



شناسه	رویه اجرایی	تاریخ تهیه گزارش	۱۴۰۱/۰۸/۰۲
عنوان موضوع	درخواست اجرایی شدن بیمه تضمین کیفیت ساختمان		
مرجع طرح موضوع	کمیته ساختمان و عمران		
شرح موضوع	<p>بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان یا بیمه تضمین کیفیت ساختمان در گروه بیمه های اموال قرار می گیرد و بر اساس جزء ۳ از بند ب ماده ۳۰ قانون چهارم توسعه که صدور گواهی پایان کار را برای ساختمان های عمومی و مجتمع های مسکونی منوط به داشتن بیمه نامه کیفیت ساختمان کرده از سال ۱۳۸۷ توسط بیمه مرکزی طراحی و به شرکت های بیمه جهت اجرا ابلاغ گردید. این بیمه نامه خسارت های ناشی از طراحی غلط، مواد یا مصالح معیوب و اجرای نادرست کار وارد به ساختمان های در حال بهره برداری را پس از تکمیل و تحویل ساختمان به ذینفع به مدت زمان معین تحت پوشش قرار می دهد. بنابراین با توجه به اینکه قانون بیمه تضمین کیفیت ساختمان که در برنامه های چهارم و پنجم توسعه و با هدف ارائه ضمانت به خریداران مسکن تصویب شده بود، به دلیل اجماع دولت (وزارت راه و شهرسازی)، شرکت های بیمه گر و انبوه سازان مبنی بر عدم اجرای آن و نیز عدم نگارش و تصویب آیین نامه های اجرایی مربوطه در هیئت دولت طی یک دهه گذشته، هیچ گاه رنگ اجرا به خود ندید تانهایتاً با حذف بند قانونی بیمه تضمین کیفیت ساخت در برنامه ششم توسعه، دیگر هیچ دستگاهی متولی تضمین کیفیت مسکن به عنوان سرپناه شهروندان تعیین نشود. لذا با توجه به اهمیت موضوع، کمیته عمران و ساختمان شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی استان قزوین با دعوت از معاونت محترم امور عمرانی استانداری، نمایندگان محترم بخش خصوصی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، سایر مدیران تشکل های صنعت ساختمان و ... جلسه کارشناسی به شرح ذیل برگزار نمود.</p>		
ایرادات و مشکلات مطروحه	<ul style="list-style-type: none"> • عدم اجرای صحیح بیمه تضمین کیفیت ساختمان • ایجاد خسارت های ناشی از طراحی غلط و استفاده از مواد یا مصالح معیوب و نامناسب 		
جمع بندی جلسه کارگروه تخصصی (کارشناسی) به تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۷	<p>جلسه کارشناسی در ساعت ۸:۳۰ صبح روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۷ با حضور رئیس محترم کمیته ساختمان و عمران، کارشناسان دبیرخانه، مشاور محترم عالی اتاق، نمایندگان محترم بخش خصوصی و سازمان نظام مهندسی ساختمان و ... تشکیل و همگی نظرات کارشناسی خود را طبق شرح مذاکرات در خصوص اجرایی شدن مبحث بیمه تضمین کیفیت ارائه نمودند.</p>		



در ابتدای جلسه جناب آقای نصیری مشاور محترم عالی اتاق ضمن خوشامدگویی به حاضرین در جلسه و خیر مقدم ویژه به آقای دکتر رجحانی معاون محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری به موضوع دستور جلسه پرداخته و توضیحاتی را بیان نمودند سپس از آقای سلطانیه رئیس محترم کمیته ساختمان و عمران شورا خواستند توضیحاتی را بیان نمایند.

آقای سلطانیه رئیس محترم کمیته ساختمان و عمران به موضوع دستور جلسه پرداخته و مقدماتی در رابطه با بیمه تضمین کیفیت ساختمان شامل تعاریف و تاریخ آن در ایران بیان و اشاره نمودند موضوع اساسی که مد نظر ماست موضوع اجرایی شدن بیمه تضمین کیفیت به شکل واقعی است. در حال حاضر یک سری بیمه ها در کشور وجود دارد که مربوط به عیوب پنهان و آشکار ساختمان است و چیزی که حاکم بر این قراردادهاست مربوط به ساختمان هایی هست که در حال ساخت هستند یا ساخته شده اند و نسبت به کیفیتش برای یک مدت زمانی بیمه می کنند. بنابراین پیشنهاد ایشان این بود که باید ساختاری ایجاد شود که بیمه ها نظارت و بازرسی ساختمان را از ابتدا انجام و ساختمان را از لحاظ ساختار، تاسیسات و ... تضمین و حق بیمه بگیرند که این نیازمند تیم قوی است. بنابراین وقتی بیمه ای پروژه ای را بیمه و این ریسک را می پذیرد باید در روند ساخت نظارت مناسبی داشته تا مشمول خسارت نشود و از طرف دیگر کارفرما هم خیالش راحت است که ساختمان اش از هر لحاظ بی نقص است.

آقای خطیبی نماینده محترم بخش خصوصی بیان داشتند این موضوع چندین سال است که دغدغه مهندسین است و مسئولیت ساختمان ۹۹ درصد به عهده مهندسین است. بنابراین اشاره داشتند این موضوع بیمه تضمین کیفیت ساختمان می تواند در جهت تسهیل کار شهرداری و نظام مهندسی باشد.

آقای کیانمهر عضو محترم کمیته ساختمان توضیحاتی در خصوص قدمت بیمه عیوب پنهان و اساسی ساختمان در جهان و ایران را بیان و خواستار الزامی شدن این بیمه در کنار ساخت و ساز بودند زیرا زمانی که شرکت بیمه یک پروژه ای را بیمه می کند این ریسک را می پذیرد که از کیفیت ساخت آنجا مطمئن باشد بنابراین نظارت مناسبی در روند ساخت به جهت جلوگیری از خسارت را دارد.

آقای مهندس رئوفیان رئیس محترم انجمن انبوه سازان و عضو کمیته ساختمان نیز بیان داشتند، شرکت بیمه اگر یک ساختمان را بیمه می نماید، مسائل نظارتی خود را از طریق شرکت های بازرسی خود انجام می دهد که این باعث تداخل شرکت های بازرسی بیمه و نظام مهندسی می شود. بنابراین موضوع چگونگی اجرای نظارت برای جلوگیری از این تداخل باید در نظر گرفته شود و اشاره داشتند با توجه به بررسی و آمادگی بیمه کار آفرین پیشنهاد دادند که جلساتی با بیمه مذکور در این خصوص برگزار گردد.



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره (۱) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی)

آقای معارفی نماینده محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان ضمن اعلام آمادگی نظام مهندسی ساختمان در جهت همکاری تحقق اجرائی شدن مصوبه مجلس بر الزامی بودن انجام بیمه تضمین کیفیت ساختمان دانستند و اشاره داشتند در ماده ۳۳ مبحث ۲ مقررات ملی مجریان را مکلف نموده است که تحت بیمه تضمین کیفیت باشند لیکن مشکل اصلی اینجاست که بیمه ها خودشان را مکلف به این موضوع نمی دانند بنابراین پیشنهاد تشکیل شرکت های بازرسی جهت اجرای این بیمه تضمین کیفیت دادند و هدف اصلی این کار را حفظ سرمایه های ملی و رفاه و آسایش و رضایت بهره برداران دانستند.

آقای رحمانی نماینده محترم انجمن شرکت های ساختمانی و تاسیساتی و عضو کمیته ساختمان نیز ضمن تایید صحبت های سایرین بیان داشتند بیمه تضمین کیفیت جزء گونه های مهندسی است و زیر شاخه اموال قرار می گیرد. بنابراین پیشنهاد ایشان این بود به جهت اینکه ریسک کار کم شود در مرحله صدور جواز و هنگام اجرای پروژه شرکت های بیمه ای ورود به کار نمایند و روند اجرایی را از طریق شرکت های بازرسی انجام دهند همچنین شرکت های بیمه ای از این موضوع استقبال میکنند چرا که جزء منابع درآمدی آنها محسوب می گردد. و در پایان پیشنهاد دادند علاوه بر پروژه های خصوصی این بیمه برای پروژه های دولتی و عمرانی نیز تسری یابد.

آقای دکتر رجحانی معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی استانداری بیان داشتند جهت ارتقای کیفیت در نظام فنی اجرائی شرکت های مشاور دارای صلاحیت و در بخش دیگر نظام مهندسی ساختمان این مسئولیت را عهده دار هستند. کل صنعت ساختمان در دنیا در حال پوست اندازی است و دانشگاه های ما نیز دنبال تولید مقاله هستند تا تولید فناوری و نیاز دنیا، لذا در حوزه ساختمان هم نیاز داریم فناوری های جدید بسته به نیاز امروز را تولید کنیم و مطمئناً در ده سال آینده شاهد تغییرات شگرفی در دنیا خواهیم بود و اگر ما چابکی لازم را در صنعت ساختمان ایجاد نکنیم در این حوزه جا خواهیم ماند و فرآیندهای ساخت و ساز متحول خواهد شد همچنین مدیریت ساخت و ساز و مدیریت پروژه نیز بسیار مورد توجه قرار دارد و بیشتر قرار خواهد گرفت. پس ما باید آماده دگرگونی ها باشیم. در ادامه بیان داشتند یکی از بخش های مدیریت پروژه، مدیریت کیفیت است که یکی از ابزارها و شاخص ها بیمه تضمین کیفیت است اما در چگونگی و پیاده سازی آن مشکل وجود دارد. بنابراین پیشنهاد دادند اتاق یک پروژه تعریف و الگوی پیاده سازی را در آن مشخص نماید و در جهت اجرایی شدن آن از آنجایی که استان دارای مزیت هایی از جمله جمع و جور بودن استان می باشد اگر این کار به صورت موفق در استان انجام شود کمک بسیار خوبی به کشور خواهد داشت که روش موفق است (draft is power). بنابراین بهتر



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره (۱) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفتگوی دولت و بخش خصوصی)

است که یک مدل و یک نمونه مناسب بیمه تضمین کیفیت در کشورهای موفق که از لحاظ اجتماعی نزدیک به ما باشد بررسی و مطالعه شود. در نهایت ایشان با کلیت ماجرا موافق بودند و گفتند معاونت عمرانی استانداری در جهت نحوه پیاده سازی این موضوع آمادگی کامل همراهی را دارد. همچنین پیشنهاد دادند برای اجرای این کار باید زمان در نظر گرفته شود به عنوان مثال برنامه زمانی سه ماهه برای بررسی و سه ماه هم برای تدوین و دستورالعمل های اجرایی تا بتوانیم انشاءالله از آغاز سال ۱۴۰۲ آن را به صورت پایلوت اجرا نماییم. خروجی این بررسی ها و دستورالعمل ها باید پیاده کردن سگمنت (segment) مناسب با ساخت و ساز باشد. و اشاره داشتند ما سه نوع پروژه داریم: ۱- توسعه ای ۲- حل مساله ۳- بهبود فرآیند که بیمه تضمین کیفیت یک پروژه بزرگ و مهم در جهت بهبود فرآیند است که می شود در قالب پروژه بزرگ استانی به آن توجه نمود چرا که در جهت ارتقای صنعت می تواند مهم باشد. بنابراین پیشنهاد تهیه یک دستورالعمل و الگو برای پیاده سازی اجرای بیمه تضمین کیفیت برای ساختمان ها در آخر سال و اجرای پایلوت در سال آتی دادند.

آقای سلطانیه بیان داشتند ما باید از ظرفیت هایی که داریم حداکثر استفاده را انجام دهیم. در کشور ما به کلمه بهره وری هیچ وقت اهمیت داده نشده است و باعث شده است که ما در حال حاضر با چنین مشکلی مواجه باشیم و اشاره داشتند یک کار مطالعاتی دقیق که هر جا ارائه شود باید به تمام زوایا توجه و پاسخگو باشد اگر بخواهد عملیاتی و با کمترین اختلال انجام شود.

در پایان آقای نصیری بیان داشتند که از آنجایی که آقای دکتر رجحانی با کلیات این موضوع موافق بودند و آن چیزی که باید به آن اهمیت داده شود همین برنامه زمانی بود که آقای دکتر فرمودند به جهت اینکه متوقف نشود و برای اینکه مشخص شود که ما از بالادستی چه چیزی را می خواهیم باید ذیل این بیمه نامه به صورت ریز (پروژه مطالعاتی تعریف شود و یا موضوعی که دستگاه ها باید مکلف شوند و ...) مشخص شود و به همین ترتیب در شورای گفت و گوی دولت و بخش خصوصی مطرح گردد. در نهایت پس از بررسی، برای عملیاتی نمودن این مقررات پیشنهادات ذیل را مطرح نمودند.

- درخواست تسریع در اجرائی نمودن بیمه تضمین کیفیت ساختمان
 - تدوین الگوی پیاده سازی بیمه تضمین کیفیت تا پایان سال
- توضیح: مقرر شد با محوریت اتاق بازرگانی استان (کمیته ساختمان و عمران) یک پروژه پایلوت (طرح مطالعاتی)، به منظور ارائه ساز و کار اجرایی و استقرار سیستمی جهت استفاده از بیمه های تضمین کیفیت

• پیشنهادات



فرم گزارش کارشناسی

(پیوست شماره (۱) دستورالعمل تشکیل و نحوه اداره جلسات شوراهای استانی گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی)

ارائه گردد تا به عنوان مسیری اختیاری در امتداد ارتقای کیفیت ساخت و ساز و اخذ مجوزات، پروانه ها و پایان کارهای ساختمانی مورد استفاده قرار گیرد.	
<ul style="list-style-type: none">• جزء ۳ از بند ب ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه جمهوری اسلامی ایران• بند ب ماده ۱۶۸ قانون برنامه پنجم توسعه توسعه جمهوری اسلامی ایران	فهرست مستندات و مدارک پشتیبان