



Namatek
True Education

www.namatek.com

Contracting

آشنایی با ۵ نوع قرارداد
پیمانکاری

فهرست مطالب

۱. پیمانکاری چیست؟ (Contracting)
۲. قرارداد پیمانکاری چیست؟

تجربه نشان داده است که به منظور موفقیت در اجرای هر پروژه ای توانایی پیمانکار پروژه حرف اول را می زند؛ بنابراین قبل از آغاز هر پروژه لازم است بدانیم پیمانکاری چیست و انواع قراردادهای پیمانکاری و روش های اجرای آن ها چگونه است؟ پیمانکار جزء جدانشدنی پروژه های مختلف ساختمانی، نفت، گاز و... است.

اگر جزء علاقه مندان به این حوزه ها هستید و یا به طریقی با آن ها سر و کار دارید تا انتهای مقاله با ما همراه باشید.

#۱ پیمانکاری چیست؟ (Contracting)

پیمانکار (Contractor) شخصی حقیقی یا حقوقی است که مسئول اجرای موضوع پیمان بر اساس اسناد و مدارک و مطابق با زمان، هزینه و کیفیت مشخص می باشد. گاهی پیمانکاران انجام بخشی از عملیات موضوع پیمان را به شخصی حقیقی یا حقوقی که در انجام کارهای اجرایی تخصص دارد می سپارند که به آن ها پیمانکاران جزء (Subcontractors) می گویند. شرکت های پیمانکاری با توجه به مواردی مانند نفرات، سوابق، توان مالی، تجربه کاری و... رتبه بندی می شوند. پیمانکاران مطابق با قراردادشان با کارفرما باید در موعد زمانی مقرر، با هزینه مشخص و مطابق با کیفیت مورد نظر ایشان، کار را به پایان برسانند.



برای پاسخ به سوال پیمانکاری چیست لازم است تا با حوزه های کاری پیمانکاران آشنا شویم. شرکت های پیمانکاری مطابق آیین نامه معاونت راهبردی نهاد ریاست جمهوری به ۱۱ گروه ذیل تقسیم می شوند:

- ساختمان
- راه و ترابری
- صنعت و معدن
- تأسیسات و تجهیزات
- کشاورزی
- آب
- مرمت آثار باستانی
- کاوش های زمینی
- ارتباطات
- نفت و گاز
- نیرو

#۲ قرارداد پیمانکاری چیست؟

به منظور پاسخ به سوال پیمانکاری چیست لازم است تا با انواع قراردادهای پیمانکاری آشنا شویم. پیمانکاران در انواع قراردادهای با کارفرما پیمان می‌بندند و به انجام کار می‌پردازند. قرارداد پیمانکاری قراردادی است که مطابق آن کارفرما انجام عملی را با شرایط معین، در برابر مبلغی معین و در مدت زمانی مشخص به پیمانکار واگذار می‌کند. انتخاب نوع قرارداد مناسب برای انجام پروژه‌ها می‌تواند هزینه‌های پروژه را به طور متوسط تا ۵ درصد و مدت زمان اجرای پروژه را در حدود ۳۳ درصد کاهش دهد.



برای هر پیمان دو نوع شرایط تعیین می‌شود که رعایت آن‌ها الزامی است.

این شرایط عبارت اند از:

۱. شرایط عمومی پیمان آن دسته از تعهداتی است که حقوق و تکالیف طرفین پیمان را مشخص می کند و طرفین پیمان آن را می پذیرند. شرایط عمومی پیمان در ۵۴ ماده تنظیم شده اند، بر تمامی قراردادهای پیمانکاری در همه زمینه ها حاکم هستند و غیر قابل تغییر و اجتناب می باشند.
۲. شرایط خصوصی نیز برای هر پیمان مشخص می شود که بنا بر شرایط، اوضاع، احوال و ماهیت طرفین تعیین می شوند. شرایط خصوصی هیچ گاه ناقض شرایط عمومی پیمان نیستند.

انواع قراردادهای پیمانکاری عبارت اند از:

- تک عاملی یا امانی
- دو عاملی
- سه عاملی
- چهار عاملی یا مدیریت اجرا
- طراحی، تدارکات و اجرا

#۱-۲ قرارداد تک عاملی یا امانی (In-House System)

روش تک عاملی یا امانی در پیمانکاری چیست؟ در این روش کارفرما خود عوامل اجرایی شامل نیروی انسانی، ماشین آلات، تجهیزات و مصالح را

تدارک دیده و مدیریت اجرایی پروژه را بر عهده می گیرد. این روش اغلب در پروژه های کوچک که ابعاد گسترده ای ندارند، مورد استفاده قرار می گیرد. در این روش انجام هر ۳ فاز اصلی پروژه یعنی مهندسی، تأمین و تدارکات و اجرا بر عهده کارفرما است. از آن جا که کارفرما خود انجام دهنده کار می باشد عدم وجود انگیزه در پرسنل اجرایی کارفرما از جمله عوامل نامطلوب در قراردادهای تک عاملی است. همچنین به دلیل عدم وجود ارکان اجرایی دیگر نظیر مشاور، مدیر پیمان، پیمانکار و... در این روش، فشردگی در تمامی فعالیت ها مشاهده می شود که مدیریت مناسب کارفرما را طلب می کند. عدم وجود مهندسان حرفه ای باتجربه و یا عدم وجود تجهیزات و ماشین آلات مورد نیاز، سبب تأخیر در انجام این پروژه ها می شود. همچنین عدم وجود مدیریت قوی در مراحل اجرای کار و عدم ایجاد هماهنگی مناسب میان نیروی انسانی و تجهیزات سبب طولانی تر شدن روند اجرای پروژه می گردد.

اجرای آن ها را آغاز کند. البته انجام طراحی توسط پیمانکار ممکن است تناقضاتی میان برخی طراحی های پیمانکار و کارفرما ایجاد کند. با توجه به این که در این نوع قرارداد پیمانکار انجام دهنده فعالیت های طراحی و اجرایی است، عدم انتقال دانش فنی از پیمانکار به کارفرما در این روش سبب می گردد تا کارفرما در مواردی مشابه قادر به استفاده از مستندات و تجربیات فنی نباشد.



#۲-۳ قرارداد پیمانکاری سه عاملی (Design-Bid-Build System)

رایج ترین روش قراردادهای پیمانکاری چیست؟ جواب روش سه عاملی است که با نام های روش پیمانی و یا روش متعارف هم از آن یاد می شود. در این روش علاوه بر دو عامل کارفرما و پیمانکار، عامل سوم به نام مشاور نیز به عوامل قراردادی اضافه می شود. کارفرما در این روش

مشاوری را به عنوان انجام دهنده تمامی مراحل طراحی در نظر می گیرد و اجرای کار را به پیمانکار می سپارد. کارفرما مسئولیت هماهنگی میان مشاور و پیمانکار را بر عهده دارد. از معایب این روش تفاوت ها در نگرش طراح و مجری، یعنی مشاور و پیمانکار است. همچنین اصلاح و بازنگری طراحی حین اجرا در این روش بسیار زمان بر است.



#۲-۴ قرارداد چهار عاملی یا مدیریت اجرا (Management Contractor System)

در روش چهار عاملی یا پیمان مدیریت که نوعی از سیستم متعارف سه عاملی است، کارفرما سازمان خارجی دیگری را برای مدیریت پروژه به کار می‌گیرد. وظیفه این نهاد مدیریت و کنترل پروژه و هماهنگی بین طرح و اجرا است. استفاده از این نهاد سبب کاهش مسئولیت و ریسک کارفرما می‌گردد. روش پیمانکاری مدیریت از جمله روش‌هایی است که اغلب در طرح‌های بزرگ مورد استفاده قرار می‌گیرد. این روش در حقیقت برای کمک به کارفرما در رفع نواقص و محدودیت‌های روش سه عاملی ایجاد گردیده است. می‌توان روش چهار عاملی را به عنوان جدیدترین روش قراردادهای پیمانکاران برشمرد.



۵-۲# قرارداد طراحی، تدارکات و اجرا (EPC): Engineering, Procurement, (Construction

از روش طراحی، تدارکات و اجرا به عنوان روش کلید در دست نیز یاد می شود. این روش که به روش EPC یا Turnkey شهرت دارد، از فازهای طراحی (Engineering)، تدارکات (Procurement) و اجرا (Construction) تشکیل شده است.



در این روش قراردادی پیمانکار مسئول طراحی، تدارکات و اجرا می گردد و ریسک کارفرما کاهش می یابد؛ زیرا با انتقال تمامی فعالیت های طرح به پیمانکار، کارفرما از این مسئولیت ها مبری می شود. اغلب پروژه های زیربنایی و صنعتی در کشورهای توسعه یافته به این روش اجرا می شوند. در صورت تغییرات طراحی توسط پیمانکار EPC کیفیت به طور محسوسی کاهش می یابد. همچنین پیمانکار EPC ممکن است برای حفظ سود خود خدمات کمتری ارائه دهد.