

مقاله

مقدمه‌ای بر اسناد مناقصه و اهمیت آن‌ها در پروژه‌های صنعت ساخت

ACEMI

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

در شروع هر پروژه ساخت، ممکن است این سؤال پیش بیاید که چرا به انواع مختلف نقشه‌ها و اسناد در مراحل گوناگون نیاز داریم؟ آیا نمی‌شود فقط یک مجموعه نقشه برای همه مراحل، از برنامه‌ریزی تا ساخت، تهیه کرد؟ در پروژه‌های کوچک و ساده، برخی این کار را انجام می‌دهند. اما طراحان حرفه‌ای و باتجربه معمولاً این روش را پیشنهاد نمی‌کنند. بهتر است برای هر مرحله برنامه‌ریزی، مناقصه و ساخت، نقشه‌ها و اسنادی با جزئیات مناسب و تمرکز بر نیازهای همان مرحله تهیه شود.

فرایند مناقصه که اغلب به‌عنوان "تدارکات سنتی" شناخته می‌شود، یکی از روش‌هایی است که برای انتخاب پیمانکار و تصمیم‌گیری درباره زمان و چگونگی ورود او به پروژه استفاده می‌شود. در این بخش، به طور کامل به اسناد مناقصه، برنامه‌ریزی فعالیت‌ها و مدیریت پروژه در صنعت ساخت پرداخته می‌شود.

۱. چرا اسناد مناقصه برای پروژه‌های صنعت ساخت مورد نیاز است؟

اسناد مناقصه که به آن "بسته مناقصه" هم می‌گویند، شامل اطلاعات فنی، اداری و قراردادی است که به‌عنوان بخشی از خدمات مهندسی تهیه می‌شود. این اسناد پروژه را به‌صورت کامل توصیف می‌کنند و چیزهایی مثل نقشه‌های فنی، شرایط قرارداد، زمان‌بندی پیشنهادی، مصالح مورد نیاز، برنامه‌های ایمنی و بهداشت و موارد دیگر را در بر می‌گیرند.

هدف اصلی بسته مناقصه این است که همه اطلاعات لازم را به پیمانکاران بدهد تا بتوانند هزینه پروژه را دقیق برآورد کنند. این کار باعث می‌شود پیشنهادهای پیمانکاران قابل‌مقایسه باشد و در نهایت بهترین پیمانکار برای اجرای پروژه انتخاب شود. نقشه‌های مناقصه راهی مؤثر برای ارتباط با پیمانکاران هستند و دید روشنی از کارهایی که باید انجام شود، ارائه می‌دهند. در این اسناد، شرایط کار، حقوق و تعهدات قانونی مشخص می‌شود و جزئیات کارها به‌خوبی توضیح داده می‌شود.

پیشنهادهای پیمانکاران مستقیماً بر اساس اطلاعات موجود در بسته مناقصه تهیه می‌شود. به همین دلیل، باید همه جزئیات مربوط به پروژه در این اسناد باشد تا پروژه در بودجه تعیین‌شده بماند و از هزینه‌های غیرمنتظره در مراحل بعدی جلوگیری شود. البته، اطلاعات اضافی و غیرضروری هم نباید اضافه شود تا اسناد ساده و مرتبط باقی بمانند (در این مقاله به نحوه کاهش رقم پیشنهادی مناقصه به کمک بهینه‌سازی هزینه تأمین مالی پرداخته شده است).

بسته‌های مناقصه برای اهداف مختلفی مثل قرارداد اصلی ساخت یا تأمین تجهیزات تهیه می‌شوند و پیمانکار باید درک کاملی از محدوده کار کسب کند. اگر اسناد مناقصه مبهم یا ناقص باشند، مشکلات مالی در پروژه به وجود می‌آید. پیشنهادهای غیرواقعی که بر اساس اطلاعات ناکافی داده می‌شوند، باعث اختلاف درباره هزینه‌ها و کارها می‌شوند.



۲. دعوت به مناقصه چیست؟

فرایند مناقصه راهی برای آماده‌سازی مراحل ساخت و انتخاب پیمانکار است. اسناد مناقصه معمولاً برای گروهی از پیمانکاران منتخب فرستاده می‌شود. آنها در پاسخ، پیشنهاد خود را با جزئیات قیمت‌ها و برآورد نهایی کار ارائه می‌دهند. این پیشنهادها به انتخاب پیمانکاری که پروژه را اجرا می‌کند، کمک می‌کند (برای آشنایی بیشتر با تعیین قیمت برای شرکت در مناقصه به مقاله [استراتژی تعیین قیمت برای شرکت در مناقصه](#) مراجعه کنید).

چندین سند باید در بسته مناقصه گنجانده شود، از جمله خلاصه‌ای یک صفحه‌ای از اسناد، ترتیب‌های بازدید از محل و ترجیحات مربوط به تاریخ شروع و مهلت‌ها که همه این‌ها به عنوان "دعوت به مناقصه" شناخته می‌شود.

بعد از دریافت دعوت به مناقصه، پیمانکاران پیشنهادهایی ارائه می‌دهند که هزینه کارها را مشخص می‌کند. این پیشنهاد به "فرم مناقصه" معروف است و وقتی پیشنهاد پذیرفته شود و پیمانکار انتخاب گردد، بخشی از قرارداد قانونی می‌شود. فرم مناقصه معمولاً برای کارفرما یا شرکتی که پروژه را سفارش داده تنظیم می‌شود و هزینه کل و مدت زمان قرارداد را مشخص می‌کند.

۳. فرایند مناقصه برای پروژه‌های کوچک تا متوسط چگونه انجام می‌شود؟

نقشه‌های مناقصه را طراح پروژه که در طول فرایند طراحی با شما همکاری می‌کند تهیه می‌کند تا از سوء تفاهم یا مشکلات بعدی جلوگیری شود. اگر هدف پروژه به خوبی مشخص نباشد یا تصور آن سخت باشد، طراح بر اساس نیازها و خواسته‌های شما نقشه‌ها را تنظیم می‌کند. این مرحله ممکن است زمان‌بر به نظر بیاید، اما داشتن نقشه‌های دقیق برای جلوگیری از هزینه‌های اضافی یا مشکلات در زمان ساخت ضروری است.

بسته مناقصه با کمک طراح آماده می‌شود و این کار به نفع هر دو طرف است. طراح مطمئن می‌شود که خواسته‌های شما را به درستی درک کرده و سندی کامل تهیه می‌کند. این سند توسط همکاران طراح بازبینی می‌شود تا چیزی از قلم نیفتد.

در شروع طراحی فنی یا نزدیک به پایان برنامه‌ریزی، نوع تدارکات و قرارداد مورد بحث قرار می‌گیرد. توافق زودهنگام درباره روش تدارکات و نوع قرارداد، ابهام درباره محدوده کار و مسئولیت‌های طراح را کم می‌کند. همچنین، انتظارات پیمانکارانی که در مناقصه شرکت می‌کنند، روشن‌تر می‌شود. صرف وقت برای بحث درباره فرایند مناقصه، درک بهتری بین کارفرما و طراح ایجاد می‌کند و اجرای پروژه را سریع‌تر می‌کند.

جمع‌بندی اسناد مناقصه

در این بخش، اهمیت اسناد مناقصه و نقش آن‌ها در پروژه‌های صنعت ساخت تشریح شد. مشخص شد که نقشه‌ها و اسناد دقیق برای مراحل مختلف از برنامه‌ریزی تا ساخت ضروری تلقی می‌شود تا از سوء تفاهم‌ها و هزینه‌های اضافی جلوگیری شود. فرایند مناقصه به عنوان روشی برای انتخاب پیمانکار معرفی شد و تأکید شد که اطلاعات جامع و شفاف در بسته مناقصه باید ارائه شود تا پیشنهادهای دقیق‌تری دریافت گردد و پروژه در چهارچوب بودجه و زمان‌بندی پیش برود.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چرا اسناد مناقصه برای پروژه‌های صنعت ساخت ضروری تلقی می‌شود؟
۲. نقشه‌های مختلف در مراحل پروژه چه نقشی ایفا می‌کنند؟
۳. فرایند مناقصه چگونه به انتخاب پیمانکار کمک می‌کند؟
۴. چه اطلاعاتی باید در بسته مناقصه گنجانده شود؟
۵. چگونه از هزینه‌های غیرمنتظره در پروژه جلوگیری می‌شود؟

جایگاه این مبانی در 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 روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت است که با یک ساختار اصولی مواجه هستید تا پس از طی کردن دوره متمرکز و برآورد، در این دوره به یک سطح حرفه‌ای‌تر برسید و بتوانید برای پروژه‌های خود پیشنهاد قیمت بی‌نقصی را ارائه کنید.

[1] Robin Callister, An architect's guide to tender drawings & construction documents.

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

