارات، صرفاً اقدامات مربوط به تصدی‌گری امور و وظایف شرکت عمران و بهسازی شهری و شهرداری‌ها است که در قالب سه گرایش جداگانه به شرح زیر، قابل واگذاری است.

بند الف) گرایش توسعه‌گری

بند ب) گرایش تسهیل‌گری

بند ج) گرایش کارگزاری

تبصره ۱: 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 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 احیاء، بهسازی و نوسازی توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، شماره ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ تاریخ ابلاغ ۱۳۹۳/۷/۲ هیأت 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 احیاء، بهسازی و نوسازی توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، شماره ۷۴۹۰۰/۴۸۶۰۱ هـ تاریخ ابلاغ ۱۳۹۳/۷/۲ هیأت وزیران)**
محدوده‌هایی که به موجب طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه‌های ساماندهی در سند ملی راهبردی احیاء، 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، دستور کار 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. لازم به توضیح است که ویژگی‌ها، اصول و روش تدوین این سند در بخش ششم با جزئیات بیشتر تشریح شده 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 برگرفته 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 راهبری 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.

ج- 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 زیربنایی و روبنایی و فضاهای عمومی در مقیاس پلاک‌های انفرادی، تجمیعی، در مقیاس محلی و شهری، مدیریت و مسئولیت اجرا و یا سرمایه‌گذاری را بر عهده دارد.

چ- 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.

ح - 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 عمران و بهسازی شهری و یا شهرداری‌ها را تا حصول نتیجه پیگیری کند.

خ - 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.

تبصره: اشخاص حقیقی هیچ گونه رابطه استخدامی با دولت (قراردادی، پیمانی، رسمی) اعم از وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و شرکت‌های تابعه آن نداشته و در حال حاضر شاغل در دستگاه‌های مزبور نباید باشند.

د - اشخاص حقوقی

شرکت‌ها، موسسات و نهادهایی که سهام دولت اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و شرکت‌های دولتی در آنها کمتر از ۵۰ درصد باشد، اشخاص حقوقی مجاز در این دستورالعمل به حساب می‌آیند.

ر - 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.

ز - 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.

س - ارزیابی کننده

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

ش - 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.

ص - 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.

ض - گواهی صلاحیت

گواهینامه‌های که توسط ارزیابی‌کننده به متقاضی واجد شرایط در چارچوب این دستورالعمل و با اعتبار ۲ ساله (از زمان صدور)، اعطا 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 یک تا سه 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 محدودها 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 صد درصدی در ریسک سرمایه‌گذاری و طراحی مکانیزم تامین مالی و تضمین سود سرمایه‌گذاری با استفاده از ابزارهای بازار پول و سرمایه
- ارایه 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

- مدیریت و اجرای کلیه امور اداری، حقوقی، قانونی، مالی و اجرایی محدوده‌های هدف بازآفرینی
- مدیریت و اجرای فرآیندهای حوزه اراضی و املاک و تجهیز منابع مرتبط با ساخت‌وساز در خصوص املاک و مستغلات شرکت بازآفرینی شهری و شهرداری‌ها (صدور پروانه، اخذ مجوزها، تجمیع، بخشودگی و...)

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

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 مدیریتی، فنی و تخصصی

۲- توانایی مالی، سرمایه‌گذاری و تجهیز منابع

۳- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

۴- سوابق مرتبط

۱- توانایی مدیریتی، فنی و تخصصی

امتیاز	گرایش تخصصی	گروه‌های تخصصی	سقف امتیاز
۳	معماری*	گروه ۱) فنی (گرایش‌های مرتبط)	۲۵
۲	طراحی شهری یا مرمت		
۲	برنامه‌ریزی شهری یا شهرسازی		
۲	مدیریت ساخت		
۳	عمران*		
۲	مدیریت پروژه و ساخت*	گروه ۲) مدیریت	
۲	مدیریت بازرگانی یا مالی یا تولید و عملیات		
۲	مهندسی صنایع یا مدیریت صنعتی		
۲	مدیریت اجرایی یا MBA		
۲	اقتصاد*	گروه ۴) حقوقی	
۳	حقوق با گرایش خصوصی*		
۲	محیط زیست		
۲	علوم اجتماعی*	گروه ۵) محیط زیست	
۲		گروه ۶) علوم اجتماعی	

تبصره ۱) در کلیه گروه‌های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کارشناسی باشد؛ با افزایش سطح به کارشناسی ارشد ۰.۱۵ و دکتری ۳ ضریب امتیاز بیشتری کسب می‌شود.

تبصره ۲) در کلیه گروه‌های تخصصی حداقل سابقه سه سال است و امتیاز کارشناسان در هر کدام 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.

۲- توانایی مالی، سرمایه‌گذاری و تجهیز منابع

امتیاز	سطح	شاخص مالی	سقف امتیاز
۱	به ازای هر 5 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

امتیاز	سطح	نوع مدیریت	سقف امتیاز
0.5	به ازای هر سال تجربه مدیریت مرتبط*	مدیرعامل	۲.۵
0.5	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیأت مدیره شرکت‌ها با فعالیت مرتبط	اعضاء هیأت مدیره	۲.۵
1	دارا بودن گواهی‌نامه‌های مرتبط (ISO) و ...	گواهی‌نامه	۵
۱	دارا بودن ساختار تفصیلی، شرح وظایف، مستندات فرآیندی و ...	تشکیلات و ساختار تفصیلی	۵

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

۴- سوابق مرتبط

امتیاز	اقدامات	نوع فعالیت	سقف امتیاز
پایه ۱: ۵ امتیاز	دارا بودن صلاحیت ارائه خدمات پیمانکاری از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «ساختمان و ابنیه»	۱- ساخت و مشارکت در ساخت	۳۰
پایه ۲: ۴ امتیاز			
پایه ۳: ۳ امتیاز			
پایه ۴: ۲ امتیاز			
پایه ۵: ۱ امتیاز			
ارشد: ۴ امتیاز	دارا بودن پروانه انبوه سازی از وزارت راه و شهرسازی		
پایه ۱: ۳ امتیاز			
پایه ۲: ۲ امتیاز			
پایه ۳: ۱ امتیاز			
۵	دارا بودن صلاحیت ارائه خدمات طرح و ساخت غیرصنعتی از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «ساختمان و ابنیه»	۲- تجهیز منابع مالی و جذب سرمایه	
۴	دارا بودن صلاحیت ارائه خدمات مدیریت طرح از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور در گروه «شهرسازی و معماری»		
۳	تامین منابع مالی پروژه‌های سرمایه گذاری داخل محدوده‌های هدف		
۲	تامین منابع مالی پروژه‌های سرمایه گذاری خارج محدوده‌های هدف	۳- اقدامات مشارکتی و توان اجرایی کنشگران محله‌ای	
۳	تامین منابع مالی پروژه‌های سرمایه گذاری از طریق بازار سرمایه		
۴	هرگونه اقدامی که در راستای ارتقا و توانمندی‌های کنشگران محله ای باشد		

*اقدامات این بخش‌ها به شرط انجام در محدوده‌های هدف، در صورت ارایه مستندات قراردادهای قبلی مشمول امتیاز خواهند شد.

شرایط احراز صلاحیت مجوز بند ب - تسهیل گری

مجوز این گرایش تنها به افراد حقوقی داده می شود.

۱- توان تخصصی و مهارت حرفه ای

۲- دارا بودن ساختار تشکیلاتی و سازمان اجرایی

۳- سوابق مرتبط

۱- توان تخصصی و مهارت حرفه ای

امتیاز	گرایش تخصصی	گروه های تخصصی	سقف امتیاز
۳	معماری یا عمران	گروه (۱) فنی	۳۵
۳	طراحی شهری یا مرمت		
۳	برنامه ریزی شهری یا شهرسازی*		
۲	مهندسی صنایع یا MBA یا مدیریت اجرایی		
۲	اقتصاد*	گروه (۲) اقتصادی	
۲	علوم اجتماعی*	گروه (۳) اجتماعی	
۱	حقوق با گرایش خصوصی*	گروه (۴) حقوق	
۱	محیط زیست	گروه (۵) محیط زیست	
تبصره (۱) در کلیه گروه های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کارشناسی باشد؛ با افزایش سطح به کارشناسی ارشد ۰.۱۵ و دکتری ۳ ضریب امتیاز بیشتری کسب می شود.			
تبصره (۲) در کلیه گروه های تخصصی حداقل سابقه سه سال است و امتیاز کارشناسان در هر کدام از گروه های تخصصی ذکر شده در جدول فوق به ازای هر ۳ سال سابقه در رشته مربوطه و در باز آفرینی بافت های ناکارآمد ۰.۵ ضریب حداکثر تا سقف یک امتیاز افزایش خواهد یافت.			
تبصره (۳) گرایش های ستاره دار برای احراز صلاحیت در گرایش تسهیل گری الزام آور 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	۲.۵
۰.۵	به ازای هر سال تجربه عضویت در هیأت مدیره شرکت ها با فعالیت مرتبط	اعضاء هیأت مدیره	۲.۵
۱	دارا بودن گواهی نامه های مرتبط (ISO و...)	گواهی نامه	۵
۱	دارا بودن ساختار تفصیلی، شرح وظایف، مستندات فرآیندی و ...	تشکیلات و ساختار تفصیلی	۵

* سابقه مدیریت نهادها یا شرکت های با موضوع فعالیت مرتبط با اهداف و برنامه های شرکت باز آفرینی شهری ایران
 ** سازمان های 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.

*** بدیهی است برای ارجاع کار، راه اندازی نهاد توسعه محله و تهیه برنامه مشارکتی باز آفرینی محله دارا بودن یکی از صلاحیت های مشاوره گروه شهرسازی از سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور یا قرارداد همکاری با مشاورین شهرساز مذکور ضروری است.

۳- سوابق مرتبط

امتیاز	نوع فعالیت و اقدامات	سقف امتیاز
۱۰	انجام امور مربوط به تسهیل گری	۵۰
۱۰	آموزش	
۵	کاربردی و ارزیابی	
10	همکاری با تشکل ها	
*اقدامات این بخشها به شرط انجام در محدوده های هدف، در صورت ارایه مستندات قراردادهای قبلی مشمول امتیاز خواهند شد.		
**شرکت در دوره آموزشی تسهیل گری مورد تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا دارای گواهینامه مورد تایید شرکت		

شرایط احراز صلاحیت مجوز بند ج - کارگزاری

مجوز این گرایش افراد حقیقی و حقوقی داده می شود.

۱- توان تخصصی و مهارت حرفه ای

۲- سوابق مرتبط

۱- توان تخصصی و مهارت حرفه ای

امتیاز	گرایش تخصصی	گروه های تخصصی	سقف امتیاز
۱۰	معماری	گروه (۱) فنی/مطالعاتی/اجتماعی	۶۰
۱۰	شهرسازی یا برنامه ریزی شهری		
۱۰	عمران		
10	علوم اجتماعی		
۱۰	اقتصاد یا مالی یا مدیریت	گروه (۲) علوم اقتصادی/مالی	
۱۰	حقوق	گروه (۳) حقوق	
تبصره (۱) در کلیه گروه های تخصصی حداقل سطح تحصیلات باید کاردانی باشد.			

۲- سوابق مرتبط

نحوه امتیاز دهی	سقف امتیاز
اشخاص حقوقی که بصورت تخصصی در حوزه بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده، سکونتگاه های غیررسمی و ناکارآمد شهری طرف قرارداد مدیریتی و یا مباشرتی با شرکت بازآفرینی شهری یا شهرداری ها بوده اند به ازاء هر قرارداد کارگزاری 5 امتیاز	۴۰

ماده ۵) الزامات کسب امتیاز

شرکت متقاضی ملزم به ارائه قرارداد کارشناسان امتیاز آور می باشد لازم به ذکر است کارشناسان معرفی شده می بایست حداقل ۶ ماه سابقه کار و بیمه داشته باشند.

سوابق مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره فقط در بخش مربوطه لحاظ و در بخش کارشناسان قابل اعمال نمی باشد.

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.

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.

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 اشخاص (در هر سه گرایش)

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

حداقل امتیاز مورد نیاز جهت اخذ صلاحیت ۵۰ امتیاز است.

ماده 6) 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 - توسعه گری * - **	بند ب - تسهیل گری	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.

** چنانچه توسعه گر قراردادی با دستگاه های دولتی نداشته باشد، معیار ارجاع کار بر اساس رویکرد محله محوری می باشد، بدین صورت که 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.

تبصره 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 استانی

۱- مدیر کل راه و شهرسازی (رئیس کمیته)

۲- مدیر کل دفتر فنی استانداری

۳- معاون بازآفرینی شهری و امور مسکن (عضو و دبیر کمیته)

ب: اعضاء کمیته ستادی

۱- عضو هیأت مدیره و راهبر حوزه فنی با تشخیص مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران (رئیس کمیته)

۲- مدیرکل تجهیز منابع و مشارکت ها

۳- مدیرکل امور حقوقی

۴- مدیرکل راهبری و هدایت طرح های بازآفرینی شهری

۵- دبیر کمیته ستادی (به انتخاب رئیس کمیته ستادی)

تبصره ۱: اقدامات مربوط به امور سامانه گواهینامه صلاحیت ماده ۴ بر عهده دفتر فناوری اطلاعات و ارتباطات می باشد. کمیته ستادی علاوه بر ارزیابی موردی و خاص متقاضیان، 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 ۲: بررسی مدارک در کمیته ستادی هنگامی صورت می گیرد که کمیته استانی 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.

تبصره ۳: حضور مدیر حراست در جلسات کمیته های ستادی و استانی به عنوان ناظر بدون حق رأی الزامی می باشد.

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

ماده ۸) هیأت رسیدگی به تخلفات

۸-۱- هیأت رسیدگی به تخلفات و شکایات، در شرکت بازآفرینی شهری ایران و با ترکیب زیر تشکیل می گردد:

الف) عضو هیأت مدیره، راهبر امور فنی (رئیس)

ب) مدیرکل امور حقوقی

ج) مدیرکل تجهیز منابع و مشارکت ها

د) دبیر کمیته ستادی (دبیر)

ه) مدیرکل 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 هیأت 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، سازمان ها، نهادها و... مراتب توسط هیأت، مورد بررسی و رسیدگی قرار خواهد گرفت.

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

۸-۵- هیأت می تواند در صورت لزوم، مدارک و اطلاعات لازم را از مبادی ذیربط دریافت نماید.

۸-۶- هیأت در پی بررسی های جامع خود می تواند 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- هیأت با حضور اکثریت اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با نظر موافق اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

۸-۸- تصمیمات هیأت مزبور قطعی خواهد بود.

۸-۹- هیأت 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 ۱: هرگونه اصلاح در این دستورالعمل با پیشنهاد کمیته ارزیابی و تعیین صلاحیت ستادی و با تصویب هیأت مدیره شرکت بازآفرینی شهری ایران، به متقاضیان دریافت گواهینامه از طریق سامانه ماده ۴ اطلاع رسانی خواهد گردید.

تبصره ۲: 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 هیأت تخلفات ارجاع خواهد گردید.

تبصره ۳: صدور گواهینامه صلاحیت، هیچ گونه تعهدی برای مجریان طرح های بهسازی و نوسازی شهری (وزارت راه و شهرسازی، شرکت بازآفرینی شهری ایران و شهرداری ها) در ارجاع کار ایجاد نمی کند.

این دستورالعمل، اصلاحیه دستورالعمل مصوب مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۱۴ می باشد، که در ۸ ماده و ۱۸ تبصره در جلسه مورخ به تصویب هیأت مدیره شرکت بازآفرینی شهری رسیده است و از تاریخ تصویب جایگزین مصوبات قبلی و لازم الاجرا می باشد.