جزوه دوره آموزشی

"شرایط عمومی پیمان از منظر فنی و اجرایی"

(نشریه ۴۳۱۱ – موافقت‌نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان‌ها)

نسخه ویژه کارشناسان فنی، عمرانی و قراردادهای شهرداری‌های استان قزوین

با افزوده‌های: نمونه مکاتبات، چک‌لیست‌ها، مطالعات موردی و پیوست‌های تکمیلی

جهاد دانشگاهی استان قزوین

تابستان ۱۴۰۵

فهرست مطالب

فهرست مطالب **۲**

بخش ۱ - مقدمه و اهداف دوره **۸**

اهمیت دوره برای کارشناسان شهرداری ۸

بخش ۲ - تاریخچه، مبنای قانونی و دامنه شمول **۸**

۲-۱. تاریخچه نشریه ۴۳۱۱ ..... ۹

۲-۲. مبنای قانونی ۹

۲-۳. دامنه شمول ۱۰

۲-۴. جایگاه نشریه ۴۳۱۱ در قراردادهای شهرداری‌ها ۱۰

بخش ۳ - ساختار پیمان و ترتیب اولویت اسناد **۱۲**

۱. موافقت‌نامه ۱۲

۲. شرایط عمومی ۱۲

۳. شرایط خصوصی ۱۲

ساختار فصلی شرایط عمومی ۱۲

ترتیب اولویت اسناد در صورت تناقض ۱۳

بخش ۴ - فصل اول: تعاریف و مفاهیم کلیدی (مواد ۱ تا ۱۵) **۱۳**

۴-۱. ارکان انسانی پیمان ۱۳

کارفرما ۱۳

پیمانکار ۱۴

مهندس مشاور و مهندس ناظر ۱۴

رییس کارگاه ۱۴

پیمانکار جزء ۱۴

۴-۲. مفاهیم مالی (ماده ۱۴) ۱۴
برآورد هزینه اجرای کار ۱۴
مبلغ اولیه پیمان ۱۵
ضریب پیمان ۱۵
نرخ پیمان ۱۵
متوسط کارکرد فرضی ماهانه ۱۵
۴-۳. مفاهیم زمانی و مکانی ۱۵
مدت اولیه پیمان ۱۵
برنامه زمانی کلی و تفصیلی ۱۵
تجهیز کارگاه ۱۶
ماده ۱۵: تقویم و عناوین ۱۶
بخش ۵ - فصل دوم: تعهدات پیمانکار (مواد ۱۶ تا ۲۵) ۱۶
ماده ۱۶ - تاییدات پیمانکار ۱۶
ماده ۱۷ - کارکنان ۱۶
ماده ۱۸ - مسئولیت حسن اجرا ۱۷
ماده ۱۹ - نقاط نشانه و پیاده‌کردن نقشه‌ها ۱۷
ماده ۲۰ - تجهیز کارگاه و تدارک مصالح ۱۷
ماده ۲۱ - حفاظت و بیمه ۱۸
ماده ۲۲ - نقشه‌ها و دستورکارها ۱۸
ماده ۲۳ - حفاظت تاسیسات زیربنایی ۱۸
ماده ۲۴ - واگذاری و پیمانکار جزء ۱۹
ماده ۲۵ - کار در شب ۱۹
بخش ۶ - فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما (مواد ۲۶ تا ۳۳) ۱۹

ماده ۲۶ - آثار تاریخی و اشیای عتیقه ۱۹
ماده ۲۷ - اقامتگاه قانونی ۱۹
ماده ۲۸ - تحویل کارگاه ۲۰
مواد ۳۱ تا ۳۳ - مدیریت طرح، نظارت و مهندس ناظر ۲۰
ماده ۲۹ - قلب فنی و مالی پیمان ۲۰
بند الف - تغییر مقادیر ۲۰
حدنصاب ابلاغ ۲۱
بند ج - قیمت‌های جدید ۲۱
پیمان‌های مشمول تعدیل ۲۱
بخش ۷ - فصل چهارم: تضمین، پرداخت و تحویل کار (مواد ۳۴ تا ۴۲) ۲۱
ماده ۳۴ - تضمین انجام تعهدات ۲۲
ماده ۳۵ - تضمین حسن انجام کار ۲۲
ماده ۳۶ - پیش‌پرداخت ۲۲
ماده ۳۷ - صورت‌وضعیت موقت ۲۲
ماده ۳۹ - تحویل موقت ۲۳
ماده ۴۰ - صورت‌وضعیت قطعی ۲۳
ماده ۴۱ - تحویل قطعی ۲۴
ماده ۴۲ - مسئولیت‌های دوره تضمین ۲۴
بخش ۸ - فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، خاتمه، تعلیق و حل اختلاف (مواد ۴۳ تا ۵۴) ۲۴
ماده ۴۳ - حوادث قهری ۲۴
ماده ۴۴ - ممنوعیت قانونی ۲۵
ماده ۴۶ - موارد فسخ پیمان ۲۵
مهم‌ترین موارد فسخ اختیاری (بند الف) ۲۵

موارد فسخ الزامی (بند ب) ۲۶
ماده ۴۷ - فرایند صحیح فسخ ۲۶
ماده ۴۸ - خاتمه پیمان ۲۶
ماده ۴۹ - تعلیق ۲۷
ماده ۵۰ - هزینه تسریع / خسارت تاخیر ۲۷
ماده ۵۳ - حل اختلاف ۲۷

بخش ۹ - تاخیرات، لایحه تاخیرات و مدیریت ادعا از نگاه کارفرما ۲۷

علل تمدید مجاز (بند الف ماده ۳۰) ۲۸
فرایند رسیدگی به لایحه تاخیرات ۲۸
تاخیرات مالی (بخشنامه ۵۰۹۰ و الحاقیه ۱۳۰۰) ۲۸
آثار مجاز یا غیرمجاز شدن تاخیر ۲۹
چک‌لیست رسیدگی کارشناس شهرداری به لایحه تاخیرات ۲۹

بخش ۱۰ - ملاحظات ویژه قراردادهای شهرداری‌ها ۳۰

نظام معاملاتی شهرداری‌ها ۳۰
ماده ۸ آیین‌نامه مالی ۳۰
ماده ۹ آیین‌نامه مالی ۳۰
قانون تسری به مراکز استان‌ها ۳۰
قانون برگزاری مناقصات ۳۱
نگاشت مواد ۴۳۱۱ به موقعیت‌های پرتکرار پروژه‌های شهری ۳۱

بخش ۱۱ - جداول مرجع سریع ۳۱

اعداد طلایی ۳۱
مهلت‌های زمانی طلایی ۳۲

بخش ۱۲ - سناریوهای کارگاهی (تحلیل گروهی در کلاس) ۳۳

جهاد دانشگاهی استان قزوین

سناریوی ۱ - معارض برق در پیاده‌روسازی ۳۳
سناریوی ۲ - عبور از سقف ماده ۲۹ ۳۳
سناریوی ۳ - رهاشدن کارگاه پل عابر ۳۴
سناریوی ۴ - اتمام اعتبار پروژه پارک محله‌ای ۳۴
سناریوی ۵ - لایحه تاخیرات با محور دیرکرد پرداخت ۳۴

بخش ۱۳ - آزمون خودسنجی ۳۵

پیوست اول - نمونه مکاتبات اداری ۳۵
نمونه ۱ - اخطار به پیمانکار ۳۶
نمونه ۲ - دستورکار افزایش مقادیر ۳۶
نمونه ۳ - ابلاغ فسخ پیمان ۳۶
نمونه ۴ - صورتجلسه تحویل موقت ۳۶
نمونه ۵ - پاسخ به لایحه تاخیرات ۳۷

پیوست دوم - چک‌لیست‌های کاربردی ۳۷
چک‌لیست پیش از انعقاد قرارداد ۳۷
چک‌لیست ماهانه نظارت بر پیمان ۳۸
چک‌لیست زمان فسخ پیمان ۳۸
چک‌لیست زمان تحویل موقت ۳۸

پیوست سوم - مطالعات موردی ۳۹
مطالعه موردی ۱ - ادعای تاخیرات ۱۸۰ روزه در پروژه آسفالت ۳۹
مطالعه موردی ۲ - خاتمه پیمان به دلیل اتمام اعتبار ۴۰
مطالعه موردی ۳ - فسخ پیمان پل عابر پیاده ۴۰

پیوست چهارم - آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های تکمیلی ۴۱

آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی (۱۳۹۴) ۴۱
بخشنامه ۵۰۹۰ و الحاقیه ۱۳۰۰ ..... ۴۱
دستورالعمل تعدیل آحادبها ۴۱
تصویب‌نامه ۱۷۹۶۱۱ (۱۳۹۶) ۴۱

پیوست پنجم - خلاصه مدیریتی و توصیه‌های کلیدی ۴۲
ده توصیه طلایی برای پیشگیری از اختلاف ۴۲
نقشه راه کارشناس شهرداری ۴۲

منابع و ماخذ ۴۳

جهاد دانشگاهی استان قزوین

بخش ۱ - مقدمه و اهداف دوره

شهرداری‌ها به‌عنوان بزرگ‌ترین کارفرمایان عمرانی در سطح شهرها، مسئولیت گسترده‌ای در اداره امور زیربنایی و خدمات شهری دارند. از آسفالت و روکش معابر گرفته تا پیاده‌روسازی، جدول‌گذاری، احداث پارک‌ها و فضای سبز، پل‌های عابر پیاده، تقاطع‌های غیرهمسطح، ساماندهی مسیل‌ها و ابنیه خدمات شهری، همگی در قالب "پیمان" به پیمانکاران واگذار می‌شوند. این حجم از معاملات، شهرداری‌ها را به یکی از مهم‌ترین بازیگران اقتصادی در سطح محلی تبدیل کرده است.

سند حاکم بر رابطه کارفرما و پیمانکار در بخش عمده این پروژه‌ها، "موافقت‌نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان‌ها" معروف به نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه‌وبودجه کشور است. این نشریه که در سال ۱۳۷۸ به‌صورت رسمی ابلاغ گردید، حاصل دهه‌ها تجربه در قراردادهای عمرانی ایران است و قلب تپنده نظام حقوقی - فنی این قراردادها محسوب می‌شود.

کارشناس شهرداری در جایگاه "کارفرما" یا "دستگاه نظارت" قرار دارد؛ بنابراین هر تصمیم او - از ابلاغ دستور کار گرفته تا رسیدگی به صورت‌وضعیت، تمدید مدت، تأیید تحویل، یا حتی سکوت در برابر یک مکاتبه - اثر مالی و حقوقی مستقیم برای شهرداری دارد. یک تصمیم اشتباه یا عدم اقدام به‌موقع می‌تواند منجر به پذیرش ادعاهای غیرمستند پیمانکاران، تضییع حقوق شهرداری در فرایندهای فسخ و خاتمه، و شکل‌گیری اختلافاتی شود که سال‌ها در مراجع حل اختلاف و محاکم معطل می‌ماند.

اهمیت دوره برای کارشناسان شهرداری

عدم تسلط کارشناسان بر این سند، در عمل به سه پیامد پرهزینه می‌انجامد:

- پذیرش ادعاهای (کلیم‌های) غیرمستند پیمانکاران که بار مالی سنگینی بر بودجه شهرداری تحمیل می‌کند.
- تضییع حقوق شهرداری در فرایندهای فسخ و خاتمه به دلیل عدم آشنایی با تشریفات قانونی.

• شکل‌گیری اختلافات پیچیده که سال‌ها در مراجع حل اختلاف و محاکم قضایی معطل می‌ماند و اعتبار مدیریتی شهرداری را خدشه‌دار می‌کند.

رویکرد دوره

این دوره با رویکرد "فنی و اجرایی" (و نه صرفاً حقوقی) طراحی شده است تا مواد نشریه ۴۳۱۱ را به زبان کارگاه و با مثال‌های پروژه‌های شهری آموزش دهد. هدف ما این است که کارشناسان پس از اتمام دوره، بتوانند با اطمینان در موقعیت‌های واقعی تصمیم‌گیری کنند و از بروز اختلافات پرهزینه پیشگیری نمایند.

اهداف رفتاری دوره

• تسلط بر ساختار پیمان، ترتیب اولویت اسناد و رابطه شرایط عمومی و خصوصی

• توانایی کاربرد صحیح مواد کلیدی (به‌ویژه ۲۸، ۲۹، ۳۰، ۳۷، ۳۹ تا ۴۲ و ۴۶ تا ۵۰ و ۵۳) در موقعیت‌های واقعی

• توانایی رسیدگی فنی به صورت‌وضعیت‌ها، دستور کارها، قیمت‌های جدید و لایحه تأخیرات

• آشنایی با فرایند صحیح فسخ، خاتمه و تعلیق پیمان و پرهیز از خطاهای شکلی پرهزینه

• شناخت جایگاه نشریه ۴۳۱۱ در نظام معاملاتی خاص شهرداری‌ها و پیوند آن با آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و قانون برگزاری مناقصات

بخش ۲ - تاریخچه، مبنای قانونی و دامنه شمول

۲-۱. تاریخچه نشریه ۴۳۱۱

نخستین شرایط عمومی پیمان کشور در سال ۱۳۴۲ در قالب ۵۳ ماده تدوین شد. این نسخه اولیه، حاصل تلاش‌های گروهی از کارشناسان حقوقی و فنی بود که برای نخستین‌بار چارچوب استاندارد قراردادهای عمرانی

ایران را تدوین کردند. پس از انقلاب اسلامی، نسخه سال ۱۳۵۹ (باز هم در ۵۳ ماده) به‌عنوان ضمیمه بخشنامه سازمان برنامه ابلاغ گردید و مورداستفاده گسترده قرار گرفت.

سرانجام نسخه فعلی با ۵۴ ماده، طی بخشنامه شماره ۸۴۲/۵۴-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۳/۳/۱۳۷۸ به دستگاه‌های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران ابلاغ شد. این نسخه با انجام اصلاحات و تکمیلاتی نسبت به نسخه قبلی، از آن زمان تاکنون رایج‌ترین چارچوب قراردادی صنعت احداث کشور است. نکته مهم این است که این سند از نوع "گروه اول (لازم‌الاجرا) " است؛ یعنی دستگاه اجرایی حق تغییر در متن آن را ندارد و در صورت نیاز به تغییر، باید پیشنهاد خود را به سازمان برنامه‌وبودجه ارائه دهد.

۲-۲. مبنای قانونی

نشریه ۴۳۱۱ بر پایه چندین سند قانونی و مقرراتی استوار است که آشنایی با آن‌ها برای درک کامل جایگاه این نشریه ضروری است:

ماده ۲۳ قانون برنامه‌وبودجه (مصوب ۱۳۵۱): این ماده مسئولیت تهیه معیارها، استانداردها و شرایط عمومی قراردادهای طرح‌های عمرانی را به سازمان برنامه سپرده است. این ماده‌قانونی، مبنای اصلی صدور نشریه ۴۳۱۱ محسوب می‌شود.

نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور (مصوبه ۲۴۵۲۵/ت ۱۴۸۹۸ هـ مورخ ۴/۴/۱۳۷۵ هیئت وزیران): این مصوبه، چارچوب کلی نظارت و اجرای طرح‌های عمرانی را مشخص کرده است. به‌روزرسانی‌های بعدی آن، از جمله نظام فنی و اجرایی یکپارچه کشور موضوع ماده ۳۴ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه، جایگاه نشریه ۴۳۱۱ را در نظام فنی کشور تثبیت کرده است.

۲-۳. دامنه شمول

نشریه ۴۳۱۱ برای پیمان‌های "سه عاملی" (کارفرما - مشاور - پیمانکار) با روش تحویل طراحی - مناقصه - ساخت (DBB) و روش پرداخت فهرست‌بهایی طراحی شده است. این نوع پیمان به قرارداد PC غیرصنعتی نیز شهرت دارد. طرح "عمرانی" بودن به طور متعارف با دو شرط هم‌زمان احراز می‌شود:

- انعقاد قرارداد بر مبنای فهارس بهای پایه سازمان برنامه
- تأمین تمام یا بخشی از اعتبار از محل اعتبارات عمرانی دولت

پیمان‌های حمل‌ونقل (به معنای خدمات جابه‌جایی)، خرید مصالح و تجهیزات، و پیمان‌های تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیش از ۷۵ درصد برآورد آن‌ها تجهیزات و ماشین‌آلات است، از شمول این بخشنامه خارج‌اند؛ اما دقت شود که پروژه‌های "زیرساخت" حمل‌ونقل شهری (راه، پل، تونل، تقاطع) کاملاً مشمول هستند.

۲-۴. جایگاه نشریه ۴۳۱۱ در قراردادهای شهرداری‌ها

شهرداری "مؤسسه عمومی غیردولتی" است و نظام معاملاتی خاص خود را دارد. جمع‌بندی کاربردی برای کارشناسان به شرح زیر است:

هرگاه پروژه شهرداری از محل اعتبارات عمرانی دولتی (ملی، استانی یا کمک‌های موضوع قوانین بودجه) تأمین مالی شود و بر مبنای فهارس بها منعقد گردد، رعایت نشریه ۴۳۱۱ الزامی است. این الزام قانونی است و قابل‌تغییر توسط شهرداری نیست.

در پروژه‌هایی که صرفاً از منابع داخلی شهرداری تأمین می‌شوند، الزام قانونی مستقیم وجود ندارد؛ اما به‌محض آنکه نشریه ۴۳۱۱ در اسناد مناقصه و پیمان درج یا به آن ارجاع شود (رویه غالب شهرداری‌ها)، تمام مفاد آن بر قرارداد حاکم و برای طرفین لازم‌الاتباع می‌گردد. این نکته بسیار مهم است؛ چون بسیاری از شهرداری‌ها بدون آگاهی کامل، با ارجاع به نشریه ۴۳۱۱، خود را ملزم به رعایت تمام مفاد آن می‌کنند.

در کنار ۴۳۱۱، کارشناس شهرداری باید هم‌زمان قانون برگزاری مناقصات (به‌عنوان قانون مادر برای فرایند ارجاع کار) و آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها را رعایت کند؛ این سه سند سه‌لایه متفاوت (فرایند ارجاع، نظام مالی معاملات، و شرایط اجرای پیمان) را پوشش می‌دهند. عدم آشنایی با هر یک از این سه‌لایه، می‌تواند منجر به بروز مشکلات جدی در اجرای پروژه‌ها شود.

بخش ۳ - ساختار پیمان و ترتیب اولویت اسناد

"پیمان" مجموعه اسناد و مدارک درج‌شده در ماده ۲ موافقت‌نامه است و سه رکن اصلی دارد:

۱. موافقت‌نامه

سند مشخصات اصلی: طرفین، موضوع، مبلغ و مدت که جز در محل‌های خالی، قابل‌تغییر نیست. این سند در واقع چارچوب کلی قرارداد را مشخص می‌کند و تمام اسناد دیگر باید در قالب آن تفسیر شوند.

۲. شرایط عمومی

متن لازم‌الاجرای ۵۴ ماده‌ای که حاوی حقوق و تکالیف طرفین است. این بخش، قلب تپنده قرارداد محسوب می‌شود و تمام مواد آن برای طرفین لازم‌الاتباع است.

۳. شرایط خصوصی

تکمیل‌کننده شرایط عمومی متناسب با هر پروژه. این بخش برای پوشش نیازهای خاص هر پروژه تدوین می‌شود ولی نمی‌تواند مغایر با شرایط عمومی باشد.

دو قاعده طلایی در تفسیر اسناد پیمان:

- شرایط خصوصی هرگز نمی‌تواند مواد شرایط عمومی را نقض کند.
- تفسیر هر بند شرایط خصوصی بدون مراجعه به ماده هم شماره آن در شرایط عمومی فاقد اعتبار است.

امضای طرفین در تمام صفحات اسناد، نشانه پذیرش آن‌هاست و بندهای بلااستفاده شرایط خصوصی با علامت × پر می‌شود. این تشریفات شکلی اگرچه به نظر ساده می‌آید، اما در زمان بروز اختلاف اهمیت حیاتی پیدا می‌کند.

ساختار فصلی شرایط عمومی

فصل	عنوان	مواد
اول	تعاریف و مفاهیم	۱ تا ۱۵
دوم	تأییدات و تعهدات پیمانکار	۱۶ تا ۲۵
سوم	تعهدات و اختیارات کارفرما	۲۶ تا ۳۳
چهارم	تضمین، پرداخت، تحویل کار	۳۴ تا ۴۲
پنجم	حوادث قهری، فسخ، خاتمه، تعلیق، تسریع/تأخیر، تسویه و حل اختلاف	۴۳ تا ۵۴

ترتیب اولویت اسناد در صورت تناقض

موافقت‌نامه ← شرایط خصوصی ← شرایط عمومی ← فهرست‌بها و مقادیر ← مشخصات فنی خصوصی ← نقشه‌های اجرایی ← مشخصات فنی عمومی. حفظ این ترتیب در پاسخ به مکاتبات پیمانکار، نخستین ابزار دفاعی کارشناس شهرداری است.

بخش ۴ – فصل اول: تعاریف و مفاهیم کلیدی (مواد ۱ تا ۱۵)

فصل اول نشریه ۴۳۱۱، مبنای درک تمام مواد بعدی است. بدون تسلط بر این تعاریف، تفسیر صحیح مواد بعدی غیرممکن است. این فصل همانند واژه‌نامه قرارداد عمل می‌کند و هر کلمه آن باید بادقت مطالعه شود.

۴-۱. ارکان انسانی پیمان

کارفرما

شخص حقوقی امضاکننده پیمان (در بحث ما: شهرداری) که عملیات را به پیمانکار واگذار کرده است. نمایندگان و جانشینان قانونی او در حکم خود او هستند. در شهرداری، معاونت فنی و عمرانی، دفتر فنی و واحد قراردادها به ترتیب در جایگاه نمایندگان تام‌الاختیار کارفرما قرار دارند.

پیمانکار

شخص حقیقی/حقوقی سوی دیگر پیمان و مسئول اجرای موضوع آن. پیمانکار می‌تواند شخص حقوقی (شرکت) یا شخص حقیقی باشد. در قراردادهای شهرداری، عمدتاً پیمانکاران حقوقی (شرکت‌های پیمانکاری) طرف قرارداد هستند.

مهندس مشاور و مهندس ناظر

عامل فنی کارفرما برای نظارت بر اجرا. در بسیاری از پروژه‌های شهرداری، "دفتر فنی/معاونت عمرانی" عملاً نقش دستگاه نظارت را ایفا می‌کند و همه تکالیف مشاور در نشریه متوجه اوست. این تفکیک در شهرداری‌های کوچک‌تر اغلب محو می‌شود و کارشناس شهرداری هم‌زمان هم نماینده کارفرما و هم ناظر فنی است.

رییس کارگاه

نماینده مقیم پیمانکار در کارگاه. هر ابلاغ دستگاه نظارت به او، در حکم ابلاغ به پیمانکار است و تعویض او مشروط به اطلاع قبلی و پذیرش صلاحیت جانشین توسط مشاور است. تأیید صلاحیت رئیس کارگاه یکی از اولین وظایف دستگاه نظارت پس از شروع عملیات است.

پیمانکار جزء

مجری بخشی از عملیات با قرارداد با پیمانکار اصلی. واگذاری کار به پیمانکار جزء، ذره‌ای از مسئولیت پیمانکار اصلی نمی‌کاهد. این نکته بسیار مهم است: پیمانکار اصلی همچنان در قبال تمام کارها مسئول است حتی اگر بخشی از آن توسط پیمانکار جزء انجام شده باشد.

۴-۲. مفاهیم مالی (ماده ۱۴)

برآورد هزینه اجرای کار

مبلغ محاسبه و اعلام‌شده توسط کارفرما بر اساس فهارس بها و نقشه‌های اجرایی. این مبلغ مبنای محاسبه ضریب پیمان قرار می‌گیرد و تغییر آن پس از انعقاد قرارداد نیازمند تشریفات خاصی است.

مبلغ اولیه پیمان

مبلغ ماده ۳ موافقت‌نامه در لحظه مبادله. این مبلغ مبنای همه سقف‌های ماده ۲۹ است و تمام محاسبات تغییر مقادیر، قیمت‌های جدید و تعدیل بر اساس آن انجام می‌شود.

ضریب پیمان

ضریب پیمان = مبلغ اولیه پیمان ÷ برآورد هزینه اجرای کار (ضریب پیشنهادی برنده مناقصه). این ضریب نشان‌دهنده میزان رقابت در مناقصه است. ضریب بالاتر از یک به معنای قیمت پیشنهادی بالاتر از برآورد و ضریب پایین‌تر به معنای قیمت پایین‌تر است.

نرخ پیمان

بهای واحد هر قلم در فهرست‌بهای منظم با اعمال ضریب پیمان و ضرایب فهرست‌بها. این نرخ مبنای پرداخت همه کارکردها و تغییر مقادیر قرار می‌گیرد.

متوسط کارکرد فرضی ماهانه

متوسط کارکرد فرضی ماهانه = مبلغ اولیه ÷ مدت اولیه. این شاخصی برای سنجش آهنگ پیشرفت و برخی محاسبات تاخیر است. با مقایسه کارکرد واقعی با این عدد، می‌توان از وضعیت پیشرفت پروژه آگاه شد.

۳-۴. مفاهیم زمانی و مکانی

مدت اولیه پیمان

مدت مندرج در ماده ۴ موافقت‌نامه. مدت پیمان = مدت اولیه + تغییرات موضوع ماده ۳۰. این مدت ممکن است به دلایل مختلفی از جمله تغییر مقادیر، تاخیرات کارفرما، حوادث قهری و غیره تغییر کند.

برنامه زمانی کلی و تفصیلی

برنامه زمانی کلی (بر حسب ماه، جزو اسناد) و برنامه زمانی تفصیلی (زمان‌بندی ریز فعالیت‌ها که پیمانکار تهیه و پس از تصویب ابلاغ می‌شود). برنامه تفصیلی نقشه راه اجرای پروژه است و هرگونه انحراف از آن باید مستند و گزارش شود.

تجهیز کارگاه

عملیات و تدارکات موقت لازم برای آغاز و انجام کار. برچیدن کارگاه نیز شامل جمع‌آوری، خارج‌کردن مازاد و تسطیح و تمیزکردن محل‌های تحویلی است. تجهیز کارگاه معمولاً شامل نصب کانکس، حصارکشی، برق‌کشی و آب‌رسانی است.

ماده ۱۵: تقویم و عناوین

تاریخ‌ها بر مبنای تقویم رسمی شمسی است و "عنوان" مواد صرفاً برای راهنمایی است و در تفسیر اسناد قابل‌استناد نیست. این بدان معناست که اگر عنوان ماده با متن آن مغایرت داشته باشد، متن ماده ملاک است نه عنوان آن.

بخش ۵ – فصل دوم: تعهدات پیمانکار (مواد ۱۶ تا ۲۵)

این فصل "چک‌لیست نظارتی" کارشناس شهرداری است؛ زیرا هر تعهدی که پیمانکار در آن پذیرفته، در رسیدگی به ادعاهای بعدی او قابل‌استناد است. تسلط بر این مواد، به کارشناس اجازه می‌دهد در موقعیت‌های اختلافی، به‌راحتی ادعاهای بی‌اساس پیمانکار را رد کند.

ماده ۱۶ – تاییدات پیمانکار

پیمانکار تأیید می‌کند همه اسناد را مطالعه کرده، از محل کار بازدید نموده و از نیروی انسانی، مصالح، ماشین‌آلات و شرایط اقلیمی اطمینان یافته است. اثر عملی این ماده بسیار مهم است: ادعای "بی‌اطلاعی از وضعیت زمین یا اسناد" از پیمانکار پذیرفته نیست.

کارشناس شهرداری باید در مرحله انعقاد قرارداد، صورت‌جلسه بازدید پیمانکار از محل کار را در پرونده داشته باشد. این صورت‌جلسه در زمان بروز اختلاف، سند مستندی است که ادعاهای پیمانکار را بی‌اساس می‌کند.

ماده ۱۷ - کارکنان

تأمین نیروی متخصص، پرداخت منظم دستمزد طبق قانون کار و صدور کارنامه کارکرد بر عهده پیمانکار است. استخدام کارکنان شاغل کارفرما، دستگاه‌های دولتی و شهرداری‌ها بدون اجازه مسئولان ذی‌ربط ممنوع است.

تأخیر بیش از یک ماه در پرداخت دستمزد کارگران (پس از رسیدگی موضوع همین ماده) از موارد فسخ است. این بند به‌ویژه در پروژه‌های شهرداری اهمیت دارد؛ چون عدم پرداخت دستمزد کارگران می‌تواند منجر به اعتراضات اجتماعی و توقف پروژه شود.

ماده ۱۸ - مسئولیت حسن اجرا

پیمانکار مسئول کامل حسن اجرای کار است. این مسئولیت تمام‌عیار است و شامل تمام جنبه‌های فنی، ایمنی و کیفی پروژه می‌شود. پیمانکار باید ظرف یک ماه از مبادله پیمان (مهلت مقرر در اسناد) برنامه زمانی تفصیلی را تسلیم کند.

همچنین در پایان هر ماه گزارش کامل پیشرفت (درصدها، مغایرت با برنامه، مصالح واردشده، ماشین‌آلات و نیروی انسانی) ارائه دهد. این گزارش‌ها سند مهمی برای ارزیابی عملکرد پیمانکار در زمان رسیدگی به ادعاها هستند.

ماده ۱۹ - نقاط نشانه و پیاده‌کردن نقشه‌ها

کنترل بنچ‌مارک‌ها پیش از شروع و صورت‌جلسه اختلاف احتمالی. سهل‌انگاری در این مرحله منشأ بسیاری از دعاوی "اشتباه در تراز و مسیر" در پروژه‌های معابر است.

در پروژه‌های شهرداری قزوین که شامل معابر تاریخی است، دقت در پیاده‌کردن نقشه‌ها اهمیت دوچندان دارد. کوچک‌ترین خطا در تراز می‌تواند منجر به نیاز به اصلاحات پرهزینه شود.

ماده ۲۰ - تجهیز کارگاه و تدارک مصالح

تامین مصالح و تجهیزات مطابق مشخصات بر عهده پیمانکار است. برای اقلام خارجی، کارفرما صرفاً مجوز ورود را (به هزینه پیمانکار) تحصیل می‌کند و محدودیت‌های جدید وارداتی باید مستند و از طریق مشاور به کارفرما اعلام شود.

ماده ۲۱ - حفاظت و بیمه

حفاظت از کار، اشخاص ثالث و تاسیسات مجاور و بیمه‌کردن کار از تجهیز تا تحویل موقت بر عهده پیمانکار است. در معابر شهری، بیمه مسئولیت مدنی در قبال عابران اهمیت مضاعف دارد.

اگر کارها و حوادث مشمول بیمه در اسناد تعیین نشده باشد، پیمانکار استعلام می‌کند و کارفرما مکلف به تعیین و ابلاغ در مهلت کوتاه مقرر است. عدم اقدام به‌موقع در این زمینه می‌تواند مسئولیت حوادث را متوجه کارفرما کند.

ماده ۲۲ - نقشه‌ها و دستورکارها

دستور کار کتبی دستگاه نظارت ملاک است. اجرای دستور، مسئولیت پیمانکار را کم نمی‌کند و برای او حق اضافه‌ای نمی‌سازد مگر آنکه مشمول ضوابط قیمت جدید/تغییر مقادیر شود.

این ماده یکی از کلیدی‌ترین مواد در مدیریت ادعاست. بسیاری از پیمانکاران ادعا می‌کنند که دستور کار شفاهی دریافت کرده‌اند؛ ولی بدون مستندات کتبی، این ادعاها قابل‌پذیرش نیست.

ماده ۲۳ - حفاظت تاسیسات زیربنایی

پیمانکار مکلف به حفاظت از تاسیسات آب، برق، گاز و مخابرات موجود است و جابه‌جایی معارض‌ها با هماهنگی کارفرما انجام می‌شود. اگر اجرای این ماده به توقف کار بینجامد، طبق ماده ۴۹ (تعلیق) رفتار می‌شود.

این ماده پرکاربردترین ماده در پروژه‌های حفاری و معابر شهری است. در شهری مانند قزوین که شبکه‌های تاسیساتی قدیمی و متراکمی دارد، احتمال برخورد با معارض بسیار بالاست.

ماده ۲۴ – واگذاری و پیمانکار جزء

واگذاری کل پیمان به غیر ممنوع (و از موارد فسخ الزامی) است. واگذاری جزء نباید از پیشرفت کار بکاهد و در قرارداد با پیمانکار جزء باید حق رسیدگی کارفرما به اختلاف آن دو با نظر قطعی کارفرما درج شود.

ماده ۲۵ – کار در شب

مستلزم اجازه و رعایت مقررات مربوط است. در معابر شهری معمولاً با الزامات ترافیکی و ایمنی شبانه گره می‌خورد. کارشناس شهرداری باید هماهنگی‌های لازم با پلیس راهور و واحدهای ایمنی را قبل از صدور مجوز کار شبانه انجام دهد.

بخش ۶ – فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما (مواد ۲۶ تا ۳۳)

فصل سوم نشریه ۴۳۱۱ به حقوق و تکالیف کارفرما می‌پردازد. شناخت دقیق این مواد برای کارشناس شهرداری حیاتی است، زیرا او نماینده کارفرما در پروژه است و هر تصمیم او باید در چارچوب این مواد اتخاذ شود.

ماده ۲۶ – آثار تاریخی و اشیای عتیقه

در صورت برخورد با آثار، کار در آن محدوده متوقف و مراتب به مراجع ذی‌ربط اعلام می‌شود. برای شهری تاریخی مانند قزوین (بافت تاریخی، سرای سعدالسلطنه، محدوده‌های ثبتی) این ماده اهمیت عملی جدی دارد.

توقف ناشی از کشف آثار تاریخی مشمول ضوابط تعلیق/تمدید است. کارشناس شهرداری باید در اسناد پیمان، پیش‌بینی‌های لازم برای چنین مواردی را داشته باشد تا ادعاهای بعدی پیمانکار مستندسازی شده و قابل دفاع باشد.

ماده ۲۷ – اقامتگاه قانونی

نشانی طرفین همان مندرج در موافقت‌نامه است. تغییر نشانی باید دست‌کم ۱۵ روز قبل اعلام شود وگرنه ارسال به نشانی قبلی "ابلاغ‌شده" تلقی می‌گردد.

برای واحد امور قراردادهای شهرداری، این ماده مبنای اعتبار همه ابلاغ‌هاست. تمام مکاتبات باید به نشانی مندرج در موافقت‌نامه ارسال شود مگر اینکه طرف مقابل تغییر نشانی را به طور رسمی اعلام کرده باشد.

ماده ۲۸ – تحویل کارگاه

کارفرما متعهد است کارگاه را "بی‌عوض و بدون معارض" تحویل دهد و اخذ پروانه‌ها و پرداخت حقوقی مانند عوارض و تملک بر عهده اوست. تحویل باید به‌گونه‌ای باشد که شروع طبق برنامه ممکن شود.

بروز معارض پس از تحویل، حسب مورد به تعلیق (ماده ۴۹) و تمدید مدت می‌انجامد و تاخیر کارفرما در تحویل، خسارات تعریف‌شده‌ای در همین ماده دارد. کارشناس شهرداری باید در زمان تحویل کارگاه، صورتجلسه دقیقی تنظیم کند و وضعیت موجود را مستند نماید.

مواد ۳۱ تا ۳۳ – مدیریت طرح، نظارت و مهندس ناظر

کارفرما می‌تواند مدیریت اجرا را به "مدیر طرح" بسپارد. نظارت بر اجرا حق و تکلیف کارفرماست و مهندس ناظر نماینده مقیم نظارت در کارگاه است.

حدود اختیار ناظر مقیم محدود است: تایید نهایی پرداخت‌ها، تغییر مبلغ و مدت، و تصویب قیمت جدید در صلاحیت او نیست و نیازمند سلسله‌مراتب مشاور/کارفرماست. این تفکیک اختیارات بسیار مهم است و کارشناس نباید در مسائلی که خارج از حوزه اختیارات اوست، تصمیم‌گیری کند.

ماده ۲۹ – قلب فنی و مالی پیمان

ماده ۲۹ بدون تردید مهم‌ترین ماده نشریه ۴۳۱۱ است و تسلط بر آن برای هر کارشناسی ضروری است. این ماده شامل سه بند اصلی است:

بند الف – تغییر مقادیر

مقادیر فهرست منضم می‌تواند ضمن اجرا تغییر کند؛ جمع مبلغ افزایش مقادیر به‌علاوه مبلغ کارهای با قیمت جدید نباید از ۲۵٪ مبلغ اولیه پیمان بیشتر شود و سقف کاهش نیز ۲۵٪ مبلغ اولیه است.

اگر نیاز پروژه از این سقف عبور کند، ادامه کار در چارچوب پیمان منوط به موافقت پیمانکار با نرخ پیمان است و در غیر این صورت پیمان طبق ماده ۴۸ خاتمه می‌یابد.

حدنصاب ابلاغ

تغییر مقادیر تا ۱۰٪ مبلغ اولیه با دستور مهندس مشاور قابل ابلاغ است و بیش از آن نیازمند تصویب کارفرماست. کاهش‌های خارج از ضابطه که بدون تصویب کارفرما در پایان کار ظاهر شوند، با نرخ پیمان تعیین تکلیف می‌شوند.

بند ج – قیمت‌های جدید

برای کارهای فاقد قیمت و مقدار در فهرست منضم، فرایند چهارمرحله‌ای است: ابلاغ کار توسط مشاور ← ارائه تجزیه‌بها و قیمت پیشنهادی توسط پیمانکار ← بررسی و تایید مشاور ← تصویب نهایی کارفرما به‌عنوان ملاک پرداخت.

جمع بهای قیمت‌های جدید نباید از ۱۰٪ مبلغ اولیه پیمان فراتر رود و به قیمت‌های جدید فقط ضریب بالاسری تعلق می‌گیرد.

پیمان‌های مشمول تعدیل

برای محاسبه سقف‌ها، قیمت‌های جدید ابتدا به مبنای نرخ پیمان تبدیل و سپس ملاک محاسبه قرار می‌گیرند؛ تعدیل آحادبها نیز تابع دستورالعمل جداگانه سازمان برنامه (بخشنامه نحوه تعدیل آحادبهای پیمان‌ها) است.

⚠ اشتباه رایج در شهرداری‌ها: ابلاغ شفاهی دستورکار و "بعداً درست می‌کنیم". هر دستورکار باید کتبی، شماره‌دار و متضمن برآورد اثر مالی/زمانی باشد؛ در غیر این صورت هم سقف‌های ماده ۲۹ از کنترل خارج می‌شود و هم لایحه تاخیرات پیمانکار قوی‌تر می‌گردد.

بخش ۷ – فصل چهارم: تضمین، پرداخت و تحویل کار (مواد ۳۴ تا ۴۲)

فصل چهارم نشریه ۴۳۱۱ به مقولات مالی پیمان می‌پردازد. این فصل برای شهرداری‌ها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است چون مستقیماً با جریان نقدینگی و تعهدات مالی شهرداری در ارتباط است.

ماده ۳۴ - تضمین انجام تعهدات

هنگام مبادله پیمان معادل ۵٪ مبلغ اولیه، در قالب تضمین‌های معتبر موضوع آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی (مصوبه ۱۲۳۴۰۲/ت ۵۰۶۵۹ هـ مورخ ۲۲/۹/۱۳۹۴) اخذ می‌شود و نحوه آزادسازی آن تابع تبصره‌های همین ماده است.

این تضمین سپری است در برابر عدم ایفای تعهدات پیمانکار. در صورت فسخ پیمان، این تضمین ضبط می‌شود و در صورت خاتمه، طبق ضوابط آزاد می‌گردد.

ماده ۳۵ - تضمین حسن انجام کار

از مبلغ هر پرداخت ۱۰٪ کسر و نزد کارفرما نگهداری می‌شود. آزادسازی متعارف آن دو مرحله‌ای است: نیمی پس از تصویب صورت‌وضعیت قطعی و نیم دیگر پس از تحویل قطعی.

این کسر به‌عنوان اهرم فشار بر پیمانکار برای انجام صحیح تعهدات عمل می‌کند. شهرداری باید این کسرها را در حساب‌های جداگانه ثبت و نگهداری کند.

ماده ۳۶ - پیش‌پرداخت

میزان و اقساط آن در اسناد تعیین می‌شود. طبق بند "پ" ماده ۶ آیین‌نامه تضمین ۱۳۹۴، حداقل ۱۵٪ و حداکثر ۲۵٪ مبلغ اولیه پیمان است و در برابر تضمین معتبر پرداخت و به‌تدریج از صورت‌وضعیت‌ها مستهلک می‌گردد.

پیش‌پرداخت یکی از ابزارهای مهم برای تجهیز کارگاه توسط پیمانکار است. عدم پرداخت به‌موقع پیش‌پرداخت می‌تواند به تاخیر در شروع پروژه و در نتیجه ادعای تاخیر از سوی پیمانکار منجر شود.

ماده ۳۷ - صورت‌وضعیت موقت

پیمانکار در آخر هر ماه صورت‌وضعیت کارها و مصالح پای‌کار را به مشاور تسلیم می‌کند. مشاور ظرف ۱۰ روز رسیدگی و برای کارفرما ارسال می‌کند و کارفرما نیز پس از رسیدگی، ظرف ۱۰ روز (مجموعاً حدود ۲۰ روز) پس از کسور قانونی و قراردادی پرداخت می‌کند.

پرداخت‌های موقت "علی‌الحساب" است و تایید نهایی کیفیت یا مقادیر محسوب نمی‌شود. دیرکرد کارفرما در این پرداخت‌ها مبنای محاسبات بخشنامه ۵۰۹۰ برای تمدید مجاز است.

ماده ۳۹ - تحویل موقت

با تکمیل عملیات و آماده بهره‌برداری شدن کار، پیمانکار درخواست تحویل موقت را همراه معرفی نماینده به مشاور می‌دهد. پس از بازدید و تایید آمادگی، کمیسیون تحویل (نمایندگان کارفرما، مشاور و پیمانکار) تشکیل می‌شود.

اگر عملیات دست‌کم به ۹۷٪ رسیده و باقی‌مانده مانع بهره‌برداری نباشد، تحویل موقت با تعیین مهلت تکمیل باقی‌مانده میسر است. این آستانه ۹۷٪ یکی از اعداد کلیدی است که کارشناس باید همیشه به خاطر داشته باشد.

⚠ بهره‌برداری زودهنگام، پاشنه آشیل شهرداری‌هاست: افتتاح خیابان، پارک یا پل پیش از تشریفات تحویل موقت، عملاً "تصرف کار" تلقی و تکلیف انجام تحویل و آغاز دوره تضمین را فعال می‌کند و مسئولیت نگهداری را جابه‌جا می‌نماید. پیش از هر افتتاح، صورتجلسه تحویل موقت (ولو با فهرست نقایص) را تکمیل کنید.

ماده ۴۰ - صورت‌وضعیت قطعی

پیمانکار حداکثر تا یک ماه پس از تحویل موقت آن را بر پایه اسناد و صورتجلسات تهیه و تسلیم می‌کند. رسیدگی مشاور و سپس کارفرما در مهلت‌های مقرر همین ماده (به‌ترتیب سه‌ماهه و دوماهه) انجام می‌شود و مقادیر و مبالغ آن، ملاک تسویه نهایی است.

ماده ۴۱ - تحویل قطعی

در پایان دوره تضمین (مدت مندرج در ماده ۵ موافقت‌نامه) به تقاضای پیمانکار، کمیسیون تحویل قطعی کار را بازرسی می‌کند. اگر عیب ناشی از کار پیمانکار مشاهده نشود، تحویل قطعی انجام و تضامین مربوط آزاد می‌شود.

ماده ۴۲ - مسئولیت‌های دوره تضمین

رفع معایب ناشی از کار پیمانکار در این دوره بر عهده و هزینه اوست. در صورت استنکاف، کارفرما رأساً اقدام و هزینه‌ها را به‌اضافه ۱۵٪ از محل مطالبات و تضامین او برداشت می‌کند.

خرابی ناشی از بهره‌برداری نادرست کارفرما مشمول این ماده نیست. تفکیک این دو در معابر (خرابی آسفالت بر اثر حفاری مجدد تاسیساتی) بحث فنی مهم کارگاه است.

بخش ۸ - فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، خاتمه، تعلیق و حل اختلاف (مواد ۴۳ تا ۵۴)

فصل پنجم نشریه ۴۳۱۱ به موضوعات بحرانی پایان پیمان می‌پردازد. این فصل حساس‌ترین بخش قرارداد است و کوچک‌ترین اشتباه در تشریفات آن می‌تواند منجر به ضررهای میلیاردی برای شهرداری شود.

ماده ۴۳ - حوادث قهری

سیل، زلزله، جنگ و مانند آن از جمله حوادث قهری هستند. در چنین مواردی، نه پیمانکار مسئول خسارت به کارهاست و نه کارفرما مکلف به جبران خسارت به ماشین‌آلات پیمانکار.

تدابیر فوری، صورتجلسه وضعیت و تعیین تکلیف ادامه/توقف طبق سازوکار همین ماده انجام می‌شود. کارشناس شهرداری باید در صورت بروز حادثه قهری، فوراً صورتجلسه تنظیم و وضعیت موجود را مستند کند.

ماده ۴۴ – ممنوعیت قانونی

اگر پیمانکار مشمول منع شود و "به‌موقع" اعلام کند و منع رفع نشود، پیمان طبق ماده ۴۸ خاتمه می‌یابد؛ ولی اگر کتمان کند، مشمول فسخ (مواد ۴۶ و ۴۷) خواهد بود. برای کارشناسان شهرداری، کنترل این ممنوعیت‌ها در مرحله انعقاد ضروری است.

ماده ۴۶ – موارد فسخ پیمان

ماده ۴۶ دو بند اصلی دارد: بند "الف" شامل ۱۳ حالت اختیاری فسخ به تشخیص کارفرما است و بند "ب" دو حالت فسخ الزامی دارد.

مهم‌ترین موارد فسخ اختیاری (بند الف)

- تاخیر پیمانکار در تحویل‌گرفتن کارگاه بیش از مهلت مقرر در بند ب ماده ۲۸ (سی روز)
- تاخیر در ارائه برنامه زمانی تفصیلی بیش از نصف مهلت تعیین‌شده برای تسلیم آن
- تاخیر در تجهیز کارگاه بیش از نصف مدت مقرر
- تاخیر در شروع عملیات بیش از یک‌دهم مدت اولیه پیمان یا دو ماه، هر کدام کمتر است
- تاخیر در اتمام هر یک از کارهای مسیر بحرانی برنامه تفصیلی بیش از نصف مدت آن
- تعطیل‌کردن کار بدون اجازه کتبی مشاور بیش از ۱۵ روز
- رهاکردن کارگاه بدون سرپرست
- بی‌اعتنایی به دستورهای مکرر مشاور برای اصلاح کارهای معیوب
- انحلال شرکت، ورشکستگی یا توقیف اموال پیمانکار
- تاخیر بیش از یک ماه در پرداخت دستمزد کارگران
- اثبات پرداخت حق‌العمل، پاداش یا هدیه به عوامل کارفرما

موارد فسخ الزامی (بند ب)

- واگذاری پیمان به شخص ثالث
- شمول ممنوعیت قانونی ماده ۴۴ (در صورت کتمان)

ماده ۴۷ – فرایند صحیح فسخ

فرایند فسخ یک فرایند چهارمرحله‌ای است که رعایت دقیق آن الزامی است:

گام ۱: ابلاغ کتبی نظر کارفرما به پیمانکار با ذکر مصداق‌های مستند ماده ۴۶.

گام ۲: مهلت ۱۰ روزه پیمانکار برای ارائه دلایل و دفاع.

گام ۳: در فسخ‌های بند "الف"، بررسی و تایید هیئت سه‌نفره منتخب بالاترین مقام دستگاه و موافقت همان مقام، پیش از ابلاغ فسخ. در شهرداری‌ها این نقش با شهردار است.

گام ۴: پس از ابلاغ فسخ: ضبط تضمین انجام تعهدات و تضمین حسن انجام کار، خلع‌ید، تامین حفاظت کارگاه، و دعوت برای صورت‌برداری از کارها و مصالح.

⚠ بیشترین آرای صادره علیه کارفرمایان در پرونده‌های فسخ، ناشی از "نقص شکلی" است: نبود ابلاغ مستند اولیه، رعایت‌نشدن مهلت ۱۰ روزه، یا فقدان مصوبه هیئت سه‌نفره. پیش از هر فسخ، این چهار گام را مکتوب و بایگانی کنید.

ماده ۴۸ – خاتمه پیمان

هرگاه کارفرما بنا به مصلحت خود یا علل دیگر و بدون تقصیر پیمانکار تصمیم به پایان‌دادن پیمان بگیرد، خاتمه را با تعیین تاریخ آماده‌سازی کارگاه برای تحویل – حداکثر ۱۵ روز – ابلاغ می‌کند.

در خاتمه، تضمین انجام تعهدات آزاد می‌گردد و تضمین حسن انجام کار هر قسمت جداگانه آزاد می‌شود. متقابلاً پیمانکار نیز در حالت‌هایی می‌تواند درخواست خاتمه (اصطلاحاً "۴۸ کردن" قرارداد) بدهد.

معیار	فسخ (۴۶ و ۴۷)	خاتمه (۴۸)
علت	قصور و تخلف پیمانکار	مصلحت کارفرما / علل بدون تقصیر
تضامین	ضبط به نفع کارفرما	آزادسازی طبق ضوابط
تشریفات	مهلت ۱۰ روزه + هیئت سه‌نفره	ابلاغ با مهلت آماده‌سازی حداکثر ۱۵ روز
آثار برای پیمانکار	سابقه منفی و محرومیت‌ها	تسویه متعارف

ماده ۴۹ – تعلیق

کارفرما می‌تواند یک بار و حداکثر سه ماه اجرای کار را معلق کند. تمدید تعلیق تا سه ماه دیگر فقط با موافقت پیمانکار ممکن است و در صورت عدم موافقت، پیمان خاتمه (ماده ۴۸) می‌یابد.

ماده ۵۰ – هزینه تسریع / خسارت تاخیر

در تاخیر غیرمجاز، خسارت تاخیر تعلق می‌گیرد که میزان متعارف آن تا سقف یک‌دهم مدت پیمان، روزانه یک‌دوهزارم مبلغ باقی‌مانده کار و برای مازاد بر آن تا یک‌چهارم مدت، روزانه یک‌هزارم است.

ماده ۵۳ – حل اختلاف

گام نخست: اگر اختلاف ناشی از تفسیر بخشنامه‌های سازمان برنامه باشد، استعلام از آن سازمان صورت می‌گیرد. در سایر موارد، ارجاع به کارشناس یا هیئت کارشناسی مرضی‌الطرفین.

گام دوم (داوری): هر یک از طرفین می‌تواند ارجاع موضوع به داوری را از رئیس سازمان برنامه و بودجه درخواست کند. مرجع داوری "شورای عالی فنی" است.

ارجاع اختلاف به داوری، تعهدات قراردادی طرفین را متوقف نمی‌کند و کار باید ادامه یابد.

بخش ۹ – تاخیرات، لایحه تاخیرات و مدیریت ادعا از نگاه کارفرما

هرگاه اجرای کار از "مدت اولیه" فراتر رود، تاخیر رخ داده است. تاخیر یا "مجاز" است (پیمانکار در بروز آن بی‌تقصیر است) یا "غیرمجاز". مدیریت صحیح تاخیرات یکی از مهم‌ترین وظایف کارشناس شهرداری است.

علل تمدید مجاز (بند الف ماده ۳۰)

بند الف ماده ۳۰، علل تمدید مجاز مدت را در ده دسته برشمرده است. مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

- تغییر مبلغ پیمان به‌موجب بندهای الف و ج ماده ۲۹
- تغییر نقشه‌ها و ابلاغ دیرهنگام آن‌ها
- تاخیر در تحویل کارگاه و گشایش جبهه‌های کاری
- معارض و تعلیق
- حوادث قهری
- تاخیر کارفرما در ایفای تعهدات مالی
- شرایط جوی خارج از حد متعارف

فرایند رسیدگی به لایحه تاخیرات

پیمانکار باید درخواست تمدید را با دلایل، مستندات و محاسبات (لایحه تاخیرات) به مشاور بدهد. مشاور بررسی و به کارفرما گزارش می‌کند و نتیجه تصمیم کارفرما ابلاغ می‌شود. اعتراض پیمانکار به این تصمیم از مسیر ماده ۵۳ پیگیری می‌گردد.

تاخیرات مالی (بخشنامه ۵۰۹۰ و الحاقیه ۱۳۰۰)

تمدید مدت ناشی از تاخیر کارفرما در پرداخت‌ها (پیش‌پرداخت و صورت‌وضعیت‌ها) با بخشنامه شماره ۵۰۹۰ مورخ ۲/۹/۱۳۶۰ و الحاقیه شماره ۱۳۰۰ مورخ ۸/۴/۱۳۶۱ محاسبه می‌شود.

منطق آن مقایسه تاریخ استحقاق پرداخت (مهلت‌های ماده ۳۶ و ۳۷) با تاریخ پرداخت واقعی و تبدیل دیرکردها به روزهای تمدید است. برای شهرداری‌هایی که با تنگنای نقدینگی مواجه‌اند، این بخشنامه مهم‌ترین منشأ "مجاز شدن" تاخیرات پیمانکاران است.

آثار مجاز یا غیرمجاز شدن تاخیر

مورد	تأخیر مجاز	تأخیر غیرمجاز
تمدید مدت	بله	خیر
هزینه‌های دوره تطویل	قابل ادعا	خیر
ضریب تعدیل	۰.۹۷۵	۰.۹۵
خسارت تأخیر	خیر	بله (ماده ۵۰)
هزینه بیمه اضافی	خیر	بله
آستانه فسخ	خیر	بله (در صورت عبور از حد)

چک‌لیست رسیدگی کارشناس شهرداری به لایحه تاخیرات

- برنامه زمانی مصوب و نسخه‌های به‌روزشده را مبنا قرار دهید؛ فقط تاخیر فعالیت‌های "مسیر بحرانی" مستحق تمدید است.
- هم‌پوشانی علل (تاخیر هم‌زمان منتسب به کارفرما و پیمانکار) را تفکیک کنید؛ جمع جبری ساده روزها، خطای رایج و پرهزینه است.
- هر قلم ادعا باید به مستند معین (مکاتبه، صورتجلسه، دستورکار، تاریخ پرداخت) متصل باشد.
- تاخیرات مالی را صرفاً با ۱۳۰۰/۵۰۹۰ و بر پایه تاریخ‌های واقعی خزانه/حسابداری محاسبه کنید، نه اظهارات پیمانکار.
- نتیجه رسیدگی را در قالب گزارش مصوب به پیمانکار ابلاغ کنید تا در ماده ۵۰ و تعدیل، ملاک عمل شفاف باشد.

"کلیم" درخواست رسمی و مستند یکی از طرفین برای جبران خسارت یا احقاق حق بر مبنای مفاد پیمان است. بهترین راهبرد کارفرما در برابر آن، پیشگیری است: اسناد بدون ابهام، دستورکارهای کتبی، پاسخ کتبی و در مهلت به مکاتبات، و بایگانی منظم صورتجلسات. سکوت کارفرما در برابر مکاتبات ادعایی، در رسیدگی‌های بعدی به زیان او تفسیر می‌شود.

بخش ۱۰ – ملاحظات ویژه قراردادهای شهرداری‌ها

شهرداری‌ها به دلیل ماهیت خاص خود به عنوان "موسسه عمومی غیردولتی"، نیازمند رعایت مقررات ویژه‌ای هستند که علاوه بر نشریه ۴۳۱۱، بر قراردادهای آن‌ها حاکم است.

نظام معاملاتی شهرداری‌ها

آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها (مصوب ۱۲/۴/۱۳۴۶ با اصلاحات بعدی): معاملات را به جزئی، متوسط و عمده تقسیم می‌کند. نصاب‌های ریالی هرساله به‌روزرسانی می‌شود و باید آخرین مصوبه ملاک باشد.

معاملات عمده اصولاً با مناقصه/مزایده عمومی یا محدود انجام می‌شود و ترک تشریفات، سازوکار و مرجع تصویب خاص خود را دارد. کارشناس شهرداری باید با آخرین نصاب‌ها آشنا باشد تا در انتخاب روش ارجاع کار دچار خطا نشود.

ماده ۸ آیین‌نامه مالی

اگر برنده مناقصه ظرف ۷ روز از ابلاغ قانونی حاضر به انعقاد قرارداد نشود، سپرده او ضبط و به نفر بعد رجوع می‌شود. همین حکم درباره نفرات دوم و سوم نیز جاری است.

ماده ۹ آیین‌نامه مالی

شهرداری مکلف است هنگام عقد پیمان، معادل ۱۰٪ مبلغ پیمان را به‌عنوان تضمین حسن انجام کار (ضمانت‌نامه بانکی یا اسناد خزانه) دریافت کند. این حکم با کسر ۱۰٪ ماده ۳۵ شرایط عمومی هم‌راستاست.

قانون تسری به مراکز استان‌ها

برای شهرداری‌های مراکز استان‌ها و کلان‌شهرها (از جمله شهرداری قزوین)، به‌موجب قانون تسری مصوب ۱۳۹۰، "آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران" ملاک عمل است. از احکام آن: ترکیب مشخص کمیسیون مناقصه، اختیار افزایش/کاهش تا ۲۵٪ مقدار موضوع معامله، و سقف ۱۰٪ مبلغ پیمان برای کارهای جدید فاقد قیمت.

قانون برگزاری مناقصات

قانون برگزاری مناقصات (۱۳۸۳) به‌عنوان قانون مادر بر فرایند ارجاع کار نهادهای عمومی حاکم است. رویه احتیاطی، رعایت هم‌زمان سخت‌گیرانه‌ترین تشریفات و اخذ نظر واحد حقوقی در موارد تعارض است.

نگاشت مواد ۴۳۱۱ به موقعیت‌های پرتکرار پروژه‌های شهری

موقعیت شهری	مواد مرتبط	اقدام صحیح
برخورد با کابل/لوله معارض	۲۳، ۲۸، ۴۹، ۳۰	صورتجلسه فوری، هماهنگی، تعلیق جزئی
دستور افزایش حجم آسفالت	۲۹	دستورکار کتبی، پایش سقف ۲۵٪ و ۱۰٪
افتتاح زودهنگام پارک/معبر	۳۹، ۴۲	تشکیل کمیسیون تحویل موقت پیش از افتتاح
رهاشدن کارگاه	۴۶، ۴۷	اخطار مستند، طی چهار گام فسخ
توقف پروژه به علت اتمام اعتبار	۴۸، ۴۹	انتخاب آگاهانه بین تعلیق یا خاتمه
ادعای تأخیر به علت دیرکرد پرداخت	۳۰، ۳۷، بخشنامه ۵۰۹۰	رسیدگی مستند به تاریخ‌های پرداخت
خرابی آسفالت در دوره تضمین	۴۲	تفکیک عیب کار از حفاری‌های بعدی

بخش ۱۱ – جداول مرجع سریع

این بخش شامل اعداد و مهلت‌های کلیدی نشریه ۴۳۱۱ است که کارشناس شهرداری باید همیشه در دسترس داشته باشد.

اعداد طلایی

موضوع	مقدار	مرجع
تضمین انجام تعهدات	۵٪ مبلغ اولیه	ماده ۳۴

موضوع	مقدار	مرجع
کسر حسن انجام کار	۱۰٪ هر پرداخت	ماده ۳۵
پیش‌پرداخت	۱۵٪ تا ۲۵٪	ماده ۳۶ / آیین‌نامه تضمین
سقف افزایش/کاهش مقادیر + قیمت جدید	۲۵٪ مبلغ اولیه	بند الف ماده ۲۹
سقف قیمت‌های جدید	۱۰٪ مبلغ اولیه	بند ج ماده ۲۹
حد ابلاغ تغییر مقادیر با دستور مشاور	تا ۱۰٪ مبلغ اولیه	ماده ۲۹
حداقل پیشرفت برای تحویل موقت مشروط	۹۷٪	ماده ۳۹
خسارت تأخیر (تا ۱۰/۱ مدت)	روزانه ۲۰۰۰/۱ باقی‌مانده	ماده ۵۰
خسارت تأخیر (مازاد تا ۴/۱ مدت)	روزانه ۱۰۰۰/۱	ماده ۵۰
جرمیه اقدام رأساً در دوره تضمین	هزینه + ۱۵٪	ماده ۴۲

مهلت‌های زمانی طلایی

موضوع	مهلت	مرجع
ارائه برنامه زمانی تفصیلی	۱ ماه از مبادله	ماده ۱۸
اعلام تغییر اقامتگاه قانونی	۱۵ روز قبل	ماده ۲۷
تحویل گرفتن کارگاه	۳۰ روز	ماده ۴۶/۲۸
رسیدگی مشاور به صورت‌وضعیت موقت	۱۰ روز	ماده ۳۷
پرداخت کارفرما پس از رسیدگی	۱۰ روز	ماده ۳۷
تسلیم صورت‌وضعیت قطعی پس از تحویل موقت	۱ ماه	ماده ۴۰
تعطیلی بی‌اجازه کارگاه (آستانه فسخ)	۱۵ روز	ماده ۴۶
پاسخ پیمانکار به ابلاغ فسخ	۱۰ روز	ماده ۴۷

موضوع	مهلت	مرجع
آماده‌سازی کارگاه در خاتمه	حداکثر ۱۵ روز	ماده ۴۸
تعلیق اولیه / تمدید	۳ ماه / ۳ ماه با رضایت	ماده ۴۹
انعقاد قرارداد برنده مناقصه	۷ روز	ماده ۸ آیین‌نامه مالی

بخش ۱۲ – سناریوهای کارگاهی (تحلیل گروهی در کلاس)

این بخش شامل پنج سناریوی کاربردی است که کارشناسان می‌توانند در قالب کارگاه آموزشی مورد تحلیل گروهی قرار دهند. هر سناریو بر یکی از موضوعات کلیدی نشریه ۴۳۱۱ تمرکز دارد.

سناریوی ۱ – معارض برق در پیاده‌روسازی

در پروژه پیاده‌روسازی یکی از خیابان‌های مرکزی قزوین، حین حفاری، کابل ۲۰ کیلوولت معارض کشف و ۴۵ روز جبهه کاری متوقف می‌شود. پیمانکار مدعی تمدید و خسارت است.

پرسش‌های تحلیلی:

- تکلیف صورتجلسه و هماهنگی (ماده ۲۳) چگونه است؟
- مسئولیت تحویل بی‌معارض (ماده ۲۸) چگونه اعمال می‌شود؟
- سازوکار تعلیق جزئی (ماده ۴۹) و اثر بر مدت (ماده ۳۰) چیست؟
- اگر فعالیت متوقف‌شده در مسیر بحرانی نبود چه تفاوتی می‌کند؟

سناریوی ۲ – عبور از سقف ماده ۲۹

در پیمان آسفالت معابر با مبلغ اولیه ۸۰ میلیارد ریال، جمع دستورکارهای افزایشی به ۲۷٪ مبلغ اولیه رسیده و ۴٪ آن کارهای با قیمت جدید است.

پرسش‌های تحلیلی:

- وضعیت حقوقی ابلاغ‌ها چیست؟
- گزینه‌های پیش‌روی شهرداری (توافق ادامه با نرخ پیمان یا خاتمه ماده ۴۸) کدامند؟
- آثار مالی هر یک از گزینه‌ها چیست؟

سناریوی ۳ – رهاشدن کارگاه پل عابر

پیمانکار پل عابر مکانیزه، کارگاه را ۲۰ روز بدون اجازه و بدون سرپرست رها کرده است. مسیر صحیح فسخ را گام‌به‌گام شبیه‌سازی کنید.

گام‌های مورد انتظار: ابلاغ مستند، مهلت ۱۰ روزه، هیئت سه‌نفره و تایید بالاترین مقام، ضبط تضامین، صورت‌برداری با نماینده دادگاه در صورت غیبت پیمانکار.

سناریوی ۴ – اتمام اعتبار پروژه پارک محله‌ای

اعتبار پروژه در میانه راه قطع شده است. دو گزینه "تعلیق" و "خاتمه" را از نظر سقف زمانی، هزینه‌های قابل‌پرداخت به پیمانکار، وضعیت تضامین و ریسک ادعاهای آتی مقایسه و توصیه مدیریتی خود را مستند به مواد ۴۸ و ۴۹ ارائه دهید.

سناریوی ۵ – لایحه تاخیرات با محور دیرکرد پرداخت

پیمانکار لایحه‌ای با ادعای ۱۱۰ روز تمدید ارائه کرده که ۷۰ روز آن به دیرکرد پرداخت صورت‌وضعیت‌ها مستند است.

پرسش‌های تحلیلی:

- روش محاسبه تمدید مجاز بر پایه بخشنامه ۱۳۰۰/۵۰۹۰ چگونه است؟
- برخورد با هم‌پوشانی‌ها چگونه باید باشد؟
- نحوه ابلاغ نتیجه رسیدگی چگونه باید باشد؟

بخش ۱۳ - آزمون خودسنجی

این آزمون شامل ۱۰ سوال چهارگزینه‌ای است. پاسخ‌های صحیح در انتهای بخش آمده است.

۱	سقف مجموع افزایش مقادیر + کارهای با قیمت جدید نسبت به مبلغ اولیه:	الف) ۱۰٪ ب) ۲۵٪ ج) ۳۰٪ د) بدون سقف
۲	سقف جمع بهای قیمت‌های جدید (بند ج ماده ۲۹):	الف) ۵٪ ب) ۱۰٪ ج) ۱۵٪ د) ۲۵٪
۳	حداکثر مدت تعلیق اولیه توسط کارفرما:	الف) ۱ ماه ب) ۲ ماه ج) ۳ ماه د) ۶ ماه
۴	تعطیلی بی‌اجازه کارگاه بیش از چند روز از موارد فسخ است؟	الف) ۷ ب) ۱۰ ج) ۱۵ د) ۳۰
۵	مهلت پیمانکار برای پاسخ به ابلاغ فسخ:	الف) ۵ روز ب) ۱۰ روز ج) ۱۵ روز د) ۱ ماه
۶	درصد کسر تضمین حسن انجام کار از هر صورت‌وضعیت:	الف) ۵٪ ب) ۸٪ ج) ۱۰٪ د) ۱۵٪
۷	در خاتمه پیمان، حداکثر مهلت آماده‌سازی کارگاه:	الف) ۱۰ روز ب) ۱۵ روز ج) ۱ ماه د) ۴۵ روز
۸	مرجع داوری موضوع بند ج ماده ۵۳:	الف) دیوان عدالت ب) شورای حل اختلاف ج) شورای عالی فنی د) کانون کارشناسان
۹	مهلت تسلیم برنامه زمانی تفصیلی از تاریخ مبادله پیمان:	الف) ۱۵ روز ب) ۱ ماه ج) ۲ ماه د) ۳ ماه
۱۰	آستانه فسخ برای تأخیر در شروع عملیات:	الف) یک‌دهم مدت یا ۲ ماه (هرکمتر) ب) یک‌چهارم مدت ج) نصف مدت د) ۳ ماه

کلید پاسخ: ۱-ب، ۲-ب، ۳-ج، ۴-ج، ۵-ب، ۶-ج، ۷-ب، ۸-ج، ۹-ب، ۱۰-الف.

پیوست اول - نمونه مکاتبات اداری

این پیوست شامل نمونه‌هایی از مکاتبات رایج در قراردادهای عمرانی است که کارشناسان شهرداری می‌توانند با الگوبرداری از آن‌ها، مکاتبات خود را استانداردسازی کنند.

جهاد دانشگاهی استان قزوین

نمونه ۱ – اخطار به پیمانکار

"با سلام و احترام، به پیوست گزارش بازدید مورخ ... از کارگاه پروژه ... به استحضار می‌رساند:

۱. پیمانکار موظف است ظرف مدت ۷ روز از تاریخ ابلاغ این نامه، نسبت به تجهیز کارگاه اقدام نماید.

۲. عدم اقدام در مهلت مقرر، مستند به بندهای ... ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان، موجب فسخ قرارداد خواهد بود.

۳. خواهشمند است مراتب اقدام را کتباً اعلام فرمایید."

نمونه ۲ – دستورکار افزایش مقادیر

"به استناد بند الف ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان، دستور می‌فرمایید نسبت به افزایش مقادیر ذیل اقدام نمایید:

شرح کار: ... | مبلغ برآوردی: ... ریال | مهلت انجام: ... روز

تبصره: این دستورکار مشمول سقف ۲۵٪ ماده ۲۹ است و جمع کل تغییرات تا این لحظه ... ٪ مبلغ اولیه است."

نمونه ۳ – ابلاغ فسخ پیمان

"پیرو اخطارهای قبلی به شماره‌های ... و ... و با عنایت به عدم توجه پیمانکار به تعهدات قراردادی، و مستند به مصوبه هیئت سه‌نفره مورخ ... به شماره ...، بدین‌وسیله پیمان فوق‌الذکر طبق ماده ۴۶ فسخ می‌گردد."

"پیمانکار مکلف است ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ این نامه، نسبت to آماده‌سازی کارگاه برای تحویل اقدام نماید. در غیر این‌صورت، کارفرما رأساً اقدام خواهد نمود."

نمونه ۴ – صورتجلسه تحویل موقت

"در تاریخ ... کمیسیون تحویل موقت متشکل از نمایندگان کارفرما، مشاور و پیمانکار، کارگاه پروژه ... را مورد بازدید قرار داد.

الف) کارهای انجام‌شده: ... | ب) نقایص باقی‌مانده: ... | ج) مهلت رفع نقایص: ... روز

این صورتجلسه در ۳ نسخه تنظیم و به امضای اعضای کمیسیون رسید."

نمونه ۵ – پاسخ به لایحه تاخیرات

"با بررسی لایحه تاخیرات شماره ... مورخ ... و مستندات پیوستی:

الف) تمدید مجاز: ... روز (مستند به ...)

ب) تاخیر غیرمجاز: ... روز (مستند به ...)

ج) ادعاهای ردشده: ... روز (دلایل: ...)

تبصره: نتیجه فوق با استناد به بخشنامه ۱۳۰۰/۵۰۹۰ و برنامه زمانی مصوب مورخ ... محاسبه شده است."

پیوست دوم – چک‌لیست‌های کاربردی

چک‌لیست‌های زیر برای استفاده روزمره کارشناسان شهرداری در مدیریت پروژه‌ها تهیه شده است.

چک‌لیست پیش از انعقاد قرارداد

- تایید صلاحیت پیمانکار در سامانه‌های مربوطه
- بررسی ممنوعیت‌های قانونی (ماده ۴۴)
- اخذ تضمین انجام تعهدات (۵٪ مبلغ اولیه)
- تکمیل موافقت‌نامه با امضای طرفین در تمام صفحات
- درج صریح ارجاع به نشریه ۴۳۱۱ در اسناد
- تعیین تکلیف بندهای شرایط خصوصی
- هماهنگی با واحد حقوقی شهرداری

جهاد دانشگاهی استان قزوین

چک‌لیست ماهانه نظارت بر پیمان

- مقایسه پیشرفت واقعی با برنامه زمانی
- بررسی صورت‌وضعیت موقت و پرداخت‌ها
- کنترل کیفی مصالح و عملیات
- مطالبه گزارش پیشرفت از پیمانکار
- ثبت مکاتبات و صورتجلسات
- پایش سقف‌های ماده ۲۹
- بررسی وضعیت بیمه و تضامین

چک‌لیست زمان فسخ پیمان

- ابلاغ کتبی اخطار با ذکر مصداق ماده ۴۶
- رعایت مهلت ۱۰ روزه دفاع
- تشکیل و تایید هیئت سه‌نفره
- ابلاغ رسمی فسخ با ذکر مصوبه
- ضبط تضامین
- تهیه صورت‌برداری از کارها
- دعوت از نماینده دادگاه در صورت غیبت پیمانکار
- تهیه صورت‌وضعیت قطعی

چک‌لیست زمان تحویل موقت

- دریافت درخواست کتبی پیمانکار

جهاد دانشگاهی استان قزوین

- بازدید از کارگاه و تایید آمادگی
- تشکیل کمیسیون تحویل
- انجام آزمایش‌های لازم
- تنظیم صورتجلسه با فهرست نقایص
- تعیین مهلت رفع نقایص
- امضای صورتجلسه توسط همه اعضا

پیوست سوم – مطالعات موردی

این پیوست شامل سه مطالعه موردی واقعی‌است که از تجربیات عملی در شهرداری‌های استان قزوین استخراج شده است. نام‌ها و جزئیات به دلایل محرمانگی تغییر یافته‌اند ولی ساختار حقوقی-فنی مسائل حفظ شده است.

مطالعه موردی ۱ – ادعای تاخیرات ۱۸۰ روزه در پروژه آسفالت

پروژه: روکش آسفالت معابر منطقه ۱ شهرداری قزوین | مبلغ اولیه: ۱۲۰ میلیارد ریال | مدت اولیه: ۸ ماه

شرح پرونده: پیمانکار در پایان پروژه، لایحه‌ای با ادعای ۱۸۰ روز تاخیر مجاز ارائه کرد. پس از رسیدگی دقیق توسط کارشناسان شهرداری، نتیجه زیر حاصل شد:

- تاخیر مجاز تأییدشده: ۴۵ روز (شامل تأخیر در تحویل کارگاه ۱۵ روز + معارض تاسیساتی ۲۰ روز + تغییر نقشه ۱۰ روز)
- تاخیر غیرمجاز: ۸۵ روز (شامل تأخیر در تجهیز کارگاه ۳۰ روز + تأخیر در ورود مصالح ۳۵ روز + تعطیلی غیرمجاز ۲۰ روز)
- ادعاهای ردشده: ۵۰ روز (عدم ارتباط با مسیر بحرانی ۳۰ روز + فقدان سند ۲۰ روز)

نتیجه: با مستندسازی دقیق و رسیدگی فنی، شهرداری موفق شد ۷۵٪ ادعای پیمانکار را رد کند و از پرداخت خسارت‌های غیرواقعی جلوگیری نماید.

مطالعه موردی ۲ – خاتمه پیمان به دلیل اتمام اعتبار

پروژه: احداث پارک محله‌ای در منطقه ۲ | مبلغ اولیه: ۴۵ میلیارد ریال | پیشرفت: ۶۰٪

شرح پرونده: با تغییر اولویت‌های بودجه‌ای، اعتبار پروژه در میانه راه قطع شد. کارشناس شهرداری دو گزینه را تحلیل کرد:

- گزینه تعلیق: سقف ۳+۳ ماه، هزینه نگهداری کارگاه ماهانه ۸۰۰ میلیون ریال، ریسک عدم تامین اعتبار پس از ۶ ماه
- گزینه خاتمه: تسویه فوری بر اساس کارهای انجام‌شده، آزادسازی تضامین، هزینه صورت‌برداری ۲۰۰ میلیون ریال

تصمیم: با تحلیل هزینه-فایده، گزینه خاتمه انتخاب شد و پروژه با حداقل هزینه جانبی به پایان رسید.

مطالعه موردی ۳ – فسخ پیمان پل عابر پیاده

پروژه: احداث پل عابر پیاده مکانیزه در بلوار پیامبر اعظم | مبلغ اولیه: ۳۵ میلیارد ریال

شرح پرونده: پیمانکار پس از ۳ ماه از شروع پروژه، کارگاه را بدون اجازه رها کرد. کارشناس شهرداری با رعایت دقیق تشریفات ماده ۴۷، فرایند فسخ را طی کرد:

- مرحله ۱: اخطار کتبی با ذکر بند الف ماده ۴۶ (تعطیلی بیش از ۱۵ روز)
- مرحله ۲: انتظار ۱۰ روزه برای پاسخ پیمانکار (بدون پاسخ)
- مرحله ۳: تشکیل هیئت سه‌نفره و اخذ مصوبه شهردار
- مرحله ۴: ابلاغ فسخ، ضبط تضامین، صورت‌برداری با نماینده دادگاه

نتیجه: با رعایت تشریفات، پرونده در دادگاه بدوی و تجدیدنظر به نفع شهرداری ختم شد و تضامین ضبط‌شده به حساب شهرداری واریز گردید.

پیوست چهارم - آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های تکمیلی

این پیوست خلاصه‌ای از مهم‌ترین آیین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های مرتبط با نشریه ۴۳۱۱ ارائه می‌دهد.

آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی (۱۳۹۴)

مصوبه ۱۲۳۴۰۲/ت۵۰۶۵۹هـ مورخ ۲۲/۹/۱۳۹۴: این آیین‌نامه انواع تضمین‌های قابل قبول (ضمانت‌نامه بانکی، اسناد خزانه، چک تضمین‌شده) و نحوه صدور، ظهرنویسی و استرداد آن‌ها را مشخص می‌کند.

نکته کلیدی: حداقل پیش‌پرداخت ۱۵٪ و حداکثر ۲۵٪ مبلغ اولیه پیمان است. تضمین انجام تعهدات ۵٪ مبلغ پیمان است.

بخشنامه ۵۰۹۰ و الحاقیه ۱۳۰۰

بخشنامه شماره ۵۰۹۰ مورخ ۲/۹/۱۳۶۰ و الحاقیه شماره ۱۳۰۰ مورخ ۸/۴/۱۳۶۱: این بخشنامه‌ها نحوه محاسبه تمدید ناشی از تأخیر کارفرما در پرداخت‌ها را مشخص می‌کنند.

فرمول کلی: مقایسه تاریخ استحقاق پرداخت با تاریخ پرداخت واقعی و تبدیل دیرکرد به روزهای تمدید.

دستورالعمل تعدیل آحادبها

این دستورالعمل نحوه محاسبه تعدیل صورت‌وضعیت‌ها بر اساس شاخص‌های قیمتی اعلامی توسط بانک مرکزی را مشخص می‌کند. تعدیل فقط به آحادبهایی تعلق می‌گیرد که در فهرست‌بها تعریف شده‌اند.

تصویب‌نامه ۱۷۹۶۱۱ (۱۳۹۶)

تصویب‌نامه ۱۷۹۶۱۱/ت۵۰۱۵۱ مورخ ۳/۱۲/۱۳۹۶: این مصوبه داوری شورای عالی فنی را منحصراً ناظر بر قراردادهای منعقد شده از محل اعتبارات عمرانی قرار داده است.

نتیجه برای شهرداری‌ها: در پروژه‌های با منابع داخلی، سازوکار حل اختلاف باید در اسناد پیش‌بینی شود و چون اموال شهرداری در زمره اموال عمومی است، ارجاع دعاوی به داوری تابع تشریفات اصل ۱۳۹ قانون اساسی خواهد بود.

پیوست پنجم – خلاصه مدیریتی و توصیه‌های کلیدی

این پیوست جمع‌بندی نهایی دوره و مهم‌ترین توصیه‌های کاربردی برای مدیران و کارشناسان شهرداری است.

ده توصیه طلایی برای پیشگیری از اختلاف

۱ همیشه مکتوب کنید: هر تصمیم، هر توافق و هر تغییر باید مستند شود.

۲ مهلت‌ها را رعایت کنید: رعایت مهلت‌های قانونی برای پاسخ به مکاتبات، از بروز ادعاهای تاخیر جلوگیری می‌کند.

۳ سقف‌های ماده ۲۹ را پایش کنید: از عبور بی‌رویه از سقف‌های قانونی جلوگیری نمایید.

٤ پیش از افتتاح، تحویل موقت بگیرید: بهره‌برداری زودهنگام بدون تحویل موقت مسئولیت‌های غیرمنتظره ایجاد می‌کند.

٥ تشریفات فسخ را دقیق رعایت کنید: کوچک‌ترین نقص شکلی می‌تواند منجر به باطل‌شدن فسخ شود.

٦ از ابلاغ‌های شفاهی پرهیز کنید: همه دستورکارها باید کتبی و شماره‌دار باشند.

۷ بایگانی منظم داشته باشید: پرونده‌های مرتب، در زمان اختلاف، قوی‌ترین سلاح شما هستند.

۸ با واحد حقوقی هماهنگ باشید: در تصمیم‌های مهم، حتماً نظر کارشناس حقوقی را جویا شوید.

۹ برنامه زمانی را به‌روز نگه دارید: برنامه زمانی ابزار اصلی مدیریت تاخیرات است.

۱۰ آموزش مستمر: قوانین و بخشنامه‌ها دائماً در حال تغییرند؛ به‌روز بودن دانش شما، بهترین سرمایه‌گذاری است.

نقشه راه کارشناس شهرداری

مرحله ۱ – قبل از انعقاد: بررسی صلاحیت پیمانکار، کنترل ممنوعیت‌ها، تکمیل اسناد

مرحله ۲ – تجهیز و شروع: تحویل کارگاه، تایید برنامه زمانی، تایید رئیس کارگاه

مرحله ۳ – اجرا: نظارت ماهانه، کنترل سقف‌ها، مکاتبات کتبی

مرحله ۴ - پایان: تحویل موقت، صورت‌وضعیت قطعی، تحویل قطعی

مرحله ۵ - در صورت بحران: فسخ یا خاتمه با رعایت دقیق تشریفات

منابع و ماخذ

۱۱ موافقت‌نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان‌ها (نشریه ۴۳۱۱)، بخشنامه ۸۴۲/۵۴-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۳/۳/۱۳۷۸، سازمان برنامه و بودجه کشور.

۱۲ ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه کشور (۱۳۵۱) و نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی (مصوبه ۲۴۵۲۵/ت۱۴۸۹۸هـ – ۱۳۷۵).

۱۳ آیین‌نامه تضمین معاملات دولتی، مصوبه ۱۲۳۴۰۲/ت۵۰۶۵۹هـ مورخ ۲۲/۹/۱۳۹۴ هیئت وزیران.

۱٤ بخشنامه ۵۰۹۰ مورخ ۲/۹/۱۳۶۰ و الحاقیه ۱۳۰۰ مورخ ۸/۴/۱۳۶۱ (محاسبه تمدید ناشی از تأخیر در پرداخت‌ها).

۱۵ دستورالعمل نحوه تعدیل آحادبهای پیمان‌ها و بخشنامه‌های جبرانی مرتبط.

۱٦ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها (مصوب ۱۲/۴/۱۳۴۶ با اصلاحات بعدی).

۱۷ آیین‌نامه معاملات شهرداری تهران با قانون تسری ۱۳۹۰ به مراکز استان‌ها و کلان‌شهرها.

۱۸ قانون برگزاری مناقصات (۱۳۸۳) و آیین‌نامه‌های اجرایی آن.

۱۹ تصویب‌نامه ۱۷۹۶۱۱/ت۵۰۱۵۱ مورخ ۳/۱۲/۱۳۹۶ هیئت وزیران (قلمرو داوری شورای عالی فنی).

۲۰ اصل ۱۳۹ قانون اساسی و ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی (شرایط ارجاع دعاوی اموال عمومی به داوری).