

تعليمات إجراءات تصديق عقود أعمال الإعمار والرقابة عليها لسنة ٢٠٢٥

صادرة بمقتضى الفقرة (أ) من المادة (٣) والمادة (١٣) من نظام إجراءات الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار رقم (٥٢) لسنة ٢٠٢٠

المادة ١: تسمى هذه التعليمات (تعليمات إجراءات تصديق عقود أعمال الإعمار والرقابة عليها لسنة ٢٠٢٥) ، ويعمل بها من تاريخ نشرها في الجريدة الرسمية.

المادة ٢: أ- يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه التعليمات المعاني المخصصة لها أدناه ما لم تدل القراءة على غير ذلك:

القانون	: قانون البناء الوطني.
النظام	: نظام إجراءات الرقابة والتفتيش على أعمال الإعمار.
الوزارة	: وزارة الأشغال العامة والإسكان.
المجلس	: مجلس البناء الوطني الأردني.
النقابة	: نقابة مقاولي الإنشاءات الأردنيين.
المقاول	: أي شخص طبيعي أو معنوي يمارس مهنة المقاولات الإنسانية المرخص والمسجل وفق أحكام قانون مقاولي الإنشاءات.
اللجنة	: اللجنة الفنية المشكلة بمقتضى أحكام هذه التعليمات.
أعمال الإعمار	: الأعمال التي تتعلق بإنشاء المشاريع الإنسانية بجميع أنواعها كالمباني والطرق والجسور بما فيها التصميم والتنفيذ والتشغيل والصيانة والإشراف وأعمال السلامة العامة وكل ما يرتبط بها من أعمال هندسية وأي مشاريع أخرى يقررها المجلس.
السنة	: الأول من كانون الثاني وحتى الحادي والثلاثين من كانون الأول من السنة ذاتها.

ب- تعتمد التعاريف الواردة في القانون والنظام حيثما ورد النص عليها في هذه التعليمات مالم تدل القراءة على غير ذلك.

المادة ٣: تهدف هذه التعليمات إلى تمكين المجلس من:

- أ- ضبط إجراءات تصديق عقود أعمال الإعمار والرقابة عليها للحد من العقود الصورية.
- ب- التحقق من تنفيذ مشاريع أعمال الإعمار من مقاول مسجل لدى النقابة ومصنف في الوزارة.

ج- التحقق من عدم منح رخصة إعمار إلا بوجود عقد أعمال إعمار مسجل لدى النقابة مرفقاً به الكادر الفني المسجل والمعتمد للمشروع عند منح رخصة الإعمار.

د- مراقبة التزام المكاتب والشركات الهندسية ونقاية المهندسين الأردنيين والنقابة ومن يقوم بأعمال الإعمار برخصة الإعمار وبالكودات المعتمدة في تصميم هذه الأعمال أو تنفيذها أو تشغيلها أو صيانتها أو الإشراف عليها ويتوجب على أي منهم تبليغ المجلس والسلطات التنظيمية المحلية بأي مخالفة لها حال اكتشافها.

المادة ٤: يتم تقديم معاملة تسجيل عقد أعمال الإعمار إلى النقابة أو أي من فروعها من المقاول والمالك مرفقاً بها الوثائق التالية:

١- عقد أعمال الإعمار على أن يتم توقيعه من المقاول والمالك لدى النقابة أو أي من فروعها في دائرة التفتيش وللمالك توكيلاً أي شخص لينوب عنه بموجب وكالة عدلية تعتمد من الدائرة القانونية في النقابة ولا يحق للمقاول توكيلاً أو تفويض أو إنابة شخص آخر بالتوقيع عنه.

٢- لا يعتمد توقيع المقاول أو المالك في فروع النقابة للمشاريع التي ستنفذ في مدينة عمان.

ب- وصل مقبوضات بدفع المبالغ المستحقة لنقابة المهندسين بموجب التشريعات ذات العلاقة.

ج- سجل تجاري حديث للمقاول.

د- صورة عن هوية الأحوال المدنية للمالك والمقاول.

هـ- براءة ذمة إلكترونية للمقاول صادرة عن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

و- شهادة تصنيف للشركة سارية المفعول.

ز- كشف الكتروني بковادر المقاول صادر عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي على أن يبقى الكادر مسجلاً طيلة مدة المشروع.

حـ- نموذج سجل شهادة المطابقة الخاصة بالمشروع.

طـ- تعهد موقعاً من المقاول بعدم التنازل عن عقد أعمال الإعمار أو بيعه لأي طرف آخر غير مصنف وغير مسجل في النقابة.

يـ- تعهد موقعاً من المالك بعدم السماح لأي شخص طبيعي أو اعتباري غير مسجل في النقابة وغير مصنف في الوزارة بتنفيذ المشروع وبخلاف ذلك تطبق عليه أحكام المادة (١٤) من القانون.

كـ- تعهد موقعاً من المالك والمقاول بتسجيل أي فسخ أو إنهاء لعقد أعمال الإعمار لدى النقابة وأمانة عمان الكبرى أو لدى الجهة المانحة للتراخيص يقدم خلال مدة لا تزيد على (٥) أيام عمل من تاريخ الفسخ أو الإنتهاء وبخلاف ذلك يعتبر العقد سارياً بمواجهة الغير وتلتزم النقابة بتبني العقود والقيود الإلكترونية والتحقق منها.

لـ- وثيقة الشروط الإضافية الخاصة إن وجدت وتوقيعها لدى النقابة أو أي من فروعها واعتبارها جزءاً من وثائق العقد.

المادة ٥: في حال عمل انتلاف بين شركتين لتنفيذ عقد أعمال الإعمار يجب تسجيله لدى دائرة مراقبة الشركات أو تنظيمه لدى الكاتب العدل مع تقديم الوثائق المطلوبة من الشركتين بما فيها براءة ذمة الكترونية صادرة عن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات، وكشف الكتروني بالكواذر صادر عن المؤسسة العامة لضمان الاجتماعي على أن يتم تعيين الكادر وفق المساحة الكلية للمشروع وليس وفق حصة كل شركة في الانتلاف.

المادة ٦: أ- إذا كان العقد يشمل أعمال تدعيم جوانب الحفريات (Shoring) يجب تقديم عقد حفر مع مقاول متخصص موقع لدى النقابة وفقاً لأحكام المادة (٤) من هذه التعليمات وذلك لإصدار شهادة عقد مقاولة لتقديمها للجهة المانحة للترخيص، على أن يشتمل عقد الحفر على كميات الحفر المتوقعة وخطة إسناد جوانب الحفر (shoring) حسب تقرير فحص التربة.

ب- تطبق أحكام هذه المادة على عقود أعمال الإعمار جميعها الشاملة لتقديم المواد الإنسانية وغير الشاملة لها.

المادة ٧: مع مراعاة أحكام المادة (٤) من هذه التعليمات، في حال كان المشروع إسكانياً أو استثمارياً تجاريًّا أو طبيًّا أو صناعيًّا أو كان مبنيًّا مساحته (٤٠٠٠ م٢) فأكثر يتم الالتزام بما يلي:

أ- على المالك إرفاق المخططات الهندسية المصدقة للمشروع وجداول الكميات للمشروع إلكترونياً متضمنة ما يلي:

١. أعمال الهدم للمباني القديمة إن وجدت.

٢. أعمال الحفريات للمشروع وأعمال إسناد جوانب الحفريات وأعمال (Shoring) إن وجدت.

٣. مخططات وأعمال الهيكل والتشطيبات للمشروع.

٤. مخططات وأعمال الكهروميكانيك.

ب- على المالك تقديم كفالة بنكية أو شيك مصدق لصالح صندوق المجلس بقيمة (١٠٠٠٠) دينار باسم رئيس المجلس بالإضافة إلى وظيفته لضمان تنفيذ العمل من المقابول المسجل على المشروع في رخصة الإعمار، وفي حال عدم التقييد بذلك تتم مصادرة الكفالة أو صرف الشيك حسب مقتضى الحال لصالح صندوق المجلس.

ج- على المقابول تقديم ما يثبت للمجلس قيامه بتأمين المشروع بمتطلبات السلامة العامة حسب النموذج المعتمد من المجلس لهذه الغاية.

د- على المقابول تنفيذ المشروع وفق المخططات الهندسية ورخصة الإعمار.

المادة ٨: أ- تتم دراسة المعاملة المقدمة لغايات تصديق عقد أعمال الإعمار وفي حال استيفائه الشروط يتم إصدار شهادة تصدق له من النقابة موقعة حسب الأصول وإرسالها إلكترونيا للجهة المانحة للترخيص مع الكادر المسجل على المشروع من المقاول.

ب- تلتزم الجهات المانحة للترخيص بالامتناع عن منح رخص الإعمار إلا بوجود عقد أعمال إعمار مصدقاً وبراءة ذمة الكترونية صادرة عن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات وكشف الكتروني صادر عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي بالковادر المسجلة على المشروع وفقاً لأحكام هذه التعليمات.

ج- يكون التصديق المنوح لعقد أعمال الإعمار للمشروع فقط في مجال التخصص وحسب تصنيف المقاول في دائرة العطاءات الحكومية ولا يشمل التصديق أي تخصص أو تصنيف آخر.

المادة ٩: في حال فسخ العقد بين المالك والمقاول وتسجيل الفسخ أصولياً لدى النقابة والجهة المانحة للترخيص يتم التحقق من الفسخ بالكشف الحسي من لجان تفتيش النقابة وفي حال التتحقق من الفسخ تتم مخاطبة الجهة المانحة للترخيص لإيقاف الرخصة وعدم السماح للمالك بالعمل إلا بعد التعاقد مع مقاول آخر وفقاً لأحكام القانون والنظام وهذه التعليمات وتحت طائلة المسائلة القانونية.

المادة ١٠: أ- يلتزم المقاول المصنف من الدرجة الأولى وحتى الدرجة السادسة بالشروط والمتطلبات وتوفير الآليات التي صنف على أساسها طيلة مدة التصنيف والعمل وحسب تصنيفه فقط ويتم احتساب عدد العقود أو السقوف السنوية أيهما يتحقق أولاً وفقاً لتعليمات تصنيف المقاولين ، وذلك على النحو التالي:

الحد الأقصى لعدد المشاريع سنويًا	سقف المشروع الواحد بالمتر المربع	السقوف السنوية (الكوتا) بالمتر المربع	الدرجة
٣	من ٥٠٠٠ إلى ٨٠٠٠	٨٠٠٠	الأولى
٣	من ٤٠٠٠ إلى ٢٠٠٠	٤٠٠٠	الثانية
٣	من ٢٠٠٠ إلى ٩٠٠٠	١٩٠٠٠	الثالثة
٤	من ٣٥٠ إلى ٣٠٠٠	٩٠٠٠	الرابعة
٤	من ١٠٠٠ إلى ٠	٤٠٠٠	الخامسة
٥	من ٣٠٠ إلى ٠	١٥٠٠	ال السادسة

ب- مع مراعاة أحكام الفقرة (هـ) من هذه المادة لا يجوز للمقاول تجاوز عدد عقود أعمال الإعمار للمشاريع المحدد في الفقرة (أ) من هذه المادة في السنة الواحدة بغض النظر عن استلامها.

ج- يحدد عدد المشاريع التي يحق للمقاول أن يصادق عليها والواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة في السنة الواحدة مع مراعاة المدة الزمنية ما بين تصديق العقد وبدء التنفيذ وحتى تسلم الأعمال وإصدار شهادة إنهاء أعمال وإحضار براءة ذمة إلكترونية صادرة عن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات.

د- يستثنى من أحكام الفقرة (أ) من هذه المادة عقود أعمال الإعمار للمشاريع الحكومية. هـ يجري احتساب سقف العمل المسموح به لكل مقاول خلال السنة على أن يتم تقديم محاضر استلام المشاريع المنجزة التي تم تسجيلها على الشركة في السنوات السابقة لفتح الحصة (السقف) للسنة الحالية ويفتح السقف بقيمة المساحة التي تم تقديم محاضر استلام وبراءة ذمة لها من المالك والمهندس لعقود أعمال الإعمار الهيكلي وإنذ إشغال للعقود المتكاملة وكشف الدفعات.

و- لرئيس المجلس بناء على تنسيب من اللجنة ولأسباب مبررة زيادة عدد عقود أعمال الإعمار للمقاول على العدد المحدد في الفقرة (أ) من هذه المادة، وللمجلس في هذه الحالة طلب أي ضمانات منه للتأكد من قدرته على تنفيذ المشروع.

المادة ١١: على المقاول المتعاقد على المشروع الاحتفاظ بنسخة من المخططات ورخصة الإعمار وصورة عن الفحوصات المخبرية وكشف إلكتروني بковادره صادر عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي، وبراءة ذمة إلكترونية له صادرة عن دائرة ضريبة الدخل والمبيعات والراسلات وتقارير سير العمل اليومية وطلبات الصب وسجل شهادة المطابقة في مكان مناسب في موقع المشروع لا تقل مساحته عن (٢٠م٢).

المادة ١٢: يسمح للمقاول بغض النظر عن تصنيفه ببناء بيته الخاص للسكن ولمرة واحدة دون أي رسوم على عقد أعمال الإعمار شريطة الحصول على موافقة رئيس المجلس وتوفير الكوادر الفنية والخبرات المطلوبة وفقاً لهذه التعليمات.

المادة ١٣: أ- يشترط لاعتماد كادر المقاول في موقع المشروع من بداية العمل به وحتى انتهائه ما يلي:

- ١- وجود مهندس مدني حديث التخرج للمشاريع التي تقل مساحتها عن (٤٠٠م٢).
- ٢- وجود مهندس مدني لا تقل خبرته عن (٣) سنوات للمشاريع التي تتراوح مساحتها بين (٤٠٠م٢) إلى (١٠٠٠م٢).

٣- وجود مهندس مدنى لا تقل خبرته عن (٥) سنوات ومراقب مشروع للمشاريع التي تترواح مساحتها بين (٢٠٠٠ م٢) إلى (١٠٠٠ م٢).

٤- وجود مهندس مدنى واحد لا تقل خبرته عن (٧) سنوات ومراقبين اثنين أحدهما ذو خبرة بأعمال الإعمار لا تقل عن (٣) سنوات أو مهندس مدنى بالخبرة ذاتها بدلًا عن المراقب للمشاريع التي تترواح مساحتها بين (٢٠٠٠ م٢) إلى (٤٠٠٠ م٢).

ب- يشترط في المهندس المسجل على المشروع أن يكون مسجلًا في كشف الكوادر الصادر عن المؤسسة العامة للضمان الاجتماعي الخاص بالمقاول، وأن يقدم شهادة تسجيل وتفرغ من نقابة المهندسين على المشروع المحدد رقم القطعة ورقم الحوض الخاص به طيلة مدة المشروع.

ج- ١- لا يجوز تغيب المهندس المسجل على المشروع أو انسحابه منه إلا بموافقة خطية من نقابة المهندسين.

٢- في حال انسحاب المهندس من المشروع على المقاول إعلام المجلس والنقابة بذلك خطياً وتوفير البديل عنه للمشروع خلال أسبوع من تاريخ التبليغ على أن لا يتم تنفيذ أي أعمال إنسانية خلال هذه الفترة، وفي جميع الأحوال على المقاول إشعار النقابة والمالك في حال عدم وجود مهندس في المشروع خلال (٣) أيام من تغيبه عن الموقع لتوفير بديل عنه ودون تنفيذ أي أعمال خلال هذه الفترة.

المادة ١٤: أ- يشكل المجلس لجنة فنية برئاسة أمين سر المجلس وعضوية ممثل عن كل من الوزارة ودائرة العطاءات الحكومية، والنقابة والجهات التنظيمية المانحة للتراخيص.

ب- يسمى المرجع المختص في كل جهة من الجهات الواردة في الفقرة (أ) من هذه المادة ممثلها في اللجنة.

ج- يحدد المجلس نائباً لرئيس اللجنة.

د- تختص اللجنة بالمهام التالية:

١- تحديد كادر المقاول حسب مساحة المشروع للمشاريع الاستثمارية والمولات والمستشفيات والكليات والمدارس والمباني التجارية والصناعية والطبية التي تزيد مساحتها على (٤٠٠٠ م٢)

٢- تحديد الإجراءات المتعلقة باعتماد المقاولين الفرعيين في المشاريع التي تزيد مساحتها على (٤٠٠٠ م٢)

٣- التنسيب للمجلس بأي تعديلات على هذه التعليمات.

٤- أي أمور أخرى يكلفها بها المجلس.

المادة ١٥ : لغايات تنفيذ أحكام هذه التعليمات يتم عمل ربط إلكتروني بين المجلس والنقابة ونقابة المهندسين الأردنيين يتم فيه إشهار عقود أعمال الإعمار الإنسانية التي تتم المصادقة عليها ويبين فيها الكوادر المسجلة على المشروع وعدد المشاريع والعقود والمساحات التي تخص المقاول.

المادة ١٦ : أ- تتولى لجان التفتيش الرقابية المشكلة وفقاً لأحكام النظام التحقق من تطبيق أحكام هذه التعليمات.

ب- في حال ثبت عدم وجود كوادر مسجلة على المشروع خلال تنفيذه خلافاً لأحكام هذه التعليمات يتم حرمان المقاول من تصديق أي عقود أعمال إعمار جديدة للمدة المخالفة ذاتها.

ج- على المجلس إبلاغ دائرة العطاءات الحكومية / لجنة التصنيف بأي مخالفة لأحكام هذه التعليمات عند تنفيذ أعمال الإعمار لاتخاذ الإجراءات الالزمة بحق المخالفين.

المادة ١٧ : لا تخل هذه التعليمات بمهام الجهات المشرفة على المشروع والجهات المانحة للتراخيص والجهات الرقابية الأخرى.