بسم الله الرحمن الرحیم

پرسش و پاسخهای پیمانکاری
در
طرحهای عمرانی

ویرایش دوم

مؤلف:
مهندس محمدعلی فرشادفر
کارشناس رسمی دادگستری

نشرنوآور

تلفن ۲-۶۶۴۸۴۱۰۱

سرشناسه	: فرشادفر، محمدعلی، ۱۳۴۹ –
عنوان و نام پدیدآور	: پرسش و پاسخهای پیمانکاری در طرحهای عمرانی/تهیه و تنظیم محمدعلی فرشادفر.
وضعیت ویراست	: ویراست ۲.
مشخصات نشر	: تهران: نوآور، ۱۳۸۹.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۶ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۰۱۷-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: طرح‌های عمرانی -- ایران -- قراردادها
موضوع	: پیمانکاری -- ایران-- پرسش‌ها و پاسخ‌ها
رده بندی کنگره	: ۱۳۸۹ ۳۵ف۴ط/ HC ۴۸
رده بندی دیویی	: ۳۳۸/۹۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴۲۵۲۱۲

پرسش و پاسخهای پیمانکاری در طرحهای عمرانی

مؤلف: مهندس محمدعلی فرشادفر
ناشر: نوآور
شمارگان: ۲۰۰۰ نسخه
حروف‌نگاری: واحد رایانه نوآور
مدیر تولید: محمدرضا نصیرنیا
نوبت چاپ:
قیمت:
شابک: ۵-۰۱۷-۱۶۸-۶۰۰-۹۷۸

نمایشگاه دائمی کتاب با تخفیف در:
مرکز پخش نوآور: تهران ـ خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای ژاندارمری نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه دوم، واحد ۶
تلفن مرکز پخش:۹۲-۶۶۴۸۴۱۹۱- ۰۹۱۲۶۰۶۲۳۸۳
www.noavarpub.com

حق چاپ و نشر برای ناشر محفوظ است.

فهرست مطالب

مقدمه
پرسش و پاسخهای فرآیند برگزاری مناقصه
پرسش و پاسخهای شرایط عمومی پیمان
پرسش و پاسخهای موافقتنامه در قراردادهای فهرست بهائی
پرسش و پاسخهای پیمان با نرخ مترمربع زیربنا
پرسش و پاسخهای تعدیل آحاد بهاء
پرسش و پاسخهای مابه‌التفاوت مصالح
پرسش و پاسخهای تأخیر در پرداختها
پرسش و پاسخهای ضریب پیمان
پرسش و پاسخهای ضریب منطقه‌ای
پرسش و پاسخهای ضریب بالاسری
پرسش و پاسخهای ضرایب طبقات و ارتفاع
پرسش و پاسخهای ضریب همترازی
پرسش و پاسخهای تجهیز و برچیدن کارگاه
پرسش و پاسخهای کسورات قانونی
پرسش و پاسخهای فهرست بهای ابنیه
پرسش و پاسخهای عملیات تخریب
پرسش و پاسخهای عملیات خاکی با دست
پرسش و پاسخهای عملیات خاکی با ماشین
پرسش و پاسخهای متفرقه
پرسش و پاسخهای معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی ریاست جمهوری
پرسش و پاسخهای بخشنامه نحوه ارایه پیشنهاد قیمت از سوی پیمانکاران
پرسش و پاسخهای بخشنامه انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سر جمع (Lump sum)
پرسش و پاسخهای فهرست بهای رشته ابنیه سال ۱۳۸۸
پرسش و پاسخهای متفرقه فهرست‌بها
منابع و مآخذ

تلفن ۶۶۴۸۲۹۶۰

مقدمه

پرسش و پاسخهای پیمانکاری مجموعه‌ای است فراگیر از همهٔ فرآیندهای مرتبط با طرحهای عمرانی از بدو پیدایش یک پروژه تا مرحلهٔ تکمیل و بهره‌برداری. روش بکار رفته شیوه‌ای جدید و نو در بیان و استخراج نکات مهم و اساسی امور پیمانکاری در قالب پرسش و پاسخهایی کاربردی برای درک بهتر و افزایش حساسیت‌های کارشناسان به این نکات می‌باشد، تا آنجا که ممکن بوده به جهت حفظ صحت و اصالت پاسخها سعی شده است منابع مورد رجوع آورده شود، در جاهائیکه از ذکر منابع خودداری شده است، پاسخهای تهیه شده از اجماع نظر کارشناسان سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران بهره گرفته شده است، در طی سالیان متمادی فعالیت در این حوزه بارها و بارها شاهد اختلاف‌نظرهای فراوان فی‌مابین کارفرمایان و پیمانکاران در بررسی و تفسیر اسناد و مدارک پیمان بوده تا بدانجا که بخشهایی تحت عنوان کمیته‌های حل اختلاف، کمیته‌های رسیدگی و پیمان و یا اظهارنظر کارشناسان رسمی دادگستری به صورت فزاینده در استانها، به اختلاف‌های ارجاع شده رسیدگی می‌نمایند، سعی شده است عمده این موارد را دسته‌بندی و در قالب پرسش و پاسخ برای تنویر افکار آورده شود، ذکر این نکته لازم و ضروری است که در موارد اختلاف در تفسیر اسناد و مدارک پیمان رای و نظر مراجع حقوقی حل اختلاف ملاک عمل می‌باشد.

محمد علی فرشادفر
کارشناس رسمی دادگستری

تلفن: ۲-۶۶۴۸۱۹۱

پرسش و پاسخهای فرآیند برگزاری مناقصه

سؤال ۱) در زمان تشکیل کمیسیون مناقصه کدامیک از اعضای کمیسیون مناقصه مجاز به معرفی نماینده می‌باشد؟ و کدامیک مجاز به معرفی نماینده یا جانشین نمی‌باشند؟

پاسخ) بر اساس ماده ۵ قانون برگزاری مناقصات؛ کمیسیون مناقصه از اعضای زیر تشکیل می‌گردد.

۱- رئیس دستگاه مناقصه‌گزار یا نماینده وی.

۲- ذیحساب یا بالاترین مقام مالی دستگاه مناقصه‌گزار حسب مورد.

۳- مسؤل فنی دستگاه مناقصه‌گزار یا واحدی که مناقصه به درخواست وی برگزار می‌شود.

با توجه به شرح فوق‌الذکر در مناقصات یک مرحله‌ای صرفاً رئیس دستگاه مناقصه‌گزار مجاز به معرفی نماینده یا جاشین در کمیسیون مناقصه می‌باشد، و دو عضو دیگر مجاز به معرفی نماینده نمی‌باشند، در مناقصات دو مرحله‌ای نیز کمسیون مناقصه با حضور رئیس دستگاه مناقصه‌گزار تشکیل می‌گردد.

سؤال ۲) کمیسیون مناقصه در چه صورتی رسمیت دارد و تصمیمات آن در چه شرایطی معتبر خواهد بود؟

پاسخ) به استناد ردیف ج مادهٔ ۵ قانون برگزاری مناقصات؛ کمیسیون با حضور هر سه نفر اعضای مزبور رسمیت دارد و تمام اعضاء مکلف به حضور در جلسه و ابراز نظر هستند، تصمیمات کمیسیون با رای اکثریت اعضاء معتبر خواهد بود.

سؤال ۳) مناقصه محدود، در ردهٔ مناقصه‌های یک مرحله‌ای قرار می‌گیرد یا دو مرحله‌ای؟

پاسخ) بر اساس ردیف الف ماده ۴ قانون برگزاری مناقصات در تعریف مناقصه یک مرحله‌ای آمده است؛ «مناقصه یک مرحله‌ای، مناقصه‌ای است که در آن نیازی به ارزیابی فنی بازرگانی پیشنهادها نباشد، و پاکتهای پیشنهاد مناقصه‌گران در یک جلسه گشوده و در همان جلسه برنده مناقصه تعیین می‌شود.»

با توجه به تعریف فوق‌الذکر سه شرط برای تعیین نوع مناقصهٔ یک مرحله‌ای حائز

اهمیت می‌باشد،

۱- ارزیابی فنی و بازرگانی پیشنهاد انجام نگیرد.

۲- تمامی پاکات الف، ب، ج پیشنهاددهندگان در یک جلسه گشوده شود.

۳- در همان جلسه برنده مناقصه معین گردد.

در مناقصات محدود هر سه شرط فوق‌الذکر رعایت می‌گردد، لذا می‌توان مناقصات محدود را در ردهٔ مناقصات یک مرحله‌ای قرار داد، ذکر این نکته نیز ضروری می‌باشد که انتخاب پیمانکاران برای مناقصات محدود از لیست کوتاه پیمانکاران ارزیابی شده توسط مراجع ذی‌صلاح دولتی می‌باشد که بر اساس آیین‌نامه مربوطه ارزیابی و انتخاب شده‌اند.

سؤال ۴) در کدام موارد شکایات رسیده به هیات رسیدگی به شکایت قابل بررسی نمی‌باشد؟

پاسخ) بر اساس تبصره یک ماده ۸ قانون برگزاری مناقصات داریم.

موارد زیر مشمول رسیدگی از سوی هیات رسیدگی به شکایات نیست:

۱- معیارها و روشهای ارزیابی پیشنهادها.

۲- ترجیح پیشنهاددهندگان داخلی.

۳- اعتراضاتی که یک ماه پس از اعتبار پیشنهادها ارسال شده باشد.

۴- شکایات برندگان مناقصات پس از انعقاد قرارداد.

سؤال ۵) مبلغ نصاب در معاملات کوچک، متوسط و عمده چه مبلغی می‌باشد؟ مبلغ برآورد اولیه یا مبلغ مورد معامله؟

پاسخ) بر اساس تبصره ۲ و ۳ ماده ۳ قانون برگزاری مناقصات داریم:

مبلغ نصاب برای معاملات کوچک و متوسط مبلغ مورد معامله، و در معاملات عمده مبلغ برآوردی واحد متقاضی معامله می‌باشد، مبلغ یا برآورد معامله مشمول هر یک از نصاب‌های فوق نباید با تفکیک اقلامی که به طور متعارف یک مجموعه واحد تلقی می‌شوند، به نصاب پایین‌تر برده شود.

سؤال ۶) فراخوان مناقصه عمومی حداقل در چند نوبت باید در روزنامه‌های کثیرالانتشار کشور یا استان مربوطه منتشر گردد؟

پاسخ) بر اساس بند «ب» ماده ۱۳ قانون برگزاری مناقصات؛ فراخوان مناقصه عمومی باید به تشخیص مناقصه‌گزار از دو تا سه نوبت حداقل در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار

کشوری یا استان مربوط منتشر گردد.

سؤال ۷) آیا دعوت از مناقصه‌گران یا نمایندگان آنها در جلسه گشایش پیشنهادهای مالی الزامی می‌باشد؟

پاسخ) به استناد بند «د» ماده ۱۸ قانون برگزاری مناقصات؛ دستگاه مناقصه‌گزار مکلف است از مناقصه‌گران یا نمایندگان آنها جهت حضور در جلسه گشایش پیشنهادهای مالی دعوت نماید.

اعلام این دعوت می‌تواند در آگهی عمومی دعوت به مناقصه که در روزنامه‌های کثیرالانتشار درج می‌گردد آورده شود.

سؤال ۸) کمیسیون مناقصه در هنگام ارزیابی مالی و تعیین برنده مناقصه آیا لزوماً باید کمترین قیمت پیشنهادی را به عنوان برنده مناقصه اعلام نماید؟

پاسخ) به استناد بند «الف» ماده ۲۰ قانون برگزاری مناقصات؛ هنگام ارزیابی مالی، مناقصه‌گری که مناسب‌ترین قیمت را حائز شده باشد، به عنوان برنده اول اعلام خواهد شد. در تفسیر مناسب‌ترین قیمت مدتهای مدیدی است که در میان کارشناسان و کمیته‌های فنی تصمیم‌گیر در طرحهای عمرانی بحث و تبادل نظر صورت گرفته است، شاید به نظر عدهٔ زیادی از کارشناسان و مسؤلین امر لفظ مناسب‌ترین از شفافیت و صراحت لازم برای اخذ تصمیم و انتخاب پیمانکار برنده مناقصه برخوردار نباشد، شاهد هستیم که در کلیهٔ دستگاه‌های اجرایی عمدتاً و نه کامل لفظ مناسب‌ترین را معادل کمترین قیمت در نظر گرفته و کمترین قیمت پیشنهادی را به عنوان برنده مناقصه اعلام می‌نمایند، شاید یکی از دلایل این رویه به جهت حفظ احتیاط در هنگام پاسخگویی به مراجع نظارتی از قبیل سازمان بازرسی و دیوان محاسبات می‌باشد، آنچه که در قانون مناقصات صراحتاً به آن اشاره شده است اینست که مناسب‌ترین لزوماً کمترین قیمت نمی‌باشد، کمیسیون مناقصه می‌تواند قیمتهای پیشنهادی بالاتر را نیز انتخاب نماید و در صورت نیاز جهت بررسی مبانی قیمت‌های پیشنهادی آنرا به کمیتهٔ فنی بازرگانی ارجاع و جوابیه اخذ نماید، با ابلاغ بخشنامه جدید آنالیز بها به تفکیک فصول فهرست بها امکان بررسی سریع و دقیق مبانی قیمتهای پیشنهادی توسط کمیسیون مناقصه بیش از پیش مهیا گردیده است. به نظر می‌رسد کمیسیون مناقصه برای آنالیزهای ارائه شده به تفکیک فصول فهرست بها می‌تواند مناسب‌ترین قیمت را استخراج و برنده را اعلام نماید.

سؤال ۹) در چه شرایطی مناقصه غیر از برنده اول، برنده دوم نیز خواهد داشت؟

پاسخ) به استناد بند «الف» مادهٔ ۲۰ قانون برگزاری مناقصات؛ برنده دوم در صورتی اعلام می‌شود که تفاوت قیمت پیشنهادی وی با برنده اول، کمتر از مبلغ تضمین شرکت در مناقصه باشد.

با بررسیهای بعمل آمده و مناقصات فراوانی که در سنوات اخیر انجام شده مشاهده گردیده که تفاوت اشاره شده بسیار اندک می‌باشد و مناقصات عمدتاً نفر دوم ندارند.

سؤال ۱۰) حداکثر زمان عقد قرارداد با برنده مناقصه به چه میزان می‌باشد و آیا این زمان قابل تمدید می‌باشد؟

پاسخ) بر اساس بند «الف» مادهٔ ۲۱ قانون برگزاری مناقصات؛ قرارداد با برنده مناقصه، باید پیش از پایان مدت اعتبار پیشنهادها منعقد شود، مدت اعتبار معمولاً در آگهی روزنامه درج می‌گردد. این مدت حداکثر برای یک بار و برابر مدت پیش‌بینی شده در اسناد مناقصه قابل تمدید است.

سؤال ۱۱) در صورت امتناع برنده اول از انعقاد قرارداد، با او چگونه رفتار خواهد شد؟

پاسخ) بر اساس بند «ب» ماده ۲۱ قانون برگزاری مناقصات؛ قرارداد با برنده اول در مهلت پیش‌بینی شده در اسناد، منعقد خواهد شد. چنانچه برنده اول از انعقاد قرارداد امتناع نماید و یا ضمانت انجام تعهدات را ارائه ننماید، تضمین شرکت در مناقصه وی ضبط و قرارداد با برنده دوم منعقد می‌گردد. در صورت امتناع نفر دوم، تضمین وی نیز ضبط و مناقصه تجدید خواهد شد.

سؤال ۱۲) آیا در مناقصات محدود نیاز به انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار می‌باشد؟

پاسخ) خیر در مناقصات محدود نیازی به انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار نمی‌باشد. و فراخوان مناقصه از طریق ارسال دعوتنامه برای مناقصه‌گران صلاحیتدار به اطلاع مناقصه‌گران می‌رسد.

سؤال ۱۳) در مناقصات محدود انتخاب مناقصه‌گران (پیمانکاران) چگونه انجام می‌پذیرد؟

پاسخ) بر اساس بند «ب» ماده ۲۶ قانون برگزاری مناقصات؛ انتخاب مناقصه‌گران از فهرستی است که در آن مناقصه‌گران بر اساس ارزیابی کیفی توسط هیئت بازرگانی – فنی