



متن کامل قرارداد در طرح‌های عمرانی دولتی و غیردولتی

ویرایش ۱۴۰۱



مؤلف:

مهندس محمدعلی فرشادفر

کارشناس رسمی دادگستری



فرشادفر، محمدعلی، ۱۳۴۹ -	سرشناسه:
متن کامل قرارداد در طرحهای عمرانی دولتی و غیردولتی / محمدعلی فرشادفر.	عنوان و نام پدیدآور:
[ویراست ۳].	وضعیت ویراست:
تهران: نوآور.	مشخصات نشر:
۲۸۰ص.	مشخصات ظاهری:
... سری کتابهای مهندسی عمران. ویژه طرحهای عمرانی.	فروست:
۹۷۸-۶۰۰-۵۵۱۴-۵۸-۲	شابک:
چاپ پنجم.	یادداشت:
کتابنامه: ص ۲۷۹.	یادداشت:
طرحهای عمرانی -- ایران -- قراردادها	موضوع:
طرحهای عمرانی -- ایران -- قراردادها -- فرمها و پرسشنامهها	موضوع:
HC ۴۸۰/ط/ف ۴۳۹۴	رده بندی کنگره:
۹۵۵/۳۳۸	رده بندی دیویی:
۳۸۸۰۳۴۶	شماره کتابشناسی ملی:

متن کامل قرارداد در طرحهای عمرانی دولتی و غیردولتی



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمدعلی فرشادفر
ناشر: نوآور
شمارگان: ۵۰۰ نسخه
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۵۱۴-۵۸-۲

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه اول، واحد ۳ تلفن: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱، www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر
نوآور می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل
هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع
انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا
تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام
است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

لطفاً جهت دریافت الحاقات و اصلاحات احتمالی این کتاب به سایت انتشارات نوآور مراجعه فرمایید.

www.noavarpub.com Splus.ir/noavarpub Eitaa.ir/noavarpub https://telegram.me/noavarpub

فهرست مطالب

۶	پیشگفتار
۱۰	مقدمه ویرایش دوم
۱۱	بخش اول / قراردادهای عمرانی دولتی (طرحهای عمرانی)
۱۲	نمودار فرآیند انجام مراحل مطالعات و طراحی و اجرای پروژههای عمرانی
۱۳	ادامه فلوچارت مراحل مطالعات و طراحی و اجرای پروژههای عمرانی
۱۴	انواع قراردادها در یک نگاه
۱۶	طبقه‌بندی معاملات دولتی بر اساس نصاب معاملات
۱۷	طبقه‌بندی انواع مناقصات از نظر مراحل بررسی
۱۷	طبقه‌بندی انواع مناقصات از نظر روش دعوت مناقصه‌گران (پیمانکاران)
۱۸	روشهای انجام مناقصه در معاملات دولتی
۱۸	درباره سامانه تدارکات الکترونیکی دولت ایران (ستاد)
۳۲	آیا برای پاکت‌های پیشنهاد فرمت خاصی در سامانه ستاد در نظر گرفته شده است؟
۳۲	چگونه می‌توانم حجم پاکت‌های خود را جهت بارگذاری در سامانه، کاهش دهم؟
۳۳	معرفی چهار ابزار رایگان فشرده‌سازی فایل‌های PDF
۳۴	فرآیند ارزیابی کیفی پیمانکاران
۳۵	آگهی فراخوان عمومی ارزیابی کیفی پیمانکاران (به روش دو مرحله‌ای نوبت...)
۳۵	فرم گزارش شناخت پروژه
۳۶	فرم استعلام ارزیابی کیفی مناقصه‌گران در مناقصات دو مرحله‌ای
۳۶	معیارهای ارزیابی کیفی پیمانکاران (در کارهای پیمانکاری عمومی)
۴۱	اقدامات قبل از برگزاری مناقصه
۴۲	اقداماتی که توسط پیمانکاران در مناقصات یک مرحله‌ای صورت می‌پذیرد
۴۳	اقداماتی که در روز بازگشایی پاکت‌های مناقصات یک مرحله‌ای صورت می‌پذیرد
۴۴	اقدامات مشترک پس از برگزاری مناقصه
۴۵	تاریخچه قراردادهای مقطوع با نرخ مترمربع زیربنا (سرجمع)
۴۶	تاریخچه و سیر تحولی فهراس بها سازمان برنامه‌بودجه
۴۷	ترکیب هیئت ترک تشریفات مناقصه مواد ۲۷، ۲۸ و ۲۹ قانون برگزاری مناقصات
۵۰	لیست مدارک لازم جهت برگزاری مناقصه
۵۱	لیست مدارک لازم جهت انعقاد قرارداد به صورت برگزاری مناقصه و قرارداد فهرست بها
۵۲	لیست مدارک لازم جهت انعقاد قرارداد به صورت برگزاری مناقصه و پیمان مترمربع زیربنا
۵۳	لیست مدارک لازم جهت انعقاد قرارداد به صورت ترک تشریفات مناقصه و قرارداد فهرست بها
۵۴	لیست مدارک لازم جهت انعقاد قرارداد به صورت ترک تشریفات مناقصه و پیمان مترمربع زیربنا (سرجمع)
۵۵	مدارک لازم جهت ابلاغ قرارداد به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی
۵۶	ضمیمه‌ها
۵۶	دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان‌ها و مقررات مربوط به آنها
۶۲	متن پیمان اجرای کارهای ساختمانی به روش سرجمع

۷۴.....	سرفصل مواد شرایط عمومی پیمان.....
۷۷.....	شرایط خصوصی پیمان.....
۸۰.....	پیوست شماره یک.....
۸۱.....	پیوست شماره دو.....
۸۳.....	صورتجلسه تحویل زمین از بهره‌بردار جهت طرح و استقرار پروژه.....
۸۵.....	فرم (آ).....
۸۶.....	شرایط مناقصه.....
۸۹.....	تعهدنامه پیشنهاد دهنده در مورد عدم شمول قانون منع مداخله کارکنان در معاملات دولتی.....
۹۰.....	تعهدنامه اجرا و پذیرش مسئولیتهای ناشی از مقررات و اسناد و مدارک عمومی مناقصه و پیمان.....
۹۲.....	نمونه فرم بیمه‌نامه کارها.....
۹۳.....	مدارک و اسنادی که باید در پاکت الف قرار داده شود عبارتند از:.....
۹۳.....	مدارک و اسنادی که باید در پاکت ب قرار داده شود عبارتند از:.....
۹۴.....	فرم شرکت در مناقصه - پیوست پاکت ب.....
۹۴.....	اسناد و مدارکی که باید در پاکت ج قرار داده شود عبارتند از:.....
۹۷.....	ضمانتنامه شرکت در مناقصه.....
۱۰۰.....	نامه دعوت به ارائه پیشنهاد.....
۱۰۲.....	نمونه لیست مصالح و مشخصات فنی.....
۱۰۴.....	فهرست پیوست بخشنامه‌ها.....
۱۰۸.....	برگ پیشنهاد قیمت.....
۱۰۹.....	فرم شرکت در مناقصه - پیوست پاکت ج.....
۱۱۰.....	صورتجلسه برنده مناقصه مورخ.....
۱۱۶.....	موافقتنامه طرح‌های عمرانی.....
۱۱۹.....	صورتجلسه بازگشایی پاکت‌های مناقصه مورخ.....
۱۲۰.....	پیوست شماره ۲ فرم خوداظهاری اعلام کارهای در دست اجرا و ظرفیت آماده به کار.....
۱۲۲.....	درباره تجهیز و برچیدن کارگاه.....
۱۲۹.....	قراردادهای خدمات مشاوره‌ای.....
۱۲۹.....	فرآیند ارزیابی و انتخاب مشاوران.....
۱۳۰.....	گزارش شناخت طرح (ماده ۵ آیین‌نامه).....
۱۳۱.....	شرح کلی خدمات پروژه (ماده ۶ آیین‌نامه) (TOR) (Terms Of Reference).....
۱۳۲.....	آگهی فراخوان ارزیابی کیفی مشاوران (ماده ۷ آیین‌نامه).....
۱۳۳.....	فرم استعلام ارزیابی کیفی مشاوران (ماده ۱۵ آیین‌نامه) (Request For Qualification) (RFQ).....
۱۳۳.....	معیارهای ارزیابی کیفی مشاوران.....
۱۳۴.....	فرم خلاصه ارزیابی و بررسی کارشناسی هیئت ارزیابی کیفی انتخاب مشاور (امتیازات مشاوران).....
۱۳۷.....	صورتجلسه ارزیابی کیفی مشاوران.....
۱۳۸.....	فهرست کوتاه (مشاوران).....
۱۳۸.....	روش امتیازدهی و انتخاب مشاور.....
۱۳۹.....	فرم درخواست پیشنهاد فنی و مالی از مشاور (RFP).....
۱۴۰.....	تهیه و تحویل پیشنهادها (ماده ۲۱ آیین‌نامه).....
۱۴۰.....	ارزیابی فنی پیشنهادها (ماده ۲۳).....
۱۴۱.....	معیارهای اصلی ارزیابی فنی پیشنهادها و اهمیت وزنی آنها (مشاوران).....

۱۴۲.....	صور تجلسه ارزیابی فنی پیشنهادهای مشاوران
۱۴۴.....	صور تجلسه پایانی
۱۴۵.....	دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه شرایط عمومی و پیوست‌های قراردادهای خدمات مشاوره و مقررات مربوط به آنها
۱۴۹.....	موافقتنامه قراردادهای مشاوره‌ای
۱۵۰.....	سرفصل مواد شرایط عمومی پیمان در قراردادهای خدمات مشاوره‌ای
۱۵۲.....	بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌ها
۱۵۴.....	راهنمای مناقصه
۱۸۴.....	دستورالعمل تنظیم اسناد و مدارک قراردادهای مهندسان مشاور و پیمانهای پیمانکاران
۱۹۳.....	دستورالعمل نحوه ارائه تجزیه بها همراه با پیشنهاد قیمت توسط پیمانکاران
۲۰۳.....	تفاوت‌های اصلی بخشنامه آنالیز بها جدید مورخ ۱۳۹۶/۳/۳۱ با بخشنامه آنالیز بها مورخ ۱۳۷۷/۹/۹
۲۰۵.....	دستورالعمل نحوه ارائه پیشنهاد قیمت از سوی پیمانکاران، به تفکیک فصل‌های فهرست بها
۲۱۹.....	آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی مورخ ۱۳۹۴/۹/۲۲
۲۳۱.....	دستورالعمل تکمیل فرم درخواست مجور ترک تشریفات مناقصه
۲۳۸.....	تشخیص صلاحیت و کنترل ظرفیت مشاوران و پیمانکاران
۲۴۰.....	ضوابط اجرایی کارهای امانی در طرحهای تملک دارایی سرمایه‌ای استانی
۲۴۳.....	بخش دوم / قراردادهای عمرانی غیردولتی
۲۴۴.....	قرارداد اجرای ساختمان (بدون مصالح یا دستمزدی)
۲۴۷.....	قرارداد اجرای ساختمان (با مصالح)
۲۴۹.....	قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)
۲۵۳.....	شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان
۲۶۴.....	بخش سوم / قراردادهای متفرقه
۲۶۵.....	قرارداد نظارت بر اجرای ساختمان
۲۶۸.....	قرارداد مشارکت در ساخت بنا
۲۷۰.....	قرارداد خدمات طراحی و نظارت پروژه مسکونی با مشاور
۲۷۶.....	مبایعه‌نامه
۲۷۸.....	قرارداد مقاطعه‌کاری معین و موقت
۲۷۹.....	منابع و مأخذ

امروزه جایگاه و اهمیت فعالیتها و طرحهای عمرانی به دلیل جذب و اختصاص بخش عظیمی از منابع مالی به خود در بخشهای مختلف دولتی و خصوصی بر کسی پوشیده نیست. پیشرفت، رفاه و تعالی یک ملت در ابعاد معنوی و مادی بستگی فراوانی به موفقیت طرحهای عمرانی آن کشور دارد. حصول توفیق در اجرای طرحهای عمرانی، ساز و کارها و عوامل متعددی را می‌طلبد تا چرخه امور به نحو مطلوب با کمترین هزینه و بیشترین سود و در کوتاه‌ترین زمان ممکن به انجام برسد. در ارزیابی موفقیت طرحهای عمرانی آنچه بیش از همه عینیت دارد مهندسی فنی آنهاست در حالی که ممکن است عوامل دیگری که به نظر نامریی می‌رسند نقش مهم و برجسته‌ای داشته باشند، از جمله عواملی که بنیان اعتباری طرح بر روی آن استوار است طراحی و مهندسی پروژه از منظر «حقوقی» است.

برای واگذاری و اجرای طرحهای عمرانی، قالب حقوقی‌ای که از سوی عالی‌ترین ارگان اداری کشور طراحی گردیده، سندی است به نام «پیمان» یا «قرارداد». این سند بین نماینده دولت (کارفرما) از یک سو و شخص دیگری (پیمانکار) به امضاء می‌رسد و شخص ثالثی (مهندس مشاور) نیز نظارت فنی آن را برعهده می‌گیرد. این سه تن دست در دست هم طرح عمرانی را با مسئولیت قانونی و قراردادی خود شروع و به پایان می‌رسانند.

عهد، پیمان، میثاق، قرارداد، توافق‌نامه، تماماً ناشی از همسویی اراده دو طرف می‌باشد و شاید اغراق‌آمیز نباشد اگر گفته شود که به تعداد اراده آزاد اشخاص، می‌توان نمونه قرارداد ارائه داد.

از جمله فعالیت‌های بسیار مهم در آغاز تولد یک طرح عمرانی بعد از تنظیم و ابلاغ موافقتنامه، برگزاری مناقصه و تهیه و تنظیم قرارداد (پیمان) و انتخاب سازنده (پیمانکار) بر اساس ضوابط و بخشنامه‌های ابلاغی از طرف دستگاه‌های قانون‌گزار همچون سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی می‌باشد.

استخراج، مستندسازی، شفاف‌سازی، تهیه چک‌لیست‌ها، طراحی فرآیندهای مختلف برگزاری مناقصات و ارجاع کار در دستگاه‌های اجرایی و غیر اجرایی از متن بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه از جمله اهدافی است که در این مجموعه به جهت دسترسی سهل‌الوصول و آسان و نهایتاً، تنظیم و عقد قرارداد در کوتاهترین زمان ممکن برای کارشناسان و متخصصان طرحهای عمرانی دولتی و غیردولتی مد نظر قرار گرفته است.

در بخش اول این مجموعه، در ابتدا قراردادهای پیمانکاری (اجرایی) آمده است؛ طبقه‌بندی معاملات دولتی و انواع مناقصات به استناد بخشنامه‌های مربوطه تهیه و تنظیم گردیده، در ادامه به دلیل حساسیت خاص مناقصات دو مرحله‌ای، فرآیند

کامل ارزیابی کیفی پیمانکاران به همراه کلیه معیارهای ارزیابی تهیه و ارائه گردیده است، مرجع مورد رجوع در این قسمت آیین نامه اجرایی بند «ج» ماده ۱۲ قانون برگزاری مناقصات بوده است، به جهت آشنایی هرچه بیشتر همکاران و متولیان این بخش، گزیده‌ای از فعالیتهای قبل، حین و بعد از مناقصه آمده است.

در طرحهای عمرانی، عمدتاً با سه نوع قرارداد مواجه هستیم، قراردادهای فهرست بهایی، زیربنایی و ترک تشریفات مناقصه. مدارک مورد نیاز جهت عقد این گونه قراردادهای تهیه و ارائه گردیده به جهت تکراری نشدن پیوستها و مدارک مشترک در این سه نوع قرارداد بر روی صفحات مدارک در گوشه سمت چپ بالا، کد ضمیمه درج گردیده است، کلیه این ضمیمهها جداگانه در ادامه آورده شده است.

ضمیمهها مدارکی هستند که به جهت عقد قراردادهای دولتی از آنها استفاده می‌شود. بعد از برگزاری مناقصه و مشخص شدن برنده مناقصه، جهت اعلام و ابلاغ قرارداد به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی و اعلام وصول قرارداد، مدارکی مورد نیاز است که شرح آن آورده شده است. در ادامه این مجموعه قراردادهای خدمات مشاوره‌ای (مطالعاتی) آورده شده است. در این بخش در ابتدا، فرآیند ارزیابی کیفی، فنی و مالی مشاور بر اساس روش کیفیت و قیمت (QCBS) برگرفته از آیین نامه بند ۵ - ماده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور که در میان روشهای ذکر شده پرکاربردترین روش می‌باشد، به همراه فرمها و معیارهای ارزیابی کیفی، فنی و مالی، صورت مجالس و... تهیه و ارائه گردیده، در ادامه دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه و نیز متن موافقتنامه و سرفصل شرایط عمومی پیمان در قراردادهای خدمات مشاوره‌ای جهت استفاده در قراردادهای مطالعاتی آورده شده است.

در این قسمت، بخشنامهها و دستورالعملهای کاربردی مورد نیاز در تنظیم قراردادهای به جهت دسترسی سهل الوصول به آنها آورده شده است. در ارائه این بخشنامهها و دستورالعملها سعی بر آن بوده تا آخرین نسخه‌های موجود ارائه شود. دست‌اندرکاران امر دقت داشته باشند با مراجعه به سایت اطلاع‌رسانی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور آخرین تغییرات را دریافت و استفاده نمایند.

در بخش دوم به جهت آشنایی و در دسترس بودن قراردادهای اجرای ساختمان در بخشهای غیردولتی متن قراردادهای پیمان مدیریت، اجرای ساختمان بدون مصالح یا دستمزدی، اجرای ساختمان با مصالح به همراه شرایط عمومی و خصوصی مربوطه برگرفته از مقررات ملی ساختمان، مبحث دوم، نظامات اداری تهیه و ارائه گردیده است. بعضاً در طرحهای عمرانی بعد از تحویل موقت به دلیل عدم انجام بعضی تعهدات کارفرما از قبیل نصب انشعابات آب و برق لزوم گماردن نگهبان از طرف کارفرما در محل پروژه الزامی خواهد شد، نمونه‌ای از قرارداد مقاطعه‌کاری جهت اشتغال نگهبان در این بخش آورده شده است.

در بخش سوم نمونه‌هایی از قراردادهای متفرقه از قبیل نظارت بر اجرای ساختمان جهت مهندسین دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی که نظارت پروژه‌های شهرداری در بخش خصوصی را

به‌عهده دارند تنظیم گردیده و نیز نمونه مباحثه‌نامه جهت خرید ساختمانهای اداری که معمولاً در دستگاه‌های دولتی کاربرد دارد ارائه گردیده است. بر خود لازم می‌دانم از همکاری و راهنماییهای صمیمانه انتشارات نوآور که در به نتیجه رسیدن این اثر اینجانب را یاری نمودند تشکر و قدردانی نموده از خداوند متعال توفیق و موفقیت روزافزون در عرصه نشر علم و فرهنگ را برای این عزیزان خواستارم.

محمدعلی فرشادفر
سرپرست مدیریت امور اجرایی
سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران
و کارشناسان رسمی دادگستری
Noavar۳۳@yahoo.com

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربرتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به‌رسم ادب و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح‌شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.



نشر نوآور

تلفن: ۰۲-۶۶۴۸۴۱۹۱

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

مقدمه ویرایش دوم

استقبال همکاران و کارشناسان مرتبط با طرحهای عمرانی در بخش دولتی و غیردولتی از مجموعه حاضر اینجانب را بر آن داشت تا در اسرع وقت نسبت به بروزآوری و تطبیق آن با قوانین و بخشنامه‌های جدید اقدام نموده تا از تخلفات احتمالی که ناشی از عدم اطلاع از قوانین و مقررات جدید حاصل می‌شود، علی‌الخصوص در دستگاههای اجرایی جلوگیری بعمل آید. در مدت انتشار ویرایش اول کتاب حاضر، سقف معاملات دولتی تغییر نموده، اعداد جدید آورده شده است، هم‌چنین چند دستورالعمل جدید توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست محترم جمهوری از قبیل دستورالعمل نحوه ارائه پیشنهاد قیمت از سوی پیمانکاران به تفکیک فصلهای فهرست‌بها و یا اجرای کارهای امانی در طرحهای تملک دارایی استانی که لازم‌الاجرا می‌باشند در بخش بخشنامه‌ها و دستورالعملها تهیه و ارائه گردیده است.

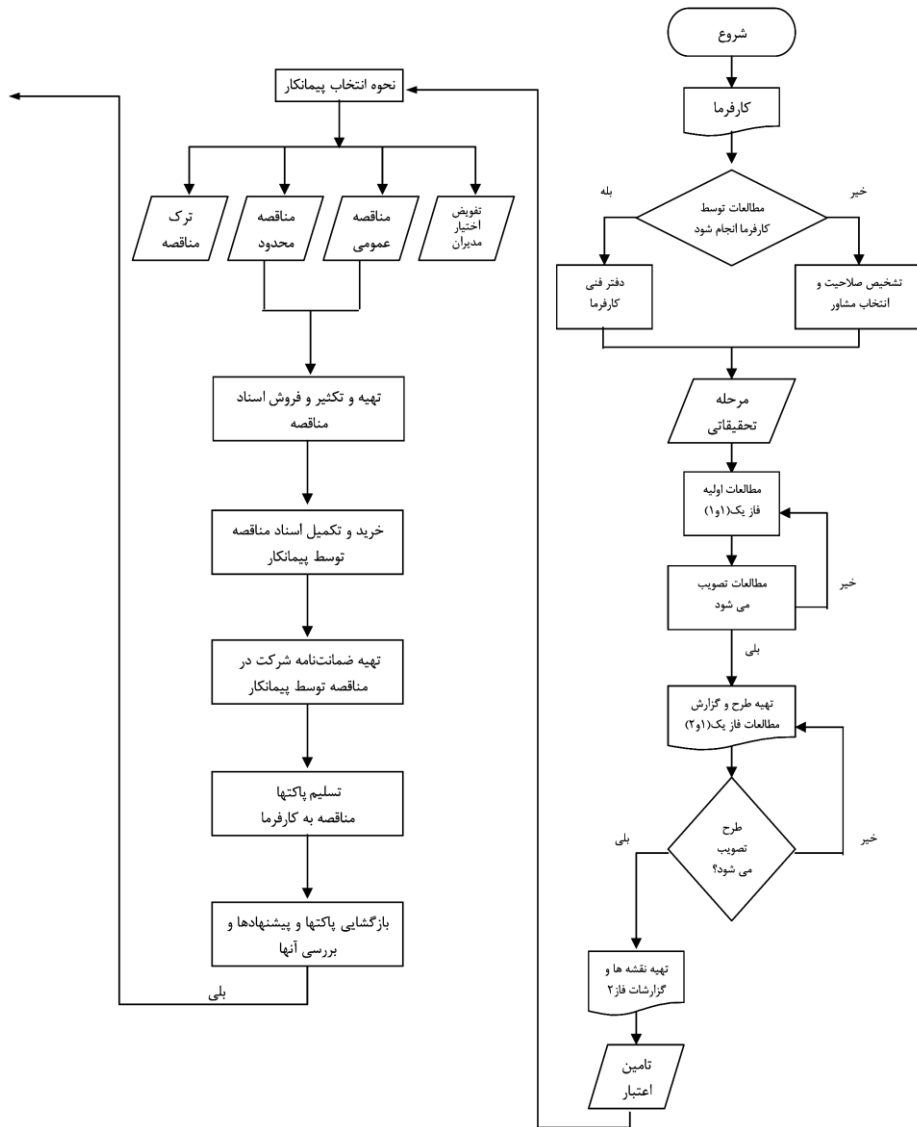
به جهت استقبال کارشناسان و تکنسین‌های فنی از چک‌لیستهای کارگاهی عملیات ساختمانی، بر آن شدیم تا این بخش را به صورت مجزا در قالب یک کتاب مستقل تهیه و جهت استفاده همکاران در کارگاههای ساختمانی ارائه نمائیم. بدین لحاظ بخش چهارم «چک‌لیستهای کارگاهی عملیات ساختمانی» از کتاب حاضر حذف و به صورت مستقل در یک کتاب جداگانه چاپ و هم‌اکنون در دسترس همکاران می‌باشد.

محمد علی فرشادفر

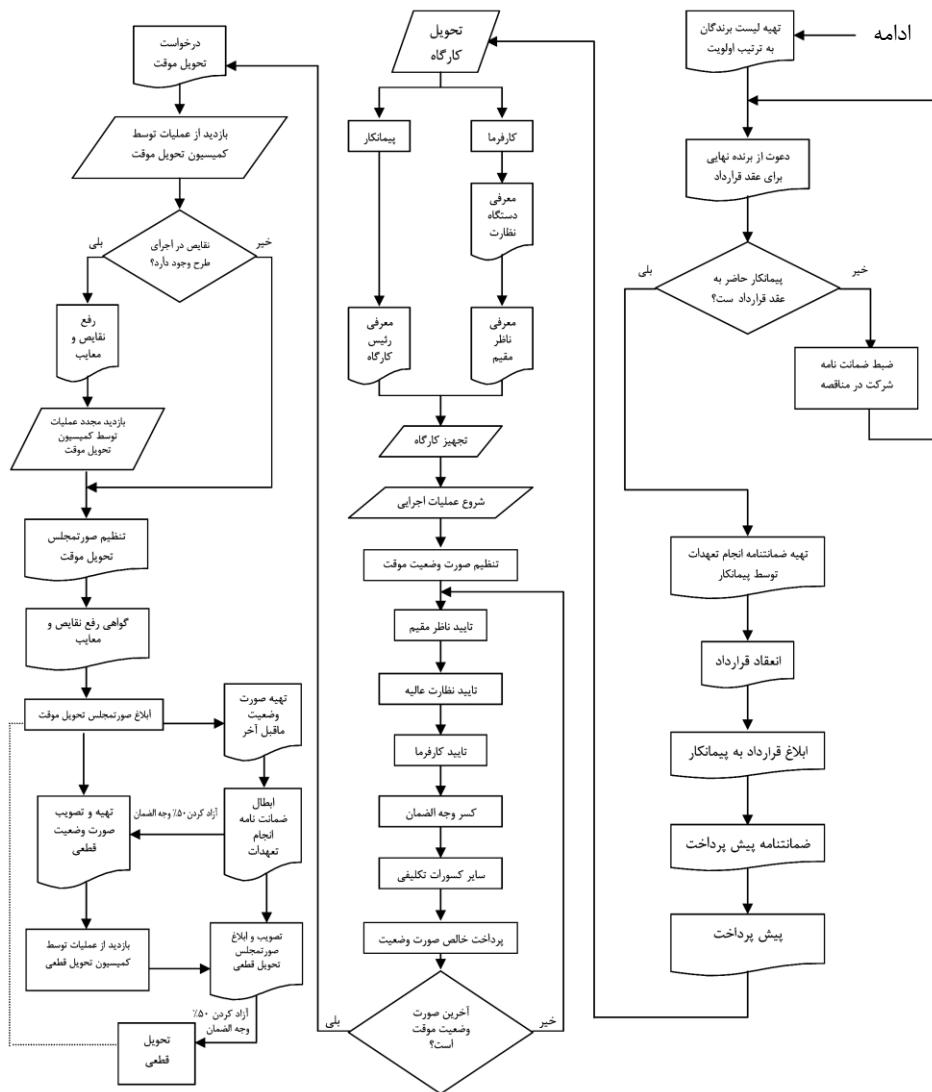
بخش اول

قراردادهای عمرانی دولتی (طرحهای عمرانی)

نمودار فرآیند انجام مراحل مطالعات و طراحی و اجرای پروژه‌های عمرانی



ادامهٔ فلوجارت مراحل مطالعات و طراحی و اجرای پروژههای عمرانی



انواع قراردادهای در یک نگاه

- (Turn-key Contracts) **۱) قراردادهای کلید در دست یا کلیدگردان:**
واگذاری مسئولیت طرح و اجراء به پیمانکار تا مرحله بهره‌برداری بدون نهاد دستگاه نظارت با قیمت‌های مشخص
- (Design- Build Contracts) **۲) قراردادهای طرح و ساخت:**
واگذاری مسئولیت طرح و اجراء به پیمانکار با اختلاف اینکه طراحی اولیه توسط کارفرما صورت پذیرفته است.
- DM (Design Management) **۳) قراردادهای طراحی و مدیریت:**
واگذاری مسئولیت مدیریت طرح و اجراء مشابه قراردادهای مدیریت طرح (عامل چهارم)
- MC (Management Contracting) **۴) قراردادهای پیمان مدیریت:**
واگذاری کلیه اختیارات کارفرمایی به پیمانکار در حوزه طراحی، اجراء، مالی و فنی، با در نظر گرفتن حق الزحمه ثابت یا درصدی
- CM (Construction Management) **۵) قراردادهای مدیریت اجرایی:**
واگذاری مسئولیت انجام امور اجرایی به پیمانکاران ساخت:
- (Lump Sum Contracts) **۶) قراردادهای با قیمت کلی:**
عقد قراردادهای اجرایی با قیمت ثابت بر اساس مشخصات فنی تعریف شده از قبل
- (Contracts unit Price) **۷) قراردادهای فهرست بهایی:**
عقد قراردادهای اجرایی بر اساس فهرست بهای مشخص
- (Cost Plus Contracts) **۸) قراردادهای با حق الزحمه مقطوع:**
عقد قراردادهای انجام کار با حق الزحمه درصد روی هزینه‌های تمام شده کار به صورت:
- هزینه به علاوه درصد ثابت برای حق الزحمه
(Cost Plus Fixed Percentage)
- هزینه به علاوه حق الزحمه ثابت (مقطوع)
(Fee Cost Plus Fixed)
- هزینه به علاوه حق الزحمه درصدی متغیر
(Variable Percentage Cost Plus)
- هزینه بر اساس برآورد مطلوب
(Target Estimate)
- (Guaranteed Maximum Price) **۹) قراردادهای اجرایی با قیمت تضمین شده:**
عقد قراردادهای سقف مشخص و کنترل شده هزینه علی‌رغم تعریف مشخصات فنی ثابت
- EPC (Engineering Procurement Construction) **۱۰) قراردادهای مهندسی، تدارک و اجراء**
عقد قراردادهای انجام مراحل مختلف پروژه اعم از طراحی و مهندسی، تدارک و تأمین کالا، تجهیزات و مصالح، انجام عملیات اجرایی، نصب و راه‌اندازی به صورت توأمان و با شرایط خاص که می‌تواند به روش‌های زیر هم صورت گیرد:
- EP (Eng. Procurment) مهندسی، تدارک کالا و تجهیزات
- EPCM (E. P. Const. manag) مهندسی، تدارک، مدیریت اجراء
- EPAC (E. P. Assis. Const) مهندسی، تدارک و مشاوره اجراء
- EPCI (E. P. Cins. Install) مهندسی، تدارک، اجراء و نصب
- EPCS (E. P. Cons. Supervi) مهندسی، تدارک و نظارت اجراء



EPMS (E. P. Manufa. Sched)	مهندسی، تدارک و برنامه‌ریزی ساخت
EPPS (E. P. Production. Sch)	مهندسی، تدارک و برنامه‌ریزی تولید
(Buy- Back Contracts)	(۱۱) قراردادهای بیع متقابل:
عقد قرارداد با سرمایه‌گذاری سرمایه‌گذار خارجی و مفاصاحساب سرمایه‌گذار از طریق کالا و خدمات تولیدی پروژه مطرح.	
Bot (Build Operate Transfer)	(۱۲) قراردادهای واگذاری امتیاز:
واگذاری امتیاز سرمایه‌گذاری، طراحی، اجراء، بهره‌برداری، فروش محصولات و بازپرداخت هزینه‌ها و نهایتاً واگذاری پروژه در شرایط مطلوب به طرف، به صورت‌های:	
(BOT)	ساخت، بهره‌برداری و واگذاری
(BOOT)	ساخت، مالکیت، بهره‌برداری و واگذاری
(DBO)	طراحی، ساخت، بهره‌برداری
(DBOT)	طراحی، ساخت، بهره‌برداری، واگذاری
(BOO)	ساخت، مالکیت، بهره‌برداری
(BTO)	ساخت، واگذاری، بهره‌برداری
(DBFO)	طراحی، ساخت، تأمین منابع، بهره‌برداری
B=Build O=Operate T=Transfer O=Own D=Design F=Finance	

طبقه‌بندی معاملات دولتی بر اساس نصاب معاملات

هیأت‌وزیران بر اساس تبصره یک ماده ۳ قانون برگزاری مناقصات و با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی در ابتدای هر سال نصاب معاملات دولتی را بر اساس شاخص بهای کالاها و خدمات اعلام‌شده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، تصویب و جهت اجرا به‌تمامی ذینفعان مربوطه ابلاغ می‌نماید. با این مصوبه‌های سالانه معین می‌گردد که هر یک از معاملات بخش عمومی اقتصاد کشور (شامل خرید انواع کالا و خدمات برای وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی، مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت، بانک‌ها و ...) در کدامیک از دسته‌های سه‌گانه زیر جای می‌گیرد:

الف) معاملات کوچک

ب) معاملات متوسط

ج) معاملات بزرگ

این دسته‌بندی از آن جهت اهمیت دارد که تعلق هر معامله به یکی از دسته‌های مذکور، تعیین می‌کند که آن معامله باید به کدامیک از ۳ روش زیر تشکیل و منعقد گردد:

الف) تحقیق کارپرداز یا مأمور خرید و خرید با اخذ فاکتور مشخص (در معاملات کوچک)

ب) تحقیق کارپرداز یا مأمور خرید و اخذ حداقل سه فقره استعلام کتبی و خرید پس از تأیید مسئول واحد تدارکاتی یا مقام مسئول هم‌تراز وی (در معاملات متوسط)

ج) برگزاری مناقصه عمومی از طریق انتشار فراخوان در روزنامه‌های کثیرالانتشار یا برگزاری مناقصه محدود از طریق ارسال دعوت‌نامه به کلیه اشخاص صلاحیت‌دار (که صلاحیت آن‌ها برای شرکت در معامله موردنظر قبلاً تشخیص داده شده است)

گاهی برخی دسته‌بندی‌های فرعی یا جزئی‌تر در دسته‌های سه‌گانه اصلی نامبرده بالا ضرورت می‌یابد؛ این دسته‌بندی‌های فرعی نیز معمولاً با نسبت یا مضربی از ارقام مرزی سه دسته اصلی صورت می‌پذیرد. مثل «در ارزیابی کارهای پیمانکاری یا تأمین کالا با برآورد بیش از بیست برابر نصاب معاملات متوسط، تهیه گزارش شناخت پروژه ضروری است»

بر این اساس نصاب معاملات در سال ۱۴۰۰ به شرح ذیل می‌باشد:

معاملات کوچک: معاملاتی که مبلغ معامله تا سقف مبلغ ششصد و پنجاه میلیون (۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال باشد.

معاملات متوسط: معاملاتی که مبلغ معامله بیشتر از سقف معاملات کوچک بوده و از مبلغ شش میلیارد و پانصد میلیون (۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تجاوز نکند.

معاملات بزرگ: معاملاتی که مبلغ برآورد اولیه آنها بیش از مبلغ شش میلیارد و پانصد میلیون (۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال باشد.

نکته ۱: همکاران بخش قراردادهای دستگاه‌های اجرایی دقت کنند که این مبالغ همه‌ساله تغییر پیدا می‌کنند، لازم در زمان عقد قرارداد به آخرین بخشنامه ابلاغی استناد نمایند. این درحالی‌که در مواقع اظهارنظر کارشناسی، لازم است به سال انجام فرایند عقد قرارداد دقت شود.

نکته ۲: چنانچه در معاملات متوسط قرارداد منعقد گردد و این قرارداد مشمول شرایط عمومی پیمان باشد به نظر این قرارداد تا سقف ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان قابل افزایش می‌باشد.