

# اصول و مقررات پیمان

موضوع درس #۱

## آشنایی با اصول و مقررات پیمان

امین الوانچی

دکتری در مهندسی و مدیریت ساخت



□ تعاریف

□ مدیریت پیمان

□ مراحل مختلف مدیریت پیمان (کارفرما)


□ شغل مدیر پیمان

- **پیمان:** در صنعت ساخت (Construction Industry) پیمان یا قرارداد یا عقد (Contract) سندی است با ارزش و ماهیت حقوقی. ماهیت و میزان ارزش حقوقی پیمان یا قرارداد بسته به نوع پیمان و قوانین داخلی یا بین المللی حاکم می تواند متفاوت می باشد. جدایی از اینکه پیمان در چه سیستم حقوقی و به چه منظور بسته می شود، می توان تعریف کلی زیر را برای آن ارائه کرد:  
موافقت بین دو (یا چند) طرف (حقیقی یا حقوقی) که در آن در ازای پرداخت مبلغ یا کالایی با ارزش قول انجام یا تحویل خدمات یا کالا داده شده است. اعتبار پیمان منوط به وجود عناصر ذیل در پیمان می باشد:
- درخواست کننده (کنندگان) یا پیشنهاد دهنده (دهندگان) پیمان (کسی که نیاز به خدمات یا کالایی دارد یا کارفرما).
- قبول کننده (کنندگان) پیمان (کسی قول به انجام خدمت یا تحویل کالا می دهد یا پیمانکار).
- قول انجام خدمات یا تحویل کالای مورد نیاز (توسط قبول کننده)
- قول پرداخت مبلغ یا کالای با ارزشی (توسط کارفرما) در ازای انجام خدمات یا تحویل کالا
- بازه زمانی برای انجام خدمت یا تحویل کالا
- شرایط احراز تکمیل انجام خدمت یا تحویل کالا
- اقدام به انجام خدمت یا تحویل کالا

# تعاریف

- **پروژه:** (که در بعضی موارد به عنوان طرح نیز ذکر میشود) عبارت است از "مجموعه هدفمند از فعالیت‌هایی است که به صورت موقت جهت ایجاد یا تحویل یک محصول، خدمت و یا نتیجه ای منحصر به فرد صورت می پذیرد." (PMBOK, PMI 2008, p. 434)
  - موقت: دارا بودن شروع و پایان
  - منحصر به فرد بودن: دارای مشخصات اجرایی و خروجی منحصر به فرد
- **پروژه عمرانی** (یا پروژه ساخت یا پروژه ساختمانی یا **Construction Projects**): پروژه ای که هدف از اجرای آن ایجاد زیرساخت های عمرانی است. برخی از زیرساخت های عمرانی: ساختمان‌ها، جاده‌ها، پل‌ها، صنایع بزرگ تولیدی، نیروگاه‌ها، خطوط لوله و ...
- **کارفرما:** فردی (حقیقی یا حقوقی) که درخواست کننده اجرای پروژه عمرانی می باشد.
- **طراح** (مهندسین مشاور یا **Designer** یا **Consulting Engineers**): فردی (معمولا حقوقی) که به انتخاب و درخواست کارفرما طراحی پروژه عمرانی را به عهده می گیرد.

# تعاریف

- **طراح فرعی** (طراح جزء یا مهندسین مشاور فرعی یا Sub-Designer یا Sub-Consulting Engineer): فردی (معمولا حقوقی) که طی قراردادی با طراح پروژه جهت انجام بخشی از طراحی پروژه همکاری مینماید.
- **پیمانکار** (یا پیمانکار ساخت یا سازنده یا Contractor یا Constructor): فردی (معمولا حقوقی) که ساخت پروژه عمرانی را به انتخاب و درخواست کارفرما به عهده می گیرد.
- **توضیح:** در حالت کلی پیمانکار به طرف مقابل کارفرما در قرارداد (اعم از طراح یا سازنده یا مشاور) نیز گفته می شود. 
- **پیمانکار اصلی** (پیمانکار عمومی یا Main Contractor یا General Contractor یا General Constructor): پیمانکاری که از طرف کارفرما مسئولیت کلیه مراحل ساخت پروژه عمرانی را به عهده می گیرد.
- **پیمانکار فرعی** (پیمانکار جزء یا سازنده فرعی یا Sub-Contractor یا Sub-Constructor): پیمانکاری که طی قراردادی با پیمانکار اصلی و یا کارفرمای پروژه انجام بخشی از مراحل ساخت پروژه عمرانی را به عهده می گیرد.

- **مشاور (Consultant):** فردی (حقیقی یا حقوقی) با تجربه در زمینه طراحی، اجرا یا مدیریت پروژه عمرانی که توسط کارفرما استخدام می شود تا وی را در طول اجرای پروژه کمک کند.
- **ارکان پروژه (عاملین پروژه، ذینفعان اصلی پروژه یا Project Main Stakeholders) عمرانی:** افرادی که در بخش طراحی یا ساخت پروژه عمرانی مستقیماً همکاری می نمایند. کارفرما، طراح و پیمانکار در بیشتر پروژه های عمرانی به عنوان ارکان پروژه مطرح می باشند. بسته به ساختار اجرایی ایجاد شده برای اجرای پروژه، مدیر پیمان، سرمایه گذار، مشاور (یا مشاوران) کارفرما، طراحان فرعی و پیمانکاران فرعی نیز ممکن است در بین ارکان یا عاملین پروژه قرار گیرند.

# مدیریت پیمان

- درس اصول و مقررات پیمان یا مدیریت پیمان یا اداره پیمان تحت عنوان Contract Administration در بیشتر گروه های مهندسی و مدیریت ساخت در دانشگاه های جهان ارائه می شود.
- مدیریت (Administration) صحیح پیمان های (یا قراردادهای) عمرانی تاثیر به سزایی در تسهیل ارتباط و کاهش اختلافات احتمالی بین ارکان پروژه دارد و سبب افزایش بهره‌وری در اجرای پروژه های عمرانی می شود.
- مدیریت پیمان ناظر بر کلیه فعالیت هایی است که:
  - (۱) در مراحل اولیه پروژه و پیش از انعقاد قرارداد ساختار کلی اجرای پروژه و نوع قراردادهای مورد نیاز پروژه را تعیین می نماید.
  - (۲) در زمان انعقاد قرارداد متضمن تهیه قراردادی کامل با در نظر گرفتن تمامی مفاد و شرایط مورد نیاز و ریسک های پیمان می باشد.

# مدیریت پیمان

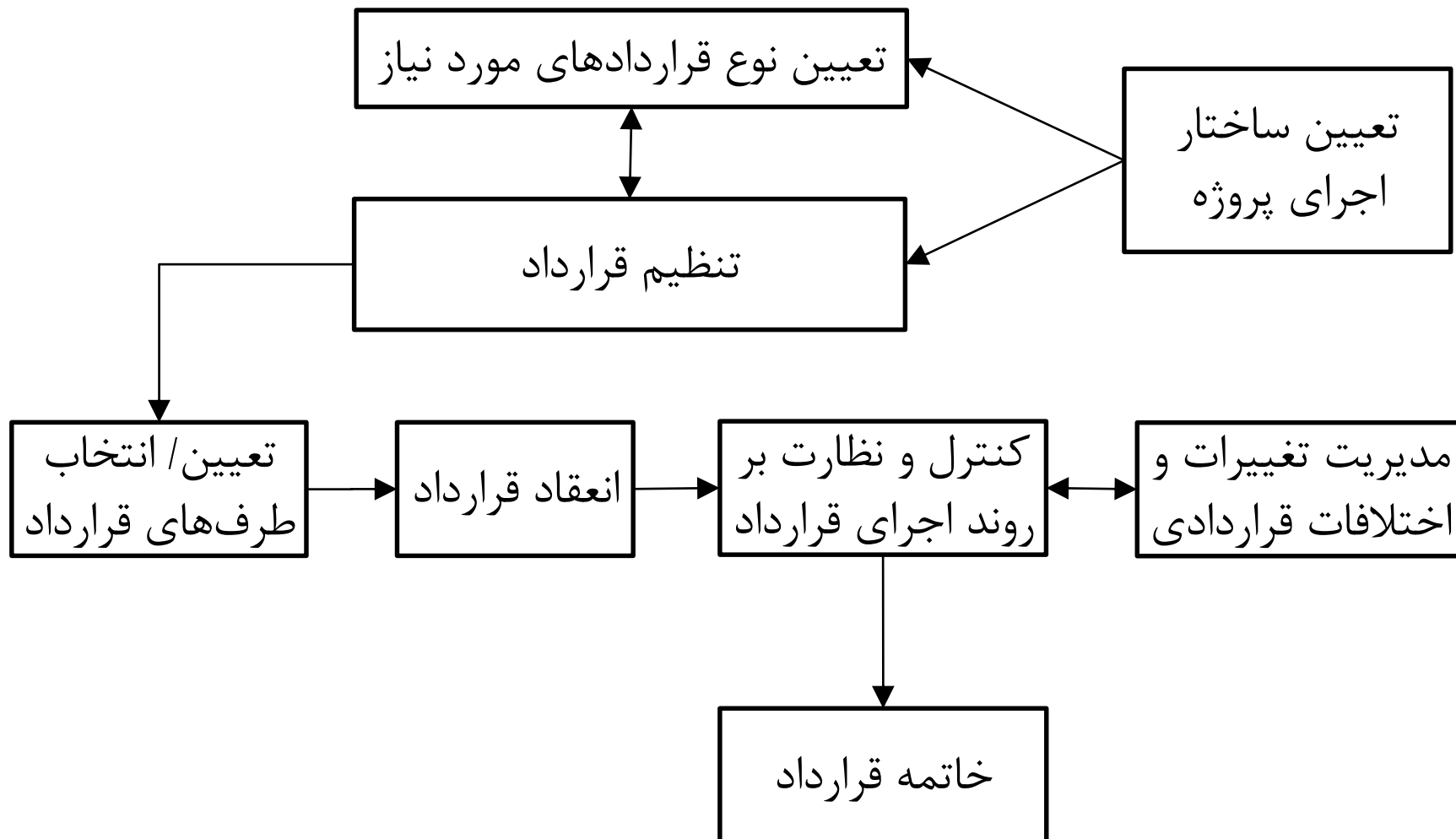
□ ۳) در طول اجرای قرارداد ناظر بر اجرای کامل مفاد قرارداد، شامل (ولی نه محدود به) انجام نظارت و کنترل بر اساس قرارداد تدوین شده، تحویل به موقع ارقام قابل تحویل و انجام پرداختهای مالی طبق قرارداد، تا تکمیل تمامی مفاد قرارداد و بسته شدن قرارداد می باشد.

□ مدیریت (اداره) پیمان در مقایسه با مدیریت پروژه ( *Contract Administration versus Project Management*): مدیریت پیمان به عنوان زیرشاخه ای مهم و تخصصی از مدیریت پروژه می باشد. مدیر پروژه، به عنوان فردی که پروژه را در بخش های مختلف مدیریت می کند، می بایست آشنایی کامل با مدیریت پیمان داشته باشد. در مراحل اولیه پروژه بیشترین حجم فعالیت های مدیر پروژه (یا مدیران ارشد سازمان) معطوف به تهیه و نهایی سازی قرارداد می گردد. با توجه به حساسیت موجود برای مدیریت صحیح پیمان، در برخی شرکتها افراد معینی جهت پیگیری امور مربوط به مدیریت پیمان تخصیص داده می شوند تا مدیران پروژه را در این بخش از مسئولیت هایشان (بخش مدیریت پیمان) یاری رسانند.



# مراحل مختلف مدیریت پیمان (کارفرما)

9



# شغل مدیر پیمان

- در بسیاری از شرکت های پیمانکار پست سازمانی مدیر پیمان یا مدیر قرارداد ( Contract Administrator) به عنوان یک سمت کارشناسی وجود دارد.
- با توجه به مواردی که در مورد مدیریت پیمان ذکر شد، مدیریت پیمان مساله ای حیاتی در سازمان است که مستقیماً جریان مالی ورودی به سازمان را تحت تاثیر قرار میدهد. مدیریت پیمان مهارتی حساس است که داشتن آن برای مدیران ارشد سازمان و مدیران پروژه ها امری ضروری است. به همین علت امور اصلی و سطح بالای مربوط به مدیریت پیمان معمولاً به مدیران پیمان کم تجربه (Junior) واگذار نمی شود و به طور مستقیم توسط مدیریت ارشد سازمان، مدیران پروژه و یا مدیران پیمان با تجربه (Senior) و با تعامل با نمایندگان دیگر ارکان پروژه پیگیری می گردد.

# شغل مدیر پیمان

- در مراحل اولیه (Junior Position) مدیر پیمان معمولاً فردی است که با آشنایی با ساختار قراردادها، قوانین و مقررات پیمان و ماهیت شرایط عمومی و خصوصی پیمان با گرفتن دستورالعمل‌های اصلی از مدیریت ارشد یا مدیر پروژه اقدام به تنظیم، ویرایش و نهایی‌سازی متن و نگهداری قرارداد می‌نماید و در طول اجرای پروژه در مسائل مرتبط با قرارداد به مدیر پروژه کمک می‌رساند.
- پس از کسب تجربه (Senior Position) مدیر پیمان فردی است که مشتریان بالقوه سازمان را ترغیب به بستن قرارداد با سازمان می‌نماید و با تعامل با سایر ارکان پروژه متن قرارداد را به گونه‌ای تنظیم می‌نماید که منافع کامل سازمان متبوعش در طول اجرای پروژه حفظ گردد و پروژه با بوجود آمدن کمترین اختلاف بین ارکان پروژه انجام شود (در صورت عدم وجود مدیر پیمان با تجربه این کار عملاً توسط مدیریت ارشد یا مدیر پروژه انجام می‌گیرد).

# شغل مدیر پیمان

12



[Your Career](#) > Salary Information 2013

## Salary Information 2013

### Contracts Management

Contracts Administrator	\$40k - \$50k
Contracts Administrator - Senior	\$80k - \$130k
Contracts Manager	\$75k - \$180k

### Projects

Project Administrator	\$45 - \$60
Project Coordinator	\$55k - \$75k
Project Manager (1-2 years)	\$80k - \$95k
Project Manager (3-5 years)	\$80k - \$120k
Project Manager (5+ years)	\$100k - \$135k

با توجه به نکات درج شده معمولاً شغل مدیریت پیمان در جهان به عنوان شغلی اداری-دفتری شناخته می شود. برای شروع کار (Junior) (در مقایسه با مدیر پروژه، برنامه ریز و کنترل کننده پروژه و مدیر ساخت) با توجه به توان تاثیر گذاری محدود، در زمره شغل‌های با حقوق بالا محسوب نمی شود. اما افراد با تجربه (Senior) در این شغل با توجه به توانایی آنها به تاثیر گذاری موثر در سطح بالای سازمان حقوق نسبتاً بالایی خواهند گرفت.

# شغل مدیر پیمان

13

## Contract Administrator Salary

What	Where
<input type="text" value="Contract Administrator"/> <small>Job Title, Keywords</small>	<input type="text"/> <small>City, State or Zip</small>
<a href="#">Add Comparison</a>	<input type="checkbox"/> Search Job Titles Only <input type="button" value="View Salary"/>

### Average Salary of Jobs Matching Your Search



## Project Manager Salary

What	Where
<input type="text" value="Project Manager"/> <small>Job Title, Keywords</small>	<input type="text"/> <small>City, State or Zip</small>
<a href="#">Add Comparison</a>	<input type="checkbox"/> Search Job Titles Only <input type="button" value="View Salary"/>

### Average Salary of Jobs Matching Your Search



باتشكر