

۲۰۳۴۴۸۴
۵۸ ۴۳۰

به نام خدا



فرآیندهای پروژه های عمرانی

از تهیه طرح تا بهره برداری

مؤلف

مهندس سیامک قطبی

هرگونه چاپ و تکثیر از محتویات این کتاب بدون اجازه کتبی ناشر ممنوع است. متخلفان به موجب قانون حمایت حقوق مؤلفان، مصنفان و هنرمندان تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.



عنوان کتاب: **فرآیندهای پروژه های عمرانی** **از تهیه طرح تا بهره برداری**

مؤلف: **مهندس سیامک قطبی**

ناشر: **مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران**

صفحه آایی: **نازنین نصیری**

طراح جلد: **ریوش رسی**

نوبت چاپ: **اول**

تاریخ نشر: **۱۳۹۸**

چاپ و صحافی: **درج عقیق**

تیراژ: **۱۰۰ جلد**

قیمت: **۶۵۰۰۰۰ ریال**

شابک: **۹۷۸-۶۲۲-۲۱۸-۱۱۲-۳**

نشانی واحد فروش: **تهران، میدان انقلاب،**

خ کارگر جنوبی، روبروی پاساژ مهستان،

پلاک ۱۲۵۱

تلفن: **۲۲۰۸۵۱۱۱-۶۶۴۱۰۰۴۶**

فروشگاههای اینترنتی **دیباگران تهران :**

WWW.MFTBOOK.IR

www.dibagarantehran.com

www.mftdibagaran.ir

نشانی تلگرام: **@mftbook**

لینک ربات دیباگران: **@dibagaranetehranbot**

اپلیکیشن دیباگران تهران را از سایت های اینترنتی دیباگران دریافت نمایید.

سرشناسه: قطبی، سیامک، ۱۳۶۱-

عنوان و نام پدیدآور: فرآیندهای پروژه های عمرانی

تهیه تا بهره برداری / مؤلف: سیامک قطبی.

مشخصات نشر: تهران: دیباگران تهران: ۱۳۹۸

مشخصات ظاهری: ۲۴۴ ص: مصور.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۸-۱۱۲-۳

وضعیت فهرست نویسی: فیبا

موضوع: طرح های عمرانی - ایران - مدیریت

موضوع: economic development projects-Iran-management

موضوع: طرح های عمرانی - ایران

موضوع: economic development projects-Iran-management

موضوع: قرارداد های ساخت، بهره برداری و واگذاری

موضوع: operate-transfer(public contracts)-Iran

رده بندی کخ: ۱۳۹۸ ۴۴۰/۴۸۰ HC

رده بندی یوبی: ۳۳۹/۹۵۵

شماره کتایش: ملی: ۵۶۱۰۵۰۶

فهرست مطالب

۱۴ مقدمه

۱۶ مقدمه

مبحث اول

۱۷

♦ فرایندهای حوزه کارفرمایان

۱۸ فلوچارت فرایندها

▼ فرایند اول / تهیه طرح

بخش اول

۱۹ تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

۲۲ مسئولیت تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی

۲۲ انواع طرح‌های عمرانی

۲۲ منابع مالی، اعتبارات و بودجه طرح‌های عمرانی

۲۳ تخصیص و پرداخت اعتبارات عمرانی و جاری

بخش سوم

۲۴ فعالیت‌های مختلف تهیه طرح

۲۴ اصول و مبانی حاکم بر تهیه طرح

فرایند دوم / انتخاب مدیر طرح ▼

بخش اول

تعریف واحد خدمات مدیریت طرح ۲۶

انتخاب مدیر طرح بر اساس قانون برگزاری مناقصات ۲۶

بخش دوم

انتخاب و ارجاع کار به واحدهای خدمات مدیریت طرح ۲۷

بخش سوم

تأمین و بهای خرید خدمات مدیریت طرح ۲۷

فرایند سوم / انعقاد قرارداد با مدیر طرح ▼

بخش اول

تعاریف و مفاهیم قراردادهای همسایگی خدمات مدیریت طرح ۲۸

بخش دوم

انعقاد قرارداد با مدیر طرح بر اساس موافقت نامه و شرایط عمومی همسایگی ۳۰

دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقت نامه، شرایط عمومی و پیوست ها ۳۰

بخش سوم

رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی ۳۲

بخش چهارم

تضمین قراردادهای خدمات مدیریت طرح ۳۲

فرایند چهارم / انتخاب مشاور ▼

بخش اول

تعریف مشاور و مشاوره ۳۳

انتخاب مشاور بر اساس قانون برگزاری مناقصات ۳۴

بخش دوم

۳۵	ضوابط، موازین و معیارهای خرید خدمات مشاوره
۳۵	اصول و ضوابط خرید خدمات مشاوره در معاملات بزرگ
۳۶	اجرای تمهیدات خرید خدمات مشاوره
۴۵	بررسی کفایت و تأیید گزارش شناخت
۴۵	اطلاع‌رسانی خرید خدمات مشاوره
۴۶	جام تمام مراحل خرید خدمات مشاوره
۴۷	امتیازدهی و ارزیابی کیفی مشاوران
۴۷	تصمیم‌گیری در مورد جدید یا لنو فرایند خرید خدمات مشاوره
۴۷	تهیه فهرست کوتاه گزارش ارزیابی کیفی
۴۸	تأیید مفاد درخواست پیشنهاد
۴۸	گشایش پاکت‌های ارزیابی کیفی
۴۸	امتیازدهی و ارزیابی فنی پیشنهاد
۵۲	تعیین مشاور منتخب (صورت‌جلسه پایانی)
۵۳	انعقاد قرارداد مشاوره
۵۳	مستندسازی خرید خدمات مشاوره
۵۴	اصول و ضوابط خرید خدمات مشاوره در معاملات کوچک و متوسط

فرایند پنجم / انعقاد قرارداد با مشاور

بخش اول

۵۶	تعاریف و مفاهیم قراردادهای همسان خدمات مشاوره
----	---

بخش دوم

۵۸	انعقاد قرارداد بر اساس موافقت‌نامه و شرایط عمومی همسان
۵۸	دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقت‌نامه، شرایط عمومی و پیوست‌ها

بخش سوم

۶۰	رعایت ضوابط فنی، حقوقی، قراردادی
----	----------------------------------

بخش چهارم

- ۶۱ هدف و دامنه کاربرد تضامین معاملات دولتی
- ۶۱ تعاریف و کارکردها
- ۶۳ ضمانتنامه‌های مقرر در آیین‌نامه
- ۶۳ تضامین قراردادهای خدمات مشاوره

فصل ششم / انتخاب پیمانکار ▼

بخش اول

- ۶۵ تعریف پیمانکار
- ۶۵ انتخاب پیمانکار براساس قانون برگزاری مناقصات

بخش دوم

- ۶۶ تعاریف و مفاهیم مناقصه
- ۶۷ روش‌های انجام مناقصه
- ۶۸ فرایند برگزاری مناقصه
- ۶۸ < تأمین منابع مالی
- ۶۹ < تعیین نوع مناقصه در معاملات بزرگ
- ۶۹ < تهیه اسناد مناقصه
- ۷۰ < ارزیابی کیفی مناقصه‌گران
- ۷۹ < فراخوان مناقصه
- ۸۰ < ارزیابی پیشنهادها
- ۸۵ < تعیین برنده و انعقاد قرارداد
- ۸۶ تجدید و لغو مناقصه
- ۸۷ نحوه برگزاری و مقررات دعوت به مناقصه محدود
- ۸۹ موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه
- ۹۰ ترک تشریفات مناقصه

فرايند هشتم / انعقاد قرارداد با پيمانكار ▼

بخش اول

تعريف و مفاهيم ۹۲

بخش دوم

انعقاد قرارداد بر اساس موافقتنامه و شرايط عمومي پيمان ۹۷

دستور العمل نحوه تكميل و تنظيم موافقتنامه، شرايط عمومي و شرايط خصوصي ۹۷

بخش سوم

دستور العمل انعقاد پيمان، اجراي كارهاي ساختماني به صورت سرجمع ۱۰۰

نحوه تنظيم و تكميل اسناد ارجاع كار و پيمان اجراي كارهاي ساختماني به صورت سرجمع ۱۰۳

بخش چهارم

رعايت ضوابط فني، حقوقي و قراردادي ۱۰۶

بخش پنجم

تضامين قراردادهاي خدمات پيمانكاري ۱۰۷

فرايند هشتم / انجام تعهدات قرارداديها ▼

بخش اول

انجام تعهدات قرارداد با مدير طرح بر اساس شرايط عمومي همسان خدمات مديريت طرح

وظايف كارفرما در قرارداد با مدير طرح متناسب با مراحل پيشرفت موضوع قرارداد ۱۰۹

اختيارات كارفرما در قرارداد با مدير طرح متناسب با مراحل پيشرفت موضوع قرارداد ۱۱۳

بخش دوم

انجام تعهدات قرارداد با مشاور بر اساس شرايط عمومي همسان خدمات مشاوره

وظايف كارفرما در قرارداد با مشاور متناسب با مراحل پيشرفت موضوع قرارداد ۱۱۵

اختيارات كارفرما در قرارداد با مشاور متناسب با مراحل پيشرفت موضوع قرارداد ۱۱۹

بخش سوم

انجام تعهدات قرارداد با پیمانکار بر اساس شرایط عمومی پیمان

- وظایف کارفرما در قرارداد با پیمانکار متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد ۱۳۱
- اختیارات کارفرما در قرارداد با پیمانکار متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد ۱۳۹
- وظایف کارفرما در پیمان‌های به صورت سرجمع ۱۳۱
- اختیارات کارفرما در پیمان‌های به صورت سرجمع ۱۳۲

بخش چهارم

پروژه‌های عمرانی، عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قراردادها

- حق بیمه قراردادها، پیمانکاری و مشاوره‌ای ۱۳۳
- عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قراردادها ۱۳۵

فرایند نهم / آماده‌سازی برای نگهداری و بهره‌برداری از طرح ▼

بخش اول

- تعریف آماده‌سازی برای نگهداری و بهره‌برداری از طرح ۱۳۶
- اصول و مبانی حاکم بر آماده‌سازی برای نگهداری و بهره‌برداری از طرح ۱۳۶

بخش دوم

- هزینه‌های حفاظت، نگهداری و بهره‌برداری در دوره تضمین ۱۳۷

مبحث دوم

۱۳۹

فرایندهای حوزه مدیران طرح

- فلوجارت فرایندها ۱۴۰

فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به مدیر طرح ▼

بخش اول

تعاریف و مفاهیم ۱۴۱

بخش دوم

شرکت در فرایند ارجاع کار به واحدهای خدمات مدیریت طرح ۱۴۲

فرایند دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما پس از ارجاع کار ▼

بخش اول

انعقاد قرارداد با کارفرما بر اساس موافقتنامه و شرایط عمومی همسان ۱۴۳

دستورالعمل نحوه تکمیل و تدوین موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستها ۱۴۳

بخش دوم

ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش پرداخت قرارداد به کارفرما ۱۴۵

فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما ▼

بخش اول

وظایف مدیر طرح در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان ۱۴۶

اختیارات مدیر طرح در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان ۱۵۱

بخش دوم

دستورالعمل کاربرد شرح عمومی خدمات مدیریت طرح ۱۵۳

تعاریف و اصطلاحات مندرج در شرح عمومی خدمات مدیریت طرح ۱۵۳

وظایف و تکالیف مدیر طرح بر اساس شرح عمومی خدمات ۱۵۵

وظایف و تکالیف غیر قابل واگذاری به مدیر طرح ۱۶۲

بخش سوم

وظایف مدیر طرح در رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی ۱۶۳

بخش چهارم

وظایف مدیر طرح در پرداخت حق بیمه، عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قرارداد ۱۶۴

◆ فرایندهای حوزه مشاوران

۱۶۸ فلوجارت فرایندها

▼ فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به مشاور

بخش اول

۱۶۹ تعاریف و نامها

بخش دوم

۱۷۱ انواع مشاوران

۱۷۲ تشخیص صلاحیت مشاوران

بخش سوم

۱۷۳ شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

۱۷۳ وظایف مشاوران در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

۱۷۴ شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات کوچک

▼ فرایند دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما

بخش اول

۱۷۵ انعقاد قرارداد با کارفرما بر اساس موافقتنامه و شرایط عمومی همسان

۱۷۵ دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستها

بخش دوم

۱۷۷ ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش پرداخت قرارداد به کارفرما

فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما ▼

بخش اول

۱۷۸ وظایف مشاور در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان

۱۸۴ اختیارات مشاور در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان

بخش دوم

۱۸۵ وظایف مشاور بر اساس شرح خدمات همسان مشاوره برای مطالعه کارهای معماری

بخش سوم

۱۹۳ دستورالعمل کار، روش شرح خدمات همسان مشاوره در دوره ساخت و تحویل کار

۱۹۴ وظایف مشاور بر اساس شرح عمومی خدمات مشاوره در دوره ساخت و تحویل کار

بخش چهارم

۲۰۱ وظایف مشاور در رعایت ضوابط فنی، حقوقی قراردادی

بخش پنجم

۲۰۲ وظایف مشاور در پرداخت حق بیمه، عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قرارداد

مبحث چهارم

۲۰۵

◆ فرایندهای حوزه پیمانکاران

۲۰۶ فلوجارت فرایندها

▼ فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به پیمانکار

بخش اول

۲۰۷ تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

۲۰۸ انواع پیمانکاران

تشخیص صلاحیت پیمانکاران ۲۰۸

بخش سوم

شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ ۲۱۰

وظایف پیمانکاران در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ ۲۱۰

شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات کوچک و متوسط ۲۱۵

سراپا دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما ▼

بخش اول

انواع قرارداد بر اساس موافقتنامه و شرایط عمومی پیمان ۲۱۶

دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستها ۲۱۶

بخش دوم

انعقاد قرارداد بر اساس پیشنهاد ۲۱۹

بخش سوم

ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش پرداخت قرارداد به کارفرما ۲۲۲

فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما ▼

بخش اول

وظایف پیمانکار در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی پیمان ۲۲۳

اختیارات پیمانکار در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی پیمان ۲۲۶

بخش دوم

وظایف پیمانکار در پیمانهای به صورت سرجمع ۲۴۰

اختیارات پیمانکار در پیمانهای به صورت سرجمع ۲۴۱

بخش سوم

وظایف و تکالیف پیمانکار در دوره تضمین و تحویل قطعی کار ۲۴۲

بخش چهارم

۲۴۲ وظایف پیمانکار در رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی

بخش پنجم

۲۴۳ وظایف پیمانکار در پرداخت حق بیمه، عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قرارداد

۲۴۴ فهرست منابع

۲۴۴ سوابق مؤلف

www.ketab.ir

مقدمه مؤلف

نیایش و ستایش خداوندی را که در مجال حیات و زیستن در جهان فانی، با رشد اندیشه، فرصت نگارش برای اثری باقی را عنایت فرمود تا آنچه به تحریر درآمد، شاهی باشد بر آرزوی موفقیت برای مهندسان سرزمینم.

کتاب حاضر با بهره‌گیری از قوانین و مصوبات قانونی و به پشتوانه بیش از شانزده سال تجربه کاری حقیر در حوزه‌ی کارفرمایان، مدیران طرح، مشاوران و پیمانکاران به نگارش درآمده است.

در این کتب به شیوه‌ای ساده و قابل فهم تمام آنچه در پروژه‌های عمرانی از تهیه طرح تا بهره‌برداری از طرح، صورت می‌پذیرد تحت فراوانی مثال‌های متنوع و کاربردی در چهار مبحث ارائه شود و تلاش شده هر مبحث دارای محتوای غنی باشد و به گونه‌ای تشریح شود که تمام مخاطبان را در حوزه‌های کارفرمایان، مدیران طرح، مشاوران و پیمانکاران از مراجعه به منابع مختلف بی‌نیاز کند.

از برجسته‌ترین موضوعات این کتاب، تشریح و تالیف و اختیارات هر یک از چهار عامل پروژه‌های عمرانی بر اساس تحلیل جزء به جزء شرایط عمومی پیمان، همان خدمات مشاوره و همسان خدمات مدیریت طرح است که با نگاهی دوسویه به بیان آن‌ها متناسب با مراحل پیشرفت پروژه پرداخته شده است.

همچنین فرایند برگزاری مناقصات و فرایند خرید خدمات مشاوره با لحاظ کردن تقدم و تأخر فرایندها به گونه‌ای تشریح شده که درک مفاهیم را بسیار سهل‌تر کرده است. تعاریف و مفاهیم بحث‌های مختلف نیز ورود به موضوعات اصلی هر فرایند را هموار ساخته است.

امیدوارم آنچه در اندیشه‌ام بود تا به نگارش درآورم مفید واقع شود و آنچه کاستی‌های حقیر بود مورد بخشش مخاطبان قرار گیرد.