

سرشناسه: باقری تهریسی، وحید، ۱۳۵۱ -  
عنوان و نام پدیدآور: بیمه مهندسی غیوب اساسی و پنهان ساختمان  
نویسندگان: وحید باقری تهریسی، علی خداکرمی؛ به اهتمام شرکت خدمات بیمه ای آتیه سبز  
مشخصات نشر: قم: یاقوت، ۱۳۹۷.  
مشخصات ظاهری: ۲۵۲ ص.؛ مصور، جدول، نمودار.  
بها: ۲۰۰۰۰ ریال؛ شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۸۵۳-۶-۶  
وضعیت فهرست نویسی: فیا • یادداشت: کتابنامه.  
موضوع: خطرکردن (بیمه) • موضوع: Risk (Insurance)  
شناسه افزوده: خداکرمی، علی: ۱۳۲۵ - • شناسه افزوده: شرکت خدمات بیمه ای آتیه سبز  
رده بندی کنگره: ۱۳۹۷ ۹ب۲پ۵/۵۰۵/۵۰۵ HGA • رده بندی دیویی: ۳۶۸ • شماره کتابشناسی ملی: ۵۰۷۰۵۲



## بیمه مهندسی غیوب اساسی و پنهان ساختمان

(تضمین کیفیت ساختمان)

نویسندگان:

مهندس وحید باقری تهریسی، علی خداکرمی

ناشر: قم، انتشارات یاقوت



چاپخانه: سرمدی

صحافی: نوین

نوبت چاپ: اول، تابستان ۱۳۹۷

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۹۷۸۵۳-۶-۶

شمارگان: ۱،۰۰۰ جلد

بها: ۲۰،۰۰۰ تومان

مرکز پخش: تهران، خیابان آزادی، بین دکتر قریب و اسکندری، رویروی بوستان اوسا،

پلاک ۱۳۳، طبقه ی ۴، واحد ۸، شرکت خدمات بیمه ای آتیه سبز

تلفن: ۰۲۱-۶۶۹۱۱۷۱۷۲-۶۶۹۱۳۶۳۶



شرکت خدمات بیمه ای آتیه سبز

Akbar Sahri Insurance Company

«کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به نویسندگان می باشد.»

## فهرست

- ۹ ..... مقدمه
- ۱۳ ..... کلیات
- ۱۵ ..... جایگاه حوادث در کشور ایران
- ۱۵ ..... جایگاه بیمه در انواع کسب و کار و فعالیت های عمرانی
- ۱۶ ..... انواع بیمه های مرتبط با صنعت ساختمان
- ۱۹ ..... اصول بیمه (Principles of Insurance)
- ۲۱ ..... تاریخچه بیمه های مهندسی
- ۲۲ ..... انواع خطر یا حادثه (Peril / Event / Occurrence)
- ۲۲ ..... تعریف کلی بیمه های مهندسی
- ۲۲ ..... انواع بیمه های مهندسی
- ۲۳ ..... مفهوم تمام خطر در بیمه های مهندسی (All Risks)
- ۲۳ ..... مدت در بیمه های مهندسی (Period)
- ۲۳ ..... فرانشیز در بیمه های مهندسی (Franchise / Deductible)
- ۲۵ ..... فصل دوم - آشنایی با بیمه مهندسی عیوب اساسی و پنهان ساختمان (تضمین کیفیت)
- ۲۷ ..... تاریخچه بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان
- ۲۷ ..... موضوع مورد بیمه
- ۲۷ ..... بیمه گذار
- ۲۸ ..... ذینفعان
- ۲۹ ..... سرمایه مورد بیمه

۲۹. افزایش سرمایه.....
۳۰. تعریف سازه‌های اصلی ساختمان.....
۳۰. تعریف سازه‌های جانبی ساختمان.....
۳۱. نظرات تحت پوشش.....
۳۲. استثنائات بیمه نامه.....
۳۳. مدت بیمه نامه.....
۳۴. نرخ حق بیمه.....
۳۴. فرانشیز بیمه نامه.....
۳۵. نحوه پرداخت حق بیمه.....
۳۶. تمدید بیمه نامه.....
۳۶. مهلت اعلام خسارت.....
۳۷. بازرس فنی بیمه گر.....
۳۹. فصل سوم - قوانین، آیین نامه‌ها، بخشنامه‌ها و مقررات.....
۴۱. قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ج.ا.ا. (۱۳۹۶-۱۴۰۰).....
۴۲. قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (مصوب اسفند ماه ۱۳۸۰).....
۴۳. فهرست مباحث مقررات ملی ساختمان ایران.....
۴۴. مبحث دوم مقررات ملی ساختمان (نظامات اداری) یا آیین نامه اجرایی ماده ۲۳.....
۵۶. مجموعه شیوه نامه‌های آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان.....
۶۶. بخشنامه بیمه مرکزی ایران در خصوص ابلاغ بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....
۷۳. بخشنامه بیمه مرکزی ایران در خصوص حداقل ارزش ساخت در هر مترمربع در بیمه کیفیت ساختمان.....

|                                                                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| فصل چهارم - مستندات بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                                      | ۸۳  |
| ◀ پرسشنامه بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                                               | ۸۵  |
| ◀ شرایط عمومی بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                                            | ۹۱  |
| ◀ جدول مشخصات بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                                            | ۱۰۴ |
| ◀ الحاقیه شروع پوشش در بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                                   | ۱۰۶ |
| ◀ مثالی از نامه محاسبه خسارت و حق بیمه در بیمه نامه و الحاقیه های تفکیکی بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان..... | ۱۰۷ |
| فصل پنجم - بازرسی و فنی در بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان.....                                               | ۱۱۵ |
| ◀ شرح تفصیلی خدمات کنترل و بازرسی ساختمان.....                                                                | ۱۱۷ |
| ◀ نمونه تفاهمنامه همسان با شرکت های کنترل و بازرسی ساختمان.....                                               | ۱۲۵ |
| ◀ تعاریف واژه های کلیدی در چک لیست کنترل و بازرسی ساختمان.....                                                | ۱۴۲ |
| ◀ چک لیست کنترل و بازرسی ساختمان (برایابی کیفی ساختمان).....                                                  | ۱۶۹ |
| ◀ چک لیست ملکی ساختمان (شناسنامه فنی ساختمان).....                                                            | ۲۱۲ |
| ◀ توصیه های ایمنی در فرایند ساخت و ساز.....                                                                   | ۲۲۵ |
| ◀ جدول اطلاعات بیمه ای ملک.....                                                                               | ۲۳۴ |
| ◀ تعرفه حق الزحمه انجام خدمات کنترل و بازرسی ساختمان.....                                                     | ۲۳۵ |
| ◀ گواهینامه کیفیت ساختمان.....                                                                                | ۲۴۱ |
| ◀ نمونه تصاویری از خسارت های وارد به ساختمان.....                                                             | ۲۴۱ |
| ◀ فهرست منابع.....                                                                                            | ۲۴۱ |
| ◀ تشکر و قدردانی.....                                                                                         | ۲۵۱ |

## مقدمه

در قوانین حمورابی<sup>۱</sup> با پیشینه ای ۳۵۰۰ ساله که از پادشاه بابل به یادگار مانده، آمده است: «اگر در نتیجه ریزش خانه ای مالک آن فوت کند، سازنده آن را می توان به مرگ محکوم کرد. چنانچه محتویات منزل از بین برود وی باید هر آنچه را که تخریب شده است بازسازی نماید و در صورتی که به علت نداشتن استحکام لازم، ساختمان فرو بریزد با خرج خود باید آن را بازسازی کند».

بدون مراقبت و قیمت عمده ارزش دارائی ها در هر کشور به بخش ساختمان مربوط است و بخش اعظم ثروت کشورها همواره به مستغلات آنان اختصاص دارد. زمین و ساختمان ستون فقرات ثروت ملی است و این امر منطور بخش ساختمان در بازار سرمایه کشور به عنوان یک ضرورت اساسی مطرح می باشد.

طی سال های ۷۹ تا ۸۳، تعداد ۴۵۰ هزار پروانه ساختمانی صادره شده توسط شهرداری ها، تعداد ۴۱۲ هزار واحد مسکونی و ۱۲۰ مترمربع یعنی حدود ۵۰ میلیون مترمربع سالیانه در مناطق شهری کشور و با ارزش اعیانی معادل ۱۰۰ هزار میلیارد ریال به قیمت روز ساخته و پایان کار شده است. میانگین شاخص های وضعیت مسکن نشان می دهد که حدود ۶۷ درصد واحد های مسکونی ساخته شده طی ۵ سال گذشته با اسکلت فلزی و بتن آرمه بنا شده اند.

بدیهی است که ارتقای کیفیت ساخت و ساز در کشور و جلوگیری از مخاطراتی که این دارائی عمده مردم را در پهنه سرزمین ایران تهدید می کند می بایست به عنوان یک هدف مهم در رأس برنامه های بخش عمومی و خصوصی قرار گیرد. روند ساخت و ساز در سال های اخیر بیانگر توجه سازندگان بخش ساختمان به نوع و کیفیت سازه ساختمانها

<sup>۱</sup> حمورابی (به اکدی برگرفته از اموری: Ammurāpi): ششمین امپراتور بابل از سال ۱۷۹۲ تا ۱۷۵۰ پیش از میلاد (۴۲ سال) امپراتور این کشور بود. او پس از کناره گیری پدر خود، امپراتور شد و در طی این مدت بابل را تا میانرودان (بین النهرین) گسترش داد و بسیاری از همسایه ها را شکست داد.

و مقاوم نمودن آنان در مقابل خسارت های فیزیکی ناشی از عیوب ذاتی یا پنهان ساختمان بوده است.

پس از ابلاغ بخشنامه مجوز صدور بیمه عیوب اساسی و پنهان ساختمان (تضمین کیفیت ساختمان) در سال ۱۳۸۷ از سوی بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شرکت های بیمه، سؤالات و ابهامات متعددی در این خصوص چه از جانب بیمه گذاران و اشخاص حقوقی مانند وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی، شهرداری ها، شرکت های ساختمانی، شرکت های کنترل و بازرسی ساختمان و ...، چه از جانب اشخاص حقیقی مانند مهندسان، طراحان، مجریان، ناظران، سازندگان، مالکان ساختمان ها و ... و چه از جانب خود بیمه گران عم از سازندگان شاغل در شرکت های بیمه، کارگزاران، نمایندگان و ... مطرح گردید، به گونه ای که حتی بسیاری این بیمه را یک نوع بیمه مسئولیت مجریان و سازندگان ساختمان می دانستند.

این در حالی است که در بخشنامه ابلاغی بیمه مرکزی ایران، صراحتاً این بیمه در دسته بندی بیمه های اموال قرار گرفته و پس از ریکآوری (وصول خسارت از مقصر حادثه) برای بیمه گر پس از پرداخت خسارت، محفوظ می باشد. بر این اساس نویسندگان این کتاب بر آن شدند تا هر آنچه در این زمینه لازم است به صورت کامل، مختصر و کاربردی در اختیار همه همکاران و علاقمندان قرار دهند تا پاسخگوی بیشتر سؤالات این عزیزان بوده و بتواند در جهت فرهنگ سازی این رشته بیمه مهندسی در نزد مدیران صنعت ساخت و ساز و افزایش ضریب نفوذ بیمه های آن در جامعه، گامی هر چند ناچیز بردارد.

سالانه به طور متوسط ۱۸۰۰۰۰ واحد مسکونی در کشور ساخته می شود. از این تعداد حدود ۱۰۰۰۰ واحد آن در شهرها، حدود ۶۰۰۰۰ واحد آن در روستاها و حدود ۱۰۰۰۰ واحد دیگر آن نیز متعلق به بافت های فرسوده است. با توجه به آنکه قسمت عمده ساخت و ساز در ایران به روش سنتی بوده و هنوز روش صنعتی که تکیه آن بر پایه مصالح سبکتر، ارزاتر، مقاومتر و روش ساخت سریعتر و زیباتر می باشد به طور

سراسری فراگیر نشده است، بنابراین متوسط عمر مفید ساختمان‌ها در کشور ما بیشتر از ۱۵ تا ۲۰ سال نبوده و بر این اساس لزوم ارائه بیمه تضمین کیفیت ساختمان که تضمین کننده ارزش مالی ساختمان‌ها برای خریداران واحدهای ساختمانی است بیش از پیش حساس خواهد شد.

اگر به این نکات نیز توجه داشته باشیم که متجاوز از ۱۳۰ شغل و ۷۰۰ کالا به طور مستقیم یا غیرمستقیم در ارتباط با صنعت ساختمان بوده و خطاهای هر یک از آنها چه در مرحله طراحی و محاسبات، چه مواد و مصالح، و چه ساخت و اجرا می‌تواند مستقیماً روی کیفیت ساختمان‌ها اثرگذار باشد، کشور ما جزو کشورهای زلزله‌خیز جهان به شمار می‌آید و نهایتاً آنکه متأسفانه هنوز بیشتر از نیمی از ساختمان‌های مسکونی موجود در کشور، فاقد استاندارد و ایمنی مناسب است، در آن صورت به ضرورت پرداختن به مقوله بیمه‌های مرتبط با ساختمان‌ها و بیمه تضمین کیفیت ساختمان و اهمیت و گستردگی موضوع این پوشش بیمه‌ای در حمایت از سرمایه‌گذاران و ساکنان واحدهای ساختمانی بیشتر پی خواهیم برد.

امید آنکه در آینده به جایی برسیم که هموطنان عزیزمان هیچ خانه‌ای را بدون داشتن بیمه تضمین کیفیت ساختمان که نگرانی‌های آنها را در خصوص قصور سازندگان (ناشی از طراحی غلط، مواد و مصالح معیوب و اجرای نادرست کار) در یک بازه زمانی ده ساله و گاه بیشتر مرتفع می‌کند، خریداری ننمایند تا متحمل هزینه‌های بالا برای براندازی و تعمیرات و بازسازی ساختمان‌های جدیدالاحداث نشده و به سوی کلان شهری این حرکت شود.

به امید آن روز

مهندس وحید باقری تجریشی

علی خداکرمی