

## ویژگی های صنعت و قراردادهای بلند مدت پیمانکاری ارکان اصلی پیمانکاری:

**کارفرما:** کارفرما شخصی حقیقی یا حقوقی است که اجرای عملیات معینی را به پیمانکار واگذار می کند. کارفرما که تامین کننده منابع مالی طرح است برای مطالعه، طراحی و نظارت بر اجرای عملیات موضوع پیمان معمولاً از خدمات مهندسان مشاور بهره می گیرد. جانشینان یا نمایندگان قانونی کارفرما در حکم کارفرما محسوب می شوند.

**پیمانکار:** پیمانکار، شخصی حقیقی یا حقوقی است که مسئولیت اجرای کامل عملیات موضوع پیمان را تا تکمیل نهایی آن به عهده می گیرد. پیمانکار معمولاً به منظور آسان کردن، اجرای قسمت یا قسمتهای خاصی از عملیات موضوع پیمان (نظیر لوله کشی، آهنگری و نقاشی)، قراردادهایی را با اشخاص یا پیمانکاران جزء منعقد می کند.

**قرارداد:** قرارداد، رابطه ای حقوقی بین پیمانکار و کارفرماست که منشاء تعهد و التزام برای طرفین می باشد. کارفرما برای انجام دادن موارد زیر معمولاً قراردادهایی را با موسسات مشاوره ای یا پیمانکاری منعقد می کند:

الف — مطالعات بنیادی و تحقیقاتی طرح

ب — تهیه طرح

ج — اجرای طرح

د — نظارت بر اجرای طرح

### انواع قراردادهای پیمانکاری:

قرارداد پیمانکاری را در صورتی که مخالف قانون نباشد، می توان به انواع مختلف بین کارفرما و پیمانکار

منعقد کرد. قراردادهای متداول پیمانکاری به شرح زیر است:

۱. قرارداد براساس واحد بها

۲. قرارداد مقطوع

۳. قرارداد امانی

۴. قرارداد براساس مواد و دستمزد

۵. قرارداد مدیریت اجرا

### ۱. قرارداد براساس واحد بها

در قرارداد براساس واحد بها، پیمانکار تعهد می کند عملیات موضوع پیمان را براساس مبلغ معینی که برای واحد هر کار (مثلا یک متر خاک برداری) پیشنهاد کرده است انجام دهد. در این نوع قرارداد برای محاسبه ضریب پیمان، مبلغی را که پیمانکار براساس قیمت های واحد مورد نظر برای مجموع کار محاسبه و پیشنهاد کرده است با برآورد مصوب مقایسه می کنند و اختلاف آن را به عنوان اضافه یا تخفیف در نظر می گیرند. با اعمال این درصد تخفیف یا اضافه بر روی برآورد مصوب، هزینه کار قیمت های واحد قرارداد بدست می آید.

### ۲. قرارداد مقطوع:

در مواردی ممکن است کار مورد نظر یا قسمتی از آن به صورت مبلغ قطعی به پیمانکار واگذار شود. در قرارداد مقطوع، پیمانکار توافق می کند عملیات موضوع پیمان را در برابر مبلغی به عنوان بهای کل کار انجام دهد.

### ۳. قرارداد امانی:

در این نوع قرارداد، مخارج مجاز یا تعیین شده در قرارداد به پیمانکار پرداخت می شود و در ازای خدماتی که انجام داده است درصد معینی از مخارج یا حق الزحمه ای ثابت دریافت می کند. قرارداد امانی با روش انجام کار بطور امانی تفاوت دارد. در روش امانی، کارفرما برای اجرای طرح، قراردادی با پیمانکار منعقد نمی کند بلکه طرح را با استفاده از عوامل و کارکنان خود اجرا و هزینه های مربوطه را راسا پرداخت می کند.

### ۴. قرارداد براساس مواد و دستمزد:

این نوع قرارداد مشابه قرارداد امانی است و طبق آن پیمانکار توافق می کند عملیات موضوع پیمان را در ازای دریافت دستمزد مستقیم با نرخ ساعتی معین و قیمت مواد و مصالح و سایر مخارجی که کرده است انجام دهد. پیمانکار نرخ ساعتی دستمزد را براساس بازایافت دستمزد هزینه های غیر مستقیم و سود مورد انتظار تعیین می کند.

## ۵. قرارداد مدیریت اجرا:

در این نوع قرارداد، پیمانکار در برابر دریافت حق الزحمه معمولاً مقطوع، مدیریت اجرای طرح را به عهده می گیرد. در قرارداد مدیریت اجرا (یا مدیریت پیمان) تامین مصالح، ماشین آلات و تجهیزات و نیروی انسانی مستقیم و سایر نیازهای انجام کار، به استثنای هزینه مدیریت کار (که به عهده پیمانکارعامل مدیریت است) به عهده کارفرما می باشد.

## ویژگیهای عمومی در قراردادها:

در هریک از قراردادها می توان:

- الف) مبلغ قرارداد را براساس تغییر شاخص قیمتها تعدیل کرد.
- ب) در طول اجرای طرح شرایط قرارداد را با توجه به تغییر مقادیر کار یا نوع مصالح، مدت پیمان یا بنا بر تراضی طرفین قرارداد تغییر داد.
- ج) برای ایجاد انگیزه و تشویق پیمانکار به اتمام کار قبل از موعد مقرر، پاداش و برای جلوگیری از تاخیر در اجرای عملیات، جریمه در نظر گرفت.

## ویژگیهای صنعت پیمانکاری:

- ❖ اجرای عملیات موضوع پیمان از طریق عقد قرارداد به پیمانکار واگذار می شود و مدت اجرای طرح معمولاً به بیش از یک دوره مالی تسری می یابد.
- ❖ عملیات اجرایی پیمان مستلزم خدمات مشاوره (مطالعه، طراحی و نظارت) است که معمولاً کارفرما یا خود به تنهایی آن را انجام می دهد و یا به مهندسان مشاور واگذار می کند.
- ❖ فعالیتهای پیمانکاری برخلاف سایر فعالیتهای تولیدی که معمولاً در فضای کارخانه انجام می شود در محل اجرای طرح که کارفرما د را اختیار پیمانکار قرار می دهد، صورت می گیرد.
- ❖ هر قرارداد پیمانکاری معمولاً به ساختن یک دارایی خاص می انجامد.
- ❖ قرارداد پیمانکاری پس از انجام تشریفات مناقصه و در مواردی از طریق ترک مناقصه یا توافق قیمت به پیمانکار واگذار می شود

- ❖ مبلغ قرارداد بتدریج در طول دوره اجرای طرح از طریق تنظیم صورت وضعیت به پیمانکار پرداخت می شود.
- ❖ اگرچه پرداخت مخارج اجرای طرح به عهده پیمانکار است اما کلیه کارها و تدارکاتی که بهای آن پرداخت شده است در طول اجرای طرح به کارفرما تعلق دارد.
- ❖ کارفرما برای جبران خسارتهای احتمالی و اطمینان از مسئولیت پذیری پیمانکار، علاوه بر پوششهای بیمه ای معمولاً ضمانتنامه های متعددی نیز از پیمانکار می گیرد.
- ❖ مخارج پیمان و مبلغ صورت وضعیت های تایید شده، در طول اجرای طرح انباشته می شود و این امر مدیریت، حسابداری و حسابرسی قراردادهای پیمانکاری را دشوار می سازد.
- ❖ موضوع عملیات پیمان در دو مرحله موقت و قطعی به کارفرما تحویل می شود.
- ❖ پیمانکار در طول اجرای طرح، به ویژه در قراردادهای مقطوع، با خطرات ذاتی از جمله حوادث قهری و غیرمترقبه مواجه است.
- ❖ پیمانکار در طول اجرای طرح، به ویژه در قراردادهای مقطوع، با خطرات ذاتی از جمله حوادث قهری و غیرمترقبه مواجه است.

### مراحل اجرای طرح:

مراحل اجرای طرحهای بلند مدت پیمانکاری در موسسات بخش عمومی و بخش خصوصی تفاوت ماهوی ندارد و موسسات بخش خصوصی در اجرای عملیات پیمانکاری کمابیش از تشریفات مورد عمل بخش عمومی پیروی می کنند. طرحهای بلند مدت پیمانکاری معمولاً در سه مرحله مطالعات مقدماتی، مطالعات تفصیلی و اجرا و نظارت انجام می شود که هریک از این مراحل شامل اقدامات معینی به شرح زیر است:

- ❖ مرحله اول: مطالعات مقدماتی طرح
- ❖ مرحله دوم: مطالعات تفصیلی طرح
- ❖ مرحله سوم: اجرای طرح

### مرحله اول: مطالعات مقدماتی طرح

#### ۱. مطالعات شناسایی طرح

##### ۱.۱. — تعیین هدف طرح