

به نام خدا



# فرآیندهای پروژه های عمرانی

از تهیه طرح تا بهره برداری

مؤلف

مهندس سیامک قطبی

## فهرست مطالب

14..... مقدمه ناشر

16..... مقدمه مؤلف

### ◆ مبحث اول

17

### ◆ فرایندهای حوزه کارفرمایان

18 ..... فلوجارت 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

92 ..... تعاریف و مفاهیم

### بخش دوم

97 ..... انعقاد قرارداد بر اساس موافقت‌نامه و شرایط عمومی پیمان

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

### بخش سوم

100 ..... دستورالعمل انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع

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

### بخش چهارم

106 ..... رعایت ضوابط فنی، حقوقی و قراردادی

### بخش پنجم

107 ..... تضامین قراردادهای خدمات پیمانکاری

## ▼ فرایند هشتم / انجام تعهدات قراردادها

### بخش اول

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

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

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

### بخش دوم

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

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

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

### 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 ..... فلوجارت 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 ..... فلوجارت 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 ..... فلوجارت فرایندها

## ▼ فرایند اول / شرکت در فرایند ارجاع کار به پیمانکار

### بخش اول

207 ..... تعاریف و مفاهیم

### بخش دوم

208 ..... انواع پیمانکاران

208 ..... تشخیص صلاحیت پیمانکاران

#### **بخش سوم**

210 ..... شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

210 ..... وظایف پیمانکاران در فرایند ارجاع کار در معاملات بزرگ

215 ..... شرکت در فرایند ارجاع کار در معاملات کوچک و متوسط

### **▼ فرایند دوم / انعقاد قرارداد با کارفرما**

#### **بخش اول**

216 ..... انعقاد قرارداد بر اساس موافقت‌نامه و شرایط عمومی پیمان

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

#### **بخش دوم**

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

#### **بخش سوم**

222 ..... ارائه تضامین انجام تعهدات و پیش‌پرداخت قرارداد به کارفرما

### **▼ فرایند سوم / انجام تعهدات قرارداد با کارفرما**

#### **بخش اول**

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

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

#### **بخش دوم**

240 ..... وظایف پیمانکار در پیمان‌های به صورت سرجمع

241 ..... اختیارات پیمانکار در پیمان‌های به صورت سرجمع

#### **بخش سوم**

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

#### 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 کتاب‌های است که بتواند خواسته‌های 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.

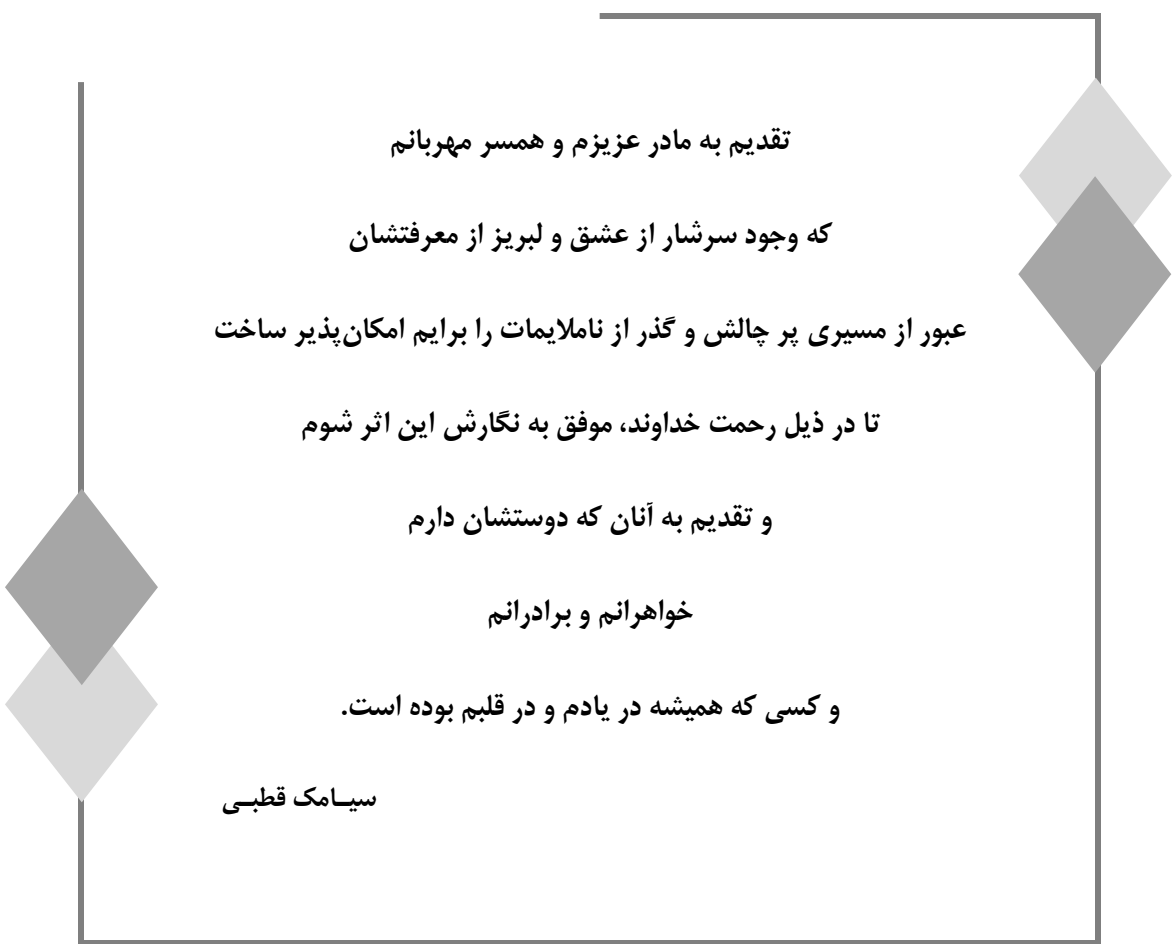
### کارشناسی و نظارت بر محتوا: زهره قزلباش

در خاتمه ضمن سپاسگزاری از شما دانش‌پژوه گرامی درخواست می‌نماید با مراجعه به آدرس [dibagaran.mft.info](mailto: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](mailto: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 نامایمات 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 به پشتوانه بیش از شانزده سال تجربه کاری حقیر در حوزه‌های کارفرمایان، مدیران طرح، مشاوران و پیمانکاران به نگارش درآمد 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