



موسسه مهندسی و مدیریت ساخت

علوی پور

Alavipour Construction Engineering and
Management Institute

dralavipour.com



مدیریت جامع مناقصات؛
تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

ACEMI

جلسه پنجم



مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش سوم: سامانه‌های اطلاع‌رسانی و مناقصات الکترونیکی



مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش سوم: سامانه‌های اطلاع‌رسانی و مناقصات الکترونیکی

۱- معرفی سامانه‌های رسمی و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی

□ سامانه تدارکات الکترونیکی دولت

۲- ستاد و پایگاه ملی اطلاع‌رسانی مناقصات نحوه ثبت‌نام، جستجوی فراخوان و دانلود اسناد

<https://setadiran.ir/setad/cms>

اطلاعیه واریز الکترونیکی وجه مزایده‌های سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی

بدین وسیله به اطلاع مزایده‌گران می‌رساند:

به استناد تصمیم اعضای هیأت مدیره سازمان جمع‌آوری و فروش اموال تملیکی و به منظور تسهیل در فرآیند پرداخت، واریز وجه در مزایده‌های این سازمان صرفاً به صورت الکترونیکی انجام می‌پذیرد و امکان پرداخت از طریق فیش بانکی وجود ندارد.

دقت نمایید از واریز وجه به صورت فیش بانکی جداً خودداری نمایید.

مزایده
انجام کلیه مزایده‌های دولتی و غیر دولتی بصورت آنلاین بین مزایده‌گران و مزایده‌گر از مزایده‌گاه ستاد و انتشار مزایده، امکان پیگیری، ثبت‌نام، واریز وجه و ثبت‌نام در سامانه مزایده ستاد را دارد. برای اطلاعات بیشتر و نحوه واریز وجه، به سامانه مزایده ستاد مراجعه کنید.

مناقصه
ثبت و انتشار مزایده‌های دولتی و غیر دولتی بصورت آنلاین بین مزایده‌گران و مزایده‌گر از مزایده‌گاه ستاد و انتشار مزایده، امکان پیگیری، ثبت‌نام، واریز وجه و ثبت‌نام در سامانه مناقصه ستاد را دارد. برای اطلاعات بیشتر و نحوه واریز وجه، به سامانه مناقصه ستاد مراجعه کنید.

خرید چرتی و متوسط
انجام کلیه معاملات چرتی و متوسط (تا حدیث بصورت آنلاین بین خریدار و فروشنده) از مزایده‌گاه ستاد و انتشار مزایده، امکان پیگیری، ثبت‌نام، واریز وجه و ثبت‌نام در سامانه خرید چرتی و متوسط ستاد را دارد. برای اطلاعات بیشتر و نحوه واریز وجه، به سامانه خرید چرتی و متوسط ستاد مراجعه کنید.

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش سوم: سامانه‌های اطلاع‌رسانی و مناقصات الکترونیکی

۳- اصول شرکت در مناقصات الکترونیکی

☐ امضای الکترونیک

☐ بارگذاری مدارک

☐ ارسال پیشنهاد

<https://sso2.setadiran.ir/portal/login>



مهر و موم - نگارش 1.4.4.77

منو اصلی ابزار راهنما

انتخاب فایل: فایل

اطلاعات فایل

نام فایل:

امضا

رمزنگاری

رمزگشایی

دانستنی‌ها

[راهنمای کار با برنامه مهر و موم](#)

[لزم اصالت سنجی اسناد الکترونیک](#)

[قوانین حوزه گواهی الکترونیک و امضای دیجیتال](#)

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی



مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

□ فراخوان مناقصه:

- ❖ معرفی پروژه و موضوع مناقصه
- ❖ مشخصات کارفرما و مشاور
- ❖ شرایط و الزامات اولیه مورد نیاز شرکت کنندگان
- ❖ مهلت دریافت و تحویل اسناد
- ❖ مبلغ تضمین شرکت در مناقصه
- ❖ و ...

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

□ فرم‌های مالی:

❖ فرم پیشنهاد قیمت

❖ جداول مالی و آنالیزهای مورد نیاز

ACEMI

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

□ فرم‌های فنی:

❖ فرم‌های اطلاعات پیمانکار

❖ حسن سابقه و تجارب کاری

❖ تجهیزات و ماشین‌آلات

❖ نیروی انسانی و فنی

❖ برنامه زمان‌بندی پیشنهادی

❖ و ...

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

□ شرایط عمومی و خصوصی پیمان:

❖ موافقت نامه و شرایط قرارداد

❖ تعهدات طرفین

❖ نحوه پرداخت ها

❖ تضمین ها

❖ تأخیرات، تغییر مقادیر، خاتمه، فسخ، حل اختلاف و شرایط خاص پروژه و ...

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

❑ مشخصات فنی:

- ❖ الزامات فنی اجرای کار
- ❖ آیین نامه ها و استانداردها
- ❖ نوع و جنس مصالح
- ❖ روش اجرا
- ❖ سطح کیفیت و کنترل
- ❖ نقشه ها
- ❖ و ...

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

❑ دستورالعمل‌ها:

❖ دستورالعمل تهیه و ارائه پیشنهاد قیمت

❖ نحوه ارزیابی فنی و مالی

❖ روش تکمیل فرم‌ها

❖ الزامات شکلی مناقصه

❖ و ...

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۱- معرفی ساختار کامل اسناد مناقصه

❑ پیوست‌ها:

❖ برآورد اولیه

❖ مطالعات

❖ مجوزها

❖ سایر مدارک تکمیلی

ACEMI

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

موضوع: ابلاغ فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۳۸۸

به استناد آیین نامه استانداردهای اجرایی طرح های عمرانی، موضوع ماده (۲۳) قانون برنامه و بودجه و در چارچوب نظام فنی و اجرایی کشور (مصوبه شماره ۴۲۳۳۹/ت/۳۳۴۹۷ هـ مورخ ۱۳۸۵/۴/۲۰ هیأت محترم وزیران)، به پیوست «فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۳۸۸» از نوع گروه اول (لازم الاجرا) که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است، ابلاغ می شود؛ تا برای برآورد هزینه کارهایی که بعد از ابلاغ این بخشنامه تهیه می شوند، مورد استفاده قرار گیرد.

با توجه به عدم لحاظ ضرایب بالاسری، منطقه ای و ارتفاع در این فهرست بها، در تهیه برآورد هزینه اجرای کارها براساس این فهرست بها، ضرایب فوق اعمال نمی شود.

□ نکات مربوط به مناقصات در فهرست بها

MI

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

□ نکات مربوط به مناقصات در فهرست بها

File-11

 دانش فنی سازمان برنامه و بودجه رئیس سازمان	
شماره:	۱۴۰۲/۷۲۲۹۸
تاریخ:	۱۴۰۲/۱۲/۱۹
موضوع: ابلاغ فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴	
به استناد ماده (۲۴) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور و آیین‌نامه نظام فنی-اجرایی یکپارچه کشور (موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۷۶۹۷-ت/۷۵۲۵۴ هـ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۸ هیئت وزیران) و ماده (۲۳) قانون برنامه‌بودجه: به پیوست «فهرست‌بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴» از نوع لازم‌الاجرا که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است؛ ابلاغ می‌شود. این فهرست‌بها برای تهیه برآورد هزینه کارهایی که تأمین مالی تمام یا بخشی از آن از محل وجوه عمومی باشد و فرایند ارجاع کار آن‌ها از ابتدای سال ۱۴۰۴ شروع می‌گردد، مورد استفاده قرار می‌گیرد.  امیرحسین پورمحمدی	

شماره: ۸۰۲۹۸

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقسه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقسه و مستندسازی

جمع جبری ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان ۴۳۱۱

File-11-01

 بازار مجلس شورای اسلامی رئیس سازمان	
شماره: ۱۴۰۲/۲۷۴۴۲۲	بخشنامه به دستگاه های اجرایی مهندسان مشاور و پیمانکاران
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۱۰	
موضوع: نحوه محاسبه تغییر مقادیر ردیفهای فهرست بها و مقادیر منضم به پیمان	
به استناد ماده (۲۴) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور و آیین نامه اجرایی آن، موضوع تصویب نامه شماره ۵۷۶۹۷/ت/۲۵۲۵۴ هـ. مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۸ هیات محترم وزیران و ماده (۲۲) قانون برنامه و بودجه، بخشنامه «نحوه محاسبه تغییر مقادیر ردیفهای فهرست بها و مقادیر منضم به پیمان» که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است، برای پیمان های منعقد شده بر اساس موافقت نامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان (موضوع بخشنامه شماره ۵۲/۸۴۲-۱۰۲/۱۰۸۸-۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۰۲/۰۲) که تا تاریخ ابلاغ بخشنامه تسویه حساب نشده اند، در صورت توافق طرفین پیمان، به شرح زیر ابلاغ می گردد: در محاسبه تغییر مقادیر موضوع ماده (۲۹) شرایط عمومی پیمان، "مبلغ تغییر مقادیر در هر فصل از فهرست بها و مقادیر منضم به پیمان، به صورت جمع جبری مبلغ افزایش و کاهش یافته ردیفهای همان فصل محاسبه می شود و مبلغ افزایش یا کاهش ردیفها به طور جداگانه، مبنای محاسبه تغییر مقادیر کار قرار نمی گیرد." در پیمان های با تاریخ تسلیم پیشنهاد قیمت بعد از ابلاغ این بخشنامه، متن فوق به ماده (۲۹) شرایط عمومی پیمان (تیماره ۲ بند الف-۱)، الحاق می شود. تغییر مقادیر ردیفهای غیرپایه (ستاردار) مشمول این بخشنامه نمی شود.	
 سید محمد پورمحمدی	

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

☐ فهرست بهای منضم به پیمان

File-11-02



مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

□ قانون منع مداخله کارکنان دولت

۱/ مجموعه قوانین و مقررات	
شماره ۲۲۸۲۲	شماره روزنامه رسمی ۴-۶۰۴۰۱۱۵/۱۳۳۷
۱۳۳۷/۱/۱	

لایحه قانونی راجع به منع مداخله وزراء و نمایندگان
مجلس و کارکنان دولت در معاملات دولتی و کشوری
مصوب ۲۲ دی ۱۳۳۷

File-13

ماده اول - از تاریخ تصویب این قانون اشخاص زیر:

- ۱- نخست وزیر، وزیران، معاونین و نمایندگان مجلسین.
- ۲- سفراء استانداران، فرمانداران کل، شهرداران و نمایندگان انجمن شهر
- ۳- کارمندان و صاحب منصبان کشوری و لشگری و شهرداریها و دستگاههای وابسته به آنها.
- ۴- کارمندان هر سازمان یا شرکت یا بانک یا هر مؤسسه دیگر که اکثریت سهام یا اکثریت منافع یا مدیریت یا اداره کردن یا نظارت آن متعلق به دولت و یا شهرداریها و یا دستگاههای وابسته به آنها باشد.
- ۵- اشخاصی که به نحوی از انحاء، از خزانه دولت یا مجلسین یا مؤسسات مذکور در بالا حقوق یا مقرری یا حق ائزحه یا پندش و یا امثال آن به منظور مستمر (به استثنای حقوق بازنشستگی و وظیفه و مستمری قانونی) دریافت می دارند.
- ۶- مدیران و کارکنان بنگاههای خیریه ای که از دولت یا از شهرداریها کمک مستمر دریافت می دارند.

EMII

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

❑ بخشنامه سرجمع سال ۹۶

File-14

شماره:	بخشنامه به دستگاههای اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران
تاریخ:	

موضوع: انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع

به استناد نظام فنی و اجرایی کشور (مسوبه شماره ۴۲۳۳۹/ت/۲۳۴۹۷-هـ مورخ ۱۳۸۵/۴/۲۰ هیأت محترم وزیران) و این نامه استانداردهای اجرایی طرحهای عمرانی، موضوع ماده (۲۲) قانون برنامه و بودجه، دستورالعمل پیوست برای انعقاد پیمان به صورت سرجمع از نوع گروه اول (لزامالاجرا) در ۱۲ صفحه به انضمام دفترچه پیمان در ۱۷ ماده و ۳ پیوست ابلاغ می‌شود تا برای انعقاد پیمانهای کارهای ساختمانی با سطح زیربنا تا ۴۰۰۰ مترمربع از تاریخ ابلاغ به مورد اجرا گذاشته شود.

دستگاههای اجرایی به تشخیص خود در قراردادهای اجرای ساختمان با سطح زیربنای بیشتر از ۴۰۰۰ مترمربع نیز می‌توانند از این روش برای انعقاد پیمان استفاده کنند؛ در این صورت رعایت تمام شواهد و مقررات مربوط به این بخشنامه الزامی است.

در صورت تامین نشدن زمین و محل اجرای پروژه، نقشهها، نبود حداقل ۳۰ درصد اعتبار هزینه کار در حساب دستگاه مناقصه‌گذار قبل از برگزاری مناقصه و پیش‌بینی نشدن اعتبار لازم در بودجه سنواتی، انعقاد پیمان (حتی به روش پرداخت بر اساس فهرست بها) مجاز نیست.

در موارد موجهی که اجرای این بخشنامه برای کارهای کمتر از ۴۰۰۰ مترمربع امکان‌پذیر نباشد، پس از تأیید بالاترین مقام دستگاه اجرایی و ارائه گزارش توجیهی و مستندات لازم، استفاده از روش فهرست بهایی، در طرح‌های ملی پس از تصویب امور نظام فنی و اجرایی سازمان برنامه و بودجه کشور و در طرح‌های استانی یا تصویب شورای فنی استان امکان‌پذیر است.

این بخشنامه از تاریخ ۱۳۹۶/۷/۰۱ جایگزین بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۴ با موضوع انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع می‌شود.

محمد باقر نوبخت

رئیس

EMI

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

مقایسه اسناد مناقصه در روش‌های

DBB، EPC، PPP

File-15

مقایسه در تهیه اسناد مناقصه	سه‌عاملی: طراحی، مناقصه، ساخت (DBB)	طرح و ساخت: مهندسی، تأمین، اجرا (EPC)	مشارکت عمومی-خصوصی (PPP)
فلسفه اصلی اسناد مناقصه	اسناد برای انتخاب پیمانکار اجرای کار بر اساس طراحی تکمیل‌شده تهیه می‌شود. کارفرما ابتدا طراحی را توسط مشاور انجام می‌دهد، سپس اجرای همان طراحی را مناقصه می‌گذارد.	اسناد برای انتخاب پیمانکاری تهیه می‌شود که طراحی تفصیلی، تأمین تجهیزات و مصالح، ساخت، نصب و راه‌اندازی را توانان بر عهده بگیرد.	اسناد برای انتخاب شریک خصوصی، سرمایه‌گذار یا کنسرسیوم تهیه می‌شود که علاوه بر طراحی و ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری، نگهداری و بازگشت سرمایه را مدیریت کند.
سؤال اصلی قبل از تهیه اسناد	ایا نقشه‌ها، مشخصات فنی، متره و برآورد به حدی کامل است که پیمانکار فقط قیمت تهیه مصالح و اجرای کار را پیشنهاد دهد؟	ایا خواسته‌های کارفرما، معیارهای عملکرد، ظرفیت‌ها، استانداردها و حدود مسئولیت طراحی به قدری شفاف است که پیمانکار بتواند قیمت طراحی و اجرا را پیشنهاد دهد؟	ایا پروژه از نظر اقتصادی، مالی، حقوقی، درآمدی، اجتماعی و ریسک‌پذیری برای مشارکت بخش خصوصی قابل عرضه است؟
سطح بلوغ اطلاعات قبل از مناقصه	طراحی تفصیلی، نقشه‌های اجرایی، مشخصات فنی، فهرست مفادیر، برآورد و برنامه پایه باید آماده باشد.	اطلاعات امکان‌سنجی، طراحی مفهومی، طراحی پایه، الزامات کارفرما و معیارهای عملکرد باید آماده باشد؛ طراحی تفصیلی عمدتاً بر عهده پیمانکار است.	اطلاعات امکان‌سنجی فنی، اقتصادی، مالی، حقوقی، ریسک، مدل درآمد، مدل مالی، امکان تأمین مالی و امکان بهره‌برداری لازم است.
موضوع اصلی رقابت	قیمت اجرای مقادیر مشخص‌شده.	قیمت کل، زمان، کیفیت طراحی، روش تأمین فناوری، برنامه اجرا، قابلیت راه‌اندازی و تضمین عملکرد.	ارزش پیشنهادی کل چرخه عمر، مدل مالی، سهم آورده، نرخ بازده، مدت قرارداد، کیفیت خدمت، سطح تعرفه و تقسیم ریسک.
ماهیت شرح کار	شرح کار جزئی، مبتنی بر نقشه، فهرست‌بها، آیین‌های اجرایی و مشخصات فنی تفصیلی.	شرح کار ترکیبی از محدوده، الزامات عملکردی، ظرفیت، استانداردها، نقاط اتصال، خروجی‌ها، تست و راه‌اندازی.	شرح خدمات و تعهدات چرخه عمر شامل طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره‌برداری، نگهداری، خدمات عمومی، شاخص‌های عملکرد و تحویل نهایی.
نوع مشخصات فنی	مشخصات فنی و اجرایی؛ کارفرما مصالح، روش، نقشه و مقادیر متنوع به پیمانکار تعیین می‌کند.	مشخصات عملکردی و حداقل الزامات؛ کارفرما خروجی و استاندارد را تعیین می‌کند و پیمانکار راه‌حل مهندسی ارائه می‌دهد.	مشخصات خروجی و خدمت؛ تمرکز بر سطح خدمت، قابلیت دسترسی، ایمنی، کیفیت بهره‌برداری، نگهداری و شاخص‌های عملکرد.
نقش نقشه‌ها در اسناد	نقشه‌ها جزء اصلی و الزام‌آور اسناد هستند و مبتنی متره، برآورد، اجرا و رسیدگی صورت‌توضیحات‌اند.	نقشه‌های مفهومی یا پایه برای تبیین خواسته‌های کارفرما و مرزهای طراحی ارائه می‌شوند؛ نقشه‌های تفصیلی محصول تعهد پیمانکار است.	نقشه‌ها ممکن است در حد اطلاعات پایه، محدوده زمین، الزامات طرح، طرح مرجع یا طرح نمونه باشند؛ الزام اصلی بر عملکرد و خدمت است.
فهرست مقادیر / BOQ	جزء بسیار مهم اسناد است؛ قیمت پیشنهادی معمولاً بر اساس فهرست مقادیر، ردیف‌ها، ضرایب و فهرست‌بها تحلیل می‌شود.	ممکن است BOQ صرفاً اطلاعاتی، مرجع یا مبتنی شکست قیمت باشند؛ در بسیاری از EPCها پرداخت مقطوع یا مبتنی بر Milestone است.	BOQ معمولاً محور اصلی نیست؛ مدل مالی، برنامه سرمایه‌گذاری و برنامه درآمد مهم‌تر است.
مبنای قیمت دهی	قیمت واحد، مبلغ کل ناشی از مقادیر، ضرایب پیشنهادی، فهرس‌بها و تعدیل.	مبلغ مقطوع، قیمت کل EPC، جدول پرداخت مرحله‌ای، قیمت تجهیزات، خدمات مهندسی، ساخت، راه‌اندازی و کارانه عملکرد.	مدل مالی شامل سرمایه‌گذاری اولیه، هزینه بهره‌برداری، هزینه نگهداری، بدهی، آورده، نرخ بازده، درآمد، تعرفه، پرداخت دولت یا ترکیبی از آن‌ها.
مدل پرداخت	عمدتاً صورت‌توضیحات بر اساس مقادیر اجراشده و قیمت‌های واحد؛ پرداخت پیش‌پرداخت و تعدیل طبق ضوابط.	پرداخت بر اساس Milestone، درصد پیشرفت مهندسی، تأمین ساخت، نصب، تست، راه‌اندازی و تحویل؛ گاهی ترکیبی با قیمت واحد.	پرداخت از محل تعرفه کاربر، خرید خدمت، پاران، تضمین حداقل درآمد، حق‌الاضای یا ترکیب آن‌ها.
نوع مناقصه مناسب	بگمرحله‌ای یا دومرحله‌ای؛ اگر پیشنهاد فنی پیچیده نباشد، بگمرحله‌ای رایج‌تر است.	غالباً دومرحله‌ای یا همراه با ارزیابی فنی - بازرگانی سخت‌گیرانه‌تر، چون روش طراحی و فناوری و تأمین اهمیت دارد.	معمولاً چندمرحله‌ای، مذاکره‌محور، همراه با پیش‌صلاحیت، RFP، پیشنهاد فنی، پیشنهاد مالی، مدل مالی و گاهی گفت‌وگوی رقابتی.
ارزیابی کیفی مناقصه‌گران	تمرکز بر رتبه پیمانکاری، تجربه اجرای مشابه، توان تجهیز کارگاه، ماشین‌آلات، نیروی انسانی، ظرفیت آزاد و سوابق اجرایی.	علاوه بر صلاحیت پیمانکاری، صلاحیت طراحی، مهندسی، تأمین، ساخت، نصب، مدیریت ریسک و راه‌اندازی لازم است.	تمرکز بر توان مالی، قدرت جذب سرمایه، تجربه بهره‌برداری، تجربه PPP، ساختار کنسرسیوم، اعتبار بانکی، مدل کسبیت و توان مدیریت بلندمدت.
ارزیابی فنی پیشنهادها	کنترل انطباق پیشنهاد با نقشه‌ها، مشخصات، برنامه، تجهیزات و روش اجرا؛ دامنه‌آزوری محدودتر است.	بررسی طراحی پیشنهادی، فناوری، روش تأمین، برنامه مهندسی، برنامه خرید، برنامه ساخت، تست‌ها، کیفیت، HSE و تضمین عملکرد.	بررسی راه‌حل فنی، خدماتی، روش ساخت و بهره‌برداری، سطح خدمت، برنامه نگهداری، مدل درآمد، مدل مالی، ریسک و قابلیت تأمین مالی.
ارزیابی مالی	معمولاً مناسب‌ترین قیمت پس از کنترل شکلی، فنی و مالی؛ تمرکز بر قیمت پیشنهادی.	قیمت کل، ساختار پرداخت، Cash Flow، اقلام ارزی، تجهیزات، ریسک قیمت، هزینه راه‌اندازی و هزینه تضمین عملکرد.	نرخ بازده داخلی (IRR) و ارزش خالص فعلی (NPV)، دوره بازگشت، میزان نیاز به حمایت دولت، تعرفه پیشنهادی، سهم آورده، ساختار بدهی و حقوق صاحبان سهام، مدت امتیاز و ارزش برای پول.
متن قرارداد در اسناد	موافقت‌نامه، شرایط عمومی پیمان، شرایط خصوصی، ضمیمه، نقشه‌ها، مشخصات، فهرست‌بها و برنامه زمان‌بندی.	موافقت‌نامه EPC، شرایط عمومی و خصوصی EPC، الزامات کارفرما، پیوست‌های فنی، برنامه مهندسی و تأمین، تست‌ها، تضمین عملکرد و تحویل.	موافقت‌نامه مشارکت، قرارداد امتیاز یا خرید خدمت، قرارداد مستقیم با وام‌دهندگان، توافقات دولتی، پیوست مالی، پیوست عملکرد و پیوست تحویل.
شرایط عمومی قابل انکاس	نشریه ۳۳۱ برای پیمان‌های سه‌عاملی عمرانی.	برای EPC صنعتی، نشریه ۵۴۹۰ و بخشنامه شماره ۳۷۰۳/۰۹ سال ۱۴۰۳ و ابلاغیه‌های مرتبط؛ برای EPC غیرصنعتی، بسته ضوابط طرح و ساخت و دستورالعمل‌های ارجاع کار.	چارچوب‌های مشارکت عمومی- خصوصی، مصوبات و دستورالعمل‌های اختصاصی دستگاه، آیین‌نامه‌ها، مدل قرارداد مشارکت و الزامات مالی-حقوقی پروژه.

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۲- نگارش و سازمان‌دهی مستندات فنی، مالی و مدیریتی

□ مستندات فنی:

- ✓ مستندات فنی باید قابل ارزیابی و اجرا باشد
- ✓ شرح کار و مشخصات فنی و استانداردها مطابقت داشته باشد
- ✓ روش اجرا، توالی فعالیت‌ها و نقاط کنترل مشخص باشد
- ✓ منابع، تجهیزات و تحویل‌دادنی‌ها تعیین شده باشد
- ✓ کنترل کیفیت، HSE، آزمایش‌ها و دستورالعمل‌های لازم مشخص باشد

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۲- نگارش و سازمان‌دهی مستندات فنی، مالی و مدیریتی

□ برنامه زمان‌بندی:

سه ماه اول	سه ماه دوم	سه ماه سوم	سه ماه چهارم	سه ماه پنجم	
					طراحی
					تامین و تدارکات
					ساخت و نصب
					آزمایش و تحویل

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

۳- فهرست تضامین مورد نیاز

تسليم پيشنهاده	پس از اعلام برنده	پس از عقد قرارداد	همزمان با هر صورت وضعیت
تضمین شرکت در فرایند ارجاع کار	تضمین انجام تعهدات	پیش پرداخت	حسن انجام کار

مدیریت جامع مناقصات؛ تهیه اسناد مناقصه، برگزاری و انتخاب پیمانکار

بخش چهارم: ساختار اسناد مناقصه و مستندسازی

حق بیمه قراردادهای پیمانکاری

Figure-06



dralavipour.com



با ما همراه باشید موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور	
+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵ ☎ +۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰	
✉ info@dralavipour.com	ACEMI
📷 ACEMI_social	Alavipour_pm
📺 ACEMI_channel	Alavipour_pm