

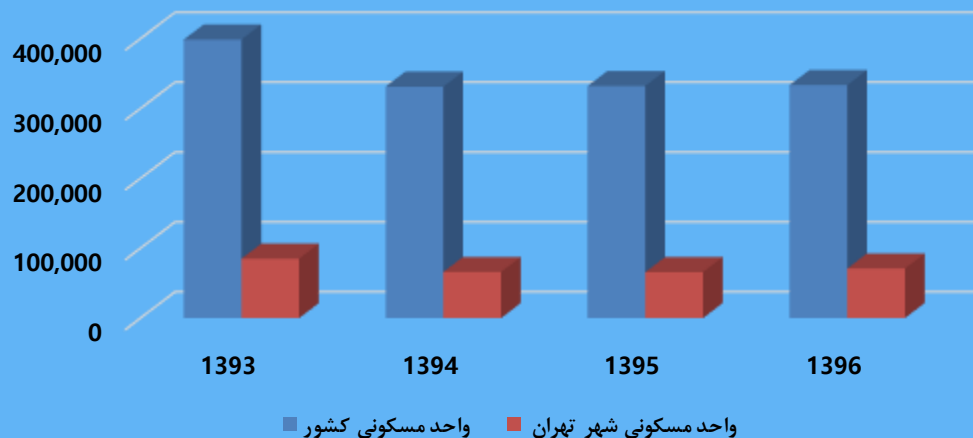


بیمه تضمین کیفیت ساختمان

آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های مناطق شهری کشور طی سال های ۱۳۹۳ - ۱۳۹۶



واحد مسکونی		سال
شهر تهران	کشور	
۸۵.۰۶۱	۳۹۸.۶۳۷	۱۳۹۳
۶۶.۰۲۶	۳۳۱.۲۱۰	۱۳۹۴
۶۵.۸۳۷	۳۳۲.۱۹۱	۱۳۹۵
۷۰.۹۰۳	۳۳۳.۴۴۳	۱۳۹۶



دلایل کیفیت پایین ساختمان



روش‌های سنتی در اجرای پروژه‌ها

غفلت از فناوری‌های نوین ساخت جهت افزایش سرعت عملیات، سبک‌سازی، مقاوم‌سازی برابر زلزله و ...

نقشه‌های اجرایی ناقص و نامناسب

بروز پدیده امضا فروشی و عدم دقت در تهیه نقشه‌های ارائه شده به شهرداری توسط توسط تعدادی از دفاتر مهندسی

فقدان مجریان ذی صلاح در کارگاه

عدم رعایت ماده ۱۳ بند ۲ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مبنی بر نظارت عملیات ساختمانی توسط ناظران ساختمان

عوامل غیرماهر و غیرفنی

عدم رعایت ماده ۴ قانون مبنی بر انجام امور ساخت‌وسازهای شهری توسط افراد با پروانه مهارت فنی از وزارت کار و امور اجتماعی و استفاده از کارگران ساده تجربی کار

دلایل کیفیت پایین ساختمان



استفاده از مصالح نامرغوب
و غیر استاندارد



و فور مصالح غیراستاندارد در بازار و فقدان نظام کنترل کیفیت مصالح در عرصه ساخت و ساز و عدم رعایت ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ و بندهای ۲-۴-۸ و ۷-۱-۱۲ از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مبنی بر الزام استفاده از مصالح ساختمانی استاندارد

فقدان نظارت اصولی



عدم رعایت تبصره ۷ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها و همچنین بند ۲-۱۳ از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان مبنی بر نظارت «مستمر» ناظران بر کلیه عملیات اجرایی ساختمان و بازدیدهای با تناوب زمانی طولانی مدت

فقدان بهره گیری از
دانش مدیریت پروژه



نبود روش سیستماتیک و قاعده مند در راستای فازبندی مراحل ساختمانی از زمان پیدایش ایده تا ساخت، بهره برداری، تعمیر و نگهداری و تخریب جهت نیل به حداکثر کیفیت و حداقل زمان و هزینه

مشکلات عدیده در صنعت انبوه سازی ساختمان



۱ فاصله زیاد طول عمر ساختمان ها در ایران با میانگین جهانی

۲ بنابر آمار طول عمر ساختمان های کشور حداکثر ۳۰ سال و طول عمر ساختمانهای کشورها صنعتی ۱۰۰ سال است.

۳ عدم وجود تفاوت از لحاظ ارزش واقعی و درک شده در بازار بین ساختمانی با اصول مهندسی و ساختمانی بدون اصول مهندسی

۴ ساخت و سازهایی که در سال ۹۴ در بافت فرسوده انجام شد، بیش از ۵۰ درصد مهندسی لازم را نداشتند

۵ فعال شدن گسل‌های بسیاری در نقاط مختلف کشور در حدود یک سال اخیر و احتمال بروز زلزله‌های بیشتر

نتیجه گیری: در راستای بهبود زیرساخت‌های کشور و اعمال مسئولیت اجتماعی به عنوان وظیفه‌ای همگانی موضوع ارائه الگویی برای تضمین کیفیت ساختمان محسوس است.

نمونه مورد بررسی : شهر تهران



حدود ۲۶ کیلومتر مربع از مساحت شهر تهران از کل ۷۰۰ کیلومتر مربع در پهنه گسل‌های اصلی قرار دارد و احداث ساختمان‌های با اهمیت بسیار زیاد مانند برج با ۱۲ طبقه یا بیشتر، بیمارستان‌ها، انبار نفت یا پمپ بنزین در این پهنه‌ها ممنوع است.

همچنین ۱۰۰ برج و ۱۶ بیمارستان روی پهنه گسل‌های تهران قرار دارد که باید ایمن‌سازی شوند که در صورت وقوع زلزله ممکن است خسارات‌های ناگواری را بر جا گذارد.





بیمه مهندسی عیوب اساسی و پنهان ساختمان
(تضمین کیفیت ساختمان)

راهکار صنعت بیمه جهت افزایش کیفیت انبوه سازی ساختمان

بیمه تضمین کیفیت ساختمان

بیمه‌ای است در راستای حمایت از استفاده‌کنندگان و خریداران ساختمان‌ها که عیوب اساسی و پنهان ساختمان را در طی ۱۰ سال تحت پوشش قرار می‌دهد و هزینه آن حدود ۱٫۵٪ ارزش ملک است.



مدت تعهد(سال)	خطرات تحت پوشش در بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان
۱۰	سازه‌های اصلی ساختمان شامل پی، ستون‌ها، کف‌ها، تیرها، بادبندها، اسکلت ، دیوارهای باربر، سقف و سفت کاری و ویرانی کلی ساختمان
۵	نمای کلی ساختمان
از یکسال پس از تاریخ صدور الحاقی شروع پوشش بیمه ای به مدت ۵ سال	عایق‌های رطوبتی ضد هوازدگی سقف‌های شیب دار و دیواره ی خارجی و عایق‌های هوازدگی سقف‌های مسطح
۳	تجهیزات و تأسیسات برقی، مکانیکی و آسانسورها
۵	محوطه سازی، احداث راه‌های دسترسی، آبنما، پل سواره‌رو و پیاده‌رو
۱۰	هزینه‌های مربوط به جلوگیری از تخریب یا توسعه خسارت
۱۰	هزینه‌های تخریب و پاکسازی محل و برداشت ضایعات
۱۰	هزینه‌های حرفه‌ای

نحوه محاسبه حق بیمه

حق بیمه در نظر گرفته شده برای این بیمه نامه به صورت مضربی از نرخ در سرمایه احداث به ارزش هر متر می باشد.

$$\text{(متراژ کل زیر بنا * ارزش ساخت هر متر مربع) * نرخ = حق بیمه}$$





ارگان ها و افراد مرتبط با تضمین کیفیت ساختمان

بیمه گذار

• صنف انبوه‌سازان با وظیفه ساخت و ساز مطابق رعایت مقررات ملی ساختمان

شهرداری

• به عنوان تایید کننده نهایی و صادر کننده گواهی پایان کار

نظام مهندسی

• تایید مهندسین عمران، معماری، مکانیک و برق پیرامون سلامت ساخت و تجهیزات و رعایت اصول کیفی و استانداردها مطابق قوانین مصوب وزارت مسکن و شهرسازی

ذینفعان

• مالکان و یا ساکنان واحدهای مسکونی

کارشناسان وقوع خسارت

• شبکه‌ای معتمد از مهندسان سازمان نظام مهندسی و کارشناسان بیمه‌ای و شهرسازی

بیمه گران

• ۳۰۰ شرکت بیمه‌ای موجود به عنوان تضمین کننده نهایی ساختمان‌های احداث شده



مزایای الزام بیمه تضمین کیفیت ساختمان

شهرداری

- کاهش هزینه های اجرایی و عملیاتی شهرداری برای ساخت و سازهای نامناسب و خسارت های ناشی از آن
- افزایش میزان ایمنی ساختمان و کاهش هزینه های مترقبه برای شهروندان
- ارائه پشتیبان امن برای شهروندان و ایجاد آسودگی خاطر برای خرید منازل مسکونی نوساز
- تشویق شهروندان به خرید خانه های امن به جهت رعایت کامل موارد فنی و ایمنی ساخت و ساز

نظام مهندسی

- افزایش ضریب کارایی در نظارت بر ساختمان
- آشنایی بیشتر و نظارت دقیق تر بر ریسکهایی که در بلند مدت خسارت ایجاد می کنند.
- استفاده از توان اجرایی و عملیاتی شبکه نظام مهندسی در فرآیند ارزیابی بیمه نامه و ایجاد درآمد
- متقاعدسازی فنی انبوه ساز در جهت خرید بیمه نامه تضمین کیفیت ساختمان

انبوه سازان

- ارائه محصول با گارانتی ساخت به مدت ۱۰ سال
- ایجاد امنیت خاطر برای خریداران
- تشویق شهروندان به خرید ساختمان هایی با کیفیت بالاتر
- ایجاد مزیت رقابتی برای انبوه سازانی که موارد فنی را به صورت کامل رعایت می کنند.

خریداران

- اطمینان از کیفیت محصول خریداری شده و در صورت بروز خسارت دارا بودن تضمین شرکت بیمه

قانون بیمه تضمین کیفیت ساختمان در گذر زمان



قانون برنامه پنج ساله چهارم

- طبق جزء های ۳ و ۵ بند ب ماده ۳۰ این قانون، صدور پایان کار منوط به ارائه بیمه نامه کیفیت ساختمان است.

قانون برنامه پنج ساله پنجم

- طبق ماده ۱۶۸ بیمه کیفیت ساختمان در قانون برنامه پنج ساله پنجم صراحتاً بر الزام بیمه تضمین کیفیت ساختمان ها از سوی شرکت های بیمه تأکید شد.

قانون برنامه پنج ساله ششم

- طبق ماده ۶۰ این قانون حذف شد و دیگر الزامی برای تهیه بیمه تضمین کیفیت ساختمان نیست.

زیر ساخت های لازم جهت اجرایی شدن صحیح بیمه تضمین کیفیت ساختمان



✓ ایجاد شرایطی مبنی بر الزام سازنده برای اخذ این بیمه نامه ابتدای کار

✓ سنجش و گزینش تعدادی مهندس معتمد جهت نظارت

✓ ایجاد قراردادی بین شرکت های بیمه و نظام مهندسی در راستای

ایجاد برگه ی تایید جهت صدور بیمه نامه

✓ همکاری با سازمان نظام مهندسی در راستای اجرای صحیح فرایند

✓ در نظر گرفتن نرخ متناسب برای این نوع بیمه نامه با وجود ضمانت

ده ساله

شهرداری

نظام
مهندسی

شرکت های
بیمه



اقدام پیشنهادی

در راستای انجام مسئولیت اجتماعی و ارتقا سطح ایمنی و کیفی زیرساخت‌های ساختمانی در کشور، تدوین و تصویب قانونی جهت الزام بیمه تضمین کیفیت جهت کسب پایان کار و همچنین تفاهم‌نامه‌ای جهت همکاری بین سه ارگان وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی کل کشور و بیمه مرکزی پیشنهاد می‌شود. در این راستا می‌توان استان‌های کشور را به ۳۰ شرکت بیمه‌ای تخصیص داد و مجموعه‌ی بیمه‌ی کشور در قالب Co-Insurance زیر نظر بیمه مرکزی بیمه‌گری تضمین کیفیت ساختمان را در سراسر کشور اجرا نمایند.

