

از سری کتابهای مهندسی قرارداد

قراردادهای انبوه‌سازی



بهمن‌بنا

سرشناسه	پوراسد، علیرضا، ۱۳۵۶ -
عنوان و نام پدیدآور	قراردادهای انبوه‌سازی / تألیف علیرضا پوراسد، امیرحسین فتوحی، بنفشه ملکوتی
مشخصات نشر	تهران: انتشارات بهمن برنا، ۱۳۹۲
مشخصات ظاهری	۳۰۸ ص
فروست	هندبوک مهندسی قرارداد: [ج ۴]
شابک	دوره: ۰-۳۵-۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۱-۱ / روال: ۱۷۰۰۰ / ۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۱-۱
وضعیت فهرست نویسی	فیا
موضوع	قراردادهای عمومی - - ایران
موضوع	ساختمان - - قراردادها
موضوع	قراردادها - - ایران - - فرم‌ها و پرسشنامه‌ها
نسخه افزود	فتوحی، امیرحسین، ۱۳۵۶ -
نسخه افزود	ملکوتی، بنفشه، ۱۳۵۲ -
شابک افزود	هندبوک مهندسی قرارداد: [ج ۴]
رده‌بندی یکره	۱۳۹۲ ج ۴-۹۶۴ پ ۱۹ / الف / HD۲۸۶۱
رده‌بندی	۳۵۲/۵۳۰۹۵۵
شماره کتابشناسی برنا	۳۰۴۳۹۲۳



دوره هشت جلدی هندبوک مهندسی قرارداد

جلد چهارم: قراردادهای انبوه‌سازی

تألیف: مهندس علیرضا پوراسد، مهندس امیرحسین فتوحی، بنفشه ملکوتی

حروف جسی و صفحه‌آرایی: بهمن برنا

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: بهمن

چاپ اول: بهار ۱۳۹۲

شابک دوره: ۰-۳۵-۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۱-۱

شابک ۱: ۰-۳۵-۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۱-۱

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

مرکز پخش: کتاب پرهام - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۲۹۷

تلفن: ۶۶۴۶۸۲۳۵-۶۶۹۵۸۹۶۶

قیمت هر جلد: ۱۷۰۰۰ تومان

آسیب شناسی

تاخیرات در پروژه‌ها حاصل عوامل مختلفی است که از روابط طرفین ذی‌نفع در قرارداد و همچنین عوامل خارجی حاکم بر قرارداد ایجاد می‌گردند. بخش اعظم این عوامل اثرگذار که متأثر از تعاملات موفق و ناموفق طرفین است، خود نتیجه نگرشی است که در تنظیم بایدها و نبایدها پیش‌روی طرفین و پروژه شکل گرفته است. هنجارهای اصلی یک تعامل تجاری را در قالب خرید و فروش، ارائه خدمت یا انجام یک پروژه، تحت عناوین مختلف، قراردادی تعیین می‌کند که نقش عوامل تأثیرگذار داخلی و خارجی را در پیشبرد آن تعامل شکل می‌دهد.

موفقیت طرفین، از هر قرارداد، از منظر هر یک شاید رسیدن به حداکثر منافع نسبت به طرف یا طرفین دیگر باشد؛ یا رسیدن به اکثریتی یا قدرت در پیشبرد منافع قرارداد در راستای خواسته‌ها و اهداف خود و یا برد در مدیریت ادعاهای پیش آمده بین طرفین تعبیر کرد.

با چنین نگرشی که روشی بیش از تعظمی از تعاملات امروزه دنیاست، برد یا شکست هر یک از طرفین، آثار ماندگاری در تعاملات آتی طرفین با هم و با دیگران، بقای هر یک و بیش از آن ذی‌نفعان آینده آن موضوع دارد. یک قرارداد، با طراحی نادرست، جز نتایج منفی و کسری که می‌تواند به همراه داشته باشد، در سطح کلان، تضمین‌کننده شکست منابع و منافع کلان ذی‌نفعان در هر سطح از طرفین، کارکنان، و به‌خصوص در سطح ملی و گاهی بین‌المللی خواهد بود.

تکیه بر تجربیات گذشته، بدون استایستیک شرایط حاکم بر موضوع قرارداد در زمان خاص؛ تکیه بر تعاریف و مواد تیپ از انواع تعاملات فی‌مابین، خطری است که تمام تعاملات قراردادهای آینده را تهدید می‌کند.

ضرورت

اصلاح نگرش طرفین در تنظیم قراردادهای موفق، ضرورتی اجتناب‌ناپذیر است. چه در سطح خرد آن که با هدف برد هر یک از طرفین، در شکل‌های جلوگیری از هرگونه ادعای حرفه‌ای، بهره بردن از انواع فرصت‌های بالقوه در حین اجرای قرارداد و یا دستیابی به حداکثر بهره مالی و به حداقل رساندن خسارات موردنظر جهت ارائه در قرارداد، تعبیر شود (که لزوماً موفقیت قرارداد نیست)، چه در سطح بالاتر و کلان‌تر که موفقیت قرارداد یک پروژه را بین و تدارک، ساخت، خرید و فروش و ... را می‌توان دستیابی عادلانه، برد - برد و تمام و کمال طرفین از اهداف مالی موردنظر در شکل دادن به آن قرارداد توصیف کرد، تنظیم قرارداد مهندسی شده یک علم، هنر و فرایند تخصصی، جامع و ضروری جهت موفقیت پروژه است.

مهندسی قرارداد، نگرشی الزام‌آور برای مدیران امروز است تا با ادامه روندهای گذشته، ریسک‌های موجود را به خطر نیندازند. نگرشی که با توجه به نوع، اندازه، موضوع، محیط، شرایط اجرایی، توان طرفین، مصالح طرفین ... قرارداد، نیازمند تشکیل تیم‌های خاص از داخل و خارج از سیستم برای طراحی و تنظیم یک قرارداد هستند.

به طور خلاصه می‌توان الزامات تغییر نگرش از قراردادهای تیپ و مرسوم یا نگاه صرفاً حقوقی به سوی قرارداد مهندسی شده را در موارد زیر اشاره کرد:

- از ایجاد قراردادهای یکسان در موضوعات و شرایط مستقل طرح‌ها و پروژه‌های مختلف پیشگیری از بروز ادعا برای هر یک از طرفین؛
- کمک به موفقیت کلیه طرفین جهت دستیابی به منابع خرد و کل حاصل از قرارداد؛
- تقویت ارکان مهندسی و مالی قرارداد در کنار موارد حقوقی پیش‌بینی شده یا نشده؛
- تمرکز بر انواع نتایج منتج از تعامل طرفین از جنبه‌های مختلف حاکم بر قرارداد
- ایجاد متخصصین قراردادی جهت تعریف فرایند (و نه یک الگو ثابت) همبستگی و هماهنگی ارکان مالی، حقوقی و فنی - مهندسی در انواع قرارداد.

معرفی

مهندسی قرارداد، پیش‌برنده نگاهی چندجانبه و چند تخصصی در تنظیم قراردادهای امروز است. تشکیل تیمی از افراد فنی و مهندسی مرتبط با موضوع قرارداد، افرادی با تخصص مالی در کنار حقوق‌دان‌ها، ساختاری است که مهندسی قرارداد برای تنظیم یک قرارداد موفق الزامی می‌داند.

تیم مهندسی قرارداد با دارا بودن تخصص‌های فوق‌الذکر، با تحلیل و بررسی انواع پارامترهای حاکم بر قرارداد، طراحی قرارداد را انجام می‌دهند. این یا یکپارچه‌سازی ارکان مختلف فنی (مرتبط با موضوع و نوع قرارداد)، مالی و حقوقی، مدل‌سازی می‌شود و در قالب یک قرارداد، قرار می‌گیرد و پس از آن جهت موفقیت در اجرای مورد نظارت و کنترل قرار می‌گیرد. ایجاد چنین تیمی می‌تواند در سطح هر یک از طرفین به صورت داخلی، مشاوره بیرونی و یا شرکت تخصصی مشاور، ارائه خدمت باشد و یا در سطح قرارداد و به صورت یک عامل خارجی با تعهد به کلیه طرفین قرارداد، ارائه خدمت نماید.

معرفی کتاب

شرکت دانش‌بنیان راستای اهداف جامعه مهندسی بر آن شد که مجموعه هندبوک مهندسی قرارداد را بر اساس نیاز جامعه مهندسی کشور تهیه نماید. در نوامیس خود اولین مجموعه جدی در زمینه مهندسی قرارداد است و با دو رویکرد ساخت و ساز شهری و پروژه‌های عمرانی تدوین شده است و در برگیرنده کلیه مباحث حقوقی، فنی، مالی در رشته‌های مختلف عمرانی است.

هندبوک مهندسی قرارداد یک مجموعه ۸ جلدی است که در حوزه‌های ذیل تهیه و تدوین شده است. در پایان لازم می‌دانیم از کلیه همکاران که به ثمر رسیدن این اثر ما را یاری داده‌اند کمال تشکر و قدردانی خویش را ابراز داریم. امید است که این مجموعه علمی هر چند کوتاه در ارتقای دانش مهندسی کشور به شمار آید.

حوزه‌های تحت پوشش عبارتند از:

- انرژی (نفت، گاز، نو، اتمی)
- نیرو (سد، نیروگاه، شبکه)
- حمل‌ونقل (ریلی، جاده‌ای، دریایی و هوایی)
- فناوری اطلاعات و ارتباطات
- مسکن و شهرسازی
- گردشگری
- بازار سرمایه (بانک، بورس، بیمه)

مخاطبان:

- توسعه‌دهندگان Developers
- پیمانکاران Contractors
- ارائه‌دهندگان خدمات Service Providers
- سرمایه‌گذاران و مشارکت‌کنندگان Investors / Partners
- سازمان‌ها و انجمن‌ها Organization / Assosition
- بازرگان و تأمین‌کنندگان Traders / Supplier
- تولیدکنندگان Producer / Manufacture

مهندسی قرارداد بحثی به نسبت جدید و نگرشی الزام‌آور برای مدیران امروز است تا با ادامه روش‌های به جا مانده از گذشته، سیستم‌های موجود به خطر نیفتند. در واقع مهندسی قرارداد فرآیندی است که روابط فنی، مالی، حقوقی فی‌مابین ذی‌نفعان قرارداد یا پروژه را طراحی می‌نماید. این فرآیند تنها به پدیده‌های فوق محدود نبوده بلکه در تعامل با محیط اجتماعی، ارزش‌های هنجارهای فرهنگی نیز می‌باشد. در نگاهی دیگر، لحاظ پارامترهای فنی در قالب قراردادی حقوقی، اقتصادی، مالی هرگز نمی‌تواند تأمین کننده اهداف یک پروژه باشد مگر آنکه تعامل و تبادلات پارامترهای فوق با هنجارها و ارزش‌های فرهنگی یک جامعه در نظر گرفته شود.

چه بسیارند طرح‌هایی که هم‌اکنون با قابلیت بالا داشته‌اند و هم در قالبی حقوقی تدوین یافته‌اند اما در نهایت در دستیابی به اهداف از پیش تعیین شده ناکام مانده‌اند. یکی از دلایل مهم این گونه ناکامی‌ها می‌تواند بی‌توجهی به کمتر فرهنگی‌ای باشد که پروژه در آن صورت می‌گیرد. بنابراین در بحث مهندسی قرارداد، زمینه‌های فرهنگی و نظام هنجاری و ارزشی جامعه مواجه می‌شویم که برای موفقیت و دستیابی به اهداف از پیش تعیین شده پروژه ملاحظات فرهنگی نیز می‌یابد لحاظ گردد.

بر مبنای این خلاء در منابع موجود منتشر شده به زبان فارسی انتشارات بهمن‌برنا با انتشار این مجموعه در هشت مجلد سعی در معرفی مباحث مربوط به مهندسی قرارداد با توجه به معیارهای اجتماعی و ارزش‌های فرهنگی نموده است تا علاوه بر بهره‌گیری دانش روز در حوزه‌های فنی و حقوقی، بتوان با بومی‌سازی آنها در قالب نظام هنجاری و ارزشی جامعه ایران، بهره‌و‌افری از این حوزه جدید علمی برد.

فهرست مطالب

اجاره نامه	۹
بیمه آتش سوزی	۱۳
بیمه تمام خطر پیمانکاری	۲۰
بیمه مسئولیت بارفرما در قبال کارکنان	۴۷
بیمه تکلیفیات ساخت (پرسش نامه عیوب اساسی و پنهان)	۵۵
انتقال حقوقی	۷۷
فایتانس (مرتفعات و غیره)	۸۱
قانون مالک و مستأجر	۱۰۹
اجاره به شرط تملیک	۱۳۳
قرارداد بین المللی	۱۳۹
پیش فروش	۱۵۷
مهندسی فروش ساختمان	۱۶۵
قرارداد انبوه سازی به روش (دیوارهای بارپیش ساخته LS)	۱۶۹
قرارداد 3D پانل (دیوارهای غیر باربر نیمه پیش ساخته صفحات ساندویچی 3D)	۱۷۳
قرارداد سازه بتنی سقف و دیوار با قالب یکپارچه	۱۷۶
تخته سیمانی الیافی	۱۸۰
بلوک دیواری ساخته شده با بتن سبک گازی AAC	۱۸۴
ساختمان بتن مسلح دیوار باربر با قالب عایق ماندگار	۱۸۷
شبکه خرابای فلزی تیرچه با جوش مقاومتی به روش ماشینی	۱۹۰
قرارداد تخته سیمانی با تراش ههای چوب	۱۹۳
سیستم قالب بندی ساختمان های بتن مسلح با استفاده از میز پرنده	۱۹۷
دستگاه اتوماتیک آرماتوربند (بندزن)	۲۰۳
قرارداد ساختمانی بتن مسلح با قالب عایق ماندگار مسطح عمودی	۲۰۶
ساختمانهای بتن مسلح با قالب عایق ماندگار مسطح پانلی	۲۱۰
سیستم قاب ساختمان ساده بتن مسلح با ستون پیش ساخته، تیر نیمه پیش ساخته	۲۱۵
قرارداد ساختمانی بتن مسلح با قالب ماندگار پلیمری سیستم RBS	۲۲۰
دیوارها و سقف های بتن مسلح پیش ساخته تو خالی (سیستم داموس)	۲۲۴
صفحات روکش دار گچی	۲۲۸
بلوک های گچی سوراخ دار	۲۳۲

۲۳۶	طراحی و اجرای قاب خمشی
۲۴۰	قرارداد پانل‌های دیواری ساخته شده از بتن سبک با دانه‌های لیکا
۲۴۴	سنگدانه‌های سبک مورد مصرف در بلو کهای بتنی
۲۴۷	قرارداد ملات خشک آماده
۲۵۱	قرارداد سقف بتنی پیش تنیده پس کشیده
۲۵۵	قرارداد دیوارهای توپر و سقفهای با هسته توخالی بتن مسلح پیش ساخته
۲۵۹	قرارداد سیستم ساختمانی ترونکو
۲۶۳	قرارداد پانل‌های مدولار پرس‌لان
۲۶۷	قرارداد پانل‌های دیواری مسلح ساخته شده با بتن سبک گازی AAC
۲۷۱	الزامات تخریبی تیرچه ماشینی با فوندوله پلیمری
۲۷۴	قرارداد سیستم سقف‌های بتنی
۲۷۷	قرارداد ساختمان‌های بتن مسلح با قالب عایق ماندگار بلوکی
۲۸۱	قرارداد صفحات عایق خنک $X \cdot S$
۲۸۴	قرارداد سیستم قاب ساده بتن مسلح ساخته R با دیوار برشی بتن مسلح درجا
۲۸۸	قرارداد سازه‌های بتن مسلح پیش ساخته مدولار سه بعدی
۲۹۲	قرارداد نمای مرکب عایق حرارتی بیرونی سازه بتنی استایرن منبسط (ETICS)
۲۹۸	قرارداد پانل‌های دیواری الیاف بتن
۳۰۴	قرارداد ساختمان‌های بتن مسلح دیوار باربر بتن سبک عایق ماندگار بلوکی نئوپور