



حقوق ساخت

اصول و مقررات پیمان طرح های عمرانی



مؤلفان:

دکتر محمود رضا کی منش

عضو هیأت علمی دانشگاه پیام نور

مهندس حمیده ربیعی

مدرس دانشگاه



سرشناسه:
عنوان و نام پدیدآور:
مشخصات نشر:
مشخصات ظاهری:
شابک:
وضعیت فهرست نویسی:
عنوان دیگر:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
موضوع:
شناسه افزوده:
رده بندی دنگی:
رده بندی دیسی:
شماره کتابشناسی ملی:

کی منش، محمودرضا، ۱۳۳۸ - Keymanesh, Mahmoud Reza
حقوق ساخت: اصول و مقررات پیمان طرح های عمرانی / مولفان محمودرضا کی منش، حمیده ربیعی.
تهران: نوآور، ۱۳۹۸.
۱۵۸ص.
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۴۳۸-۸
فیبا
اصول و مقررات پیمان طرح های عمرانی.
طرح های عمرانی
Economic development projects
طرح های عمرانی -- برنامه ریزی
Economic development projects -- Planning
طرح های عمرانی -- مدیریت
Economic development projects -- Management
طرح های عمرانی -- قراردادها
Economic development projects -- Contracts
ربیعی، حمیده
۸/۷۵HD
۹۰۰۶۸/۳۳۸
۵۷۳۳۱۶۲

حقوق ساخت

مولفان: دکتر محمودرضا کی منش، حمیده ربیعی
ناشر: نوآور
شمارگان: ۱۰۰ نسخه
نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۹
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۴۳۸-۸
قیمت: ۳۰۰۰۰ تومان

مرکز یخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخررازی، خیابان شهدای
ژاندارمری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه دوم، واحد ۶ 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 منحصرأ متعلق به
نشر نوآور می باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب
(از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی،
هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی، دی وی دی، 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 می گیرند.

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

www.noavarpub.com

https://telegram.me/noavarpub

https://www.instagram.com/noavarpub/

فهرست مطالب

۱۱	فصل اول / تعاریف و اصطلاحات
۱۱	۱-۱- مقدمه
۱۱	۲-۱- مفاهیم واژه‌ها
۲۳	فصل دوم / شناسایی و آشنایی با ارکان پروژه
۲۳	۱-۲- مراحل شکل‌گیری طرح‌های عمرانی
۲۳	۱-۱-۲- مرحله برنامه‌ریزی و تأمین اعتبار
۲۴	۲-۱-۲- مرحله طراحی (مطالعات مشاوره)
۲۴	۳-۱-۲- مرحله ساخت
۲۵	۴-۱-۲- مرحله بهره‌برداری
۲۵	۲-۲- ارتباط ریسک تغییرها و هزینه‌های برنامه‌ریزی پروژه
۲۶	۳-۲- آشنایی با ارکان اصلی اجرایی پروژه‌های عمرانی
۲۷	۴-۲- کارفرما
۲۷	۱-۴-۲- تعهدات کارفرما
۲۸	۱-۱-۴-۲- پرداخت هزینه‌ها
۲۸	۲-۱-۴-۲- انتخاب مهندس مشاور
۲۸	۳-۱-۴-۲- تصویب مرحله اول (مطالعات امکان‌سنجی) و مرحله دوم (طراحی) کار مشاور
۲۸	۴-۱-۴-۲- انتخاب پیمانکار
۲۸	۵-۱-۴-۲- تحویل زمین
۲۸	۶-۱-۴-۲- رسیدگی و پرداخت صورت وضعیت موقت کار
۲۸	۷-۱-۴-۲- تحویل موقت کار
۲۹	۸-۱-۴-۲- رسیدگی و پرداخت صورت وضعیت قطعی
۲۹	۹-۱-۴-۲- تحویل قطعی کار
۲۹	۱۰-۱-۴-۲- سایر وظایف کارفرما
۲۹	۲-۴-۲- اختیارات کارفرما
۳۰	۱-۲-۴-۲- موافقت با پیش‌پرداخت



۳۰	۲-۲-۴-۲- تغییر مقادیر کار
۳۰	۳-۲-۴-۲- تغییر مدت پیمان
۳۰	۴-۲-۴-۲- ابلاغ کارهای جدید
۳۱	۵-۲-۴-۲- تعلیق کار
۳۱	۶-۲-۴-۲- خاتمه دادن به پیمان (ختم پیمان)
۳۱	۷-۲-۴-۲- کسر جرائم تاخیر و هزینه تسریع کار
۳۱	۸-۲-۴-۲- فسخ پیمان
۳۲	۵-۲- مهندسین مشاور
۳۲	۱-۵-۲- انال مهندسیین مشاور
۳۴	۲-۵-۲- رتبه بندی حد نصاب امتیاز و درجه بندی مشاور
۳۴	۳-۵-۲- شرح خدمات مهندسیین مشاور
۳۵	۱-۳-۵-۲- مرحله اول مطالعات مقدماتی
۳۷	۲-۳-۵-۲- تهیه طرح و نقشه های اجرا
۳۹	۳-۳-۵-۲- انجام مناقصه و نظارت
۴۲	۶-۲- پیمانکاران
۴۲	۱-۶-۲- پیمانکار
۴۲	۲-۶-۲- انواع پیمانکاران
۴۳	۳-۶-۲- طبقه بندی صلاحیت پیمانکاران
۴۳	۴-۶-۲- رتبه بندی پیمانکاران
۴۴	۵-۶-۲- وظایف پیمانکاران
۴۴	۶-۶-۲- شرح وظایف پیمانکاران در دوره تضمین
۴۵	۷-۶-۲- ساختار موسسات پیمانکاری
۴۵	۱-۷-۶-۲- قسمت برآورد و مهندسی
۴۵	۲-۷-۶-۲- قسمت اجرای عملیات ساخت
۴۶	۳-۷-۶-۲- قسمت دفتر فنی و کنترل پروژه دفتر مرکزی

۴۷	فصل سوم / ساختارهای اجرایی پروژه های عمرانی و انتخاب نوع قرارداد
۴۷	۱-۳- مقدمه



۴۷	۲-۳- اصول و ضوابط تصمیم گیری درخصوص انتخاب نوع قرارداد
۴۸	۱-۲-۳- قوانین و مقررات کشوری
۴۸	۲-۲-۳- بزرگی و پیچیدگی پروژه و وضعیت منابع کارفرما
۴۸	۳-۲-۳- زمان لازم برای تکمیل پروژه
۴۸	۴-۲-۳- اطمینان از هزینه های تمام شده پروژه
۴۸	۵-۲-۳- لحاظ نمودن فاکتورهای اقتصادی در طراحی و هزینه بهره برداری
۴۹	۶-۲-۳- انواع ریسک های سرمایه گذاری (تامین مالی)
۴۹	۳-۳- روش های اجرای پروژه ها
۴۹	۱-۳-۳- انجام کارهای ساختمانی توسط کارفرما (امانی)
۵۰	۱-۱-۳-۳- قیمت تفرع
۵۱	۲-۱-۳-۳- متر مربع یا واحد ار
۵۲	۲-۳-۳- روش دستمزدی
۵۲	۳-۳-۳- قرارداد بصورت پیمان مدیریت
۵۳	۱-۳-۳-۳- قرارداد اضافه بر هزینه
۵۴	۴-۳-۳- سیستم های (دو عاملی)
۵۴	۱-۴-۳-۳- روش طرح و ساخت توام
۵۵	۲-۴-۳-۳- قرار داد کلید در دست (Turn key)
۵۵	۳-۴-۳-۳- قراردادهای طراحی - تامین تجهیزات (E.P) و طراحی - تامین تجهیزات - ساخت
۵۶	((E.P.C))
۵۹	۵-۳-۳- سیستم اجرایی متعارف (سه عاملی)
۶۱	۱-۵-۳-۳- تاریخچه تدوین فهرست بها در ایران
۶۱	۲-۵-۳-۳- ساختار فهرست بها
۶۳	۶-۳-۳- مدیریت طرح (مدیریت ساخت یا عامل چهارم)
۶۳	۷-۳-۳- سیستم قراردادی یکپارچه یا خرید خدمت
۶۴	۱-۷-۳-۳- قرار داد احداث - بهره برداری - انتقال (B.O.T)
۶۶	۲-۷-۳-۳- روش احداث، انتقال، بهره برداری (B.T.O)
۶۶	۳-۷-۳-۳- روش احداث، اجاره، انتقال (B.L.T)
۶۷	۴-۷-۳-۳- روش احداث، تملک، بهره برداری (B.O.O)

- ۶۷-۳-۷-۵- روش ساخت، تملک، بهره‌برداری، انتقال (B.O.O.T) ۶۷
- ۶۷-۳-۷-۶- روش بازسازی، بهره‌برداری، انتقال (R.O.T) ۶۷
- ۶۷-۳-۷-۷- روش مدرنیزه کردن، بهره‌برداری، انتقال (M.O.T) ۶۷
- ۶۸-۳-۴- روش‌های تامین مالی پروژه‌های عمرانی در جهان ۶۸
- ۶۸-۳-۴-۱- قراردادهای تامین مالی (فاینانس) ۶۸
- ۶۹-۳-۴-۲- اعتبار خریدار ۶۹
- ۶۹-۳-۴-۳- فزانس ۶۹
- ۷۰-۳-۴-۴- وام بین‌المللی ۷۰
- ۷۰-۳-۴-۵- سرمایه‌گذاری مستقیم ۷۰
- ۷۱-۳-۴-۶- سرمایه‌گذاری غیر مستقیم ۷۱
- ۷۱-۳-۴-۷- تجارت مابل ۷۱
- ۷۱-۳-۴-۱- قراردادهای بیع متقابل ۷۱
- ۷۴-۳-۴-۸- قراردادهای خرید خدمات خصوصی ۷۴
- ۷۴-۳-۴-۱- روش ساخت، بهره‌برداری، نگهداری (BOT) ۷۴

فصل چهارم / مناقصه ۷۵

- ۷۵-۴-۱- ناقصه و مزایده چیست؟ ۷۵
- ۷۵-۴-۲- اصطلاحات مناقصه ۷۵
- ۷۷-۴-۳- طبقه‌بندی انواع مناقصات ۷۷
- ۷۷-۴-۱-۳- طبقه‌بندی مناقصات از نظر مراحل بررسی ۷۷
- ۷۷-۴-۲-۳- طبقه‌بندی مناقصات از نظر روش دعوت مناقصه‌گران ۷۷
- ۷۷-۴-۱-۲-۳- مناقصه آزاد یا عمومی ۷۷
- ۷۸-۴-۴- فراخوان مناقصه ۷۸
- ۷۹-۴-۱- مناقصه محدود (دعوتنامه) ۷۹
- ۷۹-۴-۵- فرایند برگزاری مناقصات ۷۹
- ۸۰-۴-۶- اسناد مناقصه ۸۰
- ۸۱-۴-۷- طبقه‌بندی معاملات از نظر نصاب (قیمت معامله) ۸۱
- ۸۱-۴-۸- شرح محتوای پاکت‌ها در مناقصه ۸۱



۸۲	۹-۴- کمیسیون مناقصه
۸۳	۱۰-۴- گشایش و ارزیابی پیشنهادها
۸۳	۱-۱۰-۴- گشایش پیشنهادهای مناقصه، از سوی مناقصه‌گزار
۸۴	۲-۱۰-۴- توضیح پیشنهادها
۸۴	۱۱-۴- بررسی مقدماتی پیشنهادها (ارزیابی شکلی)
۸۴	۱۲-۴- ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها
۸۵	۱-۱۲-۴- ارزیابی کیفی مناقصه‌گران
۸۶	۱۳-۴- ارزیابی مالی و تعیین برنده مناقصه
۸۷	۱۴-۴- انتخاب پیمانکار و انعقاد قرارداد
۸۸	۱۵-۴- تجدید نظر در اسناد مناقصه و صدور الحاقیه
۸۸	۱۶-۴- تجدید و لغو مناقصه
۸۸	۱۷-۴- نحوه‌ی رسیدگی به شکایات
۸۹	۱۸-۴- ترک تشریفات مناقصه
۸۹	۱۹-۴- موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه
۹۰	فصل پنجم / ضمانت‌نامه‌ها
۹۰	۱-۵- ضمانت نامه بانکی
۹۰	۲-۵- انواع ضمانت‌نامه‌های بانکی از نظر نحوه صدور
۹۰	۱-۲-۵- ضمانت‌نامه‌های مستقیم
۹۱	۲-۲-۵- ضمانت‌نامه‌های غیر مستقیم
۹۱	۳-۵- اقسام ضمانت‌نامه بانکی
۹۲	۱-۳-۵- ضمانت نامه شرکت در مناقصه
۹۳	۲-۳-۵- تضمین حسن انجام کار
۹۴	۳-۳-۵- ضمانت نامه انجام تعهدات
۹۶	۴-۳-۵- ضمانت نامه استرداد پیش پرداخت
۹۷	۴-۵- مسئولیت‌های دوره تضمین
۹۸	فصل ششم / قرارداد، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان
۹۸	۱-۶- مقدمه

هر پروژه به وسیله ارکان سه گانه آن (کارفرما، مشاور و پیمانکار) و مسئولیت‌های متفاوت هر کدام اجرا می‌گردد. علاوه بر لحاظ قوانین و بخشنامه‌های جاری در انواع مختلف قرارداد، مسئولیت هر یک از ارکان پروژه ممکن است در آن تغییر کند. بسته به شرایط پروژه گزینه‌های مختلفی از قراردادها بررسی می‌شود تا مشخص گردد در پروژه مورد نظر، کدامیک شرایط بهینه ساخت را مهیا می‌کند. لازمه تهیه و تدوین درست قرارداد، داشتن شناخت و اطلاعات کافی از انواع قراردادها و جزئیات آن می‌باشد.

در این کتاب ابتدا به بیان مفهوم و مراحل شکل‌گیری طرح‌های عمرانی پرداخته شده و به تشریح نقش‌هایی که هر یک از ارکان پروژه در یک پروژه عمرانی می‌تواند داشته باشند، می‌پردازد. سپس انواع مختلف روشهای اجرایی پروژه‌های عمرانی، به همراه رابطه مسئولیت و عملکرد هر نوع را شرح می‌دهد. در ادامه روند انجام پروژه‌ها، نحوه ارجاع کار، انواع مختلف ضمانت‌نامه و نحوه انعقاد قرارداد بررسی شده و در انتها شرایط عمومی و خصوصی پیمان بیان گردیده است.

امید است مطالعه این کتاب به خوانندگان در درک هر چه بهتر حقوق مهندسی ساخت یعنی اصول و مقررات سازمان طرح‌های عمرانی یاری رساند. از کسانی که به هر نحو در محتوی این کتاب یاری نمودند، تشکر و قدردانی می‌شود. از عزیزان خواننده تقاضا می‌شود نظرات و پیشنهادات خود را به ایمیل noavar33@yahoo.com ارسال نمایند.

دکتر محمد رضا کی‌منش
(رئیس هیأت علمی دانشگاه)
مهندس حمیده ربیعی
(مدرس دانشگاه)