



مؤسسه فرهنگی هنری  
دیبانگران تهران

به نام خدا

# زره پیمان

تشریح کاربردی طرح های عمرانی

مؤلفان:

**دکتر میلاد باری پور**

(معلم دانشگاه)

**مهندس رسول زمانی**

(کارشناس رسمی دادگستری)



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: زره پیمان

### تشریح کاربردی طرح های عمرانی

◀ مولفان: میلاد باری پور - رسول زمانی

◀ ناشر: موسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران

◀ ویراستار: پروین عبدی

◀ صفحه آرای: نازنین نصیری

◀ طراح جلد: داریوش فرسایی

◀ نوبت چاپ: اول

◀ تاریخ نشر: 1403

◀ چاپ و صحافی: نامن

◀ تیراژ: 100 جلد

◀ قیمت: 3350000 ریال

◀ شابک: 7-859-218-622-978

نشانی واحد فروش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان دانشگاه

-تقاطع شهدای ژاندارمری -پلاک 158 ساختمان دانشگاه -

طبقه دوم - واحد 4 تلفن ها: 22085111-66965749

فروشگاههای اینترنتی دیباگران تهران :

**WWW.MFTBOOK.IR**

**www.dibagarantehran.com**

سرشناسه: باری پور، میلاد، 1368-

عنوان قراردادی: ایران، قوانین و احکام. Iran.laws.etc.

عنوان و نام پدیدآور: زره پیمان: تشریح کاربردی طرح های

عمرانی / مولفان: میلاد باری پور، رسول زمانی؛

ویراستار: پروین عبدی.

مشخصات نشر: تهران: دیباگران تهران: 1403

مشخصات ظاهری: 294 ص: جدول،

شابک: 7-859-218-622-978

وضعیت فهرست نویسی: فیبا یادداشت: کتابنامه: 293-294، همچنین بصورت زیر نویس.

عنوان دیگر: تشریح کاربردی طرح های عمرانی.

موضوع: طرح های عمرانی - قوانین و مقررات - ایران

موضوع: economic development projects-law and legislation-Iran

موضوع: طرح های عمرانی - ایران - قراردادها

موضوع: economic development projects- Iran-contracts

شناسه افزوده: زمانی، رسول، 1370-

رده بندی کنگره: 3067 KMH

رده بندی دیویی: 343/5507869

شماره کتابشناسی ملی: 9687631

نشانی اینستاگرام دیبا dibagaran\_publishing      نشانی تلگرام: @mftbook

هر کتاب دیباگران، یک فرصت جدید علمی و شغلی.

هر گوشی همراه، یک فروشگاه کتاب دیباگران تهران.

از طریق سایتهای دیباگران، در هر جای ایران به کتابهای ما دسترسی دارید.

## فهرست مطالب

مقدمه ناشر ..... ۱۱

مقدمه ..... ۱۲

تعاريف ..... ۱۳

قانون، آيين نامه، دستورالعمل، بخش نامه ..... ۲۴

قانون ..... ۲۴

آيين نامه - نظامنامه ..... ۲۴

دستورالعمل ..... ۲۵

بخش نامه ..... ۲۵

جاىگاه حقوقى بخش نامهها ..... ۲۵

اشخاص حقيقي و حقوقى ..... ۲۷

شخص حقيقي ..... ۲۷

شخص حقوقى ..... ۲۷

انواع شركت ..... ۲۸

شركت با مسئوليت محدود ..... ۲۸

شركت سهامى ..... ۲۸

شركت سهامى خاص ..... ۲۸

شركت سهامى عام ..... ۲۸

شركت تضامنى ..... ۲۸

شركت تعاونى ..... ۲۹

شركت نسبى ..... ۲۹

شركت مختلط غيرسهامى ..... ۲۹

شركت مختلط سهامى ..... ۲۹

قرارداد و معامله ..... ۳۰

عقد و قرارداد ..... ۳۰

ایقاع ..... ۳۱

ضمان درک ..... ۳۱

انواع عقود ..... ۳۱

صلح ..... ۳۱

بیع ..... ۳۲

ابطال، اقاله و خيارات ..... ۳۳

ابطال و بطلان ..... ۳۳

اقاله ..... ۳۴

خيارات ..... ۳۴

خيار مجلس ..... ۳۵

خيار شرط ..... ۳۵

خيار تأخير ..... ۳۵

خيار رؤيت و تخلف از وصف ..... ۳۵

خيار غبن ..... ۳۶

خيار عيب ..... ۳۶

خيار تدليس ..... ۳۷

خيار تبعض صفة ..... ۳۷

خيار تخلف شرط ..... ۳۷

خيار تعذر تسليم ..... ۳۸

خيار تفليس ..... ۳۸

تعهد و سقط تعهدات ..... ۴۰

اکراه در معامله ..... ۴۲

خسارت در معامله ..... ۴۳

عدم النفع ..... ۴۴

**۴۶ ..... ضمانت‌نامه باید ..... ۴۶**

۴۶ ..... تفاوت بیمه و گارانتی ..... ۴۶

**۴۷ ..... قاعده اقدام ..... ۴۷**

**۴۸ ..... قرارداد الحاقی ..... ۴۸**

**۴۹ ..... مسئولیت ..... ۴۹**

۴۹ ..... مسئولیت اخلاقی و مسئولیت قانونی ..... ۴۹

۵۰ ..... مسئولیت قراردادی و مسئولیت خارج از قرارداد ..... ۵۰

**۵۱ ..... طرح‌های عمرانی ..... ۵۱**

۵۱ ..... اصول و مبانی کلی حاکم بر نظام فنی و اجرایی ..... ۵۱

۵۲ ..... تفاوت طرح عمرانی و غیرعمرانی ..... ۵۲

**۵۴ ..... ضوابط خاص طرح‌های عمرانی ..... ۵۴**

**۵۵ ..... بیمه ..... ۵۵**

۵۵ ..... بیمه و تأمین اجتماعی ..... ۵۵

۵۶ ..... قانون بیمه ..... ۵۶

۵۶ ..... انواع کلی بیمه ..... ۵۶

۶۳ ..... قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی ..... ۶۳

۶۵ ..... بیمه و پروژه‌های غیرعمرانی ..... ۶۵

۶۶ ..... انواع بیمه طرح‌های عمرانی و غیرعمرانی ..... ۶۶

۶۶ ..... مواد قانونی مهم ..... ۶۶

۶۷ ..... طبقه‌بندی انواع قراردادهای پیمانکاری ..... ۶۷

۷۲ ..... نحوه احتساب جرایم قراردادهای پیمانکاری ..... ۷۲

۷۴ ..... روش پرداخت حق بیمه کارکنان طرح‌های عمرانی ..... ۷۴

۷۶ ..... کارفرما و سازمان تأمین اجتماعی ..... ۷۶

۷۸ ..... بیمه و قراردادهای مشمول ضوابط طرح‌های عمرانی ..... ۷۸

۷۸ ..... مأخذ حق بیمه در پیمان‌های طرح‌های عمرانی ..... ۷۸

قانون کار ..... ۷۹

مالیات ..... ۸۹

قالبهای قراردادهای ساخت ..... ۹۳

۹۳..... ساخت، بهره‌برداری و انتقال – BOT

۹۵..... ویژگی‌های قراردادهای BOT

۹۵..... پیش‌نیازهای قراردادهای BOT

۹۶..... روند بکارگیری روش BOT

۹۷..... ساخت، تملک، بهره‌برداری و انتقال – BOOT

۹۷..... ساخت، تملک و بهره‌برداری – BOO

۹۸..... ساخت، تملک بهره‌برداری و فروش – BOOS

۹۸..... ساخت، اجاره، انتقال – BLT / BRT

۹۸..... ساخت، انتقال و بهره‌برداری – BTO

۹۹..... بازسازی، بهره‌برداری و انتقال – ROT

۹۹..... مدرنیزه کردن، بهره‌برداری و انتقال – MOT

۹۹..... قراردادهای همسان فیدیک

۹۹..... تاریخچه فیدیک

۱۰۰..... ساختار سازمانی فیدیک

۱۰۱..... بخش‌های قرارداد فیدیک

۱۰۱..... کتاب‌های فیدیک

۱۰۲..... تخریب و نوسازی

۱۰۳..... مدیریت پیمان

۱۰۳..... مشارکت در ساخت

متره برآورد و صورت‌وضعیت ..... ۱۰۴

۱۰۴..... انواع متره

۱۰۵..... فهرست بها

۱۰۶..... تعدیل

## قانون برگزاری مناقصات ..... ۱۲۰

- ۱۲۲..... هیأت رسیدگی به شکایت قانون برگزاری مناقصات
- ۱۲۲..... ماهیت حقوقی هیأت رسیدگی به شکایات و ترکیب آن
- ۱۲۴..... صلاحیت هیأت رسیدگی به شکایات
- ۱۲۵..... آیین رسیدگی به شکایات
- ۱۲۹..... آثار رأی هیأت
- ۱۲۹..... لغو مناقصه به دلیل تغییر در مشخصات طرح در حین مناقصه

## انواع نشریه ..... ۱۳۲

- ۱۳۳..... انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع
- شرایط عمومی پیمان‌های تأمین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب به صورت توأم (PC) برای کارهای صنعتی
- ۱۳۴.....
- شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره
- ۱۳۴.....
- شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره پژوهشی
- ۱۳۴.....
- شرایط عمومی همسان قرارداد خدمات مهندسی ارزش
- ۱۳۴.....
- شرایط عمومی قراردادهای خدمات نقشه‌برداری
- ۱۳۵.....
- شرایط عمومی قرارداد همسان خرید تجهیزات (P) برای خریدهای خارجی
- ۱۳۵.....
- نشریه ۴۳۱۱ - شرایط عمومی پیمان
- ۱۳۵.....
- تطابق پروژه‌ها با نشریه ۴۳۱۱
- ۱۳۶.....
- مقایسه شرایط عمومی و خصوصی پیمان
- ۱۳۷.....
- نکات طلایی نشریه ۴۳۱۱ - PC غیرصنعتی
- ۱۳۹.....

## شرایط عمومی پیمان ..... ۱۴۰

- ۱۴۰..... فصل اول - تعاریف و مفاهیم
- ۱۴۰..... ماده ۱. پیمان
- ۱۴۰..... ماده ۲. موافقت‌نامه
- ۱۴۳..... ماده ۳. شرایط عمومی
- ۱۴۳..... ماده ۴. شرایط خصوصی
- ۱۴۴..... ماده ۵. برنامه زمانی اجرای کار
- ۱۴۴..... ماده ۶. کارفرما

- ماده ۷. پیمانکار ..... ۱۴۵
- ماده ۸. مدیر طرح ..... ۱۴۶
- ماده ۹. مهندس مشاور، مهندس ناظر ..... ۱۴۶
- ماده ۱۰. رئیس کارگاه ..... ۱۴۷
- ماده ۱۱. پیمانکار جزء ..... ۱۴۸
- ماده ۱۲. کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه ..... ۱۴۸
- ماده ۱۳. مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین آلات و ابزار، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، وسایل ..... ۱۵۱
- ماده ۱۴. برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه ..... ۱۵۳
- ماده ۱۵. روز، ماه، تاریخ‌ها، مفرد و جمع، عنوان‌ها ..... ۱۵۴
- فصل دوم- تأییدات و تعهدات پیمانکار ..... ۱۵۴
- ماده ۱۶. تأییدات پیمانکار ..... ۱۵۴
- ماده ۱۷. کارکنان ..... ۱۵۶
- ماده ۱۸. مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه ..... ۱۵۸
- ماده ۱۹. کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه‌ها، اندازه‌گیری‌ها ..... ۱۶۰
- ماده ۲۰. تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین آلات ..... ۱۶۱
- ماده ۲۱. حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبت‌های لازم ..... ۱۶۴
- ماده ۲۲. ترتیب گردش مدارک، نقشه‌ها و ابلاغ دستور کارها ..... ۱۶۷
- ماده ۲۳. حفاظت تأسیسات زیربنایی و تغییر وضع آن‌ها ..... ۱۶۹
- ماده ۲۴. واگذاری، پیمانکاران جزء ..... ۱۷۰
- ماده ۲۵. اجرای کار در شب ..... ۱۷۱
- ماده ۲۶. آثار تاریخی و اشیاء عتیقه ..... ۱۷۲
- ماده ۲۷. اقامتگاه قانونی ..... ۱۷۳
- فصل سوم- تعهدات و اختیارات کارفرما ..... ۱۷۴
- ماده ۲۸. تحویل کارگاه ..... ۱۷۵
- ماده ۲۹. تغییر مقادیر کار، قیمت‌های جدید، تعدیل نرخ پیمان ..... ۱۸۱
- ماده ۳۰. تغییر مدت پیمان ..... ۱۸۸



۱۹۳.....	ماده ۳۱. مدیریت اجرا .....
۱۹۳.....	ماده ۳۲. نظارت بر اجرای کار .....
۱۹۶.....	ماده ۳۳. مهندس ناظر .....
۱۹۷.....	فصل چهارم- تضمین، پرداخت، تحویل کار .....
۱۹۷.....	ماده ۳۴. تضمین انجام تعهدات .....
۲۰۰.....	ماده ۳۵. تضمین حسن انجام کار .....
۲۰۲.....	ماده ۳۶. پیش پرداخت .....
۲۰۴.....	ماده ۳۷. پرداخت ها .....
۲۰۷.....	ماده ۳۸. پرداخت های ارزی .....
۲۰۹.....	ماده ۳۹. تحویل موقت .....
۲۱۴.....	ماده ۴۰. صورت وضعیت قطعی .....
۲۱۶.....	ماده ۴۱. تحویل قطعی .....
۲۱۷.....	ماده ۴۲. مسئولیت های دوره تضمین .....
۲۱۸.....	فصل پنجم- حوادث قهری، فسخ، ختم، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تأخیر، تسویه حساب، حل اختلاف .....
۲۱۸.....	ماده ۴۳. بروز حوادث قهری .....
۲۲۱.....	ماده ۴۴. ممنوعیت قانونی .....
۲۲۱.....	ماده ۴۵. حقوق انحصاری ثبت شده .....
۲۲۲.....	ماده ۴۶. موارد فسخ پیمان .....
۲۲۸.....	ماده ۴۷. اقدامات فسخ پیمان .....
۲۳۲.....	ماده ۴۸. خاتمه پیمان .....
۲۳۵.....	ماده ۴۹. تعلیق .....
۲۳۸.....	ماده ۵۰. هزینه تسریع کار، خسارت تأخیر کار .....
۲۴۲.....	ماده ۵۱. صورت حساب نهایی .....
۲۴۵.....	ماده ۵۲. تسویه حساب .....
۲۴۶.....	ماده ۵۳. حل اختلاف .....
۲۵۷.....	ماده ۵۴. قوانین و مقررات حاکم بر پیمان .....

## شرایط خصوصی ۲۵۸.....

۲۵۸.....	نمونه شرایط خصوصی .....
----------	-------------------------

## ۲۶۱ ..... رزم پیمان

- ۲۶۱ ..... انتقال پیمان
- ۲۶۲ ..... الزام پیمانکار به انتقال پیمان
- ۲۶۳ ..... مطالبه دستمزد پیمانکار در قرارداد شفاهی
- ۲۶۳ ..... فسخ مستقیم قرارداد توسط کارفرما
- ۲۶۴ ..... مرجع صالح در اختلافات میان شهرداری و پیمانکاران (کمیسیون ماده ۳۸)
- ۲۶۴ ..... تأثیر تمدید مدت قرارداد بر حق فسخ
- ۲۶۶ ..... انصراف مناقصه‌گذار از انعقاد قرارداد با برنده
- ۲۶۶ ..... انصراف از داوری مندرج در شرایط عمومی پیمان
- ۲۶۶ ..... مطالبه خسارت تأخیر تأدیه اجرت‌المثل
- ۲۷۰ ..... ملاک دریافت حق بیمه پیمانکاران طرح‌های عمرانی و غیرعمرانی
- ۲۷۰ ..... داوری موضوع ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان
- ۲۷۰ ..... نکات مهم داوری
- ۲۷۳ ..... مرجع صالح در دعوی اختلاف در قرارداد تابع شرایط عمومی پیمان
- ۲۷۴ ..... ضمانت اجرای عدم انعقاد قرارداد توسط برنده مناقصه
- ۲۷۵ ..... مرجع صالح رسیدگی به دعوی بی‌اعتباری فسخ قرارداد پیمان
- ۲۷۶ ..... مرجع صالح در اختلافات راجع به قراردادهای مشمول شرایط عمومی پیمان
- ۲۷۷ ..... محل پرداخت عوارض پیمانکاری
- ۲۷۸ ..... مرجع رسیدگی به دعوی بطلان مناقصه
- ۲۷۸ ..... مهلت ارزیابی صلاحیت جهت شرکت در مناقصه
- ۲۷۹ ..... شرایط حاصل از تحریم‌ها برای تحقق فورس‌ماژور
- ۲۷۹ ..... عدم رعایت تشریفات قانونی در مناقصات دولتی
- ۲۸۰ ..... اعتبار توافق در پرداخت دین به ارز خارجی
- ۲۸۱ ..... مبنای محاسبه حق بیمه پیمانکاران
- ۲۸۱ ..... طرح دعوی اعسار از جانب مدیرعامل شرکت
- ۲۸۲ ..... چگونگی تعیین مالیات علی‌الرأس
- ۲۸۳ ..... آزادسازی ضمانت‌نامه بانکی به صرف صدور رأی داور

## ۲۹۳ ..... منابع

خط‌مشی انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران در عرصه کتاب‌هایی با کیفیت عالی است که بتواند  
خواسته‌های به روز جامعه فرهنگی و علمی کشور را تا حد امکان پوشش دهد.  
هر کتاب دیباگران تهران، یک فرصت جدید شغلی و علمی

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 و آموزشی گام‌هایی هرچند کوچک برداشته و در انجام رسالتی که بر عهده داریم، مؤثر واقع شویم.

گسترده‌گی علوم و سرعت 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 برجسته نموده است.

در این راستا، واحد انتشارات مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران با همکاری اساتید، مؤلفان، مترجمان، متخصصان، پژوهشگران و محققان در زمینه‌های گوناگون و مورد نیاز جامعه تلاش نموده برای رفع کمبودها و نیازهای موجود، منابعی پُر بار، معتبر و با کیفیت مناسب در اختیار علاقمندان قرار دهد.

کتابی که در دست‌دارید تألیف "جناب آقای دکتر میلاد باری پور-مهندس رسول زمانی" است که با تلاش همکاران ما در نشر دیباگران تهران منتشر گشته و شایسته است از یکایک این گرامیان تشکر و قدردانی کنیم.

**با نظرات خود مشوق و راهنمای ما باشید**

با ارائه نظرات و پیشنهادات و خواسته‌های خود، به ما کمک کنید تا بهتر و دقیق‌تر در جهت رفع نیازهای علمی و آموزشی کشورمان قدم برداریم. برای رساندن پیام‌هایتان به ما از رسانه‌های دیباگران تهران شامل سایتهای فروشگاهی و صفحه اینستاگرام و شماره‌های تماس که در صفحه شناسنامه کتاب آمده استفاده نمایید.

**مدیر انتشارات**

**مؤسسه فرهنگی هنری دیباگران تهران**

dibagaran@mftplus.com

## مقدمه

در روند اقتصاد کلان ایران، پروژه‌های ساخت‌وساز شامل پروژه‌های عمرانی و غیرعمرانی، از بازیگران اصلی در ایجاد و گردش پول در میان صنایع وابسته و مرتبط که جمعیت زیادی از افراد شاغل را شامل می‌شود، می‌باشد.

در این بین اما پروژه‌های عمرانی، از منظر مقیاس ابعادی و ریالی تأثیر فراگیرتری نسبت به پروژه‌های غیرعمرانی دارد. از سوی دیگر با توجه به این مهم که محل تأمین بودجه پروژه‌های عمرانی، اعتبارات دولتی است، این پروژه‌ها از منظر حقوقی- قراردادی نیز همواره مورد توجه بوده است؛ تا جایی که مرجع اصلی این قراردادها شرایط عمومی پیمان در نظر گرفته شده است.

با تمام این تفاسیر آمار نشان‌دهنده آن است که بسیاری از طرفین قراردادهای مرتبط با پروژه‌های عمرانی، صرفاً به دلیل عدم آگاهی کافی به مسائل حقوقی- قراردادی دچار مشکلات و اختلافات عدیده‌ای شده که در نهایت منجر به دعاوی و ضررهای فراوان برای ایشان گردیده است.

در این مجموعه، سعی شده تا با نگاه دقیق و شفاف به کلیه مسائل مرتبط با امور قراردادهای عمرانی، زره‌ای نفوذناپذیر و زرباف برای پیمانکاران و کارفرمایان تهیه و ارائه شود.

دکتر میلاد باری‌پور<sup>۱</sup>

معلم دانشگاه

استراتژیست صنعت ساختمان