

راهنمای جامع مدیریت قراردادهای مشاوران

همراه با شرح و نقد مفاد قرارداد همسان خدمات مشاوره
(نشریه ۳۴۱۸) و کتاب سفید فیدیک

تألیف:

دکتر مجید پرچی جلال

عضو هیأت علمی دانشگاه تهران

رسول حیدری مهارلویی

دانش آموخته کارشناسی ارشد مدیریت پروژه دانشگاه تهران



فهرست مطالب

فصل اول - مهندس مشاور، روش‌های انتخاب مشاور و خرید خدمات مشاوره ۱

- ۱-۱ مهندس مشاور و خدمات وی ۱
- ۲-۱ تشخیص صلاحیت و رتبه‌بندی مهندسان مشاور ۲
- ۳-۱ طبقه‌بندی مشاوران ۲
- ۱-۳-۱ طبقه‌بندی مشاوران از حیث شخص حقیقی یا حقوقی ۳
- ۲-۳-۱ طبقه‌بندی مشاوران از حیث میزان تجربه و صلاحیت ۴
- ۴-۱ شرح کلی روش‌های انتخاب مشاوران ۱۰
- ۵-۱ فرآیندهای خرید خدمات مشاوره ۱۳

فصل دوم - مهندس مشاور و نقش‌های مختلف وی در انواع سیستم‌های انجام پروژه ۱۵

- ۱-۲ جایگاه و اهمیت مهندسان مشاور در پروژه‌های عمرانی ۱۵
- ۲-۲ بررسی کلی سیستم‌های انجام پروژه ۱۶
- ۳-۲ نقش‌های مختلف مهندسان مشاور در انواع سیستم‌های انجام پروژه ۱۹
- ۱-۳-۲ نقش مهندسان مشاور در سیستم سه عاملی (DBB) ۲۰
- ۲-۳-۲ نقش مهندسان مشاور در سیستم چهار عاملی (CM یا MC) ۴۰
- ۳-۳-۲ نقش مهندسان مشاور در سیستم دو عاملی (EPC و DB) ۴۵
- ۴-۳-۲ نقش مهندسان مشاور در سیستم دگر اجرای کامل (BOT-BOO-....) ۵۷

فصل سوم - مروری بر قراردادهای مختلف مشاوره ۵۹

- ۱-۳ معرفی کلی قراردادهای همسان مهندسان مشاور در ایران ۵۹
- ۱-۱-۳ قرارداد همسان خدمات مشاوره (نشریه ۳۴۱۸) ۶۱
- ۲-۳ قراردادهای ناهمسان خدمات مشاوره ۶۳
- ۳-۳ قرارداد بین‌المللی مشاوره (کتاب سفید فیدیک) ۶۴
- ۴-۳ مقایسه کلی قرارداد همسان خدمات مشاوره و قرارداد سفید فیدیک ۶۶
- ۱-۴-۳ بررسی و مقایسه موافقت‌نامه دو قرارداد ۶۷
- ۲-۴-۳ مقایسه شرایط عمومی دو قرارداد ۷۳

فصل چهارم - شرح تفصیلی مفاد شرایط عمومی همسان قرارداد خدمات مشاوره.....۷۷

- ۱-۴ شرح تفصیلی مفاد شرایط عمومی همسان قرارداد خدمات مشاوره..... ۷۷
- ۱-۱-۴ بررسی ماده ۱ (تعاریف و مفاهیم)..... ۷۷
- ۲-۱-۴ بررسی ماده ۲ (شروع و تنفیذ قرارداد)..... ۸۳
- ۳-۱-۴ بررسی ماده ۳ (حدود خدمات و تغییرات آن)..... ۸۶
- ۴-۱-۴ بررسی ماده ۴ (برنامه زمانی انجام خدمات)..... ۹۷
- ۵-۱-۴ بررسی ماده ۵ (پیشرفت کار)..... ۹۸
- ۶-۱-۴ بررسی ماده ۶ (کارکنان مهندس مشاور)..... ۱۰۰
- ۷-۱-۴ بررسی ماده ۷ (نمایندگان)..... ۱۰۶
- ۸-۱-۴ بررسی ماده ۸ (دقت و کوشش)..... ۱۰۹
- ۹-۱-۴ بررسی ماده ۹ (استانداردها، معیارها، مقررات و دستورالعمل‌های فنی)..... ۱۱۳
- ۱۰-۱-۴ بررسی ماده ۱۰ (اقدام‌های مهندس مشاور که نیاز به تأیید کارفرما دارد)..... ۱۱۴
- ۱۱-۱-۴ بررسی ماده ۱۱ (نحوه تسلیم و تصویب مدارک و گزارش‌ها)..... ۱۱۷
- ۱۲-۱-۴ بررسی ماده ۱۲ (تسهیلات بر عهده کارفرما)..... ۱۲۹
- ۱۳-۱-۴ بررسی ماده ۱۳ (خدمات جنبی)..... ۱۳۲
- ۱۴-۱-۴ بررسی ماده ۱۴ (تضمین حسن انجام کار)..... ۱۳۴
- ۱۵-۱-۴ بررسی ماده ۱۵ (حق الزحمه)..... ۱۳۷
- ۱۶-۱-۴ بررسی ماده ۱۶ (نحوه پرداخت حق الزحمه)..... ۱۳۸
- ۱۷-۱-۴ بررسی ماده ۱۷ (پیش پرداخت)..... ۱۴۳
- ۱۸-۱-۴ بررسی ماده ۱۸ (صورت حساب نهایی و تسویه حساب)..... ۱۴۶
- ۱۹-۱-۴ بررسی ماده ۱۹ (تغییرات مدت خدمات و حق الزحمه مربوط)..... ۱۵۰
- ۲۰-۱-۴ بررسی ماده ۲۰ (خسارت تأخیر)..... ۱۵۲
- ۲۱-۱-۴ بررسی ماده ۲۱ (تعلیق)..... ۱۵۹
- ۲۲-۱-۴ بررسی ماده ۲۲ (خاتمه دادن به قرارداد)..... ۱۶۳
- ۲۳-۱-۴ بررسی ماده ۲۳ (فسخ قرارداد)..... ۱۷۲
- ۲۴-۱-۴ بررسی ماده ۲۴ (حل اختلاف)..... ۱۷۶
- ۲۵-۱-۴ بررسی ماده ۲۵ (مالیات، بیمه و سایر حقوق و عوارض قانونی)..... ۱۸۹
- ۲۶-۱-۴ بررسی ماده ۲۶ (مسئولیت مهندس مشاور)..... ۱۹۲
- ۲۷-۱-۴ بررسی ماده ۲۷ (ممنوعیت قانونی)..... ۱۹۶
- ۲۸-۱-۴ بررسی ماده ۲۸ (حوادث قهری)..... ۲۰۱
- ۲۹-۱-۴ بررسی ماده ۲۹ (انتقال به غیر)..... ۲۰۵
- ۳۰-۱-۴ بررسی ماده ۳۰ (اشخاص و یا قراردادهای ثالث)..... ۲۰۹

فهرست □ ج

۲۱۳.....	۴-۱-۳۱ بررسی ماده ۳۱ (دسترسی به محل)
۲۱۴.....	۴-۱-۳۲ بررسی ماده ۳۲ (رعایت مقررات ایمنی)
۲۱۷.....	۴-۱-۳۳ بررسی ماده ۳۳ (کارآموزی)
۲۱۹.....	۴-۱-۳۴ بررسی ماده ۳۴ (مالکیت اسناد)
۲۲۲.....	۴-۱-۳۵ بررسی ماده ۳۵ (ابلاغ‌ها)
۲۲۳.....	۴-۱-۳۶ بررسی ماده ۳۶ (زبان قرارداد)
۲۲۵.....	۴-۱-۳۷ بررسی ماده ۳۷ (قانون حاکم بر قرارداد)

فصل پنجم - اصول تنظیم و نگارش قراردادهای مشاوره..... ۲۲۹

۲۲۹.....	۵-۱ نحوه تکمیل و تنظیم موافقت‌نامه
۲۲۹.....	۵-۲ نحوه تکمیل و تنظیم شرایط عمومی قرارداد:
۲۳۰.....	۵-۳ نحوه تکمیل و تنظیم پیوست‌ها:
۲۳۱.....	۵-۳-۱ پیوست ۱، شرح موضوع
۲۳۱.....	۵-۳-۲ پیوست ۲، شرح خدمات
۲۳۴.....	۵-۳-۳ پیوست ۳، نحوه برآورد و پرداخت حق‌الزحمه
۲۴۱.....	۵-۳-۴ پیوست ۴، برنامه زمانی کلی
۲۵۲.....	۵-۳-۵ پیوست ۵، شرایط خصوصی
۲۶۱.....	۵-۳-۶ پیوست ۶، سازمان و اسامی عوامل کلیدی مشاور

فصل ششم - پرسش و پاسخ‌های حوزه خدمات مشاوره..... ۲۶۳

۲۶۳.....	۶-۱ پرسش‌های استعلام شده از سازمان مدیریت
۲۶۳.....	۶-۱-۱ پرسش‌های مرتبط با موافقت‌نامه، شرایط عمومی و پیوست‌ها
۲۶۹.....	۶-۱-۲ پرسش‌های مرتبط با حق‌الزحمه مهندس مشاور
۲۷۰.....	۶-۱-۳ پرسش‌های مرتبط با حق‌الزحمه و ضرایب در نظارت عالی
۲۷۳.....	۶-۱-۴ پرسش‌های مرتبط با خرید خدمات مشاوره
۲۷۴.....	۶-۱-۵ پرسش‌های مرتبط با تضمین و بیمه در قراردادهای مشاوره
۲۸۱.....	۶-۱-۶ پرسش‌های مرتبط با مهر و امضا
۲۸۲.....	۶-۱-۷ سایر پرسش‌ها:
۲۸۸.....	۶-۲ پرسش و پاسخ‌های طرح‌شده توسط مؤلفین
۲۸۸.....	۶-۲-۱ پرسش‌های مهم در روش سه‌عاملی:
۲۹۲.....	۶-۲-۲ پرسش‌های مهم در مورد خدمات مدیریت طرح (عامل چهارم):
۲۹۳.....	۶-۲-۳ پرسش‌های مهم در سیستم طرح و ساخت

ح □ راهنمای جامع مدیریت قراردادهای مشاوران

- پیوست ۱- شرح عمومی خدمات مشاوره در دوره ساخت و تحویل کار برای طرح‌های ۲۹۵
- پیوست ۲- اهم عناوین شرح خدمات عوامل نظارت کارگاهی و نظارت عالیہ ۳۰۳
- پیوست ۳- شرح خدمات مشاور کارفرما در قرارداد طرح و ساخت صنعتی ۳۱۱
- پیوست ۴- شرح خدمات مشاور کارفرما در قرارداد طرح و ساخت غیرصنعتی ۳۲۱
- پیوست ۵- شرح خدمات مرحله اول و دوم مطالعات کارهای ساختمانی و معماری ۳۲۹
- پیوست ۶- شرح خدمات همسان مدیریت طرح ۳۳۹
- پیوست ۷- شرایط عمومی قرارداد سفید فیدیک ۳۵۳
- پیوست ۸- واژه‌نامه مرتبط با مهندسان مشاور ۳۷۱
- منابع ۴۰۱

جدول اختصارات مورد استفاده در کتاب

عبارت اصلی	اختصار
قانون مدنی	ق.م
شرایط عمومی همسان قراردادهای مشاوره (نشریه ۳۴۱۸)	ش.ع
شرایط عمومی پیمان (نشریه ۴۳۱۱)	ش.ع.پ
شرایط عمومی قرارداد سفید فیدیک	ش.ع.ف
Quality and Cost Based Selection	QCBS
روش انتخاب بر اساس کیفیت و قیمت	
Quality Based Selection	QBS
روش انتخاب بر اساس کیفیت	
Build Operate Transfer	BOT
روش ساخت/ بهره‌برداری/ انتقال	
Design Build	DB
طرح و ساخت	
Engineering, Procurement and Construction	EPC
کلید گردان	
Design Bid Build -	DBB
سیستم متعارف، سه عاملی یا سنتی (طراحی، مناقصه، ساخت)	
Construction Management	CM
سیستم چهار عاملی	
فیدیک	FIDIC
فدراسیون بین‌المللی مهندسان مشاور	

پیشگفتار

عدم توجه به حوزه خدمات مشاوره سبب شده است که در این حوزه و به خصوص در رابطه با قراردادهای خدمات مشاوره، تحقیقات کم‌تری انجام گیرد، لذا با توجه به عدم وجود کتاب یا منبع علمی معتبر در زمینه خدمات و قراردادهای خدمات مشاوره و نیاز جامعه مهندسی و دانشگاهی به آن، کتاب **"راهنمای جامع مدیریت قراردادهای مشاوران"** تألیف گردید. از اهداف اصلی تألیف این کتاب می‌توان به مواردی به شرح زیر اشاره نمود:

۱- استفاده به‌عنوان کتاب درسی درس‌های قوانین و مدیریت پیمان، مدیریت تدارکات و مدیریت قراردادها در سطوح کارشناسی، کارشناسی‌ارشد و دکتری رشته‌های مهندسی عمران، معماری، مدیریت پروژه و حقوق و...

۲- مرجع و راهنمای جامع برای تنظیم قراردادهای خدمات مشاوره و پژوهشی شامل انجام مطالعات، طراحی و نظارت و قابل‌استفاده برای تمام کارفرمایان و مشاوران بخش دولتی و خصوصی.

۳- مرجع نسبتاً خوب برای رجوع و حل اختلاف در رابطه با ادعاهای به وجود آمده به خاطر برداشت‌های مختلف طرفین قرارداد در قراردادهای مشاوره تنظیم‌شده بر اساس قراردادهای تیپ مشاوره سازمان مدیریت.

در حقیقت موارد زیر انگیزه اصلی در تألیف کتاب **"راهنمای جامع مدیریت قراردادهای مشاوران"** بوده است:

- نبود کتاب و منبع علمی داخلی جامع و با زبان ساده در زمینه قراردادهای خدمات مشاوره داخلی و بین‌المللی فیدیک.
 - عدم آشنایی کافی کارشناسان حقوقی و مهندسان درگیر در اجرای قراردادهای خدمات مشاوره‌ای، به خصوص با نحوه تنظیم و تدوین پیوست‌های قراردادهای مشاوران از جمله زمان‌بندی و نکات مهم آن، نحوه محاسبه حق‌الزحمه، ابهامات موجود در مفاد قراردادهای تیپ، و...
- این کتاب به‌عنوان اولین کتاب در حوزه فعالیت مشاوران، باهدف در اختیار گذاشتن مرجعی جامع برای مدیریت قراردادهای مشاوره تدوین گردیده است. مشاور به‌عنوان یکی از ارکان مهم در انجام پروژه‌ها، نقشی تأثیرگذار و کلیدی بر موفقیت پروژه دارد. در این کتاب نخست با نگاهی جامع به بررسی جایگاه مهندسان مشاور در انجام پروژه‌ها و نقش‌های مختلف وی در انواع سیستم‌های انجام پروژه پرداخته شده است. سپس قراردادهای مهم مشاوران در سطح داخلی و بین‌المللی به‌صورت کلی و مفاد قراردادهای خدمات همسان مشاوره یعنی نشریه ۳۴۱۸ (موافقت‌نامه، شرایط عمومی همسان

پیشگفتار □ ذ

قراردادهای خدمات مشاوره و پیوسته‌های شش‌گانه) و نحوه تنظیم قرارداد بر اساس آن به‌صورت تفصیلی شرح داده‌شده و با قرارداد سفید فیدیک مقایسه و مورد نقد قرار گرفته است. فصل‌های این کتاب به شرح زیر می‌باشد:

- فصل اول: مهندس مشاور، روش‌های انتخاب مشاور و خرید خدمات مشاوره.
 - فصل دوم: مهندس مشاور و نقش‌های مختلف وی در انواع سیستم‌های انجام پروژه.
 - فصل سوم: مروری بر قراردادهای مختلف مشاوره.
 - فصل چهارم: شرح تفصیلی مفاد شرایط عمومی همسان قرارداد خدمات مشاوره.
 - فصل پنجم: اصول تنظیم و نگارش قراردادهای مشاوره.
 - فصل ششم: پرسش و پاسخ‌های حوزه خدمات مشاوره.
- در پایان از همکاری خوب مسئولان و کارکنان محترم مؤسسه انتشارات و چاپ دانشگاه تهران که امکان انتشار این کتاب را فراهم کرده‌اند، تشکر و قدردانی می‌کنیم. دریافت نظرات و انتقادات خوانندگان محترم، اصلاح و ارتقای این اثر را در چاپ‌های بعدی میسر می‌سازد، لذا خوانندگان عزیز می‌توانند پیشنهادات و سؤالات خود را به آدرس الکترونیکی مؤلفان ارسال نمایند.

رسول حیدری مهارلویی

دانش‌آموخته کارشناسی ارشد مدیریت پروژه و ساخت

از دانشگاه تهران

rasoulheydari@ut.ac.ir

دکتر مجید پرچمی جلال

استادیار دانشکده معماری

و مدیر گروه مجازی رشته مدیریت پروژه و ساخت

پردیس هنرهای زیبا- دانشگاه تهران

parchamijalal@ut.ac.ir