

به نام خدا

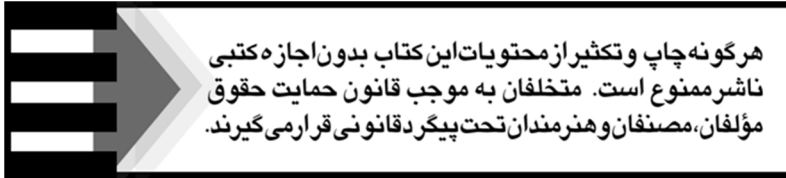


فرآیندهای پروژه های عمرانی

از تهیه طرح تا بهره برداری

مؤلف

مهندس سیامک قطبی



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

◀ مولف : مهندس سیامک قطبی

◀ ناشر: موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران

◀ صفحه آرای: نازنین نصیری

◀ طراح جلد: داریوش فرسای

◀ نوبت چاپ: اول

◀ تاریخ نشر: ۱۳۹۸

◀ چاپ و صحافی: درج عقیق

◀ تیراژ: ۵۰۰ جلد

◀ قیمت: ۶۷۰۰۰۰ 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.dibagaran-tehran.com

www.mftdibagaran.ir

نشانی تلگرام: @mftbook

لینک ربات دیباگران : @dibagaran-tehranbot

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

سرشناسه: قطبی، سیامک، ۱۳۶۱-
عنوان و نام پدیدآور: فرآیندهای پروژه های عمرانی از
تهیه تا بهره برداری / مولف: 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
موضوع : قراردادهای ساخت، بهره برداری و واگذاری-ایران
موضوع : build-operate-transfer(public contracts)-Iran
رده بندی کنگره: ۱۳۹۸ ۴ ف عق / HC ۴۸۰
رده بندی دیویی: ۳۳۸/۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی: ۵۶۱۰۵۰۶

فهرست مطالب

14..... مقدمه ناشر

16..... مقدمه مؤلف

♦ مبحث اول

17

♦ فرایندهای حوزه کارفرمایان

18 فلوچارت فرایندها

▼ فرایند اول / تهیه طرح

بخش اول

19 تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

22 مسئولیت تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی

22 انواع طرح‌های عمرانی

22 منابع مالی، اعتبارات و بودجه طرح‌های عمرانی

23 تخصیص و پرداخت اعتبارات عمرانی و جاری

بخش سوم

24 فعالیت‌های مختلف تهیه طرح

24 اصول و مبانی حاکم بر تهیه طرح

▼ فرایند دوم / انتخاب مدیر طرح

بخش اول

- 26 تعریف واحد خدمات مدیریت طرح
- 26 انتخاب مدیر طرح بر اساس قانون برگزاری مناقصات

بخش دوم

- 27 انتخاب و ارجاع کار به واحدهای خدمات مدیریت طرح

بخش سوم

- 27 ضوابط، موازین و معیارهای خرید خدمات مدیریت طرح

▼ فرایند سوم / انعقاد قرارداد با مدیر طرح

بخش اول

- 28 تعاریف و مفاهیم قراردادهای همسان خدمات مدیریت طرح

بخش دوم

- 30 انعقاد قرارداد با مدیر طرح بر اساس موافقتنامه و شرایط عمومی همسان
- 30 دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستها

بخش سوم

- 32 رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی

بخش چهارم

- 32 تضامین قراردادهای خدمات مدیریت طرح

▼ فرایند چهارم / انتخاب مشاور

بخش اول

- 33 تعریف مشاور و مشاوره
- 34 انتخاب مشاور بر اساس قانون برگزاری مناقصات

بخش دوم

- 35 ضوابط، موازین و معیارهای خرید خدمات مشاوره
- 35 اصول و ضوابط خرید خدمات مشاوره در معاملات بزرگ
- 36 اجرای تمهیدات خرید خدمات مشاوره
- 45 بررسی کفایت و تأیید گزارش شناخت
- 45 اطلاع‌رسانی خرید خدمات مشاوره
- 46 انجام تمام مراحل خرید خدمات مشاوره
- 47 امتیازدهی و ارزیابی کیفی مشاوران
- 47 تصمیم‌گیری درباره تجدید یا لغو فرایند خرید خدمات مشاوره
- 47 تهیه فهرست کوتاه و گزارش ارزیابی کیفی
- 48 تأیید مفاد درخواست پیشنهاد
- 48 گشایش پاکت‌های ارزیابی فنی
- 48 امتیازدهی و ارزیابی فنی پیشنهادها
- 52 تعیین مشاور منتخب (صورت‌جلسه پایانی)
- 53 انعقاد قرارداد مشاوره
- 53 مستندسازی خرید خدمات مشاوره
- 54 اصول و ضوابط خرید خدمات مشاوره در معاملات کوچک و متوسط

فرایند پنجم / انعقاد قرارداد با مشاور ▼

بخش اول

- 56 تعاریف و مفاهیم قراردادهای همسان خدمات مشاوره

بخش دوم

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

بخش سوم

- 60 رعایت ضوابط فنی، حقوقی، قراردادی

بخش چهارم

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

فرایند ششم / انتخاب پیمانکار ▼

بخش اول

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

بخش دوم

- 66 تعاریف و مفاهیم مناقصه
- 67 روش‌های انجام مناقصه
- 68 فرایند برگزاری مناقصه
- 68 تأمین منابع مالی
- 69 تعیین نوع مناقصه در معاملات بزرگ
- 69 تهیه اسناد مناقصه
- 70 ارزیابی کیفی مناقصه‌گران
- 79 فراخوان مناقصه
- 80 ارزیابی پیشنهادها
- 85 تعیین برنده و انعقاد قرارداد
- 86 تجدید و لغو مناقصه
- 87 نحوه برگزاری و مقررات دعوت به مناقصه محدود
- 89 موارد عدم الزام به برگزاری مناقصه
- 90 ترک تشریفات مناقصه

▼ فرایند هفتم / انعقاد قرارداد با پیمانکار

بخش اول

تعاریف و مفاهیم 92

بخش دوم

انعقاد قرارداد بر اساس موافقت‌نامه و شرایط عمومی پیمان 97

دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقت‌نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی 97

بخش سوم

دستورالعمل انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع 100

نحوه تنظیم و تکمیل اسناد ارجاع کار و پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع 103

بخش چهارم

رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی 106

بخش پنجم

تضامین قراردادهای خدمات پیمانکاری 107

▼ فرایند هشتم / انجام تعهدات قراردادهای

بخش اول

انجام تعهدات قرارداد با مدیر طرح بر اساس شرایط عمومی همسان خدمات مدیریت طرح

وظایف کارفرما در قرارداد با مدیر طرح متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد 109

اختیارات کارفرما در قرارداد با مدیر طرح متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد 113

بخش دوم

انجام تعهدات قرارداد با مشاور بر اساس شرایط عمومی همسان خدمات مشاوره

وظایف کارفرما در قرارداد با مشاور متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد 115

اختیارات کارفرما در قرارداد با مشاور متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد 119

بخش سوم

انجام تعهدات قرارداد با پیمانکار بر اساس شرایط عمومی پیمان

- 121 وظایف کارفرما در قرارداد با پیمانکار متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد
- 129 اختیارات کارفرما در قرارداد با پیمانکار متناسب با مراحل پیشرفت موضوع قرارداد
- 131 وظایف کارفرما در پیمان‌های به صورت سرجمع
- 132 اختیارات کارفرما در پیمان‌های به صورت سرجمع

بخش چهارم

پرداخت حق بیمه، عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قراردادها

- 133 حق بیمه قراردادهای پیمانکاری و مشاوره‌ای
- 135 عوارض و مالیات بر ارزش افزوده قراردادها

فرایند نهم / آماده‌سازی برای نگهداری و بهره‌برداری از طرح ▼

بخش اول

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

بخش دوم

- 137 هزینه‌های حفاظت، نگهداری و بهره‌برداری در دوره تضمین

◆ مبحث دوم

139

◆ فرایندهای حوزه مدیران طرح

- 140 فلوچارت فرایندها

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

بخش اول

141 تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

142 شرکت در فرایند ارجاع کار به واحدهای خدمات مدیریت طرح

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

بخش اول

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

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

بخش دوم

145 ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش‌پرداخت قرارداد به کارفرما

فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما ▼

بخش اول

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

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

بخش دوم

153 دستورالعمل کاربرد شرح عمومی خدمات مدیریت طرح

153 تعاریف و اصطلاحات مندرج در شرح عمومی خدمات مدیریت طرح

155 وظایف و تکالیف مدیر طرح بر اساس شرح عمومی خدمات

162 وظایف و تکالیف غیر قابل واگذاری به مدیر طرح

بخش سوم

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

بخش چهارم

164 وظایف مدیر طرح در پرداخت حق بیمه، عوارض و مالیات بر ارزش‌افزوده قرارداد

◆ فرایندهای حوزه مشاوران

168 فلوچارت فرایندها

▼ فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به مشاور

بخش اول

169 تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

171 انواع مشاوران

172 تشخیص صلاحیت مشاوران

بخش سوم

173 شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

173 وظایف مشاوران در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

174 شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات کوچک و متوسط

▼ فرایند دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما

بخش اول

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

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

بخش دوم

177 ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش‌پرداخت قرارداد به کارفرما

▼ فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما

بخش اول

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

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

بخش دوم

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

بخش سوم

193 دستورالعمل کاربرد شرح خدمات همسان مشاوره در دوره ساخت و تحویل کار

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

بخش چهارم

201 وظایف مشاور در رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی

بخش پنجم

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

◆ مبحث چهارم

205

◆ فرایندهای حوزه پیمانکاران

206 فلوچارت فرایندها

▼ فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به پیمانکار

بخش اول

207 تعاریف و مفاهیم

بخش دوم

208 انواع پیمانکاران

تشخیص صلاحیت پیمانکاران 208

بخش سوم

شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ 210

وظایف پیمانکاران در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ 210

شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات کوچک و متوسط 215

▼ فرایند دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما

بخش اول

انعقاد قرارداد بر اساس موافقتنامه و شرایط عمومی پیمان 216

دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و پیوستها 216

بخش دوم

انعقاد قرارداد بر اساس بخشنامه اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع 219

بخش سوم

ارائه تضامین انجام تعهدات و پیشپرداخت قرارداد به کارفرما 222

▼ فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما

بخش اول

وظایف پیمانکار در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان 223

اختیارات پیمانکار در قرارداد با کارفرما بر اساس شرایط عمومی همسان 236

بخش دوم

وظایف پیمانکار در پیمانهای به صورت سرجمع 240

اختیارات پیمانکار در پیمانهای به صورت سرجمع 241

بخش سوم

وظایف و تکالیف پیمانکار در دوره تضمین و تحویل قطعی کار 242

بخش چهارم

242 وظایف پیمانکار در رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی

بخش پنجم

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

244 فهرست منابع

244 سوابق مؤلف

خط مشی کیفیت انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران در عرصه کتاب‌هایی است که بتواند خواسته‌هایی به روز جامعه فرهنگی و علمی کشور را تا حد امکان پوشش دهد.

حمد و سپاس ایزد منان را که با الطاف بی‌کران خود این توفیق را به ما ارزانی داشت تا بتوانیم در راه ارتقای دانش عمومی و فرهنگی این مرز و بوم در زمینه چاپ و نشر کتب علمی دانشگاهی، علوم پایه و به ویژه علوم کامپیوتر و انفورماتیک گام‌هایی هرچند کوچک برداشته و در انجام رسالتی که بر عهده داریم، مؤثر واقع شویم.

گسترده‌گی علوم و توسعه روزافزون آن، شرایطی را به وجود آورده که هر روز شاهد تحولات اساسی چشمگیری در سطح جهان هستیم. این گسترش و توسعه نیاز به منابع مختلف از جمله کتاب را به عنوان قدیمی‌ترین و راحت‌ترین راه دستیابی به اطلاعات و اطلاع‌رسانی، بیش از پیش روشن می‌نماید.

در این راستا، واحد انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران با همکاری جمعی از اساتید، مؤلفان، مترجمان، متخصصان، پژوهشگران، محققان و نیز پرسنل ورزیده و ماهر در زمینه امور نشر درصدد هستند تا با تلاش‌های مستمر خود برای رفع کمبودها و نیازهای موجود، منابعی پُر بار، معتبر و با کیفیت مناسب در اختیار علاقمندان قرار دهند.

کتابی که در دست دارید با همت "**مهندس سیامک قطبی**" و تلاش جمعی از همکاران انتشارات میسر گشته که شایسته است از یکایک این گرامیان تشکر و قدردانی کنیم.

کارشناسی و نظارت بر محتوا: زهره قزلباش

در خاتمه ضمن سپاسگزاری از شما دانش‌پژوه گرامی درخواست می‌نماید با مراجعه به آدرس dibagaran.mft.info (ارتباط با مشتری) فرم نظرسنجی را برای کتابی که در دست دارید تکمیل و ارسال نموده، انتشارات دیباگران تهران را که جلب رضایت و وفاداری مشتریان را هدف خود می‌داند، یاری فرمایید.

امیدواریم همواره بهتر از گذشته خدمات و محصولات خود را تقدیم حضورتان نماییم.

مدیر انتشارات

مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران
bookmarket@mft.info

تقدیم به مادر عزیزم و همسر مهربانم
که وجود سرشار از عشق و لبریز از معرفتشان
عبور از مسیری پر چالش و گذر از ناملایمات را برایم امکان پذیر ساخت
تا در ذیل رحمت خداوند، موفق به نگارش این اثر شوم
و تقدیم به آنان که دوستشان دارم
خواهرانم و برادرانم
و کسی که همیشه در یادم و در قلبم بوده است.
سیامک قطبی

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، شاهدهی باشد بر آرزوی موفقیت برای مهندسان سرزمینم.

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

در این کتاب سعی شده است تمام آنچه در پروژه‌های عمرانی از تهیه طرح تا بهره‌برداری از طرح، صورت می‌پذیرد تحت فرایندهای بخش‌بندی شده در چهار مبحث ارائه شود و تلاش شده هر مبحث دارای محتوای غنی باشد و به‌گونه‌ای 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 وظایف و اختیارات هر یک از چهار عامل پروژه‌های عمرانی بر اساس تحلیل جزء‌به‌جزء شرایط عمومی پیمان، همسان خدمات مشاوره و همسان خدمات مدیریت طرح است که با نگاهی دوسویه به بیان آن‌ها متناسب با مراحل پیشرفت پیمان‌ها پرداخته است.

همچنین فرایند برگزاری مناقصات و فرایند خرید خدمات مشاوره با لحاظ کردن تقدم و تأخر فرایندها به‌گونه‌ای تشریح شده که درک مفاهیم را بسیار سهل‌تر کرده است. تعاریف و مفاهیم بخش‌های 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.

سیامک قطبی