

۱ - ۱۳ - قرارداد های طرح های عمرانی

در فرآیند تولید یک طرح عمرانی بین عامل اول که کارفرما است و سایر عوامل که بوسیله کارفرما استخدام و بکارگیری می شوند قراردادهایی منعقد می گردد که اکثر آنها دارای ساختار مشابهی هستند. این قراردادها شامل:

۱ - قرارداد خدمات مهندسین مشاور (همسان و ناهمسان)

۲ - قرارداد خدمات مدیریت طرح

۳ - قرارداد خدمات پیمانکاری

۱ - ۱۳ - ۱ - قرارداد خدمات مهندسین مشاور

مفاد قرارداد های بین کارفرما و مهندسین مشاور باید به تایید دستگاه های قانون گذار که همان سازمان مدیریت و برنامه ریزی است ، برسد. از این رو دستگاه قانون گذار خود قراردادهایی را که مفاد آن مورد تایید است تحت عنوان قرارداد های همسان به دست اندرکاران صنعت عمران معرفی می کند. در صورتی که کارفرما یا مشاور بخواهند قراردادی بصورت ناهمسان تنظیم نمایند باید مفاد قرارداد را به تایید دستگاه قانون گذار برسانند. این نوع قرارداد های همسان ارکان مشخص و ثابتی دارد. قرارداد های همسان خدمات مهندسین مشاور دارای سه فصل به صورت زیر می باشد:

۱ - موافقت نامه: که در هفت ماده بصورت زیر نوشته می شود:

- ماده ۱. موضوع قرارداد
- ماده ۲. اسناد و مدارک
- ماده ۳. مدت
- ماده ۴. حق الزحمه
- ماده ۵. تعهدات دو طرف قرارداد
- ماده ۶. نشانی
- ماده ۷. شماره نسخه های قرارداد

۲ - شرایط عمومی : که دارای ۳۷ ماده به شرح ذیل بوده و مفاد آن ثابت است :

- ماده ۱. تعاریف و مفاهیم
- ماده ۲. شروع و تنفیذ قرارداد
- ماده ۳. حدود خدمات و تغییرات آن
- ماده ۴. برنامه زمانی انجام خدمات
- ماده ۵. پیشرفت کار
- ماده ۶. کارکنان مهندس مشاور
- ماده ۷. نمایندگان
- ماده ۸. دقت و کوشش
- ماده ۹. استاندارد ها، معیار ها، مقررات و دستور العمل های فنی
- ماده ۱۰. اقدامهای مهندس مشاور که نیاز به تأیید کارفرما دارد
- ماده ۱۱. نحوه تسلیم و تصویب مدارک و گزارش ها
- ماده ۱۲. تسهیلات بر عهده کار فرما
- ماده ۱۳. خدمات جنبی
- ماده ۱۴. تضمین حسن انجام کار
- ماده ۱۵. حق الزحمه
- ماده ۱۶. نحوه پرداخت حق الزحمه
- ماده ۱۷. پیش پرداخت
- ماده ۱۸. صورت حساب نهایی و تسویه حساب
- ماده ۱۹. تغییرات مدت خدمات و حق الزحمه مربوط
- ماده ۲۰. خسارت تأخیر
- ماده ۲۱. تعلیق
- ماده ۲۲. خاتمه دادن به قرارداد
- ماده ۲۳. فسخ قرارداد
- ماده ۲۴. حل اختلاف
- ماده ۲۵. مالیات، بیمه و سایر حقوق و عوارض قانونی
- ماده ۲۶. مسئولیت مهندس مشاور
- ماده ۲۷. ممنوعیت قانونی

- ماده ۲۸. حوادث قهری
- ماده ۲۹. انتقال به غیر
- ماده ۳۰. اشخاص و قرارداد های ثالث
- ماده ۳۱. دسترسی به محل
- ماده ۳۲. رعایت مقررات ایمنی
- ماده ۳۳. کارآموزی
- ماده ۳۴. مالکیت اسناد
- ماده ۳۵. ابلاغ ها
- ماده ۳۶. زمان قرارداد
- ماده ۳۷. قانون حاکم بر قرارداد

۳ - پیوست ها : که شش بخش داشته و چنانچه قرار باشد توضیحاتی در مورد مواد قانونی شرایط عمومی پیمان در قراردادهای همسان ارائه شود در این قسمت و بخصوص شرایط خصوصی قرارداد لحاظ می گردد . این شش بخش عبارتند از :

- شرح موضوع قرارداد
- شرح خدمات
- حق الزحمه، روش محاسبه و نحوه پرداخت
- برنامه زمانی کلی
- شرایط خصوصی
- سازمان و اسامی عوامل کلیدی انجام کار

۱ - ۱۳ - ۲ - قرارداد خدمات مدیریت طرح

شبهه قرارداد خدمات مهندسی مشاور است با اندکی تغییرات در فصل شرایط عمومی . فصل های موافقت نامه و پیوست ها مشابه است ولی فصل شرایط عمومی آن در مواد زیر خلاصه می شود :

- تعاریف و مفاهیم
- تعهدات مدیر طرح

- تعهدات کارفرما
- نمایندگان و کارکنان
- تعهدات مالی و حق الزحمه مدیر طرح
- تغییرمدت ، تعلیق ، خاتمه و فسخ
- مقررات عمومی
- حل اختلاف

۱- ۱۳- ۳- قرارداد خدمات پیمانکاری

دارای سه فصل است : موافقت نامه ، شرایط عمومی و شرایط خصوصی

مواد قانونی فصل شرایط عمومی پیمان در ۵ بخش و ۵۴ ماده به صورت زیر نوشته می شود :

بخش اول - مفاهیم و تعاریف

- 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. رئیس 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، تاریخها، مفرد و جمع، عنوان ها

بخش دوم - تاییدات 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 گیریها
- ماده ۲۰. تجهیز کارگاه، تدارک 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 زیربنایی و تغییر وزن آنها
- ماده ۲۴. واگذاری، پیمانکاران جزء
- ماده ۲۵. اجرا کار در شب
- ماده ۲۶. آثار تاریخی و اشیای عتیقه
- ماده ۲۷. اقامتگاه قانونی

بخش سوم - تعهدات و اختیارات کارفرما

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

بخش چهارم - تضمین ، پرداخت و تحویل کار

- ماده ۳۴. تضمین انجام تعهدات
- ماده ۳۵. تضمین حسن انجام کار

- ماده ۳۶. پیش پرداخت
- ماده ۳۷. پرداختها
- ماده ۳۸. پرداخت های ارزی
- ماده ۳۹. تحویل موقت
- ماده ۴۰. صورت وضعیت قطعی
- ماده ۴۱. تحویل قطعی
- ماده ۴۲. مسئولیت های دوره تضمین

بخش پنجم - حوادث قهری ، فسخ ، تعلیق ، تسویه حساب و 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

چند نکته مهم :

- ۱- شرایط عمومی باید بدون هیچ نوع تغییری در پیمان ها مورد استفاده قرار گیرد.
- ۲- صفحه آخر شرایط عمومی ، در محل تعیین شده بوسیله نمایندگان مجاز دو طرف امضا و مهر می شود.
- ۳- مهندس مشاوره که مسئولیت نظارت بر اجرای کار را به عهده می گیرد باید تمام صفحات شرایط عمومی را امضا و مهر کند.

در شرایط خصوصی قراردادهای پیمانکاری مفادی از شرایط عمومی که باید تعیین تکلیف شود آورده می شود . باید توجه داشت مفاد شرایط خصوصی مفاد شرایط عمومی را نقض نکند . بنابراین هرگونه نتیجه گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی به تنهایی و بدون توجه به مفاد ماده مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان بی اعتبار است . شماره و حروف به کار رفته در شرایط خصوصی همان شماره و حروف مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان است . به عنوان مثال برای مواد ۱۷، ۱۸، ۲۰، ۲۴، ۲۹ و شرایط عمومی پیمان در شرایط خصوصی چنین نوشته می شود :

پیمانکار متعهد است که برای اجرای موضوع پیمان ، تعداد نفر / ماه کارشناس خارجی با تخصص های تعیین شده در زیر به کار گمارد . (ماده ۱۷ - الف)

مهلت پیمانکار برای ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار (ماده ۱۸ - ب)

گزارش پیشرفت کار پیمانکار (ماده ۱۸ - ه)

تأمین مصالح و تجهیزات و ماشین آلات توسط کارفرما (ماده ۲۰ - ب و ماده ۲۰ - ز)

مواردی که پیمانکار باید در انتخاب پیمانکار جزء رعایت کند (ماده ۲۴ - ب)

نحوه تعدیل نرخ پیمان (ماده ۲۹ - ه)

هزینه انجام آزمایش هایی که به عهده پیمانکار است (ماده ۳۳ - ج)

و مواد دیگری از شرایط عمومی پیمان که باید در شرایط خصوصی تکمیل گردد که شرح مبسوط آنها در پیوست ۱ می باشد .

۱ - ۱۳ - ۳ - روش های انعقاد قرارداد خدمات پیمانکاری

بین کارفرما و پیمانکار روش های زیادی برای انعقاد قرارداد وجود دارد که در ادامه بعضی از این روش ها را مورد نقد و بررسی قرار می دهیم .

- **روش قرارداد براساس فهرست بها :** در این روش مبلغ قرارداد بر حسب قیمت های ارائه شده در فهرست بها سالانه به علاوه سود پیمانکار تعیین می گردد . سود پیمانکار به صورت ضرایبی که توسط دستگاه قانون گذار معرفی می گردد، تعیین می شود .
- **روش قرارداد به صورت امانی (Cost Plus) :** در این روش هزینه واقعی طرح از طریق صورتحساب های تهیه شده توسط پیمانکار و تایید آنها توسط نماینده کارفرما ، تعیین شده و درصدی از این هزینه به عنوان سود یا دستمزد به پیمانکار داده می شود . در این حالت هیچ محدودیتی از نظر مبلغ کالا و جود ندارد .
- **روش قرارداد امانی با پرداخت ثابت (Cost Plus fixed fee cont.) :** در این روش هزینه واقعی طرح مانند روش قبل مشخص شده و مبلغ هزینه به علاوه مبلغی توافقی بابت دستمزد ثابت به پیمانکار داده می شود . معمولاً مبلغی که به عنوان دستمزد ثابت پرداخت می شود با توجه به وسعت طرح و تعداد نفرات شاغل از طرف پیمانکار متغیر است و می توان این مبلغ را به صورت مناقصه بین چند پیمانکار برگزار نمود .
- **روش قرارداد امانی شرطی :** در روش امانی با پرداخت ثابت چنانچه برای پیمانکار جریمه یا پاداش در صورت بیشتر شدن یا کمتر شدن مبلغ هزینه در نظر گرفته شود روش قرارداد شرطی تعریف می شود. به عنوان مثال کارفرما شرط میکند چنانچه پیمانکار پروژه را با مبلغ ۵۰۰ میلیون ریال انجام دهد ، هزینه بالاسری معادل ۱۵ درصد به وی می پردازد و چنانچه هزینه از ۵۰۰ میلیون ریال فراتر رود به ازاء هر ۲۰ میلیون ریال اضافه دو درصد از سود بالاسری کسر می گردد . و یا ممکن است قرارداد مشروط به زمان مشخصی باشد (مثلاً ۶ ماه) و چنانچه پیمانکار در زمان مشخص کار را تحویل دهد سود بالاسری دریافت و در صورت عدم تحقق شرط مانند مثال قبل سود آن کاهش یابد.
- **روش قرارداد بر اساس واحد کار :** در این نوع قراردادها برحسب واحد کار حق الزحمه پیمانکار تعیین شده و پس از انجام کار پرداخت می گردد . به عنوان مثال در ساخت ابنیه به ازاء هر مترمربع پوشش سقف هزینه ای تعیین و به پیمانکار داده می شود .