



بررسی مسائل پیمانکاران در حوزه نظام فنی و اجرایی

۱۶

پیام آب و گرن

ارگان رسمی سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران
PAYAM-E-ABADGARAN

۴۰۸

Syndicate Of Iran Construction Companies Monthly Magazine

No.408 DEY 1401 (Jaun .2023)

سال ۴۰ | بهمن و اسفند ماه ۱۴۰۱ | شماره ۴۰۷ دوره جدید ۱۷۷ | قیمت: ۱۰۰۰۰۰۰ ریال

جایگاه قراردادهای پیمانکاری طرحهای عمرانی در اقسام مختلف عقود

۲۲

آیا اجرای پروژههای عمرانی در شرایط کنونی ممکن است؟

۴

پیمانکاران سختترین سالها را می گذرانند

مجمع عمومی عادی سالیانه سندیکا مطرح شد

۶



زیبا که این است جهان
از باد نوز که جوان شد
عطار



MINIMAL

CERAMIC Design and technology by Italy



نشانی : خیابان بنی هاشم ، مجتمع
تجاری اداری رضوان پلاک ۱۰۶ واحد ۱۴
TEI : 021- 22302250 / 22302270
Instagram : minimal_ceram
E-mail : a.ceramshahr@gmail.com



Nacentile Inds.co.
(P.L.S)



PMA



دارای مشخصه فنی C2TE
طبق استاندارد بین‌المللی EN12004 اروپا



قدرت چسبندگی بالا

مناسب چسباندن سرامیک روی کف
در فضاهای داخلی

کاتالوگ
کامل
محصولات



pma.co.ir

www.pma.co.ir

تهران، خیابان شیخ بهایی، خیابان برزیل غربی، پلاک ۸۰

۰۲۱ ۴۵۶۰۹



HEPCO

ENGINEERING & PARTS CO



شرکت مهندسی و قطعات ماشین آلات راهسازی ایران

محصولات سایز کوچک راهسازی



تولید کننده رولیک و انواع جک های هیدرولیکی ماشین آلات راهسازی و معدنی



آدرس: تهران کیلومتر ۱۹ جاده قدیم کرج نبش خیابان لطیف جباری تلفن تماس: ۴۴۹۸۱۴۵۴ - ۴۴۹۸۸۹۱۷ دورنگار: ۴۴۹۸۸۹۱۵ - ۰۲۱

Email: Hepcoengineering@GMAIL.COM

تلفن همراه: ۰۹۱۲۳۲۲۴۰۰۱ - ۰۹۱۲۲۴۰۸۵۴۷



ارگان رسمی سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران

PAYAM-E-ABADGARAN

سال ۴۰ | بهمن و اسفند ۱۴۰۱ | شماره ۴۰۸ دوره جدید ۱۷۸

Syndicate Of Iran Construction Companies
Monthly Magazine

- حروفچینی، امور بازرگانی و اشتراک: فریبا پورآقا
- خبرنگار: آرزو نوری
- عکس و صفحه‌آرایی: داود خانی
- مسئول تبلیغات و آگهی: سید مهدی برقی
- لیتوگرافی و چاپ: پیمان نواندیش (۸۸۸۲۸۷۳۴)

- صاحب امتیاز: سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران
- مدیرمسئول: جواد خوانساری
- شورای سیاست‌گذاری:
- منوچهر ملکینانی فرد (نماینده هیأت مدیره)
- جواد خوانساری (مدیرمسئول)
- بهمن دادمان (رئیس هیأت مدیره)
- ایرج گلابتونچی (دبیر سندیکا)
- سالار علیاری (خزانه‌دار سندیکا)
- محمود مصطفی‌زاده (سر دبیر)
- رئیس کمیسیون انتشارات: منوچهر ملکینانی فرد
- سر دبیر: محمود مصطفی‌زاده
- کمیسیون انتشارات و تحریریه:
- منوچهر ملکینانی فرد
- محمود مصطفی‌زاده
- محمدعلی پور شیرازی
- مجتبی ضرابی

ایرج گلابتونچی
توحید زورچنگ
مریم خوانساری

فهرست مطالب

- | | | | |
|--|----|---|----|
| نگاهی اجمالی به زلزله‌های دوگانه ترکیه و درس‌هایی از آن
/ مقاله | ۳۸ | آیا اجرای پروژه‌های عمرانی در شرایط کنونی ممکن است؟
/ سرمقاله | ۴ |
| مصوبه مولدسازی خمیر مایه یک فساد است
/ مقاله | ۴۲ | پیمانکاران سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند
/ مجمع عمومی سندیکا | ۶ |
| دلایل گرانی انفجاری مسکن
/ مقاله | ۴۳ | بررسی مسائل پیمانکاران در حوزه نظام فنی و اجرایی
نشست با مسئولان نظام فنی و اجرایی | ۱۶ |
| دستورالعمل تبدیل اسناد خزانه اسلامی
به وجه نقد در طرح‌های تملک / مقاله | ۴۴ | جایگاه قراردادهای پیمانکاری طرح‌های عمرانی
در اقسام مختلف عقود / مقاله | ۲۲ |
| کاهش بودجه عمرانی زینده نیست
/ گفتگو | ۴۵ | پرسش و پاسخ حوزه تامین اجتماعی / با حضور مدیرکل اسبق
واحد درآمد سازمان تامین اجتماعی در سندیکا | ۳۱ |
| قرارداد ساخت ۱.۲ میلیون مسکن در ۴ سال، با یک شرکت
چینی نهایی شد / تهاتر نفت در برابر مسکن | ۴۷ | نکات مهم در واگذاری و صلح سهام
/ مقاله | ۳۴ |
| ایران در ارمنستان ساخت و ساز می‌کند؟
/ اخبار صنعت | ۴۸ | بهاریه
/ شعر | ۳۵ |
| اعضای جدید سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران
در سال ۱۴۰۱ / سندیکا | ۴۹ | اولین اتوبان (آزادراه) و آزادراه اصلی در ایران
/ مقاله | ۳۶ |
| | | بخش خصوصی کمکی بر رفع کمبود بودجه عمرانی
/ خبر | ۳۷ |

نوشته‌های نویسندگان، لزوما نظرات نشریه نیست. نقل مطالب نشریه فقط با ذکر ماخذ مجاز است.

کمیسیون انتشارات در رد یا قبول مقالات ارسالی مختار است و در ویرایش علمی، ادبی و خلاصه‌سازی آن مجاز است، در ضمن مقالات ارسالی عودت داده نمی‌شود

تهران، خیابان طالقانی، بین میدان فلسطین و خیابان ولیعصر، خیابان شهید برادران مظفر (صبای جنوبی)،

شماره ۸۶، ک.پ: ۱۴۱۶۹۶۴۶۹۱ | تلفن: ۶۶۹۷۱۳۹۹-۶۶۴۴۲۶۱-۶۶۴۴۲۶۱

فکس: ۶۶۴۴۴۰۸۴ | پست الکترونیکی:

payamabadgaran.ir@gmail.com

نشانی الکترونیکی: www.acco.ir

www.payamabadgaran.ir



آیا اجرای پروژه‌های عمرانی در شرایط کنونی ممکن است؟

نماید. ثانیاً شاخص‌های تعدیل در یک فرآیند منطقی و بر مبنای استعلام‌های دقیق با مشارکت ذینفعان شاغل در حوزه و خارج از هرگونه حکم دستوری و بر مبنای منافع ملی و واقعیات و عدالت محور و رعایت حقوق بیت‌المال و حق الناس محاسبه گردند و بر پروژه‌هایی فرضی نافذ در شرایط روز اعمال گردند تا حقی تضييع نگردد.

از نظر نویسندگان، از جامعه بزرگ سازندگان و آبادگران هیچ مطلبی نباید پوشیده باشد نه پروژه‌های فرضی و نه استعلام‌های دریافتی، به عبارت دیگر بخش خصوصی طرف قرارداد کاملاً محرم بوده و حق دارد خواهان شفافیت در محاسبات باشد، زیرا ذینفع است و نباید نحوه عمل سازمان برنامه و بودجه به عنوان امین هر دو طرف قرارداد، خدای ناکرده موجب بی‌اعتمادی یک طرف قرارداد شود!

در این رابطه قائل شدن هر ضریبی بر استعلام‌های دریافتی از بخش‌های مختلف هیچ منطقی ندارد و مورد تأیید نیست و مغایرت کامل در امانت‌داری برای پرداخت حق الناس است! به همین دلیل و برای رفع هرگونه شبهه‌ای وجود نمایندگانی از بخش خصوصی در رسیدگی به استعلامات و در محاسبات و اعمال بر پروژه‌های فرضی و در مراحل تأیید و تصویب ضرورت تام دارد.

لازم است به این نکته ظریف و حائز اهمیت توجه داشته باشیم که شاخص تعدیل بر کار واقعی انجام شده در هر زمان واقعی باید اعمال گردد و تقسیم کارهای انجام شده در محدوده‌های سه ماهه از روی ناچاری می‌باشد. زیرا شاخصها به صورت سه ماهه محاسبه و انتشار می‌یابد.

نافذ است و پیمانکار حق ندارد بابت تورم آینده عددی را پیش‌بینی نماید و براساس شرایط عمومی پیمان طرفین قرارداد سازمان برنامه و بودجه را مرجعی مطمئن می‌دانند که با اعلام شاخص‌های تعدیل که مطابق عرف مربوط به هر سه ماه می‌باشد، تورم را اعم از مثبت یا منفی اعلام نماید.

لازم است توجه شود که عملاً آبادگران پیمانکار با قیمت خود بدون احتساب تورم قرارداد منعقد می‌نمایند نه با فهرست بها، گرچه در بحث قیمت‌های جدید و غیره بازهم فهرست بها مبنای قضاوت کارفرمایان می‌باشد. در ظاهر قضیه چون قیمت پیشنهادی پیمانکار در صورت کسر و برآورد بر مبنای فهرست بها با ضرایب فوق‌الذکر در مخرج کسر قرار می‌گیرند و قرارداد با حاصل ضرب مخرج کسر در ضریب حاصل از تقسیم فوق انجام می‌شود، به نظر می‌رسد که به هر حال پیمانکار با فهرست بهای پایه در حال اجرای کار است.

در عمل با تفکیک از طریق تناسب خطی در سه ماهه‌های انجام کار و اینکه میزان کارکردهای بین دو صورت وضعیت در کدام سه ماهه‌ها قرار می‌گیرند، شاخص‌های تعدیل براین کارکردها اعمال می‌گردد و صورت وضعیت تعدیل محاسبه می‌گردد، لذا از نظر ریاضی این تناسب فقط در یک رابطه خطی یعنی ضرایب زاویه ثابت می‌تواند نافذ و معتبر باشد، لذا فهرست بها و تعدیل مربوطه زمانی در اجرای کار می‌تواند نافذ و معتبر باشد که اولاً میزان افزایش و کاهش (نرخ تورم) از یک رابطه خطی با ضریب زاویه ثابت، لااقل در طول سه ماهه‌ها تبعیت

آیا انعقاد قراردادهای جدید یا ادامه قراردادهای در دست اجرا با فهرست بهای پایه و پرداخت هزینه‌ها ناشی از تورم از طریق شاخص‌های تعدیل در این شرایط همچنان ممکن است؟

محاسبه و انتشار فهرست بهای پایه در رشته‌های مختلف توسط سازمان برنامه و بودجه کار بسیار سنجیده و درستی است زیرا این فهرست بها عملاً متر اندازه‌گیری در برآورد اجرای یک طرح است و قطعاً هر چه فهرست بها به لحاظ قیمت تمام شده نافذتر و دقیق‌تر باشد عملاً برآورد اولیه طرح دقیق‌تر انجام می‌شود و در تأمین بودجه اولیه کمک مؤثری می‌نماید، قطعاً هر چه این متر اندازه‌گیری از واقعیت بازار فاصله داشته باشد به همان اندازه در تأمین بودجه و در زمان به موقع اجرای کار اثرات نامطلوب و زیانباری خواهد داشت.

از آنجا که فهرست بها برای اجرای کار در تهران و شرایط معمول تهیه می‌شود و فاقد هزینه‌های بالاسری می‌باشد، لذا با اعمال ضریب بالاسری و ضرائب منطقه و متناسباً ضریب طبقه و سایر ضرایب آن را تبدیل به برآوردی برای اجرای کار در منطقه مورد نظر و متناسب با ماهیت کار می‌نمایند.

از نظر اصول مهندسی، آبادگران پیمانکار باید برای شرکت در مناقصه طرح را به درستی مورد بررسی قرار داده و قیمت خود را با آنالیزهای لازم برای آن طرح روی تک، تک، ردیف‌های اجرایی و محاسبه ضریب بالاسری برای آن طرح و آن محل خاص محاسبه نمایند.

محاسبه دقیق پیمانکار برای زمان مناقصه



با توجه به توضیحات فوق الذکر، پس برای رعایت عدالت و اجرای به موقع و با کیفیت پروژه‌ها و امکان برآورد دقیق اولیه و توفیق در اجرای طرح‌ها بر اساس زمانبندی منطقی و اولیه، نیاز است به اینکه:

اولاً: فهرست بها دقیق و نافذ و معتبر باشد. ثانیاً: شاخص‌های تعدیل دقیق، جامع و صحیح بوده و به موقع منتشر شوند.

ثالثاً: قیمت پیشنهادی پیمانکار در روز برگزاری مناقصه جامع و نافذ و معتبر باشد. رابعاً: با پرداخت‌های به موقع کارکردها انضباط لازم در فرآیند اجرای یک پروژه وجود داشته باشد.

در شرایط کنونی که متأسفانه قیمت مصالح، ماشین‌آلات و هزینه‌های تعمیرات و وسایل یدکی کمرشکن و دستمزدها لحظه به لحظه تغییر می‌یابند حتی هزینه کانتینر در کارگاهها دهها برابر افزایش یافته و این افزایش حتی برای یک هفته از یک رابطه خطی با ضریب زاویه ثابت پیروی نمی‌کند، آیا مکانیزم فهرست بها و شاخص‌های تعدیل سه ماهه حتی یک ماهه می‌تواند نافذ و معتبر باشد و رافع مشکل مالی و اقتصادی در طرح‌ها باشد؟

در شرایط امروز که قیمت مصالح و ماشین‌آلات و تعمیرات و نرخ‌های وسایل یدکی و دستمزدها لحظه به لحظه در حال افزایش بی‌قاعده و لجام‌گسیخته است که به صراحت می‌توان گفت در طول بیش از ۷۵ سال سازندگی زیربنای کشور بی‌سابقه است، دیگر مکانیزم فهرست‌بهای پایه و شاخص‌های تعدیل برای انعقاد قراردادهای جدید کارایی لازم را ندارد و از ریسک بسیار بالایی برای بخش خصوصی برخوردار است، حتی قراردادهای در دست اجرا نیز در ادامه نیاز به اتخاذ راهکارهای متفاوتی است که متناسباً در پروژه‌ها لازم است اعمال گردد.

به نظر می‌رسد در اجرای طرح‌های جدید تنها روشی که می‌تواند مقبول باشد، اجرای کار به روش مدیریت است با پرداخت ضریبی از هزینه‌های تمام شده به پیمانکار اجرا کننده متناسب با هزینه کادر مدیریت یعنی به صورت $cost plus$ می‌باشد.

در مورد پروژه‌های در دست اجرا، اصولی باید مورد توجه کارفرمایان محترم قرار گیرد.

۱- شرکتهای آبادگر طرف قرارداد در به وجود

آمدن شرایط فعلی هیچ نقشی نداشته‌اند و این شرایط غیرقابل پیش‌بینی بوده و بر پروژه تحمیل گردیده است.

۲- شرایط امروز کاملاً از مصادیق فورس مازور است.

۳- حفظ شرکتهای آبادگر پیمانکار به عنوان سرمایه‌های واقعی ملی اولویت اول محسوب می‌گردد.

۴- مفاد شرایط عمومی پیمان، برای یک شرایط عادی و افزایش کاهش نرخها به صورت خطی در ضریب زاویه اندک نوشته شده و امروز نمی‌توان همچنان بر دو واژه "کارفرما می‌تواند" و "پیمانکار باید" انتظار اجرای طرح را داشت. بنابراین لازم است از این شرایط با حداقل خسارت گذر نمود با راهکارهایی نظیر:

الف- اگر پیمانکار طرف قرارداد درخواست تعلیق یا خاتمه پیمان را نمود، به درستی به استدلال ایشان توجه و موافقت گردد.

ب- تثبیت نرخ مصالح به خصوص در کارهای ساختمانی و تاسیساتی بر اساس آنچه در آنالیزهای قیمت پیشنهادی پیمانکار آمده و حذف تعدیل از این مقطع و پرداخت مازاد بر نرخ پیمان از محل طرح و قطعاً خرید مصالح از محل طرح و بنا به درخواست پیمانکار مورد قبول کارفرما قرار گیرد.

این روش بر پروژه‌ها متناسب با ماهیت پروژه و آیت‌های کلیدی می‌تواند با گسترش بیشتری درخواست و اعمال گردد.

تبصره: کارفرمایان محترم توجه داشته باشند که حداکثر ریسک مقبول در این قراردادها برای سازندگان و پیمانکاران ۵٪

به نظر می‌رسد در اجرای طرح‌های

جدید تنها روشی که می‌تواند

مقبول باشد، اجرای کار به روش

مدیریت است با پرداخت ضریبی از

هزینه‌های تمام شده به پیمانکار

اجرا کننده متناسب با هزینه

کادر مدیریت یعنی به صورت

cost plus می‌باشد.

مقرر بوده که همان تضمین اجرای تعهدات می‌باشد، در حالی که پیمانکاری که تعهدات خود را انجام داده و امروز شرایط حاکم بر وضعیت اقتصادی کشور چنین وضعیت بی‌سابقه‌ای را موجب گردیده نباید انتظار ریسک بیشتری از او وجود داشته باشد.

ج- سه نیروی مؤثر در اجرای طرحها یعنی کارفرما - مشاور - پیمانکار با درک درست از شرایط با استفاده از روش‌ها و راهکارهای گوناگون که به نمونه‌هایی از آن اشاره شده تلاش نمایند که با حداقل خسارت این شرایط را مدیریت نمایند و اولویت اصلی با حفظ نیروهای سازنده یعنی شرکتهای بخش خصوصی شاغل و طرف قرارداد باشد.

د- از نظر این نویسنده که حدود ۵۰ سال در سازندگی کشور عزیز شاغل بوده است، اصولاً شرایط امروز از نظر افزایش لحظه‌ای نرخ مصالح، ماشین‌آلات، وسایل یدکی، ابزار و وسایل کار، دستمزد نیروهای متخصص و غیر آن و تمامی ارکان مؤثر در اجرای طرحها، در طول ۷۰ سال سازندگی کشور بی‌سابقه بوده است، از مصادیق ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان یعنی بروز حوادث قهری است، همانطور که ملاحظه می‌فرمایید در ماده مذکور پس از اشاره به بروز یکسری وقایع اضافه می‌نماید: "حوادث مشابه خارج از کنترل از طرف پیمان که در منطقه کار وقوع یابد و ادامه کار را برای پیمانکار ناممکن سازد جزو حوادث قهری به شمار می‌رود".

امروزه شرایط تحمیلی بر طرحها خارج از کنترل از طرف پیمان می‌باشد! لذا لازم است عبور از این شرایط با استفاده از ماده مذکور مد نظر قرار گیرد.

در خاتمه متذکر می‌شود، عبور از شرایط فعلی با حداقل خسارات، فقط با درک صحیح و عمیق از شرایط و همکاری و همگامی عوامل اجرای طرح یعنی کارفرما، مشاور، پیمانکار و قطعاً مساعدت و هدایت سازمان برنامه و بودجه میسر می‌باشد.

با آرزوی سلامت و توفیق هر چه بیشتر برای همه ایرانیانی که قلبشان برای ارتقاء هر چه بیشتر وطن عزیز می‌تپد، کلام را به پایان می‌رسانم.

مهندس منوچهر ملکبانی فرد



پیمانکاران سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند



• مجمع عمومی عادی سالیانه سندیکا در نوبت سوم خود روز دوشنبه ۱۵ اسفند در محل سندیکا برگزار شد تا ضمن بررسی عملکرد هیات مدیره در سال گذشته، و بررسی خط مشی سندیکا در سال پیش رو، به مشکلات صنعت احداث و راهکارهای برون رفت از آنها پردازد. اغلب حاضران در این مجمع با اشاره به مشکلات فعالان صنعت احداث در حوزه‌های مختلف، اذعان داشتند که پیمانکاران سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند و تنها راه برای عبور از این شرایط همصدایی فعالان اقتصادی در گفتگو با مسئولان است. در آغاز این نشست و طبق تشریفات قانونی، مهندس بهمن دادمان به عنوان رئیس جلسه، مهندس عین‌الله ظاهری و مهندس سیروس محسنین به عنوان ناظر و خانم مهندس آزاده عمرانی به عنوان منشی جلسه انتخاب شدند.

می‌توانیم در کنترل بخش‌هایی از بحران تاثیرگذار باشیم از جمله اینکه در ارائه پیشنهاد برای مناقصات محتاط باشیم و ریسک آتی را در آن لحاظ کنیم. دلیل مشخص این کار علاوه بر بی‌ثباتی در بازار، شک و تردید در نحوه جبران این افزایش‌ها است که در کلمه تعدیل خلاصه می‌شود. با شرکت در مناقصات پا در آتشی می‌گذاریم که هیچ کدام از مولفه‌های آن در اختیار ما نیست. متأسفانه ما توان تثبیت قیمت‌ها را نداریم و نمی‌توانیم با عواقب بدعهدی کسانی که بر سرنوشت ما تاثیرگذارند روبرو شویم.

وی گفت: پیمانکاران با بحران‌های مختلفی روبرو هستند که بزرگترین آنها نوسانات قیمت و نابسامانی بازار است. در وضعیت بی‌ثبات کنونی مدیریت کار و آنالیز اولیه پروژه دشوار شده است. تکرار این جمله که «قیمتی که می‌خواهی برای الانه یا الان؟» نشان دهنده همین بی‌ثباتی است. این روزها کاهش ارزش پول، تاخیر در ابلاغ شاخص‌ها و تاخیر در پرداخت به ازای شاخص‌ها مسائل زیادی را رقم زده است. وی افزود: باید در شرایط فعلی به دنبال مدیریت بحران باشیم. بخش عمده‌ای از بحران از ید قدرت ما خارج است اما

در ادامه بهمن دادمان رئیس هیات مدیره سندیکا عنوان کرد: امروز مجمع عمومی عادی سال ۱۴۰۱ برگزار می‌شود اما تکالیف آن مربوط به سال ۱۴۰۰ است. موضوع عمده‌ای که به تاخیر در برگزاری جلسه انجامید همه‌گیری کرونا و به حد نصاب نرسیدن جلسات گذشته بود. البته انتظار این است که در شرایط بحرانی به عنوان اعضای تشکیلی که منافع وجود شرکت‌های آن متاثر از شرایط اقتصادی کشور است دور هم باشیم و مسائل خود را با حمایت اعضا پیگیری کنیم تا در جهت بقای سازمان‌هایی که هر کدام از آنها بخشی از سرمایه ملی هستند قدم برداریم.



گزارش عملکرد سالانه هیات مدیره

در ادامه این نشست، گزارش عملکرد سالانه هیات مدیره در قالب یک مجلد تفصیلی به حاضران ارائه شد. گزارش هیات مدیره شامل مروری بر جلسات، مصوبات و عملکرد هیات مدیره بود. مجلد دیگری در کنار این گزارش به حاضران ارائه شد که شامل مکاتبات سندیکا در طی سال ۱۴۰۰ با سازمان‌ها دولتی و تشکلهای صنعت احداث بود.

دکتر ایرج گلابتونچی دبیر سندیکا نیز عنوان کرد: پیش از هر مطلبی لازم است عنوان کنم که پیرو هم‌اندیشی گذشته و تجمیع نقطه نظرات شما بزرگواران، از آقای قانع‌فر و همکاران ایشان دعوت کردیم در سندیکا حاضر شوند و دغدغه اصلی پیمانکاران را که مسئله تعدیل بود به ایشان منعکس کردیم. پس از این جلسه و با پیگیری‌هایی که صورت گرفت ایشان خبر دادند که قرار است تعدیل موقت سه ماهه سوم، و سه تعدیل موقت ماه به ماه برای زمستان اعلام شود. همچنین قول دادند تا پایان فروردین ۴ شاخص اعلام گردد. درباره تشخیص صلاحیت نیز عنوان کردند که سامانه سازمان این قابلیت را پیدا کرده که کارکرد پیمانکاران طی ده سال گذشته در آن بارگذاری شود.

دبیر سندیکا در ادامه گفت: جلسات هیات مدیره در سال گذشته به صورت هفتگی برگزار شد و رویکرد این جلسات پیگیری مسائل و مشکلات صنف بود، البته هیات مدیره به فراخور موضوعات طرح شده از کمیسیونهای مختلف سندیکا یاری می‌گرفت.

وی افزود: کمیسیونهای سندیکا همچون سالهای گذشته با محوریت بررسی مسائل مبتلابه پیمانکاران و ارایه پیشنهادات کارآمد فعال هستند. کمیسیون فنی روی فهرست بها و تعدیل کار می‌کند و از مراجع اصلی قیمت‌گیری سازمان برنامه درباره نرخ عوامل است. کمیسیون قوانین بررسی و اظهارنظر درباره قوانین تاثیرگذار بر حرفه ما را دنبال می‌کند. با پیگیری همین کمیسیون بود که حفظ قدرت خرید به ۱۸ درصد رسید. مسائل بیمه و مشاغل سخت و زیان‌آور نیز در کمیسیون قوانین پیگیری می‌شود. این کمیسیون موفق

شده آیین‌نامه مشاغل سخت و زیان‌آور را از شورای گفتگو رد کند و به هیات دولت برساند. آیین‌نامه مشاغل سخت و زیان‌آور فشار زیادی به شرکتهای ساختمانی وارد می‌کرد و نیاز به اصلاحات جدی داشت.

گلابتونچی افزود: کمیسیون حقوقی سندیکا در حوزه داوری فعال است و طی سال گذشته ۷ پرونده را بررسی کرده تا اختلاف بین اعضا را به سمت تراضی ببرد یا در نهایت بتواند بر اساس شرایط قراردادی و با داوری اختلاف را پایان دهد. کمیسیون تحقیق و توسعه سندیکا نیز برنامه سالیانه را با رویکرد یک گفتگوی گروهی با اعضای صنف تنظیم کرده تا هیات مدیره از نقطه نظر اعضای سندیکا بهره‌مند شود.

وی با اشاره به فعالیت کمیسیون اقتصاد عنوان کرد: این کمیسیون در آخرین فعالیت خود گزارشی از مصوبه مولدسازی تهیه کرده است که نشان از اشراف این کمیسیون به فضای اقتصادی کشور دارد. کمیسیون انتشارات نیز در هماهنگی کامل با دبیرخانه و هیات مدیره سندیکا اقدام به انتشار مرتب نشریه پیام آبادگران می‌کند که مانند آینه‌ای فعالیت هیات مدیره و نقطه نظرات اعضا را منعکس می‌کند و ارگان مناسبی برای رساندن صدای اعضای



مهندس دادمان:

پیمانکاران با بحران‌های مختلفی روبرو هستند که بزرگترین آنها نوسانات قیمت و نابسامانی بازار است. در وضعیت بی‌ثبات کنونی مدیریت کار و آنالیز اولیه پروژه دشوار شده است.

سندیکا به نهادهای تصمیم‌گیر است. دکتر گلابتونچی با اشاره به جلسات مستمر کمیسیون ماشین‌آلات، و تلاش بی‌وقفه کمیسیون عضویت برای گسترده کردن خانواده سندیکا، تصریح کرد: من به عنوان دبیر این تشکل قدیمی ارادتمند تمام اعضای صنف هستم. توفیق خود را مرهون لطف شما بزرگواران، کمیسیونها و همکاران دبیرخانه می‌دانم و از بابت هر کاستی و کوتاهی احتمالی عذرخواهی می‌کنم.

ارائه عملکرد سال ۱۴۰۰ و تصویب

بودجه سال ۱۴۰۱

در ادامه این نشست مهندس سالار علیاری، عضو هیات مدیره و خزانه‌دار سندیکا گزارش خود را به اعضای صنف ارائه داد. وی در زمینه صورتهای مالی سال ۱۴۰۰ و بودجه لازم برای سال ۱۴۰۱ گزارش تفصیلی خود را ارائه داد که مفاد آن شامل ترازنامه سال ۱۴۰۰ (هزینه و درآمد)، ریز بودجه سال ۱۴۰۱، مجوزهای درخواستی هیات مدیره از مجمع (شامل اختیار تصمیم‌گیری در مورد لغو عضویت شرکتهای غیرفعال) بود که این گزارش با رای اکثریت به تصویب رسید. در همین بخش از مجمع، روزنامه اطلاعات به عنوان روزنامه کثیرالانتشار جهت درج آگاهی‌های مرتبط انتخاب شد. عضویت سندیکا نیز ۸۰۰۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شد.

مهندس بهمن دادمان نیز با تاکید بر این که هیات مدیره در استفاده از اختیارات خود ملاحظات صنفی را رعایت خواهد کرد، تاکید نمود: بیشترین تلاش ما حفظ بنگاههای پیمانکاری فعال در صنعت احداث کشور در تشکلی است که خانه آنهاست.

دکتر گلابتونچی نیز با اشاره به قدمت ساختمان سندیکا که نشان از ریشه‌دار بودن شرکتهای عضو آن دارد تصریح کرد: هزینه نگهداری از این ساختمان قدیمی در کنار هزینه‌هایی مانند تامین هزینه نیروی انسانی سندیکا، هزینه مربوط به مکاتبات، هزینه انتشار نشریه و سایر مجلدات آموزشی و خبری، تنها از منبع حق عضویتها قابل انجام نیست و نیاز به پشتیبانی بیشتر اعضا دارد. البته اعضای سندیکا هیچگاه از حمایت مالی و معنوی خود دریغ نکرده‌اند





تولید و خدمات، نداشتن متولی مشخص پیمانکاری، روش‌های سنتی ساخت‌وساز و مخاطرات زیست‌محیطی، کمبود نیروی انسانی متخصص، فضای مبهم سرمایه‌گذاری در کشور، بی‌توجهی به صدور خدمات فنی و مهندسی، عدم توجه دولت به صنعت ساخت‌وساز و ضرورت ارتباط با پیمانکاران، عدم تعامل موثر و کافی سازمان برنامه‌بودجه با سازمان‌ها و تشکل‌های مهندسی کشور، عدم همکاری و حمایت نهادهای دولتی از بخش خصوصی، عدم به‌روزرسانی ماشین‌آلات و تجهیزات پیمانکاران و سازندگان و تامین قطعات مورد نیاز و اصلی برای انجام تعمیرات راز دیگر مشکلات حوزه قوانین دانست.

تفکیک واژه تولید و خدمات

وی در زمینه تفکیک واژه تولید و خدمات گفت: چنانچه از اسم حرفه ما یعنی صنعت احداث پیدا است ما جزو صنایع هستیم اما در قوانین بخش خدمات دسته‌بندی می‌شویم و از مشوق‌های بخش صنعت بی‌بهره مانده‌ایم. البته ما در این زمینه پیگیری‌ها و گفتگوهای لازم را با سازمان‌های متولی از جمله ستاد رفع موانع تولید داشته‌ایم و خواهان مشخص شدن تکلیف جایگاه پیمانکاران شده‌ایم. تفکیک واژه تولید و خدمات مسائل و مشکلاتی را برای پیمانکاران ایجاد کرده که شامل مواردی مانند عدم شمول قانون رفع موانع تولید به ارائه‌دهندگان خدمات فنی و مهندسی، عدم شمول تسهیلات به ارائه‌دهندگان خدمات فنی و مهندسی، عدم شمولیت

گلابتونچی، دبیر سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران گزارشی با عنوان «ظرفیت، موانع، مشکلات و راهکارهای پیشنهادی جهت تسهیل و تسریع فعالیت‌ها در حوزه صنعت احداث» ارائه داد که در آن مسائل و مشکلات پیمانکاران در حوزه قوانین و مقررات، حوزه پرداخت، حوزه سازمان‌های مرتبط با کسب و کار خدمات فنی و مهندسی، حوزه نظام فنی و اجرایی، حوزه قراردادهای و تعهدات قراردادی، حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت عمومی- خصوصی، و حوزه صدور خدمات فنی و مهندسی به طور اجمالی بررسی شده بود.

۱- مسائل و مشکلات حوزه قوانین

دبیر سندیکا گفت: در زمینه مسائل و مشکلات حوزه قوانین بزرگترین چالش موجود این است که نهادهای متولی قانونگذاری به نظرات بخش خصوصی اهمیت نمی‌دهند. علیرغم این که در مواد ۲ و ۳ قانون بهبود مستمر فضای کسب و کار عنوان شده که نظرات بخش خصوصی باید اخذ شود. نتیجه این بی‌توجهی اتخاذ قوانینی است که تشکلهای باید زمان زیادی برای اصلاح آنها صرف کنند. نکته بعدی شناسایی و تلاش برای ایجاد و اصلاح قوانین کسب و کار حوزه صنعت احداث و سرمایه‌گذاری است.

وی مواردی مانند عدم استفاده از ظرفیت قانون اساسی و قوانین بالادستی در ایجاد قوانین خصوصی‌سازی واقعی، عدم قانون جامع و وضع شده سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش عمومی- خصوصی، تفکیک واژه

اما در شرایط کنونی تشکلهای صنفی نیاز به حمایت بیشتر اعضای خود دارند.

پانل تخصصی

در ادامه این مجمع، پانل تخصصی درباره مسائل و مشکلات پیمانکاران با حضور مهندس منوچهر ملکبانی‌فرد، مهندس بهمن دادمان، مهندس سیامک مسعودی و دکتر ایرج گلابتونچی برگزار شد.

مهندس منوچهر ملکبانی‌فرد، نایب رئیس هیات مدیره در آغاز این پانل عنوان کرد: امروز شرایط پیمانکاران به وضعی رسیده انقلاب است. امروز بی‌اعتنایی کامل به بخش خصوصی و سازندگان دیده می‌شود و اولویت دولت حفظ نیروهای سازنده نیست. در چنین شرایطی است که باید بیشتر از قبل متحد باشیم. به یاد دارم که مهندس مجید اعلم مدیرعامل شرکت تسلا و رئیس بانک کار که بنده افتخار همکاری با ایشان را داشتیم عنوان می‌کرد: «حرفه عجیبی داریم. وقتی پول نداریم و گرفتاریم مجبوریم لباس شیک‌تر بپوشیم چون اگر طرف قرارداد ما ببیند بی‌پول هستیم در پرداخت پول به حق ما تردید خواهد کرد». به تاسی از همین سخنان است که لازم می‌دانم در شرایط کنونی بیش از قبل دور هم جمع شویم. محل این همراهی نیز همین سندیکای قدیمی است که از پس فراز و فرودهای مختلف سربلند ایستاده است. در شرایط کنونی است که برای بقای سازندگی کشور، ادای دین به میهن عزیزمان و حفظ منافع ملی باید دور هم جمع شویم. در ادامه این پانل تخصصی دکتر ایرج



بخشودگی جرائم مالیاتی و بیمه‌ای، عدم شمول امتیازات و تسهیلات پیش‌بینی شده در قوانین برای خدمات از جمله مواد ۲۱ و ۲۳ قانون رفع موانع تولید، و عدم شمول قانون "تسهیل بدهی بدهکاران شبکه بانکی کشور" است.

گلابتونچی تصریح کرد: متأسفانه صنعت احداث کشور که به عنوان پیشران اقتصادی و توسعه زیرساخت کشور و از پایه‌های اصلی رشد و توسعه اقتصادی و موثر در تولید می‌باشد با نگاه تبعیض آمیز قانون‌گذار و مقامات اجرائی و سازمان‌های متولی با تفکیک واژه "تولید" و "خدمات" در مصوبات و مقررات از تسهیلات و حمایت‌های لازم محروم گردیده است. پیمانکارانی که برای اجرای پروژه‌های خود بتن تولید می‌کنند و سازه ایجاد می‌کنند در نهایت خدمات معرفی می‌شوند و دیگران با تولید یک بتن ساده تولیدکننده نامیده می‌شوند.

وی گفت: در دولت قبل پیگیری ما تا مصوبه هیات دولت پیش رفته بود. ما پیشنهاد داده بودیم به استناد بند «۵» ماده «۱» آئین‌نامه اجرایی ماده ۶۱ الحاقی قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور که تولید را اعم از تولید و خدمات تعریف نموده است در مرجع واحدی با تعریف درست و مشمول نمودن فعالیت شرکت‌های پیمانکاری حوزه صنعت احداث در قالب "تولید" امکان بهره‌مندی شرکت‌های پیمانکاری حوزه صنعت احداث کشور را از تسهیلات واحدهای تولیدی فراهم نمایند.

نداشتن متولی مشخص پیمانکاری

دبیر سندیکا مسئله بعدی در حوزه قوانین را نداشتن متولی مشخص برای حرفه پیمانکاری دانست. وی گفت تولیدکنندگان و عرصه‌های دیگر کسب و کار با داشتن دستگاه‌های دولتی و وزارتخانه‌های متولی مشکلات خود را از طریق متولی خاص پیگیری می‌کنند که این موضوع برای پیمانکاران وجود ندارد. در دوره کرونا نداشتن متولی بیشترین آسیب را به حرفه ما زد.

تسریع در پرداخت مطالبات معوق شرکت‌های پیمانکاری

وی تصریح کرد: مشکل دیگر تاخیر در پرداخت مطالبات است. در این زمینه بارها درخواست کرده‌ایم در حوزه داخلی با توجه به پایان سال و تعهد پرداخت حقوق کارگران و نیروی انسانی حاضر در پروژه‌های عمرانی دستورات لازم در خصوص تسریع در تخصیص و پرداخت بودجه‌های عمرانی کشور صادر شود و با پرداخت مطالبات شرکت‌های پیمانکاری امکان پرداخت حقوق معوقه و عیدی و پاداش آخر سال نیروی عظیم شاغل در حوزه پیمانکاری کشور بویژه کارگران این بخش فراهم گردد.

روش‌های سنتی ساخت‌وساز و مخاطرات زیست‌محیطی

گلابتونچی در ادامه گفت: در قوانین ما ملاحظه‌ای برای متناسب کردن قوانین ساخت و ساز با مسائل زیست‌محیطی و مسائل روز دنیا وجود ندارد. فهرست‌بها و پروژه نمونه ما با همان روش‌های سنتی انجام می‌شود. در حالی که امروزه روش‌های قدیمی در دنیا ملغی شده است. سندیکا بارها خواهان اتخاذ روش‌های جدید و مشارکت بخش خصوصی برای پیاده‌سازی این روش‌ها شده است.

کمبود نیروی انسانی متخصص

وی گفت: مشکل دیگر در حوزه پیمانکاری کمبود نیروی متخصص است. توان مالی شرکت‌های پیمانکاری به دلیل کاهش حجم پروژه‌ها به قدری کاهش یافته که توان تامین حقوق نیروی متخصص را ندارند. پدیده مهاجرت متخصصان در بخش ساختمان و صنایع مختلف به خارج از کشور نیز مزید بر علت شده و از طرفی امکان پرورش نیروی انسانی لازم را نداریم. گسست بزرگی بین صنعت ساختمان و دانشگاه روی داده که بر حجم مشکلات افزوده است.

فضای مخدوش سرمایه‌گذاری در کشور

وی گفت: فضای مخدوش سرمایه‌گذاری در کشور به ناامیدی سرمایه‌گذاران از سرمایه‌گذاری در حوزه زیرساخت و صنعت احداث کشور انجامیده است. نهادهای بالادستی باید بدانند پیمانکاران با نداشتن پول، نداشتن متولی و مسائل حل نشده

توان ورود به بحث سرمایه‌گذاری را ندارند.

بی‌توجهی به صدور خدمات فنی و مهندسی

گلابتونچی افزود: در مورد صدور خدمات فنی و مهندسی صحبت از حمایت از صادرکنندگان با هدف مقاوم سازی اقتصاد داخلی می‌شود اما وقتی پیمانکاران نمی‌توانند یک ضمانت‌نامه بگیرند و متولی مشخصی برای حل مشکلات خود ندارند چگونه می‌توانند موفق باشند. در حالی که صدور خدمات فنی و مهندسی می‌تواند مشارکت صنایع در تعاملات بین‌المللی، ارتقا توان رقابت خارجی در بلندمدت، کم‌اثر کردن تحریم‌های خارجی در نتیجه فعالیت برون مرزی و رشد درآمدهای ارزی کشور را به همراه داشته باشد.

عدم توجه دولت به ارتباط با پیمانکاران

دبیر سندیکا گفت: توجه دولت به صنعت ساخت و ساز و ارتباط با پیمانکاران بسیار ضروری است. اگر دولت ما نظر سازندگان را جدی نگیرد با کوچک‌ترین زلزله در ایران، اتفاقی که در ترکیه روی داد تکرار خواهد شد. اگر قرار است در کشور ما ساختمانی ساخته شود این کار باید توسط شرکت‌های شناسنامه‌دار صورت بگیرد. یکی از چالش‌های این حوزه مقاومت در برابر رقیبانی است که رانت دارند. در حالی که در صورت تعامل مناسب دولت و بخش خصوصی (پیمانکاران) موانع برطرف و صنعت ساخت و ساز حرکت بیشتری خواهد داشت و به تولید انبوه مسکن و زیرساخت خواهد رسید.

عدم تعامل موثر سازمان برنامه و بودجه با تشکل‌های مهندسی کشور

دبیر سندیکا عنوان کرد: رویکردهای اخیر نشان می‌دهد اعتقادی به هم‌اندیشی و تعامل با تشکل‌های مهندسی وجود ندارد. گواه این مطلب نیز عدم تشکیل نهاد تعامل است که نهاد واسط بین صنعت احداث و تشکل‌های آن با سازمان برنامه بود. متأسفانه تقدم رشد بودجه جاری بر بودجه عمرانی دیده می‌شود. انفعال سازمان برنامه و بودجه با موضوع





خرید به طور متوسط در بازه زمانی یکساله ۷٪ و در بازه زمانی ۲ ساله ۱۶٪ و در بازه زمانی ۳ ساله ۲۳٪ می باشد. لذا هزینه های تنزیل اسناد مذکور عملاً به پیمانکاران فعال در اجرای طرح های عمرانی کشور تحمیل گردیده، امری که به دلیل تغییر نحوه تامین مالی طرح ها و پروژه ها وقوع یافته است.

وی افزود: ما در گفتگوهای خود با سازمان های ذی ربط درخواست کرده ایم تصمیمی اتخاذ شود از جمله اینکه در بند هتصره ۵ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ و آئین نامه اجرایی بند مذکور پرداخت مابه التفاوت هزینه تنزیل جبران هزینه های تنزیل به عنوان خسارت وارده به پیمانکاران تایید و برای قراردادهای اسناد خزانه اسلامی گذشته سازوکار جبران هزینه تنزیل تعیین و ابلاغ گردد تا مانع از تحمیل ضرر و زیان و اضمحلال شرکت های کارآفرین سازندگی گردد.

وی در زمینه سایر مشکلات حوزه پرداخت افزود: زمان تامین منابع مالی شفاف نیست و برای همین امکان زمانبندی برای پرداخت های ریالی و متناسب با اجرای پروژه وجود ندارد. روش های تامین مالی هر روز تغییر می یابد و این تغییرات جبران نمی شود و نهایتاً منجر به تحمیل خسارات به پیمانکاران می شود. در این مورد سندیکا تلاش داشت در تنظیم بخشنامه ای تاثیرگذار باشد که طبق آن قرار بود در قراردادی که بنا بود نقدی پرداخت شود و اوراق داده شده مابعدالتفاوت آن را بدهند و در قراردادی که قرار بوده اوراق بدهند و نقدی داده شده خود پیمانکار مابعدالتفاوت آن را پرداخت کند. این بخشنامه تصویب شد اما در شورای عالی فنی جدید گفته شد بخش اول بخشنامه حذف شود و بخش دوم بماند. سندیکا تلاش زیادی کرد تا ترتیباتی فراهم کند که بر اساس آن خسارت پیمانکاران در مورد تنزیل به آنها برگردانده شود اما این کار به بن بست رسید.

ایرج گلابتونچی به مواردی مانند مشخص نبودن زمان و چگونگی تخصیص بودجه، افزایش دستمزد و عدم جبران مابه التفاوت و تاخیر در اعلام شاخص های تعدیل و غیر واقعی اعلام شدن این شاخص ها اشاره کرد

از قوانین مخل کسب و کار با استفاده از نظرات بخش خصوصی دانست.

۲- حوزه پرداخت

در ادامه این پانل دبیر سندیکا به مسائل حوزه پرداخت اشاره کرد و گفت: عدم تامین به موقع منابع مالی وفق قراردادها و پیشرفت کار از مسائل عمده ما است. در حالی که طبق ماده ۱۰ قانون مناقصات وقتی پول وجود ندارد نباید مناقصه برگزار شود. با این کار پیمانکار وارد یک چرخه معیوب می شود که اگر قصد خروج از آن را داشته باشد چیزی به اسم شرایط عمومی پیمان ناکارآمد جلوی او را می گیرد. از طرفی پرداخت های مالی متناسب با پیشرفت کار صورت نمی گیرد. پرداخت کارفرمایان در قراردادهای طرح های عمرانی با تاخیر است و مشخص نیست این پرداخت نقدی است یا به شکل تعهد، وقتی هم شیوه پرداخت به شکل تعهد است به پیمانکاران اوراق می دهند و هزینه تنزیل آن را پرداخت نمی کنند.

وی گفت: همان طوری که مستحضردید در سال های اخیر به دلیل کاهش نقدینگی بودجه عمرانی کشور کلیه مطالبات پیمانکاران از سوی دستگاه های اجرایی از طریق واگذاری اسناد خزانه اسلامی با سررسیدهای یک الی سه ساله تسویه می گردد. پیمانکاران و مشاوران برای تامین نقدینگی و راه اندازی پروژه و ایفای تعهدات قراردادی ناگزیر به فروش اوراق مالی اسلامی قبل از سررسید می باشند و از این محل هزینه مضاعفی به پیمانکاران تحمیل می گردد. میزان ضرر و زیان واقعی وارده به پیمانکاران از محل تنزیل اسناد خزانه اسلامی علیرغم اعمال حفظ قدرت

برنامه ریزی و تامین بودجه نیز مشکل ساز شده است. تعویق در پیگیری امور مربوط به پیمانکاران علیرغم متولی بودن سازمان برنامه بودجه نیز از مسائلی است که باید مدنظر قرار گیرد. متأسفانه امور پیمانکاران در سازمان برنامه جزو امور دست چندم است. سازمان ۵ معاونت دارد که در این ساختار «نظام فنی و اجرایی» به عنوان «و غیره» در انتهای عنوان معاونت صنعت، معدن، کشاورزی، بودجه و نظام فنی و اجرایی قرار گرفته است در حالی که باید یک معاونت به نام «نظام فنی و اجرایی» وجود داشته باشد.

عدم به روزرسانی ماشین آلات و تجهیزات پیمانکاران

دبیر سندیکا افزود: عدم به روزرسانی ماشین آلات و تجهیزات پیمانکاران و تامین قطعات مورد نیاز و اصلی برای انجام تعمیرات از مشکلات دیگر پیمانکاران است. با ماشین آلات ۴۰ سال پیش نمی توان سازه های بزرگ ساخت و باید شرایط وارد کردن ماشین آلات جدید فراهم شود. در این مورد، نمایندگان کمیسیون ماشین آلات سندیکا با رئیس بخش ماشین آلات وزارت صنعت صحبت کردند و تاکید داشتند که باید پیمانکاران سهمیه لاستیک داده شود.

در پایان این بخش گلابتونچی راه حل مسائل مربوط به حوزه قوانین را شامل مواردی مانند رعایت نظرات بخش خصوصی در تدوین و وضع قوانین و مقررات و بخشنامه ها و آئین نامه ها، اجرای ماده ۲ و ۳ قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار، خروج حاکمیت از امور تصدی گری، حذف قوانین مخل کسب و کار و مقررات زدایی



و گفت: این که حقوق کارگران را اول سال اضافه کنند، بعد تعدیل ها را آخر برج ۹ اعلام کنند و این تعدیل در سازمان کارفرمایی تا برج ۱۲ معطل بماند و به پیمانکار پول ندهند نفس شرکتهای پیمانکاری را گرفته است.

دبیر سندیکا تصریح کرد: برای حل مسائل مربوط به حوزه پرداخت راه حلهای آشکاری وجود دارد که اصلی ترین آنها پرداخت مطالبات قراردادی به روش نقدی و پرهیز از تعریف ترم های جدید پرداخت از قبیل اسناد خزانه اسلامی با روش فعلی است. مورد بعدی اصلاح نرخ واقعی حفظ قدرت خرید و جبران هزینه تنزیل تحمیلی به پیمانکاران است. همچنین ضروری است از تعریف پروژه های جدید با استفاده از روش واگذاری اوراق مالی اسلامی اجتناب شود. گلابتونچی سایر راه حلهای مربوط به حوزه پرداخت را در یک جمع بندی اجمالی شامل افتتاح اعتبار اسنادی ریالی LC/ داخل، اجرای فاکتورینگ مطابق قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی، عدم تعریف پروژه های عمرانی دولتی بدون اعتبار و منابع مطابق ماده ۱۰ قانون برگزاری مناقصات، تامین منابع مالی پایدار برای اجرای پروژه و تعریف پروژه بر اساس نیاز واقعی و طرح توجیهی جهت ممانعت از ایجاد پروژه نیمه تمام دانست.

وی همچنین اصلاح نحوه آزاد سازی سپرده اسناد خزانه اسلامی توثیق شده نزد کارفرمایان را ضروری دانست و گفت: پیمانکاران جهت آزادسازی سپرده خود بنا به تجویز صادره از آئین نامه تضمین معاملات دولتی می توانند با ارائه تضامین، سپرده مذکور را مسترد نمایند. اما عدم محاسبه حفظ قدرت خرید به اسناد توثیق شده نزد کارفرما و استرداد حسن انجام کار بدون محاسبه حفظ قدرت خرید معادل چهار و شش دهم درصد از ده درصد حسن انجام کار مسترد می گردد و معادل پنج و چهار دهم به پیمانکاران خسارت تحمیل می گردد.

۳- حوزه سازمان های مرتبط با کسب و کار خدمات فنی و مهندسی

گلابتونچی در زمینه سازمان های مرتبط

با کسب و کار خدمات فنی و مهندسی نیز گفت: ما در سازمان تامین اجتماعی در زمینه نحوه محاسبه حق بیمه ها، نحوه اعمال ضریب به قرارداد، و عدم دریافت لیست کارگاه ها به دلیل عدم پرداخت مطالبات از سوی دولت مشکل داریم. تامین اجتماعی باید لیست بیمه پیمانکاران را بدون وجه دریافت کند اما از این کار خودداری می کند. چالشهایی نیز بین پیمانکاران و سازمان تامین اجتماعی در زمینه نحوه محاسبه حق بیمه قراردادهای ارزی، نحوه محاسبه حق بیمه کارگران اعزامی به خارج از کشور و موضوعات مشاغل سخت و زیان آور وجود دارد که سندیکا همه این موارد را پیگیری می کند.

وی گفت: سازمان تامین اجتماعی از پذیرش لیست بیمه افراد شاغل در کارگاهها بدلیل تاخیر در پرداخت حق بیمه از سوی دولت و کارفرمایان خودداری نموده و موکول به دریافت حق بیمه می نماید و در اجرای قانون مشاغل سخت و زیان آور با درخواست کلیه کارگران شاغل در پروژه های عمرانی کشور قبل و بعد از تصویب قانون و علیرغم تعطیلی و اخذ مفاصاحساب برای پروژه های اتمام یافته، هزینه مضاعف و



دکتر گلابتونچی:

نهادهای بالادستی باید بدانند پیمانکاران با نداشتن پول، نداشتن متولی و مسائل حل نشده توان ورود به بحث سرمایه گذاری را ندارند.

ناروایی به پیمانکاران تحمیل می کند. در این زمینه بارها درخواست کرده ایم دستور فرمایند از سختگیری در دریافت مطالبات خود و ابلاغ اجرائیه های توقیف کننده کاسته و بر حمایت از کارآفرینان و فعالان اقتصادی که در پرداخت مالیات و حقوق دولتی تلاش مضاعف می نمایند همکاری بیشتری نمایند.

وی گفت: در زمینه سازمان امور مالیاتی نیز در مواردی مانند نحوه تشخیص و ضرایب مالیات، مطالبه مالیات بر ارزش افزوده علیرغم عدم دریافت از کارفرما، وصول مالیات مضاعف و عدم قبولی زبان شرکت ها، و نحوه صدور گواهی مفاصاحساب ماده ۱۸۶ ق.م. چالش هایی وجود دارد.

گلابتونچی گفت: با توجه به کمبود نقدینگی و کاهش بودجه های نقدی، کارفرمایان و دولت مطالبات پیمانکاران را با تاخیر پرداخت می نمایند. در مقابل سازمان امور مالیاتی مالیات بر ارزش افزوده صورت وضعیت های دریافت نشده را در زمان مقرر مطالبه نموده و در صورت تاخیر در پرداخت مالیات مربوطه، جرائم سنگینی را برای مودیان در حوزه عملکرد و با ارزش افزوده تعیین می نمایند.

دبیر سندیکاراه حل مسائل مربوط به تامین اجتماعی و امور مالیاتی را شامل مواردی مانند تعیین ضریب حق بیمه پیمان قبل از مناقصات در جهت شفاف سازی حق بیمه پیمان (در بخشنامه جدید بنا به درخواست سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران پیش بینی شده است)، اخذ لیست بیمه پیمانکاران در طرح های عمرانی مطابق قانون، عدم دریافت حق بیمه از قراردادهای خرید و فروش، عدم مطالبه و اخذ مالیات بر ارزش افزوده از پیمانکاران در صورت عدم پرداخت کارفرمایان، تعیین ضریب بر مبنای عملکرد واقع، و تهاتر بدهی مالیاتی پیمانکاران با مطالبات از دولت و دستگاه های اجرایی دولتی دانست.

۴- حوزه نظام فنی و اجرایی

دبیر سندیکا گفت: در حوزه نظام فنی و اجرایی مشکلاتی از قبیل نحوه تخصیص بودجه و پرداخت تعهدات قراردادی کارفرمایان به پیمانکاران؛ نحوه تعیین



پیام آبادگران

بهمن و اسفند ۱۴۰۱

شماره ۴۰۸

ضوابط و شاخص‌های تعدیل و پرداخت‌ها، کندی تشخیص صلاحیت و رتبه‌بندی و تعیین ظرفیت پیمانکاران، عدم پاسخگویی سریع به مسائل و مشکلات پیمانکاران و مهندسان مشاور، کمبود نیرو و عدم ساختار مناسب نسبت به حجم کار حوزه نظام فنی با مسئولیت‌های اداری وجود دارد.

وی عنوان کرد: در این حوزه راه حل‌های پیشنهادی سندیکا که بارها با مسئولان سازمان در میان گذاشته شده شامل اجرای نظام فنی و اجرایی یکپارچه در کشور، احیاء معاونت فنی در ساختار سازمان برنامه و بودجه، تعریف نظام فنی و اجرایی خاص حوزه سرمایه‌گذاری، تأیید صلاحیت فنی و اجرایی مجریان و کارفرمایان و تلاش برای ارتقاء توان و صلاحیت شرکت‌های پیمانکاری است.

وی گفت: با توجه به اولویت توسعه زیر ساخت کشور و دامنه شمول و حجم کاری و اقدامات حوزه امور نظام فنی و اجرایی پیشنهاد دادیم در ساختار سازمانی و تشکیلات اداری سازمان برنامه و بودجه کشور امور نظام فنی و اجرایی به معاونت نظام فنی و اجرایی ارتقا یابد تا اهدافی مانند افزایش کارایی و اثربخشی طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی، سازماندهی، نظارت و پایش مستمر نظام فنی و اجرایی یکپارچه کشور و دستیابی به برنامه‌های تعریف شده را تحقق بخشد.

وی گفت: همچنین در مکاتبات و تعاملات خود با سازمان درخواست کرده‌ایم با توجه به حجم بالای کارهای زیر ساختی و سازندگی کشور به لحاظ وزنی و ریالی، همچنین نیاز کشور به اجرا و اتمام طرح‌های تعریف شده توسط کارفرمایان ذیصلاح دولتی طرح‌های عمرانی کشور و ممانعت از تطویل و توقف اجرا، دستورالعمل صلاحیت فنی و اجرایی مجریان و کارفرمایان توسط سازمان برنامه و بودجه و امور اداری استخدامی و این سندیکا و یا تشکلهای مشابه تنظیم و ابلاغ گردد.

۵- حوزه قراردادهای و تعهدات قراردادی
ایرج گلابتونچی عنوان کرد: در حوزه

قراردادهای و تعهدات مالی، مشکل اساسی تعریف مناقصات بدون منابع مالی، عدم تخصیص بودجه کافی برای طرح‌های عمرانی، عدم تسریع در پرداخت مطالبات، انعقاد قراردادهای یکطرفه و یکجانبه، عدم رعایت اصل انصاف و برابری در قراردادهای و حل اختلافات آن است. در مواردی هم فسخ پیمان از سوی کارفرما بدون دلیل موجه و بدون توجه به شرایط موجود روی می‌دهد که مشکل‌آفرین است. عدم ایفای تعهدات مالی کارفرما نیز نه تنها منجر به تاخیرات پروژه می‌شود بلکه هزینه و ضرر بسیاری به کشور و پیمانکاران وارد می‌کند.

دبیر سندیکا عنوان کرد: راه حل‌های پیشنهادی ما برای حل مسائل مربوط به حوزه قراردادهای که بارها با متولیان امر نیز مطرح کرده‌ایم شامل مواردی مانند تنظیم شرایط عمومی پیمان عادلانه و قراردادهای منصفانه، تعیین روش‌های پرداخت بدون تاخیر با هدف تسریع انجام عملیات و تعهدات قرارداد، تسریع در تخصیص بودجه سال جاری و پرداخت آن، انجام به موقع تعهدات قراردادی و پرداخت‌های به موقع و عدم فسخ یکطرفه قراردادهای عمرانی است.



مهندس مسعودی:

در سالی که کار پیمانکاری با

بحران مواجه است و پیمانکاران

سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند

مشارکت حداکثری اعضا

می‌تواند به همصدایی و حل

مشکلات کمک‌کند

۶- حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت

عمومی - خصوصی

دبیر سندیکا مشکلات مربوط به حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت را شامل مواردی مانند فراهم نبودن بستر قانونی و حقوقی مناسب در حوزه مشارکت عمومی- خصوصی، توجیه‌ناپذیری کافی مالی و اقتصادی طرح‌ها برای سرمایه‌گذاران، وجود ریسک‌های بالا و سود آوری پایین طرح‌های عمرانی نسبت به سایر بازارهای سرمایه، عدم شفافیت قوانین حوزه مشارکتی از جمله مالیات و بیمه (مشوق‌ها، معافیت‌ها)، تمایل کم و همکاری ضعیف دستگاه‌های اجرایی برای واگذاری طرح‌ها و کاهش تصدی‌گری دولتی، کمبود منابع مالی و ساز و کارهای حمایتی مالی دولت از قراردادهای و عدم مشوق‌های لازم و نبود ساز و کار صحیح واگذاری پروژه‌ها دانست. وی گفت: راه حل‌های مربوط به حوزه سرمایه‌گذاری و مشارکت عمومی- خصوصی شامل مواردی مانند ایجاد مشوق‌های لازم در حوزه بانکی، مالی و قوانینی کشور، ایجاد ساز و کار لازم برای تثبیت قوانین حوزه سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در طرح‌های عمرانی کشور، تصویب قانون جامع و کامل با رعایت اصول حاکم و لازم بر قراردادهای مشارکت عمومی - خصوصی، تدوین سیاست‌های تشویقی و حمایتی شفاف و دائمی و تشکیل نهادهای تنظیم مقررات بخش، تدوین نظام فنی و اجرایی خاص طرح‌های مشارکت عمومی و خصوصی، و ظرفیت‌سازی و اقدامات ترویجی و حمایت‌های دولت از شکل‌گیری مشارکت‌ها در جهت حمایت از توسعه زیر ساخت‌ها است.

۷- حوزه صدور خدمات فنی و مهندسی

دکتر گلابتونچی عنوان کرد: در حوزه صدور خدمات فنی و مهندسی بیش از هر مسئله‌ای نداشتن متولی مشخص حوزه صدور و خدمات فنی و مهندسی (فرماندهی واحد) مشکل‌آفرین شده است. عدم رفع تعهد ارزی صادرکنندگان خدمات فنی و مهندسی به خارج از کشور، عدم رفع موانع صدور تضامین بانکی برای صدور خدمات فنی و مهندسی و عدم استفاده

از ظرفیت و دانش مهندسی در مراودات خارجی از مشکلات دیگر این حوزه است. وی افزود: تعدادی از شرکت‌های پیمانکاری عضو این تشکل در شرایط اقتصادی کشور با قبول تمام سختی‌ها و دشواری‌های موجود در عرصه صدور خدمات فنی و مهندسی بدون دریافت ارز خاص و عدم انتقال ارز به خارج از کشور فعالیت می‌نمایند. مطابق رویه پیمانکاران عمرانی کشور که اقدام به صدور خدمات فنی و مهندسی می‌نمایند پس از اتمام عملیات پیمانکاری و تحویل پروژه با هدف تقویت بنیه مالی و توسعه شرکت و پروژه‌های خود در داخل کشور اقدام به بازگشت درآمد ارزی حاصل از صادرات می‌نمایند. براساس جز (۱) بند (ک) تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۳۹۹ صادرات خدمات فنی-مهندسی و بخش کشاورزی از شمول شروط این بند یعنی رفع تعهد ارزی به منظور استفاده از مشوق‌های مالیاتی مستثنی شده‌اند ولی این حکم در بند (ج) تبصره ۸ قانون بودجه سال ۱۳۹۸ برای استفاده از مشوق‌های مالیاتی در سال ۱۳۹۷ و همچنین در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ تصریح ندارد. چنانچه قبلاً نیز درخواست کرده‌ایم استدعا داریم با عنایت به اخذ مجوزهای لازم جهت صدور خدمات مهندسی به خارج از کشور که با هدف توسعه صادرات غیر نفتی انجام می‌گیرد با تسری استثناء مربوط بررسی و دستورالعمل‌های مربوطه اصلاح گردد تا ممیزین محترم امور مالیاتی در بررسی پرونده مالیاتی شرکت‌های صادرکننده خدمات فنی و مهندسی کشور از محاسبه مالیات برای تعهد ارزی رفع نشده خودداری نمایند.

وی گفت: برای گره‌گشایی در این حوزه وجود یک نهاد واحد یا یک سازمان مناسب به عنوان سازمان یا نهاد متولی امر صدور خدمات فنی و مهندسی در کشور در حد معاون رییس جمهور با اختیارات ویژه لازم است. باید امکان پیش خرید یا تنزیل صورت وضعیت‌ها و با مطالبات صادرکنندگان خدمات فنی و مهندسی (صورت وضعیت‌های تأیید شده توسط کارفرمایان) فراهم شود. همچنین لازم است صندوق مالی مشترک جهت حمایت

و پشتیبانی شرکت‌های فعال در کشورهای فوق تاسیس شود. تامین مالی صادرات خدمات فنی مهندسی از محل منابع صندوق توسعه ملی متناسب با شرایط فعلی نیز می‌تواند از حجم مشکلات این حوزه بکاهد. اقداماتی مانند رفع تعهد ارزی شرکت‌های صادرکننده خدمات فنی و مهندسی و رفع مشکل اخذ ضمانت‌نامه با هم اندیشی با تشکل‌های مربوطه جهت شرکت در مناقصات و اخذ کار در خارج از کشور نیز قابل انجام است.

وی با اشاره به سایر مشکلات پیمانکاران تصریح کرد: در مورد سرمایه‌گذاری در پروژه‌های BOO و BOT و... مشکلاتی وجود دارد. اشغال جایگاه بخش خصوصی توسط بخش‌های دولتی و شبه دولت و خصوصی مسئله‌آفرین شده است. عدم استفاده از ظرفیت بخش خصوصی در ساخت مسکن ملی (تولید صنعتی مسکن) بازار کار این بخش را محدود کرده و ظرفیت عظیمی از کشور را مغفول گذاشته است. برنامه جامعی نیز برای انجام پروژه‌های نیمه تمام وجود ندارد. در مقابل شاهد تعریف پروژه بدون منابع و افزودن بر حجم پروژه‌های نیمه تمام هستیم.

دبیر سندیکا در پایان گفت: سندیکا در تعاملات و مکاتبات خود با سازمان‌ها و



مهندس ملکبانی فرد:

چون پیمانکاران ذی نفع هستند باید در مرجع مربوط به حرفه خود نماینده داشته باشند. اینجا صحبت از حق الناس است و باید یک نفر از خود «ناس» در هیات تصمیم‌گیرنده حاضر باشند.

ارگانه‌های ذی‌ربط تمام مسائل و مشکلات پیمانکاران را در حوزه‌های مربوط به کسب و کار پیمانکاران عنوان می‌کند و راه حل‌های برون رفت از این مشکلات را نیز مطرح کرده است.

نقشه دقیقی از شرایط و وضعیت سازندگان ارائه شد

در ادامه این پانل مهندس بهمن دادمان عنوان کرد: در گزارشی که ارائه شد و با نگاه تجمیعی به مشکلات، نقشه دقیقی از شرایط و وضعیت سازندگان ارائه شد که لزوم تلاش ما برای حفظ اتحاد و تلاش برای بقا را یادآوری می‌کند. از ورای اطلاعاتی که ارائه شد مشخص شد هیچ عرصه‌ای از کار پیمانکاری نبوده و نیست که ما شرایط مناسبی برای انجام و توسعه کار خود احساس کنیم. متأسفانه در رویکرد فعلی حاکم بر کشور توسعه در اولویت نیست و گذران روزمره مدنظر است. در چنین شرایطی اولین قربانی، عمران و آبادی کشور است و در پایان سال مالی از بودجه عمرانی کسر و بر بودجه جاری افزوده می‌شود. تا زمانی که این رویکرد عوض نشود نمی‌توان اصلاح بنیادین را انتظار داشت. با این همه ما مسئول پیگیری مسائل صنف هستیم و در این مسیر از نظرات تک تک همکاران خود استقبال می‌کنیم.

پیمانکاران سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند

مهندس سیامک مسعودی عضو هیات مدیره سندیکا و رئیس کمیسیون قوانین نیز در این پانل حاضر بود و عنوان کرد: اعضای سندیکا باید از تشکل خود حمایت کنند. ما برای گرفتن مبانی قیمت و آگاهی از نقطه نظرات اعضای خود در مورد قوانین حاکم بر حوزه حسب و کار به پاسخگویی شرکتها نیاز داریم. پاسخگویی شرکتها ما را در مطالبه حق اعضای صنف و مطالبه عمومی حق یاری خواهد داد.

وی افزود: در سالهایی که کار پیمانکاری با بحران مواجه است و پیمانکاران سخت‌ترین سالها را می‌گذرانند مشارکت حداکثری اعضا می‌تواند به همصدایی و حل مشکلات کمک کند. علاوه بر این که



دادیم نماینده‌ای از بخش خصوصی در شورای عالی فنی که بالاترین مقام فنی کشور است حضور داشته باشد که بعد از سالها تلاش، پیگیری ما به نتیجه رسید و یک نفر از بخش خصوصی عضو شورای عالی فنی شد. اما با معکوس کردن استدلال ما و طرح این مطلب که «چون ذی نفع هستید نباید در این شورا باشید»، نماینده بخش خصوصی را کنار گذاشتند.

وی افزود: چون پیمانکاران ذی نفع هستند باید در مرجع مربوط به حرفه خود نماینده داشته باشند. اینجا صحبت از حق الناس است و باید یک نفر از خود «ناس» در هیات تصمیم گیرنده حاضر باشند. تمام زحماتی که کشیده بودیم برای این بود که به حرف سازندگان کشور که محور آن منافع ملی است توجه شود اما در نهایت به عقب برگشتیم.

ملکیانی فرد عنوان کرد: با توجه شرایط عمومی پیمان موجود و نوسان بالای قیمت، کسانی که پروژه‌ای در دست اجرا ندارند وضعیت بهتری دارند. با این روند همان گونه که آقای احمدی نژاد ۳۰ درصد ضریب بالاسری را حذف کرد و روزنامه‌ها نوشتند کار ارزان شد، دوباره فهرست بهایی منتشر خواهد شد که پیمانکاران را زمین‌گیر خواهد کرد. البته پیمانکاران با قیمت خود کار می‌کنند اما در نهایت بهتر است تا عادی شدن شرایط شرکتها در مناقصات شرکت نکنند. اما اگر شرکت کردند باید بدانند: «جان من خود کرده‌ای، خودکرده را تدبیر نیست.» اما در مورد کسانی که کار دارند سندیکا باید اقدام کند و درخواست نماید اگر پیمانکاری خواهان ماده ۴۸ بود مجری طرح موظف به پذیرفتن آن باشد.

وی افزود: در گذشته یک بخشنامه به نام ۶۶۹۰ وجود داشت که در آن نوشته شده بود اگر قراردادی بالای ۷۵ درصد رفته بود کارفرما نمی‌تواند خلع ید کند که سالها باعث نجات پیمانکاران بود، اما لغت «موظف است» را برداشتند و به جای آن لغت «می‌تواند» را گذاشتند. این موارد



در نظر گرفته شود»، مهندس منصور حیدری مدیرعامل شرکت کانپو عنوان کرد: پرداخت امروز دولت که مربوط به سال ۱۴۰۰ است در اثر تورم بی‌ارزش شده است. اگر کارکردها به موقع پرداخت شود این اتفاق نمی‌افتد و گرنه تعدیل در برابر تورم ناکارآمد است.

مهندس منوچهر ملکینی فرد نیز عنوان کرد: دبیر سندیکا به خوبی مسائل و مشکلات را تشریح کردند. راهکار این مشکلات هم در خرد جمعی نهفته است. دستگاه حاکمه دیدگاه مثبتی به شرکتهای سازندگی ندارد و فکر می‌کند آنها سرمایه‌دارانی هستند که دغدغه تعدیل و ... ندارند. متأسفانه تمام تلاشهای ما بی‌نتیجه مانده و به ۴۰ سال قبل برگشته‌ایم. ما به خاطر ذی نفع بودن در حق الناس، درخواست

اطلاعات و همفکری اعضا ما را به دانشی مجهز خواهد کرد که در تعامل با مسئولان کارآمد خواهد بود. این یک مبارزه مدنی است که از طریق گفتگو و تعامل پیش می‌رود.

وی عنوان کرد: متأسفانه علیرغم پیگیری‌ها و مستندات ما در مواردی نیز که توافق در مبانی وجود دارد، در انجام موارد مقاومت می‌کنند. از بخشنامه، بخش ایجایی آن را که قرار است خسارت ما را جبران کند حذف می‌کنند و آن بخش سلبی را که به ضرر ماست اجرایی می‌کنند. اخیراً حتی به نظرات بدنه کارشناسی خود نیز قائل نیستند. اینجاست که حضور و همفکری اعضای سندیکا راهگشا است و می‌تواند به عنوان اهرم فشاری به داد ما برسد.

مسعودی گفت: متأسفانه به نظر می‌رسد اراده‌ای برای فعالیت بخش خصوصی و سازندگی کشور وجود ندارد. اینرسی طرف روبرو به حدی زیاد است که تلاش‌های ما در موارد محدودی به نتیجه می‌رسد. آنچه که به دست آمده از جمله در مورد حفظ قدرت خرید یا اصلاح قانون دائمی مالیات بر ارزش افزوده در دی ماه ۱۴۰۰ نیز با تلاش چندین سالانه به نتیجه رسیده است. در قانون دائمی مالیات بر ارزش افزوده عنوان شده پیمانکاران موظف به پرداخت پولی که از محل ارزش افزوده نگرفته‌اند نیستند، هر چند در اظهارنامه‌ها هنوز ساز و کار آن اعمال نشده است.



مهندس خوانساری:

لازم است تعدیلی نیز

برای تاخیر در پرداخت‌ها

در نظر گرفته شود

تعدیل در برابر تورم ناکارآمد است

در ادامه صحبت مهندس جواد خوانساری که عنوان کردند «لازم است تعدیلی نیز برای تاخیر در پرداختها



قانونی هنوز ملغی نشده و می‌توان کارهایی کرد. ماده ۴۸ را می‌توان پیگیری کرد. راه دیگر درخواست تثبیت نرخ مصالح است که در ساختمان و تاسیسات می‌تواند رافع باشد. پس لازم است اعضای سندیکا متناسب با مشکلی که دارند با سندیکای خود در ارتباط باشند. انعکاس مشکلات منجر به پیگیری و بررسی تمام راه حل‌های پیشنهادی می‌شود.

برای ابلاغ درست شاخص‌های تعدیل افق روشنی وجود ندارد

مهندس محمد ذوالفقاری مدیرعامل شرکت تابان شهر نیز عنوان کرد: بخش خصوصی از عهده انجام پروژه‌های مختلف برمی‌آید اما شرایط کنونی به گونه‌ای است که امکان فعالیت را از شرکتهای بخش خصوصی گرفته است. پیمانکارانی که در مناقصه شرکت می‌کنند باید بدانند برای ابلاغ درست و به موقع شاخص‌های تعدیل افق روشنی وجود ندارد. در شرایط کنونی بهترین گزینه شرکت نکردن در مناقصات است.

مسائل زیربنایی

به حاشیه رانده شده است

مهندس فضل‌الله قربانی رئیس رسته آب سندیکا نیز عنوان کرد: رسته آب سندیکا در راستای پیگیری مشکلات پروژه‌های آبی تاسیس شده است. مشکلاتی مانند تغییر اقلیم و بحران آب در آینده نزدیک قوی سبقت را از سایر بحران‌ها خواهد گرفت. متأسفانه نه تنها مسائلی مانند تغییر اقلیم یا بحران آب در اولویت دولت نیست، مسائل زیربنایی و عمرانی نیز به حاشیه رانده شده است.

مهندس دانشیار از شرکت پارس کیهان نیز عنوان کرد: همیشه با صنف ما بد رفتاری شده و صنف ما با مدارا فعالیت خود را ادامه داده است. اما امروز دیگر مسئله فقط صنف ما نیست و زیربنایهای عمرانی کشور در خطر هستند. باید به سراغ رسانه‌ها برویم

مهندس کیان مختاری ثقفی مدیرعامل

شرکت طرح و ساخت سام نیز عنوان کرد: حقوق صنف ماضی‌عاری شده است و این اتفاق توسط نهادهای دولتی روی داده و تنها راهکار ممکن در این شرایط مراجعه شرکتهای به دیوان عدالت اداری است.

سازمان برنامه قائل به پرداخت ضمان تاخیر است

مهندس مسعودی در ادامه این نشست عنوان کرد: امروز سازمان برنامه هم به این نتیجه رسیده است که تاخیرات دو جنس دارد، یکی از آنها شاخص تعدیل است که طی آن گرانتر شدن بهای عملیات قراردادی رانسبت به مبدا قرارداد مدنظر دارد. اما این که تعدیلها منصفانه اعلام می‌شود یا نه بحث دیگری است. مورد دوم عدم پرداخت به موقع پول است که ماده ۱۱ آیین‌نامه تضمین برای معاملات دولتی عنوان می‌کند بر اساس ماده ۱۰ قانون برگزاری مناقصات، سازمان برنامه تکلیف دارد که همزمان با بحث تاخیر مجاز پروژه‌ها ناشی از تاخیر پرداخت را مشخص می‌کند، ضمان تاخیر دیرکرد پرداخت را مشخص کند که این مسئله تاکنون مغفول مانده است.

وی افزود: امروزه سازمان برنامه به پرداخت



مهندس ذوالفقاری:

بخش خصوصی از عهده انجام

پروژه‌های مختلف برمی‌آید اما

شرایط کنونی به گونه‌ای است

که امکان فعالیت را از شرکتهای

بخش خصوصی گرفته است

ضمان قائل است. سازمان برنامه درصد است اصلاحاتی در بخشنامه جدید «تاخیرات مجاز ناشی از تاخیر در پرداخت» که به نام بخشنامه ۵۰۹۰ معروف است انجام دهد، در این پیش‌نویس بندی آمده که ضمان تاخیر در پرداخت با شاخص سازمان آمار یا بانک مرکزی - از روی تحقق تا روز پرداخت - به پیمانکار پرداخت شود. البته من امیدوار نیستم در بخشنامه نهایی این بند باشد اما اگر باشد برای قراردادهای آتی و قراردادهای قبلی که بخواهند با این بخشنامه بررسی شوند امکان دریافت ضمان تاخیر وجود دارد.

تاخیر تادیه

در پایان این پانل و در پاسخ به سوال یکی از حاضران در زمینه تاخیر تادیه، مهندس بهمن دادمان عنوان کرد: تاخیر تادیه در بحث اصلاح شرایط عمومی پیمان مورد توجه ما است. تاخیر تادیه در شرایط عمومی پیمان ما نیست. در شرایط عمومی پیمان طرح و ساخت هم با مبلغ نازلی پیش‌بینی شده است. درخواست‌ها و مکاتبات مربوط به تاخیر تادیه در نظام فنی و اجرایی مطرح می‌شود و جزو وظایف شورای عالی فنی نیست. وظایف قانونی شورای عالی فنی شامل ضوابط قیمتها، تجدید نظر در نرخ و داوری است. البته اگر در گذشته موردی به عنوان داوری به شورای عالی فنی آمده باشد شورا در خصوص خواب ماشین‌آلات، نیروی انسانی و تاخیر در پرداخت رای داده است. حتی رویه‌هایی در این زمینه ایجاد شد و دستورالعملی برای برآورد اینگونه خسارات و پرداخت آن به وجود آمده است.

وی افزود: البته امروزه ترکیب شورای عالی فنی عوض شده و من اطلاعی از رویکرد آنها ندارم. به هر حال آنچه اهمیت دارد اصلاح مبانی قراردادی است تا آیندگان با این گرفتاری‌ها روبرو نشوند.

بهمن دادمان در پایان این جلسه خواهان همفکری و همیاری بیشتر اعضا در سال پیش رو شد و اظهار امیدواری کرد که سال جدید برای صنعت احداث کشور روزهای بهتری را به ارمغان بیاورد.



بررسی مسائل پیمانکاران در حوزه نظام فنی و اجرایی



اعضای هیات مدیره سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران در نشست با مسئولان نظام فنی و اجرایی کشور خواهان اصلاح شاخص‌های تعدیل، تسریع در اعلام شاخص‌های تعدیل، واقعی کردن شاخص‌ها، ابلاغ شرایط عمومی پیمان، و برقراری مجدد نهاد تعامل شدند. در این نشست که روز یکشنبه ۳۰ بهمن در سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران برگزار شد، دکتر قانع فر رئیس امور نظام فنی اجرایی سازمان برنامه، دکتر مسعود شکیبایی فر معاون امور نظام فنی و اجرایی، مهندس سید احمد امینی رئیس واحد تشخیص صلاحیت سازمان برنامه حاضر بودند و به بیان دیدگاه‌های خود در زمینه شاخص تعدیل، تشخیص صلاحیت شرکتهای و شرایط عمومی پیمان پرداختند. اعضای هیات مدیره سندیکا نیز ضمن پافشاری بر اصلاح شاخص‌های ۶ ماهه دوم سال ۱۴۰۰، خواهان تسریع در اعلام شاخص‌های تعدیل شدند.

وی افزود: یکی از مشکلات عمده مسئله مربوط به شاخص‌های تعدیل مخصوصاً طی ۴ دوره اخیر است. اولین درخواست ما هم اصلاح ۴ دوره شاخص‌های تعدیل مربوط به شش ماهه سال پیش و شش ماه اول سال جاری است. مسئله بعدی تسریع در اعلام شاخص‌های تعدیل با توجه به تغییرات قیمت و بی‌ثباتی در بازار است، که این درخواست شامل ابلاغ سه ماهه در انتهای دوره یا حتی ابلاغ ماهیانه شاخص تعدیل است، کاری که به طور مشخص در دو دوره طی سالهای ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ انجام شد.

رئیس هیات مدیره سندیکا خاطرنشان شد: بحث بعدی واقعی کردن شاخص‌ها و جلوگیری از ابلاغ دستوری آنها است که در این باره اخذ نظرات بخش خصوصی و تاثیر دادن این نظرات در تصمیمات اهمیت دارد.

بر اصلاح شاخص‌های ۶ ماهه دوم سال ۱۴۰۰، خواهان تسریع در اعلام شاخص‌های تعدیل شدند.

۱- شاخص‌های تعدیل

در آغاز این نشست مهندس بهمن دادمان رئیس هیات مدیره سندیکا ضمن خیر مقدم به حاضران عنوان کرد: حضور شما در سندیکا گام دیگری برای تعامل و گفتگو است که آن را قدر می‌دانیم. به خاطر دارم در ابتدای مسئولیت‌تان گفتید عهد کرده-اید در دوره مدیریت شما وضعیت مشاوران و پیمانکاران به شکل معناداری تغییر کند و به سمت و سوی مطلوبی برود که بنده شهادت می‌دهم در این مسیر تلاش خود را کردید و اگر مشکلاتی وجود دارد ناشی از مسائل کلان اقتصادی و حوزه عمومی است که امیدوارم هر چه زودتر برطرف شود.

اعضای هیات مدیره سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران در نشست با مسئولان نظام فنی و اجرایی کشور خواهان اصلاح شاخص‌های تعدیل، تسریع در اعلام شاخص‌های تعدیل، واقعی کردن شاخص‌ها، ابلاغ شرایط عمومی پیمان، و برقراری مجدد نهاد تعامل شدند. در این نشست که روز یکشنبه ۳۰ بهمن در سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران برگزار شد، دکتر قانع فر رئیس امور نظام فنی اجرایی سازمان برنامه، دکتر مسعود شکیبایی فر معاون امور نظام فنی و اجرایی، مهندس سید احمد امینی رئیس واحد تشخیص صلاحیت سازمان برنامه حاضر بودند و به بیان دیدگاه‌های خود در زمینه شاخص تعدیل، تشخیص صلاحیت شرکتهای و شرایط عمومی پیمان پرداختند. اعضای هیات مدیره سندیکا نیز ضمن پافشاری



مهندس بهمن دادمان افزود: طی ۹ سالی که بنده در شورای عالی فنی در خدمت آقای دکتر قانع‌فر و دوستان ایشان بودیم بحث مربوط به شاخص‌های تعدیل روند واقعی و کارشناسانه داشت تا با عدالت ناشی از آن حقوق طرفین حفظ شود. بدنه کارشناسی نظام فنی و اجرایی نیز روی کار کارشناسی تاکید داشتند.

وی افزود: ما از اصلاح رشد نرخ دستمزد نیروی انسانی در سال‌های ۱۳۹۳-۱۳۹۵ شروع کردیم و به مسئله اصلاح سهم بورس و خرده فروشی در مصالح عمده رسیدیم. همه اینها به سمت واقعی کردن قیمت‌ها بود و خروجی این شاخص‌ها در طول این سالها اساسا مورد نارضایتی عمده و فراگیر نبود. اما در تغییراتی که در سطح دولت اتفاق افتاد این نظریه مطرح شد که دی-نفعان نباید در تصمیم‌گیری‌ها یا تعیین شاخص‌ها سهمی داشته باشند و با این منطق گفته شد اساسا باید در قیمت‌گیری و تعیین‌کنندگی عوامل در شاخص‌ها به مرکز آمار تکیه کنیم که مرکزی تخصصی و دولتی است، ضمن اینکه در این مورد دی‌نفع نیست.

وی تاکید کرد: با چنین منطقی اتفاقات آن دوره رقم خورد. اما دوستانی که آن نظریه را داشتند در دوره سه ماهه اول و دوم ۱۴۰۱ با اعدادی که از مرکز آمار دریافت نمودند بلافاصله خط مشی خود را اصلاح کردند. نظریه‌ای که عنوان می‌کرد باید در استعلام آمار دی‌نفعان را کنار گذاشت به حاشیه رانده شد چرا که دیدند اینگونه نیست که همیشه مرکز آمار نسبت به دی‌نفعان عدد نازلی ارائه دهد. علاوه بر آن دیدند که مرکز آمار توانایی ارائه قیمت‌های تخصصی ندارد. در هر حال ذهنیت‌ها اصلاح شد اما این تفکر دوره‌ای اثر خود را در شاخص‌های تعدیل سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۰ گذاشت و به دلیل تغییر نحوه مکانیزم محاسبه، تاثیر خود را در شاخص‌های تعدیل سه ماهه اول و دوم ۱۴۰۱ نیز گذاشت. به عبارتی امروزه شیوه محاسبه اصلاح شده اما آنچه باید اصلاح شود محصول این شیوه است که در شاخص‌های ۴ دوره دیده می‌شود.

دادمان گفت: در مورد تعدیل‌ها، دو موضوع قابل توجه پروژه نمونه و ذات تعدیل است. ما اعداد را در پروژه نمونه می‌گذاریم و شاخص‌های فصل و رشته و کل را در می‌آوریم. در این باره همیشه بحث است

که پروژه نمونه از جنس اطلاعاتی یک طرفه است یعنی در اختیار نظام فنی و اجرایی است و دی‌نفعان به آن دسترسی ندارند. اما همیشه تلاش بر این بوده که این پروژه نمونه بروزرسانی شود و تغییرات ایجاد شده در طول زمان برای واقعی شدن پروژه‌ها لحاظ شود.

وی افزود: ذات تعدیل از جنس میانگین و استنتاج است. همه کارشناسان و دی‌نفعان موضوع تعدیل، شیوه تقریبی برای آن را پذیرفته‌اند چرا که راه دیگری وجود ندارد. برای نمونه ممکن است فردی که در فراز یا فرود خرید می‌کند نسبت به میانگین سود یا زیان کند. اما این مکانیزم شاخص‌های تعدیل است که به شکل متوسط و تقریبی جا افتاده و باید در جهت واقعی شدن آن تلاش شود. دادمان در پایان گفت: در طی سالهایی که من در کنار نظام فنی و اجرایی بودم سندیکا به مرجع قابل اعتمادی برای نظام فنی و اجرایی تبدیل شد. اینکه پس از دوره کوتاه و کم‌رنگ شدن حضور دی‌نفعان، مجدداً اعتماد به دی‌نفعان در دستور کار قرار گرفته امیدبخش است و کمک می‌کند به ریل برگردیم. باید در دوره بلندمدت نسبت به اصلاح مکانیزم تعدیل و در اختیار گذاشتن شیوه رسیدن به شاخص‌ها اقدام کنیم.

تغییر در تعدیل سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۰ به طریقی اصلاح و جبران شود

مهندس بهمن دادمان در بخش دیگری از این نشست عنوان کرد: ما معتقدیم بدنه کارشناسی سازمان در محاسبه تعدیل‌ها وسواس لازم را داشته است اما باید دید اختلاف از کجا ناشی شده است. به نظر ما تغییر نگاه آن دوره در تعدیل‌ها تاثیر داشته است و باید موضوع مربوط به تاثیر آن در سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۰ بررسی شود. همچنین لازم است تسری این تاثیر به دوره‌های بعد بررسی و اصلاح شود تا تغییرات این دو دوره به دوره‌های بعد منتقل نشود. علاوه بر این، ضروری است تغییر در تعدیل سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۰ به طریقی اصلاح و جبران شود.

در ادامه این نشست مهندس شعبان یوسفیان رئیس کمیسیون فنی سندیکا عنوان کرد: امروز دیگر صحبت از تورم نیست و به نوعی باید از بحران سخن گفت. پیمانکاران با نرخ ۱۰ ماه پیش کار می‌کنند.

چون ۱۰ ماه طول می‌کشد تا شاخص‌های تعدیل اعلام شوند. در سالهای گذشته افزایش تورم ۱۰-۱۵ درصد بود اما در سالهای اخیر افزایش نرخ تورم بیش از ۱۰۰ درصد شده و شاخص‌های تعدیل گره‌گشای پیمانکاران نیست.

وی افزود: مشکلی که اخیراً پیمانکاران با آن دست به‌گریبان شده‌اند مربوط به نرخ عوامل نیروی انسانی است که وزارت کار سالانه اعلام می‌کند و این نرخ اول سال در شاخص تعدیل لحاظ می‌شود. معمولاً هم این نرخ در سالهای گذشته تغییر آنچنانی نداشت و ما آن را در طی ۴ دوره ثابت در نظر می‌گرفتیم و سازمان برنامه با مدیریت لازم آن را در طی چهار دوره سه ماهه تقسیم می‌کرد. اما در دو سال اخیر نرخ عوامل نیروی انسانی در طی سال تغییرات زیادی داشته است به طوری که ما در سه ماهه سوم و چهارم سال ۱۴۰۰ ناچار شدیم افزایش دستمزد نیروی انسانی را لحاظ کنیم ولی این افزایش دستمزد نیروی انسانی در شاخص تعدیل آن دوره لحاظ نشد. ولی متأسفانه در دوره اول و دوم سال ۱۴۰۱ مبنای را همان افزایش در نظر گرفتند. اگر مبنای سه ماهه چهارم ۱۴۰۰ را همان سه ماهه اول ۱۴۰۰ در نظر می‌گرفتند باز بحران سه ماهه اول و دوم ۱۴۰۱ کمتر می‌شد. به عبارتی افزایش نرخ نیروی انسانی مطابق وزارت کار رشد نکرد و با پایین افتادن شاخص سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۰ به ناچار سه ماهه اول و دوم امسال هم پایین آمد. یوسفیان گفت: باید شاخص‌های تعدیل زودتر ابلاغ شود چون پیمانکاران نمی‌توانند با نرخ ۱۰ ماه پیش کار کنند. همچنین لازم است مبنای سه ماهه سوم و چهارم ۱۴۰۱ به نحوی اصلاح شود.

نظرات دکتر قانع‌فر در زمینه شاخص‌های تعدیل

دکتر قانع‌فر رئیس امور نظام فنی اجرایی سازمان برنامه نیز با تبریک به مناسبت عید مبعث عنوان کرد: در نتیجه تلاش است که از حجم مشکلات کاسته خواهد شد. خط مشی همیشگی دفتر ما همدلی، مشارکت و تعامل برای هموار کردن مسیر است. البته این به معنای یکسان بودن همه نظرات نیست. امیدوارم با خردورزی و تعامل راه‌های بهتری برای آبادانی و پیشرفت کشور باز کنیم.





نقد را داشتند که نباید وزن مراجع ذی نفع با مراجعی که ذی نفع نیستند یکی باشد. اگرچه بعد از یک دوره به یک هم فهمی مشترک بین دیدگاه جدید و قبلی رسیدیم و به روال محاسباتی سابق برگشتیم. همچنین از رهگذر صحبت با مرکز آمار سعی کردیم دقت این مرکز را در مورد شاخص‌های مورد نظر خود بالا ببریم تا اعداد به واقعیت نزدیک باشند. در نهایت پیش‌بینی ما این است که تاخیر ۲۲ روزه‌ای که برای شاخص‌های تعدیل‌های سه ماهه چهارم ۱۴۰۰ اتفاق داد دیگر روی نخواهد داد.

وی تصریح کرد: البته سازمان به این مسئله که تعدیلهای اشتباه هستند و نیاز به اصلاح دارند اعتقاد ندارد. امیدوارم فرصتی پیش

وی در ادامه گفت: در مورد اعلام زودتر شاخص‌ها راهکاری که به ذهن ما می‌رسد ابلاغ شاخص‌های تعدیل موقت است که عموماً دقت کافی را ندارد. سه ماهه کردن شاخص قطعی کار دشواری است چون گرفتن قیمت از چندین و چند مرجع برای ۳ ماه دشوار است اما در زمینه شاخص موقت می‌توان با استعلام اقلام اصلی موضوع را حل و فصل کرد. واقعیت این است که حق پیمانکار را باید داد و اگر با شاخص موقت می‌توان این مسئله را حل کرد می‌توانیم از این روش استفاده کنیم. تقریباً ۴۰ درصد از عوامل فهرست‌های بها همان عوامل تعیین‌کننده شاخص تعدیل هستند که با کمک تشکل‌ها می‌توان قیمت‌ها را گرفت.

رئیس امور نظام فنی اجرایی افزود: در مورد شاخص‌های ماهانه که به آن اشاره کردیم ما به صورت محاسباتی تخمینی از شاخص‌های تیر و مرداد و شهریور ۱۳۹۹ زدیم و برای هر کدام جداگانه شاخص دادیم. با تغییرات اخیر هم که اتفاق افتاده باید حساب کنیم ببینیم آیا می‌توانیم برای زمستان ۱۴۰۱ شاخص ماهانه اعلام کنیم یا نه. اگر در دی و بهمن و اسفند ماه تغییرات معنادار و بالای ۲۰ درصد بود باید با صلاحدید سازمان به سمت شاخص‌های ماهانه برویم.

شاخص‌های تعدیل اشتباه نبود، روال محاسباتی تغییر کرد

قانع‌فر افزود: در مورد شاخص‌های ۱۴۰۰ با کلمه «تغییرات دستوری» موافق نیستیم. البته روال محاسباتی ما چنانچه در شورای گفتگو نیز مطرح شد تغییر داشت. به این ترتیب مهم‌ترین عامل تغییر یافته ماشین‌آلات و دستمزد بود و مصالح تغییر نداشت. مبنای محاسبه نیز بدین شکل تغییر یافت که وزن مراجعی که در مورد خروجی تعدیل ذی نفع بودند نسبت به مراجعی که ذی نفع نبودند کاسته شد چرا که مراجع بالاتر این



دکتر قانع‌فر:

قانع‌فر افزود: در مورد

شاخص‌های ۱۴۰۰ با کلمه

«تغییرات دستوری» موافق نیستیم.

البته روال محاسباتی ما چنانچه در

شورای گفتگو نیز مطرح شد تغییر

داشت.

مبنای محاسبه نیز بدین شکل

تغییر یافت که وزن مراجعی که

در مورد خروجی تعدیل ذی نفع

بودند نسبت به مراجعی که ذی

نفع نبودند کاسته شد

بباید تا با رئیس سازمان جلسه‌ای داشته باشید تا این موضوع حل و فصل شود. از دیدگاه بنده خروجی این دوروش کلاً حدود ۲/۱ درصد تفاوت ایجاد کرد اما بار روانی آن در جامعه و تاثیر آن در پیشنهاد‌های مربوط به مناقصات زیاد بود. باید این سوء تفاهم رفع شود. اهتمام ما بر این است که در مورد شاخص تعدیل و فهرست‌بها رعایت امانت کنیم. البته در مورد فهرست‌بها این حساسیت کمتر است و می‌توان با پولوس مسائل آن را حل کرد اما تعدیل اینگونه نیست و به نوعی مرز باریک و تیزی بین بیت‌المال و حق الناس است. در یک دوره ما سعی داشتیم وزن دهی را متعادل‌تر کنیم که حالا این روند منطقی‌تر شده است.

رئیس امور نظام فنی اجرایی سازمان برنامه افزود: علیرغم اختلاف اعداد پیمانکاران و نظام فنی و اجرایی در سه ماهه ۱۴۰۰، من فکر می‌کنم اعداد ما برای نیمه اول ۱۴۰۱ نسبت به سه ماهه چهارم ۱۴۰۰ درست و مستدل هستند. صحبت‌هایی از این دست که شاخص منفی است صحبت‌های ریشه‌دار و مستدلی نیستند. برای مثال در فهرست ابنیه باید ببینیم چقدر کمتر است. چرا کمتر است؟ چه عاملی وزن بیشتری داشته است؟ وزن میلگرد و ورق حدود ۳۰ درصد است و در فهرست ابنیه حدود ۷-۸ درصد در تابستان نسبت به بهار کم شده بود. برای نمونه در مورد فولاد بعید می‌دانم اعداد ما با بازار آزاد مغایرت داشته باشد چرا که ما از بورس قیمت می‌گیریم که گاهی رشد آن بیشتر از خرده‌فروشی است. بنابراین باید اذعان کنم ما به شکل جهت‌دار چیزی را کم یا زیاد نمی‌کنیم و به نوعی فرضیات ما در این باره اثرگذار بوده است از جمله اینکه مالیات ارزش افزوده را اول نمی‌گیریم. متوسط قیمت سه ماهه را در نظر می‌گیریم که ممکن است کارفرما در قله خرید کرده باشد و ضرر کند. بحث بعدی هم پروژه نمونه است که ممکن است در سبد پروژه یک عامل یا آیتیم کاری رشد زیادی داشته باشد.

قانع‌فر در پایان تاکید کرد: مانند تابستان ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ که دوره‌های خاصی بودند برای زمستان ۱۴۰۱ نظیرمان این است که به سمت شاخص‌های ماهانه برویم.

به اصل «کمترین خطا» اعتقاد داریم

دکتر قانع‌فر در واکنش به سخنان رئیس

هیات مدیره سندیکا در مورد پروژه نمونه و اصلاح مکانیزم تعدیل نیز عنوان کرد: ما از هر گامی که در جهت اصلاح روش تعدیل باشد و سرعت و دقت آن را بهبود ببخشد استقبال می‌کنیم. امکانات محاسباتی در این ۲۰ ساله تغییر کرده و می‌توان روشهای بهتری اتخاذ کرد. البته تعداد فهرست‌بها و رشته‌ها هم زیاد شده است. ما ادعا نداریم که شاخص‌های تعدیل و فهرست‌بها هیچ خطایی ندارد اما به اصل «کمترین خطا» اعتقاد داریم. از لحاظ تئوریک می‌توان حتی هفته‌ای و برای هر گروه شاخص تعدیل حساب کرد اما معلوم نیست محاسن و معایب این کار بهتر از روش کنونی باشد. در هر حال فضا برای انتخاب مدل کارآمدتری برای حل و فصل ریسک تغییر قیمت در گذر زمان باز است. سندیکا می‌تواند به عنوان مرجعی قابل اعتماد برای تغییر دستورات عمل‌ها و مکانیزمها پیشنهادات خود را ارائه دهد.

در محاسبات تعدیل فقط اثر زمان را در نظر می‌گیریم

دکتر قانع فر در مورد پیشنهاد کشف قیمت از طریق مناقصه که توسط برخی از اعضای هیات مدیره مطرح شد، عنوان کرد: مکانیزم محاسباتی ما بر اساس کمترین خطا تنظیم شده اما یک فلسفه محاسباتی هم دارد. برای احداث یک ساختمان فرض نرمالی وجود دارد بر این مبنا که بعضی ریسکهای قابل احصا را ما می‌بینیم و امیدواریم سایر موارد را خود پیمانکار در نظر بگیرد. به عبارتی ما در محاسبات تعدیل فقط اثر زمان را در نظر می‌گیریم و خود پیمانکار باید اثر سایر متغیرها را در نظر بگیرد. برای مثال وقتی ساخت یک بنا به مناقصات می‌رود ممکن است دو ساله، چهار ساله، یا یک ساله ساخته شود که پولوس آن با هم فرق دارد و نمی‌توان با مناقصه کشف قیمت کرد. نگاه ما به محاسبات تعدیل تک متغیره است و فقط متغیر اثر زمان را در نظر می‌گیرد. در محاسبه تعدیل قیمت‌های محقق شده یعنی قیمت‌های بازار مدنظر است نه قیمت‌های مناقصه، البته ما برای کنترل فهرست‌بها به قیمت‌های مناقصه توجه داریم.

دکتر قانع فر گفت: ما از اضافه شدن تعداد

عوامل مورد بررسی سندیکا استقبال می‌کنیم چون به ابلاغ تعدیل موقت کمک می‌کند. در مورد تعدیل نیمه اول سال ۱۴۰۱ نیز آماده همکاری با شما در جهت مرور برخی عوامل مهم هستیم.

سندیکا در تهیه قیمت‌های تکمیلی به ما کمک کند

دکتر مسعود شکیبایی فر معاون امور نظام فنی و اجرایی نیز در این نشست حاضر بود و عنوان کرد: بسیاری از همکاران ما در نظام فنی و اجرایی زمان زیادی برای فهرست‌بها و شاخص‌های تعدیل صرف می‌کنند. از چالش‌های حوزه قیمت‌گیری، ارائه برخی قیمت‌های پرت است. امیدواریم قیمت‌هایی که می‌گیریم با هم تناسب داشته باشند. وی تاکید کرد: از طرفی لازم است مراجع مورد اعتماد ما قیمت‌های مفصل‌تری ارائه دهند. سندیکا مرجع قابل اعتمادی برای ما است اما در مورد مصالح عمومی که حدود ۴۰۰-۵۰۰ قلم است سندیکا فقط ۴۰-۵۰ قلم را قیمت می‌دهد که اگر این امر توسعه یابد نتیجه بهتر خواهد بود. امیدواریم سندیکا در تهیه قیمت‌های تکمیلی به ما کمک کند.

۲- موضوع رتبه‌بندی و تشخیص صلاحیت پیمانکاران

در بخش دوم این نشست که با موضوع رتبه‌بندی و تشخیص صلاحیت پیمانکاران ادامه یافت، دکتر ایرج گلابتونچی، دبیر سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران

مهندس دادمان:

یکی از مشکلات عمده مسئله

مربوط به شاخص تعدیل‌ها

مخصوصاً طی ۴ دوره اخیر است.

اولین درخواست ما هم اصلاح

۴ دوره شاخص تعدیل مربوط

به شش ماهه سال پیش و

شش ماه اول سال جاری است.

مسئله بعدی تسریع در اعلام

شاخص‌های تعدیل‌ها با توجه

به تغییرات قیمت و بی‌ثباتی در

بازار است

عنوان کرد: پیمانکاران از طولانی شدن زمان بررسی پرونده‌ها به خصوص در مراحل آخر رسیدگی گله‌مندند. بحث بعدی زمان اعلام نصابها است که به افت رتبه برخی شرکتهای منجر شده است.

وی افزود: سال گذشته هیات وزیران مصوبه‌ای داد که طی آن سابقه را از ۱۵ سال به ۳۰ سال افزایش داده بود. این باعث شد که شرکتهای برای دریافت راحت‌تر رتبه خود امیدوار شوند اما مشکلاتی که سامانه انفورماتیک سازمان داشت باعث شد عملاً نتوانند از مزایای مصوبه استفاده کنند. در تیر ماه سامانه شما درست شد و در شهریور ماه نصابها به هم ریخت و عملاً پیمانکاران نمی‌توانستند در مورد اظهارنامه مالیاتی خود کاری کنند.

گلابتونچی افزود: شرکتهای بزرگ ما که قبلاً کار داشتند و پروژه شاخص انجام داده‌اند به خاطر کم شدن کار در شرایط کنونی، همچنین به خاطر تغییر نصابها و انجام نشدن مصوبه و ... افت رتبه داشته‌اند. برخی همکاران ما هم گله دارند که رفتار سازمان در مورد تشخیص صلاحیت پیمانکاران و مشاوران با هم همخوان نیست، مثلاً در مورد مشاوران گفته شده که آنهايي که قبل از شهریور ماه پرونده خود را بارگذاری کرده‌اند با توجه به قوانین قبل از شهریور رتبه‌بندی می‌شوند اما در مورد پیمانکاران به محض این که نصابی اعلام می‌شود می‌گویند باید اعمال گردد.

وی گفت: شرکتی که سالها کار پیمانکاری در بهترین سطح انجام داده به خاطر یکی دو سال کار نکردن نباید افت رتبه داشته باشد. وقتی به پزشکی اجازه جراحی داده می‌شود دیگر برای هر عمل جراحی تشخیص صلاحیت نمی‌شود، در حالی که در مورد پیمانکاران هم رتبه ۴ ساله داده می‌شود و هم برای انجام هر پروژه دوباره تشخیص صلاحیت می‌شوند. به طور کلی اتفاقاتی که در دو سال کرونا افتاده باعث شده شرکتهای مشکل پیدا کنند. البته تمهیدهایی در آن دوره انجام شد اما فایده‌ای نداشت چون عملاً شرکتهای نمی‌توانستند کار کنند. مجموعه این اتفاقات باعث شده علیرغم تلاش دوستان ما در واحد تشخیص صلاحیت، با هر بخشنامه‌ای که بیرون می‌آید پیمانکاران یک پله دیگر افت کنند.





در این بخش از گفتگو مهندس سیامک مسعودی نیز عنوان کرد: در ۷-۸ سال اخیر شرکتها یا کار نداشته‌اند یا به دلیل کمبود بودجه امکان کار روی پروژه‌های خود را نداشته‌اند. ما آن سالهایی را که شرکتها خوب کار کرده‌اند نادیده می‌گیریم و این دوره که امکان کار فراهم نبوده را در نظر داریم که باعث تقلیل رتبه می‌شود. برای این دوره ۷-۸ ساله باید تغییر دیدگاه در امتیازها داده شود. البته تدابیری هم اندیشیده شده که اغلب مربوط به یک رشته بوده است در حالی که شرکتها حداقل با دو رشته کار می‌کنند.

حساسیت سازمان برای تشخیص صلاحیت بیش از حد لازم است

مهندس عباس وفایی عضو هیات مدیره سندیکا نیز در این نشست حاضر بود و عنوان کرد: از زمان آقای شافعی این موضوع مطرح شد که تشخیص صلاحیت مجوز ورود به کار پیمانکاری است. اما حساسیتی که امروز سازمان برای تشخیص صلاحیت نشان می‌دهد بیش از حد لازم است چرا که ما از دانشگاه فارغ‌التحصیل می‌شویم و لازم نیست هر ۴ سال یکبار مجوز بگیریم. هر سال هم این تشخیص صلاحیت دشوارتر می‌شود. ما بارها درخواست کردیم حداقل این کار هر ۸ سال یکبار انجام شود. البته بحث ماندگاری شرکتها هم مطرح است. تقلیل رتبه برای شرکتهایی که سالها تجربه و سابقه دارند خوش آیند نیست و به دلسردی آنها دامن می‌زند.

نهاد تعامل برقرار شود

مهندس دادمان در پایان این بخش از گفتگو عنوان کرد: یکی از مباحث مورد نظر ما برقراری نهاد تعامل است که جلسات آن امروزه قطع شده است و اگر این جلسات برقرار بود امکان طرح و بررسی مسائل و مشکلات با رئیس سازمان فراهم می‌شد. بنابراین فعلا خواهشمندیم نهاد تعامل هر چه سریع‌تر برقرار شود و تا زمان تشکیل جلسات این نهاد، جلسه‌ای با حضور رئیس سازمان تشکیل شود تا موضوع شاخص‌های تعدیل مطرح شود.

نظرات دکتر قانع‌فر در زمینه موضوع رتبه‌بندی

دکتر قانع‌فر در واکنش به سخنان اعضای هیات مدیره سندیکا در زمینه تشخیص صلاحیت گفت: ما معتقدیم سابقه شرکتها در امتیازآوری اهمیت دارد، برای همین گام اول را با ارتقای ۱۵ سال به ۳۰ سال برداشتیم. در جهت حفظ بنگاههای سازندگی از پیشنهادات منطقی و همه‌پسند استقبال می‌کنیم اما برای تمدید رتبه، لازم است مدیریت ریسک صورت بگیرد تا امکان حضور شرکتها در مناقصات از بین برود. رتبه دادن بی‌مورد به شرکتها یا تمدید رتبه نابجا به نفع کشور و به نفع پیمانکاران نیست.

وی در زمینه نصابها نیز گفت: اول سال ضریب امتیاز ۲۰ درصد اعمال می‌شد و شهریور ماه حداقل نصاب بالا می‌رفت و همه پیمانکاران سعی می‌کردند از اول سال تا شهریور اقدام کنند اما حالا زمان اعمال ۲۰ درصد و بالا رفتن نصابها یکی شده است. البته دیگر ۲۰ درصد هم نیست و همان تورمی است که از شاخص کل برمی‌آید یعنی هم به امتیاز تجربه کاری شاخص می‌خورد و هم نصاب بالا می‌رود. اما در مورد مشاوران با نصاب معاملات متوسط هر دو طرف معادله بالا می‌رود بنابراین دلیلی ندارد ما مثنی متفاوتی برای پیمانکاران و مشاوران که هر دو سرمایه کشور هستند اعمال کنیم. دکتر قانع‌فر تصریح کرد: شرایط اقتصادی کشور در سالهای اخیر منجر به کاهش بودجه عمرانی شده است، از طرفی شرکتها برای زیاده‌روی به عرصه سازندگی اضافه شده‌اند. دولت هم کارهایی در این زمینه انجام داده از جمله تمدید راحت‌تر رتبه‌ها، اما لازم است مدلی کارآمدتر در این باره ارائه شود. آیا تمدید رتبه شرکتی که ۲۰ سال پیش پروژه بزرگی انجام داده و در طی سالهای متمادی کار نکرده درست است؟ ما برای پیشکسوتان ارزش زیادی قائل هستیم

دکتر گلابتونچی:

شرکتی که سالها کار پیمانکاری در

بهترین سطح انجام داده به خاطر

یکی دو سال کار نکردن نباید افت

رتبه داشته باشد.

اما چنین رتبه دانی به بهای اتلاف منابع کشور تمام خواهد شد. متأسفانه شاهد فجایی در حوزه‌های دیگر هستیم که در نتیجه کار متعهدانه شما و سخت‌گیری‌های ما در حوزه نظام فنی و اجرایی خبری از آنها نیست.

وی در زمینه برگزاری جلسات نهاد تعامل نیز گفت: امیدواریم در ابتدای سال ۱۴۰۳ جلسه نهاد تعامل برگزار شود. همچنین در مورد لزوم سرعت بخشیدن در پاسخگویی به نامه پیمانکاران نیز عنوان کرد: جایگاهی که متولی مسائل این همه صنف اثرگذار مشاور و پیمانکار است در عمل یک دفتر شده که این دفتر نیز جمع سه دفتر دیگر است که مسائل امور فنی و تدوین معیارها، امور مشاوران و پیمانکاران، نظارت بر سامانه معاملات و قراردادها، مسائل مربوط به شورای عالی انفورماتیک، موضوعات ترک تشریفات، مسائل کمیسیون ماده ۲۴ و ... را مدیریت می‌کند و همین امر فرایند پاسخگویی به نامه‌ها را کند می‌کند اما تلاش من و همکارانم حفظ تعامل حداکثری با پیمانکاران و مشاوران است.

تلاش کرده‌ایم شرایط تمدید رتبه را به نفع پیمانکار تنزیل دهیم

در این بخش از نشست اعضای هیات مدیره سندیکا با مسئولان نظام فنی و اجرایی، سید احمد امینی رئیس واحد تشخیص صلاحیت سازمان برنامه با اشاره به تعامل سازمان عنوان کرد: ما به نظرات گوش داده‌ایم و نظرات پرتکرار را در مرکز اقدامات قرار داده‌ایم. همچنین تلاش کرده‌ایم شرایط تمدید رتبه را به نفع پیمانکار تنزیل دهیم. بخشنامه ۸۱ در جهت کمک به پیمانکاران به روزرسانی شده است. حتی در برهه‌ای توان مالی را بالا بردیم و با سایر شرایط کاری نداشتیم. در ادامه این اقدامات، اظهارنامه ۴ ساله شد و تمام وقتی مدیرعامل تعیین تکلیف شد

وی افزود: در تهران برخی مشکلات در مورد تطویل رسیدگی‌ها وجود دارد اما سعی داریم در مورد رتبه ۱ تایید را در مبادی ببریم که تایید رتبه ۱ انجمن به تایید رتبه ۱ استان نیاز نداشته باشد. البته مشکلات قانونی در این زمینه وجود دارد. نه تنها سامانه به

روز شد بلکه بخشنامه ۹۹ در برج ۴-۵ به روزرسانی شد. ما دو سال با بخشنامه ۹۹ کار کردیم. به عبارتی شرکتها رشد کردند اما ما به بخشنامه عمل نکردیم و این امر در تایید صلاحیت پیمانکاران خود را نشان داد.

امینی گفت: عنوان شد طی یک سال و چند ماه بعد مالیات در پرونده شرکتها می نشیند اما ما سعی داریم با نظر مساعد آقای قانع فر مالیات بر ارزش افزوده و اظهارنامه فصلی را از اداره مالیات به عنوان طلب قطعی که تکلیف سازمان برنامه شده، عملیاتی کنیم. اما این که در سامانه خود بنشانیم در قید تعاملات بیشتر با اداره مالیات است.

مهندس امینی گفت: در مورد شرکتهای رتبه ۱ که سالها تجربه دارند با آقای مرادی جلسه داشتیم که ایشان در مورد سیدبندی رتبه ۱ کار کرده بودند، و قرار شد در زمینه ارجاع کار بتوانیم شرکتهای رتبه ۱ با تجربه زیاد را سیدبندی کنیم و به دستگاههای اجرایی بقبولانیم برای ارجاع کار بین دو شرکت رتبه ۱ با تجربه و شرکت رتبه ۱ بی تجربه تفاوت قائل شود.

وی گفت: شرکتهای رتبه ۵ از فرایند تشخیص صلاحیت راضی هستند. ما هرم نسبتی پایه ۱ و ۲ را بررسی کردیم که نشان داد شرکتها تنزلی نداشتند. همچنین برای کمک به شرکتها تمديد ۴ ساله را بدون توجه به توان مالی در نظر گرفتیم و به نوعی تبدیل ۴ سال به ۸ سال محقق شد. تمديد دو ساله هم که بسیار آسان است. در مورد شرکتهایی که نصاب برای آنها عمل کرد و هر دو نصاب گنجید بحثی نیست اما در مورد شرکتهایی که در بازه ۱ مرداد تا ۱ شهریور بودند تداومی اندیشیده شده است که به آنها اعلام خواهد شد.

۳- شرایط عمومی پیمان

مهندس منوچهر ملکبانی فرد نائب رئیس هیات مدیره سندیکا نیز در این نشست حاضر بود و عنوان کرد: شرایط عمومی پیمان هر دوره یادگار آن دوره است. چنانچه پیمانکاران شرایط عمومی پیمان کنونی را «شرایط عمومی پیمان احمد شفاعت» می نامند. شرایط عمومی پیمانی که در خدمت جناب عالی جمع آوری شد نیز یادگار دوره مدیریت شما خواهد بود بنابراین استدعا دارم بدون نظر نهایی سندیکا این شرایط عمومی پیمان را

منتشر نکنید. امیدواریم در شرایط عمومی جدید تفکر «کارفرما می تواند- پیمانکار باید» از صحنه سازندگی حذف شود. وی افزود: یادآوری این نکته نیز ضروری است که باید از درجه بندی شرکتهای دولتی اکیدا پرهیز شود. آنها باید از این عرصه حذف شوند چرا که تاوان ریسک خود را نمی دهند.

مهندس سعیدآبادی نیز عنوان کرد: باید شرایط عمومی پیمان با شرایط زمانه تطبیق داده شود. زمان برای پیمانکار اهمیت زیادی دارد، وقتی پروژه برای رسیدن به ۱۲۵ درصد ۴ برابر زمان اولیه طول می کشد، ضرایب تعدیل آن را جبران نمی کند و پیمانکار ضعیف می شود، بنابراین درخواست ما این است که تشکلهای مرتبط قبل از انتشار شرایط عمومی پیمان آن را بررسی کنند.

مهندس وفايي نیز گفت: پس از مصوبه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی قرار شد شرایط عمومی پیمان تا سال ۱۳۹۸ بیرون بیاید. ما از طرف شورای هماهنگی حدود دو سال با آقای دکتر جلسه داشتیم و در مورد ۹۷ درصد شرایط عمومی پیمان با هم تفاهم کردیم. البته در مواردی مانند ماده ۵۳ و ۴۷ تفاهم کاملی صورت نگرفت. در هر حال آقای دکتر قانع فر به شورای هماهنگی نامه ای نوشت و ضمن تشکر از همکاری شورای هماهنگی، عنوان کرد شرایط عمومی پیمان به پیوست ارسال می شود. متأسفانه هیچ پیش نویسی ضمیمه نامه نبود که ما را نگران کرد چرا که متوجه نشدیم پیش نویس یاد شده همان نسخه توافق شده است یا نه. البته امیدواریم امکان بررسی مجدد این

پیش نویس قبل از ابلاغ آن فراهم شود. وی افزود: پیشنهاد این بود که در قدم اول ضبط ضمانت نامه نشود. هر طرفی که اعتراض دارد به مرجع حل اختلاف برود، اگر مرجع حل اختلاف تشخیص داد پیمانکار مقصر است ضمانت نامه ضبط شود.

نظرات دکتر قانع فر در زمینه شرایط

عمومی پیمان

آقای قانع فر نیز عنوان کرد: من اعتقاد ندارم داوری اختیار پیمانکار و کارفرما است و می تواند بلافاصله به دادگاه بروند چرا که این کار را به ضرر منافع ملی می دانم. برای همین تلاش کردم در ماده ۵۳ به گونه ای باشد که امکان ارسال پرونده قبل از داوری به دادگاه وجود نداشته باشد. البته دادگاه را هم منع نکردیم چون بر اساس قانون اساسی غیرقانونی بود. ما در مورد ماده ۵۳ نظر شورای عالی فنی را گرفتیم و سعی کردیم حل اختلاف در مسیر پروژه انجام شود و به آخر پروژه موکول نگردد.

وی گفت: در مورد حل اختلاف نیز ماده ۴۷ هم در زمان آقای شافعی اینگونه تنظیم شده بود که بعد از تایید داوری ضبط ضمانت نامه شود اما وقتی به بن بست خورد از این حالت درآمد. البته ما سعی کردیم ضبط ضمانت نامه را پرهیز کنیم. به عبارتی در ماده ۴۷ ضبط ضمانت نامه همچنان مجاز است اما مدل ضبط ضمانت نامه عوض شده است.

رئیس امور نظام فنی اجرایی سازمان برنامه و بودجه در پایان گفت: حداکثر تلاش ما این بود که تعهدات طرفین را به شکل روشن تری تنظیم نماییم. این شرایط عمومی پیمان برای ابلاغ در مسیر امضای آقای میرکاظمی است.

لازم است توجه شود:

سندیکای شرکتهای ساختمانی همچنان معتقد است که شرایط عمومی پیمان قبل از انتشار لازم است به رؤیت ذی نفعان برسد و نظرات آن اخذ، اعمال و تفاهم گردد. این خواسته برفماد ۳ و ۳ و سایر مفاد قانون توسعه مستمر محیط کسب و کار انطباق کامل دارد. لذا استعدا از نظام فنی و اجرایی این است که از انتشار شرایط عمومی پیمانی که یکطرف قرارداد بنام کارفرما، حق دارد خود تشخیص دهد، خود حکم دهد و خود حکم را اجرا کند که عادلانه نبوده و نخواهد بود! پرهیز کند، برای رعایت عدالت لازم است ضبط ضمانت نامه انجام تعهدات و خودداری از پرداخت سایر مطالبات پیمانکار که به حیات اقتصادی پیمانکاران و سازندگان لطمه غیرقابل جبرانی میزند پس از قضاوت توسط مرجع بیطرف دیگری انجام شود، در مورد ماده ۵۳ نیز نظرات اصلاحی منطقی وجود دارد که برای جلوگیری از تطویل کلام از تشریح جزئیات آن در اینجا فعلاً خودداری می گردد. اما این موارد نیز به سازمان برنامه و بودجه بارها منعکس شده و درخواست موکد دارد این موارد مد نظر آن سازمان قرار گرفته و در شرایط عمومی پیمان اعمال گردد.



مباحثی از حقوق ساخت:

سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران بنا به رسالتی که در جهت ارتقا و آگاهی دهی بیشتر به اعضا در خصوص مسائل مختلف حقوقی، فنی و قراردادی دارد از این شماره تلاش دارد مباحثی در حوزه حقوق ساخت را در نشریه پیام آبادگران منتشر نماید. در این راستا، سلسله مقالاتی توسط دبیر سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران و دیگر متخصصین حوزه حقوق ساخت تهیه شده است که به انتشار آن اقدام می‌نماید. این مباحث قطعاً می‌تواند به افزایش آگاهی و اطلاعات همکاران به ویژه در حوزه حقوق ساخت و حقوق قراردادهای مساعدت نماید لذا مطالعه این سلسله از مقالات که جمع‌بندی آن در آینده در قالب یک کتاب جمع‌آوری و منتشر می‌گردد به همه همکاران محترم موکداً توصیه می‌گردد.

جایگاه قراردادهای پیمانکاری طرحهای عمرانی در اقسام مختلف عقود

ایرج گلابتونچی عضو هیات مدیره و دبیر سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران

چکیده

شناخت دقیق ماهیت حقوقی قراردادهای پیمانکاری طرحهای عمرانی، بویژه قراردادهای مبنی بر شرایط عمومی پیمانهای سه‌عاملی (نشریه ۴۳۱۱) به عنوان پرمصرف‌ترین انواع قراردادهای ساخت سازه‌ها و تاسیسات زیربنایی کشور بسیار مهم است. در این راستا بررسی جایگاه این قراردادها در اقسام مختلف عقود و آگاهی از این جایگاه می‌تواند به استفاده بهتر و کاربرد مناسبتر این نوع قراردادها بیانجامد. این قراردادها اصولاً براساس ماده ۱۰ قانون مدنی ایران شکل می‌گیرند و از نظر تشکیل، مواد، شروط و چگونگی روال انجام تعهدات تصریح شده در آن قابلیت تطابق با عقود مختلف را دارند.

در این مقاله جایگاه این نوع قراردادها که در کشور به پیمان معروف هستند، در اقسام عقد از حیث تاریخی، دوام و استحکام، اثر، شرط، مورد، نحوه انشاء، تشریفات و قبض، مورد توجه و بررسی حقوقی قرار گرفته است. براساس بررسی انجام شده قراردادهای پیمانکاری موصوف بویژه پیمانهای سه‌عاملی داخلی قراردادهایی از نوع غیر معین، لازم از سوی پیمانکار جایز از سوی کارفرما، ادنی، مشروط، معوض، منجز، تشریفات و

قراردادهای پیمانکاری یا به تعبیر درست‌تر پیمانکاری حوزه فعالیت‌های ساختمانی یا عمرانی به شناخت دقیق مفهوم و ماهیت این نوع قراردادها بستگی دارد. پیمانکار شخصی است حقیقی یا حقوقی که شغل او تعهد به انجام فعل مورد تعهد است و به‌ویژه پیمانکار حوزه احداث متعهد به ساختن یا انجام کارهای عمرانی و اجرایی در حوزه ساخت‌وساز است. به عبارت دیگر، پیمانکار شخص حقوقی یا حقیقی است که یک‌طرف، امضاکننده پیمان است و اجرا و یا تامین و تدارک کالا و مصالح موردنیاز و یا حتی طراحی و بهره‌برداری از موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک بر عهده گرفته است. در تعریف اصطلاحی کارفرما نیز، شخصی حقیقی یا حقوقی است که پیمانکار به دستور و به نفع او، تعهد به انجام فعل موضوع پیمان می‌کند. به بیانی دیگر، یک‌سوی دیگر امضاکننده پیمان است و عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان واگذار کرده است.

بررسی شناخت دقیق جایگاه حقوقی مندرجات شرایط عمومی پیمان در اقسام مختلف عقود به عنوان اصلی‌ترین و مهمترین بخش قراردادهای پیمانکاری طرحهای عمرانی الزامی است و برای اجرا بهتر این قراردادها از سوی طرفین پیمان بسیار مهم است.

شرایط عمومی پیمان سندی است که با جزئیات و توضیحات کامل روابط بین طرفین پیمان، الزامات و مسئولیت هر یک از طرفین را در حالت عمومی مشخص می‌کند غیر قابل تغییر است و به صورت شکلی شرایط عمومی حاکم بر قرارداد را تعیین می‌کند.

مرسوم‌ترین شرایط عمومی پیمان مربوط به پیمانهای سه‌عاملی یا همان نشریه ۴۳۱۱ منتشر از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور است.

در این مقاله به بررسی جایگاه قراردادهای پیمانکاری در ایران به‌ویژه قراردادهای پیمانکاری سه‌عاملی که شایع‌ترین و مرسوم‌ترین آن هستند، در اقسام مختلف پرداخته می‌شود. اساساً قبل از ورود به این بحث لازم است اقسام عقد را به شرح زیر ذکر نمود:

تقسیم از حیث تاریخی (معین و غیر معین)، تقسیم از حیث دوام و استحکام (لازم و جایز)، تقسیم از حیث اثر (تملیکی، عهدی و ادنی)، تقسیم از نظر شرط (مطلق

عینی می‌باشند.

واژگان کلیدی: قراردادهای پیمانکاری، پیمان، شرایط عمومی پیمان، اقسام مختلف عقود

مقدمه

همانطور که بیان شد قراردادهای پیمانکاری در ایران به «پیمان» معروف هستند و به‌طورکلی پیمان یکی از اعمال حقوقی است که با اراده کارفرما یا صاحب‌کار به تعبیر بهتر متعهدله و پیمانکار یا متعهد ایجاد می‌شود. به عبارتی معمولاً کارفرما اراده باطنی خود را در مورد اجرای یک طرح (ایجاب)، از طریق اعلان مناقصه اعلام می‌دارد. پیمانکار با قبول پیشنهاد یا ایجاب کارفرما جهت اجرای یک طرح، در هنگام شرکت در مناقصه قبولی خود را به کارفرما اعلام می‌نماید. نتیجه این ایجاب و قبول را در سندی به نام پیمان درج می‌نمایند. قراردادهای پیمانکاری عموماً شامل یک موافقت‌نامه، شرایط عمومی و خصوص پیمان، جداول احجام کار و سازوکار پرداخت، زمان‌بندی انجام کار و مشخصات فنی عمومی و خصوصی و نقشه‌ها و مدارک اجرایی پروژه است.

شناخت واقعی مبنا و ماهیت آثار حقوقی





و مشروط)، تقسیم از نظر مورد (معوض و غیر معوض)، تقسیم از حیث نحوه انشاء (معلق و منجز)، تقسیم از حیث تشریفات (تشریفاتی و غیر تشریفاتی) و تقسیم از نظر قبض (عینی و رضایی)
موارد به تفصیل جایگاه این قراردادها را در اقسام مختلف عقد که در بالا ذکر است، بررسی می‌گردد:

گفتار یکم - از حیث تاریخی

بند یکم: عقود معین و نامعین

عقود معین دسته ای از عقود هستند که شرایط و احکام و آثارشان و همچنین عناوین آنها را قانون مشخص نموده و دارای چارچوب و پیش ساخت قانونی است. افراد در این عقود حق انتخاب ندارند ولی نمی‌توانند ساختار آن را عوض کنند. در قانونی مدنی باب مستقلی برای عقود معین آمده است. در کنار آن ماده ۱۰ قانون مدنی ناظر به عقود غیر معین است.

مطابق این ماده، اشخاص یا طرفین یک عقد یا قرارداد الزامی ندارند معاملات خود را به صورت معینی که در قوانین پیش بینی شده است، جاری و عملیاتی نمایند. بنابراین آنها می‌توانند قرارداد را به هر صورت که تمایل دارند منعقد کنند و آثار و نتایج و محتویات خاصی را به طور آزادانه برای آن تعیین نمایند. در حقیقت، آثار حقوقی تعهدات همان است که طرفین خواسته اند. به بیان دیگر، قرارداد تنها تابع تراضی طرفین است به شرط آنکه مخالف با قوانین آمره، نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد.

بند دوم: مبانی حقوقی قراردادهای

پیمانکاری

اساساً مبانی حقوقی قراردادهای پیمانکاری مفاد و محتویات این قراردادها بنا به نیاز طرفین آن به شکلی است که نمی‌توان در قالب یکی از عقود معین توجیه کردند. زیرا پیچیدگی روابط طرفین قرارداد مانع از آن است که بتوان آن را در قالب یکی از عقود مذکور توجیه نمود. اگرچه حین تنظیم قراردادهایی از این دست، می‌توان آنها را به قالب برخی عقود معین نزدیک کرد و از آثار و شرایط آن بهره جست. به نحوی که گاه به نظر می‌رسد طرفین خواسته اند روابطشان با یکی از این عقود منطبق باشد. معمولاً چنین قراردادهایی در چارچوب

بتوان یک قراردادهای با عقد مختلط نیز محسوب نمود که پیمانی است مخلوط از چند عقد معین که تمیز ماهیت عقد غالب و حاکم را دشوار می‌سازد. اما با توجه به اینکه قراردادهای پیمانکاری بر اساس ماده ۱۰ قانون مدنی بین اشخاص در موضوع حاضر بین اشخاص حقوقی یا حقیقی به عنوان کارفرما یا دستگاه اجرایی (عموماً دولت و بعضاً اشخاص) و پیمانکار (عموماً شخص حقوقی و بعضاً شخص حقیقی) شکل می‌گیرد لذا جز عقود نامعین هستند و باید بر این اساس به تحلیل مسائل حقوقی آن اهتمام داشت.

گفتار دوم

از حیث دوام و استحکام

بند یکم: جایز یا لازم بودن

قراردادهای پیمانکاری داخلی عموماً از ناحیه کارفرما جایز و از ناحیه پیمانکار لازم است. با توجه به محتوای ماده ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی در کلیه قراردادها اصل بر لازم بودن قرارداد است.

اما در بحث قراردادهای پیمانکاری سه عاملی که بر مبنای شرایط عمومی پیمانها تنظیم می‌شود در یک نگاه کلی با توجه به نوع قرارداد که از سوی کارفرما قابلیت فسخ دارد ولی چنین اختیاری مستقیماً به پیمانکار داده نشده است، می‌توان بیان نمود که قرارداد مذکور برای پیمانکار از نوع عقود لازم و برای کارفرما جایز است. در تطابق با مواد قانون مدنی مطابق ماده ۱۸۵ قانون مدنی عقد لازم، عقدی است که هیچ یک از دو طرف معامله حق فسخ آن را ندارند مگر در موارد معین. بنابراین از حیث

عقود معین نمی‌گنجد اما در جهت تفسیر قرارداد و صرفاً در جهت تطابق بخشهای مختلف آن، می‌توان در قالب قرارداد، تعهدات پیمانکار مثلاً حفاظت از کارگاه و اموال موجود در آن را با عقد ودیعه و اختیارات کارفرما در وصول مطالبات خود از محل داراییها، اموال و ضمانت نامه‌های پیمانکار جهت پرداخت حقوق و مطالبات کارگران را با عقد وکالت تطبیق داد. به علاوه پیش پرداختهایی که به پیمانکار داده می‌شود با عقد قرض، تضمین استرداد پیش پرداختها و حسن اجرای تعهدات را با عقد ضمان و تملک اموال پیمانکار جهت ادامه پروژه و واریز وجوه آن به حساب بستنکاری پیمانکار را بر عقد بیع می‌توان تشبیه کرد.

در عین حال، قرارداد پیمانکاری حاوی شرایط، ضوابط و آثاری است که تحت هیچ عنوانی با عقود معین قانون مدنی قابل جمع نیستند و هیچ تشابهی بین این شرایط و آثار عقود معین دیده نمی‌شود. از قبیل، لزوم اجرای پیمان طبق مشخصات فنی و تحت هدایت و نظارت دستگاه نظارت و مهندس ناظر، پرداخت اجرت پیمانکار بر مبنای صورت وضعیتهای موقت ماهانه، تعلیق کار به مدت سه ماه، لزوم تحویل موقت و قطعی موضوع پیمان از سوی پیمانکار و تحویل گرفتن آن توسط پیمانکار، وجود دوره‌ای به نام «دوره تضمین» جهت کنترل حسن اجرای کارها، رفع نقایص و معایب موجود در کارها توسط کارفرما و به حساب پیمانکار، تعلق تعدیل آحاد بهاء موضوع پیمان به پیمانکار و غیره.

شاید از این منظر قراردادهای پیمانکاری را





ماده ۴۶ مدنظر باشد عقد از ناحیه کارفرما عقد لازم خیاری است اما چنانچه مبنا مندرجات ماده ۴۸ باشد، عقد از ناحیه کارفرما جایز است.

بند دوم: بحث تردید در لازم بودن قرارداد از سوی پیمانکار

اما ذکر یک نکته باقی است تا این بحث در این مقال به اجمال قابل جمع بندی گردد. این نکته که آیا در قراردادهای پیمانکاری مبتنی بر شرایط عمومی پیمان، پیمانکار از هیچ حق خاتمه و اتمام قراردادی هر چند اندک و محدود برخوردار نیست؟ آیا پیمانکار می‌تواند تحت شرایطی خاتمه پیمان را بر طرف دیگر (کارفرما) اعلام کند یا صرفاً حق فسخ و خاتمه در ید و اختیار و اجازه کارفرما است؟ پاسخ این است که پیمانکار نیز با توجه به برخی مواد شرایط عمومی پیمان از چنین حقی اگرچه محدود برخوردار است. مثلاً مطابق بخش دوم بند ج ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان ذیل عنوان تحویل کارگاه که بیان می‌دارد «اگر مدت تاخیر از ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است بیشتر شود، حقوقی به پیمانکار تعلق می‌گیرد بدین ترتیب که اگر مبلغ کارهای پیش بینی شده در محل‌های تحویل نشده تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، پیمانکار می‌تواند با اطلاع قبلی ۱۵ روزه آن قسمت از کار را از تعهدات خود حذف کند ولی اگر این مبلغ بیشتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، در صورت اعلام خاتمه پیمان از سوی پیمانکار، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ عمل می‌شود. هرگاه پیمانکار در محل‌هایی که در تحویل آنها بیش از مدت پیش‌گفته تاخیر شده است، کار اجرایی را شروع نماید، حق حذف تعهدات در آن قسمت از کار را از خود سلب می‌نماید.»

در ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان نیز در ذیل زیر بند ۲ از بند الف ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان بیان می‌دارد: «جمع مبلغ مربوط به کاهش مقادیر و حذف آن‌ها نباید از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان بیشتر شود. اگر این مبلغ، از حد تعیین شده بیشتر شود و پیمانکار با اتمام کار با نرخ پیمان موافق باشد، عملیات موضوع پیمان در چارچوب پیمان انجام می‌شود. ولی در صورتی که

می‌تواند به چنین عملی اقدام کند که شرایط منطبق بر یکی از مندرجات بند الف یا بند ب ماده ۴۶ باشد. از سوی دیگر حتی تأیید تحقق شرایط مندرج در این ماده نیز به‌ویژه در خصوص بند الف آن تابع شرایط خاص دیگری مندرج در فراز پایانی بند الف ماده ۴۷ است. بنابراین به نظر می‌رسد اطلاق اینکه قراردادهای پیمانکاری موصوف از سوی کارفرما از نوع عقد جایز است در تطابق ماده ۱۸۶ قانون مدنی نبوده و درست به نظر نمی‌رسد. اما با توجه به مندرجات ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان تحت عنوان خاتمه پیمان که اشعار می‌دارد:

«هرگاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمان کار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد به پیمان کار ابلاغ می‌کند. کارفرما کارهایی را که ناتمام ماندن آنها موجب بروز خطر یا زیان مسلم است در این ابلاغ تعیین می‌کند و مهلت بیشتری به پیمان کار می‌دهد تا پیمان کار بتواند در آن مهلت، این‌گونه کارها را تکمیل کند و کارگاه را آماده تحویل نماید.» بر این اساس عقد از ناحیه کارفرما جایز محسوب می‌گردد. بنابر توضیحات فوق در صورتی که مبنای سقوط و انفسال قرارداد بر مبنای

وضعیت پیمانکار، پیمانکار از حق فسخ برخوردار نیست اما کارفرما تحت شرایطی که مندرج در مواد مختلف شرایط عمومی پیمان از جمله ماده ۴۶ و ۴۸ است می‌تواند عقد لازم منعقد را فسخ نماید. بنابراین در تطابق با مندرجات ماده ۱۸۶ قانون مدنی که عقد جایز را عقدی می‌داند که هر یک از طرفین هر وقتی بخواهند آن را فسخ می‌کنند، می‌توان در نگاه اول قرارداد را از سمت کارفرما عقد جایز دانست. اساساً فلسفه وجودی حق فسخ عموماً و اصولاً به علت وجود ضرر و زبانی است که به طور خواسته یا ناخواسته به ذوالخیار تحمیل می‌شود و کارفرما در این نوع قراردادها ذوالخیار محسوب می‌شود. اما یک نکته مهم در ماده ۱۸۶ قانون مدنی وجود دارد که بر اساس آن تطابق عقد جایز از سمت کارفرما در قراردادهای پیمانکاری را با مندرجات این ماده از قانون مدنی دچار مشکل می‌کند. در این ماده قید «هر وقتی بخواهد» باعث می‌شود در شرایط عقد جایز به مجرد اینکه اراده اعلام (ابلاغ) یکی از طرفین مبنی بر فسخ جاری گردد، قرارداد فسخ می‌شود در حالی که در قراردادهای پیمانکاری، کارفرما مطابق ماده ۴۶ از چنین شرایطی برخوردار نیست و برای تحقق فسخ مطابق این ماده باید شرایطی محقق گردد.

بنابراین هر وقت یا هر زمانی کارفرما نمی‌تواند فسخ را جاری کند بلکه زمانی

پیمانکار مایل به اتمام کار نباشد، پیمان طبق ماده ۴۸ خاتمه داده می‌شود». از موارد فوق در نگاه اول اینطور استنباط می‌شود که پیمانکار از حق خاتمه یا ابطالی برخوردار است که بر این اساس لازم بودن کامل قرارداد از سوی پیمانکار را با تردید روبرو می‌کند و قرارداد را از ناحیه پیمانکار نیز به قرارداد با عقد لازم خیاری نزدیک می‌کند اما دو نکته مهم قابل توجه است.

نخست آنکه در ماده ۲۸ و ۲۹ اگرچه حق نسبی با محدوده عملکرد جزئی و خاص به پیمانکار داده است اما سازوکار اعمال آن را بازمه تابع ماده ۴۸ خاتمه پیمان منظور نمود. ماده ای که عملاً عملیاتی شدن آن طبق مندرجات ماده ۴۸ در ید و اختیار کارفرما است. اما چنانچه مراد تهیه‌کنندگان شرایط عمومی پیمان‌ها این باشد که اختیار خاتمه برای پیمانکار طبق ماده ۲۸ و ۲۹ وجود دارد، اما چگونگی اعمال و مراحل اجرایی شدن آن منطبق و مشابه روال درج شده در ماده ۴۸ است. لذا حق خاتمه برای قرارداد تحت مواد ۲۸ و ۲۹ نیز موجود می‌باشد.

اما نکته دوم در ماده ۲۸ اساساً حق پیمانکار در حالت عدم تحویل کارگاه برای اجرای قرارداد تصریح شده است. در این حالت اساساً نمی‌توان بدون تحویل محل کار (کارگاه) امکان اجرایی شدن قرارداد را داشت. به تعبیر بهتر زمانی پیمانکار می‌تواند به فعل یا تعهد قید شده در قرارداد که اثباتاً مبنای شکل‌گیری قرارداد یا پیمان بوده عمل کند که زمین مورد نیاز برای کار تحویل گردد و لذا می‌توان بیان داشت که خیار موجود در این ماده یک خیار تخلف شرط است که توافق طرفین به انجام کار را ناممکن می‌سازد و بنابراین به پیمانکار حق می‌دهد که پیمان را خاتمه داده و ابطال نماید.

بر اساس توضیحات فوق چنانچه لازم بودن عقد را از زمان امکان انجام تعهدات و شروع فعل تحویل زمین که مربوط به تعهد کارفرما است لحاظ نماییم، عقد و قرارداد پیمانکاری از ناحیه پیمانکار لازم می‌شود ولی به لحاظ امکان تحقق شرط فوق از ناحیه پیمانکار لازم خیاری است.

شایان ذکر است ۱۲ نوع خیار فسخ در قانون مدنی شماره شده که شرایط و احکام و آثار

هر یک از آنها به تفکیک درج گردیده است. به این تعداد خیارات قانونی باید خسارات قراردادی که طرفین با استفاده از اصل آزادی بوده و با توجه به خیار شرط یا ماده ۱۰ قانون مدنی در عقود و قراردادها قید می‌کنند، افزوده می‌شود. خیار مندرج در قراردادهای پیمانکاری از این قاعده تبعیت می‌کند.

اما در خصوص خاتمه از سوی پیمانکار وفق ماده ۲۹ نیز می‌توان بیان داشت حق خاتمه اختصاص یافته به پیمانکار در شرایطی محقق می‌شود که بیش از ۲۵ درصد از تعهد پیمانکار طبق مبلغ اولیه پیمان حذف گردد و بنابراین دیگر تعهدی موجود نباشد که پیمانکار به انجام آن اقدام کند. بر این مبنا چون قراردادها پیمانکاری یک قرارداد تجاری است که در عوض کار، پیمانکار به‌عنوان معوض ثمن به اضافه سود معقول پیش‌بینی شده خود را دریافت می‌کند، بنابراین با حذف بخشی از تعهدات قرارداد پیمانکار اختیار خاتمه و عدم امکان کار در بازه ۷۵ درصد باقیمانده یا بخش باقی‌مانده از ۷۵ درصد مبلغ اولیه را پیدا می‌کند. بر این اساس نیز قرارداد از ناحیه پیمانکار لازم خیاری می‌باشد.

اما به نظر نویسندگان چون هم خیار تصریح شده در ماده ۲۸ و ۲۹ شرایط عمومی پیمان برای پیمانکار در صورت عدم امکان انجام کار یا فعل مورد تعهد قرارداد شکل می‌گیرد و از آنجایی که اساساً قرارداد پیمانکاری در حالتی محقق می‌شود که بتوان به انجام تعهد یا فعل اقدام کرد، لذا در شرایط انجام کار یا انجام فعل مورد تعهد در قرارداد، پیمانکار چنین حقی ندارد، لذا در جهت انجام قرارداد پیمانکار از خیار و حقی برای خاتمه پیمان برخوردار نیست؛ اما در همه حال پیمان از ناحیه پیمانکار لازم است اما برای کارفرما چون اختیار فسخ یا به‌طور مختصرتر اختیار خاتمه و سقوط قرارداد حتی در زمان جاری بودن و در حین انجام تعهدات قراردادی از سوی متعهد نیز امکان‌پذیر است و متعهدله می‌تواند به خاتمه و ابطال قرارداد به اختیار خود عمل نماید بنابراین از ناحیه کارفرما با توجه به اینکه کارفرما نیز باید امکان انجام تعهد برای متعهد یا پیمانکار را فراهم آورد، بر این اساس از ناحیه متعهدله یا کارفرما نیز

لازم با وجود خیار بوده و بهتر است لازم خیاری محسوب گردد. اما چنانچه مبنا را مندرجات ماده ۴۸ در نظر بگیریم و بر این اساس کارفرما را مجاز به خاتمه تحت هر شرایطی بدانیم لذا قرارداد از ناحیه کارفرما جایز خواهد بود و بنابراین قراردادهای پیمانکاری مبتنی بر نشریه ۴۳۱۱ به‌طور کلی در شرایط انجام تعهدات برای طرفین یا از حیث دوام و استحکام قرارداد برای پیمانکار لازم و برای کارفرما جایز محسوب می‌گردد. در قراردادهای بین‌المللی پیمانکاری تیپ فیدیک هر دو طرف از حق فسخ تحت شرایطی که در شرایط عمومی پیمان مربوط آمده است برخوردارند لذا این‌گونه قراردادها برای هر دو طرف جایز یا به تعبیر درست‌تر لازم خیاری هستند.

گفتار سوم- از حیث اثر

ابتدا لازم است تعریف اجمالی از عقود تملکی، عهدی و اذنی ارائه گردد. عقد تملیکی قراردادی است که به موجب آن مالی از مالکیت شخص خارج و به ملکیت دیگری وارد می‌شود، بنابراین عقد تملیکی موجب انتقال مالکیت از یک طرف به طرف دیگر می‌گردد. طبق نظر کاتوزیان، ن (۱۳۸۳) عقد تملیکی موجب ایجاد و یا انتقال حق عینی می‌گردد. بنابراین از آنجایی که قراردادهای پیمانکاری برای احداث یا ایجاد یا انجام فعلی که نتیجه اثر آن نهایتاً متعلق و در مالکیت کارفرما خواهد بود و حق عینی را برای پیمانکار ایجاد نمی‌نماید (موجد حق عینی برای پیمانکار نمی‌شود) یا باعث انتقال حق عینی کارفرما نمی‌شود (یا ناقل حق عینی برای پیمانکار نیز نمی‌باشد) لذا قراردادهای پیمانکاری در زمره عقود تملیکی قرار نمی‌گیرند.

اما عقد عهدی، عهدی است که موجب ایجاد یا انتقال حق دینی می‌شود. به عبارت دیگر در عقد عهدی، تعهدی برگردن یک طرف قرارداد و حق دینی برای طرف دیگر به وجود می‌آید. بر این اساس در قراردادهای پیمانکاری، پیمانکار طبق قرارداد تعهدی را برای اجرای پروژه مثلاً تعهد ساخت یک ساختمان یا یک راه را بر عهده می‌گیرد و این تعهد برگردن او گذاشته می‌شود و کارفرما نیز دین به پرداخت هزینه‌ها و کارکردهای پیمانکار طبق قرارداد را دارد. بر این مبنا در





ماه تحویل دهند مطابق بند ج همین ماده چنانچه مدت تاخیر در تحویل کارگاه بیش از یک شود کارفرما به منظور جبران خسارت در تاخیر در تحویل کارگاه هزینه‌های اضافی ایجاد شده برای پیمانکار را طبق رابطه مندرج در ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان محاسبه و پرداخت کند.

یا مثلاً طبق ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان شرط شده که پیمانکار در آخر هرماه صورت وضعیت کارهای انجام شده از شروع کار تا آن تاریخ را که طبق نقشه‌های اجرایی دستور کارها و صورت مجلس‌ها انجام شده را اندازه‌گیری می‌نماید و مقدار مصالح و تجهیزات پای کار را تعیین و بر اساس فهرست‌بهای منضم به پیمان مبلغ صورت وضعیت را محاسبه کرده و آن را برای تایید و پرداخت به مهندس مشاور و کارفرما تحویل می‌دهد و کارفرما نیز شرط کرده پس از دریافت صورت وضعیت تایید شده از سوی ناظر و مهندس مشاور ظرف بیست روز مبلغ آن را پس از کسر کسورات قراردادی و قانونی به پیمانکار پرداخت نماید.

اساساً قراردادهای پیمانکاری به‌ویژه مفاد شرایط عمومی پیمان آنها و متون موافقت‌نامه و دیگر بخشهای پیمان جابه‌جا شروط مختلف برای انجام تعهد اصلی و اجرای تعهدات فرعی درج شده است. بنابراین قراردادهای پیمانکاری قراردادهای مشروط هستند.

گفتار پنجم - از حیث مورد

عقودی که بر حسب طبیعت خود دارای دو مورد است و هریک از دو طرف، در برابر مالی که می‌دهد یا دینی که به عهده می‌گیرد، مالی یا تعهد دیگری را برای خود تحصیل می‌کند، معوض می‌نامند. در عقد معوض همیشه دو تعهد متقابل وجود دارد و هریک از دو طرف در همان حال که از دیگری طلبکار است، مدیون او نیز هست.

اما برعکس در عقد مجانی یا غیر معوض یک یا چند شخص در مقابل یک یا چند تن دیگر تعهد بر امری می‌کنند یا مالی را به رایگان می‌دهند. بدون اینکه برای آنان التزام ایجاد شود در عقد معوض باید دو تعهد یا تملیک در برابر هم قرار گیرند و دو قصد مشترک باهم مبادله شوند.

با توجه به توضیحات فوق چون در

و شرطی در آن نیست. مشروط بودن یا مطلق بودن عقد بر اساس ماده ۳۴۱ و ۲۴۴ قانون مدنی قابل‌شناسایی و تقسیم‌بندی است. تقسیم‌بندی مذکور به لحاظ آثار حقوقی است که در قرارداد و پس از آن بروز می‌کند. در عقد مشروط طرفین در ضمن تعهد اصلی که دارند یکسری تعهدات ضمنی و فرعی را هم بر عهده می‌گیرند که این شرط یا شروط باید صریح و روشن بوده و مشروط علیه ملزم به انجام شرط است.

بنابراین در عقد مشروط طرفین معامله مشروط و شرطی می‌گذرانند که جز پیمان یا قرارداد فی‌مابین است. مثلاً در قرارداد ساخت یک ساختمان یا یک نیروگاه برق، علاوه بر تعهد اصلی که احداث ساختمان یا نیروگاه است، خرید تمامی تجهیزات لازم از سوی پیمانکار و پرداخت متناسب ثمن و کارکرد این بخش از سوی کارفرما به‌عنوان شرط یا فعل یا تعهد فرعی در قرارداد اصلی ذکر می‌گردد. یعنی یکی از شروط احداث ساختمان یا نیروگاه مذکور خرید تجهیزات توسط متعهد است.

اساساً در قراردادهای پیمانکاری شروط بخش مهمی از قرارداد است. مثلاً شرط می‌شود شروع قرارداد از سوی پیمانکار پس از تحویل زمین از سوی کارفرما یا پرداخت پیش‌پرداخت باشد. اگر چنین شرطی انجام نشود قرارداد اساساً فعال نشده و آغاز نمی‌شود یا مثلاً مطابق ماده ۲۸ شرایط عمومی شرط می‌شود کارفرما کارگاه را بدون عوض و بدون معارض تحویل پیمانکار کند. اگر معارض در حین کار پیدا شد کارفرما آن را رفع می‌کند و اگر نتوانست کارگاه را ظرف یک

عقد عهده‌ی یک حق نسبی و موقت ایجاد می‌شود که صرفاً در مقابل متعهد، معتبر است و در چارچوب قراردادهای فی‌مابین اعتبار دارد.

اما عقد اذنی، عقدی است که اثر اصلی آن اذن در تصرف است و تعهدی برای عاقد ایجاد نمی‌کند. در واقع اذن و اختیار در تصرف به‌طرف مقابل داده می‌شود. بنابراین در عقد اذنی اراده اذن دهنده نوعی ایجاب است که تا مورد قبول طرف مقابل قرار نگیرد (اثر نهایی اذن) به وجود نمی‌آید. برخی از فقها گاه به جای عقد اذنی از عبارت عقد جایز استفاده کرده‌اند و شاید این امر به دلیل آن باشد که تمامی عقود اذنی جایز و قابل فسخ می‌باشند مانند عاریه و کالت.

بنابراین مطالب فوق چون با انعقاد قرارداد پیمانکاری، پیمانکار به اذن و اختیار کارفرما حق تصرف قابل فسخ از سوی کارفرما برای در اختیار گرفتن کارگاه و اجرای پروژه و تصرف موقت آن بدون انتقال یا ایجاد حق عینی و مالکیت را دارا می‌باشد، پس قرارداد پیمانکاری را می‌توان عقد اذنی محسوب نمود. جایز بودن عقد اذنی و قابل فسخ بودن آن نیز منطبق بر وضعیت کارفرما به‌عنوان متعهدله در قرارداد پیمانکاری است. لذا در جمع‌بندی کلی از حیث اثر، قراردادهای پیمانکاری جز عقود عهده‌ی و اذنی هستند.

گفتار چهارم - از حیث شرط

عقد مشروط عقدی است که یکی از شروط (شرط نتیجه، فعل یا صفت) در آن قید شده باشد. عقد مطلق، عقدی است که هیچ قید

قراردادهای پیمانکاری به صورت عام اساساً دو تعهد یعنی انجام کار توسط پیمانکار در مقابل پرداخت وجه از سوی کارفرما قرار می‌گیرد. در واقع قرارداد پیمانکاری یک عقد معوض است. اساساً عملکرد پیمانکار در راستای تعهد قرارداد فی‌مابین غیر رایگان بوده و اجرای تعهدات پیمانکار در مقابل تعهدات کارفرما به‌ویژه تعهد کارفرما به پرداخت وجه کارکردها و مبلغ کار انجام شده می‌باشد.

گفتار ششم - از حیث نحوه

انشاء

بند یکم - وضعیت قراردادهای

پیمانکاری پس از انشاء

ماده ۱۸۹ قانون مدنی عقد منجز را این‌گونه تعریف کرده است: عقد منجز آن است که تاثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق است. بنابراین عقد منجز عقدی است که به مجرد انعقاد آن، عقد قطعی و دارای اثر می‌باشد. در واقع در این عقد اثر عقد وابسته و موکول به اینکه اتفاق دیگری بیافتد یا کار دیگری انجام شود نیست و عقد، قطعی است. اما عقد معلق در مقابل عقد منجز در حقوق مدنی قرار گرفته است یعنی عقد معلق عبارت است از اینکه اثر عقد منوط به وقوع امر دیگری شود و زمانی قرارداد ایجاد و جاری می‌شود که آن رخ داده باشد.

منظور از آثار قرارداد نتایجی است که عقد پس از انشاء در عالم حقوق به وجود می‌آورد. این آثار عبارت از تعهد، یعنی وظیفه قانونی و قراردادی به انجام دادن یا خودداری از انجام دادن عملی و نیز مسئولیت متعهد در صورت تخلف از اجرای تعهد است. فعل مورد تعهد ممکن است فعل مادی باشد مانند احداث یک ساختمان یا نصب ماشین آلات کارخانه یا فعل حقوقی باشد مانند فروش یا خرید ملک.

با توجه به اینکه در قراردادهای پیمانکاری به مجرد انعقاد قرارداد، آثار آن بدون وقف بر امر دیگری جاری شده و قطعی می‌باشد و طرفین متعهد به انجام تعهدات قراردادی و قانونی خود هستند لذا این قراردادها در زمره قراردادهای با عقود منجز قرار دارند.

بند دوم - وضعیت ماده ۴ قراردادهای

پیمانکاری (تاریخ نفوذ پیمان) در خصوص این ماده دو نکته قابل ذکر مهم است: آیا مندرجات ماده ۴ قراردادهای پیمانکاری که بیانگر تاریخ تنفیذ، مدت و تاریخ شروع کار است دلالت بر معلق بودن عقد در این نوع قراردادها ندارد؟ برای بیان موضوع نگاهی به ماده مذکور می‌اندازیم. در این ماده موارد زیر بیان می‌گردد:

الف) این پیمان از تاریخ مبادله آن (ابلاغ از سوی کارفرما) نافذ است.

ب) مدت پیمان... ماه است. این مدت تابع تغییرات موضوع ماده ۳۰ شرایط عمومی پیمان است.

ج) تاریخ شروع کار، تاریخ نخستین صورت‌مجلس تحویل کارگاه است که پس از مبادله پیمان، تنظیم می‌شود. پیمانکار متعهد است از تاریخ تعیین شده برای شروع کار، در مدت... ماه نسبت به تجهیز کارگاه به‌منظور شروع عملیات موضوع پیمان، اقدام نماید.

اولاً مطابق بند الف نفوذ پیمان یا به تعبیر بهتر تکمیل مراحل انعقاد قرارداد منوط به مبادله (ابلاغ از سوی کارفرما) شده است. در اینجا این بحث قابل طرح است که آیا با این نکته عقد معلق نشده است و در واقع آثار عقد معلق از تاریخ تحقق شرط مبادله پیمان و ابلاغ از سوی کارفرما به بار نمی‌نشیند؟ آیا عقد پیمانکاری بر اساس این ماده معلق نیست؟ یا عقد معلق با آثار منجز نمی‌باشد؟

اگرچه نوشتن چنین بندی بدون تاریخ یا محدوده زمانی مشخص برای تحقق و فرجام تحقق آن اساساً از نقاط ضعف قراردادهای پیمانکاری داخلی است و می‌تواند به تعبیری مبطل عقد اصلی محسوب گردد اما به نظر می‌رسد مبادله قرارداد در واقع تکمیل فرآیند انشاء و جاری شدن عقد است نه معلق بودن آن.

شایان ذکر است در قراردادهای پیمانکاری تیپ فیدیک یا قراردادهای پیمانکاری بین‌المللی در صورت مشروط کردن نفوذ عقد به ابلاغ قرارداد الزاماً محدوده زمانی انجام این کار حتماً درج می‌گردد مثلاً ذکر می‌گردد نهایتاً ظرف دو هفته یا نهایتاً یک ماه. بنابراین در صورت عدم مبادله یا ابلاغ قرارداد از سوی کارفرما قرارداد خودبه‌خود فسخ و از درجه اعتبار ساقط می‌شود. در

واقع عدم تحقق ابلاغ یا مبادله در محدوده زمانی تصریح شده به ابطال خودبه‌خودی قرارداد یا انفساخ منجر می‌گردد. بر این اساس مبادله یا ابلاغ پیمان از سوی کارفرما در اصل تکمیل فرآیند مراحل انعقاد قرارداد و جاری شدن عقد و نفوذ آن است. بنابراین شروع عقد و انجام تعهدات قراردادی از زمان تکمیل شدن فرآیند انعقاد پیمان بوده و عقد مربوط منجز است نه معلق.

ثانیاً بر اساس بند الف به محض مبادله پیمان تعهدات طرفین جاری و قرارداد نافذ و اجرا می‌شود. به این ترتیب بدون وقف بر امری، عقد جاری و لازم‌الاجرا می‌شود. اما با توجه به مندرجات بند ج شروع کار پیمان معلق و مشروط به تحویل زمین از سوی کارفرما است. یعنی برای آنکه پیمانکار بتواند تعهدات خود را آغاز نماید و به انجام آن اهتمام نماید، باید تحویل زمین کارگاه از سوی کارفرما صورت پذیرد. پس قرارداد و شروع تعهدات پیمان مشروط به تحویل کارگاه است نه معلق به آن. در واقع شرط شروع تعهد پیمانکار که مطابق ماده الف نافذ و جاری است مشروط به تحقق فعل کارفرما در تحویل زمین است. بنابراین قرارداد مشروط آن است نه معلق به آن.

اساساً عقد معلق زمانی اجرا می‌شود که امری که قرارداد به آن تعلیق شده انجام شود و تا زمانی که این موضوع محقق نشود قرارداد اجرایی نخواهد شد. اما در قرارداد مشروط، قرارداد به محض اینکه منعقد شد نافذ بوده و اعمال می‌شود و آثار آن جاری می‌گردد. تنها در ضمن عقد شروطی وجود دارد که باید ضمن اجرای قرارداد و انجام تعهدات در نظر گرفته شود.

نکته دیگر اینکه در عقد معلق، تشکیل عقد و آثار آن متوقف بر تحقق شرط است، در واقع در عقد معلق الزامی به وجود نمی‌آید مگر پس از تحقق عقد معلق علیه. در حالی که در عقد مشروط، عقد تشکیل شده و شرط یک تعهد فرعی است و متعاقدين خواسته‌اند از همان زمان توافق اراده انشاء عقد، آثار قانونی آن ایجاد گردد و علاوه بر آن حسب نوع شرط، مشروط علیه به تعهد دیگری نیز عمل کند. بنابراین تعهدات و آثار عقد مشروط منوط و معلق به هیچ امری نیست و متعاقدين از زمان انعقاد عقد ملزم به اجرای تعهدات اصلی





موقت در حین کار است نه تعلیق در عقد. ثانیاً تحقق عقد اصلی که از قبل انجام شده و عقد قطعی بوده و بر اساس آن تعهدات طرفین شکل گرفته، منوط به وقوع این تعلیق (رفع تعلیق) نیست.

مساله تعلیق موقت یا تعلیق در رفع عیب در عقود دیگر مانند عقد اجاره و عقد مزارعه قابل ردیابی و شناسایی است. مثلاً در عقد اجاره اگر در مال الاجاره عیبی به وجود آید که قابل رفع نباشد عقد از همان تاریخ کشف عیب قابل فسخ است. اما چنانچه امکان رفع عیب وجود داشته باشد قرارداد جاری است (ماده ۴۷۸ قانون مدنی). بنابراین تا زمان رفع عیب قرارداد فی مابین می تواند تعلیق شده و تعهد متعهد به حالت معلق درآید.

در عقد مزارعه نیز مطابق ماده ۵۲۷ قانون «مدنی هرگاه زمین به واسطه فقدان آب یا علل دیگر از این قبیل از قابلیت انتفاع خارج شود و رفع مانع ممکن نباشد عقد مزارعه منفسخ می شود». بنابراین از این راه نیز می توان چنین استنباط کرد اگر رفع مانع ممکن باشد، عقد منفسخ نمی شود و در واقع تارفع مانع قرارداد به حالت تعلیق درمی آید. بر مبنای توضیحات فوق می توان بیان نمود که در قانون مدنی ایران تعلیق در حین عقد مورد قبول می باشد.

مساله تعلیق در قراردادهای پیمانکاری به شرحی که در بالا بر اساس مندرجات ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان آمده است نشان می دهد این تعلیق قانونی بوده و می تواند در حین عقد منجز به اجرا درآید و به اصل عقد و آثار قطعی که به مجرد انعقاد عقد جاری و نافذ شده است خدشه و اثر تعلیقی از حیث تبدیل عقد منجز به عقد معلق وارد نمی کند. در اصل، تعلیق موقت در حین عقد منجز، شناخته شده و وارد بوده و تعلیق قراردادهای پیمانکاری از این نوع تعلیق است. بنابراین تعلیق موجود در قراردادهای پیمانکاری را می توان یک خیار در ید کارفرما دانست که تحت شرایطی می تواند آن را اجرا کند. هرچند در حین تعلیق تعهدات طرفین به ویژه متعهد متوقف می گردد. این توقف و تعلیق به این معنا نیست که از مسئولیت آنها کاسته می شود یا مسئولیت آنها در مقابل کار انجام شده یا تعهدات ناشی از قرارداد از بین می رود.

شایان ذکر است در این تعلیق نیز پیمانکار

مشروط است. بند سوم - وضعیت ماده ۴۹ (تعلیق پیمان) اما در این حالت تکلیف مندرجات ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان تحت عنوان تعلیق چیست؟ آیا این ماده نشان نمی دهد که عقد پیمانکاری معلق بوده یا می تواند معلق شود؟

در ماده ۴۹ آمده است کارفرما می تواند در مدت پیمان، اجرای کار را برای یک بازه حداکثر سه ماهه معلق کند. در این صورت مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به پیمانکار اطلاع می دهد. در مدت تعلیق پیمانکار مکلف است که تمامی کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پیمانکار، تاسیسات و ساختمان های موقت را بر اساس پیمان به طور شایسته، حفاظت و حراست کند.

در ماده ب نیز بیان شده است کارفرما هزینه بالاسری را در دوران تعلیق به میزان تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان به پیمانکار می پردازد.

در بند د نیز آمده است در صورتی که تعلیق بیش از سه ماه ضروری باشد، کارفرما می تواند با موافقت پیمانکار تعلیق را برای یک بار و حداکثر سه ماه افزایش دهد. در صورت عدم موافقت پیمانکار با تعلیق بیش از سه ماه، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان عمل می شود.

و در بنده ه آمده است هرگاه عوامل موجب تعلیق کار بر طرف شود، کارفرما با تعیین مهلتی برای پیمانکار به منظور آماده نمودن کارگاه، تاریخ شروع مجدد کار را به پیمانکار ابلاغ می کند.

اولاً تعلیق عنوان شده در این ماده تعلیق

و تعهدات فرعی (شرط) آن عقد می باشند. مانند تحویل زمین که فرع تعهد کارفرما برای ایجاد عقد اصلی است. بر این مبنا تحقق عقد یا حدوث آثار عقد مشروط، منوط به تحقق شرط نیست و عدم اجرای شرط در عقد مشروط لطمه ای به صحت عقد وارد نمی آورد و بر حسب مورد مشروط له می تواند مشروط علیه را ملزم به اجرای شرط کند و در صورت عدم امکان آن عقد را فسخ نماید.

مطابق مندرجات بند ج ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان سه عاملی اگر کارفرما نتواند زمین کارگاه را تحویل نماید تا تعهدات پیمانکار که ناشی از عقد اصلی انجام شود، پیمانکار از حق فسخ (خاتمه) برخوردار می شود. از سوی دیگر در عقد معلق در صورت عدم تحقق شرط، عقدی تشکیل نمی شود و بنابراین موجبی برای الزام طرف دیگر جهت اجرای شرط یا فسخ عقد نخواهد بود.

بنابراین بند الف ماده ۴ موافقت نامه پیمان دلالت بر این دارد که به مجرد مبادله پیمان عقد جاری شده و چنانچه کارفرما نتواند به تعهد تحویل زمین عمل کند مطابق ماده ۲۸ پس از گذشت ۶ ماه از عدم تحویل پیمانکار از حق فسخ (خاتمه) برخوردار است یعنی عقد نافذ و جاری و قطعی است و در صورت عدم انجام شرط مستتر در بند ج ماده ۴ حق فسخ نیز می تواند در صورت عدم تحقق شرط تحویل کارگاه جاری شود. در یک جمع بندی کلی می توان بیان داشت بر اساس مندرجات ماده ۴ موافقت نامه های پیمان، مشخص می گردد که عقود پیمانکاری در زمره عقد منجز و



مسئولیت‌ها و تعهداتی دارد که فرع تعهد اصلی بوده و لازم‌الاجرا است. مانند حفظ و حراست از کارگاه و کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات وفق تعهد اصلی یا مطابق قرارداد که اگرچه اینها تعهدات فرعی هستند ولی باید پیمانکار به انجام آنها اقدام نماید. از سوی دیگر کارفرما نیز در مقابل این مسئولیت، همچنان مسئولیت اصلی و تعهدات ذاتی خود در قرارداد را ادامه داده و همچنین مسئول پرداخت هزینه‌های دوران تعلیق به شرح مندرج در ماده مذکور در شرایط عمومی پیمان است. بند چهارم - وضعیت ماده ۴۳ (حوادث قهری)

در خصوص تعلیق و توقف کار ناشی از بروز حوادث قهری ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان نیز موضوع به همان شرح بالاست. به ترتیبی که تعلیق و توقف کار بر اثر بروز حوادث قهری به بنیان عقد منجز اصلی قرارداد خدشه‌ای وارد نمی‌کند وضعیت تعهدات و مسئولیت‌های طرفین قرارداد، در توقف و تعلیق تعهدات اصلی و اجرای مسئولیت‌ها و تعهدات فرعی ناشی از تعلیق بر اثر حوادث قهری، تابع مندرجات این ماده هستند.

بنابراین در یک جمع‌بندی کلی عقد و قراردادهای پیمانکاری داخلی مرسوم، مبتنی بر شرایط عمومی پیمان یک عقد منجز بوده که در آن شروطی دیده شده است. همچنین در حین اجرای تعهدات ناشی از این عقد تعلیق در انجام تعهدات اصلی مجاز بوده و این تعلیق‌ها ایرادی به اصل عقد و تعهدات قراردادی وارد نمی‌کند لذا قرارداد منجز و تعهدات لازم‌الاجرا به‌ویژه از ناحیه پیمانکار به‌عنوان متعهد می‌باشد.

گفتار هفتم - از حیث تشریفات

عقد تشریفاتی عقدی است که بنا به ملاحظاتی علاوه بر شرایط اساسی صحت معامله برای تشکیل آن پاره‌ای از تشریفات نیز ضروری می‌باشد. عقد غیر تشریفاتی با توافق و رضای طرفین بدون تشریفات خاصی از قبیل لفظ خاص یا تنظیم سند بوجود می‌آید. بنابر توضیحات فوق از آنجایی که برای شکل گرفتن، رسمی شدن و جاری شدن عقد یا به تعبیر بهتر برای تحقق و انعقاد قرارداد پیمانکاری تشریفاتی خاص از جمله برگزاری مناقصه،

استعلام کتبی و یا تنظیم قرارداد به‌عنوان سند معتبر، که تعهدات طرفین و چگونگی انجام این تعهدات در آن انشاء شده و به‌صورت مکتوب و مستند تحت تشریفات خاصی لازم است و این رعایت و عمل به تشریفات از اصول اساسی تشکیل این قراردادها است، لذا قراردادهای پیمانکاری جز عقود تشریفاتی محسوب می‌گردند.

گفتار هشتم - از نظر تاثیر قبض

عقد رضایی عقدی است که رضایت طرفین برای انعقادش کفایت می‌کند و اساساً نیاز به تشریفات خاصی برای انجام کار نخواهد داشت. پس یگانه عامل تکوین چنین عقدی تراضی است. اما در عقد عینی موضوع عقد مالی است و قبض و تحویل مال از شروط صحیح بودن عقد است.

گرچه برخی از حقوقدانان به جهت اینکه عنصر سازنده عقد را قصد انشاء می‌دانند و نه تراضی لذا این دسته عقود را عقد قصد، نام می‌نهند.

برخی از حقوقدانان قبض را در عقود عینی شرط صحت عقد می‌دانند درحالی که برخی نیز عقیده دارند قبض هیچ‌گونه اثری در همان عقد ندارد.

با توجه به مطالب فوق عقد عینی هم در واقع مصداقی از عقود تشریفاتی است و شاید دلیل جداسازی عقود عینی از سایر عقود تشریفاتی این باشد که در این دسته از عقود شرط ویژه‌ای به نام قبض مدنظر بوده که در موارد متعدد باعث تضارب آرای اندیشمندان شده است.

بنابراین در یک جمع‌بندی کلی با توجه به اینکه در عقود پیمانکاری انجام تعهدات

در قبال تسلیم مال (پرداخت کارکردهای پیمانکار) مطرح می‌باشد، لذا می‌توان این عقود را جز عقود عینی هم محسوب کرد.

نتیجه گیری

تردید نیست که گردش مالی بالا در قراردادهای پیمانکاری حوزه ساخت و ساز و اهمیت آنها در اجرای طرحهای زیر بناهایی کشور، آثار جدی و عمیقی نه تنها بر طرفین آن بلکه بر کل جامعه و اقتصاد کشور دارد. لذا باید این قراردادها که در ایران به پیمان معروف هستند از منظر حقوقی به خوبی و تا آنجا که ممکن است به دقت بررسی و شناسایی شوند. در این راستا جایگاه این قراردادها بویژه از نظر اقسام مختلف عقود مورد بررسی قرار گرفت.

در این مقاله اقسام مختلف عقود از حیث تاریخی (معین و غیر معین)، دوام و استحکام (لازم و جایز) حیث اثر (تملیکی، عهدی و اذنی)، شرط (مطلق و مشروط)، مورد (معوض و غیر معوض)، نحوه انشاء (معلق و منجز)، تشریفات (تشریفاتی و غیر تشریفاتی) و قبض (عینی و رضایی) مورد توجه قرار گرفته اند و جایگاه قراردادهای پیمانکاری بویژه قراردادهای مبتنی بر شرایط عمومی پیمانهای سه عاملی (نشریه ۴۳۱۱) در اقسام مختلف آنها بررسی شده اند.

قراردادهای پیمانکاری اساساً براساس ماده ۱۰ قانون مدنی که ناظر به عقود معین هستند شکل می‌گیرند. اگرچه می‌توان بخشهای مختلف آن را به صورت خاص با برخی عقود معین نیز مطابق داده تفسیر نمود اما در عین حال قراردادهای پیمانکاری حاوی شرایط، ضوابط و آثاری است که تحت





گرفتن تعهدات معوض پیمانکار در مقابل تعهدات کارفرما، رعایت تشریفات در انعقاد و انجام تعهدات قراردادی مذکور، می‌توان این نوع قراردادها را جز قراردادهای تشریفاتی، معوض، منجز و عینی محسوب نمود.

در یک جمع بندی کلی براساس بررسی انجام شده قراردادهای پیمانکاری حوزه ساخت به طور کلی قراردادهای غیرمعین، مشروط، معوض، منجز، تشریفاتی، عینی هستند و از ناحیه کارفرما جز عقود جایز و از ناحیه پیمانکار لازم می‌باشند.

شایان ذکر است شناخت ماهیت و آثار این قراردادها قطعاً می‌تواند منجر به کارکرد بهتر و استفاده دقیق تر آنها شود. بر این مبنا می‌توان آنها را به نحو مطلوبتری به سرانجام رسانید و تعهدات برآمده از این قراردادها را به جا آورد و در پرتو چنین عملکردی به نتایجی دست یافت که در ورای آن توسعه زیرساختها و اجرای موفق طرحهای عمرانی در کشور برای استفاده ذینفعان و بهره برداران صورت پذیرد.

تردیدهایی وارد می‌سازد نیز اشاره نمود. در قراردادهای موصوف چون کارفرما با اذن و اختیار پیمانکار حق تصرف با قابلیت فسخ از سوی کارفرما برای انجام کار و در اختیار گرفتن کارگاه را دارد و تصرف موقت بدون انتقال یا ایجاد حق عینی و مالکیت را دارا می‌باشد پس در زمره عقود اذنی است. با وجود شروط مختلف در این قراردادها، قرار

هیچکدام از عقود معین قرار نمی‌گیرد. وجود مواد ۴۶ و ۴۸ در شرایط عمومی این پیمانها نشان می‌دهد که این قراردادها از ناحیه کارفرما جز عقود جایز و از ناحیه پیمانکار جز عقود لازم است. اگرچه در این خصوص، می‌توان به تفسیرهایی که به لازم یا جایز بودن کامل آن با توجه به مندرجات این مواد و مواد ۲۸ و ۲۹ شرایط مذکور

منابع و مأخذ:

۱. ادیبی، محمدرضا (۱۳۹۴)، تحلیل حقوقی فسخ و آثار آن در قراردادهای دولتی، چاپ اول، ویرایش دوم، تهران، انتشارات جاودانه جنگل، ۳۲۷ صفحه
۲. اردشیری شعبان (۱۳۹۱)، آثار ناشی از فسخ قرارداد پیمانکاری، رساله کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، دانشکده حقوق، ۱۴۹ صفحه.
۳. داورزنی حسین و مومنی خسرو (۱۳۹۸)، عقد قرض، عقد عینی یا رضایی با رویکرد به آرای حضرت امام خمینی (س)، پژوهشنامه متین شماره ۴۵، صفحات ۶۵-۷۸.
۴. سازمان برنامه و بودجه کشور (۱۳۷۸)، موافقت نامه شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان»، نشریه شماره ۴۳۱۱، انتشارات سازمان برنامه و بودجه کشور.
۵. سازمان برنامه و بودجه کشور (۱۳۸۳)، فرهنگ واژگان نظام فنی و اجرایی کشور، شماره ۸۳/۰۰ تابستان ۱۳۸۳، انتشارات سازمان برنامه و بودجه کشور
۶. شمس، احمد و منصور، سعید (۱۳۹۲) حقوق مدنی جداول عقود و معین، چاپ اول انتشارات دادگر، ۲۵۶ صفحه.
۷. شهیدی، مهدی (۱۳۹۳)، حقوق مدنی (سقوط تعهدات)، تهران، انتشارات مجد، چاپ هفتم، ۱۴۳ صفحه.
۸. صباغی روح الله (۱۳۹۳)، اختلاف قراردادهای ساخت و ساز دستگاه های دولتی، رساله کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد نراق، ۱۴۸ صفحه.
۹. قانون مدنی
۱۰. قهرمانی، نادر (۱۳۷۰)، پیمان های دولتی و فسخ یک جانبه آنها، پایان نامه کارشناسی ارشد دانشگاه تهران. صفحات ۳۳-۳۴.
۱۱. کاتوزیان ناصر (۱۳۶۹)، حقوق مدنی، دوره عقود معین (معاملات معوض و عقود تملیکی)، جلد اول، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی با همکاری بهمن برنا، ۱۶۶ صفحه.
۱۲. کاتوزیان ناصر (۱۳۷۶)، حقوق مدنی، دوره عقود معین (عطایا). جلد سوم. تهران: انتشارات گنج دانش، ۲۲۳ صفحه.
۱۳. کاتوزیان ناصر (۱۳۸۳)، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادهای (آثار قرارداد در رابطه دو طرف و نسبت به اشخاص ثالث)، جلد سوم، چاپ چهارم، تهران، شرکت سهامی با همکاری بهمن برنا، ۱۹۷ صفحه.
۱۴. کاتوزیان ناصر (۱۳۸۳)، عقود معین، جلد اول، چاپ ششم، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۴۹ صفحه.
۱۵. کاتوزیان ناصر (۱۳۹۳)، اعمال حقوقی، قرارداد-ایقاع چاپ نوزدهم (۱۳۹۷) انتشارات گنج دانش ۵۰۹ صفحه
۱۶. گلابتونچی، ایرج (زیر چاپ)، مباحثی از حقوق ساخت؛ تحلیل حقوقی آثار خاتمه و فسخ پیمان در قراردادهای پیمانکاری،
۱۷. نهرینی، فریدون (۱۴۰۰)، فسخ قرارداد با نگاهی به رویه قضایی، انتشارات گنج دانش، چاپ سوم، ۳۸۰ صفحه

18. The FIDIC Forms of Contract, 3rd Ed, ISBN 13: 978-14051-2031-9.

19. FIDIC Contracts Guide to the Construction, Plant and Design-Build and EPC/Turnkey Contracts (1st Edition, 2000). ISBN: 2-48432-029-6.

پرسش و پاسخ حوزه تامین اجتماعی



جلسه پرسش و پاسخ حوزه تامین اجتماعی روز چهارشنبه ۱۲ بهمن با حضور قدرت‌الله قدسی مدیرکل اسبق واحد درآمد سازمان تامین اجتماعی در سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران برگزار شد. برگزاری این جلسه در راستای ارائه خدمات آموزشی به اعضای سندیکا و با هدف آشنایی با قوانین و مقررات تامین اجتماعی صورت گرفت. در آغاز این نشست، قدرت‌الله قدسی عنوان کرد: بیشتر سوالات در حوزه تامین اجتماعی که از سوی اعضای سندیکا قبل از جلسه مطرح شده است مربوط به قراردادهای عمرانی است. در سالهای اخیر شاهد هستیم که بی پولی دولت به طولانی شدن پروژه‌های عمرانی منجر شده است. از طرفی پرداخت کارکرد پیمانکار و حق بیمه تامین اجتماعی با مشکلاتی گره خورده که به درگیری بی نتیجه‌ای طی چند سال گذشته منجر شده است. البته ما از طریق اتاق بازرگانی پیگیر بودیم که تکلیف حق بیمه لیست مازاد بر ۶/۶ درصد را در شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی روشن کنیم. این بحث از چند منظر مطرح شد. یکی اینکه پیش‌بینی این هزینه در قالب تامین خدمت برای بیمه شدگان است و حتی اگر پروژه طولانی شده باشد یا عدد مربوط به آن به شکل غیرمعمولی رشد کرده

باشد، لیست باید داده شود. اما تفاوت این هزینه را چه کسی باید جبران می‌کند؟ مشاور سندیکا تاکید کرد: باید بخشی از این تفاوت هزینه را تامین اجتماعی جبران می‌کند چرا که در کلان بودجه بخشی از آن را گرفته بود. بخش دیگری از این تفاوت را باید پیمانکار جبران می‌کند چون در مواردی لیست پیمانکار بیشتر از ضریب و حد معمول بود. بخشی از آن را هم باید دولت یا دستگاههای اجرایی جبران می‌کند چون علیرغم تعهدات خود و به دلیل عدم تامین اعتبار، به بالا رفتن زمان اجرای پروژه و هزینه آن دامن زده بود که این اتفاق نه تنها پیمانکاران را متضرر کرد بلکه برای تامین اجتماعی هم تعهداتی ایجاد می‌نمود. وی افزود: این موضوع در شورای گفتگوی

دولت و بخش خصوصی مراحل بررسی را طی می‌کند اما برخی پیمانکاران با اقداماتی باعث شدند تامین اجتماعی لیست مازاد را از پیمانکار طلب کند. امیدواریم با تغییراتی که در مدیریت تامین اجتماعی اتفاق افتاده و با همکاری نمایندگان که در هیات امنای سازمان تامین اجتماعی داریم مسائل مربوط به این موضوع را در کمیته اصلاح بخشنامه‌ها مطرح کنیم.

پرسش و پاسخ

مشاور سندیکا در بخش‌های دیگری از این جلسه به سوالات حاضران در زمینه موضوعات مبتلابه پیمانکاران در حوزه تامین اجتماعی پاسخ داد. وی در زمینه قراردادهای BOT و BOO که سوال یکی از حاضران بود نیز عنوان کرد: این قراردادها یک دوره ساخت و یک دوره بهره‌برداری دارد و دستگاه دولتی در ازای بهره‌برداری، از شما محصول را تضمینی می‌خرد، این خرید و فروش دوره بهره‌برداری باید از شمول ماده ۳۸ خارج باشد. البته پیش‌نویس لایحه‌ای که در زمان آقای روحانی به مجلس رفته آن را از شمول ماده ۴۱ خارج کرده که درباره تعیین حق بیمه بر اساس ضریب است دانسته، که این ماده به تنهایی کفایت نمی‌کند.

در سالهای اخیر شاهد هستیم که بی‌پولی دولت به طولانی شدن پروژه‌های عمرانی منجر شده است. از طرفی پرداخت کارکرد پیمانکار و حق بیمه تامین اجتماعی با مشکلاتی گره خورده که به درگیری بی نتیجه‌ای طی چند سال گذشته منجر شده است





سخت و زیان‌آور معادل ۱/۵ ماه کار در نظر گرفت. البته در اتاق بازرگانی با کمک تشکلهای آیین‌نامه‌ای تهیه و برای دولت ارسال شد که در بندی از آن آمده هر فردی که برای سخت و زیان‌آور تقاضا می‌کند باید کارفرما را در جریان بگذارد. همچنین باید تقاضای وی توسط اداره کار، تامین اجتماعی و بهداشت محیط بازرسی شود که در مورد پروژه‌ای که چند سال از اتمام آن گذشته چیزی برای بازرسی وجود ندارد. اگر این آیین‌نامه تصویب شود بسیاری از مشکلات پیمانکاران قابل رفع است.

قدسی خاطرنشان کرد: در مورد مشاغل سخت و زیان‌آور آنچه مسئله‌ساز است هزینه ۴ درصدی است که به پیمانکار تحمیل می‌شود بدون این که قابل برآورد باشد. سالها قبل پروژه توسط کارگرانی اجرا شده و بعد از ۲۵ سال یکی از کارگران در زمینه مشاغل سخت و زیان‌آور ادعا می‌کند و پیمانکار باید ۴ درصد حداکثر مزد را به او بپردازد. هیچ راهی هم پیش بینی نشده که پیمانکار در همان زمان اجرای پروژه این ۴ درصد را پیش بینی کند و پرداخت نماید.

وی افزود: قانون اولیه در این باره مشکلات را در نظر گرفته بود. در آن قانون عنوان شده بود اگر شغل فردی در کمیته سخت و زیان تشخیص داده شود پیمانکار باید در زمان اجرای پروژه ۴ درصد را در پرداخت بیمه لحاظ کند. با آن رویه پیمانکار ۴ درصد را در هزینه پروژه و بالاسری خود می‌دید و در زمان خود پرداخت می‌کرد. اما متأسفانه دیوان عدالت اداری با بیان این

نمی‌باشند. کسی که این قانون را نوشته به جزئیات تخصصی توجه نداشته که لازم است چنین مواردی توسط کارشناسان پیگیری شود. بهترین راه پیگیری این موارد قانونی نیز تشکلهای هستند از جمله اتاق بازرگانی.

بازنشستگی سخت و زیان‌آور در پروژه‌های پیمانکاری

وی در زمینه بازنشستگی سخت و زیان‌آور در پروژه‌های پیمانکاری که مورد سوال یکی از حاضران بود عنوان کرد: در قانون اولیه که در تاریخ ۱۴ مهر ۱۳۸۰ نوشته شده است کسی که ۲۰ سال متوالی یا ۲۵ سال متوالی در کارهای سخت و زیان‌آور شاغل باشد مشمول کارهای سخت و زیان‌آور است. اما در پیمانکاری هیچ یک از این دو فرض اتفاق نمی‌افتد به این معنی که شرکت فردی را در پروژه‌های مختلف به کار بگیرد و همیشه شغل وی سخت و زیان‌آور باشد. متأسفانه چند استفسار به در این باره آمده که در آخرین آنها یک ماه کار

وی درباره سوال یکی از حاضران که عنوان کرده بود «کارفرما پول نمی‌دهد، شعبه هم لیست قبول نمی‌کند»، عنوان کرد: در ماده ۱۳ قانون حمایت از کالای ایرانی که سال ۱۳۹۸ تصویب شده عنوان شده اگر دستگاه اجرایی یک پروژه را به شرکت پیمانکاری واگذار کرده و صورت وضعیت آن تأیید شده، حتی اگر پول پیمانکار را نمی‌دهد مکلف است ظرف ۲ ماه بیمه تامین اجتماعی را بپردازد. در اجرای همین ماده قانونی در بخشنامه تفحص و تلخیص ضوابط برای مقاطعه‌کاران جدید بندی وجود دارد که طبق آن نباید در قراردادهای عمرانی اقدامات اجرایی بدهی بر علیه پیمانکار انجام شود. البته این قانون هم ایراداتی دارد و با توجه به این که برای برداشت از دستگاه دولتی ۱۸ ماه زمان لازم است، تامین اجتماعی عنوان می‌کند برای ایفای تعهد خود نمی‌تواند اینقدر منتظر بماند. البته در بخشنامه، جریمه تأخیر بر عهده دستگاه اجرایی گذاشته شده، اما در عمل اتفاقات دیگری می‌افتد. گاهی دستگاه اجرایی به پیمانکار فشار می‌آورد که اگر بیمه را پرداخت نکند دیگر به او پروژه نخواهد داد.

قدسی در ادامه گفت: در بخشنامه جدید نوشته شده قراردادهای بخش پیمانکاری مشمول ماده ۴۱ نیستند اما عنوان نشده که مشمول ماده ۳۸ و ۴۱ نیستند. به عبارتی نه تنها برای پیمان این نوع پیمانکاران نباید ضریبی تعیین شود بلکه مشمول کسر ۵ درصد قرارداد جهت اخذ مفاصاحساب نیز

گاهی دیده می‌شود که پیمانکاران اصلی برای پیمانکاران فرعی خود کد نمی‌گیرند و کارگران پیمانکاران فرعی را در لیست خود می‌نویسند که این کار عواقب فراوانی دارد

که تامین اجتماعی حق ندارد این ۴ درصد را قبل از بازنشستگی مطالبه کند رویه فوق را غیرقانونی اعلام کرد.

قدسی تصریح کرد: اما زمان بازنشستگی چه زمانی است؟ ۲۰ سال بعد که حتی سوابق فرد نزد پیمانکار از بین رفته است؟ طبق قانون تجارت شرکتها فقط ۱۰ سال مکلف به نگه‌داری مدارک هستند. متاسفانه گاهی وقتها آینده‌نگری کافی در تدوین و ابلاغ قوانین صورت نمی‌گیرد.

وی در پاسخ به سوال دیگری در زمینه بیمه پیمانکاران جزء عنوان کرد: گاهی دیده می‌شود که پیمانکاران اصلی برای پیمانکاران فرعی خود کد نمی‌گیرند و کارگران پیمانکاران فرعی را در لیست خود می‌نویسند که این کار عواقب فراوانی دارد به ویژه در زمینه مشاغل سخت و زیان‌آور و حوادث ماده ۶۶. البته بعدها کارگران و کارمندان پیمانکار فرعی می‌توانند ادعا کنند شما حقوق و مزایای آنها را پرداخت نکرده‌اید. و اما در زمینه افرادی که برای چند روز با ما همکاری می‌کنند طبق قانون باید بیمه رد شود اما سوال اینجاست که آیا برای چند روز امکان ثبت نام، اخذ ردیف پیمان و امکان ارسال لیست وجود دارد؟ این مسئله نیز جزو مسائلی است که باید برای آن راهکار درستی در نظر گرفت.

وی افزود: برای این که حق و حقوق کارگر در زمینه آن چند روز سابقه از بین نرود و در عین حال پیمانکاران با مشکلات ناشی از پرداخت حق بیمه وی مواجه نشود شاید بتوان از راه حلی مانند استفاده از کد ملی به جای نام نویسی استفاده کرد. یعنی در لیست ارسالی کد ملی فرد و چند روز کارکرد او درج شود. این پیشنهاد را من در جلسه‌ای با همکاران تامین اجتماعی مطرح کرده‌ام و امکان پیگیری آن توسط تشکلهای وجود دارد.

مدیرکل اسبق واحد درآمد سازمان تامین اجتماعی در پاسخ به سوالی در زمینه حق بیمه خرید و فروش تجهیزات عنوان کرد: اگر موضوع تامین

تجهیزات در پروژه است ترجیحا قرارداد را با سازنده ببندید تا از معافیت او بهره‌مند شوید. ولی موضوع تامین تجهیزات در مواردی که مشمول حسابرسی هستیم، بهتر است فاکتور ما فقط فاکتور خرید باشد تا از حواشی آن در امان باشیم. البته در زمان آقای دکتر نوربخش مجوزی صادر شد که در صورت حسابرسی، و در مواردی که فرد کالایی خریده که حمل و نصب دارد فقط روی حمل و نصب آن بیمه بگیرند که متاسفانه امروز مورد توجه افرادی که دفاتر را بررسی می‌کنند قرار نمی‌گیرد.

پیمانکاران مشمول حسابرسی نیستند

قدرت الله قدسی در بخش دیگری از این نشست تصریح کرد: اول سال تامین اجتماعی یک سری فرم بازگذاری می‌کند و عنوان می‌کند که در نظر دارد برای حسابرسی بیاید که پیمانکاران حتما باید پاسخ دهند که طبق قانون مشمول حسابرسی نیستند. اگر پیمانکاران به اشتباه درگیر این حسابرسی شدند اجازه علی‌الراس کردن را به کارشناسان سازمان می‌دهد در حالی که بخشنامه ۱۱ جدید درآمد صراحت دارد که برای شرکتهای پیمانکاری شعب مجاز به صدور درخواست بازرسی دفاتر مقاطعه‌کاران ندارد و اگر به خاطر شرایط خاص قرار شد شرکتی رسیدگی شود منحصر از طریق شعب دفتر مرکزی خواهد بود و لاغیر.

آقای محمد تکلی مسئول حقوقی سندیکا نیز در این باره افزود: تامین اجتماعی نمی‌داند کدام شرکت پیمانکاری است و کدام شرکت نیست. کارشناس تامین اجتماعی برای همه شرکتهای نام‌ه حسابرسی و بازرسی می‌زند. اگر این نامه به شرکت شما رسید حتما به سندیکا اطلاع دهید تا ما به سازمان اطلاع دهیم زمینه فعالیت شرکت مورد نظر پیمانکاری است و مشمول بازرسی و حسابرسی نیست.

وی در پاسخ به سوال دیگری در زمینه قراردادهای PC و EPC عنوان کرد: در گذشته وقتی تجهیزات از بیرون خریده می‌شد باید برگ سبز و بارنامه و ... می‌بردید تا بپذیرند. وقتی هم از سازنده داخلی خرید می‌کردید باید مفصاحساب می‌بردید اما در مصوبه جدید هیات دولت نوشته شده اگر قرارداد شما PC و EPC است و بخش P آن بیش از ۵۰ درصد قرارداد است، به جای ۷ درصد با ۴ درصد محاسبه می‌شود. اگرچه دیگر مدارک مختلف و احصای کارفرما لازم نیست و مشکلات این بخش کمتر شده است ولی این ۴ درصد اغلب به نفع پیمانکار نیست چرا که پیمانکار می‌توانست در بسیاری قراردادهای مفصاحساب سازنده داخلی را بیاورد و از ۶۰ تا ۶۵ درصد استفاده کند. البته زیر ۵۰ درصد کماکان می‌توانید راه قبلی را بروید، خرید خارجی را اسناد و خرید داخلی را مفصاحساب ارائه دهید.

قدسی گفت: در مورد قراردادهای صدور خدمات به خارج از کشور آخرین بخشنامه صادره عنوان کرده در مورد این قراردادهای ماده ۳۸ لازم‌الرعايه نیست و فقط باید لیست کارکنان اعزامی از طریق دفتر مرکزی ارسال شود. بعضی شعب پیشنهاد می‌کنند یک ردیف پیمان بگیرند اما هیچ‌گاه این کار را نکنید و طبق بخشنامه عمل نمایید.

وی در پاسخ به سوال دیگری در زمینه زمان قانونی برای اخذ مفصاحساب عنوان کرد: اگر تا یک سال پیمانکار مفصاحساب نیاورد کارفرما مکلف است اطلاعات قرارداد را به شعبه ارائه دهد. شعبه نیز مکلف است بر اساس این اطلاعات اعلام بدهی کند. وقتی بدهی قطعی شد، به کارفرما اعلام می‌شود تا از محل مطالبات و سپرده ۵ درصدی پیمانکار ظرف ۲۵ روز پرداخت کند.

قدرت الله قدسی در بخش دیگری از این نشست که بیش از ۳ ساعت به طول انجامید به سوالات حاضران در مورد مسائل مبتلابه پیمانکاران در حوزه تامین اجتماعی پاسخ داد.



نکات مهم در واگذاری و صلح سهام

محمد تگلی



مبلغ قرارداد

مبلغ سهام دو جنبه دارد. مبلغ اسمی سهام طبق اساسنامه که معمولاً ناچیز است و قیمت عرفی و روز سهام که بر اساس مجموع دارایی‌های مثبت و منفی و حقوق و تعهدات و دیون و اموال مادی و غیر مادی شرکت ارزش گذاری می‌گردد. در تعیین مبلغ سهام شرکت باید کلیه این موارد مورد لحاظ قرار گیرد. ضمناً سود متعلقه به سهام تا زمان انعقاد قرارداد نیز باید تعیین تکلیف گردد و با مبلغ قرارداد اشتباه نگردد.

شرایط ضمن عقد

شروط ضمن عقد محل مناسب برای توافقات تکمیلی و فرعی طرفین است که در این جا چند مورد خاص را ذکر می‌کنیم:

۱- مجوز انتقال بر اساس اساسنامه

در قرارداد باید مصوبه هیئت مدیره و یا مجمع عمومی دائر بر تجویز انتقال سهام قید و یک نسخه از آن به انضمام صفحه‌ی مربوطه از دفتر سهام شرکت پیوست قرارداد گردد.

۲- نحوه انتقال رسمی سهام در دفترخانه

در قرارداد انتقال سهام در شرکت‌های سهامی خاص بعضاً سند رسمی انتقال هم تنظیم می‌شود. البته در شرکت‌های با مسئولیت محدود طبق ماده ۱۰۳ قانون تجارت، تنظیم سند رسمی صلح سهام شرکت واجب و حتمی است و حتی به نظر برخی دادگاه‌ها شرط صحت انتقال است.

با توجه به سوالاتی که تعدادی از شرکت‌های عضو در خصوص نحوه انتقال و فروش سهام مطرح می‌کنند، بر آن شدیم در این مطلب به بررسی موارد و نکات مهم در واگذاری و صلح سهام اشاره کنیم.

قرارداد فروش سهام شرکت‌های تجاری سهامی خاص و با مسئولیت محدود تابع قوانین عام حقوق مدنی و قوانین خاص حقوق تجارت است. بنابراین در تنظیم قرارداد واگذاری سهام باید به این قوانین دقت کنیم.

تنظیم قرارداد انتقال یا فروش سهام

توضیحاتی که در خصوص نحوه تنظیم قرارداد انتقال سهام ارائه می‌دهیم جهت آشنایی با برخی موارد مهم این قراردادها است و پیشنهاد می‌گردد که تنظیم قرارداد فروش سهام تحت نظر یک وکیل یا مشاور حقوقی متخصص قراردادها صورت گیرد.

عنوان قرارداد

عنوان قرارداد فروش سهام نباید مبایعه نامه و یا فروش سهام باشد. چرا که طبق ماده ۳۳۸ قانون مدنی مبیع باید عین باشد و بر این اساس حقوق معنوی و حقوق غیر مادی از قبیل سهام و حق امتیاز و حق اختراع و حق مولف و امثالهم نمی‌تواند موضوع مبایعه نامه قرار گیرد. فلذا بهتر است تحت عنوان قرارداد انتقال سهام طبق ماده ۱۰ قانون مدنی باشد و یا عقد معین صلح سهام.

طرفین قرارداد فروش یا انتقال

طرفین قرارداد شامل انتقال دهنده که همان سهام دار شرکت است و انتقال گیرنده است و خود شرکت به هیچ وجه طرف قرارداد قرار نمی‌گیرد. نهایتاً شرکت می‌تواند تأیید کننده مفاد قرارداد باشد. در صورتی که انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان چند نفر و متعدد باشند، باید مشخص گردد که چه کسی به چه کسی و به چه مقدار و تعداد سهام انتقال می‌دهد.

موضوع قرارداد واگذاری سهم

موضوع قرارداد همان سهامی است که منتقل می‌گردد. در این قسمت باید مشخصات و اوصاف سهام از قبیل تعداد سهام و تعداد کل سهام شرکت و نوع سهام (ممتاز و بی نام و ...) و شماره ثبت و محل و نام کامل شرکت ذکر گردد.

نکته مهم این که علاوه بر تعداد سهام و تعداد کل سهام شرکت باید درصد سهام مورد معامله نسبت به کل سهام شرکت نیز قید گردد تا افزایش بعدی سرمایه از نوع افزایش تعداد سهام، موجب افت ارزش و رای و تعداد سهام انتقال گیرنده نگردد.

قرارداد فروش سهام

شرکت‌های تجاری سهامی

خاص و با مسئولیت محدود

تابع قوانین عام حقوق مدنی

و قوانین خاص حقوق تجارت

است. بنابراین در تنظیم

قرارداد واگذاری سهام باید

به این قوانین دقت کنیم.



بهاریه

نیزه که این است جهان شد جهان از باد نوروز جوان شد

فصل زیبای بهار نزدیک است، فصلی که ایرانیان جهان سال نو و نوروز را جشن می گیرند. بهار برای ما عطر خوب گلها و صدای زیبای پرندگان است. در فصل بهار شکوفه های زیبای درختان زیبایی دو چاندانی را به طبیعت می بخشند. بهار برای ما یعنی ساختن یک زندگی دوباره ... طبیعت برای ما بسیار مهم است و فصل بهار فصل طبیعت است.

شاعران بزرگ همیشه از بهار به نیکی یاد کرده اند و شعرهای زیبایی را برای فصل بهار و نوروز سروده اند که ما بخشی از بهترین شعرها را برای شما عزیزان گردآوری نموده ایم.

در این هوای بهاری، شدم دوباره هوایی
بهار می رسد، اما... بهار من! تو کجایی؟!
قاسم صرافان

با پیرهن گل انار آمده است
با مخمل سبز سبزه زار آمده است
برخیز هوای نم نم نوروزی ست
واکن در خانه را بهار آمده است

شهراد میدری

نامه ات را هنوز میخوانم
گفته بودی بهار می آبی
می نویسم قطار اما تو
با کدامین قطار می آبی؟

عمران میری

بهار را دنبال می کنم
به دست های تو می رسم!

سید حسن حسینی

شیشه های خانه بی غبار شد
آسمان نفس کشید
دشت بی قرار شد
بهار شد!

سعید بیابانکی

شکر آن را که دگر بار رسیدی به بهار
بیخ نیکی بنشان و ره تحقیق بجوی

حافظ

آب زیند راه را همین که نگار می رسد
مژده دهید باغ را بوی بهار می رسد

مولانا

پیش آ بهار خوبی
تو اصل فصل هایی

مولانا

خاک را زنده کند تربیت باد بهار
سنگ باشد که دلش زنده نگردد به نسیم

سعدی

این سان که با هوای تو در خویش رفته ام
گویی بهار در نفسِ مهربانِ توست

حسین منزوی

وقت آن شد که به گل حکم شکفتن بدهی
ای سرانگشت تو آغاز گل افشانی ها

قیصر امین پور

چنان که یخ زده تقویم ها اگر هر روز
هزار بار بیاید بهار، کافی نیست

فاضل نظری

فلذا در خصوص تاریخ دفترخانه و خسارت
تاخیر در ایفای تعهد و هزینه های انتقال و
مالیات و غیره باید توافق گردد.

۳- ثبت انتقال سهام و تغییرات در اداره ثبت شرکت ها

بعد از انتقال رسمی سهام در دفترخانه، باید انتقال سهام و تغییرات در اداره ثبت شرکت ها نیز به ثبت برسد. البته در قانون تجارت ثبت انتقال سهام الزامی نیست ولی در عمل تغییرات انتقال سهام نیز به اداره ثبت شرکت ها اعلام می گردد. کلیه هزینه ها و عملیات و پیگیری های اداری ثبت و انتقال سهام و مالیات ها و تاریخ ها و مواعد باید قید گردد.

۴- پیوست نمودن اموال و حقوق و تعهدات شرکت

با توجه به این که ارزش واقعی و عرفی سهام بر اساس دارایی های مثبت و منفی شرکت تعیین می گردد، باید کلیه اموال منقول و غیر منقول، اموال مادی و غیر مادی، دارایی ها، مالکیت ها، مطالبات و دیون سررسید شده و سررسید نشده، محکومیت های مراجع قضایی و اداری، تعداد پرسنل، اسناد تجاری صادر و تسلیم شده به اشخاص، قراردادها، مالیاتها، بیمه و تامین اجتماعی، مفاصاها، احکام دادگاه ها، مجوزها و پروانه ها و گواهی نامه ها، حساب های بانکی، طلبکاران و بدهکاران، انبارها، صندوق ها، فهرست اصل اسناد و مدارک مهم، نرم افزارها، رمزها و پسوردها، کلیدها، ترازنامه و بیلان مالی و غیره به طور واضح و مستند در قرارداد فروش سهام شرکت قید گردد.

۵- تعیین تکلیف اعضای هیئت مدیره و تحویل مهر و دسته چک و سربرگ

در صورتی که انتقال گیرنده برای خود سمت مدیریتی قائل شده است، باید همزمان با قرارداد انتقال یا صلح سهام، صورتجلسه تغییرات و ترکیب جدید هیئت مدیره تنظیم و در خصوص تحویل مهر و سربرگ ها و دسته چک شرکت نیز توافق گردد.



اولین اتوبان (آزادراه) و آزادراه اصلی درایران

محمدعلی پورشیبازی



بیشتر احساس می‌گردید که مسیر اتوبان تهران کرج توسط ۸ پیمانکار (۸ قرارداد مجزا) واگذار به اجرا گردید که شرکتهای ایران پی، راه و ساختمان، پیروز، راسا، ماهساز و سه شرکت دیگر با سرمهندسی فردی بسیار مسلط به امور یعنی جناب آقای مهندس آبراهامیان با نظارت مستقر ۸ مهندس ناظر جوان شروع به اجرا گردید، و با اعتباری معادل ۵۶/۵ میلیون تومان. در آن زمان آزمایشگاه فنی مکانیک خاک به عنوان یک سازمان کنترل اجرای جسم و بدنه راه تازه تشکیل گردیده بود که در این ایجاد آقایان مهندس افشار، مهندس سلطانی مدیران کل راه و با خواسته مستمر جناب آقای دکتر حسن شالچیان وزیر محترم راه تشکیل گردید، جهت کنترل فنی راهسازی که اولین رئیس این اداره آزمایشگاه فنی مکانیک خاک نیز آقای مهندس بابا بودند.

اما اولین آزادراه (اتوبان) ساخته شده درایران مربوط به اتوبان تهران کرج به طول ۴۲/۵ کیلومتر می باشد که به عنوان اولین و تاریخچه خاص خود را دارد.

راههای ارتباطی هر کشور و یا هر شهر یا استان اصلی ترین وسیله توسعه آن منطقه است که مهمترین این ارتباطها اتوبان (آزادراه) می باشد و با سرعت گرفتن وسائط نقلیه، افزون شدن تعداد وسائل نقلیه شخصی و بالا رفتن بروکراسی که مراجعه به ادارات محل های کاری و... را افزایش داده، و موجب ازدیاد ترافیک شده لذا می طلبد جهت دسترسی مردم آن منطقه نسبت به ایجاد راه اصلی حتی فرعی و در حالت مطلوبتر اتوبان (آزادراه) مطالعه و ساخته شود.

در حال حاضر در ایران ۹ آزادراه اصلی و سراسری وجود دارد که آزادراه سراسری متصل به تبریز که از تقاطع بزرگراه شیخ فضل اله نوری و بزرگراه آزادگان در غرب شروع شده و به جاده غرب فرودگاه بین المللی تبریز وصل می گردد. همچنین آزاد راه باغچه به نیشابور- سمنان و مشابهاً آن.

اما اولین آزادراه (اتوبان) ساخته شده درایران مربوط به اتوبان تهران کرج به طول ۴۲/۵ کیلومتر می باشد که به عنوان اولین و تاریخچه خاص خود را دارد. آزاد راه تهران کرج با عرض تصرفی دو طرف در باند ۷۶ متری طراحی و توسط مهندس مشاور وزارت راه انجام گردید که در طرح اولیه پیش بینی شده بود که در پاشنه خاکریز این اتوبان راههای فرعی جهت دسترسی به مکانهای دو طرف اتوبان میسور باشد و این اتوبان در تاریخ ۱۳۴۲/۶/۱۷ شروع گردید. طول این آزادراه ۴۲/۵ کیلومتر می باشد و باید گفت اولین اتوبان ساخته شده در ایران با مشخصات فنی تقریباً بین المللی بوده و با توجه به تقاطعها، خروجیها و پلها در سال ۱۳۴۵ به اتمام رسید. در یک برهه از زمان شهر تهران شروع به توسعه بسیار آرام نمود و توجه مردم برای گردش در غرب تهران به طرف کرج و دهات اطراف آن و درشرق به طرف رودهن و بومهن بود که نیاز به مسیر مطمئن را الزام آور می نمود، ازطرفی با ازدیاد بسیار آرام خودرو، و تا حدی بالا رفتن سرعت خودروها این نیاز

البته آقای مهندس آبراهامیان در آن زمان که مکانیک خاک حتی در دانشگاههای فنی ایران جای کاملی نداشت بسیار مطلع بود، در آن زمان ایشان از سازمان اشتو ASHTO و همچنین A.S.T.M با خبر و از نشریات آنها مطلع بودند که باید گفت اولین راهی که آزمایشگاه فنی مکانیک خاک درایران دخالت کامل نمود این اتوبان بود که بعد از ۵۰ سال با این ترافیک فوق العاده سنگین جسماً هنوز سالم میباشد و پس از باتمام رسیدن بین دو مسیر رفت و برگشت راه موانع جداکننده بتنی که در آن زمان عنوان می گردد نیوجرسی بربر دو مسیر را جدا می نمود که بعد جداکننده تبدیل به باغچه ای که در آن گیاهان خاص تقریباً بوته ای کاشته شد و دوطرف کاملاً مجزا حرکت خودرو داشت.

درساخت این اتوبان در نقطه شروع آن که از محله خاص در دشت در غرب عبور می نمود جنجال بسیاری توسط اهالی محل شد حتی روزی که بولدوزر شرکت ایران پی خواست مسیر را خراب کند عده ای جلو بولدوزر دراز کشیدند و اجازه نمی دادند که خود موجب موضوع بسیار مفصلی شد که با درایت آقای دکتر شالچیان وزیر محترم راه و آقای مهندس معرفت و بعضی از بزرگواران مطلب حل شد و کار شروع گردید و در ۱۳۴۵/۸/۱۷ باتمام رسید.

طراحی توسط اداره کل راه و سپس توسط اداره کل نظارت فنی آن زمان که به لحاظ تشکیلاتی قائم مقام وزیر ومسئول تصویب پروژه های راهسازی آن زمان بود مصوب گردید. البته قسمت انتهایی آن در نزدیک مردآباد به علت پل روگذر و خروجی به کرج و ملارد کمی تأخیر داشت. پس از افتتاح چندی بعد برای اولین بار طرح عوارض



پیامآبادگران
بهمین واسفند ۱۴۰۱
شماره ۴۰۸



تهران ۳/۵ میلیونی ۱۳ میلیون، اصفهان، شیراز، مشهد و... درگیر این شناور شدن می باشند که نهایت این توقف با به هم ریختگی کشاورزی و دامداری توأم گشته که باید تغییر سیاست و روش داده شود.

و اما اتوبان سراسری شمال از پونل ۸۶ کیلومتری بندرانزلی تا بندرتکمن در غرب به طول ۵۷۲ کیلومتر طرح اولیه و طرح نهائی آن توسط دو مهندس مشاور همکار و مهندس مشاور طالقانی دفتری با سر مهندسی آقای مهندس سینائی و دکتر آزموده مطالعه و مصوب نهائی جهت مناقصه آماده گردید که برای این اتوبان هر ۵ کیلومتر یک خروجی در نظر گرفته شده بود و برای شهرهای در مسیر نیز بسته به وضعیت آن خروجی مصوب گردید مثلاً برای رامسر ۳ خروجی داده شد اولی فرودگاه شهر دومی به طرف دریا و سومی به داخل شهر که این اتوبان هم مرحله نهایی آن باتمام رسید و آماده مناقصه بود که هیچ خبری از آن نیست.

که خود بحث فنی مفصلی دارد لکن امید است بعد از ۳۰ سال هرچه سریعتر این کار به اتمام برسد.

اما باید بدانیم مشابه جهان پیشرفته که می داند توسعه هر کشوری با ارتباطات زمینی آن کشور می باشد که موجب انتقال صحیح اقتصاد و فرهنگ و امور اجتماعی و... به اقصی نقاط کشور می گردد بدون شناور شدن مردم که در حال حاضر مصیبت شناوری کشور را فرا گرفته است که

در یک برهه از زمان شهر تهران شروع به توسعه بسیار آرام نمود و توجه مردم برای گردش در غرب تهران به طرف کرج و دهات اطراف آن و در شرق به طرف رودهن و بومهن بود که نیاز به مسیر مطمئن را الزام آور می نمود،

اتوبان مطرح و از وسائل نقلیه در اول ورود باصطلاح آن زمان (باچ راه می گرفتند) با مبلغ پنج ریال که تا مدتها این عمل ادامه داشت. متعاقب اتمام و بهره برداری فوق اتوبان های کرج قزوین ادامه زنجان و در ادامه آزاد راه به طرف تبریز از زنجان مطالعه گردید اما مهمتر اینکه، در اواخر سال ۱۳۵۲ به بعد اتوبان تهران شمال که بنام اتوبان (کن به نور بود) توسط مهندس مشاور طراحی و به طول ۱۰۲ کیلومتر با سرعت ۶۵ کیلومتر با مشخصات فنی آن زمان مصوب و آماده مناقصه بود که به علل مختلف متوقف گردید لکن بعد از انقلاب اسلامی اتوبان فوق با تمهیدات اشتباه آمیز به خارجی ها واگذار اجرا گردید و یکی از اشتباهات دست بردن در مصوبه اینکه اتوبان طراحی شده کن به نور را از اواسط مسیر تغییر داده به چالوس منتهی نمودند

امید است وزارت راه و شهرسازی چون گذشته مثل همه کشورها به جایگاه دوگانه خود برگردد که بتواند در هر دو مقوله موفق تر از گذشته باشد و مساعی مسئولین و وزیر محترم راه و شهرسازی را نباید ندیده گرفت.

بخش خصوصی کمکی بر رفع کمبود بودجه عمرانی

نمودی ها نیز داشته باشد. این عضو کمیسیون عمران در ادامه از ورود بخش خصوصی به مهر گفت: بخش خصوصی می تواند به عنوان یک مولد و یک منبع مالی عمل کند با توجه به اعتبارات کمی که به بخش عمران داده شده است بخش خصوصی می تواند جبران کسری ها را انجام داده و برای این امر باید امنیت را به سرمایه گذار برگردانیم و آن هم با گرفتن جلوی تصمیمات خلق الساعه که گرفته می شود، با این کار می توان سرمایه گذار را تشویق کرده تا به بخش عمرانی سرمایه گذاری ورود کند.

تومانی نمی توان این پروژه ها را به پایان رساند. وی در ادامه بیان کرد: پروژه هایی که در مناطق کم برخوردار است باید در اولویت دولت باشد و به سرانجام برسند البته در این میان پروژه هایی است که غیر پیشران بوده و توسط نفوذی ها اولویت قرار گرفته اند که باید دولت نگاهی به این پروژه های

عضو کمیسیون عمران گفت: پروژه های دولتی با بودجه عمرانی به سرانجام نخواهد رسید و باید ارقام بودجه به روز شده زیرا این بودجه براساس سال ۹۵ نوشته شده است. به گزارش مهر، مجتبی یوسفی، عضو کمیسیون عمران گفت: پروژه های دولتی با بودجه عمرانی به سرانجام نخواهد رسید. باید ارقام بودجه به روز شود. این بودجه ریزی براساس سال ۹۵ نوشته شده و با توجه به اینکه پروژه های عمرانی حدود ۷۰۰ هزار میلیارد تومان منابع نیاز دارد تا به پایان برسند با بودجه ۳۰۰ هزار میلیارد



نگاهی اجمالی به زلزله‌های دوگانه ترکیه و درس‌هایی از آن

مجتبی ضرابی



اتفاق نمی افتد. ممکن است علل دیگری از قبیل لغزش و ریزش طبقات زیرین در اثر خستگی یا آتشفشان باشد.

زلزله اخیر ترکیه به دلیل اصطکاک و فرسایش دائمی بین صفحات مذکور به وجود آمد که منطقه وسیعی را لرزاند و حاصل آن از دست رفتن جان بیش از ۵۰ هزار انسان و خرابی هفت هزار ساختمان و مجتمع در شهرهاتای و سایر شهرهای منطقه بود. گسلی که موجب بروز این زلزله گردید گسل آلپ-همیالیا نام دارد که ادامه آن از قسمتی از اروپا و از کشورهای ایران و افغانستان نیز می گذرد و دانش پژوهان، زلزله یا زمین لرزه اخیر شهر خوی در ایران را نیز مرتبط با این گسل دانسته اند.

طبیعی است کشورهایی که از این گسل (آلپ-همیالیا) متاثر می شوند هر از چندی مورد حمله زمین لرزه قرار می گیرند و باید آمادگی مقابله با این پدیده زمینی (نه آسمانی) را داشته باشند. کما اینکه در همین کشور ترکیه در سال ۱۹۳۹ و در اثر فعالیت این گسل، زمین لرزه بزرگی به وقوع پیوست که حاصل آن هم خرابی‌های بیشمار و بیش از ۳۳ هزار کشته بود و ۶۰ سال بعد یعنی در سال ۱۹۹۹ زلزله بزرگ دیگری تقریباً در همین منطقه به بزرگی ۷/۶ ریشتر منجر به مرگ ۱۸ هزار نفر گردید. در همان زمان زلزله دیگری برای سی سال بعد نیز پیش بینی شده بود.

در همان زمان، سازمان زمین شناسی آمریکا (USGS) نیز طی گزارشی اعلام کرده بود که ساکنان این منطقه در سازهایی به شدت آسیب پذیر زندگی می کنند. متعاقباً دولت ترکیه برای مقاوم سازی ساختمان‌های قدیمی مقررات و آیین نامه‌هایی وضع کرد و پیشنهاد حمایت مالی برای مقاوم سازی ساختمانها به

می شود که در طول سالیان فاصله بین آنها کمتر و به هم نزدیک تر می گردند. صفحه آناتولی که کشور ترکیه بر روی آن قرار دارد از دو طرف بین صفحات عربستان و آفریقا واقع شده و از شمال نیز صفحه اوراسیا قرار دارد و طبق تئوری تکنونیک با یک حرکت بسیار خفیف به اندازه سالی چند سانتی متر به یکدیگر نزدیک می شوند در نتیجه هر دو صفحه، صفحه آناتولی را سخت تحت تاثیر قرار می دهند. انرژی حاصله از این حرکت‌های فشاری صفحات به یکدیگر در اعماق گسل‌ها اگر بر اثر خروج گازها و ایجاد زلزله خفیف خارج نگردد به مرور زمان جمع شده به یکباره آزاد می شود، در نتیجه امواج شبه انفجاری بزرگی را به سطح زمین ارسال می کند و موجب لرزش می گردد. البته همه زلزله‌ها بر روی گسل‌ها

در کشور ترکیه با وجود سابقه زلزله‌های

شدید و متعدد و شناخته بودن مسیر

گسل و اخطارهای قبلی، انتظار می رفت

سخت‌گیری بیشتری در احداث خانه‌ها و

تاسیسات زیربنایی به عمل آید.

درباره زمین لرزه و عواقب مصیبت بار آن سخن زیاد گفته و شنیده شده است. اما هر چه تاکنون گفته شده سخن گزاف نیست، چرا که زلزله یکی از مصیبت بارترین بلایایی است که نه تنها موجب از دست رفتن جانها می شود بلکه بسیار زندگی‌ها را بریاد و انسانهای بازمانده را دچار پریشانی و ناامیدی نموده است. چه کودکان و سالمندانی که بی سرپرست می شوند و چه شهرها و زیرساخت‌هایی که با زحمت و هزینه‌های گزاف ساخته شده ویران می گردد. از جمله زلزله ای که روز هفدهم بهمن ماه جاری در منطقه مرعش ترکیه و در مرز سوریه روی داد و به خاطر وسعت خرابی‌ها و تلفات انسانی فاجعه قرن نامگذاری شد. زلزله ای با بزرگی ۷/۸ در مقیاس ریشتر در عمق حدود ۱۸/۵ کیلومتری، و به فاصله چندین ساعت بعد زلزله دیگری با بزرگی ۷/۵ ریشتر منطقه وسیعی بیش از ۱۱ استان و ده‌ها شهر ترکیه و مرز سوریه را لرزاند و جمعاً ۳۵۰ هزار کیلومتر از خاک ترکیه را تحت تاثیر قرار داد. بنابر تخمین کارشناسان مرکز زلزله نگاری بین المللی ایران که از محل زلزله‌ها بازدید کرده اند، وسعت تخریبی این زلزله ۷ برابر زلزله کرمانشاه و ۲۸ برابر زلزله سرپل ذهاب بوده است. بیشترین خسارت به شهرهای ترکیه و جاده‌ها و تاسیسات زیربنایی آن از جمله غازی انتپ، قهرمان، مرعش، هاتای، انتاکیه، گلباشی، اصلاحیه و چند شهر دیگر وارد شد.

علل زلزله اخیر ترکیه

می دانیم که پوسته کره زمین از نظر ژئولوژیکی از چندین صفحه تشکیل شده که بین این صفحات گسل‌ها وجود دارند، به این صفحات، صفحات تکنونیک گفته



پیام‌آبادگران

بهمن و اسفند ۱۴۰۱

شماره ۴۰۸



نگاهی به علل خرابی ساختمانهای شهرهای زلزله زده ترکیه

بنا به گزارش کارشناسانی که از تاسیسات مختلف تخریب شده در شهرهای زلزله زده ترکیه بازدید نموده اند، به طور کلی می‌توان سه نوع ساختمان مسیكونی را در شهرهای متعدد ملاحظه نمود که شامل ساختمانهای بتنی، ساختمانهای با مصالح بنایی (Masonry) و ساختمانهای اسکلت فلزی و سایر تاسیسات زیربنایی است. در مورد ساختمانها از نظر تعداد، غالباً ساختمانها از بتن آرمه اجرا شده اند و در درجه دوم ساختمانهایی با مصالح بنایی که اکثراً دو یا سه طبقه اند و نهایتاً تعداد اندکی با اسکلت فلزی. جالب اینجاست که ساختمانهای بتنی دو یا سه طبقه سالم تر از آپارتمانهای بتنی هفت یا هشت طبقه باقی مانده و معمولاً خسارت کمتری دیده اند.

می‌توان قاطعانه گفت در زلزله اخیر ترکیه و سوریه مهم ترین عامل خرابی‌ها در سازه‌های شهری، عدم رعایت آیین نامه‌ها و ضوابط ساختمانی از طرف سازندگان و اغماض دولت در برابر تخلفات بوده است. تا جایی که در قبال دریافت جریمه از تخلف سازندگان چشم پوشی کردند. متأسفانه این پدیده شوم در کشور زلزله خیز خودمان

دولت شیلی که چندان هم ثروتمند نیست و در حلقه ای از آتشفشانها قرار دارد، در سال ۱۹۶۰ زمین لرزه ی قرن با بزرگای ۹/۵ ریشتر در آن کشور حدود ۱۶ هزار کشته بر جای گذاشت. از آن پس سرمایه گذاری زیادی برای تحقیقات بر روی طرح‌های لرزه ای انجام داد و مقررات سخت-گیرانه تری برای ساختمان سازی وضع کرد به طوری که اکنون اکثر سازه‌های این کشور در برابر قدرتمندترین زلزله‌ها تاب آوری دارد چنانکه در زلزله‌های اخیر آن کشور تعداد تلفات انگشت شمار بوده است.

همچنین کشور پرجمعیت ژاپن گاهی زلزله‌هایی با بزرگای ۷/۸ ریشتر و بزرگتر را تجربه می‌کند و به همت دولت و مردم در رعایت مقررات و ضوابط و آیین نامه‌ها اصولاً تلفاتی به بار نمی‌آورد مگر در مواردی که اشیایی سقوط کند و بر سر کسی بیفتد. البته در زلزله سال ۲۰۱۰ که در سواحل ژاپن اتفاق افتاد و موجب فاجعه هسته ای نیروگاه فوکوشیما دایچی شد بیش از ۱۸ هزار نفر جان خود را از دست دادند که تقریباً همه آنها در اثر سونامی غرق شدند، حتی در شهرهاتای ترکیه دیده شد ساختمان‌هایی که اصول و ضوابط را به درستی رعایت کرده بودند نسبتاً سالم ماندند از جمله ساختمان سازمان نظام مهندسی آن شهر.

مردم داد اما چون این امر اختیاری بود بسیاری از صاحبان ساختمان‌ها توجهی به آن نمودند و اکنون می‌بینیم که بیشتر ساختمانها و تاسیسات خراب شده مربوط به آن‌هایی است که قبل از ۱۹۹۹ ساخته شده بودند.

باید اذعان کرد که ساختمان‌های جدیدتر هم چندان رعایت ضوابط نکردند زیرا مرسوم شده بود تخلف‌های خود را با پرداخت هزینه یا جریمه رفع و رجوع کنند و نتیجه همان شد که همگان شاهد بودیم. چه بسا اگر مواضع سخت‌گیرانه تری توسط دولت و نهادها و طراحی و نظارت بر اجرای ساخت و سازها اتخاذ می‌شد شاهد چنین فاجعه ای نبودیم.

در اینجا قابل ذکر است که زمین لرزه در اعماق مختلف روی می‌دهد و بزرگی زلزله بستگی به عمق امواج و فاصله کانون زلزله از محل وقوع حادثه دارد. در کشور ترکیه با وجود سابقه زلزله‌های شدید و متعدد و شناخته بودن مسیر گسل و خطرات قبلی، انتظار می‌رفت سخت‌گیری بیشتری در احداث خانه‌ها و تاسیسات زیربنایی به عمل آید.

به هر حال سرمایه گذاری دولت‌ها برای شناسایی سرزمین و تحقیق عملی در خصوص فعل و انفعالات زیرزمینی و بلایای محتمل یکی از راه‌هایی است که می‌توان از طریق آن با حوادث مقابله کرد. کما اینکه



نیز تا حدودی مرسوم است به ویژه در شهرهای کوچک. اما به لحاظ فنی و بر اساس فیلم و عکس‌هایی که منتشر شده پدیده غالب وجود یک طبقه غیرصلب یا اصطلاحاً طبقه نرم در این ساختمانها است. در اکثراً آنها در طبقه همکف یک طبقه نرم دیده می‌شود که فاقد بادبند یا دیوار برشی کافی در دو جهت X و Y برای مقابله با نیروی افقی ناشی از زلزله و حتی بدون دیوارهای بین ستونی که تا حدودی Rigidity یا صلبیت ساختمان را تامین می‌کند می‌باشند. دیده می‌شود در طبقات فوقانی اکثر آپارتمانها تخریب و ریزش عمده‌ای صورت نگرفته اما به دلیل عدم مقاومت ستونهای طبقه همکف کلاواژگون شده است. در مواردی نیز ستونهای طبقه همکف با مقاطع مستطیلی همه در یک راستا اجرا شده اند، به طوری که مثلاً در محور X مقاطع ستون لاغر و در محور Y قوی تر اجرا شده است که متاسفانه ممان اینرسی مقطع ستونها در دو جهت تفاوت چشمگیر دارد.

ضمن اینکه در مشاهده فیلمها ساختمانهایی دیده می‌شود که کلاواژگون شده اند در حالی که طبقات بالا هنوز نسبتاً سالم مانده است. در بعضی موارد حتی قسمت‌های زیادی از خاک فونداسیون با خود فونداسیون را دید به طوری که کل ساختمان از پی کنده شده و خاک کوبیده شده زیر را هم با خود برده است. این پدیده

عمدتاً در مناطقی است که ساختمانها بر روی خاک روانگرا نظیر ماسه‌های آبرفتی حاصل از رودخانه‌ها و دریاچه ساخته شده بودند و دومین پدیده در علت خرابی‌ها روانگرایی خاک می‌باشد. در چندین شهر پدیده روانگرایی خاک غالب است.

در این شهرها آپارتمانها بر روی خاک نامناسب و غیر مقاوم در برابر نیروی برشی بنا شده و خاک مقاومت نداشته است. خوشبختانه در ایران به ویژه در شهرهای بزرگ آزمایش مقاومت خاک در برابر برش و فشار انجام می‌شود و مورد توجه طراحان است و معمولاً از این بابت تاکنون مشکلی وجود نداشته است. حدود ۷۰ درصد ساختمانهای این مناطق از نوع بتن آرمه و کمتر از ۳۰ درصد با مصالح بنائی و به ندرت با اسکلت فلزی ساخته شده است.

کره زمین را باید به صورت

موجودی زنده و دارای حرکت و

فعل و انفعال دائمی درونی و

بیرونی نگاه کرد. قرار نیست هر

باری را به هر شکل روی زمین

بگذاریم و انتظار نگهداری آن را از

کره خاکی داشته باشیم.

نکته دیگر در اجرای کار بتنی است که به خوبی قابل مشاهده می‌باشد به طوری که قسمت‌هایی از ستونهای بتنی که احتمالاً بتن کم آمده با قلوه سنگ و پاره آجر و سیمان پر شده بود. در مواردی نیز میلگردهایی نیاز انتظار کار شده و حتی بتن‌های اسلب سقف‌ها به قدری ضعیف و کم سیمان بوده است که به راحتی با دست متلاشی می‌شود که نشان از عدم مرغوبیت مصالح شن و ماسه و یا کمبود سیمان دارد. با عنایت به پیشرفت تکنولوژی و صنایع ترکیه در تولیدات صنعتی که به کشورهای مختلف و مهم جهان هم صادر می‌شود و اتفاقاً بعضی از آنها در ردیف مرغوبترین محصولات جهان هم می‌باشد، به نظر می‌رسد که در استانداردها و آیین‌نامه‌های تولیدی و صنعتی آن کشور نقطه ضعفی نبوده و به همین دلیل میتوان حدس زد که آیین‌نامه‌های ساختمانی به خصوص در مورد زلزله باید جزو پیشرفته‌ترین آیین‌نامه‌ها باشد. بنابراین به نظر نگارنده بیشترین اشکال غیر استاندارد بودن مصالح و ضعف امور اجرایی و اهمال بخش دولتی برای نظارت کافی و به عبارتی هر دو موضوع است.

سخن آخر

وقوع زلزله نه قابل پیشگویی و نه قابل پیش بینی است اما خسارت ناشی از آن قابل پیش گیری است. کره زمین را باید به





آن رفت را برای مقاوم سازی به کار بندد و با حمایت‌های مالی و تسهیلات آسان مردم را وادار به رفع نواقص ساختمان‌های خود و پیشگیری از خطرات زلزله و آتش سوزی نماید زیرا در هر صورت نسل حاضر مسئول حفظ سرمایه‌های کشور و نسل‌های آینده ساز ایران هستند. همان تجربه ای که کشورهای پیشرفته مانند ژاپن به دست آورده اند و تلفات را به حداقل رسانده اند. در زلزله‌هاتای تصور فرمایید که اگر ضوابط ساختمانی به درستی رعایت می شد چه میزان از تلفات و خسارتها کاسته می گردید. البته تنها تلفات و خرابی‌ها نیست که باید مورد توجه قرار گیرد، خانواده‌هایی که تمام هستی خود را در یک لحظه از دست داده و بی سرپرست و بی سرپناه شده اند، مجروحان و معلولان که از این حوادث جان به در برده اند ولی برای تمام عمر رنج می‌کشند و بچه‌های کوچکی که پدر و مادرشان را از دست داده اند و از نظر روحی و روانی نیاز به حمایت دارند، همه و همه در ارتباط مستقیم با مفهوم زلزله و بلایای ناشی از آن هستند.

وظیفه دولتهاست که برای باقی ماندگان از بلایای زلزله محیطی امن و شاد همراه با فعالیت‌های اقتصادی و تولیدی فراهم کنند و زندگی عادی را به آنها بازگرداند.

و عالی قابل قبولی داریم. بر اساس نظام فنی و اجرایی پروژه‌های عمرانی در ساخت و سازها رعایت می‌گردد ولی در ساخت و سازهای درون شهری و خارج از سازمان برنامه و بودجه به طور جدی مورد توجه قرار نمی‌گیرد و از این نظام پیروی نمی‌گردد. در این گونه ساخت و سازها بیشتر ضوابط و مقررات شهرداری مورد توجه است و شهرداری‌ها متولی آن هستند و سیستم نظارت و انتخاب مجریان ذیصلاح بر طبق آیین نامه‌ها و مقررات خاص خود پیگیری میشود.

سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران اعتقاد دارد که اگر یک نظام فنی و اجرایی یکپارچه در تمام کشور اعم از طرحهای عمرانی و غیر عمرانی و سرمایه‌گذاریهای شهری اجرا گردد و بر اساس آن تمام تولیدکنندگان مصالح ساختمانی نظیر تولید و حمل‌کنندگان بتن و کارگاههای ساخت اسکلت فلزی و غیره استاندارد سازی شود و آنها ملزم به رعایت استانداردها باشند و همچنین التزام بیمه کیفیت و شناسنامه‌های فنی ساختمان اجرایی شود، می‌تواند در ارتقای کیفیت ساخت و سازها بسیار مؤثر باشد.

در خصوص ساختمانهای موجود هم دولت باید الگوی کشورهای دیگر که ذکر

صورت موجودی زنده و دارای حرکت و فعل و انفعال دائمی درونی و بیرونی نگاه کرد. قرار نیست هر باری را به هر شکل روی زمین بگذاریم و انتظار نگهداری آن را از کره خاکی داشته باشیم.

بر اساس آنچه تجربه‌های متعدد به ما دیکته می‌کند تنها راه جلوگیری از تلفات انسانی و خسارات ناشی از زلزله، مقاوم سازی ساختمانهای موجود و رعایت دقیق و سخت‌گیرانه مقررات و ضوابط و آیین نامه‌ها در احداث ساختمانهای در دست اجراست.

خوشبختانه ما در کشور ایران به برکت وجود اساتید دانشگاه و مهندسين برجسته و فرهیخته و با توجه به زحمت‌هایی که کشیده‌اند، آیین نامه جامع و دقیقی در مورد زلزله داریم که اگر از جانب سازندگان بخش خصوصی و نظارت‌کنندگان بخش دولتی رعایت شود در آینده مشکل زیادی در مورد خسارات زلزله نخواهیم داشت. یکی از مهمترین عوامل کنترل و افزایش کیفیت ساخت و ساز، داشتن نظام فنی یکپارچه و اجرایی عملی دقیق و قابل اجرا می‌باشد. در کشور ایران خوشبختانه در مورد پروژه‌های زیربنایی و طرحهای عمرانی، ضوابط و بخشنامه‌های دقیق و نظارت‌های مقیم



مصوبه مولدسازی خمیر مایه یک فساد است

حسین راغفر



حرف زد و اعلام کرد برای تامین این میزان کسری بودجه ناگزیر به افزایش قیمت انرژی هستیم اما به دلیل فشارهای زیاد، موضع خود را پس گرفتند اما امروز شاهد آن هستیم که قیمت قبوض گاز تا چند برابر افزایش پیدا کرده است و به طور قطع این میزان افزایش قبوض گاز برای کسری بودجه بوده است.

راغفر ادامه داد: هر بار که سران قوا و آقایان دور هم می‌نشینند و بر می‌خیزند جز اینکه به نگرانی‌های مردم افزوده‌اند اقدام دیگری انجام نداده‌اند و امروز هم درباره این مصوبه کسی نمی‌تواند جلوی آنها را بگیرد و اساساً کسی قادر نیست که آنها را کنترل کند. از سوی دیگر معمولاً مسئولیت این جنس از تصمیمات و مصوبه‌ها را کسی تنهایی نمی‌پذیرد و محصول تصمیم‌گیری‌های سران قوا است.

وی گفت: نه تنها که این مصوبه بلکه موضوع دو دولتی در ایران پدیده جدید است و در حالیکه دولتی به صورت تشریفاتی و با رای مردم انتخاب شده اما دولتی در سایه قدرتمند وجود دارد که این دولت ضعیف شده در تسخیر همان دولت در سایه است. این کارشناس اقتصادی افزود: تجربه خصوصی سازی در ایران چیزی جز انتقال منابع عمومی به دوستان و رفقا نبوده است و در نهایت هم این دارایی‌ها را به نحوی از کشور خارج کردند. وی گفت: مساله این است که دولت امسال را با این وضعیت پشت سر گذاشت برای سال بعد و بعدتر چه فکری دارد؟ دولت باید بدنبال ترمیم نظام مالیاتی فشل و عقب مانده باشد و از صاحبان ثروت مالیات بگیرد و نه اینکه مالیات تولیدکننده را افزایش دهد که هر روز هم باعث ضعیف شدن تولید در کشور می‌شود.

راغفر اظهار داشت: هرچند که راه‌های خروج از بحران مشخص هستند اما اراده‌ای برای خروج از این بحران دیده نمی‌شود چراکه نظام‌های تصمیم‌گیری در قبضه قدرت صاحبان منافع بزرگ هستند و آنها هم به فکر منافع مردم نیستند.

خبرگزاری ایلنا

اموال و قیمت‌گذاری را دارند و اساساً این اموال را به چه کسانی به فروش می‌رسانند و مهم اینکه به چه کسی پاسخگو خواهند بود. این کارشناس اقتصادی با بیان اینکه در گذشته هم بیشترین فسادها از فرایند خصوصی سازی‌ها شکل گرفته است، تاکید کرد: اتفاقات امروز در کف خیابان‌ها و در پشت‌بام‌ها محصول همین تصمیمات غلط در چند دهه گذشته بوده و همین خصوصی سازی‌های لجام گسیخته که بدون پاسخگویی‌ها انجام شده است.

راغفر گفت: خصوصی سازی و این مصوبه یک فساد بی‌مقدمه است اما به این فساد با عناوینی مانند مردمی سازی اقتصادی و مولدسازی دارایی دولت به آن رنگ و لعاب می‌دهند در حالیکه ذات آن فساد است که گریبان اقتصاد را گرفته است و وجود مافیای اقتصادی و سیاسی علت نابه‌سامانی‌ها در اقتصاد کشور و مهاجرت سرمایه انسانی و نخبه‌های تحصیلکرده کشورمان هستند.

وی با بیان اینکه این مصوبه مولدسازی به غیر از افزایش نابه‌سامانی‌های اقتصادی چیزی دیگری را به دنبال ندارد، اظهار داشت: متأسفانه دولت برای تامین منابع در سال آینده به هر خار و خاشاکی چنگ می‌زند.

این کارشناس اقتصادی تاکید کرد: تاسف‌آور این است که حدود دو ماه گذشته رییس سازمان برنامه و بودجه از کسری بودجه ۲۰۰ هزار میلیارد تومانی

حسین راغفر اقتصاددان می‌گوید فساد مساوی است با «انحصار» به علاوه «با صلاحدید» و منهای «پاسخگویی» و همانطور که دیده می‌شود مصوبه مولدسازی هم خمیر مایه یک فساد است حسین راغفر درباره مصوبه عجیب شورای عالی سران قوا برای مولدسازی دارایی‌ها دولت و توجیه عده‌ای مبنی بر اینکه این مصوبه به مدیران برای تصمیم‌گیری‌ها درباره واگذاری و خصوصی سازی‌ها جرات می‌دهد، اظهار داشت: مساله بسیار فراتر از این توجیهات مهمل است. معتقدم این مصوبه مولد سازی می‌تواند به معنای ورشکستگی‌های سیاست‌های اقتصادی دولت پس از جنگ تحمیلی تا کنون باشد. وی ادامه داد: تجربه نشان داده کسانی که جرات تصمیم‌گیری پیدا کردند، بیشترین تخلفات و خلاف‌ها را داشتند و گویا امروز هم عده‌ای با این مصوبه می‌خواهند به اقدامات خود پوشش قانونی دهند. در این شرایط کشور که متقاضی برای خرید اموال دولتی وجود ندارد، آقایان می‌خواهند این دارایی‌ها را به ثمن بخرس به چه کسانی واگذار کنند؟

این کارشناس اقتصادی با اشاره موارد ذکر شده در مصوبه مولدسازی دارایی‌ها دولت گفت: نکته مهمی در این مصوبه آمده این است که هیات واگذاری متشکل از ۷ نفر است که این ۷ نفر تشخیص می‌دهند کدام دارایی دولت مازاد است و باید مشمول واگذاری قرار بگیرد و این ۷ نفر تعیین می‌کنند این دارایی‌ها با چه قیمتی و به چه نحوی و از چه طریقی واگذار شوند.

راغفر افزود: معادله و فرمولی در فساد وجود دارد اینکه فساد مساوی است با انحصار بعلاوه با صلاحدید و منهای پاسخگویی که مجموع این معادله به فساد می‌رسد و همانطور که دیده می‌شود مصوبه مولدسازی هم خمیر مایه یک فساد است. وی ادامه داد: اساساً مشخص نیست این ۷ نفر با این سطح از اختیارات در هیات واگذاری نماینده چه گروه‌هایی هستند و منافع کدام گروه ذی‌نفوذی را دنبال می‌کنند و چه صلاحیدی برای واگذاری



پيام‌آبادگران

پهمن‌واسفند ۱۴۰۱

شماره ۴۰۸

دلایل گرانی انفجاری مسکن



دبیر سندیکای شرکتهای ساختمانی در گفتگو با تاسیسات نیوز به دلایل گرانی انفجاری مسکن پرداخت.

ایرج گلابتونچی عنوان کرد: قیمت مصالح ساختمانی ارتباط مستقیمی با نرخ تورم در کشور دارد که در نهایت در تعیین قیمت مسکن در کشور بسیار موثر است. در زمستان امسال به ویژه در سه ماهه پایانی سال روند رو به افزایش قیمت ارز تاثیر بسیار زیادی در نرخ آهن و بقیه مصالح ساختمانی داشت تا جایی که قیمت آهن آلات به بالاتر از کیلویی ۳۵ هزار تومان نیز بالغ شد و در نتیجه قیمت ساخت هر متر ساختمان نیز افزایش یافت که البته هم در حوزه ساخت و ساز در بخش خصوصی و دولتی پیامدهای افزایشی داشت که البته محاسبات این دو بخش با یکدیگر قابل مقایسه نیست اما در نهایت فرآیند ساخت و ساز با کندی و دشواری هر چه بیشتر پیش رفت و در نتیجه به جایی رسید که با توجه به کاهش توان خرید مردم و همچنین قیمت ملزومات ساختمانی دیگر نمی توان به کار ادامه داد و به این ترتیب رکود صنعت ساختمانی شکل گرفت.

او افزود: اگرچه کاهش نرخ تورم و ارز در روزهای اخیر توقع کاهش قیمت مصالح ساختمانی و البته دیگر اقلام را ایجاد کرد اما این امر همیشه به این صورت است که با افزایش قیمت نرخ ارز، تاثیر آن بلافاصله در اقلام و کالاهای موجود در جامعه قابل مشاهده است، اما با کاهش نرخ ارز نمی توان اثرات فوری کاهش قیمت ها را در کشور لمس کرد.

گلابتونچی ادامه داد: در بررسی وضعیت ساخت و ساز در کشور باید گفت وضعیت بازار مسکن در شش ماهه نخست سال جاری تا حدی قابل قبول و با ثبات بود اما این رویکرد به تدریج با افزایش انفجاری قیمت مسکن و رکود این بازار همراه شد که البته پیش بینی می شود

خروج سرمایه ها و توقف صنعت ساخت و ساز به عنوان موتور اصلی رشد اقتصادی در کشور از جمله بخش های غیرقابل انکار خواهد بود.

مدیرعامل سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران معتقد است: چنانچه دولت کنترلی بر بازار ارز اعمال نکند آینده مسکن و بالتبع وضعیت اقتصاد در حوزه های دیگر متلاطم خواهد شد، چرا که بخش اشتغال مولد در کشور از حوزه مسکن انشعاب می گیرد و فعال می شود و در ارتباطی عمیق با دیگر بخش هاست.

او توسعه تعاملات خارجی با کشورهای دیگر در رفع نتایج حاصل از تحریم را مثبت ارزیابی و بیان کرد: توسعه روابط ما با کشورهای همسایه بر اساس احترام و اعتماد متقابل باعث اجرایی شدن بسیاری از پروژه های عمرانی و ... می شود و در حقیقت این امری بدیهی است که شرط لازم توسعه اقتصادی توسعه سیاسی و تعاملات در این بخش است و به عبارتی لازم و ملزوم یکدیگر هستند. از این رو ارتباط با عربستان و دیگر کشورهای عرب با توجه به بسیاری از وجوه اشتراک جغرافیایی و گاهی فرهنگی می تواند به رونق اقتصادی و مبادلات اقتصادی مطلوب شود و در نهایت آرایش سیاسی و امنیتی، آرامش اقتصادی مدنظر همگان را به دنبال خواهد داشت.

با توجه به افزایش نرخ تورم و همچنین میزان دستمزدها این وضعیت بدتر از وضعیت فعلی نیز شود از این رو باید گفت چنانچه قیمت ارز در سال آینده کنترل نشود ترمز رونق بازار مسکن کاملا کشیده خواهد شد و پیش بینی می شود که وضعیت بازار مسکن در حوزه خرید و فروش و اجاره با مشکلات عدیده ای مواجه شود که متضرر شدن سازندگان و



چنانچه قیمت ارز در سال آینده کنترل نشود ترمز رونق بازار مسکن کاملا کشیده خواهد شد و پیش بینی می شود که وضعیت بازار مسکن در حوزه خرید و فروش و اجاره با مشکلات عدیده ای مواجه شود



دستورالعمل تبدیل اسناد خزانه اسلامی به وجه نقد در طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای



سررسید ذکر شده در اسناد ارجاع کار و اسناد قرارداد، در سامانه فرابورس ایران به نشانی <https://www.ifb.ir> وجود نداشته باشد، از درون یابی قیمت پایانی نمادهای با نزدیک ترین تاریخ سررسید به موعده سررسید ذکر شده استفاده می‌شود.

تبصره ۲:

در صورت عدم وجود قیمت نماد با سررسید مورد نظر در بازه زمانی هفت روزه، از قیمت نزدیک ترین نماد منتشر شده به بازه زمانی مذکور استفاده می‌شود.

تبصره ۳:

مدت اعتبار نتایج حاصل از اعمال این دستورالعمل در هر صورت حساب و صورت وضعیت، یک ماه است. در صورت عدم پرداخت، لازم است محاسبات به روزرسانی شود.

ماده ۲- تغییر روش پرداخت و استفاده از این بخشنامه در قراردادهایی که قبل از تاریخ ابلاغ این بخشنامه منعقد شده‌اند، مشروط به موافقت طرفین قرارداد و امضای صورت جلسه توافق می‌باشد.

ماده ۳- برای هر پرداخت، مبلغ ناخالص قابل پرداخت با اعمال مالیات بر ارزش افزوده، مبنای محاسبات موضوع این دستورالعمل قرار می‌گیرد.

ماده ۴- این دستورالعمل صرفاً برای کلیه پرداخت‌های بعد از ابلاغ این بخشنامه در قراردادهایی که از محل بودجه عمومی تأمین اعتبار شده و مدت سررسید اسناد خزانه اسلامی به صراحت در اسناد ارجاع کار و قرارداد فی مابین قید و تعهد شده باشند قابل اعمال است.

رییس سازمان برنامه و بودجه کشور دستورالعمل تبدیل اسناد خزانه اسلامی به وجه نقد در طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای را برای اجرا به دستگاه‌های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران ابلاغ کرد.

به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، ماده ۳۴ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه ای کشور و آیین نامه نظام فنی و اجرایی یکپارچه کشور (مصوبه هیئت وزیران به شماره ۲۵۲۵۴/ت ۵۷۶۹۷ هـ. مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۸)، این دستورالعمل که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است، به صورت لازم الاجرا، به منظور اعمال اثرات ریالی ناشی از تبدیل اسناد خزانه اسلامی به وجه نقد، به شرح زیر ابلاغ می‌گردد تا کارفرمایان در چارچوب آن نسبت به پرداخت صورت حساب‌ها و صورت وضعیت‌ها (اعم از پیش‌پرداخت، کارکرد و تعدیل) به طرف قرارداد (مشاوران، پیمانکاران و تأمین کنندگان مصالح و تجهیزات) اقدام کنند.

ماده ۱- برای تبدیل اسناد خزانه اسلامی به وجه نقد، ملاک عمل ارزش ریالی روز اسناد خزانه اسلامی (با اعمال حفظ قدرت خرید) است.

ارزش ریالی روز:

میانگین قیمت پایانی هفت روز کاری منتهی به تاریخ تأیید صورت وضعیت یا صورت حساب توسط کارفرما یا تاریخ پرداخت طبق پیمان (هر کدام که مؤخر است) برای نمادهای موجود در فرابورس ایران به نشانی <https://www.ifb.ir> با تاریخ سررسید برابر با تاریخ ذکر شده در اسناد ارجاع کار است.

حفظ قدرت خرید: مطابق آیین نامه واگذاری اسناد خزانه اسلامی در قوانین بودجه سالیانه به میزان مصوب سال پرداخت بر اساس اعلام مرجع ذیربط است.

تبصره ۱:

در صورتی که نماد اسناد خزانه اسلامی با تاریخ دقیق



کاهش بودجه عمرانی زیبنده نیست



رئیس شورای عالی کانون عالی انجمن‌های صنفی کارفرمایی ایران در گفتگو با بازار کار عنوان کرد همواره شاهد این هستیم که سال به سال بودجه جاری دولت افزایش و بودجه عمرانی و زیربنایی کاهش می‌یابد و این امر زیبنده نیست.

رئیس شورای عالی کانون عالی انجمن‌های صنفی کارفرمایی ایران در ابتدای این گفتگو با اشاره به موضوع مهم دستمزد کارگران با تاکید بر اینکه هر چقدر حقوق کارگر زیاد شود باز هم کم است گفت: افزایش ۵۷ درصدی حقوق کارگران در سال ۱۴۰۰ خیلی زیاد بود اما باز هم برای اداره یک خانواده چهار نفره کافی نبود. حتی اگر افزایش حقوق به میزان دو برابر این هم اتفاق می‌افتاد باز هم کافی نبود.

وی با اشاره به اینکه مشکل اصلی بیماری اقتصادی ماست گفت: مساله موضوع کارگر و کارفرما نیست بلکه مشکل اصلی بیماری اقتصادی است که شرایط را برای کارگر و کارفرما سخت کرده است.

مهندس عطاردیان با تاکید بر اینکه کارگر و کارفرما به همدیگر نیاز دارند و مشکل خاصی با هم ندارند اظهار داشت: مشکلات اقتصادی کشور باید ریشه ای حل و فصل شود تا مسائلی مثل تورم و گرانی برای زندگی کارگران مشکل ساز نشود.

وی با اشاره به اینکه کارگر و کارفرما دو عنصر جدایی ناپذیر هستند خاطرنشان کرد: از مسائل مهم امروز بحث حقوق کارگران و کارفرمایان و همچنین حقوق و مزایای کارگران است که واقعا معیشت آنها را سخت

کرده است و به اصطلاح دخل و خرجشان با هم جور در نمی‌آید. همانطور که در شورای عالی کار نیز عرض کردم این مشکل باید ریشه ای حل شود. قوانین کار ما در حال حاضر کامل و پاسخگوی نیاز کار نیست و کلیه نیازهای کارگران و کارفرمایان را پوشش نمی‌دهد. باید شرایط اقتصادی به گونه ای باشد که کارگر و کارفرما در آرامش به فکر کار و تولید باشند.



از زمانی که کلنگ ساخت یک واحد تولیدی و اقتصادی به زمین زده می‌شود تا زمانی که آن واحد یا بنگاه به بهره برداری برسد شاهد تولید شغل هستیم بنابراین توجه به فعالیت‌های زیربنایی یک ضرورت از سوی دولتمردان است چراکه کشورمان تشنه کار زیربنایی است.

لزوم توجه به محرک‌های اصلی در حوزه اقتصاد

رئیس شورای عالی کانون عالی انجمن‌های صنفی کارفرمایی ایران با اشاره به اینکه دولت باید به موضوع اقتصاد توجه ویژه ای داشته باشد گفت: برنامه ریزی برای ساخت یک میلیون مسکن و ایجاد یک میلیون شغل یک ضرورت برای تحرک و رونق در بخش‌های مختلف اشتغال و بازار کار است و این مهم بدون برنامه ریزی درست به نتیجه نمی‌رسد.

مهندس عطاردیان با اشاره به اینکه توجه به بخش‌های زیر بنایی برای توسعه و رونق اقتصادی یک ضرورت است گفت: از زمانی که کلنگ ساخت یک واحد تولیدی و اقتصادی به زمین زده می‌شود تا زمانی که آن واحد یا بنگاه به بهره برداری برسد شاهد تولید شغل هستیم بنابراین توجه به





فعالیت‌های زیربنایی یک ضرورت از سوی دولتمردان است چرا که کشورمان تشنه کار زیربنایی است.

وی افزود: اصلی‌ترین معضل و مشکل ما بر سر راه قانون کار بیماری اقتصادی ماست و گرنه برای کار کردن مشکلی وجود ندارد. برای بهبود شرایط کار و اشتغال، ابتدا باید اقتصاد را سامان داد و بهبود بخشید. با روی کار آمدن وزرا و روسای مختلف هنوز هم این مشکل برطرف نشده است.

عطاردیان تصریح کرد: همواره شاهد این هستیم که سال به سال بودجه جاری دولت افزایش و بودجه عمرانی و زیربنایی کاهش می‌یابد و این امر زیبنده نیست.

توجه به نیروی تکنسین ضروری است

رئیس شورای عالی کانون عالی انجمن‌های صنفی کارفرمایی ایران با اشاره به اینکه توجه به افزایش نیروی تکنسین ضروری است گفت: کشور ما واحدهای دانشگاهی متعدد و گسترده ای دارد؛ این واحدهای دانشگاهی سالانه هزاران دانش‌آموخته را وارد بازار کار می‌کنند. کشور ما در بخش‌های مختلف به نیروی جوان و تحصیلکرده و با مهارت نیاز دارد اما آیا همه باید دانش‌آموخته لیسانس، فوق لیسانس و بالاتر باشند. به نظر من باید

تربیت نیروی ماهر و تکنسین‌ها را جدی بگیریم و افراد آچار به دست و کاردان تربیت کنیم.

عطاردیان تغییر در رویکرد آموزش‌ها را مهم عنوان کرد و گفت: آموزش‌ها باید به سوی تربیت افراد با مهارت و متناسب با نیاز جامعه و بازار سوق یابد؛ باید به مهارت روز و مشاغل آینده توجه ویژه داشته باشیم.

مهندس عطاردیان با اشاره به ضرورت‌های آموزش‌ها و مهارت‌های مورد نیاز نیروی کار با توجه به آینده کار و مشاغل در ایران و جهان گفت: دانشگاه‌ها و مراکز آموزش عالی کشور با ساختار و آموزش‌های کنونی نمی‌توانند پاسخگوی نیازهای کارفرما باشند و باید کارگران و نیروی کار آموزش‌های جدیدی ببینند و مهارت‌های جدیدی بیاموزند.

کشور ما به تفاهم و گفتگو نیاز دارد

عطاردیان با تاکید بر اینکه کشور ما به تفاهم و گفتگو نیاز دارد گفت: اخبار متفاوتی از مهاجرت نخبگان از یکسو و نیز برخی اعتراضات در جامعه وجود دارد، ما باید بپذیریم که کشور ما به تفاهم و گفتگو نیاز دارد.

وی با اشاره به اینکه نسل جدید را باید درست بشناسیم افزود: نسل جوان

حرف‌های بسیاری برای گفتن دارد و ما باید گوش شنوا داشته باشیم، بشنویم و برای رفع نیازها و خواسته‌های آنها دست به کار شویم.

۶۳ سال و هفت ماه سابقه کار و

کارفرمایی

مهندس محمد عطاردیان که متولد بهمن ماه ۱۳۱۵ می‌باشد با اشاره به اینکه شرکت مهندسی عطاردیان نزدیک به ۶۰ سال قدمت دارد گفت: ۶۳ سال و هفت ماه سابقه کار و کارفرمایی دارم و در سن ۸۶ سالگی در دفترم مشغول کار و تلاش هستم و برای آبادانی ایران دست از کار بر نمی‌دارم. وی با اشاره به اینکه نزدیک به دو هزار نیروی شاغل دارد گفت: همواره تلاش می‌کنیم تا این کارگران و مهندسان که اغلب دارای خانواده هستند از حقوق و درآمد مکفی برخوردار باشند و با جان و دل برای توسعه و آبادانی کشور تلاش نمایند.

وی با اشاره به اینکه در کشور باید رونق سرمایه‌گذاری و رونق اقتصادی اتفاق بیفتد و این کار بدون مشارکت بخش خصوصی رخ نمی‌دهد گفت: در این شرایط است که می‌توانیم امیدوار باشیم که شرکت‌های دانش‌بنیان و کسب و کارها بتوانند موفق باشند و برای خود و دیگران تولید و اشتغال فراهم نمایند.

قرارداد ساخت ۱.۲ میلیون مسکن در ۴ سال، با یک شرکت چینی نهایی شد

وی بیان کرد: به مسئولان استانی نیز پیشنهاد داده شده تا از این ظرفیت بهره گیرند و بخشی از مشکل مسکن همدان در قالب ۲۰ تا ۳۰ هزار مسکن رفع شود، چنانچه ما منتظر اقدامات درخور مسئولان استانی در این حوزه هستیم. فلاحی خاطرنشان کرد: شمار دیگری

از مزیت‌های این اقدام مثبت از این قرار است؛ قیمت تمام شده با ورود این شرکت خارجی مناسب‌تر از بازار خواهد بود، منابع ارزی کشور خارج نمی‌شود و بخشی از تعهد سنگین دولت را به دوش می‌کشد. وی در بخش دیگری از سخنانش به خبرهای خوشی در رابطه با خوردو پرداخت و گفت: واردات خوردو مصوب شده، اما واردات این محصول با خروج ارز مواجه است از همین رو سرمایه‌گذار خارجی به وزیر معرفی شده تا بدون خروج ارز واردات خوردو انجام شود.

نماینده مردم همدان و فامنین در مجلس شورای اسلامی اظهار کرد: سازوکار این اقدام به این ترتیب است که یک شرکت خارجی سرمایه‌گذاری بدون خروج ارز از کشور واردات خوردو را عهده‌دار می‌شود. وی با بیان اینکه در خصوص ساخت خوردو در داخل نیز پیشنهادهای ارائه شده است اضافه کرد: نماینده شرکت میتسوبیشی اعلام آمادگی کرده در داخل کشور تولید انجام دهد این ظرفیتی مهمی برای تولید خوردو است به طوری که تا حد زیادی بحران این بخش را رفع خواهد کرد.



این شرکت خارجی با مبلغی معادل ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع عهده‌دار ساخت و سرمایه‌گذاری شده، اگرچه نکته قابل تامل این سرمایه‌گذاری بهره‌گیری از مصالح و نیروی انسانی داخلی و بومی است. حجت‌الاسلام احمدحسین فلاحی نماینده مردم همدان و فامنین در

مجلس از قرارداد ساخت یک میلیون و ۲۰۰ هزار مسکن ملی توسط سرمایه‌گذاری خارجی خبر داد و گفت: این شرکت خارجی با مبلغی معادل ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع و بهره‌گیری از مصالح و نیروی انسانی داخلی و بومی عهده‌دار ساخت و سرمایه‌گذاری شده است.

به گزارش فارس، حجت‌الاسلام احمدحسین فلاحی با توجه به تعهد دولت مبنی بر ساخت ۴ میلیون مسکن ظرف چهار سال اظهار کرد: این تعهد در برخی از استان‌ها به دلیل منابع مالی و مباحثی، چون زمین با مشکل مواجه است از همین رو یک شرکت خارجی در این زمینه پیشنهاد همکاری داده بود. وی گفت: سه ماه پیگیر ارتباط با سرمایه‌گذار خارجی و وزیر بودیم و چندین مرتبه با رابط شرکت خارجی جلسه برگزار شد به نحوی که تفاهم‌های اولیه توسط وزیر سابق، مرحوم رستم قاسمی امضا شد، اگرچه این تفاهمنامه توسط برخی افراد متوقف شد.

نماینده مردم همدان و فامنین در مجلس شورای اسلامی خاطرنشان کرد: کماکان به دنبال پیگیری این مهم بودیم به طوری که چندین جلسه با وزیر مربوطه

برگزار شد و در نهایت خروجی جلسات به استقبال وزیر ختم شد. وی به ادامه روند این قرارداد پرداخت و گفت: مرحله بعدی اعتبارسنجی این شرکت بین‌المللی بود و گام بعدی قرارداد ساخت یک میلیون و ۲۰۰ هزار مسکن در طول چهار سال که نهایی شد. فلاحی با تأکید بر اینکه ساخت هر متر مسکن در بازار بین ۱۰ تا ۱۲ میلیون تومان با احتساب حداقل‌ها در شهرهای کوچک هزینه در بردارد اضافه کرد: این شرکت خارجی با مبلغی معادل ۴ میلیون و ۷۰۰ هزار تومان به ازای هر متر مربع عهده‌دار ساخت و سرمایه‌گذاری شده، اگرچه نکته قابل تامل این سرمایه‌گذاری بهره‌گیری از مصالح و نیروی انسانی داخلی و بومی است.

وی به دیگر مزایای این همکاری اشاره کرد و یادآور شد: این شرکت خارجی الزاماً مبلغی در برابر انجام تعهداتش دریافت نخواهد کرد و به تهاتر نفت بسنده کرده است. نماینده مردم همدان و فامنین در مجلس شورای اسلامی با بیان اینکه این مزیت باعث جلوگیری ارز از کشور می‌شود متذکر شد: این شرکت چینی با نماینده مستقر در کشور اقدام به طراحی و ساخت مسکن ملی می‌کند.



ایران در ارمنستان ساخت و ساز می‌کند؟



مستقل جدید و یا فعالیت به عنوان شعبه یک شرکت ایرانی در ارمنستان کارگاهی آموزشی برگزار کرد.

پیش از برگزاری این همایش، گنل سانوسیان وزیر مدیریت منطقه‌ای و زیرساخت‌های ارمنستان به همراه عباس ظهوری سفیر کشورمان در ارمنستان از دو پروژه مهم زیربنایی در استان سیونیک بازدید کردند. یکی از این پروژه‌ها، طرح ساخت جاده تاتو به لتسن است که پس از اختلال ایجاد شده در مسیر حمل‌ونقلی بین ایران و ارمنستان در تابستان ۱۴۰۰، در دستور کار دولت ارمنستان قرار گرفت. با تکمیل این پروژه در سه ماهه اول امسال میلادی، بخش مهمی از مشکلات رانندگان ایرانی در قسمت صعب‌العبور جاده کنونی از میان برداشته خواهد شد.

پروژه مهم دیگری که مقامات ایرانی و ارمنستانی از آن بازدید کردند، خط سوم انتقال برق از ارمنستان به ایران است. قرار است شرکت ایرانی صنایع این پروژه را در امسال میلادی تکمیل نماید. با تکمیل این خط، ظرفیت انتقال برق ارمنستان به ایران از ۳۵۰ مگاوات فعلی به ۱۲۰۰ مگاوات افزایش می‌یابد و زمینه برای گسترش برنامه تبادل گاز و برق ایران و ارمنستان فراهم خواهد شد. طبق ارزیابی مقامات ارمنستان، تاکنون حدود ۷۶ درصد از کار پروژه انجام شده و طرف ایرانی در تلاش است پروژه را در سال ۲۰۲۳ به پایان برساند.

۱ بهمن - فردای اقتصاد

ایرانی ارائه کرد. بر اساس اعلام مقامات، ارمنستان در یک برنامه پنج‌ساله، ساخت ۱۵ سد کوچک و متوسط را برنامه‌ریزی کرده است. مطالعات زیست محیطی، امکان‌سنجی فنی، طراحی، تأمین مالی و برگزاری مناقصه برای اجرای این ۱۵ پروژه در نهادهای مسئول در ارمنستان در حال پی‌گیری است و در همایش سیسیان، وضعیت هر پروژه و فرصت‌های حضور شرکت‌های ایرانی به آنان ارائه شد.

دیگر حوزه‌ای که مقامات ارمنستان، پروژه‌های آن را به شرکت‌های ایرانی معرفی کردند، برنامه دولت ارمنستان در زمینه توسعه شهری بود. در حال حاضر حدود ۲۳۵ برنامه طراحی و ساخت مراکز وابسته به دولت به ویژه مجتمع‌های آموزشی، ساختمان مراکز فرهنگی و تأسیسات ورزشی در دستور کار دولت ارمنستان است. در این همایش، همچنین نماینده وزارت دارایی ارمنستان درباره فرآیندهای قانونی حضور شرکت‌های ایرانی در ارمنستان در دو قالب تأسیس یک شرکت

دولت ارمنستان در این

حوزه سه راهبرد اصلی

بهبود کیفیت جاده‌ها،

تغییر در فرآیند تأمین مالی

اجرای پروژه‌ها و جذب توان

مهندسی خارجی برای اجرای

سریع‌تر پروژه‌ها را در نظر

گرفته است.

ارمنستان پروژه‌های خود در حوزه جاده، ساخت سد، توسعه شهری را به مدیران نمایندگان شرکت‌های برتر حوزه خدمات فنی و مهندسی ایران ارائه کرد. در جریان همایشی که با مشارکت سفارت جمهوری اسلامی ایران در ارمنستان و وزارت دارایی ارمنستان برگزار شد، طرف ارمنستانی پروژه‌های خود در حوزه جاده، ساخت سد، توسعه شهری و زیرساخت‌های انرژی را به مدیران و نمایندگان شرکت‌های برتر حوزه خدمات فنی و مهندسی ایران ارائه کرد.

ایسنا: به نقل از سفارت کشورمان در ایروان بنا به اعلام طرف ارمنستانی، با توجه به شرایط بین‌المللی اخیر، بهبود زیرساخت‌های جاده‌ای ارمنستان از مهم‌ترین موضوعات مورد توجه دولت ارمنستان است و بخش مهمی از پروژه‌های مذکور باید در استان سیونیک که با ایران همجوار است اجرا شود. دولت ارمنستان در این حوزه سه راهبرد اصلی بهبود کیفیت جاده‌ها، تغییر در فرآیند تأمین مالی اجرای پروژه‌ها و جذب توان مهندسی خارجی برای اجرای سریع‌تر پروژه‌ها را در نظر گرفته است.

طول جاده‌های ارمنستان در حال حاضر بیش از ۷۵۰۰ کیلومتر است و دولت علاوه بر ساخت جاده‌های اصلی جدید از جمله تکمیل پروژه جاده شمال به جنوب ارمنستان، در نظر دارد هر سال حداقل ۵۰۰ کیلومتر از جاده‌های موجود را بهسازی و ترمیم کند. در جریان همایش سیسیان، وزارت مدیریت منطقه‌ای و زیرساخت‌های ارمنستان اطلاعات لازم درباره مهم‌ترین پروژه‌های جاده‌سازی در ارمنستان، وضعیت هر پروژه و ایده‌های مطرح برای تأمین مالی هر پروژه را به مدیران شرکت‌های ایرانی ارائه کرد.

سدسازی دومین حوزه مهمی بود که طرف ارمنستانی، پروژه‌های خود را به شرکت‌های



پیام‌آبادگران

بهمن و اسفند ۱۴۰۱

شماره ۴۰۸

اعضای جدید سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران در سال ۱۴۰۱

آتی سازان آرنا

● مهندس ابوذر زمانی

اقدسیه، اراج، خیابان شهید محمد مصباح (گلزار)، کوچه شب بو، پلاک ۱۲، طبقه ۱ واحد ۳

آذین پویای بندر

● مهندس آرمین عبداللہی

بلوار امام خمینی، حدفاصل میدان شهدا و سه راه دلگشا، مجتمع ستاره بندر، طبقه دوم، واحد ۱۶

بتن نما مستحکم

● مهندس محمدرضا نوریان شمیرانی

خ شریعتی، خ کلاهدوز (دولت)، چهارراه قنات، خ حاج امیری، نبش بن بست هاشمیان، پلاک ۱۶، طبقه ۲، واحد ۶

بناسازان سپاهان

● مهندس مسعود بهرامی

چهارباغ بالا، مجتمع پارسیان، طبقه ۴، واحد ۶۰۵

پارس ره آب شیبکوه

● مهندس وحیدرضا امیری

فسا، خ امام خمینی، روبروی فرمانداری، دفتر فروش مجتمع تجاری اداری و رفاهی مروارید

پولاد بتن کوه‌رنگ

● مهندس سالار نادری

خ سهروردی شمالی، خ خرمشهر، کوچه گلشن، پلاک ۲، واحد ۳

تربت پاک

● مهندس حمیدرضا فریودمنش

تهرانپارس، بالاتر از فلکه سوم، کوچه ۲۰۸ شرقی، پلاک ۴

توسعه آکام فولاد

● مهندس فرید حیدریان

شهرک غرب، خیابان حسن سیف، کوچه نهم، پلاک ۹

خانه‌های پیش ساخته کی سیستم پارس

● مهندس خسرو تقوی

گرمدره، خ تاجبخش، انتهای خ احمدی، پلاک ۷۴۱

خدمات مهندسی سریر پی

● مهندس علی سیف

بلوار مرزداران، بین ایثار و آریافر، پلاک ۱۰۸، طبقه ۱

ساختمانی خودیار

● مهندس محمد علی شیخی

میدان آرژانتین، خ اهورا مزدا، کوچه ۳۷ شرقی، پلاک ۵، طبقه ۲

دیفیوزر

● مهندس فریبرز صالحی عالی

کریمخان زند، خردمند جنوبی، نبش حقانی، پلاک ۴۷، طبق ۵، واحد ۱۶

ژرف سازان لیان

● مهندس میثم حیدری

آیت ... کاشانی، روبروی خ بهنام، پ ۲۷۶، واحد ۳

ساختمانی سکاف

● مهندس کامبیز صالحی

شیخ بهایی شمالی، کوچه سلمان، پلاک ۳

سازه صنعت کاران

● مهندس سید ابوطالب رضوی اسفلی

بزرگراه اشرفی اصفهانی، خ پیامبر شرقی، خ شاهد، کوچه وحدت ۴، پلاک ۲۰، طبقه ۳، واحد ۵

طاق بتنی

● مهندس بهروز لشگری

خ کریم خان زند، خردمند جنوبی، شماره ۴۷، ط ۳

طرح و ساخت عامر مستقل

● مهندس ارسطو حسامی

ضلع شمال میدان شیخ بهایی، برج صدف، طبقه ۱۰، واحد ۱۰۶

مهندسی فرا اوج بنا

● مهندس بهادر علیزاده شاد فومنی

بلوار نلسون ماندلا، خیابان شهید دستگردی، پلاک ۲۶۵، ساختمان پم، طبقه ۷، واحد ۴

فرنام توسعه البرز

● مهندس محمد رحیمی

خ شهید گمنام، میدان گلها، بلوار گلها، پلاک ۱۸، طبقه ۴

گروه مهندسین راه و ساختمان ۱۴۲

● مهندس هوشنگ رسته

خ فاطمی، خ شیخ‌الر (ششم)، کوچه خورشید، پلاک ۹

مینا گستران فیدار

● مهندس ابراهیم کاظمی

سعادت آباد، خیابان سرو شرقی، ابتدای خ علامه طباطبایی شمالی، کوچه اقبال ملی، پلاک ۴۹، واحد ۱

مهام پی تراز

● مهندس سید حامد حسینی نژاد

سعادت آباد، بلوار دریای شمالی، خ عباسی اناری، پلاک ۱۹، واحد ۱



پیام آبادگران

بهمن و اسفند ۱۴۰۱

شماره ۴۰۸

انتشار جلد پنجم مجموعه پرسش و پاسخ با موضوع

شرایط عمومی پیمان

(بخش دوم)

جلد ۵

شرایط عمومی پیمان

(بخش دوم)

مجموعه پرسش و پاسخ در ارتباط با امور پیمانکاری



پس از سالها حضور فعال صنفی و به پشتوانه هزاران نفر/ساعت تجربه مهندسی و فعالیت عمرانی اعضا در کشور، سندیکای شرکت های ساختمانی ایران با توجه به مشکلات پیش روی شرکت ها بر آن شد تا با تدوین مجموعه ای کاربردی از ابهامات و مشکلات پیمانکاران در حوزه های مختلف که توسط سندیکا و با مکاتبات رسمی با سازمان برنامه و بودجه و نظام فنی و اجرایی حل و فصل شده است، سعی در رفع مشکلات مشابه و افزایش دانش فنی پیمانکاران در امور قراردادی و فنی باشد.

این مجموعه در جلدهای مختلف منتشر می گردد که در هر جلد به موضوعی خاص با فهرستی تخصصی تنظیم شده است. پرسش اولیه، بررسی کارشناسی و پاسخ نهایی از سوی سازمان برنامه و بودجه و یا ارگانهای مرجع مرتبط با موضوع در اختیار متخصصین گرامی قرار دارد.

این مجموعه موضوعی با نام "مجموعه پرسش و پاسخ در ارتباط با امور پیمانکاری" همچون جعبه ابزاری برای شرکت های مهندسی پیمانکاری است و به مدیران و مهندسان امکان مطالعه دانش تجربی قوانین و مقررات را بدون حضور در مجامع صنفی تخصصی فراهم می نماید. قبل از آنکه گرفتار مشکلات گردید با مطالعه تجربیات رخ داده توسط پیمانکاران دیگر خود را از بروز مشکلات ایمن نمایید و در صورتی که دچار مشکل گشته اید با مطالعه آن از مسیر صحیح نسبت به حل آن اقدام نمایید. این یک پیشنهاد صنفی تخصصی است که سالها تجربه شده است.

جلد پنجم این مجموعه با موضوع "شرایط عمومی پیمان (بخش دوم)" تهیه و تدوین شده است و شامل مهمترین ابهامات و سوالات شرکت های پیمانکاری با موضوع "مواد شرایط عمومی پیمان" می باشد که توسط سندیکا در طی سالها فعالیت و ارتباط با سازمان برنامه و بودجه کشور جمع گشته است.

هر سوال با پاسخ کارشناسی و رسمی سازمان برنامه همراه بوده و شما می توانید با در اختیار داشتن تصاویر آن پاسخ، نسبت به استناد در دعاوی نیز اقدامات لازم را بعمل آورید. امکان مطالعه فهرست این جلد و اطمینان از موضوع ابهام مورد نظر درج شده در

هر جلد از این مجموعه برای تمامی فعالین حوزه صنعت احداث در وبسایت رسمی سندیکای شرکت های ساختمانی ایران (acco.ir) و همچنین سفارش و تهیه آن یا از طریق سایت یا با شماره های ۶۶۴۴۲۶۱ و ۶۶۴۰۲۰۳۷ داخلی ۱۰۰، ۱۴۰ و ۱۴۲ میسر است.



قابل توجه شرکت‌های عمرانی

برگزاری مراسم در سالن سندیکا



سالن
همایش
سندیکا



سندیکای شرکت‌های ساختمانی ایران آمادگی دارد

میزبان مجالس، مجامع و ... شرکت‌ها در محل سالن همایش و لابی سندیکا باشد

info@acco.ir | www.acco.ir

تهران: خیابان طالقانی - خیابان شهید برادران مظفر (صبا جنوبی) پلاک ۸۶
تلفن: ۶۶۴۶۰۱۹۵ - ۶۶۴۶۴۲۶۱ (ده خط) نمابر: ۶۶۴۶۴۰۸۴

نیازمندی های صنعت احداث کشور
www.ehdasniaz.ir

خرید، فروش، تعویض تجهیزات،
ماشین آلات، خودرو و املاک خود را از
طریق **احداث نیاز** آگهی کنید. کالا،
خدمات و کسب و کارتان را معرفی
نمایید و از بخش کاریابی و استخدام
نیروی مورد نیاز را جذب و با درج
رزومه آینده شغلی خود را بسازید.

مجری، مشاور و رسانه تبلیغات اینترنتی
و بازاریابی دیجیتال صنعت احداث کشور

احداث نیاز

EhdasNiaz

www.ehdasniaz.ir



سندیکای شرکتهای ساختمانی ایران
تاسیس: ۱۳۲۶

اژانس تبلیغات آنلاین صنعت احداث کشور



- طیف عملکردی وسیع
- سازگار با محیط زیست
- قابلیت اطمینان بالا
- کنترل دمای دقیق
- اشغال فضای کم و نصب ساده
- عملکرد مستمر بدون توقف

- طراحی منحصر به فرد
- تکنولوژی پیشرفته
- مجهز به معتبرترین قطعات کارخانجات دنیا
- بازه ظرفیت ۲/۵ الی ۸۵ تن برودتی و قابلیت مازول تا ۱۶ دستگاه
- بازدهی بالا و کاهش هزینه های جاری
- سطح صدای پایین
- کمپرسور دهن DC اینورتر



یک دهه اعتماد

بانک خاورمیانه با آغاز یازدهمین سال فعالیت خود در نظام بانکداری ایران، طی ۱۰ سال گذشته موفق شده با تمرکز بر بانکداری شرکتی، ضمن تسهیل تجارت در سطح بین‌المللی و نقش آفرینی ویژه در زمینه تامین کالاهای بشردوستانه، با عملکرد شفاف، مورد اعتمادترین بانک برای سهامداران و مشتریان باشد.

در طی این زمان از نظر کیفیت اشیاء و اطلاع‌رسانی مناسب و اجرای مقررات مبارزه با پولشویی رتبه نخست را کسب کرده‌ایم و به عنوان سودآورترین و پربازده‌ترین بانک ایرانی شناخته شده‌ایم.

افتتاح شعبه مونیخ در کشور آلمان در سال ۱۳۹۷ و ارائه دیجیتال بانک خاورمیانه (بانکینو) در سال ۱۳۹۹، از دیگر دستاوردهای بانک در مسیر نوآوری و پیشتازی بوده است.

همراهی و اعتماد سهامداران و مشتریان محترم را ارج می‌نهیم و امید داریم در ادامه این مسیر موفق‌تر از پیش عمل کنیم.



بانک خاورمیانه
Middle East Bank



www.middleeastbank.ir
info@middleeastbank.ir