

مقاله



معرفی شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)

ACEMI

d r a l a v i p o u r . c o m

در طول تاریخ، پروژه‌های صنعت ساخت در مقیاس کوچک و به صورت ساده و محدود توسط یک استادکار یا معمار انجام می‌شد. مجری پروژه با کارفرما توافقی بسیار ساده و غالباً شفاهی انجام می‌داد و در ازای تحویل کار مبلغی دریافت می‌کرد. اما با پیشرفت فناوری، بزرگ‌تر شدن و پیچیده شدن پروژه‌ها و ورود تخصص‌های متعدد (کارشناس‌های طراحی، نظارت، اجرا، تأمین تجهیزات، مالی، حقوقی و...)، صنعت ساخت به سیستمی پیچیده، چندبعدی و طولانی‌مدت تبدیل شد. این تغییرات موجب شد که تنظیم روابط بین طرفین پروژه (کارفرما، پیمانکار، مشاور و سایر ذی‌نفعان) اهمیت حیاتی پیدا کند.

در نبود ساختاری منسجم و قانونمند، هر کارفرما بر اساس سلیقه یا تجربه شخصی خود قرارداد می‌نوشت. نتیجه چه بود؟

- تعارض منافع
- برداشت‌های متفاوت از مفاد قرارداد
- طولانی شدن فرایندها و
- اختلافات حقوقی در حین اجرا

از سوی دیگر، ماهیت پیچیده و بلندمدت پروژه‌ها باعث می‌شد پیش‌بینی تمام شرایط احتمالی در قرارداد عملاً غیرممکن باشد. همچنین تلاش برای گنجاندن همه فرضیات، علاوه بر افزایش حجم اسناد قراردادی، موجب ابهام، سنگینی و اتلاف وقت می‌شد و باز هم اختلاف ایجاد می‌کرد. به همین دلیل، به مرور نیاز به قراردادهای استاندارد و همسان به شدت احساس شد؛ قراردادهایی که یک چهارچوب شفاف، منظم و مورد توافق مشترک برای پروژه‌های صنعت ساخت ارائه دهند و روابط بین کارفرما و پیمانکار یا کارفرما و مشاور را به صورت حرفه‌ای و عادلانه تنظیم کنند.

در چنین فضایی، کارشناسان و متخصصان حوزه‌های فنی و حقوقی به این نتیجه رسیدند که باید الگویی استاندارد و قابل استناد برای شرایط عمومی پیمان‌ها تدوین شود تا طرفین در مورد اصول و مفاهیم کلی نیازمند مذاکره نباشند و تنها در خصوص شرایط خاص هر پروژه توافق کنند.

در سطح بین‌المللی، اسنادی مانند [AIA](#)، [FIDIC](#) و [New Engineering Contract \(NEC\)](#) و... به عنوان الگوهای استاندارد قراردادنویسی در پروژه‌های بزرگ بین‌المللی توسعه یافتند. در ایران نیز، برای حل این چالش‌ها، مجموعه‌ای از اسناد همسان تدوین شد که مهم‌ترین و پرکاربردترین آن‌ها "شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)" است.

در سال ۱۳۷۸ سازمان برنامه‌بودجه کشور شرایط عمومی پیمان جدید را که با نام نشریه ۴۳۱۱ نیز شناخته می‌شود ابلاغ کرد. هدف از تدوین و بازنویسی این نشریه، برقراری توازن منصفانه میان تعهدات و حقوق طرفین پیمان و ایجاد زبانی واحد و شفاف برای تنظیم قراردادهای کشور بود؛ زبانی که بتواند روابط حقوقی میان کارفرما و پیمانکار را از سطح توافقات پراکنده و سلیقه‌ای به سطحی قانونمند، مستند و قابل استناد ارتقا دهد.

هرچند امروزه مجموعه‌های دیگری از شرایط عمومی پیمان نیز برای انواع قراردادهای EPC، طرح و ساخت یا خدمات مشاوره تدوین و ابلاغ شده‌اند، اما نشریه ۴۳۱۱ همچنان اصلی‌ترین و پرکاربردترین مرجع قراردادی در پروژه‌های صنعت ساخت کشور به خصوص پروژه‌های ساختمانی و پروژه‌هایی با روش اجرای طراحی - مناقصه - ساخت به شمار می‌رود و زیربنای بسیاری از روابط حقوقی میان کارفرما و پیمانکار محسوب می‌شود. در این مقاله، قصد داریم این سند کلیدی را بررسی کرده و تاریخچه، ساختار، مزایا و چالش‌های آن را به صورت تخصصی تحلیل کنیم.

۱. تاریخچه و معرفی شرایط عمومی پیمان

در این بخش ابتدا تاریخچه شرایط عمومی پیمان را مورد بررسی قرار می‌دهیم و در ادامه به معرفی ساختار این نشریه اشاره خواهیم کرد.

۱.۱. تاریخچه شرایط عمومی پیمان

سازمان برنامه و بودجه در سال ۱۳۲۷ تأسیس شد. از مهم‌ترین مأموریت‌های این نهاد پس از تشکیل، تدوین چهارچوبی منسجم و یکسان برای تنظیم قراردادهای عمرانی بود تا از بروز تفاوت‌های سلیقه‌ای و اختلافات در اجرای پروژه‌های کشور جلوگیری شود.



در این راستا اقدامات متعددی صورت گرفت که یکی از مهم‌ترین آن‌ها ابلاغ شرایط عمومی پیمان در قالب ۵۳ ماده در سال ۱۳۴۲ بود تا به عنوان مبنای مشترک قراردادهای بین کارفرما و پیمانکار استفاده شود. پس از انقلاب اسلامی و با تغییر ساختارهای اجرایی کشور، یکی از اقدامات اساسی در حوزه مدیریت پروژه‌های صنعت ساخت، بازنگری و سامان‌دهی قراردادهای پیمانکاری بود. در همین راستا و برای تطبیق با شرایط جدید، در سال ۱۳۵۹ نسخه تازه‌ای از شرایط عمومی پیمان در ۵۳ ماده تنظیم و ابلاغ شد.

این نسخه از شرایط عمومی پیمان که در سال ۱۳۵۹ با ۵۳ ماده و به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، توسط سازمان برنامه و بودجه کشور ابلاغ شد (شرایط عمومی پیمان قدیم) به‌عنوان ضمیمه بخشنامه شماره ۱۰۸۸/۱۰۲-۸۴۲/۵۴/۱۳۷۸۱-۴۶۹۰ مورخ ۲۱/۱۱/۱۳۵۹ مبنای حقوقی و اجرایی یکسانی برای قراردادهای طرح‌های عمرانی کشور فراهم آورد.

در سال‌های بعد، با افزایش حجم و پیچیدگی پروژه‌های صنعت ساخت کشور و تغییر شرایط اقتصادی و مدیریتی، نیاز به بازنگری در مفاد شرایط عمومی پیمان احساس شد. سرانجام شرایط عمومی پیمان مجدداً مورد بازنگری قرار گرفت و شرایط عمومی پیمان جدید (نشریه ۴۳۱۱) با ۵۴ ماده و در قالب بخشنامه شماره ۱۰۸۸/۱۰۲-۸۴۲/۵۴ (عکس شماره ۱) در تاریخ ۳ خرداد ۱۳۷۸ از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور به کارفرمایان، مهندسان مشاور و پیمانکاران ابلاغ شد و به‌عنوان مرجع رسمی و معتبر در نظام فنی و اجرایی ایران تثبیت گردید و تاکنون رایج‌ترین چهارچوب قراردادی در پروژه‌های صنعت ساخت ایران است.



جمهوری اسلامی ایران
سازمان برنامه و بودجه

بسمه تعالی

شماره: ۱۰۸۸/۱۰۲-۸۴۲/۵۴	بخشنامه به دستگاههای اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران
تاریخ: ۱۳۷۸/۳/۳	
موضوع: ابلاغ موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمانها و مقررات آنها	
به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه، آیین نامه اجرایی آن و نظام فنی و اجرایی طرحهای عمرانی کشور (مصوبه ۱۳۸۹/۲/۲۵ هیأت وزیران)، به پیوست، موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان کارهای پیمانکاری و مقررات مربوط به آنها که از نوع گروه اول (لازم الاجرا) به شمار می رود، ارسال می شود تا از تاریخ ابلاغ، برای انعقاد پیمانها مورد عمل قرار گیرد. در مواردی که این مجموعه، به طور کامل پاسخگوی نیاز کار نیست، دستگاه اجرایی، تغییرات مورد نظر خود را به سازمان برنامه و بودجه پیشنهاد می نماید تا پس از تأیید سازمان برنامه و بودجه، به مورد اجرا گذاشته شود. پیمانهای حمل و نقل، پیمانهای خرید مصالح، تجهیزات و ماشین آلات و پیمانهای تهیه و نصب تجهیزات صنعتی که بیشتر از ۷۵ درصد برآورد هزینه آنها مربوط به تهیه تجهیزات و ماشین آلات است، مشمول این بخشنامه نیست.	
محمد علی نجفی معاون رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه	

شکل ۱. بخشنامه شماره ۱۰۸۸/۱۰۲-۸۴۲/۵۴

هدف از این اقدام، ایجاد وحدت رویه، شفاف سازی روابط میان کارفرما و پیمانکار و تسهیل در اجرای پروژه های صنعت ساخت بود. این بخشنامه همچنین اجازه داد که در صورت بروز مشکلات اجرایی یا نیاز به تفسیر مفاد قرارداد، موضوع از طریق مراجع ذی ربط از جمله شورای عالی فنی کشور پیگیری شود.

۲.۱. معرفی شرایط عمومی پیمان رایج

در بخش قبلی به معرفی اجمالی و تاریخچه شرایط عمومی پیمان پرداخته شد. در این بخش، به معرفی نشریه ۴۳۱۱ و مرور مختصر اجزاء و فصل های آن پرداخته می شود. نشریه ۴۳۱۱ با هدف تسهیل فرایند تنظیم و ابلاغ قراردادهای تهیه شده است که البته در بسیاری از موارد ناموفق بوده است.

بخشنامه شماره ۱۰۸۸/۱۰۲-۸۴۲/۵۴ که در تاریخ ۳ خرداد ۱۳۷۸ از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور به کارفرمایان، مهندسان مشاور و پیمانکاران ابلاغ شد، از سه جزء اصلی تشکیل شده است:

- موافقتنامه

- شرایط عمومی پیمان

- شرایط خصوصی پیمان

در میان این اجزاء، شرایط عمومی پیمان چهارچوب کلی پیمان را شکل می‌دهد و شامل ۵۴ ماده است که به تشریح مفاهیم کلیدی، رفع ابهام از اصطلاحات قراردادی و تعیین حدود حقوق و تعهدات طرفین، یعنی کارفرما و پیمانکار می‌پردازد. در این بخش، موضوعاتی همچون نحوه اجرای کار، پرداخت‌ها، نحوه مواجهه با تاخیرات، فسخ یا خاتمه پیمان، تعلیق کار و حوادث قهری (مانند بلایای طبیعی) به صورت دقیق بیان شده‌اند. در قراردادهای صنعت ساخت کشور، معمولاً شرایط عمومی پیمان نشریه ۴۳۱۱ به عنوان چهارچوب اصلی مورد استفاده قرار می‌گیرد و طرفین می‌توانند با توجه به ویژگی‌های خاص پروژه، شرایط خصوصی پیمان را نیز تنظیم کنند.

از طرفی شرایط خصوصی پیمان جزئی‌تر بوده و مختص هر پروژه‌ی خاص تنظیم می‌شوند و تفاوت آن‌ها با شرایط عمومی در همین نکته است. شرایط خصوصی به منظور تکمیل شرایط عمومی تعیین می‌شود و نباید در طرح‌های عمرانی که تامین مالی آن از سوی دولت انجام شده است ناقض آن‌ها باشد؛ بلکه صرفاً وظیفه‌ی تکمیل و جزئی‌سازی مفاد عمومی را دارد. برای مثال، اگر در شرایط عمومی یک پروژه عمرانی با بودجه دولتی سررسید تحویل کالا توسط پیمانکار به کارفرما مشخص نشده باشد، طرفین می‌توانند در شرایط خصوصی این موضوع را تعیین کنند.

در صورت بروز ابهام میان مفاد شرایط عمومی و خصوصی، مطابق ترتیب اولویت اسناد مندرج در قرارداد عمل می‌شود. به طور کلی شرایط خصوصی از اولویت بالاتری نسبت به شرایط عمومی برخوردار است، مگر در طرح‌های عمرانی با بودجه دولتی.

در واقع، در پروژه‌های عمرانی دولتی، به دلیل الزامی بودن و ماهیت حاکمیتی شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)، در صورت تعارض با شرایط خصوصی، شرایط عمومی در اولویت قرار دارد؛ اما در پروژه‌های خصوصی که بر اساس اصل آزادی قراردادهای تنظیم می‌شوند، در صورت اختلاف، شرایط خصوصی به عنوان بیان اراده خاص طرفین مقدم بر شرایط عمومی محسوب می‌شود.

به این ترتیب، نشریه ۴۳۱۱ به عنوان الگوی استاندارد حقوقی مورد تأیید سازمان برنامه و بودجه عمل می‌کند ولی با این وجود ضعف‌های زیادی دارد که راه را برای بهبود پروژه‌های صنعت ساخت کشور بسته است. در ادامه، برخی از بخش‌های شرایط عمومی پیمان رایج به طور دقیق بررسی و تفسیر خواهد شد.

۲. ساختار و فصل‌های شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)

شرایط عمومی پیمان در نشریه ۴۳۱۱ از فصول مختلفی تشکیل شده است که هر فصل به یک موضوع کلیدی در فرایند اجرا و تحویل پروژه می‌پردازد. در این بخش به معرفی هر فصل از شرایط عمومی پیمان خواهیم پرداخت. ذکر این نکته لازم است که هدف از این بخش بررسی کامل ماده‌های شرایط عمومی نیست بلکه هدف اصلی بیان فصل‌های شرایط عمومی و توضیح مختصری از ماده‌های کاربردی هر فصل از شرایط عمومی می‌باشد.

۱.۲. فصل اول: تعاریف و مفاهیم

فصل اول با عنوان تعاریف و مفاهیم به بیان اصطلاحات و مفاهیم پایه‌ای مرتبط با پیمان و قراردادهای صنعت ساخت می‌پردازد. در این فصل، هر ماده به تعریف یکی از مفاهیم کلیدی اختصاص دارد. به عنوان نمونه، ماده ۱ به تعریف پیمان اشاره دارد که آن را مجموعه‌ای از اسناد و مدارکی می‌داند که در موافقت‌نامه درج شده و مبنای همکاری میان کارفرما و پیمانکار را تشکیل می‌دهد. همچنین، ماده ۳ به تعریف شرایط عمومی پیمان می‌پردازد که شامل مفاد و مقررات کلی حاکم بر تمامی قراردادهاست و چهارچوب حقوقی و اجرایی یکسانی را برای آن‌ها فراهم می‌کند. به طور کلی، هدف این فصل ایجاد درک مشترک از واژگان و مفاهیم اساسی است تا مبنایی روشن برای مطالعه و تفسیر سایر بخش‌های پیمان فراهم شود.

این فصل شامل ماده‌های زیر است:

- ماده ۱: پیمان
- ماده ۲: موافقت‌نامه
- ماده ۳: شرایط عمومی

- ماده ۴: شرایط خصوصی
- ماده ۵: برنامه زمانی اجرای کار
- ماده ۶: کارفرما
- ماده ۷: پیمانکار
- ماده ۸: مدیر طرح
- ماده ۹: مهندس مشاور، مهندس ناظر
- ماده ۱۰: رئیس کارگاه
- ماده ۱۱: پیمانکار جزء
- ماده ۱۲: کار، کارگاه، تجهیز و برچیدن کارگاه
- ماده ۱۳: مصالح، تجهیزات، مصالح و تجهیزات پای کار، ماشین آلات و ابزار، تاسیسات و ساختمانهای موقت، وسایل
- ماده ۱۴: برآورد هزینه اجرای کار، مبلغ پیمان، مبلغ اولیه پیمان، مبلغ نهایی پیمان، ضریب پیمان، نرخ پیمان، مدت پیمان، مدت اولیه پیمان، متوسط کارکرد فرضی ماهانه
- ماده ۱۵: تاریخها، مفرد و جمع، عنوانها

۲.۲. فصل دوم: تأییدات و تعهدات پیمانکار

این فصل وظایف پیمانکار را تشریح می کند. از مهم ترین این وظایف، حفاظت از کارگاه و اشخاص ثالث، بیمه کردن افراد و تجهیزات کارگاهها است. به عنوان مثال در ماده ی ۲۱، کارگاه تحویل داده شده به پیمانکار و عملیات، مصالح و تجهیزات به کار رفته تا پایان پروژه نزد پیمانکار امانت محسوب می شوند و او موظف است از آنها نگهداری کند. پیمانکار همچنین باید وسایل و تجهیزات خود و کارکنان را بیمه کرده و پوشش بیمه ای حوادث و شخص ثالث را فراهم نماید. یکی از ماده های مورد بحث فصل دوم نشریه ۴۳۱۱، ماده ۱۶ با عنوان **تأییدات پیمانکار** است. در ماده ۱۶ فصل دوم به تعهدات و مسئولیت های پیمانکار پیش از ارائه پیشنهاد و آغاز اجرای کار پرداخته شده است. در این ماده بر آگاهی کامل پیمانکار از مفاد اسناد قرارداد، شرایط محل اجرا، قوانین و مقررات مرتبط و همچنین پذیرش مسئولیت کامل تصمیم ها و برآوردهای خود تأکید شده است. به طور خلاصه، این ماده تضمین می کند که پیمانکار پیش از شروع عملیات اجرایی، با آگاهی و آمادگی کامل وارد قرارداد شود و مسئولیت هرگونه قصور یا ادعای ناآگاهی را بر عهده گیرد.

این فصل شامل ماده های زیر است:

- ماده ۱۶: تأییدات پیمانکار
- ماده ۱۷: کارکنان
- ماده ۱۸: مسئولیت حسن اجرای کار، برنامه کار، گزارش پیشرفت کار، هماهنگی با پیمانکاران دیگر، رئیس کارگاه
- ماده ۱۹: کنترل نقاط نشانه، پیاده کردن نقشه ها، اندازه گیری ها
- ماده ۲۰: تجهیز کارگاه، تدارک مصالح، تجهیزات و ماشین آلات
- ماده ۲۱: حفاظت از کار و شخص ثالث، بیمه کار، مراقبتهای لازم
- ماده ۲۲: ترتیب گردش مدارک و ابلاغ دستور کارها
- ماده ۲۳: حفاظت تاسیسات زیربنایی و تغییر وضع آنها
- ماده ۲۴: واگذاری، پیمانکاران جزء
- ماده ۲۵: اجرای کار در شب
- ماده ۲۶: آثار تاریخی و اشیای عتیقه
- ماده ۲۷: اقامتگاه قانونی

۳.۲. فصل سوم: تعهدات و اختیارات کارفرما

این فصل به وظایف و اختیارات کارفرما اختصاص دارد و شامل مواردی مانند تحویل کارگاه، تغییر مقادیر کار، تعدیل نرخ پیمان، تغییر مدت پیمان و مدیریت و نظارت بر اجرای کار است.

یکی از ماده های کلیدی شرایط عمومی پیمان رایج، ماده ۲۸ تحت عنوان «تحويل کارگاه» به تشریح مسئولیت ها و الزامات کارفرما در خصوص آماده سازی و تحويل محل اجرای پروژه به پیمانکار می پردازد. در این ماده بر لزوم تحويل کارگاه بدون معارض، تأمین مجوزها و رفع موانع قانونی و محلی و همچنین اعلام به موقع تاریخ تحويل کارگاه تأکید شده است. به طور خلاصه، ماده ۲۸ تضمین می کند که کارفرما پیش از آغاز عملیات اجرایی، تمامی مقدمات لازم را برای شروع کار فراهم کرده و شرایط لازم جهت اجرای بدون وقفه پروژه توسط پیمانکار مهیا باشد.

ماده ۲۹ با موضوع «تغییر مقادیر کار، قیمت های جدید، تعدیل نرخ پیمان» که چالشی ترین ماده شرایط عمومی هست در این فصل قرار دارد، این ماده به تغییر مقادیر کار، قیمت های جدید و تعدیل نرخ پیمان می پردازد و نحوه اعمال تغییرات توسط مهندس مشاور و تصویب آن توسط کارفرما را توضیح می دهد. کارفرما نمی تواند به صورت یک جانبه تغییراتی در مواردی اعمال کند که پیش تر مورد توافق بوده اند. انتشارات موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور (ACEMI)، در ادامه مأموریت خود برای ارتقای دانش تخصصی صنعت ساخت، با تکیه بر تجربه های میدانی، سابقه آموزش حرفه ای و استفاده از منابع معتبر داخلی و بین المللی، کتابی با عنوان «ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان رایج؛ تفسیری تطبیقی از مدیریت تغییرات بر پایه اسناد داخلی و بین المللی» منتشر کرده است. این کتاب که اثری نوآورانه و کاربردی در حوزه قراردادهای صنعت ساخت به شمار می رود، با ارائه تحلیلی دقیق، مستند و تطبیقی از ماده ۲۹، نقش مهمی در شفاف سازی مفاهیم، رفع ابهامات و بهبود اجرای مدیریت تغییرات در پروژه ها ایفا می کند.

از دیگر ماده های مهم و البته پر ابهام شرایط عمومی پیمان رایج می توان به ماده ۳۰ با موضوع تغییر مدت پیمان اشاره کرد که این ماده به دلایل تمدید مدت پروژه مانند اثر تاخیرات مالی کارفرما بر زمان اجرای پروژه می پردازد. بر اساس این ماده، در صورتی که کارفرما به موقع به تعهدات مالی خود عمل نکند، پیمانکار حق دارد مدت زمان اجرای پروژه را تمدید کند. به طور خلاصه، ماده ۳۰ تضمین می کند که تاخیرهای ناشی قصور کارفرما، به عنوان دلیل موجه برای تمدید مدت پیمان توسط پیمانکار شناخته شود.

این فصل شامل ماده های زیر است:

- ماده ۲۸: تحويل کارگاه
- ماده ۲۹: تغییر مقادیر کار، قیمت های جدید، تعدیل نرخ پیمان
- ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان
- ماده ۳۱: مدیریت اجرا
- ماده ۳۲: نظارت بر اجرای کار
- ماده ۳۳: مهندس ناظر

۴.۲. فصل چهارم: تضمین، پرداخت و تحويل کالا

این فصل نکات ضروری در خصوص مراحل پایانی پروژه را پوشش می دهد که شامل ضمانت های لازم تا پایان قرارداد، مفهوم تحويل موقت و تحويل قطعی، صورت وضعیت قطعی و آثار آن می شود.

از ماده های کاربردی این فصل می توان به ماده ۳۷ اشاره کرد که به موضوع **پرداخت ها** می پردازد. این ماده به فرایند ارسال، بررسی و پرداخت صورت وضعیت های موقت می پردازد و توضیح می دهد که مبالغ درج شده در این صورت وضعیت ها صرفاً علی الحساب هستند. همچنین ماده ۳۷ تضمین می کند که پرداخت های موقت شفاف و منظم انجام شود و ضمن حفظ حقوق مالی پیمانکار، مالکیت و استفاده از منابع در طول اجرای پروژه به طور مشخص تعیین گردد.

ماده ۳۹ شرایط عمومی پیمان در فصل چهارم، به موضوع **تحویل موقت عملیات موضوع پیمان** می‌پردازد. این ماده فرایند درخواست تحویل موقت توسط پیمانکار، تشکیل هیأت تحویل متشکل از نمایندگان کارفرما، مهندس مشاور و پیمانکار، انجام آزمایش‌ها و بررسی‌ها و صدور صورت‌جلسه تحویل موقت را تشریح می‌کند. همچنین، ضوابط مربوط به رفع نقص‌ها، تعیین تاریخ تحویل موقت و شروع دوره تضمین و نحوه ثبت و ابلاغ نتایج به طرفین قرارداد در این ماده مشخص شده است. به طور خلاصه، ماده ۳۹ تضمین می‌کند که تحویل موقت پروژه با رعایت مراحل رسمی و کنترل کیفیت، به‌طور شفاف و قابل پیگیری انجام شود و مبنای شروع دوره تضمین پروژه به درستی تعیین گردد.

در ماده ۴۰ نیز در این فصل به موضوع **صورتحال وضعیت قطعی** می‌پردازد. این ماده به فرایند تهیه، ارسال و بررسی صورتحال وضعیت قطعی پس از تحویل موقت می‌پردازد و نقش پیمانکار، مهندس مشاور و کارفرما را در این فرایند مشخص می‌کند. با این حال، ایراد اصلی آن این است که اگرچه مراحل رسیدگی را تعیین کرده، اما زمان مشخص و شفافی برای پرداخت نهایی در نظر نگرفته است.

این فصل شامل ماده‌های زیر است:

- ماده ۳۴: تضمین انجام تعهدات
- ماده ۳۵: تضمین حسن انجام کار
- ماده ۳۶: پیش پرداخت
- ماده ۳۷: پرداختها
- ماده ۳۸: پرداختهای ارزی
- ماده ۳۹: تحویل موقت
- ماده ۴۰: صورتحال وضعیت قطعی
- ماده ۴۱: تحویل قطعی
- ماده ۴۲: مسئولیتهای دوره تضمین

۵.۲ فصل پنجم: حوادث قهری، فسخ، تعلیق، هزینه تسریع، خسارت تاخیر، تسویه حساب و حل اختلاف

این فصل به چالش‌های حین اجرا از جمله ادعاها، تاخیرات و سایر وضعیت‌های خاصی که ممکن است مانع اجرای عادی پیمان شوند و همچنین شرایط فسخ و خاتمه پیمان اشاره می‌کند. به عنوان نمونه ماده‌های ۴۶ و ۴۷ به شرایط فسخ پیمان اشاره می‌کنند. کارفرما می‌تواند با بروز یکی از ۱۳ عامل تعیین شده در ماده ۴۶ پیمان را مطابق با اقدامات مشخص شده در ماده ۴۷ فسخ کند.



ماده ۴۷ با موضوع **اقدامات فسخ پیمان** از دیگر ماده‌های مهم و البته پر ابهام شرایط عمومی می‌باشد. این ماده نحوه ابلاغ تصمیم فسخ پیمان به پیمانکار، مهلت پاسخ‌دهی پیمانکار، بررسی موضوع توسط کمیته فنی یا هیأت ذی‌صلاح و تأیید نهایی فسخ را مشخص می‌کند. همچنین، اقدامات کارفرما پس از فسخ از جمله ضبط تضامین، تصرف و حفاظت از تجهیزات، مصالح و ماشین‌آلات، صورت‌برداری از کارهای انجام شده و نحوه تعیین بهای تجهیزات و مصالح برای محاسبه طلب پیمانکار، تشریح شده است. به طور خلاصه، ماده ۴۷ تضمین می‌کند که فرایند فسخ پیمان شفاف، قانونی و منظم انجام شود و حقوق و تعهدات هر دو طرف در مراحل پس از فسخ به‌صورت مشخص و قابل پیگیری محفوظ بماند.

ماده مهم دیگر در این فصل از شرایط عمومی ماده ۴۸ تحت عنوان **خاتمه پیمان** است که مربوط به شرایطی می‌باشد که کارفرما بدون تقصیر پیمانکار تصمیم به خاتمه پیمان بگیرد. در این شرایط کارفرما باید با تعیین تاریخی برای آماده‌سازی کارگاه (حداکثر تا ۱۵ روز)، این تصمیم را به پیمانکار ابلاغ نماید. در این ابلاغ، کارهایی که ناتمام ماندن آن‌ها ممکن است موجب خطر یا خسارت شود نیز مشخص شده و مهلت کافی برای تکمیل آن‌ها به پیمانکار داده می‌شود. به‌طور خلاصه، ماده ۴۸ نحوه خاتمه پیمان به اختیار کارفرما را به‌صورت قانونی و منظم تشریح می‌کند تا فرایند تحویل کارگاه، تسویه و خاتمه کارها با کمترین آسیب و ابهام انجام گیرد.

همچنین از ماده‌های دیگر فصل پنج می‌توان به ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان پرداخت که موضوع آن **تعلیق کار** است. کارفرما می‌تواند یک‌بار و حداکثر ۳ ماه کار را متوقف کند و پیمانکار در این مدت باید از کارها و تجهیزات حفاظت کند. هزینه‌های بالاسری پیمانکار در این دوره توسط کارفرما پرداخت می‌شود و در صورت نبود پیش‌بینی، ماهانه ۱۰٪ متوسط کارکرد فرضی مبنا قرار می‌گیرد. درباره خروج یا ماندن ماشین‌آلات توافق می‌شود. تمدید تعلیق بیش از ۳ ماه فقط با موافقت پیمانکار ممکن است و در صورت مخالفت او، پیمان طبق ماده ۴۸ خاتمه می‌یابد. پس از رفع علت، کارفرما تاریخ شروع مجدد کار را ابلاغ می‌کند.

در ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان، شیوه **حل اختلاف** مشخص شده است. ابتدا طرفین باید اختلاف را بدون داوری و از طریق مراجع تعیین‌شده حل کنند؛ اگر موضوع مربوط به بخشنامه‌های سازمان برنامه و بودجه باشد، نظر همان سازمان ملاک است و در سایر موارد موضوع به کارشناس یا هیأت کارشناسی منتخب طرفین ارجاع می‌شود. در صورت عدم توافق یا عدم پذیرش نظر کارشناس، هر یک از طرفین می‌تواند درخواست داوری نزد رئیس سازمان برنامه و بودجه بدهد تا موضوع توسط شورای عالی فنی بررسی و رأی نهایی صادر شود.

در تمام این مدت، تعهدات قراردادی طرفین پابرجا است و متوقف نمی‌شود.

این فصل شامل ماده‌های زیر است:

- ماده ۴۳: بروز حوادث قهری
- ماده ۴۴: ممنوعیت قانونی
- ماده ۴۵: حقوق انحصاری ثبت شده
- ماده ۴۶: موارد فسخ پیمان
- ماده ۴۷: اقدامات فسخ پیمان
- ماده ۴۸: خاتمه پیمان
- ماده ۴۹: تعلیق
- ماده ۵۰: هزینه تسریع کار، خسارت تاخیر کار
- ماده ۵۱: صورتحساب نهایی
- ماده ۵۲: تسویه حساب
- ماده ۵۳: حل اختلاف
- ماده ۵۴: قوانین و مقررات حاکم بر پیمان

۳. بررسی نقاط قوت و ضعف شرایط عمومی پیمان (نشریه ۴۳۱۱)

اکنون که با تاریخچه و ساختار شرایط عمومی پیمان آشنا شدیم، در این بخش به تحلیل نقاط قوت و ضعف نشریه ۴۳۱۱ می‌پردازیم تا درک جامع‌تر و دقیق‌تری از این سند رایج در قراردادهای صنعت ساخت کشور به دست آوریم.

۱.۳. مزایا و نقاط قوت نشریه ۴۳۱۱

شرایط عمومی پیمان به عنوان یک مرجع در قراردادهای صنعت ساخت کشور است که البته مزایایی دارد. از جمله مزیت‌های شرایط عمومی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- چهارچوب استاندارد و یکپارچه: شرایط عمومی پیمان با ارائه چهارچوبی حقوقی و قراردادی، زمینه را برای تسهیل و بهبود اجرای پروژه‌ها فراهم می‌سازد.
- تبیین جامع حقوق و تعهدات طرفین: شرایط عمومی پیمان شامل ۵۴ ماده است که حقوق و تعهدات کارفرما و پیمانکار، نحوه اجرای کار، پرداخت‌ها، تاخیرات، تعلیق، فسخ و حوادث قهری را مشخص می‌کند.
- قابلیت تکمیل با شرایط خصوصی: شرایط عمومی پیمان امکان تطبیق و تکمیل مفاد شرایط عمومی از طریق شرایط خصوصی را فراهم می‌کند و بدین ترتیب امکان انعطاف‌پذیری قراردادها را فراهم می‌کند.
- اعتبار رسمی و مورد تأیید سازمان برنامه و بودجه: به دلیل تأیید و پشتیبانی سازمان برنامه و بودجه، نشریه به عنوان مرجعی معتبر برای قراردادهای دولتی و خصوصی شناخته می‌شود و طرفین می‌توانند با اطمینان از آن استفاده کنند.

۲.۳. معایب و نقاط ضعف نشریه ۴۳۱۱

شرایط عمومی پیمان رایج علی‌رغم اهمیت و کاربرد گسترده در پروژه‌های صنعت ساخت، دارای نقاط ضعف و محدودیت‌های قابل توجهی است. از جمله ضعف‌های شرایط عمومی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- عدم بازنگری و به‌روزرسانی در دو دهه اخیر: آخرین نسخه این نشریه در سال ۱۳۷۸ ابلاغ شده و بیش از دو دهه بدون بازنگری باقی مانده است، در حالی که در سطح بین‌المللی اسناد قراردادی به‌صورت دوره‌ای بازنگری می‌شوند تا با شرایط واقعی پروژه‌ها همسو بمانند. این عدم به‌روزرسانی جامع موجب کاهش اثربخشی نشریه ۴۳۱۱ شده و نشان می‌دهد که اصلاحات جزئی به‌تنهایی کافی نیست. بنابراین، برای ارتقای کارایی و کاهش اختلافات، بازنویسی کامل این سند با بهره‌گیری از تجارب داخلی و اسناد بین‌المللی و با رویکردی مدرن و منطبق بر استانداردهای جهانی ضرورت دارد.
 - ضعف‌های بنیادین در مقایسه با استانداردهای بین‌المللی: ساختار و مواد این سند با قراردادهای همسان بین‌المللی همخوانی ندارد و بسیاری از مفاد آن با الزامات مدیریت پروژه مدرن تطابق ندارند. علاوه بر این، ارتباط ناکافی آن با ابزارها و فرایندهای مدیریت پروژه موجب کاهش کارایی عملیاتی و محدود شدن قابلیت استفاده در پروژه‌های پیچیده شده است.
 - وجود بخشنامه‌ها و استفسارهای متعدد و بعضاً متناقض: صدور بخشنامه‌ها و استفسارهای متعدد از سوی سازمان برنامه و بودجه که گاه با یکدیگر تضاد دارند، باعث پیچیدگی و سردرگمی در تفسیر مفاد شده است. این وضعیت هر گونه تلاش برای اصلاح جزئی نشریه را عملاً بی‌اثر می‌کند. موضوعی که در کشورهای توسعه‌یافته دیده نمی‌شود.
 - ابهام و برداشت‌های متفاوت از مفاد کلیدی: بسیاری از مفاد نشریه ۴۳۱۱ دارای ابهام هستند و امکان برداشت‌های متفاوت از آن‌ها وجود دارد. بسیاری از مفاد مهم دیگر در ارتباط با اعلان‌ها، تاخیرات، برنامه زمان‌بندی، شرایط حل اختلاف و بسیاری از موضوعات مدیریت پروژه‌ای در آن یا ذکر نشده‌اند یا با ساختارهای جدید در تعارض هستند. یکی دیگر از موارد بسیار مهم در این نشریه بی‌توجهی به تعیین زمان‌ها و سررسیدهای دقیق در اطلاع‌رسانی‌ها و اقدامات قراردادی است. به‌جای ارائه بازه‌های زمانی مشخص، از واژه‌هایی مانند «بی‌درنگ» و «فوراً» استفاده شده که تفسیرپذیر بوده و در عمل مبهم هستند. این عدم شفافیت، زمینه‌ساز اختلاف میان متخصصان و افزایش ریسک پروژه‌ها می‌شود.
- مصاحبه‌ای درباره شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱) انجام شده که پیشنهاد می‌کنیم حتماً ببینید.

جمع‌بندی معرفی شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)

همان‌طور که پیش‌تر اشاره شد، آخرین نسخه «شرایط عمومی پیمان» در سال ۱۳۷۸ با هدف دستیابی به چهارچوبی یکپارچه و استاندارد برای قراردادهای صنعت ساخت کشور ابلاغ شد. با این حال، با گذشت بیش از دو دهه و با وجود ضعف‌ها، ابهامات متعدد و صدور استفساریه‌های فراوان، این سند تاکنون مورد بازنگری قرار نگرفته است. انجام بازنگری جامع و به‌روزرسانی نشریه ۴۳۱۱ با بهره‌گیری از تجربیات داخلی و استانداردهای بین‌المللی می‌تواند راهکاری مؤثر برای کاهش اختلافات قراردادی و ارتقای شفافیت، کارایی اجرایی و انطباق آن با الزامات پروژه‌های پیچیده و مدرن باشد.

موسسه ACEMI بر این باور است که **شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)** دیگر قابلیت بازنگری ندارد، بلکه نیازمند **بازنویسی** **بنیادین** است.

نشریه ۴۳۱۱، که متأسفانه علت اصلی شکست بسیاری از پروژه‌ها و عقب‌ماندگی در نظام مدیریت پروژه کشور است، همچنان مبنای قراردادهای متعدد قرار می‌گیرد؛ در حالی که از چهارچوب‌های نوین و بین‌المللی فاصله‌ای چشمگیر دارد. از همه نگران‌کننده‌تر، مسیر آموزشی حاکم بر این حوزه است که سال‌ها صرفاً به تفسیر متن نشریه محدود شده و هیچ‌گاه آن را در برابر اسناد و قراردادهای معتبر بین‌المللی همچون EJCDC, AIA, FIDIC و سایر مراجع اصولی قرار نداده است.

اگر تمایل دارید این نشریه را به‌صورتی متفاوت فرا بگیرید، موسسه ACEMI این دوره را به‌شکلی منحصربه‌فرد برگزار می‌کند:

۱. برگزاری **موضوع‌محور** بر پایه چالش‌های واقعی پروژه‌ها؛
 ۲. استفاده از **استفساریه‌ها و مستندات غیرعمومی** که تاکنون منتشر نشده‌اند؛
 ۳. **مقایسه تحلیلی با اسناد بین‌المللی و تطبیق اصول قراردادی**؛
 ۴. ارائه **تفسیرهای جدید و بی‌سابقه** از مفاد نشریه که نگرش شما را به کلی دگرگون خواهد کرد.
- این دوره تلاشی است برای سنت‌شکنی در آموزش حقوق و مدیریت قراردادهای صنعت ساخت. اگر تمایل دارید نشریه ۴۳۱۱ را نه صرفاً حفظ کنید، بلکه به‌درستی بفهمید و نقد کنید، در دوره **شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱)** موسسه ACEMI شرکت کنید.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. نشریه ۴۳۱۱ شامل چه فصل‌هایی است و هر فصل به چه موضوعاتی می‌پردازد؟
۲. چه چالش‌ها و محدودیت‌هایی در استفاده از نشریه ۴۳۱۱ در پروژه‌های صنعت ساخت وجود دارد؟
۳. وجود بخشنامه‌ها و استفساریه‌های متعدد، چه چالش‌ها و پیامدهایی را در تفسیر و اجرای نشریه ۴۳۱۱ ایجاد کرده است؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های موسسه ACEMI

یکی از نقشه‌های راه ارائه شده موسسه ACEMI، **نقشه راه مدیریت دفتر فنی (PEO)** است. یکی از دوره‌های ارائه شده در این نقشه راه دوره‌ای تحت عنوان **شرایط عمومی نشریه ۴۳۱۱؛ تفسیر نقایص چالش‌ها و مقایسه با قراردادهای بین‌المللی** است که با یک ساختار اصولی مواجه هستید تا پس از طی کردن دوره صورت‌وضعیت‌نویسی و تعدیل بر اساس فهرست‌بهای ابنیه در این دوره به یک سطح حرفه‌ای‌تر برسید. همچنین انتشارات **موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور (ACEMI)** در راستای رسالت خود در توسعه دانش تخصصی صنعت ساخت، با بهره‌گیری از تجربه میدانی، سوابق آموزش حرفه‌ای و منابع داخلی و بین‌المللی، کتابی با عنوان: **«ماده‌ی ۲۹ شرایط عمومی پیمان رایج؛ تفسیری تطبیقی از مدیریت تغییرات بر پایه اسناد داخلی و بین‌المللی»** را منتشر کرده است؛ اثری منحصربه‌فرد که به‌صورت مستند، تحلیلی و کاربردی، گامی نوین در شفاف‌سازی و بهبود اجرای ماده ۲۹ برداشته است.

dralavipour.com



برای دریافت مقالات بیشتر در خبرنامه موسسه ACEMI عضو شوید.

با ما همراه باشید موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور	
+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵	+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰
info@dralavipour.com	ACEMI
ACEMI_social	Alavipour_pm
ACEMI_channel	Alavipour_pm

