

از سری کتابهای مهندسی قرارداد

مشارکتهای مشارکت در ساخت



بهمن برنا

سرشناسه	پوراسد، علیرضا، ۱۳۵۶ -
عنوان و نام پدیدآور	قراردادهای مشارکت در ساخت / تألیف: علیرضا پوراسد، امیرحسین فتوحی، بنفشه ملکوتی
مشخصات نشر	تهران: انتشارات بهمن برنا، ۱۳۹۲
مشخصات ظاهری	۱۹۲ ص
قروست	هندبوک مهندسی قرارداد؛ [ج. ۳]
شابک	دوره: ۰-۳۵-۸۰۲۳-۹۷۸-۹۶۴-۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۴۴-۲ / ریل: ۱۳۰۰۰۰
وضعیت فهرست نویسی	فیا
دانشگاه	چاپ قبلی: فذک ایستیس، ۱۳۸۹
نسخه	ج ۳ (چاپ اول: ۱۳۹۱)
موضوع	قراردادهای عمومی - ایران
موضوع	ساختمان سازی - ایران
موضوع	مهندسی - قراردادها
موضوع	ساختن سازی - قوانین و مقررات - ایران
شناسه افزوده	فتوحی، امیرحسین، ۱۳۵۶ -
شناسه افزوده	ملکتوتی، بنفشه، ۱۳۵۲ -
شناسه افزوده	هندبوک مهندسی قرارداد؛ [ج. ۳]
رده بندی کنگره	۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۴۴-۲ / الف: HD۲۸۶۱
رده بندی دیویی	۲۵۲/۵۲
شماره کتابشناسی ملی	۵۷۴



دوره هشت جلدی هندبوک مهندسی قرارداد

جلد سوم: قراردادهای مشارکت در ساخت

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

حروف چینی و صفحه آرایی: بهمن برنا

لیتوگرافی، چاپ و صحافی: بهمن

چاپ اول: بهار ۱۳۹۲

شابک دوره: ۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۳۵-۰

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۰۲۳-۴۴-۲

تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه

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

تلفن: ۶۶۴۶۸۲۳۵-۶۶۹۵۸۹۶۶

قیمت هر جلد: ۱۲۰۰۰ تومان

آسیب شناسی

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

با چنین نگرشی که بر مبنای ارزش اعظمی 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 شکست و کسب می‌تواند به همراه داشته باشد، در سطح کلان، تضمین کننده شکست منابع و منافع کلان ذی‌نفعان در هر سطح از طرفین، کارکنان، و به خصوص در سطح ملی و گاهی بین‌المللی خواهد بود. تکیه بر تجربیات گذشته، بدون استناد به شرایط حاکم بر موضوع قرارداد در زمان خاص؛ تکیه بر تعاریف و مواد تیپ از انواع تعاملات فی‌مابین، خطری است که تمام انواع قراردادها را تهدید می‌کند.

ضرورت

اصلاح نگرش طرفین در تنظیم قراردادهای موفق، ضرورتی است که باید پذیرفته شود. چه در سطح خرد آن که با هدف برد هر یک از طرفین، در شکل‌های جلوگیری از هرگونه ادعای طرف مقابل، بهره بردن از انواع فرصت‌های بالقوه در حین اجرای قرارداد و یا دستیابی به حداکثر بهره مالی و به حداقل رساندن خدمات مورد نیاز جهت ارائه در قرارداد، تعبیر شود (که لزوماً موفقیت قرارداد نیست)، چه در سطح بالاتر و کلان‌تر که موفقیت قرارداد یک پیرامون تعین و تدارک، ساخت، خرید و فروش و ... را می‌توان دستیابی عادلانه، برد - برد و تمام و کمال طرفین از اهداف تعاملی خود را 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 و عدم توجه به خطرات نیندازند. نگرشی که با توجه به نوع، اندازه، موضوع، محیط، شرایط اجرایی، توان طرفین، تخصص 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 با نگاه صرفاً حقوقی به مهندسی 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 با 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 نماید یا در سطح قرارداد و به صورت یک عامل خارجی با تعهد به کلیه طرفین قرارداد، ارائه خدمت نماید.

معرفی کتاب

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

هندبوک مهندسی قرارداد یک مرجع کاربردی است که در حوزه‌های ذیل تهیه و تدوین شده است. در پایان لازم می‌دانیم از کلیه همکاران که در فرآیند رسیدن این اثر ما را یاری داده‌اند کمال تشکر و قدردانی خویش را ابراز داریم. امید است که این مجموعه گامی به سوی 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 می‌کند. این فرآیند تنها به پدیده‌های فوق محدود نبوده بلکه در تعامل با محیط اجتماعی، ارزشی و هنجارهای فرهنگی نیز می‌باشد. در نگاهی دیگر، لحاظ پارامترهای فنی در قالب قراردادی حقوقی با تأمین منابع مالی هرگز نمی‌تواند تأمین کننده اهداف یک پروژه باشد مگر آنکه تعامل و ارتباط این‌ها با هنجارهای فوق با هنجارها و ارزش‌های فرهنگی یک جامعه در نظر گرفته شود.

چه بسیارند طرح‌هایی که به دلیل از دست رفتن 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 بستر فرهنگی‌ای باشد که پروژه در آن صورت می‌گیرد. بنابراین در بحث مهندسی قرارداد با 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 از دانش روز در حوزه‌های فنی و حقوقی، بتوان با بومی‌سازی آنها در قالب نظام هنجاری و ارزشی جامعه ایران، بهره‌واری از این حوزه جدید علمی برد.

فهرست مطالب

۳	قرارداد مشارکت در ساخت تیپ ۱
۹	قرارداد مشارکت در ساخت تیپ ۲
۱۳	قرارداد مشارکت در ساخت تیپ ۳
۱۹	قرارداد مشارکت در ساخت تیپ ۴
۲۷	قرارداد مشارکت در ساخت تیپ ۵
۳۳	قراردادهای مشارکت در ساخت شهرداری (با مالکیت خصوصی)
۴۷	نحوه عقد قراردادهای پروژهای مشارکتی در مناطق شهرداری
۸۰	قرارداد مشارکتی احداث نجرده به بهره‌برداری سازمان میادین
۱۰۴	چک لیست قراردادهای مشارکت
۱۰۸	نظام نامه مشارکت در ساخت
۱۲۹	قرارداد ریت (Reit)
۱۴۹	قرارداد مشارکت در ساخت شهرداری (B.O.T)
۱۵۸	قرارداد مشارکت شهرداری (دوملکی شریک و شهرداری)
۱۷۳	قرارداد مشارکت شهرداری (یک ملک مشترک بین شریک و شهرداری)