

فصل اول: تعاریف و مفاهیم (اسناد و مدارک)

www.farasaze academy.com



ماده ۱: پیمان: مجموعه اسناد و مدارکی است که در ماده ۲ موافقتنامه پیمان درج شده است.



ماده ۲: موافقتنامه: سندی است که مشخصات اصلی پیمان در آن بیان شده است:

- ✓ مشخصات دو طرف
- ✓ موضوع
- ✓ مبلغ
- ✓ مدت



شرایط عمومی و خصوصی

ماده ۳: شرایط عمومی

مفاد همین متن است که شرایط حاکم بر پیمان را تعیین می‌کند.

ماده ۴: شرایط خصوصی

شرایط خاصی است که به منظور تکمیل شرایط عمومی تنظیم شده.



موارد درج شده در شرایط خصوصی، هیچ‌گاه نمی‌تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.

برنامه زمانی

ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار

الف) برنامه زمانی کلی

زمان بندی کلی کارهای مورد پیمان بر حسب ماه.



ب) برنامه زمانی تفصیلی

زمان بندی فعالیت‌های مختلف به تفصیل.



www.farasaze academy.com

فصل اول: تعاریف و مفاهیم (عوامل اجرایی)

ماده ۶: کارفرما

شخص حقوقی که یک سوی امضاء کننده پیمان است.

عملیات را واگذار کرده است. نمایندگان قانونی = در حکم کارفرما

ماده ۷: پیمانکار

شخص حقیقی یا حقوقی که سوی دیگر امضاء کننده پیمان است.

اجرا را به عهده گرفته است. نمایندگان قانونی = در حکم پیمانکار



Box A (Supervision Hierarchy)

ماده ۹-الف: مهندس مشاور

شخصیت حقوقی. نظارت بر اجرای کار.



ماده ۹-ب: مهندس ناظر

نماینده مقیم مهندس مشاور در کارگاه.



Box B (The Specialist)

ماده ۸: مدیر طرح

مدیریت اجرای کار از سوی کارفرما.

ماده ۱۰: رئیس کارگاه

سرپرست اجرا در کارگاه از سوی پیمانکار.

ماده ۱۱: پیمانکار جزء

شخص حقیقی یا حقوقی که تخصص در کارهای اجرایی دارد. ← قرارداد بخشی از عملیات.

ماده ۱۶: تاییدات پیمانکار

پیمانکار تایید می‌کند که موافقت‌نامه را مطالعه کرده و از مفاد اسناد ماده ۲ کاملاً آگاه است.



Ref: Article 2

✓ مطالعه دقیق موافقت‌نامه

✓ آگاهی کامل از مفاد اسناد.

✓ اشراف بر اسناد و مدارك موضوع ماده ۲



مطالعه موافقت‌نامه

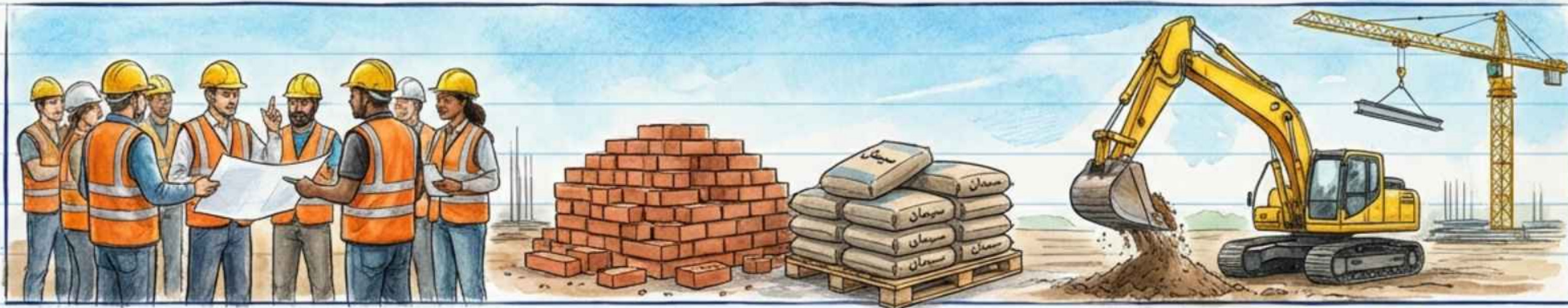


آگاهی کامل

www.farasaze academy.com

بند ب: تامین منابع و تجهیزات

تعریف: اطمینان یافته است تامین نیروی انسانی مصالح، تجهیزات، ماشین آلات و ابزار طبق مشخصات فنی.



✓ تامین نیروی انسانی مورد نیاز

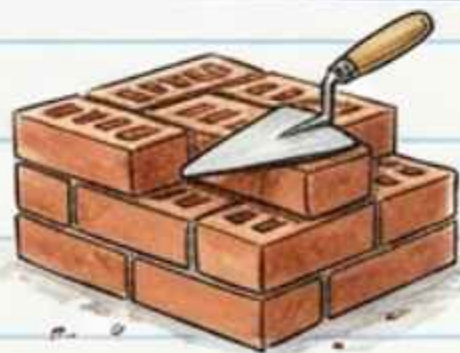
✓ تدارك مصالح و تجهیزات

✓ ماشین آلات و ابزار اجرای کار

✓ تامین از محل یا نقاط دیگر



نیروی انسانی



مصالح



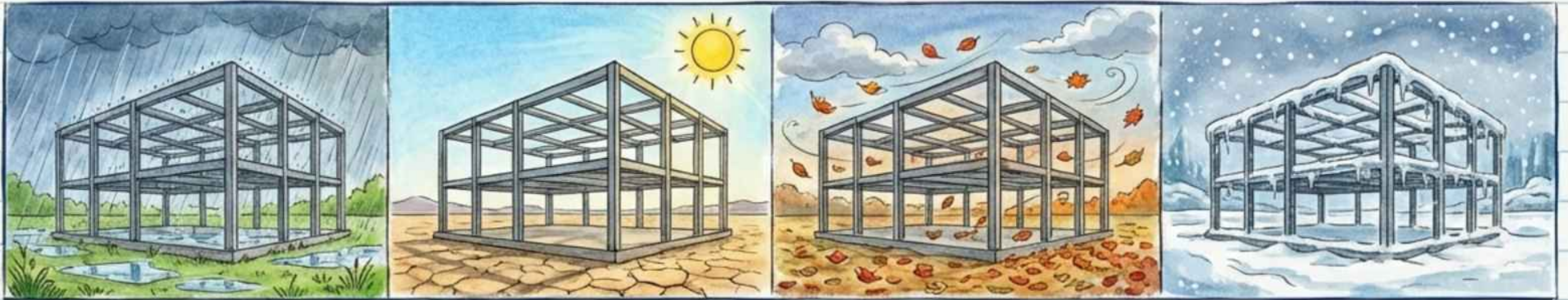
ماشین آلات



لوجستیک

بند ج: بازدید محل و شرایط جوی

تعریف: بازدید از محل و بررسی وضعیت آب و هوا، بارندگی و امکان اجرای کار در فصول مختلف بر اساس آمار ۲۰ ساله.



✓ بررسی وضعیت آب و هوا و بارندگی

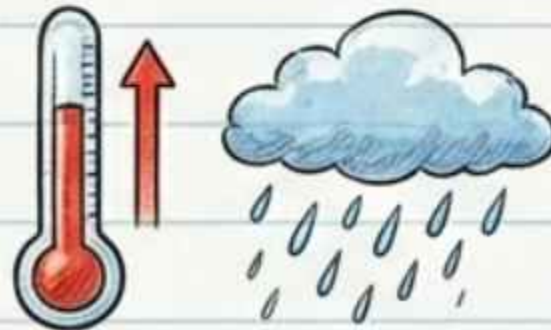
✓ بازدید دقیق از محل اجرای کار

✓ بررسی آمار ۲۰ سال گذشته

✓ امکان اجرا در فصل‌های مختلف سال



بازدید محل



وضعیت جوی



آمار بلندمدت

بند د: قوانین و مقررات

آگاهی کامل از قوانین کار، بیمه‌های اجتماعی، مالیات‌ها و عوارض که تا تاریخ تسلیم پیشنهاد معمول بوده است.



www.farasaze academy.com

✓ قوانین مربوط به کار و بیمه‌های اجتماعی

✓ مالیات‌ها و عوارض

✓ قوانین جاری تا تاریخ تسلیم پیشنهاد

✓ مسئولیت عدم رعایت بر عهده پیمانکار است

		
بیمه	مالیات و عوارض	رعایت قوانین

بند ه: محاسبات مالی و سود

در قیمت پیشنهادی، سود پیمانکار و تمام هزینه‌های ناشی از موارد بالا لحاظ شده و حق درخواست درخواست اضافه پرداختی ندارد.



- ✓ لحاظ کردن سود مورد نظر
- ✓ پوشش تمام هزینه‌های ناشی از تعهدات
- ✓ عدم حق درخواست اضافه پرداختی ندارد.
- ✓ بعداً هیچ عذری پذیرفته نیست

۱		۲	
سود پیمانکار		بدون اضافه پرداخت	

اسقاط خيار جهل

پیمانکار تایید می کند که هنگام تسلیم پیشنهاد، مطالعات کافی انجام داده و هیچ موردی برای استناد به جهل باقی نمانده است.

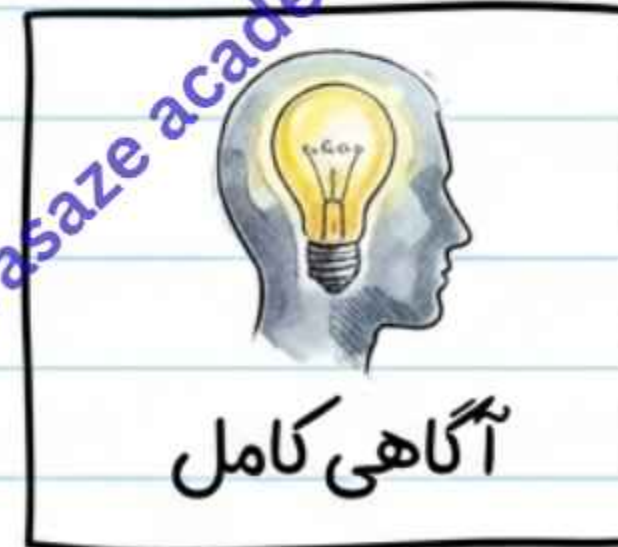


✓ انجام مطالعات کافی پیش از پیشنهاد

✓ رفع هرگونه ابهام

✓ سلب حق استناد به جهل در آینده

✓ تعهد نهایی و قطعی



آگاهی کامل



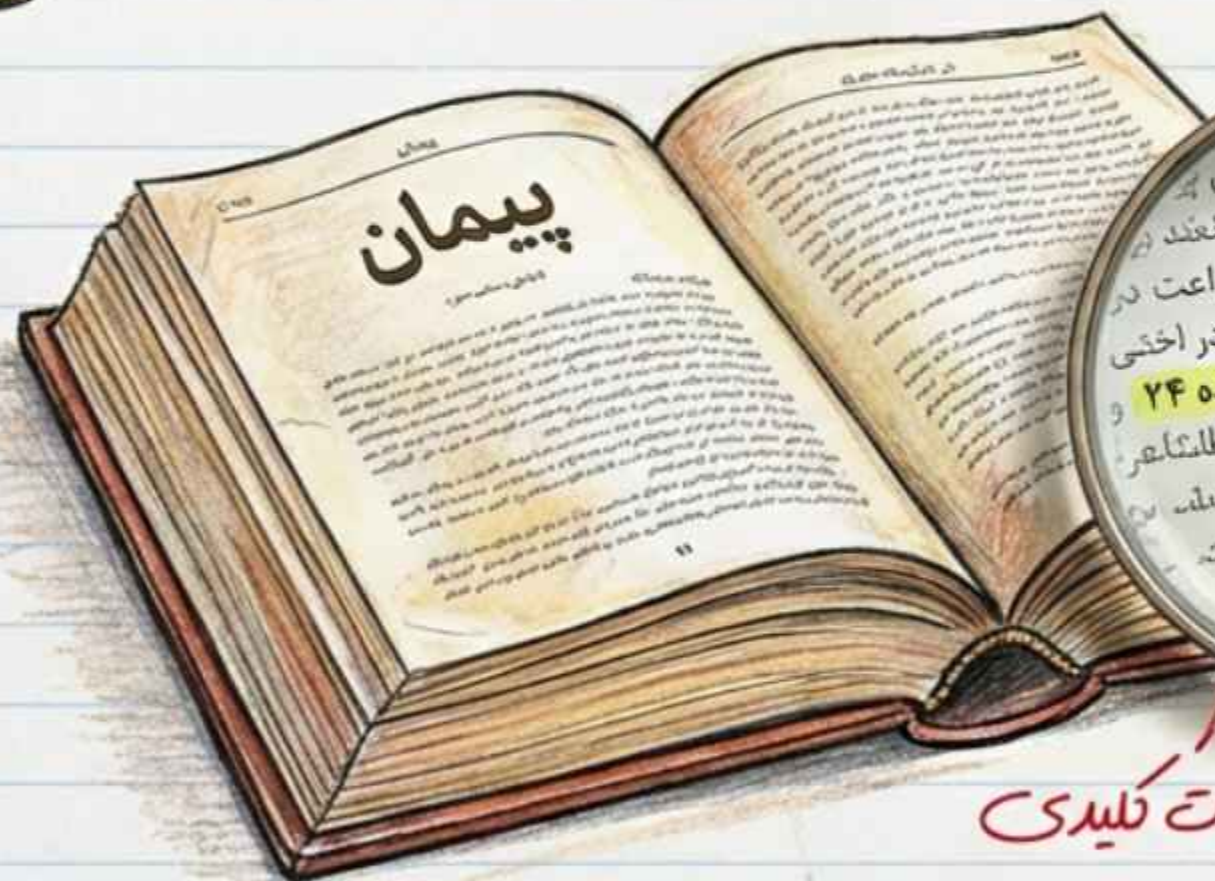
تعهد غیرقابل بازگشت

www.farazsaze.academy.com

شرایط عمومی پیمان

ماده ۲۴

www.farasaze academy.com



نکات کلیدی

نکات کلیدی

واگذاری پیمان و پیمانکاران جزء

مهم برای
ی آر مون

اصول واگذاری و پیمانکاران دست دوم

پیمانکار «حق واگذاری» کل پیمان به دیگری را ندارد، اما می‌تواند برای بخشی از کار پیمانکار جزء بگیرد.



- ✓ هدف: به منظور تسهیل و تسریع در اجرای عملیات.
- ✓ شرط اساسی: پیمانکار باید پیمانکار جزء را از واگذاری کار به دیگران **ممنوع** کند. *بسیار مهم!*
- ✓ تایید صلاحیت: در صورت پیش‌بینی در اسناد، پیمانکار موظف به **تحصیل تایید کارفرما** است.
- ✓ زمان‌بندی: واگذاری نباید از پیشرفت کار طبق برنامه بکاهد.

واگذاری در مقابل پیمانکار جزء	
کل کار	بخشی از کار
ممنوع	مجاز



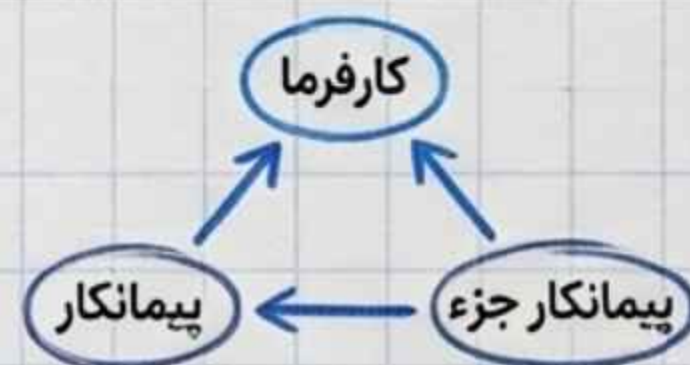
مسئولیت‌ها و حل اختلاف

پیمانکار جزء بازوی اجرایی است، اما «مسئولیت نهایی» تمام عملیات همچنان با پیمانکار اصلی است.



همه افراد در سایت!

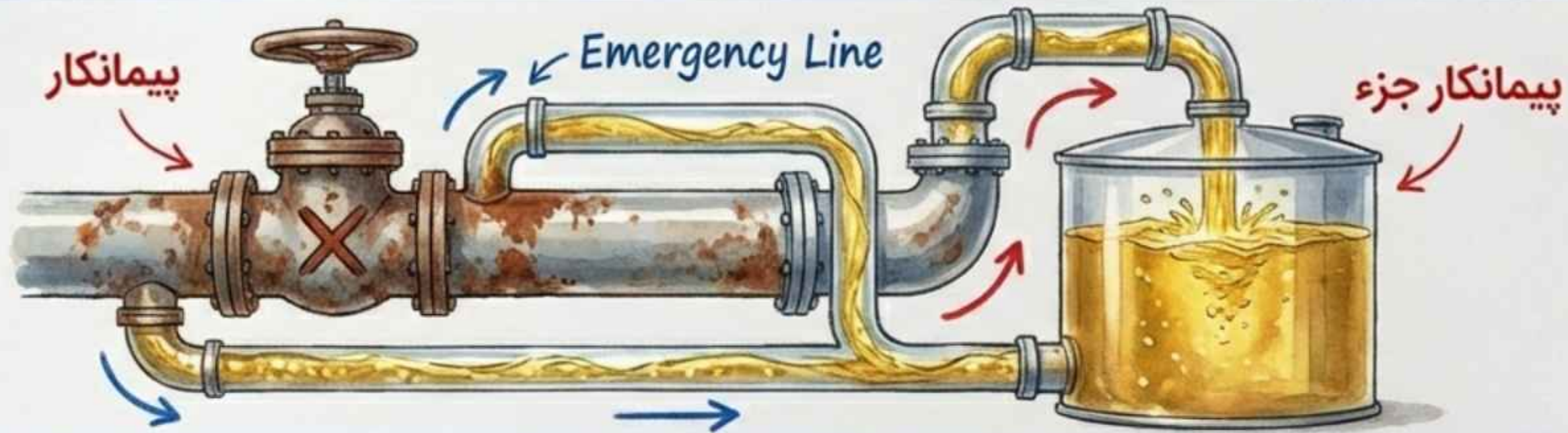
- ✓ دامنه مسئولیت: پیمانکار مسئول تمام عملیاتی است که توسط پیمانکاران جزء یا کارکنان آنها انجام می‌شود.
- ✓ عدم سلب مسئولیت: استفاده از پیمانکار جزء به هیچ روی از مسئولیت و تعهدات پیمانکار نمی‌کاهد. تعهد کامل باقیست.
- ✓ حل اختلاف: در صورت اختلاف بین پیمانکار و پیمانکار جزء، کارفرما حق رسیدگی دارد. نقش قضاوت.



نظر کارفرما قطعی است و طرفین ملزم به اجرا هستند.

مکانیسم پرداخت مستقیم

هرگاه پیمانکار در پرداخت مطالبات پیمانکار جزء تاخیر کند، کارفرما می‌تواند مستقیماً وارد عمل شود.



✓ شرط اول: پیمانکار جزء تعهدات خود را کاملاً انجام داده باشد.

✓ شرط دوم: کار مورد تایید مهندس مشاور باشد.

✓ منبع پول: پرداخت از محل مطالبات پیمانکار (صورت وضعیت‌های نقد شده) انجام می‌شود.

تقاضای پیمانکار جزء → اخطار به پیمانکار

عدم حضور = رسیدگی غیابی → پرداخت مستقیم



این عمل قطعی و غیرقابل اعتراض است.

حالت فسخ پیمان

پس از تهیه صورت حساب نهایی، اگر پیمانکار طلبکار باشد، طلب پیمانکار جزء پرداخت می‌شود.

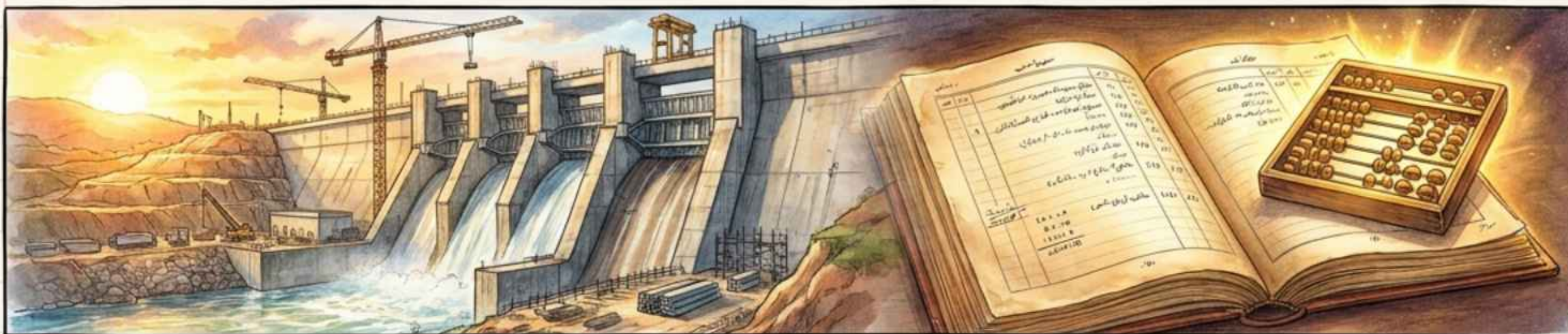


ماده ۵۱: صورت حساب نهایی پیمان (بخش اول)



صورت حساب نهایی پیمان عبارت است از مبلغ صورت وضعیت قطعی که طبق ماده ۴۰ تهیه و تصویب می‌شود، به علاوه یا منهای مبالغی که بر اساس اسناد پیمان به آن اضافه یا کسر می‌گردد.

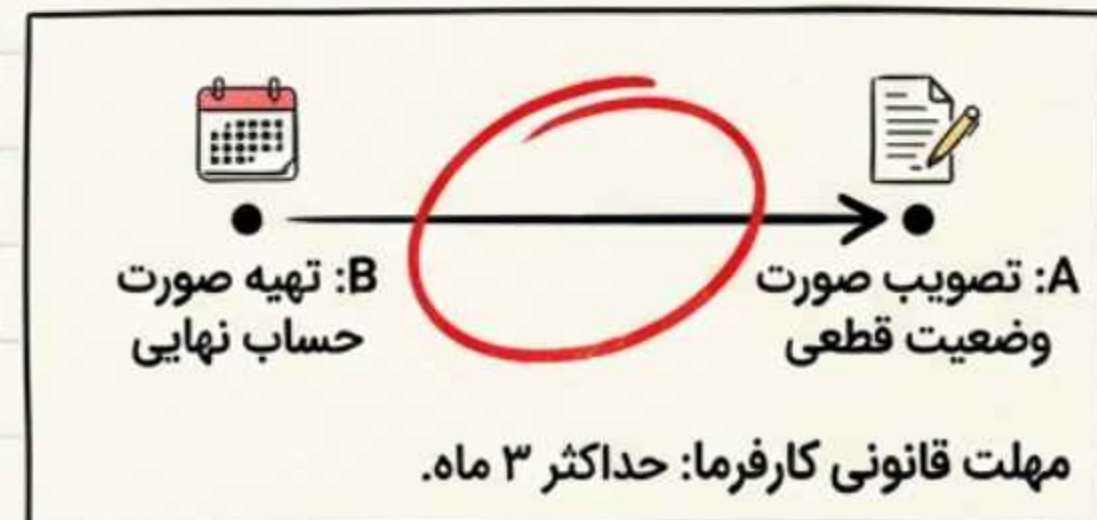
(این پایه محاسباته!)



✓ تهیه توسط کارفرما ظرف حداکثر ۳ ماه از تاریخ تصویب صورت وضعیت قطعی.

✓ ملاک تسویه حساب نهایی پیمانکار بر اساس ماده ۵۲ قرار می‌گیرد. www.farasazeacademy.com

✓ در صورت تایید، برای دو طرف پیمان قطعی است و ادعای بعدی بی‌تاثیر است.



ماده ۵۱: اعتراض و حل اختلاف (بخش دوم)

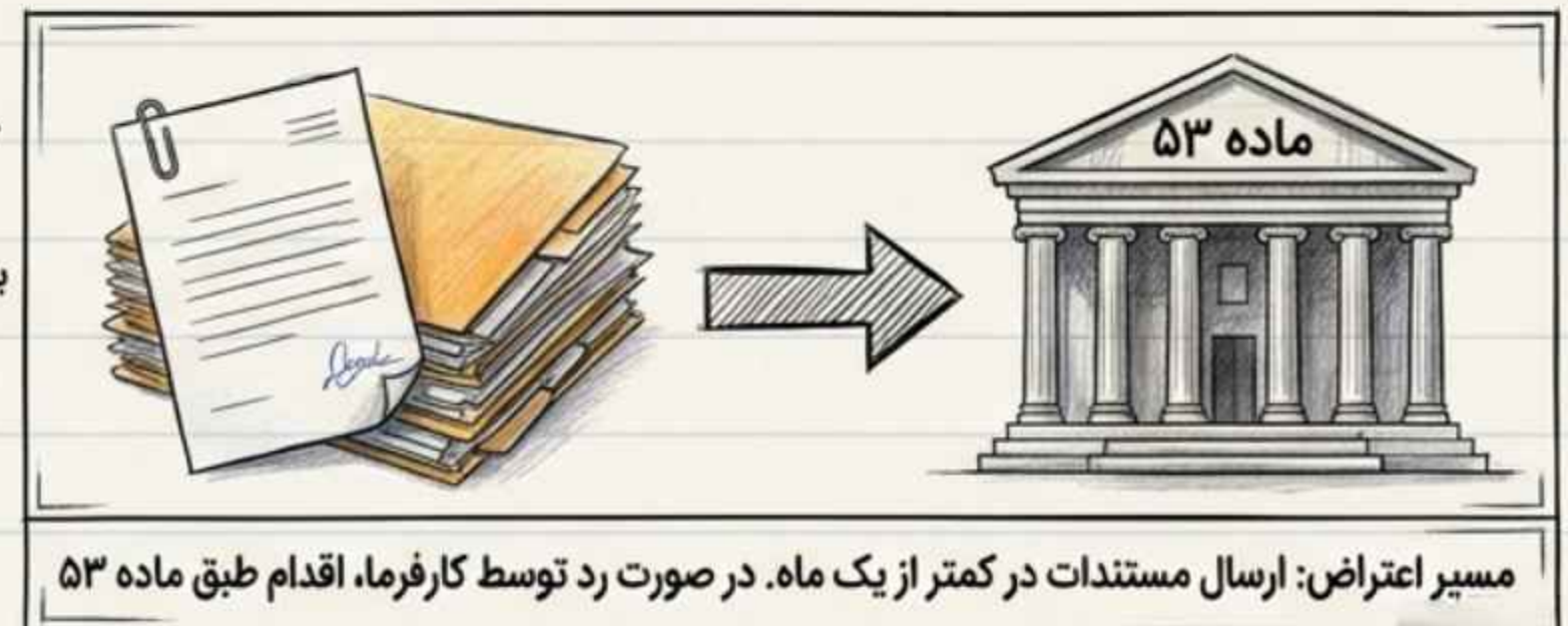
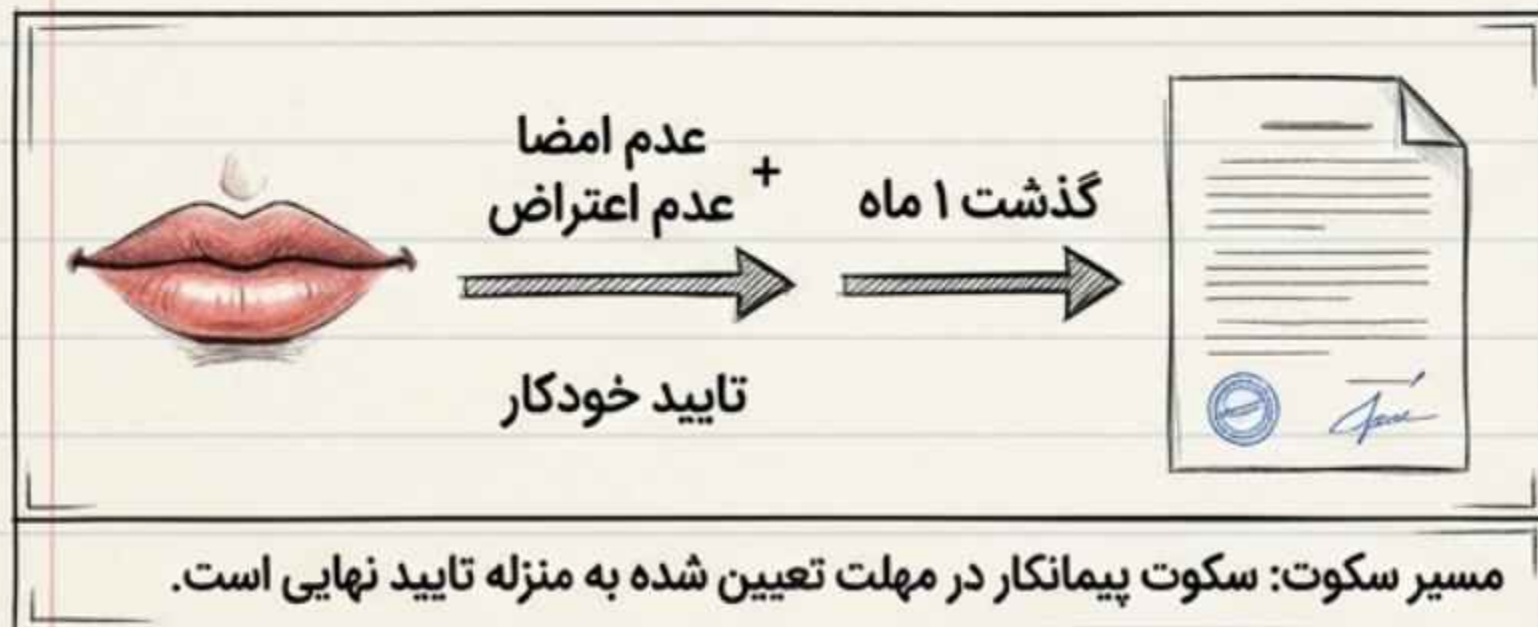
صورت حساب نهایی تهیه شده توسط کارفرما در صورتی که مورد قبول پیمانکار باشد، امضا می شود. در صورت اعتراض، پیمانکار باید ظرف یک ماه نظر خود را با مدارک کافی به کارفرما بنویسد.



✓ امضا نکردن و عدم اعتراض در مهلت مقرر = پذیرفته شده تلقی می شود.

✓ در صورت عدم پذیرش اعتراض توسط کارفرما، ارجاع به ماده ۵۳ برای حل مسئله.

✓ پس از تایید نهایی، هرگونه اعتراضی و ادعایی در مورد آن بی تاثیر می باشد. !?!



تبصره های ماده ۵۱: تاخیرات و آزادسازی تضمین ها

در صورت تاخیر کارفرما در رسیدگی به آخرین صورت وضعیت، هزینه های اضافی تمدید ضمانت نامه ها بر عهده کارفرماست. همچنین اگر پیمانکار بدهکار نباشد، تضمین ها باید بی درنگ آزاد گردند.



www.farasaze academy.com

- ✓ جبران هزینه های تمدید ضمانت نهایی توسط کارفرما در صورت تاخیر.
- ✓ آزادسازی تضمین مربوطه اگر مدت تاخیر در آزاد کردن تضمین ها از ۳ ماه بیشتر شود.
- ✓ پرداخت هزینه تاخیر، حتی اگر بدهی کمتر از نصف کسور حسن انجام کار باشد.

۱	تاخیر زیر ۳ ماه	← کارفرما هزینه تمدید را می پردازد
	تاخیر بالای ۳ ماه	← تضمین باید کاملاً آزاد گردد

تبصره ۱: جریمه تاخیر کارفرما در رسیدگی و تاثیر زمان بر تضامین.

۲

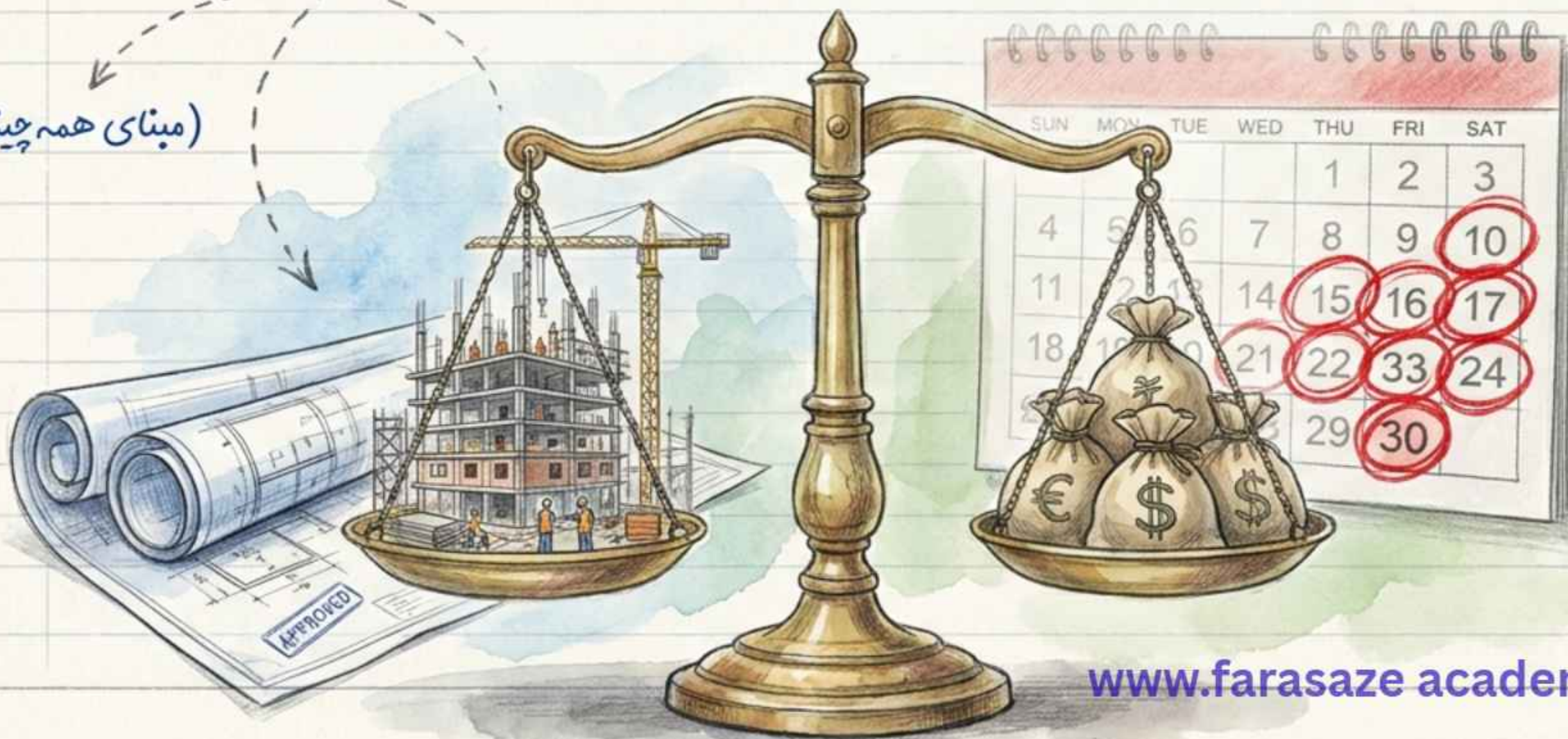
تبصره ۲: شرایط آزادسازی فوری تضمین حسن انجام کار در زمان تصویب صورت وضعیت.

خیلی مهم برای امتحان!
 فرق تبصره ۱ (زمان) و ۲ (مبلغ بدهی) رو قاطی با دقت بخونید.

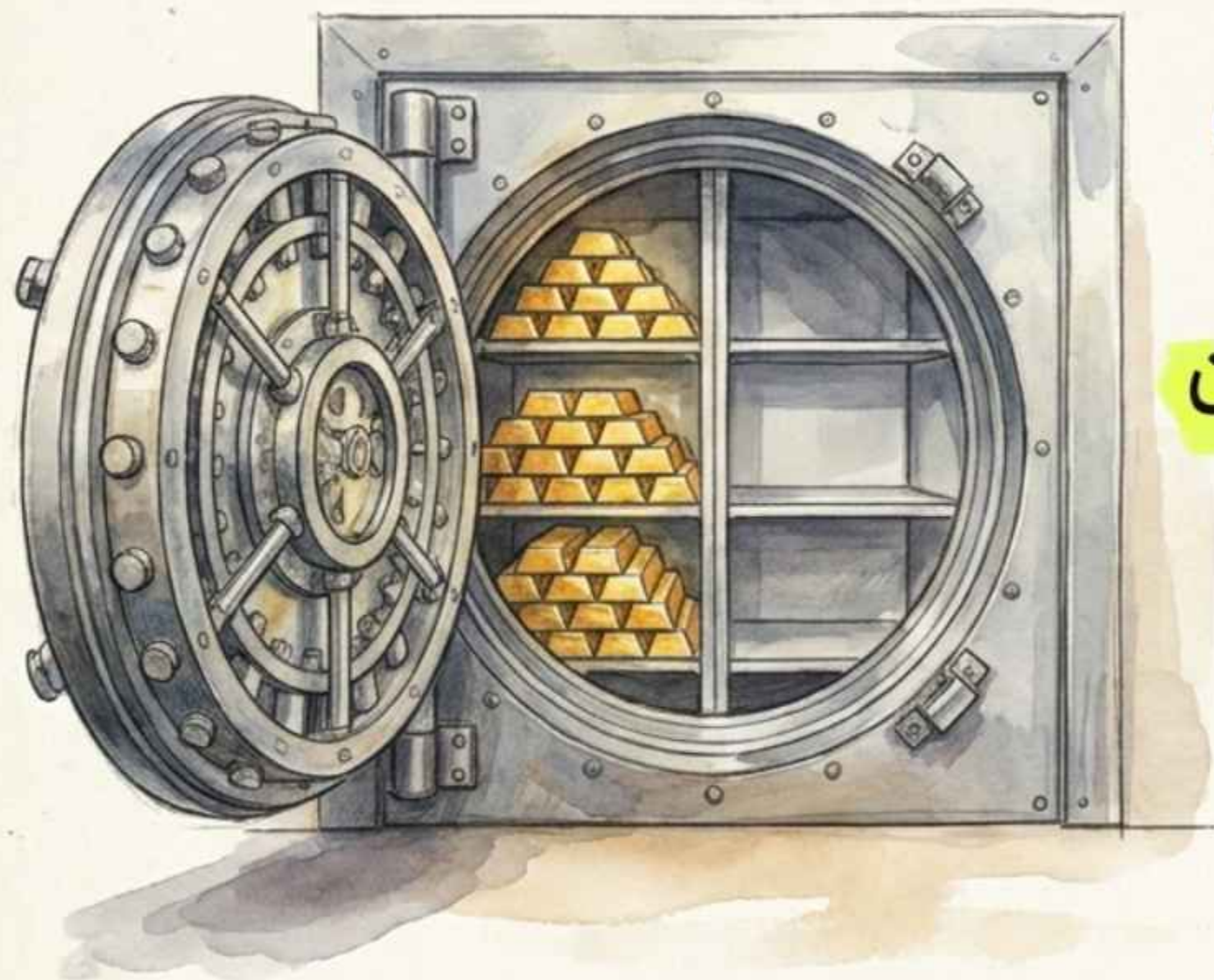
ماده ۵۲ - تسویه حساب

تسویه حساب پیمانکار بر اساس صورت حساب نهایی انجام می شود.

(مبنای همه چیز!)



مهلت پرداخت: حداکثر یک ماه از تاریخ امضای صورت حساب
حساب نهایی یا اعلام کارفرما. (زمان طلایی)



(مهم! برای امتحان یادت نره - فقط نصفش میمونه!)



استثنای طلایی: نصف تضمین حسن



تا تحویل قطعی نزد کارفرما باقی

می ماند؛ بقیه تضمین ها بی درنگ

آزاد می شود.

الف) پیمانکار بستانکار: طلب او پرداخت شده و تمام تضمین‌ها (جز نصف حسن انجام کار) آزاد می‌شود.



www.farasaze academy.com

ب) پیمانکار بدهکار: مکلف است در مدت یک ماه از انقضای صورت حساب نهایی، طلب کارفرما را بپردازد.



اگر استنکاف یا تاخیر ورزد

بدون تشریفات قضایی

وصول از محل سپرده‌ها و تضمین‌ها
(در صورتی که طبق ماده ۴۷ ضبط نشده باشد)

اگر تکافو ننماید وصول از دیگر دارایی‌ها

