



فصلنامه تخصصی عمران سیداد

سال اول، شماره ۲، زمستان ۱۴۰۴

صاحب امتیاز:	مرکز آموزش عالی علمی کاربردی غیر دولتی دره شهر یک
مدیر مسئول:	مهندس مجتبی رشیدنهل
سر دبیر:	مهندس مجتبی رشیدنهل
مدیر اجرایی:	مهندس رودابه نجمایی
کارشناس:	مهندس شبنم خزرایی
نشانی دفتر نشریه:	تهران، خیابان قائم مقام فراهانی، پلاک ۱۸۶، طبقه ۲، واحد ۲۲
تلفن:	۸۶۰۴۶۲۰۰ _ ۰۲۱ (داخلی ۱۱۲)
فکس:	۸۶۰۴۶۲۰۰ _ ۰۲۱
سامانه:	www.journal.sidad.ir
رایانامه:	journal@sidad.ir

فهرست

عنوان	صفحه
درباره نشریه سیداد:	۳
اهداف و چشم انداز:	۳
اعضا هیات تحریریه:	۴
هوش مصنوعی چگونه مصرف انرژی ساختمان‌های مسکونی را مدیریت می‌کند؟	۵
گرافیک محیطی و تجربه کاربر در محیط شهری	۱۶
نقش زنان در توسعه پایدار صنعت ساختمان	۳۱
مرمت و کاشی کاری تزئینی	۳۷
مصاحبه اختصاصی	۵۱

درباره نشریه سیداد:

نشریه تخصصی سیداد با تمرکز بر حوزه عمران و ساخت‌وساز، به‌عنوان مرجعی علمی و کاربردی، به بررسی و تحلیل چالش‌های فنی، حقوقی، مدیریتی و اجرایی پروژه‌های عمرانی می‌پردازد. این نشریه با بهره‌گیری از دیدگاه‌ها و تجربیات کارشناسان رسمی، اساتید دانشگاه و متخصصان صنعت، جدیدترین رویکردها، استانداردها، مطالعات موردی و تحلیل‌های تخصصی را ارائه می‌دهد و با هدف ارتقای کیفیت تصمیم‌گیری، کاهش ریسک و توسعه دانش حرفه‌ای، پلی مؤثر میان دانش نظری و تجربه عملی در صنعت عمران ایجاد می‌کند.

اهداف و چشم‌انداز:

نشریه تخصصی سیداد با هدف ارتقای سطح دانش حرفه‌ای در حوزه عمران و ساختمان، به دنبال ایجاد بستری معتبر برای تبادل دانش میان کارشناسان، مهندسان، پژوهشگران و فعالان صنعت ساخت‌وساز است. این نشریه تلاش می‌کند با انتشار تحلیل‌های تخصصی، مطالعات موردی، مقالات علمی-کاربردی و بررسی ضوابط و استانداردها، به بهبود کیفیت تصمیم‌گیری فنی و مدیریتی، کاهش ریسک پروژه‌ها و افزایش شفافیت در فرآیندهای اجرایی و کارشناسی کمک کند. همچنین، حمایت از تولید محتوای اصیل، مستند و مبتنی بر تجربه‌های واقعی پروژه‌های عمرانی از اهداف اصلی این نشریه به شمار می‌آید.

چشم‌انداز نشریه سیداد

چشم‌انداز نشریه سیداد تبدیل شدن به یکی از مراجع معتبر و اثرگذار در حوزه عمران و ساختمان در سطح کشور است؛ مرجعی که به‌عنوان پل ارتباطی میان دانش دانشگاهی، تجربه‌های میدانی و نیازهای واقعی صنعت عمل می‌کند. سیداد در افق پیش‌رو، با تمرکز بر نوآوری، فناوری‌های نوین، هوشمندسازی ساخت‌وساز و رویکردهای پایدار، می‌کوشد نقش مؤثری در توسعه حرفه‌ای مهندسان و ارتقای استانداردهای صنعت ساختمان ایفا کند و به مرجعی قابل اعتماد برای تصمیم‌سازان، مدیران پروژه و کارشناسان رسمی بدل شود.

اعضا هیات تحریریه			
ردیف	نام	سمت	ایمیل
۱	مجتبی رشیدنهل	سردبیر	m.rashidnahal@yahoo.com
۲	مجتبی رشیدنهل	مدیر مسئول	m.rashidnahal@yahoo.com
۳	رودابه نجمائی	مدیر اجرایی	Roudabehnajmaei@gmail.com
۴	حمید علیمحمدی	هیات تحریریه	Alimohammadi.ha@gmail.com
۵	شبنم خزرای	کارشناس	shabnamkhazraei@gmail.com

مصاحبه اختصاصی

موضوع: مسئولیت قانونی سازنده پس از تحویل ساختمان



میزبان: رودابه نجمایی

میهمان: دکتر مجتبی رشیدنهاد

کارشناس رسمی راه و ساختمان

خوشحالیم که در این گفت و گو همراه شما هستیم تا به یکی از موضوعات مهم، کاربردی و در عین حال چالش برانگیز حوزه ساخت و ساز، یعنی «مسئولیت های سازنده پس از تحویل ساختمان» بپردازیم؛ موضوعی که در سال های اخیر با افزایش پیچیدگی پروژه های ساختمانی، رشد انتظارات بهره برداران و حساسیت های حقوقی و بیمه ای، اهمیت دوچندانی یافته است.

تحویل ساختمان همواره به عنوان نقطه پایان فرآیند اجرا تلقی می شود، اما در واقع آغاز مرحله ای جدید از مسئولیت های فنی، حقوقی و حرفه ای سازنده است. پرسش هایی نظیر حدود تعهدات سازنده پس از تحویل، مسئولیت در قبال عیوب پنهان، نحوه رسیدگی به خسارات ناشی از نقص اجرا، ارتباط ضمانت های

قراردادی با الزامات قانونی و نقش بیمه‌های مسئولیت در پوشش ریسک‌های پس از بهره‌برداری، از جمله موضوعاتی است که هم برای فعالان صنعت ساختمان و هم برای مالکان و بهره‌برداران از اهمیت بالایی برخوردار است.

در شرایطی که مقررات ملی ساختمان، آیین‌نامه‌های فنی، قوانین مسئولیت مدنی و سازوکارهای بیمه‌ای هر یک بخشی از این حوزه را پوشش می‌دهند، تبیین دقیق حدود مسئولیت‌ها و تفکیک تعهدات قراردادی از مسئولیت‌های قانونی، نیازمند نگاه تخصصی و تجربه میدانی است. به‌ویژه در موارد بروز خسارت، تعیین منشأ نقص، تشخیص قصور احتمالی و ارزیابی میزان مسئولیت سازنده، از پیچیده‌ترین مباحث کارشناسی محسوب می‌شود.

در همین راستا، افتخار داریم میزبان **جناب آقای دکتر مجتبی رشید نهال** باشیم؛ کارشناس رسمی دادگستری در رشته ساختمان و ارزیاب خسارت بیمه، که با سال‌ها تجربه در حوزه کارشناسی فنی، رسیدگی به اختلافات ساختمانی و ارزیابی خسارات پروژه‌های عمرانی، دیدگاهی جامع و مبتنی بر تجربه عملی نسبت به مسئولیت‌های سازندگان پس از تحویل ساختمان دارند. در این گفت‌وگو تلاش خواهیم کرد با بهره‌گیری از دانش تخصصی و تجربیات ارزشمند ایشان، ابعاد فنی، حقوقی و بیمه‌ای این موضوع را بررسی کرده و به پرسش‌های رایج فعالان صنعت ساختمان پاسخ دهیم.

• **آقای دکتر رشید نهال بعد از بعد از تحویل یک ساختمان مسئولیت قانونی سازنده تا چه زمانی ادامه دارد و شامل چه مواردی می‌شود؟**

✓ این سوال خیلی عمومی است، اگر ما مبنا را بر این بگذاریم این سازنده یک پروژه‌ی دولتی باشد مبنای آن بر اساس قرارداد، بر اساس شرایط عمومی پیمان، یا موارد مشابه که در هر کدام از آنها سازنده یک سال مسئولیت دارد که اگر در طول این یک سال هر مشکلی برای ساختمان، البته مشکلاتی که ناشی از ساخت بوده، مثلاً حادثه زلزله ارتباطی با سازنده ندارد یا مثلاً خود فرد چیزی را در ساختمان خراب کند شامل این موارد نمی‌شود. اما مثلاً دیواری ترک بخورد، کاشی در بیاید و... به خاطر اینها، یک سال، ده درصد مبلغ پیمان را به عنوان حسن انجام کار نگه میدارند. اما عموماً ساختمان‌هایی که داخل شهر ساخته میشوند، خصوصی‌اند و نظام مهندسی بر

ساخت آنها نظارت دارد و سازنده علی‌رغم اینکه در قانون داریم که باید مجری ذیصلاح باشد، مجری ذیصلاح نیست. مالک خودش می‌سازد یا می‌دهد بصورت امانی یک پیمانکار اسکلتش را، و پیمانکار دیگر بخش دیگری را می‌سازد. این یکی از جاهاییست که حقوق آن مالک ضایع می‌شود. اگر سازنده معتبری نباشد بعد از اینکه تحویل داده شد، تضمین یا تعهدی وجود ندارد، خب به خاطر همین، در نظام مهندسی بحث مجری ذیصلاح را مطرح میکنند و مجری ذیصلاح مسئولیت قبول می‌کند.

- **رایج‌ترین ایرادهایی که مالکان پس از تحویل ساختمان با آن مواجه می‌شوند چیست و کدامیک از آنها بر عهده سازنده است؟**

✓ معمولاً دو یا سه ایراد کلی می‌توانیم بگیریم. یکی راجع به مصالح به کار رفته است و خصوصاً مصالحی که در نازک‌کاری هست، چیزی که ملموس باشد، مثلاً شیرالات، یا کلید و پریز، یا مثلاً دستگیره‌های دره یا کاشی و سرامیک و این‌ها مثلاً صدا می‌دهند یا مثلاً کنده می‌شوند، این‌ها ایرادهایی هست که دیده میشود و همچنین تحویل‌گیرنده روی کیفیت مصالح بحث میکند. یکی کیفیت مصالح و یکی کیفیت اجرا. یعنی ممکن است مصالح خوب باشد کاشی خوب بوده اما اجرا بد باشد. حالا مهم است کدام‌ها به سازنده برمی‌گردد. اگر کیفیت مصالح را تایید گرفته باشد از مالک، در صورتی که ساخت و ساز خصوصی باشد، یا اگر ساخت‌وساز دولتی باشد در قرارداد چک‌لیست لیستس وجود دارد که مثلاً گفته شده، کاشی درجه یک فلان مثلاً ابعاد سی در سی ابعاد چهل در چهل، که باید مطابق همان ساخته و تحویل شده باشد حق اعتراضی وجود ندارد اما در مورد نحوه اجراش می‌تواند ایراد وارد باشد که مثلاً این کلید پریزها را من انتخاب می‌کنم ولی مثلاً شکسته، یا اتصال کرده.

- **در زمان خرید یک واحد نوساز، خریداران باید به چه نکات فنی و حقوقی توجه کنند تا در آینده با مشکلات کمتری روبه‌رو شوند؟**

✓ خب اول اینکه ما یک چارچوب قانونی داریم. اول اینکه سعی بکنند ساختمان حتماً سند تفکیکی شش دانگ تک برگ داشته باشد چون وقتی که این سند را داشته باشد، چندین مورد را تیک خورده و پاس کرده است. یعنی پایان کار دارد، یعنی ناظرش تایید کرده بکه در بخش‌های مختلف این ساختمان، طبق نظارت نظام مهندسی ساخت شده و نهایت ختم می‌شود به پایان کار. پایان کار ختم می‌شود به سند تفکیکی. پس هم سند تفکیکی هم سند شش دانگ تفکیکی که داشته باشد، نشان از این دارد که مراحل کیفیت ساختمان ختم شده است به پایان کار. هم اینکه مالکیت را نشان میدهد، یعنی شما چیزی که دارید می‌خرید کیفیت ساختش در شهرداری تایید شده

پایان کار گرفته، از لحاظ ثبتی هم اداره ثبت، وقتی سند میدهد هم مالکیتش مورد تایید است هم کیفیت ساختش. سوای این بحثها چیزی که در ساختمان نوساز شما باید به آن نگاه بکنید، کیفیت اجرا هم هست. ممکن است پایین کار هم گرفته، سند هم داشت باشد، اما کیفیت اجرا مصالحی که به کار رفته مطابق سلیقه خریدار نباشد.

- **چه اشتباهاتی از سوی سازندگان بیشترین پروندههای کارشناسی و قضایی را به خود اختصاص داده است؟**

✓ اگر سازنده خودش مالک باشد، بخش زیادی از موضوعات را حل می کند، یعنی مشکل ثبتی و حقوقی و.. ندارد. خودش ساخته نهایتاً سند هم گرفته. شما می خرید از مالک. ضمن اینکه چیزی که دارید می بینید می خرید.

بیشتر اختلافات در مورد قراردادهای مشارکت در ساخت است، چون هر کدام از طرفین _که عمدتاً به این شکل است که زمین را مالک دارد و سازنده یا مجری ذیصلاح یا پیمانکار به عنوان سرمایه گذار هزینه ساخت را می دهد، به یک نسبتی هم با هم توافق می کنند. اینجا بعد از اینکه قرارداد منعقد شد، عمدتاً مالکین که آورده شان زمین بوده و از روز اول دادند یعنی زمین که نمی تواند کیفیتش بالا پایین برود، اما سازنده ها به جهت اینکه تورم به وجود میاید تعهداتی که دادند در مدت قرارداد یک سال یا هجده ماه یا بیست و چهار ماهه، هزینه ها خیلی بالا می رود. عمدتاً از خلاءهای قانونی خلاءهایی که در قرارداد وجود دارد استفاده می کنند. مصالح و متریال و کیفیت ساخت را پایین میاورند یا اینکه در زمان تقسیم واحد ها و در حین کار، واحدهای مربوط به مالکین را با کیفیت پایین تری می سازند و این از عمده اختلافات در این حوزه است.

- **اگر سازنده از رفع ایرادها یا جبران خسارت خودداری کند، مالک باید از چه مسیری اقدام کند و گزارش**

کارشناس رسمی چه نقشی در این فرآیند دارد؟

✓ قاعدتاً این موارد از شورای حل اختلاف قابل پیگیری است. اول طرح دعوا در شورای حل اختلاف مطرح میشود چون خسارت مطرح شده که معمولاً شامل کل ساختمان نمی شود. بنابر این یک دادخواست در شورای حل اختلاف مطرح میگردد. شورای حل اختلاف خودش از نظر کارشناس رسمی استفاده میکند. برای اینکه شورای حل اختلاف دادخواست شما را بپذیرد به عنوان طرح یک دلیل، پیشنهاد میشود همراه با طرح دادخواست یک نظر کارشناس رسمی نیز ضمیمه پرونده کنید.

✓ این گزارش بهتر است تحت عنوان تامین دلیل در پرونده ثبت شود. زیرا ممکن است بعضی دلایل به مرور زمان تغییر کند یا نشود ان را تا اعلام نظر قانونی نگه داشت. مثلاً در تاسیسات نمیتوان

صبر کرد که یک اتصال همانطور باقی بماند تا کارشناس انتخابی دادگاه بیاید. پس یک گزارش
"تامین دلیل" از یک کارشناس رسمی میتواند بسیار مفید باشد.

جناب دکتر رشیدنهاد خیلی ممنونم از وقتی که گذاشتید و اطلاعاتی که در اختیار ما در مجموعه سیداد و
مخاطبان عزیزما در سیداد قرار دادید.