

اصول و مقررات پیمان

موضوع درس #۴ بخش ۳

مفاد و شرایط قراردادهای عمرانی
(قراردادهای همسان سازمان برنامه و بودجه)

امین الوانچی

دکتری در مهندسی و مدیریت ساخت

 alvanchi@sharif.edu

 <https://www.instagram.com/alvanch9/>

 <http://sharif.edu/~alvanchi/>



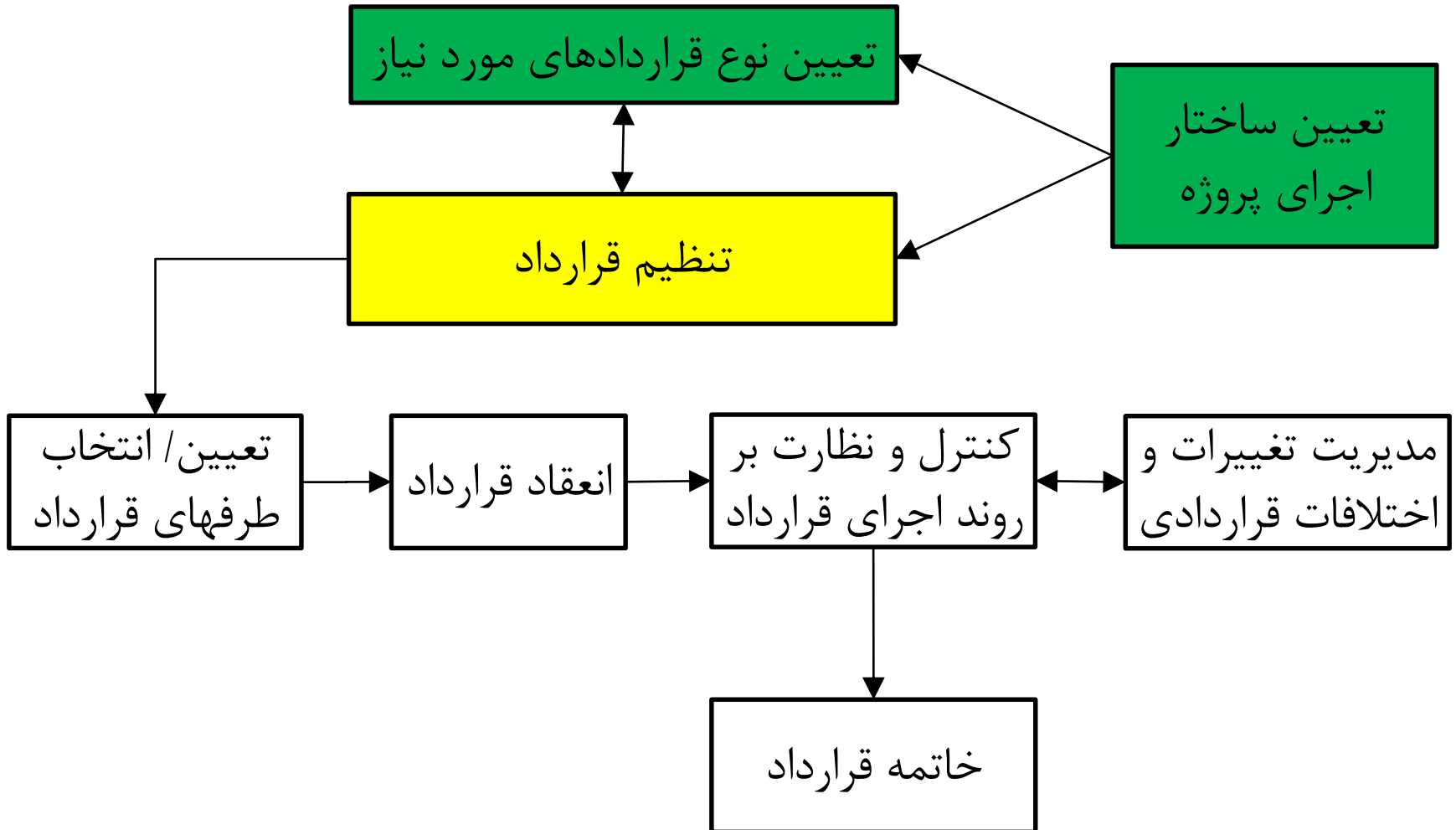
□ آشنایی

□ قرارداد همسان پیمانکار ساخت DBB (نشریه ۴۳۱۱)

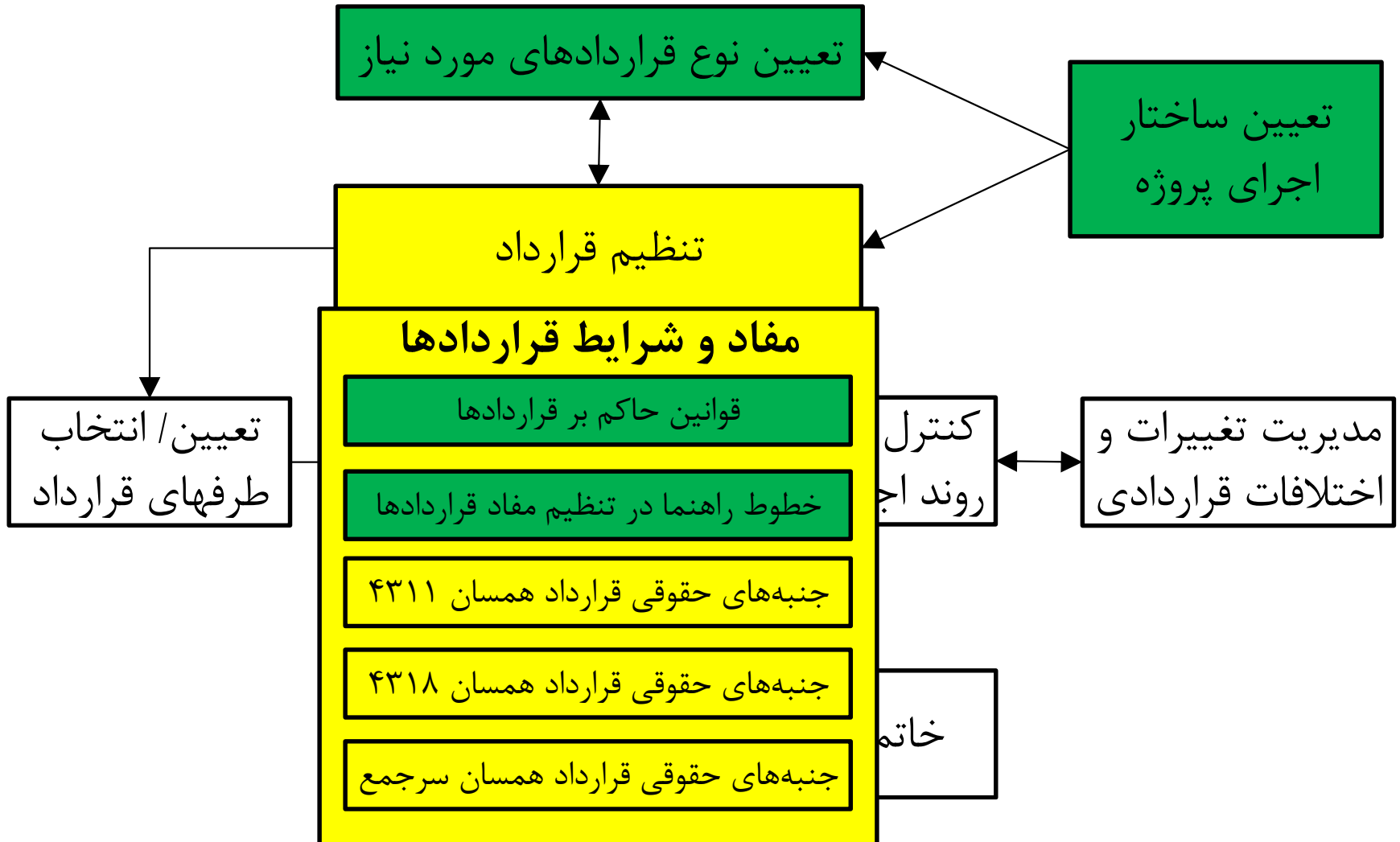
□ قرارداد همسان مشاوره (نشریه ۴۳۱۸)

□ قرارداد همسان سرجمع

آشنایی



آشنایی



قرارداد همسان پیمانکار ساخت DBB (نشریه ۴۳۱۱)

موافقت نامه

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

- آخرین نمونه قرارداد همسان در زمینه پیمانکاری پروژه های عمرانی عمومی کشور در سه بخش موافقت نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان ها به صورت لازم الاجرا در تاریخ ۱۳۷۸/۳/۳ توسط سازمان برنامه ریزی و مدیریت کشور به کلیه دستگاه های اجرایی عمومی کشور ابلاغ شده است.
- در مواردی که این بخشنامه پاسخگوی نیازهای قراردادی بخش پیمانکاری پروژه نیست، دستگاه مربوطه می بایست مساله را با سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مطرح و مشکل را با هماهنگی و تایید این سازمان برطرف نماید.
- پیمان های حمل و نقل، پیمان های خرید مصالح، تجهیزات و ماشین آلات و پیمان های تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیشتر از ۷۵ درصد برآورد هزینه آنها مربوط به تهیه تجهیزات و ماشین آلات است، مشمول این بخشنامه نیست.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ **موافقتنامه:** سازمان مدیریت و برنامه ریزی ساختار خاصی برای تنظیم موافقتنامه های پیمانکار

ساخت DBB تهیه کرده است. موافقتنامه تنظیم شده شامل بخش های ذیل می باشد:

مشخصات طرفین قرارداد

ماده ۱- موضوع

ماده ۲- اسناد و مدارک (موافقتنامه، شرایط عمومی، شرایط خصوصی، برنامه زمانی کلی،

فهرست بهاء و مقادیر کار، مشخصات فنی، دستورالعمل ها و استانداردهای فنی، نقشه ها)

ماده ۳- مبلغ

ماده ۴- تاریخ تنفیذ، مدت، تاریخ شروع کار

ماده ۵- دوره تضمین (براساس ماده ۴۲ شرایط عمومی پیمان)

ماده ۶- نظارت بر اجرای کار

ماده ۷- نشانی دو طرف

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ موافقتنامه (ادامه)

□ در تنظیم موافقتنامه در قراردادهای عمومی پیمانکار ساخت DBB طرفین قرارداد تنها میبایست محل های مشخص شده در موافقتنامه همسان را تکمیل کنند. هیچگونه دخل و تصرف در آن مجاز نیست.

□ در ماده ۲ موافقتنامه یکی از اسناد پیمان فهرست بهاء و مقادیر کار ذکر شده است. این امر بیانگر اینست که این قرارداد همسان برای چه نوع قراردادهایی تهیه شده است؟

□ در ماده ۶ موافقتنامه، نام و نشانی مهندس مشاور که برای نظارت بر اجرای کار انتخاب شده است درج می شود. اگر در مواردی، کارفرما مستقیماً نظارت را انجام می دهد، نام و نشانی کارفرما در همین محل منعکس می گردد، در این حالت، واحدی از سازمان کارفرما که مسئولیت نظارت به آن محول شده است، جایگزین مهندس مشاور در اسناد و مدارک پیمان می شود.

□ پس از تکمیل موافقتنامه، کارفرما، پیمانکار و مهندس مشاور (در صورت وجود) تمامی صفحات موافقتنامه را مهر و امضاء می کنند.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ **شرایط عمومی:** شرایط عمومی حاکم بر کلیه قراردادهای پیمانکاری در پروژه های DBB را تعیین می نماید که میبایست بدون هیچ تغییری دنبال شود. شرایط عمومی پیمان شامل ۵ فصل و ۵۴ ماده می شود. فصول مختلف شرایط عمومی پیمان عبارتند از:

فصل اول: تعاریف و مفاهیم

فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار

فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما

فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار

فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل

اختلاف

شرایط عمومی

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل اول: تعاریف و مفاهیم: دارای ۱۵ ماده می باشد که طی آن اصطلاحات و مفاهیم اصلی مورد استفاده در بخش های مختلف قرارداد همسان توضیح داده شده است.

- ماده ۱- پیمان؛ ماده ۲- موافقتنامه؛ ماده ۳- شرایط عمومی؛ ماده ۴- شرایط خصوصی؛ ماده ۵- برنامه زمانی اجرای کار؛ ماده ۶- کارفرما؛ ماده ۷- پیمانکار؛ ماده ۸- مدیر طرح؛ ماده ۹- مهندس مشاور، مهندس ناظر؛ ماده ۱۰- رییس کارگاه؛ ماده ۱۱- پیمانکار جزء؛ ماده ۱۲- کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه؛ ماده ۱۳- مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان های موقت، وسایل؛ ماده ۱۴- برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، **ضریب پیمان، نرخ پیمان**، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه؛ ماده ۱۵- **روز، ماه، تاریخ ها، مفرد و جمع**،

عنوان ها


قراردادهای عمومی - پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار:

■ ماده ۱۶ - تاییدات پیمانکار؛ ماده ۱۷ - کارکنان؛ ماده ۱۸ - مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه؛ ماده ۱۹ - کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه ها، اندازه گیری ها؛ ماده ۲۰ - تجهیز کارگاه، تدارکات مصالح، تجهیزات و ماشین آلات؛ ماده ۲۱ - حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبتهای لازم؛ ماده ۲۲ - ترتیب گردش مدارک، نقشه ها و ابلاغ دستور کارها؛ ماده ۲۳ - حفاظت تأسیسات زیر بنایی و تغییر وضع آنها؛ ماده ۲۴ - واگذاری، پیمانکاران جزء؛ ماده ۲۵ - اجرای کار در شب؛ ماده ۲۶ - آثار تاریخی و اشیای عتیقه؛ ماده ۲۷ - اقامتگاه قانونی

■ نکته قابل توجه در ماده های مختلف این فصل اینست که در گردش کارها عملاً جایگاه اجرایی بسیار کوچکی برای کارفرما دیده شده است و بیشتر اختیارات اجرایی و نظارتی کارفرما در طول اجرای پروژه به مهندسین مشاور (ناظر) سپرده شده است.

با توجه به مفاد ماده ۶ موافقتنامه مبنی بر واگذاری امر نظارت به مهندسین مشاور و گردش کاری ذکر شده برای مهندسین مشاور در این فصل شرایط عمومی چه مشکل بالقوه ای را در دوره ساخت پروژههای عمرانی پیش بینی میکنید؟ 

قراردادهای عمومی - پیمانکار ساخت DBB

15

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما:

■ ماده ۲۸ - تحویل کارگاه؛ ماده ۲۹ - تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان؛
■ ماده ۳۰ - تغییر مدت پیمان؛ ماده ۳۱ - مدیریت اجرا؛ ماده ۳۲ - نظارت بر اجرای کار؛ ماده
۳۳ - مهندس ناظر

■ در ماده ۲۸ دیده شده است که هرگاه کارفرما نتواند کارگاه را به ترتیبی تحویل دهد که پیمانکار بتواند کار را طبق برنامه زمانی تفصیلی انجام دهد و مدت تأخیر در تحویل کارگاه بیش از یک ماه شود کارفرما به منظور جبران خسارت تأخیر در تحویل کارگاه، هزینه‌های اضافی ایجاد شده برای پیمانکار را که طبق رابطه زیر محاسبه می‌شود، پرداخت می‌کند، مشروط به اینکه با تأیید مهندس مشاور، پیمانکار در محل‌های تحویل شده تأخیر غیرمجاز نداشته باشد.

مبلغ کارهایی که در تحویل

محل اجرای آن تأخیر شده است

$$\text{مبلغ اولیه پیمان} \times \frac{\text{مبلغ خسارت تأخیر تحویل کارگاه}}{100} \times \frac{\text{مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه}}{\text{مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه}}$$

مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه ×

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

16

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما:

■ مثال: کارفرمای عمومی ساخت پروژه دفتر مرکزی با مبلغ اولیه ۱ میلیارد تومان در تحویل بخشی که قرار است ساختمان تاسیسات که ارزش آن در حدود ۲۰۰ میلیون تومان میباشد دچار ۳ ماه تاخیر شده است. در صورتی که مدت زمان اولیه در نظر گرفته شده برای اجرای طرح ۱۸ ماه باشد، مبلغ خسارت تاخیر تحویل کارگاه معادل خواهد بود با:

■ متوسط کارکرد ماهیانه = $1000/18$ (میلیون تومان) = ۵۵.۶ (میلیون تومان)

■ مبلغ خسارت تاخیر تحویل کارگاه = $2 \times (200/1000) \times 55.6 \times 0.75 = 1.67$ میلیون تومان

مبلغ کارهایی که در تحویل

محل اجرای آن تأخیر شده است

$$\text{مبلغ اولیه پیمان} = \frac{\text{مبلغ کارکرد فرضی ماهانه} \times \text{مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه}}{\text{مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه}}$$

مدت تأخیر به ماه پس از کسر یک ماه ×

قراردادهای عمومی - پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما:

■ در ادامه ماده ۲۸ ذکر شده است که اگر مدت تأخیر کارفرما از ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه (هر کدام که کمتر است) بیشتر شود و مبلغ کارهای پیش بینی شده در محل های تحویل نشده تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، پیمانکار می تواند با اطلاع قبلی ۱۵ روزه آن قسمت از کار را از تعهدات خود حذف کند ولی اگر مبلغ کارهای پیش بینی شده در محل های تحویل نشده بیشتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، در صورت اعلام خاتمه پیمان از سوی پیمانکار پیمان خاتمه می یابد (طبق ماده ۴۸ عمل می شود). هرگاه پیمانکار در محل هایی که در تحویل آنها بیش از مدت پیش گفته تأخیر شده است، کار اجرایی را شروع نماید، حق حذف تعهدات در آن قسمت از کار را از خود سلب کرده است.

تبصره: اگر کارفرما نتواند هیچ قسمت از کارگاه را به پیمانکار تحویل دهد، برای تأخیر بیش از یک ماه تا ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است، نسبت به تاریخ مبادله پیمان ماهانه معادل مبلغ ۲/۵ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه را به پیمانکار پرداخت می کند. اگر پیمانکار پس از انقضای ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است، مایل به ادامه یا اجرای کار نباشد، با اعلام او قرارداد (طبق ماده ۴۸) خاتمه می یابد و پیمانکار هیچ گونه دعاوی دیگری نمی تواند مطرح نماید.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما:

■ براساس ماده ۳۰ در صورت "تغییر مقادیر کار، تغییر مشخصات فنی از جانب مهندس مشاور و یا کارفرما، تاخیر در انجام تعهدات (مالی و غیر مالی) کارفرما، وقوع موارد حوادث قهری، تغییر قوانین و مقررات کشوری تاثیر گذار در پروژه و مواردی دیگر که خارج از قصور پیمانکار است" پیمانکار می تواند درخواست تمدید مدت پیمان را با ارائه محاسبات و توجیحات نماید.

قراردادهای عمومی - پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار:

■ ماده ۳۴ - تضمین انجام تعهدات؛ ماده ۳۵ - تضمین حسن انجام کار؛ ماده ۳۶ - پیش پرداخت؛ ماده ۳۷ - پرداخت ها؛ ماده ۳۸ - پرداخت های ارزی؛ ماده ۳۹ - تحویل موقت؛ ماده ۴۰ - صورت وضعیت قطعی؛ ماده ۴۱ - تحویل قطعی؛ ماده ۴۲ - مسئولیت های دوره تضمین

■ براساس ماده ۳۴ پیمانکار می بایست در زمان عقد قرارداد ضمانتنامه ای معادل ۵٪ مبلغ اولیه پیمان از بانک مورد قبول کارفرما جهت تضمین انجام تعهدات ارائه دهد.

■ براساس ماده ۳۵ برای تضمین حسن انجام کار، کارفرما ۱۰٪ از هر پرداخت به پیمانکار را کسر می نماید. نصف این مبلغ پس از تصویب صورت وضعیت قطعی (در دوره تحویل موقت براساس ماده ۴۱) و نصف دیگر آن پس از تحویل قطعی (در پایان دوره تضمین با توجه به ماده ۴۲ و ماده ۵۲) به کارفرما مسترد می گردد.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل چهارم: تضمین، پرداخت، تحویل کار:

■ در قراردادهای خارجی معمولاً بجای ضمانتنامه های تضمین انجام تعهدات و تضمین حسن انجام کار یک ضمانتنامه تحت عنوان “Performance Bond” وجود دارد. این ضمانتنامه مبلغی در حدود ۵۰٪ کل قرارداد را دارا می باشد. هر چند مسئولیت پیمانکار در حسن انجام کار محدود به این ۵۰٪ نخواهد بود.

■ براساس ماده ۳۷ انجام پرداخت ها به پیمانکار براساس صورت وضعیت ماهیانه تهیه شده توسط پیمانکار و مورد تایید مهندس مشاور توسط کارفرما صورت می پذیرد.

قراردادهای عمومی - پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف:

■ ماده ۴۳ - بروز حوادث قهری؛ ماده ۴۴ - ممنوعیت قانونی؛ ماده ۴۵ - حقوق انحصاری ثبت شده؛ ماده ۴۶ - موارد فسخ پیمان؛ ماده ۴۷ - اقدامات فسخ پیمان؛ ماده ۴۸ - خاتمه پیمان؛ ماده ۴۹ - تعلیق؛ ماده ۵۰ - هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار؛ ماده ۵۱ - صورت حساب نهایی؛ ماده ۵۲ - تسویه حساب؛ ماده ۵۳ - حل اختلاف؛ ماده ۵۴ - قوانین و مقررات حاکم بر پیمان

■ براساس ماده ۴۶ کارفرما می تواند در مواردی از جمله وقوع تاخیر بیش از حد مجاز و یا عدم انجام تعهدات توسط پیمانکار، پیمان را فسخ نماید.

■ براساس ماده ۴۷ اقدام به فسخ پیمان و حصول شرایط فسخ می بایست به تایید وزیر و یا عالیترین مقام سازمان دولتی برسد.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط عمومی (ادامه):

□ فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف:

■ براساس ماده ۴۸ کارفرما حق دارد که بنا به مصالح خود و یا دلایل دیگر بدون اینکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد پیش از اتمام کارهای قرارداد تصمیم به خاتمه پیمان بگیرد.

■ براساس ماده ۴۹ کارفرما می تواند در طول مدت پیمان، پیمان را یک بار و به مدت ۳ ماه تعلیق کند.

■ براساس ماده ۵۳ مرجع حل اختلاف در درجه نخست گروه کارشناسی مورد توافق طرفین و در صورت عدم توافق شورای عالی فنی تحت نظر سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور می باشد.

شرایط خصوصی

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط خصوصی:

□ امکان تعیین شرایط خصوصی حاکم بر قراردادهای پیمانکاری در پروژه های DBB را فراهم مینماید. ماده های درج شده در شرایط خصوصی همسان پیمان به عنوان کامل کننده مواد مختلف شرایط عمومی پیمان می باشند. محل های مشخص شده در ماده های مختلف شرایط خصوصی همسان در زمان بستن قرارداد با توجه به شرایط خاص هر پیمان پر میشود و شرایط خصوصی آن پیمان را تعیین می نماید. موادی از شرایط خصوصی همسان پیمان که کاربردی در پیمان مورد نظر ندارد، با علامت X پر می شود.

قراردادهای عمومی-پیمانکار ساخت DBB

□ شرایط خصوصی (ادامه):

- مواد تکمیلی در شرایط خصوصی همسان پیمان شامل ۱۷-الف) تعداد کارشناس خارجی، ماده ۱۸-ب) مهلت ارائه برنامه زمانی تفصیلی، ۱۸-و) جزئیات گزارش پیشرفت، ۲۰-الف، ۲۰-ب و ۲۰-ز) تاسیسات و تجهیزات، مصالح و ماشین آلات تامین شده توسط کارفرما، ۲۰-ز) مشخصات ماشین آلات پیمانکار ۲۰-ح) امکانات تامین شده توسط پیمانکار برای کارفرما، ۲۱-ج) قسمت هایی که باید توسط پیمانکار بیمه شود، ۲۱-و) هزینه احداث راه های دسترسی، ۲۲-الف، ۲۲-ب) شمار نقشه های ارائه شده به پیمانکار و از طرف پیمانکار، ۲۴-ب) شرایط انتخاب پیمانکار جزء، ۲۸-الف) تامین زمین توسط پیمانکار، ۲۹-و) روش تعدیل نرخ پیمان، ۳۲-ج) هزینه آزمایشهای به عهده پیمانکار، ۳۵) نحوه دریافت سپرده حسن انجام کار، ۳۶) نحوه واریز پیش پرداخت، ۳۸-الف) میزان پرداخت ارزی به کارشناسان خارجی، ۳۸-ب، ۳۸-و) میزان پرداخت ارزی به مصالح، تجهیزات و ماشین آلات خارجی، ۳۹-ب) بخش های اضافی برای تکمیل توسط پیمانکار، ۴۷-و) ماشین آلات اختصاصی برای اجاره توسط کارفرما در صورت فسخ قرارداد، ۴۹-ب) هزینه بالاسری پیمانکار در دوره تعلیق، ۵۰-الف) هزینه تسریع و ۵۰-ب-۶) هزینه تاخیر

هم‌اندیشی 1



۱- زمان تکمیل مراحل ساخت قرارداد پیمانکاری راه روستایی ۱۰ کیلومتری به کارفرمایی وزارت مسکن، راه و شهرسازی با ۴ ماه تاخیر همراه است. شما به عنوان نماینده کارفرما در زمان تحویل گرفتن و تسویه حساب این ۴ ماه را چگونه در نظر می‌گیرید؟

۲- بودجه شهرداری منطقه ۲ در سال ۱۳۹۲ با کاهش روبرو شده است. به سبب این کاهش شهرداری خاتمه ساخت پروژه گسترش پارک محله ای منطقه را به پیمانکار مربوطه اعلام می‌نماید. واکنش شما به عنوان پیمانکار ساخت این پارک به شهرداری منطقه چیست؟

تمرین در منزل

27

قرارداد همسان پیمانکار ساخت DBB را مطالعه نمایید. با توجه به نکات ذکر شده در بخش «خطوط راهنما در تنظیم مفاد قراردادها» فصل پنجم شرایط عمومی پیمان (مواد ۴۳ تا ۵۴) را مطالعه و تطابق و یا عدم تطابق آن با خطوط راهنما در تنظیم قراردادهای متوازن را تحلیل کنید!

(مهلت تحویل یک هفته)

قراردادهای همسان خدمات مشاوره (نشریه ۴۳۱۸)

موافقت نامه

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

30

- مجموعه موافقتنامه و شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره برای خدمات مطالعات (یا مطالعه و طراحی) و نظارت (یا خدمات مرحله ساخت و تحویل) طرح ها و پروژه ها تهیه شده است.
- این قرارداد همسان برای انجام خدمات مطالعات به تنهایی و نظارت به تنهایی نیز کاربرد دارد.
- این قرارداد همسان از دو بخش اصلی موافقتنامه و شرایط عمومی تشکیل شده است. در این قرارداد همسان شرایط خصوصی در نظر گرفته نشده است.

💡 حدس می‌زنید چرا در این قرارداد همسان شرایط خصوصی دیده نشده است؟

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ موافقتنامه:

■ تفاوت زیادی در ساختار ارائه شده برای موافقتنامه همسان خدمات مشاوره با ساختار موافقتنامه ارائه شده

برای موافقتنامه همسان پیمانکار ساخت DBB دیده نمی شود و شامل بخش های زیر می باشد:

مشخصات طرفین قرارداد

ماده ۱- موضوع قرارداد

ماده ۲- اسناد و مدارک

ماده ۳- مدت

ماده ۴- حق الزحمه

ماده ۵- تعهد دو طرف قرارداد

ماده ۶- نشانی

ماده ۷- شماره نسخه های قرارداد

به نظر شما علت این مشابهت چیست؟



قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ موافقتنامه (ادامه):

- براساس بخشنامه اعلام شده قرارداد همسان خدمات مشاوره به منظور استفاده در زمینه های مختلف قراردادهای مطالعاتی، طراحی، نظارتی و مشاوره ای (نظیر مطالعات راه های فرعی، نظارت بر ساخت، مطالعات و خدمات نظارت کارهای معماری، مطالعات پل و ...) تهیه شده است.
- در بخش ۳ ماده ۲ (اسناد و مدارک) موافقتنامه به موضوع پیوست های مختلف قرارداد اشاره شده است. موضوع پیوست ۲ در این بخش اختصاص به شرح خدمات قرارداد دارد. سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور اقدام به تهیه شرح خدمات همسان برای بسیاری از زمینه های خدمات مشاوره ای نموده است:

■ شرح خدمات همسان مطالعه کارهای معماری

■ شرح خدمات همسان مطالعات طرحهای احداث راه آهن


■ شرح خدمات همسان مطالعات طرحهای احداث راه (اصلی، فرعی، پل و تونل)

■ راهنمای نحوه تهیه شرح تفصیلی خدمات و مبانی حق الزحمه خدمات مشاوره

شرایط عمومی

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ شرایط عمومی:

- شرایط عمومی پیمان در قراردادهای همسان مشاوره مختصرتر از شرایط عمومی پیمان در قراردادهای پیمانکاری ساخت (DBB) می باشد. (چرا؟) 
- بخش عمده ای از شرایط عمومی در قرارداد همسان مشاوره (شامل ماده ۱- تعاریف و مفاهیم؛ ماده ۳- حدود خدمات و تغییرات آن؛ ماده ۶- کارکنان مهندس مشاور؛ ماده ۱۴- تضمین حسن انجام کار؛ ماده ۲۰- خسارت تأخیر؛ ماده ۲۱ - تعلیق؛ ماده ۲۲- خاتمه دادن به قرارداد؛ ماده ۲۳- فسخ قرارداد؛ ماده ۲۴- حل اختلاف؛ ماده ۲۷- ممنوعیت قانونی؛ ماده ۲۸- حوادث قهری؛ ماده ۳۷- قانون حاکم بر قرارداد) مشابه با شرایط عمومی پیمان در قراردادهای همسان پیمانکاری ساخت (DBB) می باشد.
- بر خلاف قرارداد همسان پیمانکاری ساخت، مکاتبات مشاور (شامل گزارشات پیشرفت، گزارش مطالعات و انجام کار، درخواست تغییر محدوده کار و ...) مستقیماً با کارفرما (یا نماینده ای که اختیارات قابل واگذاری کارفرما به آن واگذار شده است) می باشد.

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ شرایط عمومی (ادامه):

- بر اساس ماده ۲، شروع اولیه طرح (قسمت یا مرحله اول طرح) پس از ابلاغ قرارداد از سوی کارفرما و دریافت پیش پرداخت است و تاریخ شروع هر یک از قسمت‌ها و مراحل بعدی، از تاریخ ابلاغ انجام قسمت یا مرحله مربوط توسط کارفرماست.
- بر اساس ماده ۳، کارفرما می‌تواند حین انجام کار خدمات مهندس مشاور را در حد متعارف و در چارچوب موضوع قرارداد تغییر، افزایش یا کاهش دهد.
- بر اساس ماده ۱۲، کارفرما متعهد به تحویل اطلاعات لازم و هماهنگی جهت گرفتن مجوزهای مربوط به طرح از وزارتخانه‌ها و یا سازمان‌های ذیربط می‌باشد.
- بر اساس ماده ۱۳، خدمات جنبی، مانند تهیه نقشه‌های توپوگرافی، زمین‌شناسی، کاداستر، عکسهای هوایی و تصاویر ماهواره‌ای، همچنین انجام آزمایشهای ژئوتکنیک و مقاومت مصالح، ژئوفیزیک، اطلاعات و آمار هواشناسی و هیدرولوژی، آبنگاری، مدل هیدرولیکی، خاکشناسی و کارهایی مانند اینها، که اصولاً جزو خدمات موضوع قرارداد نیست، طبق ضوابط قراردادهای مربوط، توسط مهندسان مشاور صاحب صلاحیت، براساس ضوابط، به هزینه و از سوی کارفرما انجام می‌شود. در این صورت، تعیین شرح خدمات جنبی مورد نیاز و اطلاعات و مشخصات فنی ضروری هر یک و اعلام آنها، همراه با جدول زمانی ارائه اطلاعات مورد نیاز و نیز تطبیق نتایج حاصل، با نیازهای طرح، بر عهده مهندس مشاور خواهد بود.

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ شرایط عمومی (ادامه):

■ بر اساس ماده ۱۶، هشتاد و پنج درصد حق الزحمه هر قسمت یا مرحله از مطالعات در طول انجام خدمات و تا زمان تسلیم مدارک و گزارش های آن قسمت یا مرحله، به صورت اقساط بر اساس پیشرفت کار، طبق برنامه زمانی که در پیوست ۳ تعیین و توافق شده است، به صورت علی الحساب پرداخت میشود. قسط آخر یا باقیمانده حق الزحمه هر قسمت یا مرحله از مطالعات، پس از تصویب مدارک و گزارش مربوط پرداخت می شود.

■ بر اساس ماده ۲۰، بابت تأخیر غیر مجاز مهندس مشاور، معادل حاصل ضرب نسبت مدت تأخیر غیر مجاز به مدت قسمت یا مرحله مربوطه در میزان حق الزحمه آن قسمت یا مرحله و حداکثر تا بیست درصد حق الزحمه مربوطه از مهندس مشاور دریافت می شود. بابت تأخیر مجاز مهندس مشاور، مبلغی معادل پنجاه درصد متوسط حق الزحمه ماهانه در مجموع ماه های اضافه شده طبق بخشنامه های مربوط، به حق الزحمه اضافه میشود. حداکثر مدت برای پرداخت حق الزحمه تأخیر مجاز قرارداد برای مراحل مطالعاتی، نصف مدت قسمت یا مرحله مربوط و حداکثر شش ماه و برای مرحله ساخت و تحویل، تابع شرایط اجرای کار است.

قراردادهای عمومی - خدمات مشاوره (مهندسی)

□ شرایط عمومی (ادامه):

- بر اساس ماده ۳۰، اشخاص و یا قراردادهای ثالث، در مواردی که اجرای خدمات مهندس مشاور مستلزم اعمال اختیارات یا اجرای وظایف مقرر در پیمان ها و قراردادهای دیگری باشد، مهندس مشاور در انجام این امور، با توجه به دانش فنی و تجربه خود، به عنوان یک شخص بی طرف عمل می کند. چنانچه در قرارداد با پیمانکاران یا اشخاص ثالث، به مهندس مشاور حق تغییر حدود تعهدات داده شده باشد، مهندس مشاور دستورهای لازم را در چارچوب قراردادها صادر می کند و گزارش مورد تغییر را، به کارفرما تسلیم خواهد نمود.
- بر اساس ماده ۳۳، کارفرما می تواند متناسب با حجم کار، شماری مهندس و دانشجوی مرتبط با موضوع قرارداد را با هدف آموزش، از کارشناسان خود و یا دانشجویان دانشگاه ها به مهندس مشاور معرفی کند و مهندس مشاور موظف به قبول و آموزش آنان است.
- بر اساس ماده ۳۵، هر گونه اطلاعیه، دستور کار، اعلام نظر، ابلاغ تعلیق، ابلاغ پایان دادن قرارداد و موارد مشابه، تنها به صورت کتبی معتبر است. رسید دبیرخانه هر دو طرف و یا رسید تحویل پستی، ملاک تسلیم گزارش ها، مدارک و مکاتبات است.

هم‌اندیشی 2

قرارداد همسان خدمات مشاوره در کدام یک از پروژه های عمومی زیر قابل استفاده است؟



□ انجام مطالعات توجیهی اجرای طرح انتقال آب دریای خزر به دریاچه ارومیه

□ انجام مطالعات زمین شناسی آزادراه شیراز-یاسوج

□ طراحی سد خاکی بر روی رودخانه زاینده رود اصفهان


□ نظارت بر اجرای بزرگراه تهران شمال

□ به نظر شما آیا قرارداد همسان خدمات مشاوره جوابگوی نیاز تمامی انواع زمینه های قراردادی که

برای آنها تهیه شده است می باشد؟

قرارداد همسان سرجمع

قراردادهای عمومی - کارهای ساختمانی سرجمع

- قرارداد سرجمع (Lump Sum) همسان برای بستن قرارداد کارهای ساختمانی تا ۱۰،۰۰۰ مترمربع (به صورت لازم الاجرا) و بیش از ۱۰،۰۰۰ مترمربع (انتخابی) در سال ۱۳۸۹ تهیه و ابلاغ شده است.
- قرارداد سرجمع همسان برای کارهای ساختمانی جایگزین قرارداد قیمت واحد مترمربع همسان در کارهای ساختمانی (مورخ ۱۳۸۵) شده است.
- به طور معمول از این قرارداد همسان در قرارداد ساخت پروژه های DBB استفاده خواهد شد.
- در ابلاغیه این قرارداد همسان امکان استفاده از این روش در قرارداد طراحی-ساخت و پروژه های EPC نیز در بخشنامه مطرح شده است. شما چه فکر می کنید؟ 

قراردادهای عمومی - کارهای ساختمانی سرجمع

□ در دستورالعمل نحوه استفاده از این قرارداد همسان (در ابتدای بخشنامه) ذکر شده است که در صورتی که هر یک از موارد مربوط به اعتبار، محل اجرای پروژه و نقشه ها تأمین نباشد انعقاد پیمان (حتی به روش فهرست بهایی) مجاز نیست و تخلف محسوب می شود.

💡 آیا تناقضی در این بخش از دستورالعمل مشاهده می کنید؟

□ براساس دستورالعمل ارائه شده در این قرارداد همسان، میبایست در مناقصه (یا قبل از انتخاب پیمانکار) نوع و مشخصات کامل مصالح مصرفی در کار مانند: سنگ، کاشی، لوازم بهداشتی، تأسیسات، برقی و... در پیوست (شماره سه) پیمان ذکر شود. این مشخصات باید از نقشه های معماری استخراج شود.

□ این قرارداد همسان دارای یک موافقتنامه و پنج پیوست می باشد. شرایط عمومی پیمان ارائه شده در قرارداد همسان پیمانکار ساخت به عنوان شرایط عمومی این پیمان نیز ذکر شده است. تغییرات صورت گرفته در شرایط عمومی پیمان در این قرارداد همسان نسبت به شرایط عمومی در قرارداد پیمانکار ساخت مستقیماً در موافقتنامه ذکر شده است.

قراردادهای عمومی - کارهای ساختمانی سرجمع

□ موافقتنامه:

■ این موافقتنامه همسان علاوه بر مواد ذکر شده در موافقتنامه همسان پیمانکار ساخت و مشاور، خلاصه ای از برخی از مواد ذکر شده در شرایط عمومی پیمان این قراردادهای همسان را نیز بیان می نماید:

مشخصات طرفین قرارداد

ماده ۱- موضوع قرارداد

ماده ۲- اسناد و مدارک پیمان

ماده ۳- مبلغ و ضریب پیمان

ماده ۴- مدت پیمان

ماده ۵- دوره تضمین

ماده ۶- نظارت

ماده ۷- تعدیل آحاد بها (در این قرارداد صورت

نمیگیرد.)

ماده ۸- نیروی انسانی، مصالح و تدارکات

ماده ۹- پیش پرداخت

ماده ۱۰ - تضمین انجام تعهدات و حسن

انجام کار

ماده ۱۱ - نرخ پیمان، نحوه اندازه گیری،

پرداخت های موقت و قطعی، کسور

قانونی و جبران خسارت در دیرکرد پرداختها

ماده ۱۲ - تغییرات

ماده ۱۳ - فسخ، خاتمه و یا تعلیق پیمان

ماده ۱۴ - تجهیز و برچیدن کارگاه

ماده ۱۵ - سایر شرایط

قراردادهای عمومی - کارهای ساختمانی سرجمع

□ پیوستها:

■ پیوست شماره یک: اقلامی از کار موضوع پیمان که توسط پیمانکار انجام نمی گیرد.

■ پیوست شماره دو: تعیین درصدهای انجام هر کار برای فعالیت های مختلف کار به منظور پرداخت های

موقت برای هر ساختمان به تفکیک

■ پیوست شماره سه: مشخصات مربوط به مصالح مصرفی در ساختمان و نام مراجع معتبری که لیست قیمت

آنها مبنای پرداخت مابه التفاوت دو مصالح انتخابی کارفرما است.

■ پیوست شماره چهار: نحوه محاسبه و اندازه گیری سطوح زیربنا برای هر ساختمان به تفکیک

■ پیوست شماره پنج: تعدیل پیمان (فقط برای مابه التفاوت نرخ فولاد و سیمان و دو نوع مصالح اصلی پروژه

به پیشنهاد واحد تهیه کننده برآورد و تأیید کارفرما)

□ فصل ۲ کتاب “حقوق در قرارداد طراحی های عمرانی” انتشارات مهندسين مشاور طرح جامع، ۱۳۸۴، حق چاپ و انتشار قرارگاه سازندگی خاتم الانبياء

□ قانون مدنی کشور

□ مجموعه قراردادهای تیپ، دفتر امور مالی وزارت جهاد کشاورزی شهریور ۱۳۸۶

- Competition and Markets Authority (2015) “Unfair contract terms guidance, Guidance on the unfair terms provisions in the Consumer Rights Act 2015”, Report: CMA37, 31 July 2015.
- Walsh, K.P. (2017) “Identifying and Mitigating the Risks Created by Problematic Clauses in Construction Contracts”, ASCE Journal of Legal Affair and Dispute Resoluion in Engineering and Construction, 9(3): 03717001.

باتشکر

دکتر امین الوانچی

عضو هیات علمی و مدیر گروه مهندسی و مدیریت ساخت دانشکده مهندسی عمران
و رئیس دفتر مدیریت پروژه و مدلسازی اطلاعات ساخت دانشگاه صنعتی شریف

 alvanchi@sharif.edu

 <https://www.instagram.com/alvanch9/>