



شهرداری رشت

آشنایی با قراردادها و مقررات پیمانکاری

دوره آموزشی :
پرسنل شهرداری رشت

اردیبهشت ۱۴۰۲

تعریف قرارداد :

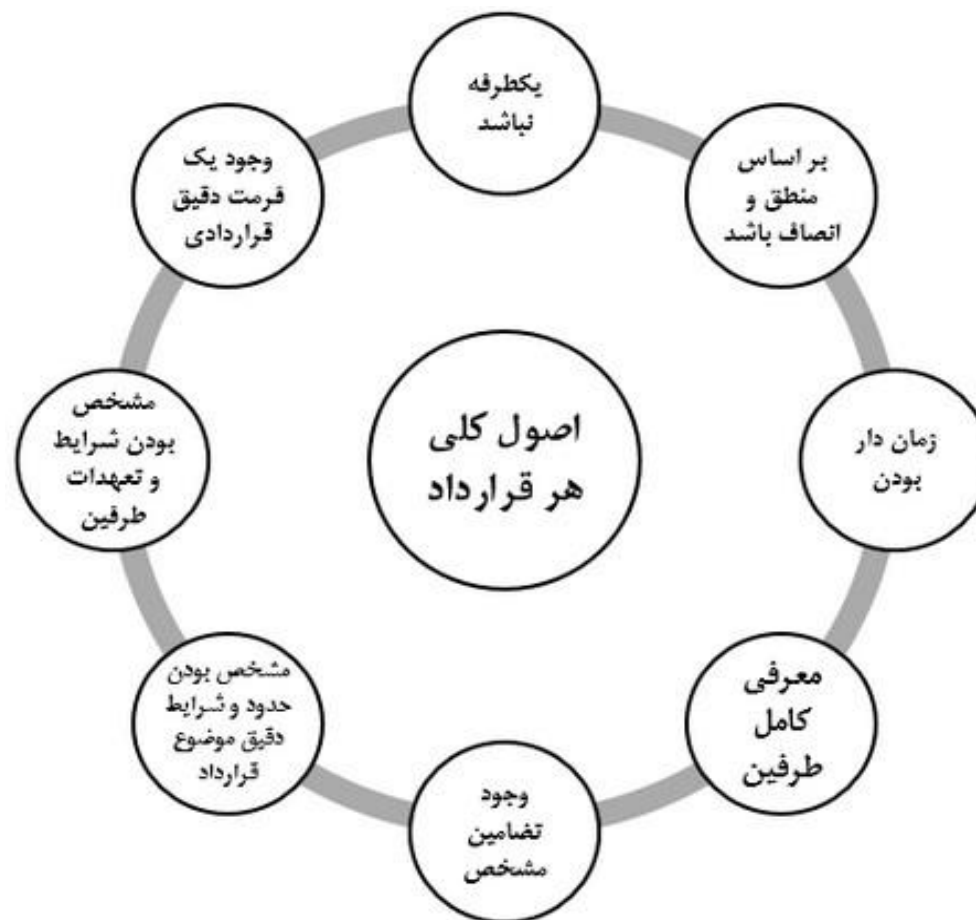
قرارداد سندی است، که حوزه مسئولیت ها، اختیارات و حقوق طرف های درگیر را در قبال یکدیگر به صورت مفصل و کامل تعیین و برای آن ضمانت قانونی ایجاد می نماید.

در یک پروژه عمرانی سه عامل اصلی درگیر عبارتند از: کارفرما، طراح و مجری که در کنار خود می توانند واحدهای مدیریت طرح یا پروژه و مدیریت ساخت را نیز به طور مجزا و یا تلفیقی از گروه های فوق داشته باشند. این عوامل می توانند به حالت های مختلف کنار یکدیگر قرار گرفته و با حذف یا ادغام بعضی واحدها در هم روش های مختلف قراردادی شکل می گیرند.

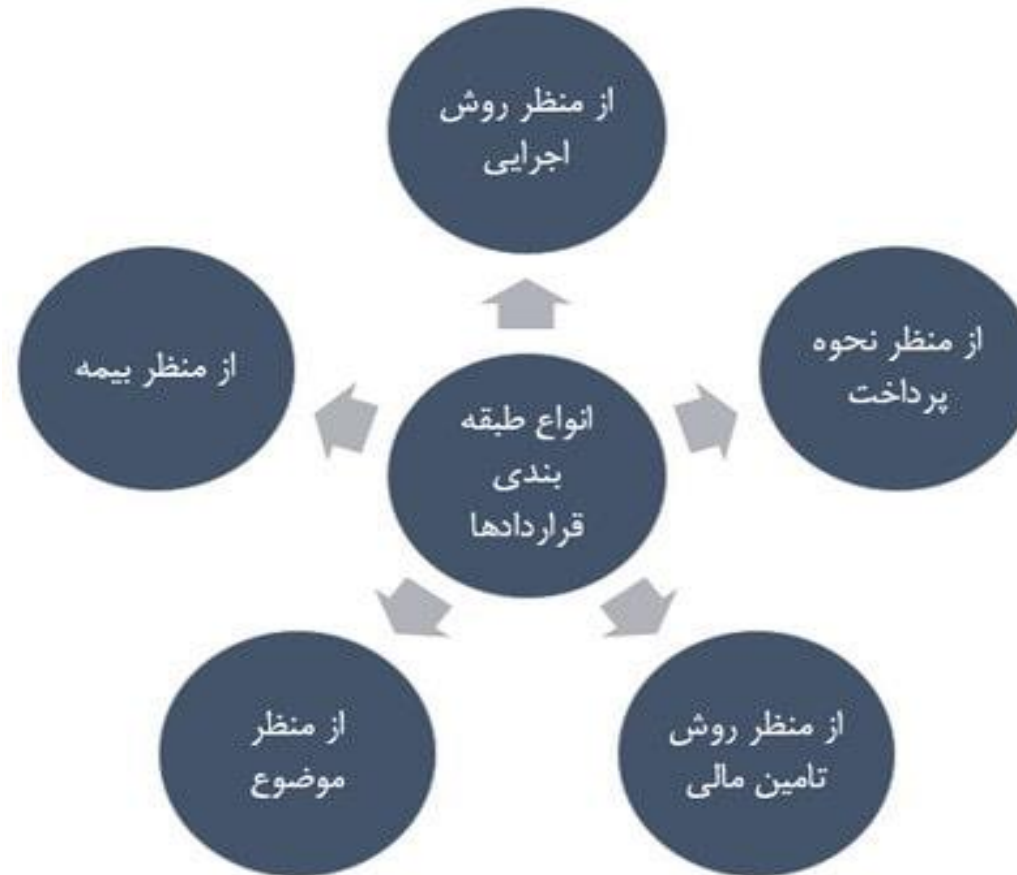




اصول کلی تدوین قراردادها



انواع طبقه‌بندی قراردادها



قراردادهای عمرانی از نظر روشهای اجرایی



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

تعریف و مشخصات کلی	نوع قرارداد		
انجام خود اجرا توسط کارفرما	تک عاملی (امانی) - In House		۱
دو عاملی توأم - روش سنتی دو عاملی	DB	دو عاملی (طرح - ساخت) Design Build	۲
دو عاملی کلیدگردان - روش بهینه شده DB	Turn Key		
دو عاملی با واگذاری کامل امور طراحی، تأمین و اجرا	EPC		
روش سنتی یا مثلثی	سه عاملی (سنتی) Design Bid Build		۳
روش مدیریت - مشاوره‌ای برای انجام کار	CM-Agent	چهار عاملی (مدیریتی)	۴
روش مدیریت - قبول ریسک انجام کار	CM-At Risk		۵
سیستم پرداخت مشخص و ثابت	قرارداد امانی با پرداخت ثابت		۶
سیستم پرداخت تشویقی - تنبیهی	قرارداد مدیریت شرطی		۷
Build- Operate-Ownership	BOO	قراردادهای یکپارچه (خرید خدمات تخصیصی)-BOT	۸
Build-Ownership-Operat-Transfer	BOOT		۹
Build-Ttransfer-Operate	BTO		۱۰
Build-Transfer	BT		۱۱
Build-Lease-transfer	BLT		۱۲
Buy Back	BB		۱۳

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش تک عاملی یا امانی (In-House)

یکی از شیوه‌های قدیمی پیمان امانی است که در این روش هیچ قراردادی با پیمانکاران برون سازمانی بسته نمی‌شود و تمام مسؤلیت‌های پروژه بر عهده کارفرما می‌باشد. در این روش کارفرما تمامی مصالح و ماشین آلات را تأمین می‌کند و مدیریت اجرا نیز به عهده اوست. این روش معمولاً در پروژه‌های کوچک که نیاز به اتمام سریع دارد، موردپسند نهادهای عمومی مانند شهرداری‌هاست.

در این روش کارفرما با توجه به دارا بودن دانش فنی پروژه، افراد متخصص و ماشین آلات موردنیاز، پروژه را به صورت خود اجرا تقبل می‌کند و مسؤلیت و مدیریت اجرای پروژه را بر عهده آن‌ها می‌گذارد. در این حالت کارفرما معمولاً پروژه را به عملیات کوچک تری تقسیم نموده و بر اساس عقد قراردادهای کوچک، هر فعالیت را به یک گروه یا نفر از کارگران فنی و اجرایی واگذار نموده و یا با استخدام عده‌ای کارگر روزمزد و یک نفر معمار یا سرکارگر عملیات را پیش می‌برد. ضمناً کلیه هزینه‌هایی که واحد یا شخص امانی در نظر می‌گیرد به عهده کارفرما یا دستگاه اجرایی است.

در این روش، قراردادها بر اساس قیمت واحد یا با مصالح و یا بدون مصالح تنظیم می‌گردد و در صورتی که قرارداد بدون مصالح باشد تیمی از کارفرما تدارکات و خرید بهترین مصالح از بازار را با اخذ استعلام (حداقل سه فروشنده) انجام می‌دهد. سرپرستی، نظارت و کنترل کارهای در دست اجرا در این روش به وسیله مهندسين یا تکنسین‌ها صورت می‌گیرد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش های اجرایی

روش تک عاملی یا امانی (In-House)

مزایا :

- حذف هزینه های پیگیری و انتخاب پیمانکار یا مجری.
- حذف سود پیمانکار یا به عبارتی هزینه های بالاسری.
- مناسب جهت پروژه های کوچک و ساده.
- ایجاد اشتغال برای نیروهای تحت استخدام.
- دعاوی و اختلاف بین طرفین وجود ندارد.

معایب :

- کیفیت پایین اجرا به علت تعدد مسئولیت اجرا.
- طولانی تر شدن پروژه..
- هزینه های پنهان اجرایی.
- پرت مصالح.
- عدم وجود تضامین قراردادی جهت اتمام عملیات اجرایی.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

معایب روش‌های سنتی و تک عاملی و از طرفی بزرگی بسیاری از پروژه‌ها باعث شد تا نوع دیگری از قراردادها به صورت دو عاملی مرسوم شود. در این روش جذابیت اجرایی و مدیریت راحت‌تر امور باعث شد تا کارفرمایان اقبال بیشتری نسبت به حالت‌های سنتی نشان دهند. در این حالت کارفرما صرفاً با یک منبع واحد مسئولیت، ارتباط دارد.

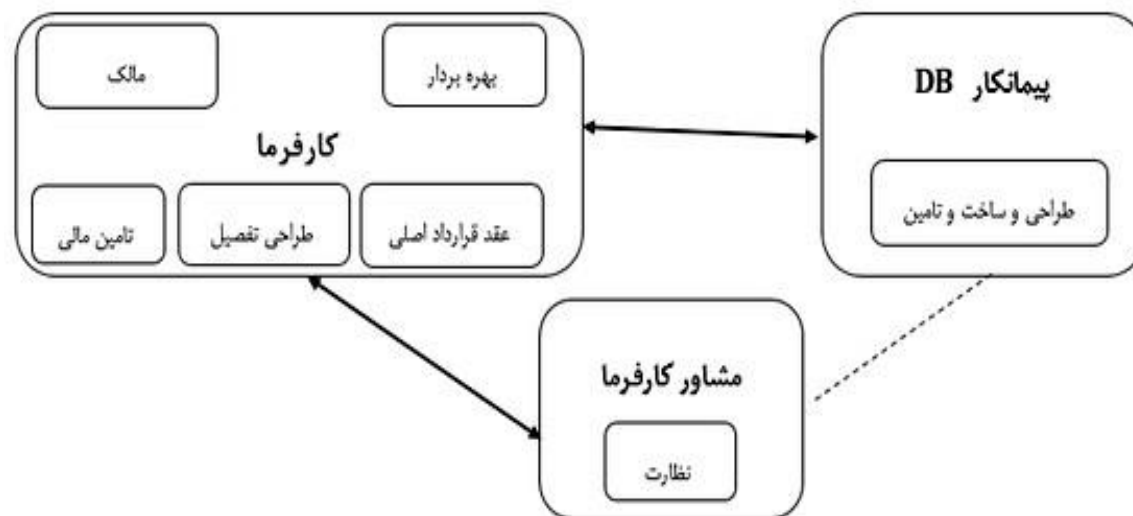
در این روش تهیه طرح تفصیلی اولیه، امکان‌سنجی طرح، تهیه قرارداد و واگذاری کار و از طرفی تمامی مسئولیت‌های مالی و تأمین مالی پروژه همچنان متوجه کارفرما می‌باشد و ریسک‌های تهیه قرارداد با پیمانکار طرح - ساخت و ریسک مالی به قوت خود باقی است.

قراردادهای عمرانی از نظر روشهای اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش طرح و ساخت توام (DB : Design-Build)

در این روش کارفرما خود راسا یا به وسیله مشاور خود پروژه را تا مرحله طراحی پایه، توجیه فنی و اقتصادی و گزینه یابی طرح پیش می برد و سپس یا برگزاری مناقصه، باقی موارد از جمله تکمیل طراحی و اجرای نهایی را به عهده می گیرد. انجام تشخیص صلاحیت طراح - سازندگان از قبل، عملی است که کمک زیادی به تسهیل انتخاب طراح- سازنده می کند، این کار باعث محدود شدن لیست پیشنهاد دهندگان و ایجاد رقابت منطقی بین واجدین صلاحیت می گردد.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش طرح و ساخت توام (DB : Design-Build)

در این سیستم پیمانکار علاوه بر فاز اجرا، طراحی و مهندسی پروژه را نیز برعهده دارد. در این حالت پیمانکار دارای بخش طراحی در داخل مجموعه خود است یا از تیمی در بیرون از مجموعه خود برای خدمات مهندسی و طراحی استفاده می‌کند. از مزایای این سیستم حضور یک عامل در بخش طراحی و اجرا است. در واقع مرجع مسئولیت کل پروژه را بر عهده دارد و کارفرما ریسک حل اختلاف بین بخش طراحی و اجرا را از دوش خود بر می‌دارد. کارفرما خیلی زود می‌تواند به مطالعات امکان‌سنجی، برآورد هزینه و نقش‌های اولیه دست پیدا کند.

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مبنای پیش‌نیاز برای اجرای پروژه‌ها به سیستم طرح و ساخت را به شرح زیر بیان می‌کند:

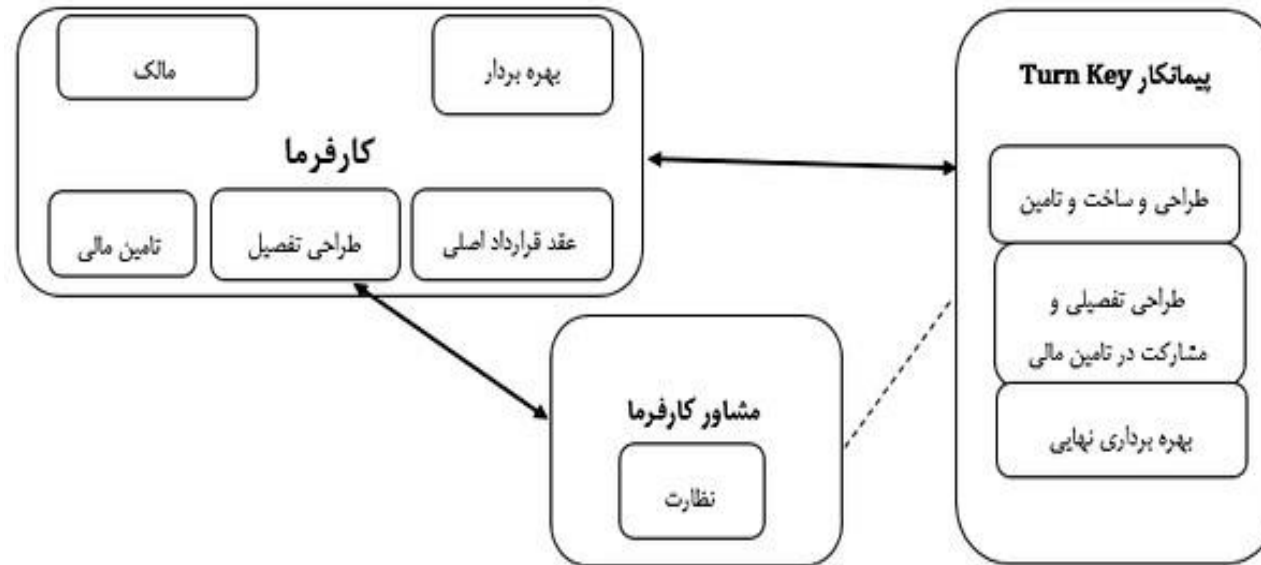
۱. توانایی دستگاه اجرایی در تعریف دقیق و کامل پروژه
۲. تفاهم دوجانبه بین دستگاه اجرایی و پیمانکار در محدوده و هدف پروژه
۳. تأمین بودن اعتبار موردنیاز
۴. وجود پیمانکار توانمند
۵. وجود مشخصات فنی استاندارد

قراردادهای عمرانی از نظر روش های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش طرح ساخت کلیدگردان یا کلید در دست (Turn Key)

این روش عمدتاً همان روش طرح - ساخت توأم می باشد که در آن یک نهاد نه تنها مسئولیت طرح و اجرای پروژه را بر عهده می گیرد، بلکه به کارفرما اطمینان می دهد که تسهیلات بنا شده مطابق نیاز و خواسته او را ساخته و آماده بهره برداری می شود. در واقع در این حالت حوزه مسئولیت های واحد طرح - سازنده، به امور طراحی پایه و مشارکت در تأمین موقت مالی پروژه گسترش می یابد. این مدل از قراردادها به مشارکت بخش خصوصی و بخش دولتی کمک می کند.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ تفاوت‌های روش دو عاملی Design-Build و Turn Key

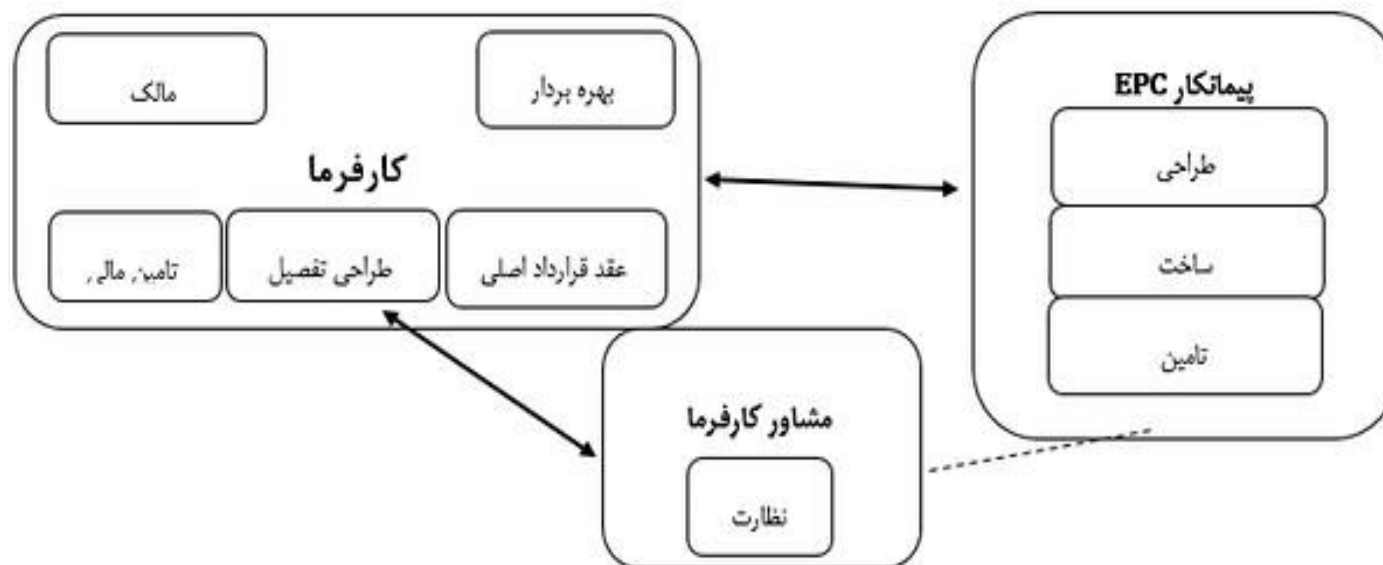
۱. سطح خدمات طراحی که لازم است قبل از انتخاب پیمانکار طرح و ساخت توسط کارفرما تهیه شود متفاوت است.
۲. مسئولیت بالاتر پیمانکار در روش **Turn Key** نسبت به روش **Design-Build**
۳. اختلاف نحوه تأمین مالی این دو روش که معمولاً در روش **Turn Key** منابع از محل مالیات‌ها یا تخصیص بودجه و یا درآمدهای جاری دولت می‌باشد ولی در روش **Design Build** معمولاً ترکیب درآمدهای دولتی و مشارکت بانک‌ها یا منابع استقراضی و غیره، تأمین می‌شود.

قراردادهای عمرانی از نظر روشهای اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

قرارداد EPC مخفف کلمه Engineering Procurement Construction می باشد که منظور از آن این است که کار طراحی و تأمین تجهیزات و اجرای پروژه را به پیمانکار سپرده و کل مسئولیت های مدیریت اجرا و کنترل کیفی پروژه به عهده پیمانکار است.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

پیش‌نیازهای لازم برای اجرای پروژه به روش EPC عبارت‌اند از:

۱. توانایی دستگاه اجرایی در تعریف دقیق و کامل پروژه و تفاهم دوجانبه مابین دستگاه اجرایی و پیمانکار در خصوص محدوده و هدف پروژه
۲. توانمندی دستگاه اجرایی از حیث مدیریت پروژه
۳. تأمین اعتبار موردنیاز و دسترسی به آن در مواعدهای از قبل تعیین شده
۴. وجود پیمانکار توانمند که دارای ویژگی‌های یک پیمانکار عمومی و یک مشاور (طراح) به‌صورت توأم باشد.
۵. وجود مشخصات و الزامات فنی استاندارد و تثبیت آن در ابتدای کار.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

ویژگی‌های قراردادهای EPC عبارت‌اند از:

۱. آزادی عمل بیشتر پیمانکار در انتخاب مصالح، روش‌ها و عدم وابستگی خیلی خاص به فعالیت‌های دیگر ارکان پروژه و یا برنامه‌های زمان‌بندی خاص آن‌ها
۲. سرعت در این پروژه‌ها بیشتر بوده و با انجام سریع کار، پرداخت‌های مورد انتظار نیز به‌موقع می‌بایست انجام گردد.
۳. فعالیت کارفرما و مشاورین وی بیشتر در فرایند مناقصه و نظارت عالییه در طول طرح خواهد بود. به‌عنوان یک قانون کلی هر عیب و نقصی که در محدوده تعریف شده کار حادث شود مسئولیت پیمانکار خواهد بود و ریسک و مسئولیت اجرایی از کارفرما به پیمانکار منتقل می‌شود.
۴. یکپارچگی در خرید تجهیزات و کالا خصوصاً خریدهای خارجی، مدیریت آن را بسیار آسان‌تر کرده و به‌صرفه‌تر نیز صورت خواهد پذیرفت.
۵. پیمانکار EPC شرکتی است که در عین برخورداری از توان مالی مناسب در سه زمینه متفاوت مهندسی، تدارکات و اجرای دارای تجربه و توانمندی کافی باشد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

مزایای استفاده از قرارداد EPC:

1. کاهش ادعا یا کلیم
2. معمولاً سریع ترین روش اجرای پروژه می باشد.
3. صرفه جویی در هزینه و زمان
4. داشتن قیمت اولیه قطعی، هزینه انجام پروژه و جدول زمان بندی اولیه
5. یک مجموعه مسئول طراحی و ساخت است و کارفرما تنها با یک واحد مسئول (پیمانکار) سروکار دارد.
6. بهبود مدیریت ریسک برای کارفرما
7. استفاده از تأمین مالی به صورت فاینانس در این روش با سهولت بیشتری صورت می گیرد.
8. پیمانکار دارای آزادی عمل بیشتری در زمینه انتخاب تجهیزات و تکنیک های اجرایی بوده و همچنین وابستگی خاصی به فعالیت های دیگران و پیروی از برنامه زمان بندی آنها ندارد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

معایب استفاده از قرارداد EPC:

1. باتوجه به اینکه ریسک بالایی بر عهده پیمانکار است، نیاز به دقت زیادی در انتخاب پیمانکار توانمند است.
2. باتوجه به زمان کم یا به عبارتی سرعت زیاد این روش، تأمین مالی از اهمیت زیادی برخوردار است.
3. پیمانکار تمایل به استفاده از تجهیزات و شیوه‌ها و نیروهای با هزینه کمتری داشته که ممکن است باعث افت کیفی پروژه شود.
4. عدم انتقال دانش فنی به کارفرما
5. کم شدن انعطاف‌پذیری مهندس مشاور به دلیل اینکه زیرمجموعه پیمانکار قرار می‌گیرد.
6. اختیارات و کنترل کارفرما در این سیستم بسیار محدود است.
7. نیاز به توانایی بالا و قوی در زمینه مدیریت و ساخت

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک و ساخت (EPC)

فازهای پروژه با قرارداد (EPC)

۱. فاز مهندسی یا طراحی (Engineering) در این مرحله از پروژه مدارک، اسناد و نقشه‌های موردنیاز جهت طراحی‌های آتی، خرید تجهیزات و مواد و نصب و اجرای مواد و تجهیزات انجام می‌گیرد. در این مرحله معمولاً پیشرفت پروژه بر اساس مراحل طراحی و میزان نفرساعت لازم جهت تکمیل طراحی برنامه‌ریزی و کنترل می‌شود.

۲. فاز خرید یا تدارکات (Procurement) در این مرحله اقلام، تجهیزات و مواد موردنیاز جهت اجرای پروژه تهیه می‌گردد. در این مرحله معمولاً پیشرفت پروژه بر اساس مراحل خرید و هزینه (در برخی موارد زمان یا ترکیبی از هزینه و زمان) لازم جهت تکمیل خرید برنامه‌ریزی و کنترل می‌شود.

۳. فاز نصب یا اجرا (Construction) در این مرحله تجهیزات و مواد پروژه نصب یا اجرا می‌گردند. در این مرحله معمولاً پیشرفت پروژه بر اساس احجام و مقادیر کاری لازم جهت تکمیل خرید تجهیزات صورت می‌گیرد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

➤ روش مهندسی، تدارک، ساخت و تامین سرمایه (EPCF)

در قراردادهای معمول EPC اصولاً تامین سرمایه جهت انجام قرارداد بر عهده کارفرما یا کشور میزبان می‌باشد. اما گاهی این امر بنا بر دلایلی از جمله نبود سرمایه کافی نزد کشور میزبان به پیمانکار واگذار می‌گردد. به همین دلیل گاهی در کنار EPC عبارت F یا F+ را نیز می‌بینیم که بکار می‌رود. در این صورت دو حالت بروز می‌نماید:

۱- تامین مالی و سرمایه انجام قرارداد بر عهده پیمانکار قرار می‌گیرد.

۲- معرفی سرمایه‌گذار بر عهده پیمانکار است.

◆ در حالت اول پیمانکار خود تقبل هزینه‌ها را بر عهده می‌گیرد و پس از انجام عمل مورد قرارداد هزینه‌های خود را همراه با نرخ ناشی از سرمایه‌گذاری خود دریافت می‌دارد که به این مدل قراردادی EPCF گفته می‌شود. یعنی پیمانکار هم کارمزد انجام قرارداد را دریافت می‌دارد و هم سود مربوط به تامین سرمایه انجام قرارداد. در تمامی این اصطلاحات F مخفف عبارت FINANCE می‌باشد.

◆ در حالت دوم یعنی معرفی سرمایه‌گذار توسط پیمانکار، در اصل دو قرارداد منعقد می‌گردد. یک قرارداد بین سرمایه‌گذار و کشور میزبان و یک قرارداد بین پیمانکار EPC و کشور میزبان که به این نوع قراردادها EPC+F گفته می‌شود. یا به طور واضح‌تر قرارداد EPC با یک شرکت و قرارداد تامین مالی با یک شرکت دیگری انجام خواهد شد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش دو عاملی (طرح - ساخت)

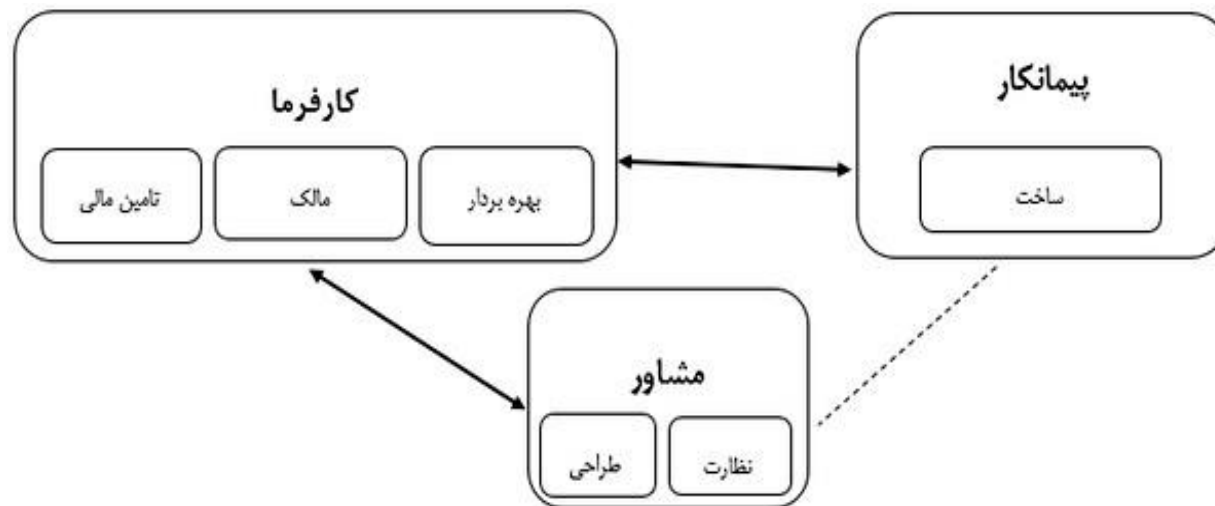
تفاوت بین قراردادهای EPC و روش Turn Key

- روش استفاده از قراردادهای مهندسی، تأمین کالا و ساخت اجرا (EPC) ، صورت مدرن قراردادهای کلید در دست پروژه‌ها به شمار می‌آید. ریشه این قراردادها را می‌توان در قراردادهای سنتی کلید در دست (TURN KEY) جستجو کرد. این دو نوع روش با وجود شباهت زیادی که به یکدیگر دارند، در مجموع تفاوت‌هایی نیز دارند. یکی از ویژگی‌های قراردادهای کلید در دست در این بود که سعی می‌شد در این قراردادها تمام مسئولیت به عهده پیمانکار گذارده شود و کارفرما غیر از کنترل و نظارت کلی بر کار پیمانکار دخالت دیگری نداشته باشد، حتی در بخش‌های طراحی و مهندسی، برخلاف قراردادهای EPC که کارفرما (کارشناسان متقاضی و مجری)، کنترل‌هایی در ارتباط با جزئیات فعالیت‌ها و پیشرفت کار اعمال می‌کنند.
- روش EPC ارائه مجموعه مطالعات مهندسی پایه به مناقصه گران، برای انجام پروژه الزامی است در حالی که در روش TURN KEY چنین الزامی وجود ندارد.
- در روش EPC، برای بالابردن ضریب اطمینان و جلوگیری از مسائل بعدی از پیمانکار برنده خواسته می‌شود تا مطالعات مهندسی پایه را بررسی و آن را تأیید کند بنابراین پیمانکار می‌تواند طراحی تفصیلی، تأمین کالا و تجهیزات و اجرا را بر اساس مبانی دقیق‌تر انجام می‌دهد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش سه‌عاملی یا سنتی (Design-Bid-Build)

این روش که به روش پیمانی (پیمانکار - مشاور - کارفرما) نیز معروف بوده یکی از عمومی‌ترین روش‌های اجرایی پروژه‌ها است، ابتدا کارفرما طراحی را توسط یک مجموعه دیگر به نام مشاور انجام داده و سپس کار را جهت اجرا به پیمانکار واگذار می‌نماید و خود مسئولیت تأمین منابع مالی را بر عهده دارد. مسئولیت و ریسک هماهنگی بین طراحی و اجرا در این روش بر عهده کارفرما است.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش سه‌عاملی یا سنتی (Design-Bid-Build)

مزایا:

1. پذیرش مسئولیت اجرا توسط واحد پیمانکاری یا به عبارتی انتقال ریسک اجرا به پیمانکار.
2. وجود تضامین قراردادی برای عمل کردن به تعهدات اجرایی.
3. انتخاب از طریق مناقصه و قرارگرفتن در فضای رقابتی.
4. برآورد اولیه در ابتدای کار مشخص است و هزینه‌ها شفاف است.
5. امکان بررسی پیشرفت فیزیکی و ریالی در هر مقطع کاری.
6. زمان‌بندی پروژه کاملاً روشن و شفاف است.
7. نیاز به درگیر شدن کارفرما در طی مراحل ساخت به حداقل می‌رسد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش سه عاملی یا سنتی (Design-Bid-Build)

معایب :

1. هزینه‌های ساخت تا پایان طراحی مشخص نیست.
2. معمولاً برآوردهای اولیه قابل اطمینان نبوده و این امر منجر به بروز تأخیرات و یا مشکلات بسیاری می‌شود.
3. تغییرات با مقاومت پیمانکار مواجه می‌باشد.
4. در این سیستم به مدیریت پروژه اهمیت داده نمی‌شود و در نتیجه هماهنگی و یکپارچگی لازم میان فازهای مختلف پروژه ضعیف است.
5. پروسه انتخاب مشاوران و پیمانکاران به دلیل تعدد آن‌ها، زمان زیادی را می‌طلبد.
6. نیاز به هماهنگی بسیار بالایی بین عوامل پروژه می‌باشد و این ریسک عمدتاً بر دوش کارفرماست.
7. برای پروژه بزرگ با ریسک بسیار بالایی همراه است.
8. فرد خاصی مسئولیت کلی پروژه و عوامل درگیر را بر عهده نمی‌گیرد. این موضوع عملاً ریسک کارفرماست.

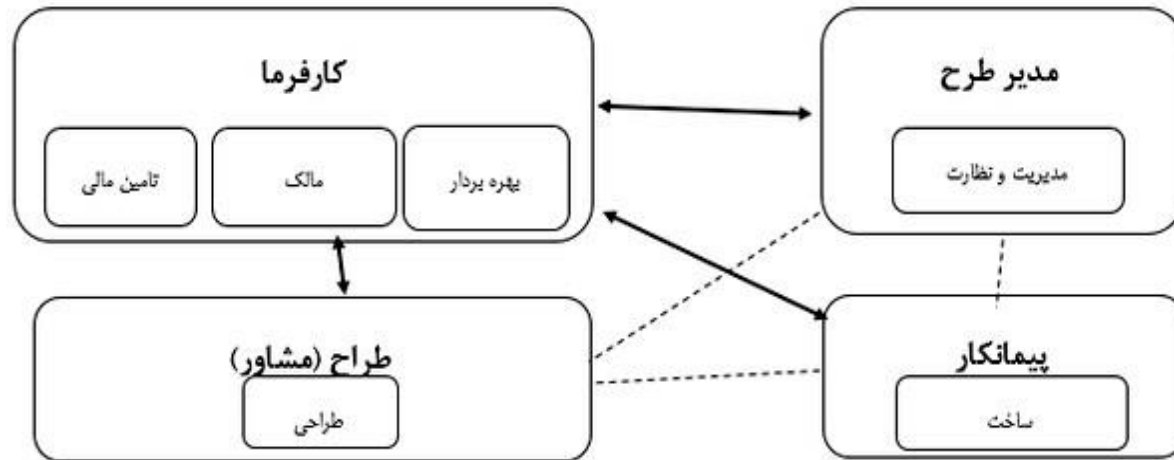
قراردادهای عمرانی از نظر روش های اجرایی

روش چهار عاملی یا مدیریتی (Construction Management)

در این روش، علاوه بر کارفرما، مشاور و پیمانکار، شخص چهارمی نیز وارد چرخه اجرا شده تا قسمتی از وظایف و مسئولیت های کارفرما را بر عهده بگیرد.

وظایف مدیر طرح شامل موارد زیر می باشد:

- خدمات هماهنگی، برنامه ریزی و کنترل پیشرفت کار
- مدیریت بر خدمات تهیه طرح (مطالعات فاز اول)
- مدیریت بر خدمات طراحی تفصیلی و اجرا (مطالعات فاز دوم)
- مدیریت بر خدمات تدارکات کالا
- مدیریت بر خدمات سازماندهی برای بهره برداری
- مدیریت بر خدمات اجرای کار، راه اندازی و تحویل





قراردادهای عمرانی از نظر روش های اجرایی

روش چهار عاملی یا مدیریتی (Construction Management)

وظایف زیر غیر قابل واگذاری به مدیر طرح می باشد:

- تمامی تکالیفی که بر اساس قانون محاسبات عمومی بر عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی باشد.
- قبول، تمدید، آزاد سازی و ضبط تضمین ها
- تصویب قیمت های جدید و خدمات اضافی
- تصویب گزارش مراحل مختلف خدمات مطالعه و طراحی
- تغییر زمان و مبلغ قرارداد
- تغییر مشخصات کلی پروژه
- تعلیق، خاتمه و فسخ
- تصویب صورت وضعیت قطعی



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

روش چهار عاملی یا مدیریتی (Construction Management)

۱. سیستم مدیریت طرح با پذیرش ریسک یا CM-AT Risk

در این حالت مدیر طرح در دوره ساخت مانند پیمانکار عمومی عمل می‌کند و در همه فعالیت‌ها مسئولیت جدی داشته و ریسک‌های قراردادی و سرمایه‌ای را می‌پذیرد. در واقع در این حالت مدیر طرح در ریسک‌های پروژه سهیم می‌شود.

۲. سیستم مدیریت طرح مشاوره‌ای یا CM-Agent

در این روش کارفرما شخص یا عامل چهارمی را انتخاب کرده تا از ابتدای طرح تا پایان کار اجرا در کنار او بوده و کارفرما را یاری کند. البته عامل چهارم وظیفه اداره و مدیریت پروژه در قبال دستمزد معین را به عهده دارد. باید توجه داشت که CM-Agent مانند CM-At Risk قدرت اجرایی نداشته و فقط نقش مشاور و راهنما را ایفا می‌کند و وظیفه اش برنامه ریزی و هماهنگی امور می‌باشد.



قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

پیمانکاری مدیریت (Contracting Management)

در این روش، کلیه هزینه‌های فعالیت‌های اجرایی، به صورت هزینه مستقیم از طرف کارفرما پرداخت می‌گردد. معمولاً دریافتی مجری پیمان مدیریت به صورت درصدی از کل هزینه‌های انجام شده و یا به صورت مقطوع می‌باشد. در حقیقت عامل مدیریت، امین و مباشر کارفرما برای اجرای عملیات با دریافت حق‌الزحمه مقطوع خواهد بود. در این روش هیچ محدودیت مالی وجود نخواهد داشت و پیمانکار با گرفتن درصد معینی از کارفرما بر روی همه فعالیت‌هایی که انجام می‌دهد، آن کار را انجام می‌دهد.

این روش دارای اشکالات عمده‌ای است از جمله:

- ارتباط مستقیم مخارج کار با سود پیمانکار که امری غیرمعقول است.
- باتوجه به کنترل‌های خیلی زیادی که باید روی فاکتورها انجام شود مورد استقبال مشاورین قرار نمی‌گیرد.
- وجود کاغذبازی زیاد و سوءظن بالا در این روش نسبت به سایر روش‌ها

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

پیمانکاری مدیریت (Contracting Management)

روش پیمان مدیریت امانی با پرداخت ثابت

در این روش مخارج پیمانکار بعلاوه مبلغ مشخصی تحت عنوان سود و هزینه بالاسری به وی پرداخت می‌گردد. این مبلغ را می‌توان از طریق برگزاری مناقصه بین چند پیمانکار نیز به وی پرداخت نمود. در این روش ضمن ثابت نگه‌داشتن مبلغ سود و سایر مخارج بالاسری برای پیمانکار، می‌توان در انتهای کار نیز درصدی از صرفه‌جویی یا سایر هزینه‌ها را تحت عنوان پاداش برای پیمانکار در نظر گرفت. این روش برای پروژه‌های بزرگ و پیچیده مناسب نمی‌باشد و از طرف دیگر آزادی عمل زیادی به پیمانکار برای انجام کارهای جدید و خارج از قرارداد می‌دهد که در بسیاری از حالت‌ها برای کارفرما مناسب نمی‌باشد.

ضمناً انتخاب پیمانکار و توافق بر سر روش پرداخت نیز شامل ضابطه خاصی نخواهد بود و عملاً امکان کلیم را زیاد خواهد کرد. در این روش برآورد اولیه کارفرما یا مشاور کارفرما بسیار حائز اهمیت است و پیش‌بینی هزینه تمام شده واقعی کمی سخت خواهد شد.

روش پیمان مدیریت شرطی

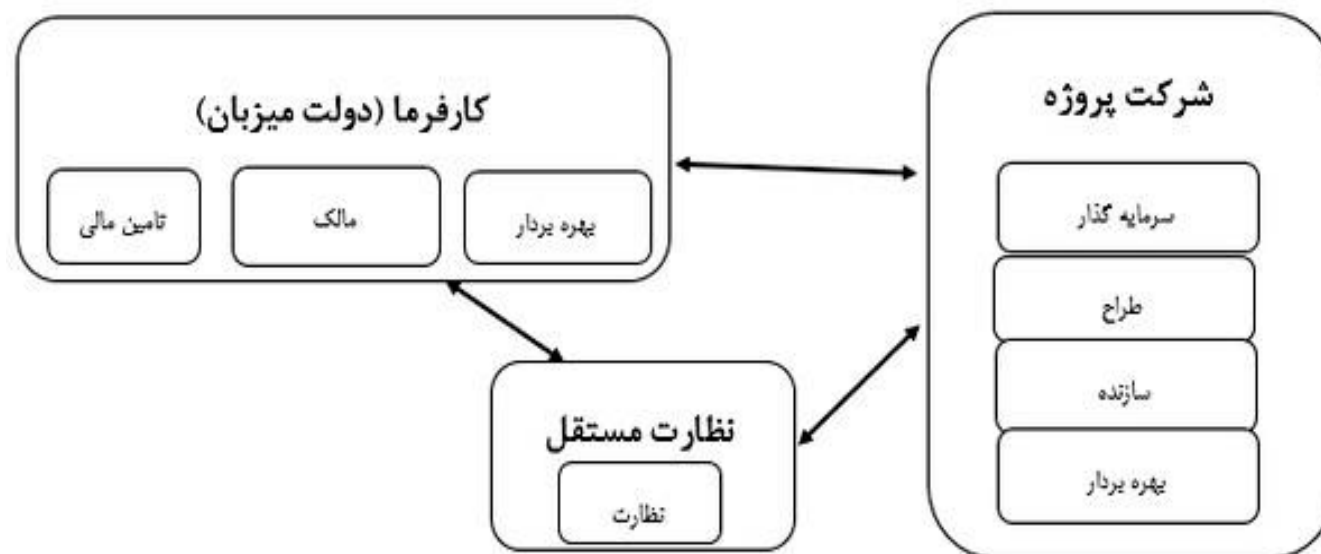
اگر روش پیمان مدیریت شامل جریمه یا پاداش خاصی برای پیمانکار در صورت عدول از هزینه‌های پیش‌بینی شده اولیه باشد را روش پیمان مدیریت شرطی گویند. این روش مانند حالت قبلی است ولی مبالغ پرداختی به صورت ترکیبی از یک یا چند شرط به پیمانکار پرداخت می‌گردد.

قراردادهای عمرانی از نظر روشهای اجرایی

قراردادهای یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT

سیستم ساخت، بهره‌برداری، انتقال (Build.Operation.Transfer) که در این روش تمامی خدمات طراحی، تدارک، ساخت، تأمین مالی و بهره‌برداری از پروژه را یک واحد (معمولاً پیمانکار) تأمین می‌نماید، عملاً در این روش مسئولیت تمامی موارد فوق‌الذکر و بازگشت اصل و فرع سرمایه بر عهده سیستم پیمانکار سرمایه‌گذار می‌باشد. این روش اجرا از روش‌های جدید در واگذاری پیمان می‌باشد و برای اولین بار در قرارداد ساخت یک نیروگاه در کشور ترکیه از سوی دولت ترکیه مورد استفاده قرار گرفت.

هدف از این نوع قراردادها عبارت است از انتقال قابل ملاحظه‌ای از بار مالی و کاری به بخش خصوصی. این قراردادها در حقیقت مشارکتی است بین واحدهای دولتی و بخش خصوصی. مثال این نوع قراردادها ساخت اتوبان و ایجاد عوارضی است.





قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

قراردادهای یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT

مراحل اصلی که در شکل‌گیری و اتمام پروژه‌های ساخت - بهره‌برداری - انتقال اهمیت دارند:

- شناسایی
- مذاکره یا مناقصه
- توسعه
- اجرا
- بهره‌برداری و نگهداری
- واگذاری

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

قراردادهای یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT

مزایا:

- ریسک اجرا و بهره‌برداری از طرح را به شرکت یا کنسرسیوم سازنده واگذار می‌کند. در این نوع از قراردادها شرکت خصوصی سازنده در قبال امتیازات اعطایی بهره‌بردار، اقدام به ساخت و بهره‌برداری از طرح نموده
- خصوصی‌سازی به نحو بسیار خوب و عملی در مورد ساخت و بهره‌برداری پیاده می‌شود.
- یکی از بهترین روش‌های بومی‌سازی و انتقال تکنولوژی به کشورها خصوصی‌سازی می‌باشد.
- از طریق این طرح‌ها، مشوق‌های مالی و غیرمالی بسیار زیادی برای شرکت‌های خصوصی اعطا می‌شود.

معایب:

- دارای پیچیدگی‌های زیاد قراردادی و اعطای تسهیلات و ... می‌باشد.
- به علت ناآشنایی سیستم‌های دولتی و واگذاری امور بدون سنجش دقیق، امکان به‌وجود آمدن خطر انحصار اطلاعاتی - فنی برای شرکت‌های خاص با توجه به نوع کار وجود دارد.
- تغییرات سیاست‌های کلان، سیاست‌های ارزی، نامشخص بودن قرارداد و نامشخص بودن شرایط دقیق قراردادی از جمله خطرات احتمالی موجود برای طرفین قراردادهای این‌چنینی می‌باشد.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

قراردادهای یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT

روش ساخت، تملک، بهره‌برداری (BOO (Build.Own.Operation

در این روش شرکت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی نسبت به ساخت و تملک، راه‌اندازی (بهره‌برداری) و نگهداری پروژه برای همیشه اقدام می‌کند. به این معنا که تعهدی برای انتقال پروژه ساخته شده به کارفرما ندارد.

روش ساخت، تملک، بهره‌برداری، انتقال (BOOT (Build.Own.Operation.Transfer

در این روش تسهیلات ساخته شده به صاحبان اصلی پروژه عودت داده می‌شود. معمولاً در این روش بخش خصوصی سرمایه‌گذاری لازم برای اجرای پروژه را تأمین کرده و بهره‌برداری از پروژه را برای مدت‌زمان معین (معمولاً ۱۵ تا ۳۰ سال) برعهده می‌گیرد.

روش ساخت، انتقال، بهره‌برداری (BTO (Build.Transfer.Operation

این نوع قرارداد رویکرد دیگری است که مراتب ساده‌تر از BOT، BOOT دارد و در زمان کوتاه‌تر و بدون نیاز به تشکیل شرکت پروژه، می‌توان این روش را انجام داد. در این روش دارایی‌های پروژه در مالکیت صاحب‌کار اصلی پروژه (بخش دولتی) باقی می‌ماند.

قراردادهای عمرانی از نظر روش‌های اجرایی

قراردادهای یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT

روش ساخت، انتقال فوری (BT (Build.Transfer

این نوع قرارداد بر پایه ساخت و انتقال سریع تأسیسات به صاحب کار اصلی در دوران بهره‌برداری (بخش خصوصی) مستقر می‌باشد و شرکت سرمایه‌گذار بخش خصوصی، هزینه‌های مربوط به سرمایه‌گذاری خود را (اصل و فرع) دریافت می‌کند.

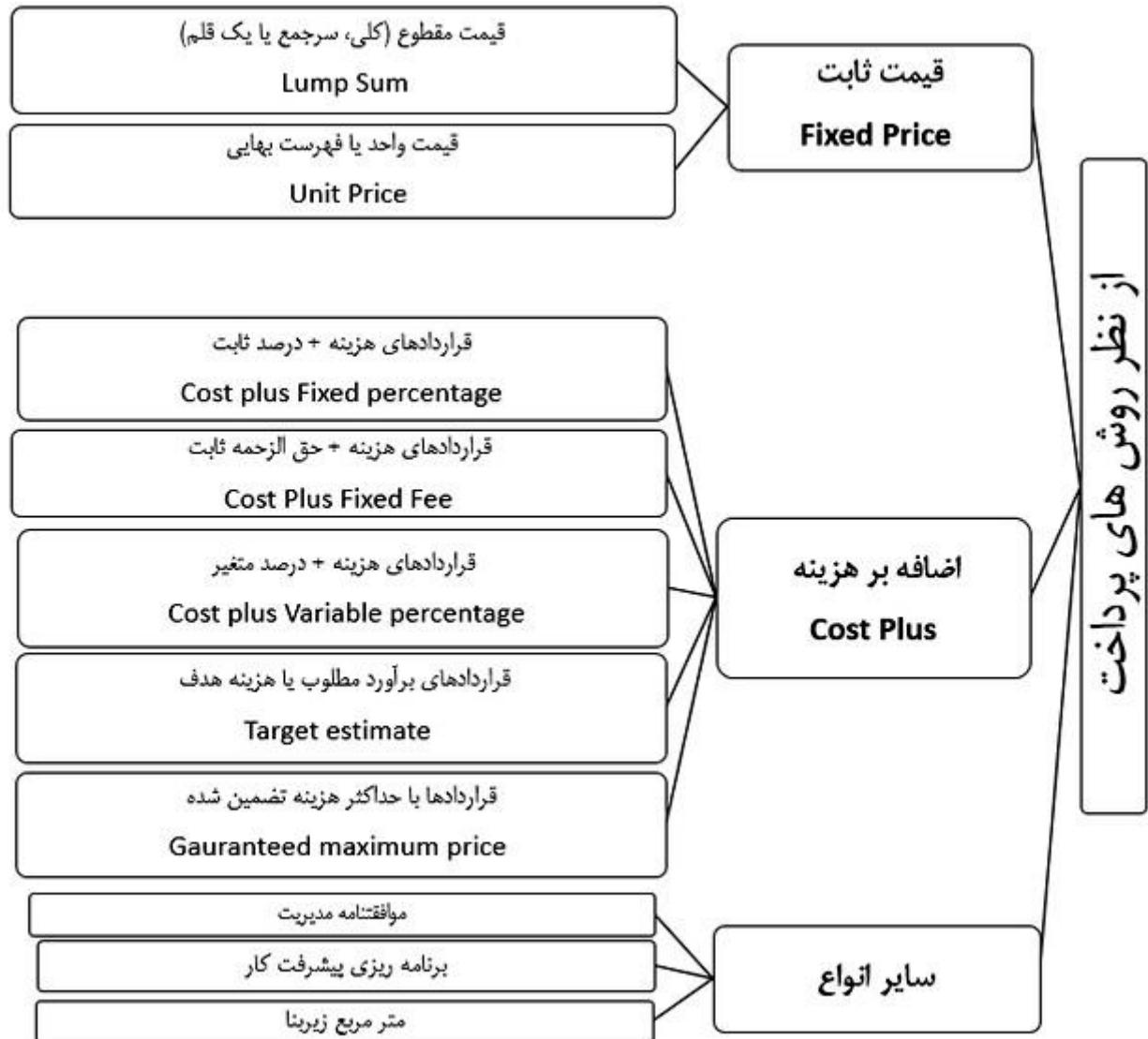
روش ساخت، اجاره، انتقال (BLT (Build.Lease.Transfer

در این روش سرمایه‌گذار بخش خصوصی نسبت به ساخت تأسیسات (پروژه) اقدام کرده و کارفرما (بخش دولتی) هزینه‌های مربوط به سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را (اصل و فرع سرمایه) از طریق اجاره دادن پروژه طی یک توافق نامه که شرایط و زمان‌بندی پرداخت‌ها در آن منعکس شده است، به سرمایه‌گذار پرداخت می‌کند.

قرارداد بیع متقابل (BB (Buy Back

قرارداد بیع متقابل که عمدتاً در پروژه‌های نفت و گاز مورد استفاده قرار می‌گیرد بدین صورت است که یک شرکت سرمایه‌گذاری خارجی کلیه هزینه‌های سرمایه‌گذاری همچون نصب تجهیزات، راه‌اندازی و انتقال تکنولوژی را بر عهده می‌گیرد و پس از راه‌اندازی به کشور میزبان واگذار می‌نماید. بازگشت سرمایه و سود سرمایه‌گذار از طریق دریافت محصولات تولیدی صورت می‌گیرد.

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت



قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

قیمت ثابت - Fixed Price

روش قیمت مقطوع (Lump Sum)

در این نوع قرارداد که قرارداد با قیمت ثابت نیز نامیده می‌شود، یک قیمت کلی باتوجه به مشخصات و ابعاد کامل و نوع کار قبل از انجام تشریفات توافق نامه، برآورد و مشخص می‌گردد و کار به صورت کلی و یا یکجا با قیمت تعیین شده به پیمانکار واگذار می‌شود. در این روش پیمانکار متعهد می‌گردد که موضوع قرارداد را به صورت کامل و در قبال مبلغی مشخص به اتمام برساند. در این نوع قرارداد، می‌بایست مشخصات و نقشه‌ها دقیقاً و با جزئیات کامل مشخص گردد. قراردادهای EPC معمولاً به صورت Lump Sum با کمی تعدیل است.

این قراردادها در موارد ذیل منعقد می‌گردند:

- بودجه کارفرما مختصر و معین باشد
- پروژه بسیار عادی باشد و دارای پیچیدگی خاصی نباشد.
- تمامی نقشه‌ها و مشخصات فنی در مرحله اولیه معین و کاملاً شفاف باشند.
- احتمالاً وجود ریسک‌های بزرگ در پروژه وجود نداشته باشد.
- زمان اجرای پروژه کوتاه باشد تا نرخ تغییر قیمت‌ها زیاد نشود.
- احتمال تغییرات اساسی و زیاد در پروژه وجود نداشته باشد.
- هیچ‌گونه تعدیلی به قیمت‌ها تعلق نگیرد.

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

قیمت ثابت - Fixed Price

روش قیمت مقطوع (Lump Sum)

➤ مزایای روش پرداخت مقطوع از دید کارفرما:

- امکان مقایسه آسان پیشنهادات در مرحله مناقصه به علت هزینه مشخص کار
- کاهش نیاز به نیروی انسانی برای نظارت و کنترل بر هزینه‌ها
- رسیدگی آسان‌تر به اسناد از قبیل صورت‌جلسه و صورت‌وضعیت‌ها
- کاهش ریسک کارفرما و انتقال آن به پیمانکار
- مشخص بودن هزینه نهایی انجام کار

➤ معایب روش پرداخت مقطوع:

- باتوجه به انتقال کامل ریسک به پیمانکار در زمان عدم ثبات اقتصادی امکان دارد پیمانکار قادر به اتمام پروژه نبوده و در نتیجه موجب تعطیلی کار شود.
- هر تغییری با مقاومت پیمانکار مواجه خواهد شد. باتوجه به پرداخت صورت‌وضعیت‌ها بر اساس درصد پیشرفت فیزیکی، لذا توافق طرفین در خصوص ساختار شکست و وزن فعالیت‌ها مشکل می‌باشد.
- عدم امکان شروع بهنگام پروژه‌ها
- وابستگی شدید به قرارداد و نقشه‌های منضم به قرارداد

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

قیمت ثابت - Fixed Price

روش پرداخت بر اساس فهرست بها

در این روش، مبلغ تعیین شده در قرارداد جمع کل مبالغی خواهد بود که به صورت منفرد تجزیه و تحلیل شده و یا به صورت مقطوع در فهرست بها منظور شده است.

در قرارداد بر اساس فهرست بها ابتدا مشخصات و جزئیات کار با توجه به نقشه های اجرایی تعیین گردیده و پس از توضیحات لازم در این زمینه که با توجه به مشخصات فنی آن به وسیله مهندسين مشاور تهیه می گردد، تقریباً مقادیر دقیق کار تعیین می شود (مشاور بر اساس نقشه ها و مشخصات فنی، حجم دقیق مصالح و فعالیت ها را برآورد می نماید).

سپس فهرست مقادیر و بهای واحد عملیات مربوط، با توجه به مشخصات فنی آن در فصل های جداگانه ای تهیه شده و در پایان برآورد، هزینه طرح با توجه به ضرایب مربوط، از قبیل هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، هزینه صعوبت انجام کار در ارتفاع، هزینه انجام کار در طبقات، هزینه بیمه کارگاه و... را مشخص شده و تخفیف (مینوس) یا اضافه پیشنهادی (پلوس) پیمانکار نیز از رقم فوق کسر یا به آن اضافه می گردد. مبلغی که به این طریق مشخص می گردد مبلغ کل قرارداد خواهد بود. صورت وضعیت ها نیز بر اساس فعالیت های اجرا شده و مطابق فهرست بها محاسبه و پرداخت خواهد شد.

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

قیمت ثابت - Fixed Price

روش پرداخت بر اساس فهرست بها

مزایای روش فهرست بها:

- مبلغ پرداخت شده بابت کارکرد از طرف کارفرما دقیقاً معادل حجم کار انجام شده می باشد.
- چنانچه نقشه های اجرایی کامل و دقیق باشد و حجم مصالح و فعالیت ها نیز صحیح برآورد شده باشد مبلغ اجرای کار (هزینه های اجرا) در ابتدا مشخص می باشد.
- چنانچه تغییراتی مدنظر باشد، و ضروری تشخیص داده شود با توجه به اینکه مبنای محاسبات فهرست بها می باشد طرفین نمی توانند ادعای خاصی نمایند و در حقیقت کلیم ها کاهش می یابد.
- به علت وجود بخشنامه، دستورالعمل ها و فرمول های محاسبه تعدیلات و غیره این روش کاربری خوبی دارد.
- تجربه انجام این روش میان جامعه مهندسين و پیمانکاران زیاد است.
- کلیه خریدها توسط دستگاه نظارت کنترل می شود و کارفرما می تواند به سلیقه خود مصالح موردنظر را انتخاب و ابلاغ نموده و افزایش قیمت را جزو ۲۵٪ اضافی یا نقصان قیمت قرارداد محسوب نماید.
- تیم نظارت قوی و باتجربه به خوبی می توانند بر اساس نقشه ها و استانداردها، عملیات را کنترل و به هر قسمت تأییدات فنی صادر نمایند که این امر باعث افزایش کیفیت کار می شود.
- نرم افزارهای متنوعی جهت تهیه صورت وضعیت و کنترل آن موجود می باشد.
- در صورت وجود اختلاف نظر بین عوامل اجرایی، موارد اختلاف در امور پیمانکاران و مشاوران سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور قابل حل می باشد.

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

قیمت ثابت - Fixed Price

روش پرداخت بر اساس فهرست بها

معايب روش فهرست بها:

- چنانچه پروژه بیش از زمان پیش بینی شده در قرارداد به طول انجامد مبلغ پرداختی مشمول بخشنامه تعدیل آحاد بها شده (قیمت‌ها به‌روزرسانی می‌شود)، و در نتیجه برآوردهای اولیه تغییر می‌کند.
- رسیدگی به‌صورت وضعیت‌ها تخصصی و زمان‌بر می‌شود.
- در صورت ایجاد تغییر، تعیین فصل و ردیف پرداختی کاری، تخصصی و دشوار است.
- چنانچه در نقشه‌ها و احجام کار به‌دست‌آمده از مطالعات فاز ۱ و ۲ اشتباهی صورت‌گرفته باشد، بعد از عقد قرارداد قیمت تمام شده دچار نوسان شدید خواهد شد.
- در صورت ضعف مشاور و کارفرما، پیمانکاران باسابقه و با تسلط به فهرست‌بها به‌هنگام ارائه صورت وضعیت، ممکن است اقلام کارکرد را افزایش دهند.
- ضعف دستگاه نظارت سبب اجرای پروژه باکیفیت پائین و افزایش مبلغ صورت وضعیت کارکرد، به‌هنگام تسویه حساب پیمانکار می‌شود.
- امکان کلیم برای پیمانکاران با تجربه و با سابقه وجود دارد (ارقام ستاره دار، قیمت‌های جدید و...).
- رسیدگی به دعاوی پیمانکار هنگام رسیدگی نهایی و تسلیم صورت وضعیت قطعی و ادعای ضرر و زیان از طریق پیمانکار (کلیم) اغلب به علت تسلط پیمانکاران و با شکایت آن‌ها به مراجع قضایی، به ضرر کارفرما تمام می‌شود.



قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

روش اضافه بر هزینه (Cost Plus)

در این روش کارفرما هزینه های انجام کار را بعلاوه درصدی که در زمان قرارداد توافق می شود، به عنوان سود و هزینه بالاسری به پیمانکار پرداخت می کند. این روش در زمانی که طراحی به صورت کامل انجام نشده باشد و مشخصات فنی نامفهوم، نامشخص و احجام کار قابل اندازه گیری و محاسبه نباشند، مناسب می باشد.

معمولاً در این روش پیمانکار به وسیله مذاکره با کارفرما مشخص می شود و این سیستم بیشتر برای بخش خصوصی کاربرد دارد. گاهی به علت وجود تکنولوژی جدید و پیچیدگی خاص اجرایی در پروژه این نوع قرارداد منعقد می شود. در پروژه هایی نمی توانیم ماهیت واقعیت آنها و کم و کیف نهایی کار انجام شده را مشخص کنیم (مثل پروژه های مقاوم سازی) از این روش استفاده می شود. • ریسک هزینه پروژه به صورت کامل به کارفرما منتقل می گردد.

قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

روش اضافه بر هزینه (Cost Plus)

➤ مزایای روش اضافه بر هزینه:

- در مورد تغییرات و یا نقاط مبهم هیچ‌گونه اختلافی به وجود نخواهد آمد. (کاهش دعاوی)
- باتوجه‌به اینکه قبل از اتمام طراحی امکان شروع عملیات اجرایی وجود دارد، در نتیجه می‌توان زمان اجرا را کاهش داد.
- کارفرما اختیارات بیشتری نسبت به انتخاب پیمانکاران جزء در این روش دارد.
- امکان وقوع تغییرات بسیار در طراحی در خلال پروژه وجود دارد.

➤ معایب روش اضافه بر هزینه:

- کارفرما هیچ چشم‌اندازی نسبت به هزینه تمام شده پروژه نخواهد داشت.
- کارفرما می‌بایست در ریز مسائل مالی ورود پیدا کرده و این مسئله باعث بروز اختلاف با پیمانکار خواهد شد.
- ریسک هزینه پروژه به‌صورت کامل به کارفرما منتقل می‌گردد.
- باتوجه‌به اینکه حق‌الزحمه پیمانکار درصدی از هزینه‌های اجرا می‌باشد، لذا پیمانکار انگیزه چندانی جهت کاهش هزینه‌ها نخواهد داشت.



قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

روش اضافه بر هزینه (Cost Plus)

- قراردادهای هزینه به علاوه درصد ثابت
- روش پرداخت هزینه به علاوه حق الزحمه ثابت
- پرداخت به علاوه درصدی از هزینه‌ها تا سقف حداکثری تضمین شده
- پرداخت هزینه به علاوه درصد متغیر انگیزش
- پرداخت هزینه با حق الزحمه توافقی

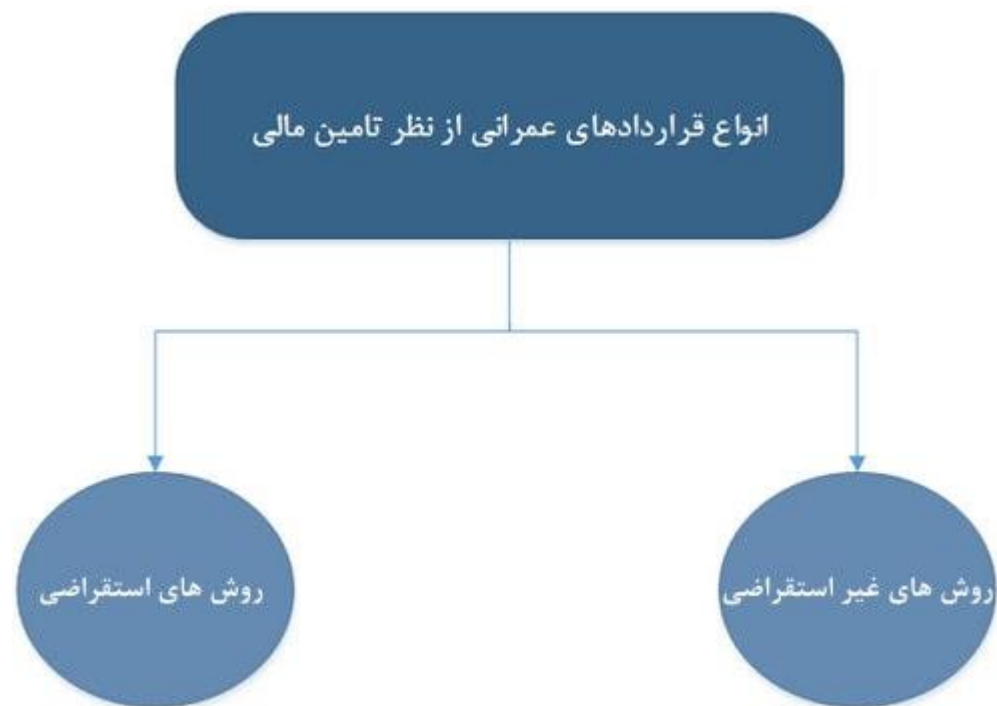
قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

مقایسه انواع قراردادهای عمرانی از نظر نحوه پرداخت

روش پرداخت براساس فهرست بها	روش پرداخت مقطوع	روش پرداخت درصدی و روش پرداخت هزینه بعلاوه حق الزحمه ثابت	
ریسک کم	انگیزه زیاد جهت پایان زود هنگام	بدون ریسک	مزایا از منظر پیمانکار
انگیزه کم جهت پایان زود هنگام	ریسک بالا	انگیزه کم جهت پایان زود هنگام	معایب از منظر پیمانکار
تقسیم ریسک با پیمانکار	بدون ریسک	شروع پروژه قبل از اتمام طراحی	مزایا از منظر کارفرما
هزینه کل در مرحله اولیه نامشخص است	تمایل پیمانکار برای کاهش هزینه‌ها ممکن است به ضرر کیفیت باشد	ریسک بالا	معایب از منظر کارفرما
دارای انعطاف‌پذیری برای تغییر طرح	انعطاف‌پذیری محدود	دارای انعطاف‌پذیری بیشتر در مرحله طراحی	انعطاف‌پذیری تغییرات در طراحی

قراردادهای عمرانی از لحاظ تأمین منابع مالی

منظور از روش‌های تأمین مالی پروژه، روش‌هایی هستند که با به‌کارگیری آنها، ساختار، نوع منابع پولی اعم از نقدی و اعتباری، روش بازپرداخت مبالغ استقراضی موردنیاز پروژه مشخص می‌شوند. در این روش روابط قراردادی تأمین‌کننده مالی با نهادهای مربوط مانند دستگاه اجرایی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، بانک مرکزی، بانک عامل، سرمایه‌گذار و پیمانکار، تعیین و منابع مالی موردنیاز مشخص می‌شوند.



قراردادهای عمرانی از لحاظ تأمین منابع مالی

روش های غیر استقراضی

- از محل اعتبارات عمرانی

این روش مختص پروژه‌های دولتی می‌باشد و اعتبار موردنیاز جهت اجرا نیز توسط دولت تأمین گردیده که آن را اصطلاحاً اعتبار عمرانی می‌نامند.

- از محل اعتبارات غیر عمرانی یا منابع داخلی

اعتباراتی که از محل منابع داخلی یک مجموعه باشد و جهت اجرای پروژه در نظر گرفته شود را اعتبار غیر عمرانی می‌نامند این روش پروژه می‌تواند جهت پروژه‌های دولتی نیز بکار گرفته شود.

- فروش اوراق مشارکت

اوراق مشارکت در اصطلاح علم اقتصاد، از اوراق بهادار است که توسط دولت، شهرداری، شرکت‌های دولتی و خصوصی، برای تأمین اعتبار طرح‌های عمرانی در کشور، منتشر می‌گردد. تهیه، دستورالعمل اجرایی و مقررات ناظر بر انتشار اوراق مشارکت بر عهده بانک مرکزی می‌باشد.

- فروش سهام در بازار بورس

در این سیستم کارفرما با ارائه مدارک و مستندات و رعایت ضوابط نسبت به ارائه پروژه در بازار بورس و فروش سهام اقدام نموده و قسمتی از منابع مالی موردنیاز پروژه را تأمین می‌نماید.

قراردادهای عمرانی از لحاظ تأمین منابع مالی

روش های استقراضی

• اعتبار اسنادی

اعتبار اسنادی تعهدی از بانک است که به خریدار و فروشنده داده می شود و تعهد می شود که میزان پرداختی خریدار به فروشنده بموقع و با مبلغ صحیح به دست فروشنده خواهد رسید. هرگاه که خریدار قادر به پرداخت مبلغ خرید نباشد، بانک موظف است باقیمانده یا تمام مبلغ خرید را بپردازد. اعتبارات اسنادی اغلب در معاملات بین المللی به منظور اطمینان از دریافت مبالغ پرداختی مورد استفاده قرار می گیرد.

• وام های بین المللی

در این روش که مخصوص پروژه های بزرگ ملی و زیربنایی است در حقیقت مجری طرح از یکی از مؤسسات یا بانک های معتبر خارجی نسبت به اخذ تسهیلات اقدام می نماید. این روش به برقراری مشروط و مشخص برای استفاده از وام و اعمال کنترل مؤسسه وام دهنده بر نحوه هزینه شدن وام در زمان اجرای پروژه بر می گردد. در این گونه موارد می بایست مطالعات امکان سنجی الزام شده توسط وام دهنده به انجام رسیده و توجیه فنی و اقتصادی پروژه مورد قبول وی قرار گیرد.

• وام های داخلی

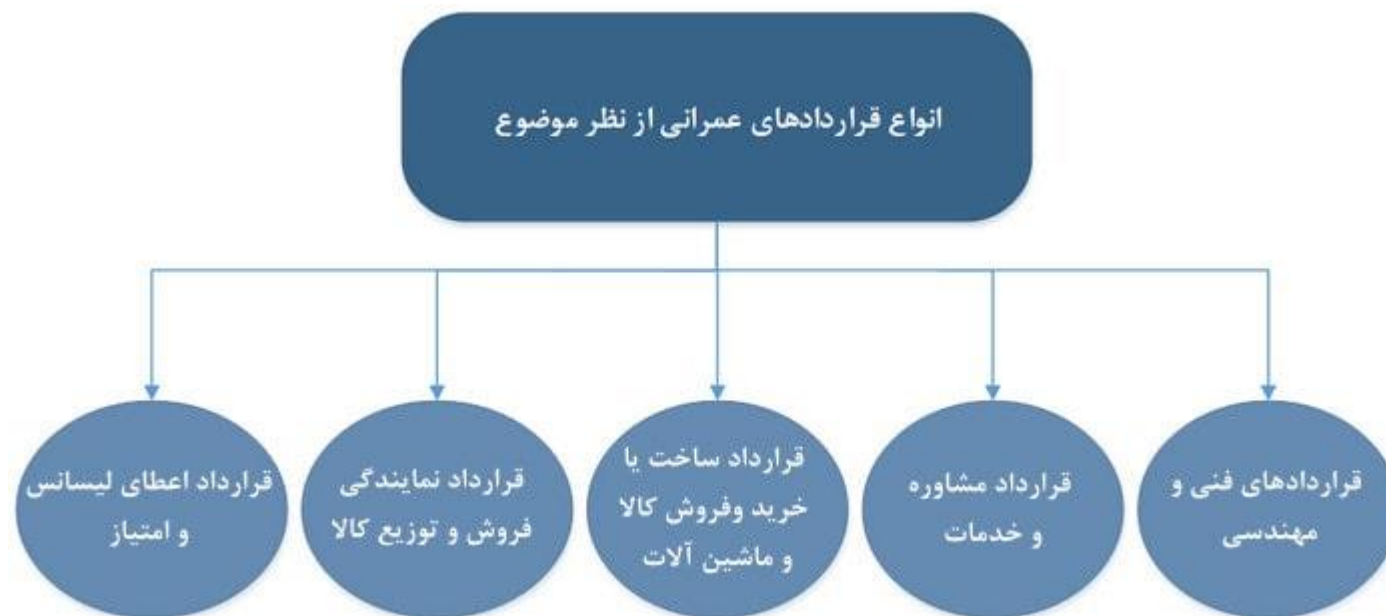
○ وام های بانکی: دریافت وجوه مورد نیاز از بانک ها

○ وام های مؤسسات مالی تجاری: دریافت وجوه مورد نیاز از مؤسسات مالی

انواع قراردادهای عمرانی از نظر موضوع

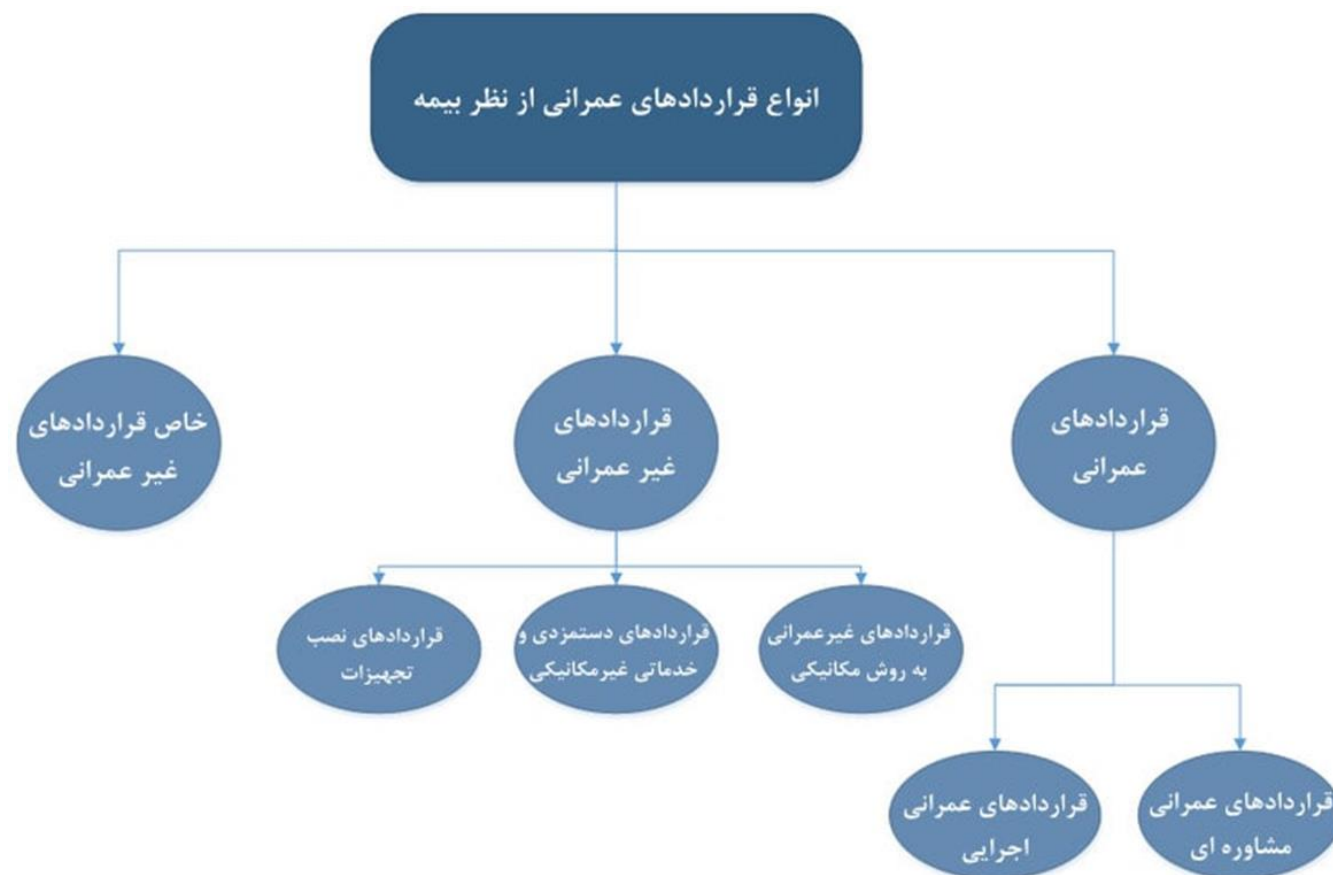
به طور کلی قرارداد به معنای توافق دو یا چند نفر برای برقراری رابطه تجاری یا غیرتجاری است. در یک طرف قرارداد شخصی قرار دارد که قصد به وجود آوردن قرارداد را دارد که به عمل او ایجاب می‌گویند و در طرف دیگر قرارداد شخصی قرار دارد که ایجاب طرف مقابل را قبول می‌کند.

برای تحقق قرارداد شرایط اساسی وجود دارد که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی نیز به آن اشاره شده است. این‌ها از شرایط اساسی صحت یک قرارداد محسوب می‌شوند. به این معنی که در صورت عدم تحقق این شرایط توافق فاقد اعتبار قانونی خواهد بود. به طور کلی، از نظر موضوع قراردادهای زیادی به چشم می‌خورد که گاهی ممکن است از دید بنیان‌گذاران، سهام‌داران و سایر اشخاص حاضر در صحنه به جهت عدم توجه به آن مغفول بماند لذا بر آنیم تا در بخش انواع قراردادهای عمرانی از لحاظ موضوع را بررسی کنیم.



انواع قراردادهای عمرانی از نظر بیمه

حق بیمه از مهم‌ترین حقوقی است که قانون‌گذار برای کارگران منظور نموده است و کارفرما را موظف کرده است که مبلغ حق بیمه را به حساب سازمان تأمین اجتماعی پرداخت کند. کل حق بیمه پرداختی مقرر شده توسط قانون‌گذار که بایستی به حساب سازمان واریز گردد ۳۰ درصد از مزد یا حقوق می‌باشد که از این میزان ۲۳ درصد سهم کارفرما و ۷ درصد سهم کارگر می‌باشد.



انواع قراردادهای عمرانی از نظر بیمه

طبق ماده ۴۱ قانون تأمین اجتماعی در مواردی که انجام کار به طور مقاطعه به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار می‌شود کارفرما باید در قراردادی که منعقد می‌کند مقاطعه‌کار (پیمانکار) را متعهد نماید کل حق بیمه را به ترتیب مقرر در قانون بپردازد. این ماده کلیه کارفرمایان و پیمانکاران تحت عضویت سازمان تأمین اجتماعی را مکلف می‌سازد که علاوه بر بیمه کردن کارکنان خود، نسبت به بیمه نمودن نیروهای مربوط به پروژه‌های مناقصه‌ای و قراردادی نیز اقدام نمایند؛ بنابراین کلیه پیمانکاران مقاطعه‌کار که در طی مناقصه‌های دولتی و غیردولتی، اقدام به قرارداد با نیروهای خود می‌نمایند؛ باید نسبت به بیمه این نیروها اقدام نمایند.

سازمان تأمین اجتماعی، کارفرمایان را مکلف کرده است که درصدی از پرداختی خود به پیمانکار مربوطه (که معمولاً ۵ درصد است) را تا اتمام کار نزد خود نگه دارد تا تضمینی به منظور بیمه کردن نیروهای پیمانکاران توسط پیمانکار مقاطعه‌کار باشد. از این رو پیمانکار مادامی که امور مربوط به بیمه کارکنان قراردادی و تسویه حساب با سازمان تأمین اجتماعی را تکمیل ننماید، از باقی مانده طلب خود از کارفرما محروم می‌باشد.

انواع قراردادهای عمرانی از نظر بیمه

قرارداد عمرانی از منظر سازمان تأمین اجتماعی، قراردادهایی هستند که دو شرط زیر را توأمأ دارا باشند:

- ۱ - قرارداد بر اساس فهرست بهاء پایه سازمان برنامه و بودجه (قراردادهای پیمانکاری) با ضوابط تیپ سازمان مزبور (قراردادهای مشاوره‌ای) منعقد شده باشد.
- ۲ - تمام یا قسمتی از بودجه عملیات از محل اعتبارات عمرانی دولت (اعتبارات عمرانی ملی، منطقه‌ای، استانی تأمین شده باشد).

بر اساس دستورالعمل فهارس بها:

ضریب بالاسری طرح‌های عمرانی برای کارهایی که به صورت مناقصه واگذار می‌شوند، برابر $1/3$ ، و برای کارهایی که به صورت ترک تشریفات مناقصه (و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه) واگذار می‌شوند، ی برابر $1/2$ می‌باشد.

ضریب بالاسری طرح‌های غیر عمرانی برای کارهایی که به صورت مناقصه واگذار می‌شوند برابر $1/4$ ، و برای کارهایی که به صورت ترک تشریفات مناقصه (و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه) واگذار می‌شوند، برابر $1/3$ می‌باشد.

انواع قراردادهای عمرانی از نظر بیمه

حق بیمه قراردادهای عمرانی اجرایی

حق بیمه این دسته از قراردادهای عمرانی، مقطوعاً ۶ درصد ناخالص کارکرد به علاوه ۶ دهم درصد به عنوان بیمه بیکاری جمعاً به میزان ۶/۶ درصد ناخالص کارکرد می باشد (۱/۶ درصد سهام پیمانکار و ۵ درصد سهم کارفرما که از محل پروژه تأمین می گردد).

حق بیمه قراردادهای عمرانی مشاوره‌ای

حق بیمه این نوع قراردادها مقطوعاً ۱۴ درصد ناخالص کارکرد به علاوه ۱/۶ درصد به عنوان حق بیمه بیکاری جمعاً به میزان ۱۵/۶ درصد ناخالص کارکرد است.

حق بیمه قراردادهای غیرعمرانی به روش مکانیکی

حق بیمه قراردادهای غیرعمرانی که در اجرای آنها تهیه مصالح مصرفی کلاً به عهده و هزینه پیمانکار می باشد و یا موضوع قرارداد ارائه خدمات بوده و نوع کار ایجاب نماید که کلاً به صورت مکانیکی انجام گردد. به میزان هفت درصد ناخالص کل کارکرد به علاوه ۰/۸ درصد به عنوان حق بیمه بیکاری جمعاً به میزان ۷/۸ درصد ناخالص کارکرد است می باشد.

حق بیمه قراردادهای دستمزدی و خدماتی غیرمکانیکی

حق بیمه قراردادهای دستمزدی و خدماتی غیرمکانیکی، در این نوع از پیمانها حق بیمه به میزان پانزده درصد ناخالص کل کارکرد می باشد. بابت حق بیمه بیکاری نیز ۱/۶۷ درصد اضافه می گردد؛ بنابراین حق بیمه این نوع پیمانها ۱۶/۶۷ درصد از کل مبلغ پیمان می باشد.