



مؤسسه فرهنگی هنری
دیارگران تهران

به نام خدا



مؤسسه فرهنگی هنری
دیارگران تهران

مهندسی و مدیریت ساخت تحلیل و بررسی قراردادها

مؤلف

مهندس مظفر کماندار

دانشجوی دکترای تخصصی، مهندسی عمران-مهندسی و مدیریت ساخت



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: **مهندسی و مدیریت ساخت تحلیل و بررسی قراردادهای**

◀ مولف : مهندس مظفر کماندار

◀ ناشر: موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران

◀ صفحه آرای: فرناز عبدالمهدی

◀ طراح جلد: داریوش فرسای

◀ نوبت چاپ: اول

◀ تاریخ نشر: ۱۳۹۸

◀ چاپ و صحافی: صدف

◀ تیراژ: ۱۰۰ جلد

◀ قیمت: ۵۰۰۰۰۰ ریال

◀ شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۱۸-۲۴۰-۳

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.dibbook.ir

www.dibagarantehran.com

نشانی تلگرام: @mftbook نشانی اینستاگرام دیبا [dibagaran_publishing](https://www.instagram.com/dibagaran_publishing)

هر کتاب دیباگران، یک فرصت جدید شغلی.

هر گوشی همراه، یک فروشگاه کتاب دیباگران تهران.

از طریق سایتها و اپ دیباگران، در هر جای ایران به کتابهای ما دسترسی دارید.

فهرست مطالب

۱۳	فصل اول : تعاریف و مفاهیم
۱۴	مقدمه
۱۵	۱- تعاریف و مفاهیم
۱۸	۲- ادعای های زمانی
۱۹	۳- ادعاهای هزینه ای
۲۱	فصل دوم : اختلاف در قرارداد ها و دعاوی پیمان
۲۲	مقدمه
۲۲	منشأ اختلافات در قرارداد ها
۲۲	رویکرد حاکم بر تنظیم قرارداد پروژه های دولتی
۲۳	شاخص دعاوی هزینه ای و زمانی
۲۳	بررسی مدیریت ادعا در قراردادهای زیر بنایی
۲۴	فرآیند های مدیریت دعاوی دراستاندارد PMBOK
۲۴	عوامل اصلی در شکل گیری ادعاهای پیمانکار در پیمان ها
۲۵	اهمیت زمان
۲۶	تاخیرات
۲۷	انواع تاخیرها در پروژه های عمرانی
۲۷	تغییرات
۲۷	دعاوی و اختلافات و مدیریت پروژه
۲۸	انواع دعاوی
۳۱	ملاحظات قراردادی مدیریت ریسک
۳۳	دعاوی پیمانکار
۳۷	دعاوی کارفرما
۴۲	فصل سوم : قرارداد و شرایط عمومی پیمان
۴۳	مقدمه
۴۳	تعریف قرارداد (مستند قانونی قراردادهای اداری)
۴۴	مستند قانونی قراردادهای پیمانکاری
۴۶	جایگاه پیمان در تقسیمات عقود

۵۰	..... موضوع قرارداد
۵۱	..... شرایط پیمان
۵۳	..... وجه التزام (تضمین) پیمان
۵۴	..... ماهیت حقوقی ضمانتنامه بانکی
۵۵	..... شرایط ضمانتنامه بانکی
۵۵	..... مدت اعتبار ضمانتنامه بانکی
۵۵	..... زمان اعاده ضمانتنامه بانکی به پیمانکار
۵۶	..... وجه التزام حسن انجام کار
۵۶	..... چگونگی کسر وجه التزام حسن انجام کار
۵۶	..... جواز کارفرما در برداشت از وجه التزام حسن انجام کار
۵۷	..... ترتیب آزاد شدن وجه التزام حسن انجام کار
۵۸	..... تعلیق ، انحلال و بطلان پیمان
۵۸	..... تعلیق پیمان
۵۸	..... مفهوم تعلیق در پیمان
۵۹	..... علل تعلیق پیمان و مدت آن
۵۹	..... مدت تعلیق پیمان
۵۹	..... تعهدات طرفین در زمان تعلیق پیمان
۵۹	..... تعهدات کارفرما در زمان تعلیق
۶۱	..... تعهدات پیمانکار در زمان تعلیق پیمان
۶۱	..... انحلال پیمان
۶۲	..... تحلیل " لزوم " و " جواز " پیمان از حیث حقوقی
۶۲	..... اسباب انحلال پیمان
۶۲	..... اقاله
۶۳	..... فسخ
۶۵	..... تاخیر در تحویل گرفتن کارگاه
۶۶	..... تاخیر در ارائه برنامه زمانی تفصیلی
۶۶	..... تاخیر در تجهیز کارگاه
۶۶	..... تاخیر در شروع عملیات موضوع پیمان
۶۷	..... تاخیر در اتمام هر یک از کارهای پیش بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی
۶۷	..... تاخیر در اتمام کار به مدت بیش از یک چهارم مدت پیمان
۶۷	..... عدم شروع کار پس از رفع وضعیت قهری
۶۸	..... بدون سرپرست گذاشتن کارگاه یا تعطیل کردن کار
۶۸	..... عدم اصلاح کارهای معیوب

۶۹	تاخیر در پرداخت دستمزد کارگران
۶۹	پرداخت رشوه
۷۰	واگذاری پیمان به شخص ثالث
۷۰	شرط خیار (خاتمه پیمان)
۷۳	انفساخ
۷۴	انفساخ پیمان
۷۴	موارد انفساخ پیمان
۷۸	علل موثر در بطلان پیمان
۸۰	اقدامات پس از انحلال و ابطال پیمان
۸۱	مقدمات فسخ پیمان
۸۲	تکلیف پیمانکار پس از ابلاغ فسخ پیمان
۸۳	اقدامات پس از فسخ
۸۶	تشریفات لازم برای انحلال یا ابطال پیمان به استناد ماده ۴۸
۸۶	مقدمات خاتمه پیمان
۸۷	اقدامات عملی پس از خاتمه پیمان
۸۷	خلع ید از پیمانکار
۸۸	تحويل دادن مدارک اجرای کار از طرف پیمانکار به کارفرما
۸۸	تهیه صورت وضعیت کارهای انجام شده
۸۸	تعیین تکلیف مصالح و تجهیزات
۸۹	لزوم فسخ قراردادهای پیمانکار با پیمانکاران جزء
۸۹	تصرف تاسیسات و ساختمانهای موقت توسط کارفرما
۸۹	خارج کردن مازاد مصالح و تجهیزات از کارگاه توسط پیمانکار
۹۰	آزاد شدن تضمینهای پیمانکار
۹۱	پرداخت مطالبات احتمالی پیمانکاران جزء
۹۱	حل اختلاف پیمان
۹۲	داوری نسبت به اموال دولتی و عمومی
۹۳	اموال و مشترکات عمومی
۹۳	اموال دولتی
۹۴	رعایت قیودات قانونی در ارجاع اختلاف پیمان به داوری
۹۴	شرط داوری در پیمان
۹۵	چگونگی حل اختلاف و تشکیل قرارداد داوری در پیمان
۹۵	حل اختلاف به روش مسالمت آمیز
۹۵	حل اختلاف به طریق داوری

مرجع حل اختلاف در پیمان ۹۷

فصل چهارم : انواع قرارداد و قراردادهای همسان ۹۹

مقدمه	۱۰۰
طبقه بندی قراردادها	۱۰۰
روش اعطایی	۱۰۱
روش امانی	۱۰۲
روش پیمانکاری (سه عاملی) یا روش معروف مثلثی	۱۰۳
TURNKEY روش کلید در دست	۱۰۴
روش طراحی و ساخت توأم (DB)	۱۰۶
قراردادهای نوین مهندسی	۱۰۶
مراحل انجام قرارداد BOT	۱۰۸
قراردادهای مشارکت	۱۰۹
قراردادهای تأمین مالی (FINANCE)	۱۱۰
قراردادهای مدیریت ساخت: (تیپ مدیریت)	۱۱۱
مدیریت ساخت (CM)	۱۱۱
قراردادهای مدیریت پروژه	۱۱۲
ملاحظات برای کاهش فرمهای قرارداد	۱۱۴
نگاهی اجمالی به نشریات فیدبک	۱۱۵
مروری بر ضوابط NEC	۱۲۴
انتخاب فرم نمونه مناسب قرارداد	۱۳۱
نظریه های اساسی	۱۳۴
نظریه های مطلوب	۱۳۶
پیوست : سیاستهای قراردادی و قیمت گذاری	۱۳۸
پیوست : انتخاب پیمانکار دست دوم بوسیله کارفرما و پیمانکار اصلی	۱۴۰
موافقتنامه	۱۴۱
پیوست شماره ۱ - شرح موضوع قرارداد	۱۴۴
پیوست شماره ۲ - شرح خدمات	۱۴۴
پیوست شماره ۳ = حق الزحمه و نحوه پرداخت آن	۱۵۱
پیوست شماره ۴ - برنامه زمانبندی کلی	۱۵۲
پیوست شماره ۵ - شرایط خصوصی	۱۵۲
پیوست شماره ۶ - نمودار تشکیلاتی افراد کلیدی انجام کار برای هر مرحله	۱۵۴
سازمان و عوامل کلیدی طرح	۱۵۴
نتیجه گیری ، راهکار ها و پیشنهادات	۱۵۴

۱۵۵.....	راهکار های کاهش دعوی.....
۱۵۷.....	پیشنهادات.....
۱۵۹.....	منابع.....

خط مشی کیفیت انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران در عرصه کتاب‌های است که بتواند خواسته‌های به روز جامعه فرهنگی و علمی کشور را تا حد امکان پوشش دهد. هر کتاب دیباگران تهران، یک فرصت جدید شعلی

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 مظفر کماندار" 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 می‌نمایم 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

مقدمه مؤلف

باسمه تعالی

افزایش جمعیت و به تبع آن افزایش نیازهای جامعه همزمان با پیشرفت سریع تکنولوژی در دنیا، به افزایش تعداد پروژه‌های عمرانی و صنعتی و ... در کشورهای جهان منجر شده است. با توجه به ویژگی‌های خاص هر پروژه مثل شرایط جغرافیایی، موقعیت مکانی، اوضاع اقتصادی، اجتماعی، سیاسی و فرهنگی، کشوری که پروژه در آن کشور اجرا خواهد شد، قوانین و دستورالعمل‌های جاری آن کشور در خصوص پیمان‌ها، سبک‌ها و سنت‌های آن جامعه و ... در نوع قرارداد پروژه تأثیرگذار است لذا پروژه‌ها و طرح‌ها به روش‌های متفاوتی اجرا شده‌اند که امروز علاقمندان با گسترش تکنولوژی اطلاعات و ارتباطات به این روش‌ها، دسترسی دارند که بعضی از این روش‌ها نیز در کشور ما خیلی رواج پیدا کرده‌اند.

اگر چه تدوین یک قرارداد دقیق که همه جوانب را به درستی در نظر گرفته باشد کار سهل و آسانی نیست اما نزدیک شدن به آن می‌تواند زمینه بروز ادعاهای مختلف را کاهش دهد. تعریف دقیق محدوده‌های پروژه، برنامه ریزی معقول و واقع‌گرای اتخاذ شده مناسب درانجام پروژه و همچنین برخورداری از یک برنامه دقیق مدیریت ریسک می‌تواند برخی از راه‌های در دسترس برای کاهش و یا حذف ادعاهای احتمالی باشد. در کنار موارد نامبرده شفافیت و وضوح زبان قرارداد، اعمال ضرب‌الاجل‌های زمانی مناسب برای پاسخ به درخواست‌های طرفین، ایجاد شرایط شرکت هرچه بیشتر طرفین درمنافع پروژه، پیش‌سنجی شایستگی پیمانکاران، ایجاد شورای بررسی اختلاف و مواردی از این دست نیز از ابزارهای حذف دعاوی و یا تبدیل آنها به تغییرات قرارداد می‌باشد.

بدیهی است که طولانی شدن زمان رسیدگی به ادعا و اتخاذ تصمیم مناسب درخصوص آن به منفعت هیچ‌یک از طرفین نخواهد بود بنابراین استفاده از روش‌های کم‌هزینه‌تر با سرعت بیشتر همواره می‌تواند جایگزین مناسبی برای پیگیری‌های حقوقی و قضایی باشد. گزینه‌هایی از قبیل مذاکره، وساطت و حکمیت به ترتیب اقداماتی است که پیش از اقامه دعوی می‌تواند راهی به سوی حل مشکل باشد.

امید آن داریم با رعایت مراتب فوق، بتوانیم در حرفه مهندسی با رعایت آگاهی مبتنی بر برخورداری از علم و دانش روز مهندسی توأم با اخلاق و احساس مسوولیت، حس انسان بودن نسبت به همدیگر و جامعه، خدمت شایسته انجام داده باشیم.

❖ درباره‌ی مولف

آقای مظفر کماندار متولد سال ۱۳۵۶ در استان کرمانشاه شهر هرسین می باشند. ایشان مدرک کارشناسی عمران-ساختمان خود را از دانشگاه آزاد اسلامی واحد همدان و کارشناسی ارشد را از دانشگاه آزاد اسلامی واحد کرمان اخذ نموده اند و در حال حاضر دانشجوی دکتری تخصصی مهندسی عمران - مهندسی و مدیریت ساخت در دانشگاه آزاد اسلامی واحد سنندج می باشد .

ایشان علاوه بر ارایه سمینارهای تخصصی، چاپ مقالات، تالیف و گردآوری و چاپ تاکنون ۱۰ کتاب در انتشارات دیباگران، در پروژه های عمرانی و اجرایی همکاری داشته اند:

۱. مترو- دفتر فنی/ اجرا؛ تکمیل و بهسازی دانشگاه ناجا، خواهران-تهران -تکمیل و بهسازی بیمارستان مرقد امام ره ، فاز ۱ - تهران
۲. فنی - اجرا؛ مجتمع دانشگاهی جهاد کشاورزی طرح ایران - ژاپن-آمل
۳. دفتر فنی؛ مجتمع تجاری سپهر (سرمایه گذاری بانک مسکن) آمل ، (پارت تایم)
۴. دفتر فنی؛ هتل بین المللی خلیج فارس (ابنیه ،تاسیسات ،محوطه سازی ،فضای سبز - بندرعباس
۵. دفتر فنی؛ اداره کل و مدیریت درمان تامین اجتماعی هرمزگان
۶. دفتر فنی؛ مجتمع تجاری بازار مبل همدان - همدان - تحویل قطعی سازه
۷. مدیر پروژه؛ احداث انبار نفت جدید کرمان - کرمان
۸. نماینده مدیرعامل؛ ایستگاه مترو میرزای شیرازی و چمران شیراز- (پارت تایم) - شیراز
۹. مدیر عامل؛ اجرای سازه های تجهیزات کارخانه کک سازی زرنند -کرمان (کارفرما: شرکت مانا)- اجرای ساختمان اداری تصفیه آب شرب کرمان - کرمان(کارفرما شرکت زلال ایران)
۱۰. فنی- اجرایی؛ پروژه سازه بتنی اتصال فاز ۱ و ۲ پتروشیمی، محوطه سازی فاز ۱ آفسایت، پایپرک بتنی پتروشیمی دماوند-عسلویه
۱۱. جانشین مدیر پروژه؛ پروژه یوتیلیتی و تاسیسات زیرزمینی فاز ۱۳ پارس جنوبی-کنگان
۱۲. جانشین مدیر پروژه؛ پروژه ایستگاه ۳ قطار شهری شیراز- تحویل سازه
۱۳. مدیر پروژه؛ پروژه آبیاری و زهکشی دشت میاندربند گاوشان استان کرمانشاه- ختم پیمان
۱۴. مشاور مدیر عامل؛ پروژه تاسیسات زیر زمینی فاز ۲۰ و ۲۱ Area E پارس جنوبی
۱۵. جانشین مدیر پروژه - رییس کارگاه؛ پروژه احداث زائر سرای شهدای طریق القدس بستان- فاز ۱

۱۶. سرپرست دفتر فنی و سرپرست کارگاه؛ پروژه دادگستری کل استان همدان

۱۷. سرپرست کارگاه؛ پروژه پایانه مرزی چذابه

۱۸. سرپرست دستگاه نظارت مقیم؛ پروژه دادگستری کل استان کرمانشاه

۱۹. مدیر پروژه ؛ همکاری با شرکت دیماس شرق در پروژه های اهواز، کرمان، زاهدان و ایرانشهر

تقدیم به

همسر، فرزندانم آرین، آوین و دوست
عزیزتر از جان، که در مسیر پر تلاطم و
مواج دریای زندگی، همواره پشتیبان و مایه
دلگرمی من بوده و هستند.

پدر، مادر، برادران و خواهران عزیزم که
بهترین ها را همیشه برایشان آرزو مندم.