



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آشنایی با

مدیریت طرح (CM)

و

مدیریت پیمان (MC)

WWW.KUTUBSALAHI.COM

سرشناسه	: فرشادفر، محمدعلی، ۱۳۳۹ -
عنوان و نام پدیدآور	: آشنایی با مدیریت طرح (CM) و مدیریت پیمان (MC) // مولف محمدعلی فرشادفر.
مشخصات نشر	: تهران: نوآور: پارسیا، ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۳۰۴ ص.: مصور، جدول.
شابک	: 978-600-168-042-7
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
یادداشت	: واژه نامه.
یادداشت	: کتابنامه.
موضوع	: طرح های عمرانی -- ایران -- قراردادها
موضوع	: ساختمان سازی -- مدیریت طرح ها
موضوع	: شرکت های ساختمانی -- مدیریت طرح ها
موضوع	: پیمانکاری -- ایران
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۰ ف۴/ط۴/۴۸۰ HC
رده بندی دیویی	: ۳۳۸/۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۳۹۳۶۱۱

آشنایی با مدیریت طرح (CM) و مدیریت پیمان (MC)

مهندس محمدعلی فرشادفر

نوآور

پارسیا

۲۰۰۰ نسخه

واحد رایانه نوآور

محمدرضا نصیرنیا

اول - ۱۳۹۰

۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۰۴۲-۷

مؤلف:

ناشر:

ناشر همکار:

شمارگان:

حروف نگاری:

مدیر تولید:

نوبت چاپ:

شابک:



قیمت: ۷۵۰۰ تومان

نمایگاه دائمی و مرکز فروش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای ژاندارمری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸،

طبقه دوم، واحد ۶

تلفن مرکز پخش: ۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱-۰۹۱۲۶۰۶۲۳۸۳

www.noavarpub.com

حق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

پیشگفتار.....	۹
بخش اول / کلیات	۱۱
روشهای عرضه پروژه (Project Delivery Methods).....	۱۱
۱- گروه روشهای متعارف ساخت (DBB).....	۱۴
۲- گروه روشهای طرح و ساخت:.....	۱۵
۲-۱ طرح و ساخت (D/B).....	۱۶
۲-۲ مهندسی، تدارک، ساخت / کلیدگران (EPC).....	۱۶
۳- گروه روشهای مدیریتی	۱۸
۴- گروه روشهای ساخت، بهره‌برداری و انتقال (B.O.T).....	۱۸
بخش دوم / مدیریت طرح (CM) عامل چهارم	۲۱
عامل چهارم، (مدیریت ساخت / مدیریت طرح) (CM) (Construction Management).....	۲۲
تعریف مدیریت طرح در مجامع حرفه‌ای ایران.....	۲۴
مفهوم رایج مدیریت طرح در داخل کشور	۲۴
نمونه گواهینامه صلاحیت خدمات مدیریت طرح	۲۷
رفوس کلی شرح خدمات مدیریت طرح	۲۸
روش انتخاب مدیر طرح (عامل چهارم).....	۲۹
۱) روش انتخاب براساس کیفیت و قیمت (QCBS).....	۲۹
۲) روش انتخاب براساس کیفیت (QBS).....	۲۹
۳) روش بودجه ثابت	۲۹
۴) روش انتخاب تک گزینه‌ای.....	۳۰
۵) روش انتخاب براساس تعرفه.....	۳۰
۶) روش مسابقه.....	۳۰
نحوه محاسبه حق بیمه سهم مشاور و کارفرما در طرحهای عمرانی و غیرعمرانی.....	۳۳
۱) طرح‌های عمرانی	۳۳
۲) طرح‌های غیرعمرانی.....	۳۴
نکات ویژه شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مدیریت طرح	۳۵

۳۹	محدوده همکاری مدیر طرح (CM) در مدیریت پروژه‌ها
۳۹	اندازه‌گیری پیشرفت قرارداد مدیریت طرح (CM)
۲۳	سازمان و شرح وظایف تیم مدیریت طرح (CM) در یک پروژه
۴۳	مدیر مهندسی
۴۴	مدیر ساخت
۴۴	مدیر برنامه‌ریزی و کنترل پروژه مرکزی
۴۵	مدیریت امور اجرایی (مدیر کارگاه)
۴۵	مدیر تضمین و کنترل کیفیت (کارگاه)
۴۵	مدیر ایمنی و بهداشت کارگاه
۴۶	مدیر دفتر فنی کارگاه
۴۶	مدیر نصب و راه‌اندازی
۴۷	جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۴۸	بخش سوم / اسناد و مدارک قراردادی مدیریت طرح
	دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستهای قراردادهای واحد خدمات
۵۰	مدیریت طرح و مقررات مربوط به آنها
۵۰	۱- موافقتنامه
۵۰	۲- شرایط عمومی
۵۱	۳- پیوستها
۵۶	شرایط عمومی قراردادهای مدیریت طرح
۵۷	فهرست
۶۰	شرایط عمومی تعاریف و مفاهیم
۶۰	ماده ۱- قرارداد
۶۰	ماده ۲- موافقتنامه
۶۰	ماده ۳- شرایط عمومی
۶۰	ماده ۴- شرایط خصوصی
۶۰	ماده ۵- کارفرما
۶۰	ماده ۶- مدیر طرح
۶۰	ماده ۷- خدمات
۶۱	ماده ۸- مرحله، قسمت
۶۱	ماده ۹- مدارک و گزارشها
۶۱	ماده ۱۰- برنامه زمانی کلی
۶۱	ماده ۱۱- برنامه زمانی تفصیلی
۶۱	ماده ۱۲- برآورد اولیه
۶۱	ماده ۱۳- مدت اولیه

۶۱	ماده ۱۴- متوسط حق الزحمه ماهانه.....
۶۲	ماده ۱۵- روز، ماه، تاریخها، مفرد و جمع، عنوانها.....
۶۲	تعهدات مدیر طرح.....
۶۲	ماده ۱۶- حدود خدمات.....
۶۳	ماده ۱۷- تغییر حدود خدمات.....
۶۳	ماده ۱۸- نحوه انجام خدمات.....
۶۴	ماده ۱۹- گزارشها.....
۶۵	ماده ۲۰- اقدامهای مدیر طرح که نیاز به تأیید کارفرما دارد.....
۶۵	ماده ۲۱- عدم دخالت.....
۶۶	ماده ۲۲- استانداردهای فنی، مقررات و دستورالعملها.....
۶۶	ماده ۲۳- دقت و کوشش.....
۶۷	ماده ۲۴- مسئولیت مدیر طرح.....
۶۸	ماده ۲۵- محرمانه بودن اطلاعات.....
۶۸	ماده ۲۶- ارتباط با طرحهای دیگر.....
۶۸	ماده ۲۷- بیمه.....
۶۸	ماده ۲۸- رعایت مقررات ایمنی.....
۶۹	تعهدات کارفرما.....
۶۹	ماده ۲۹- اطلاعات، تصمیمات.....
۶۹	ماده ۳۰- دسترسی به زمین.....
۶۹	ماده ۳۱- تسهیلات، مجوزها.....
۷۰	ماده ۳۲- پرداخت حق الزحمه.....
۷۱	ماده ۳۳- آزاد کردن تضمینها.....
۷۱	ماده ۳۴- تصویب مدارک و گزارشها.....
۷۱	ماده ۳۵- تغییر کارفرما.....
۷۲	نمایندگان - کارکنان.....
۷۲	ماده ۳۶- نماینده کارفرما.....
۷۲	ماده ۳۷- نماینده مدیر طرح.....
۷۲	ماده ۳۸- کارکنان مدیر طرح.....
۷۳	ماده ۳۹- قراردادهای کارکنان.....
۷۳	ماده ۴۰- به کار گماردن کارکنان کارفرما، مشاور و پیمانکار.....
۷۳	ماده ۴۱- به کار گماردن کارکنان مدیر طرح.....
۷۳	تعهدات مالی - حق الزحمه مدیر طرح.....
۷۳	ماده ۴۲- حق الزحمه مدیر طرح.....
۷۴	ماده ۴۳- پیش پرداخت.....
۷۴	ماده ۴۴- تضمین حسن انجام کار.....

ماده ۴۵- مالیات، حق بیمه و سایر حقوق و عوارض قانونی	۷۵
ماده ۴۶- خسارت تأخیر	۷۵
تغییر مدت - تعلیق خاتمه - فسخ	۷۶
ماده ۴۷- شروع و نفوذ قرارداد	۷۶
ماده ۴۸- تغییر مدت قرارداد	۷۶
ماده ۴۹- تأخیر	۷۶
ماده ۵۰- تعلیق	۷۷
ماده ۵۱- حوادث قهری	۷۸
ماده ۵۲- خاتمه دادن به قرارداد	۷۹
ماده ۵۳- فسخ قرارداد	۸۱
مقررات عمومی	۸۲
ماده ۵۴- زبان قرارداد	۸۲
ماده ۵۵- قانون حاکم بر قرارداد	۸۲
ماده ۵۴- مالکیت اسناد	۸۲
ماده ۵۷- انتقال به غیر	۸۲
ماده ۵۸- اشخاص یا قراردادهای ثالث	۸۳
ماده ۵۹- ابلاغها	۸۳
حل اختلاف	۸۳
ماده ۶۰- حل اختلاف	۸۳
دستورالعمل انتخاب و ارجاع کار به واحدهای خدمات مدیریت طرح	۸۵
شرح عمومی خدمات مدیریت طرح برای تهیه و اجرای طرح‌های غیرصنعتی (نشریه شماره ۲۴۲۳)	۸۹
فهرست (شرح عمومی خدمات مدیریت طرح)	۹۰
دستورالعمل کاربرد	۹۱
قسمت اول: خدمات هماهنگی، برنامه‌ریزی و کنترل پیشرفت کار	۹۲
قسمت دوم: مدیریت بر خدمات تهیه طرح (خدمات مرحله اول)	۹۳
قسمت سوم: مدیریت بر خدمات طراحی تفصیلی و اجرایی (خدمات مرحله دوم)	۹۴
قسمت چهارم: مدیریت بر خدمات تدارک کالا (مصالح و تجهیزات)	۹۶
قسمت پنجم: خدمات سازماندهی برای بهره‌برداری	۹۷
قسمت ششم: مدیریت بر اجرای کار، راه‌اندازی و تحویل	۹۷
بخش چهارم / مدیریت پیمان پیمانکاری مدیریت / Management Contracting (MC)	
Contractor	۱۰۱
جایگاه مدیریت پیمان در طرح‌های عمرانی	۱۰۳
معرفی سازندگان، انبوه‌سازان و پیمانکاران دارای صلاحیت	۱۰۵

الف) سازنده حقیقی	۱۰۵
شرایط احراز صلاحیت سازندگان حقیقی	۱۰۵
حداکثر تعداد کار مجاز و ظرفیت اشتغال به کار اشخاص حقیقی	۱۰۶
نمونه پروانه اشتغال به کار سازندگان مسکن و ساختمان	۱۰۷
نمونه پروانه اشتغال به کار سازندگان مسکن و ساختمان	۱۱۳
دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان	۱۱۹
اصلاحیه دستورالعمل نحوه فعالیت سازندگان مسکن و ساختمان	۱۲۸
مدارک و اسناد قراردادی	۱۳۳
قرارداد اجرای ساختمان (پیمان مدیریت)	۱۳۴
شرایط عمومی قرارداد برای قراردادهای اجرای ساختمان	۱۳۹
فصل اول: تعاریف و مفاهیم	۱۳۹
ماده ۱- قرارداد اجرای ساختمان	۱۳۹
ماده ۲- شرایط عمومی	۱۳۹
ماده ۳- شرایط خصوصی	۱۳۹
ماده ۴- انواع قرارداد اجرای ساختمان	۱۳۹
ماده ۵- اجرای ساختمان	۱۳۹
ماده ۶- صلاحیت حرفه‌ای، حدود آن و ظرفیت اشتغال	۱۴۰
ماده ۷- ناظر	۱۴۰
ماده ۹- پیمانکار	۱۴۰
ماده ۱۰- کارگاه، تجهیز و برچیدن آن	۱۴۰
ماده ۱۱- مدت قرارداد - برنامه زمانبندی	۱۴۱
ماده ۱۲- مبلغ قرارداد - نحوه پرداخت	۱۴۱
فصل دوم: تعهدات و اختیارات صاحب کار	۱۴۱
ماده ۱۳- تعهدات صاحب کار	۱۴۱
ماده ۱۴- اختیارات صاحب کار	۱۴۲
فصل سوم: تعهدات و اختیارات مجری	۱۴۳
ماده ۱۵- تعهدات	۱۴۳
ماده ۱۶- اختیارات مجری	۱۴۵
فصل چهارم: تضمین انجام تعهدات قرارداد، تهیه صورت هزینه‌ها، نحوه پرداختها و تعلیق کار	۱۴۵
ماده ۱۷- تضمین انجام تعهدات	۱۴۵
ماده ۱۸- صورت هزینه‌ها	۱۴۶

۱۴۶	ماده ۱۹- نحوه پرداختها
۱۴۶	ماده ۲۰- تعلیق
۱۴۶	فصل پنجم: تحویل کار، برچیدن کارگاه، تسویه حساب و پایان کار
۱۴۶	ماده ۲۱- تحویل کار
۱۴۷	ماده ۲۲- برچیدن کارگاه
۱۴۷	ماده ۲۳- تسویه حساب و پایان کار
۱۴۷	فصل ششم: موارد فسخ، اقدامات پس از فسخ، خسارات عدم انجام تعهدات حل اختلاف
۱۴۷	ماده ۲۴- موارد فسخ
۱۴۹	ماده ۲۵- اقدامات پس از فسخ
۱۴۹	ماده ۲۶- خسارات عدم انجام تعهدات
۱۴۹	ماده ۲۷- حل اختلاف
۱۵۰	فصل هفتم: حوادث قهری، تسریع کار، اقامتگاه و ابلاغها، اعتبار شرایط عمومی قرارداد
۱۵۰	ماده ۲۸- حوادث قهری
۱۵۰	ماده ۲۹- اقامتگاه و ابلاغها
۱۵۱	ماده ۳۰- اعتبار شرایط عمومی
۱۵۱	شرایط خصوصی قرارداد
۱۵۳	تصویب نامه هیئت وزیران بخشنامه ۶۶۹۰۰ پیمان مدیریت
۱۷۳	بخش پنجم / بخشنامه ها و دستورالعمل ها
۱۷۳	آیین نامه خرید خدمات مشاور
۲۰۷	راهنمای نحوه تهیه شرح تفصیلی خدمات و مبانی حق الزحمه خدمات مشاوره
۲۱۲	تبیین مفاهیم آیین نامه خرید خدمات مشاوره - شماره یک
۲۱۶	فلوچارت نحوه خرید خدمات مشاوره
۲۳۱	مستندات راهنمایی حذف پیشنهادهای مالی نامتناسب
۲۳۷	بخش ششم / نمونه هایی از فرم های گزارشگری
۲۳۷	(نمونه یک) ساختمان مسکونی
۲۴۸	(نمونه دو) ساختمان اداری
۲۵۲	(نمونه سه) مجتمع مسکونی مسکن مهر
۲۵۵	(نمونه چهار) پروژه احداث بزرگراه
۲۸۲	بخش هفتم / فرهنگ واژگان تخصصی
۳۰۴	منابع و مأخذ

پیشگفتار

خدای را شاکرم که بار دیگر توفیقی حاصل نمود تا مباحثی از مجموعه قوانین و مقررات حاکم بر طرحهای عمرانی را گردآوری و جهت آشنایی کارشناسان مرتبط در این بخش ارائه نمایم.

شناخت جایگاه و نحوه عقد قرارداد و شرح وظایف مدیر طرح (عامل چهارم) در طرحهای عمرانی و نیز شأن نزول مدیریت پیمان و موضوعات مرتبط با آن در بخش خصوصی و دولتی از جمله اهدافی بوده که در این مجموعه در پی کسب آن بوده‌ایم. به جهت آشنایی هر چه بیشتر کارشناسان، نمونه‌هایی از جداول و فرمهای مورد نیاز و نیز بخشنامه‌های مرتبط در این حوزه در حد توش و توان جمع‌آوری و ارائه گردیده است.

فرهنگ اصطلاحات و واژگان تخصصی مورد نیاز نیز از ویژگیهای منحصر بفرد این مجموعه بوده که به همه کارشناسان تقدیم می‌گردد.

در پایان برخود لازم میدانم، از عزیزان انتشارات نوآور که همانند گذشته با ذوق و تلاش وافر در به ثمر رسیدن این اثر اینجانب را یاری نمودند تشکر و قدردانی نمایم.

محمدعلی فرشادفر

دعوت به همکاری

انتشارات نوآور از کلیه مؤلفین، مترجمین، مهندسين، اساتيد و دانشجويان توانا که دارای تألیفات یا ترجمه آثاری در زمینه کتب فنی و مهندسی به ویژه رشته عمران می باشند و یا دارای ایده هایی جدید در زمینه تألیف این نوع کتب می باشند صمیمانه استقبال می نماید.
