



موسسه مهندسی و مدیریت ساخت

علوی پور

Alavipour Construction Engineering and
Management Institute

dralavipour.com



صورت وضعیت نویسی پیشرفته: از ریزمتره تا دفاع در برابر کارفرما

میثم جوادی

میثم جوادی با سابقه بیش از ۲۰ سال فعالیت در پروژه‌های صنعت ساخت در رشته‌های ابنیه، سد سازی، نفت و گاز، نیروگاهی، خطوط انتقال آب، پروژه‌های EPC داخل کشور و بین‌المللی در شرکت‌های مهندسی مشاور و پیمانکار دانش آموخته کارشناسی رشته عمران - آب و از سال ۱۳۹۷ دانش پژوه موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور

❖ دبیر اول کارگروه مدیریت دفتر فنی (PEO) پروژه‌های صنعت ساخت.

❖ سرپرست دفتر فنی مرکزی شرکت نگین بنا پردیس (پیمانکار ایستگاههای مترو، پروژه‌های بیمارستانی و انبوه سازی)

❖ کارشناس دیسیپلین سیویل (ناظر متره و برآورد) پروژه گوگرد زدائی از ته‌مانده برج‌های تقطیر واحد RHU پالایشگاه اصفهان N.I.O.E.C

❖ مشاور مهندسی و مدیریت پروژه شرکت اسپادان رایا سازه

❖ مشاور مهندسی، مدیریت ادعا و مدرس دوره‌های دفتر فنی شرکت سازه گستر همگران

❖ مشاور مهندسی و مدیریت پروژه شرکت سام سازه میلان

❖ مشاور و مدیر مدلسازی اطلاعات ساخت (BIM) پروژه برج‌های مسکونی شهرک هفت آسمان شهر رشت

❖ مشاور مهندسی و مدیر ادعا پروژه طرح و ساخت انتقال و توزیع آب به اراضی دشت سیستان (ناحیه عمرانی زابل دو)

❖ نماینده مدیر پروژه و مدیر فرآیند تحویل پروژه به کارفرما و دستگاه بهره‌بردار پروژه طرح و ساخت انتقال و توزیع آب به اراضی دشت سیستان (ناحیه عمرانی هامون یک)

❖ سرپرست نظارت عوامل کارگاهی (عامل چهارم) پروژه طرح و ساخت انتقال و توزیع آب به اراضی دشت سیستان (ناحیه عمرانی هامون یک)

❖ مهندس ناظر سیویل پروژه (EPC) سایت ذخیره‌سازی گاز مایع کشور تانزانیا شرکت پترو سازه بین‌الملل آرام

❖ سرپرست دفتر فنی و کنترل پروژه شهرسازی و ریزورت جزیره زیبای کیش (بزرگترین شهرسازی VR کشور)

❖ رئیس کارگاه و سرپرست دفتر فنی پروژه سد خاکی تغذیه مصنوعی تنگ ایج (فسا) با سرریز پلکانی روی بدنه سد



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای ابنیه

ACEMI

مقدمه

برای حل این چالش و ضعف می‌بایست با برنامه آموزشی دقیق و اصولی نسبت به استانداردسازی فرایندها، استفاده از نرم‌افزارهای مختلف همچون اکسل (Excel) و تکسا (Taksa) که ابزارهای پراکند در جمع‌آوری اطلاعات و داده‌های پروژه و تهیه صورت وضعیت هستند، برای افزایش دقت، شفافیت و کارایی دفتر فنی کمک گرفت. بنابراین، در موسسه ACEMI دوره‌ای بر اساس اولین نقشه راه مدیریت دفتر فنی (PEO) تدوین شده است تا به شما نحوه تهیه و تنظیم حرفه‌ای و اصولی صورت وضعیت‌های کارکرد و تعدیل موقت و قطعی پروژه‌ها را بر اساس فهرست‌بهای واحد پایه رشته ابنیه و دستورالعمل تعدیل آحاد بها آموزش دهد. در این دوره، کاربرد، ساختار و اجزای فهرست‌بهای واحد پایه رشته ابنیه، نحوه تعیین قیمت، آیت‌یابی صورت وضعیت و تأثیر عوامل مختلف بر آن‌ها را می‌آموزید. فرایند جمع‌آوری و مستندسازی هزینه‌های انجام شده در پروژه، شامل نحوه محاسبه و گزارش‌گیری صورت وضعیت‌های کارکرد و تعدیل موقت و قطعی و کنترل با برآورد اولیه مقادیر پیمان بخش‌های مهم دیگری از این دوره هستند که به شکل کاملاً اجرایی و با مثال‌های عملیاتی یاد می‌گیرید. با گذراندن این دوره، شرکت‌کنندگان قادر خواهند بود صورت وضعیت‌های دقیق و مستند را تهیه کرده و از بروز هزینه، اختلافات و مشکلات در این زمینه جلوگیری کنند.

— ○ ○ ○

dralavipour.com

ACEMI

سرفصل‌ها

تدوین آن‌ها به شکل استاندارد براساس مفاد شرایط عمومی، خصوصی پیمان و فهرست‌بها ابنیه
۳. تدوین (نگارش) صورت وضعیت‌های موقت کارکرد و تعدیل پروژه (نمونه واقعی)
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۱ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار اکسل (Excel)
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۲ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار اکسل (Excel)
• تدوین تغییر مقادیر کار و کنترل با بخشنامه‌های نظام فنی و اجرایی نافذ بر پیمان
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۳ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار اکسل (Excel)
• دستورالعمل تعدیل نرخ آحاد بها و شاخص‌های علی‌الحساب و قطعی تعدیل آحاد بها
• تهیه صورت وضعیت موقت تعدیل (متناظر به صورت وضعیت‌های ۱ تا ۳) بر اساس شاخص‌های مینا و کارکرد
• تهیه دیتابیس احجام برآورد اولیه، عملیات اجرایی و تغییر مقادیر بر اساس مقادیر صورت وضعیت‌ها و تعدیل در اکسل (Excel)
• تهیه صورت وضعیت کارکرد و تعدیل ماقبل قطعی و قطعی پروژه با نرم‌افزار اکسل (Excel)
• تعریف پروژه، ورود مشخصات پیمان، ضرایب پیمان و برآورد اولیه در نرم‌افزار تکسا (Taksa)
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۱ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار تکسا (Taksa) و گزارش‌گیری از آن
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۲ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار تکسا (Taksa) و گزارش‌گیری از آن
• تدوین تغییر مقادیر کار
• تهیه صورت وضعیت کارکرد موقت شماره ۳ بر اساس فهرست‌بها ابنیه با نرم‌افزار تکسا (Taksa) و گزارش‌گیری از آن
• تهیه صورت وضعیت موقت تعدیل (متناظر به صورت وضعیت‌های ۱ تا ۳) بر اساس شاخص‌های مینا و کارکرد با نرم‌افزار تکسا (Taksa) و گزارش‌گیری از آن
• تهیه صورت وضعیت کارکرد و تعدیل ماقبل قطعی و قطعی پروژه با نرم‌افزار تکسا (Taksa)

۱. تعریف پیمان، پروژه و فهرس بهای واحد پایه
• مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای
• نظام‌های حاکم بر پیمان و سلسله مراتب عوامل پیمان
• معرفی انواع فهرس بها و تاریخچه آن‌ها
• بررسی دلائل تسلط به فهرس بهای واحد پایه (کلیات، دستورالعمل کاربرد و فصول فهرست‌بها) و نحوه استفاده از آن
• آشنایی با دامنه‌ی نفوذ هر یک از فهرس بها، آشنایی با ساختار فهرس بهای واحد پایه، ترتیب فصول و تخصیص ردیف‌های فهرست‌بها به عملیات اجرا شده
• تعریف فازهای مختلف پروژه (قبل از طراحی، طراحی، مناقصه، ساخت و پس از ساخت)
• کلیات شرکت در مناقصه و فرایند انتخاب پیمانکار
۲. ساختار اصولی صورت وضعیت یک پروژه (نمونه واقعی) ساخت
• تعریف پروژه، بررسی نقشه‌های اجرایی، اسناد مناقصه و پیمان به همراه پیوست‌ها
• استخراج اطلاعات مورد نیاز برای تهیه صورت وضعیت‌های کارکرد موقت
• الزامات تهیه صورت وضعیت‌های کارکرد موقت بر اساس شرایط عمومی پیمان و خصوصی منضم به پیمان
• آشنایی مقدماتی با نرم‌افزار اکسل (Excel) و قابلیت‌های مورد استفاده در دفتر فنی پروژه
• طراحی قالب استاندارد صورت وضعیت (کاربرگ مشخصات پیمان، ضرایب پیمان، ریزمتره، خامه متره، برگ مالی، برگ مالی فصول، خامه مالی و روکش صورت وضعیت) در نرم‌افزار اکسل (Excel)
• معرفی توابع محاسباتی، شرطی، متنی و فرمول‌های پیچیده با ترکیب از چند تابع مختلف
• تهیه دیتابیس ردیف‌های فهرست‌بهای واحد پایه رشته ابنیه و ردیف‌های ستاره‌دار پیمان در اکسل (Excel)
• استفاده از فرمول‌نویسی و توابع اکسل (Excel) برای خودکارسازی وظایف تکراری
• تولید (تدوین) صورت‌مجلس تجهیز کارگاه، شروع عملیات اجرایی، فواصل حمل و کارهای انجام شده و نحوه

می‌توانید نسخه کامل نقشه راه مدیریت دفتر فنی را از سایت مؤسسه‌ی مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور دانلود کنید.

www.dralavipour.com

برای دسترسی به فایل‌ها QR Code را اسکن کنید.



dralavipour.com

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

ویژگی ها و جزئیات

آنچه خواهید آموخت

فرایند یادگیری شما در این دوره در ۱۱ گام اصلی صورت می‌گیرد که در تمامی گام‌ها و مراحل از نمونه‌های واقعی داخلی استفاده شده است. بعد از این دوره قادر خواهید بود تا تمامی موارد را به شکل حرفه‌ای و عملیاتی انجام دهید.

۱. آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای
۲. انواع فهرس بها، تاریخچه و دامنه‌ی نفوذ آن‌ها
۳. تدوین دیتابیس فهرست بها با استفاده از نرم افزار اکسل (Excel)
۴. طراحی و تولید قالب استاندارد صورت وضعیت کارکرد و تعدیل
۵. استفاده از توابع اکسل برای خودکارسازی وظایف تکراری و افزایش دقت
۶. تولید (تدوین) صورت مجلس تحویل زمین، تجهیزکارگاه، فواصل حمل و عملیات اجرا شده
۷. تهیه صورت وضعیت‌های موقت کارکرد با نرم افزار اکسل (Excel)
۸. تهیه صورت وضعیت‌های موقت تعدیل با نرم افزار اکسل (Excel)
۹. تهیه تغییر مقادیر کار و طراحی فایل گزارش دهی مربوط با نرم افزار اکسل (Excel)
۱۰. تدوین دیتابیس مقادیر کار انجام شده و تولید فایل مرجع گزارش دهی با نرم افزار اکسل (Excel)
۱۱. تهیه صورت وضعیت کارکرد و تعدیل به همراه تغییر مقادیر کار با نرم افزار تکسا (Taksa)

وجه تمایز این دوره

- ارائه گواهینامه معتبر با امضای مدرس رسمی و تأیید شده انجمن مدیریت ساخت آمریکا (CMAA) در ایران
- استفاده از نمونه‌های واقعی پروژه در عرصه داخلی و آموزش کاملاً کاربردی و اجرایی دوره بر اساس نمونه‌های واقعی
- فراگیری اصولی و استاندارد تدوین صورت وضعیت با نگرش به حساسیت و پیچیدگی‌های پروژه‌های صنعت ساخت که به ندرت در تهیه صورت وضعیت‌های کارکرد و تعدیل مورد توجه قرار می‌گیرد.
- استفاده حرفه‌ای از قابلیت‌های اکسل (Excel) در افزایش دقت و سرعت
- استفاده حرفه‌ای از امکانات نرم افزار تکسا (Taksa)
- یکپارچگی و پیوستگی بین این دوره و سایر دوره‌های دفترفنی موسسه ACEMI
- ارائه ویدئوها و جزوات به صورت کامل (ویدئوها و جزوات در اختیار تمامی شرکت کنندگان قرار می‌گیرد).
- گروه پشتیبانی ۶۰ روزه از زمان شروع دوره (پشتیبانی دائمی از پل کاربری برای اعضای کانون طرح یک ساله مادامی که عضو هستید).
- ارائه محتوا به صورت تخصصی، خلاصه و پربازده در راستای نقشه راه دفتر فنی (PEO)

کواهینامه حضور

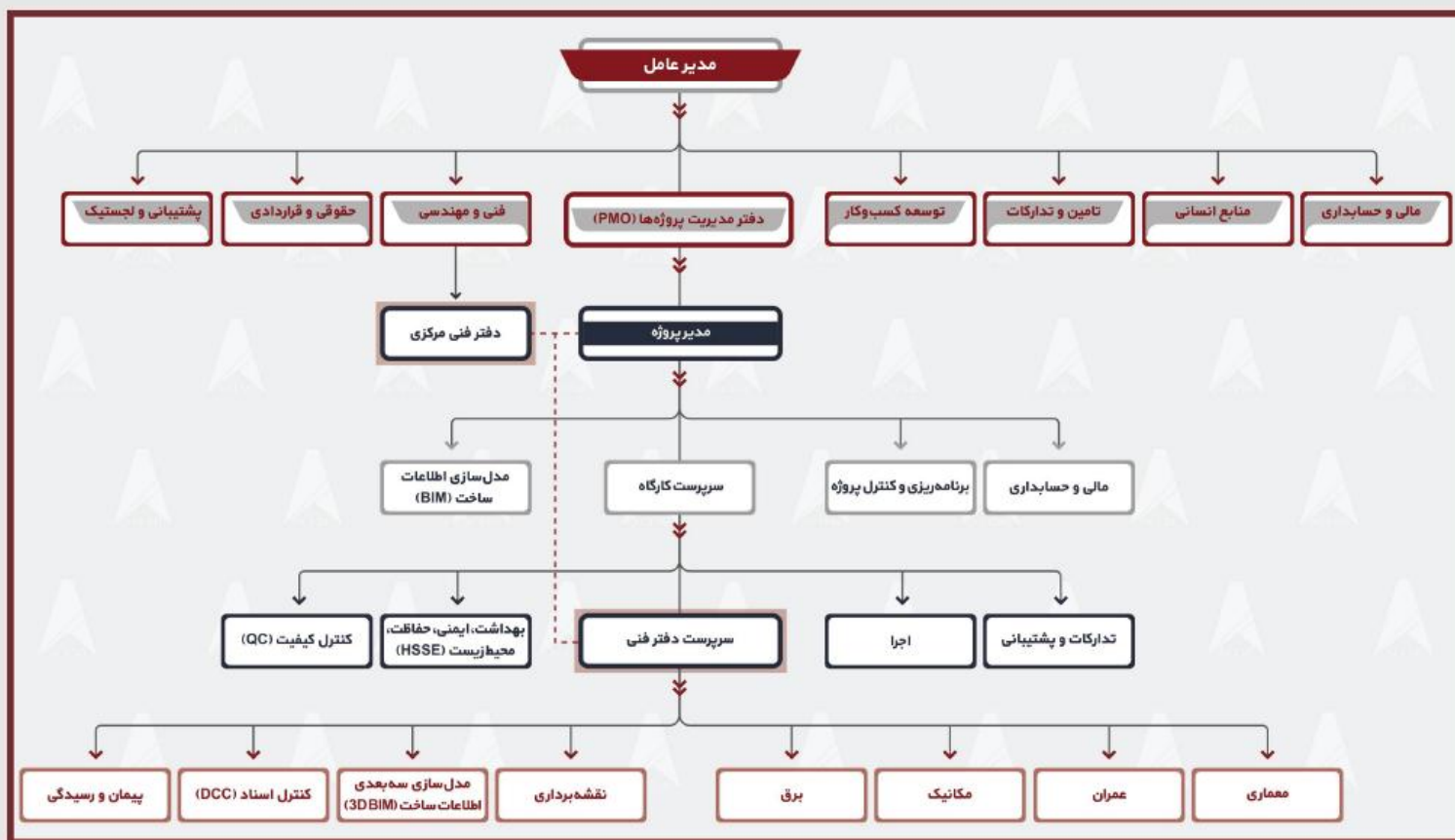
کواهینامه حرفه‌ای

نوع: مدیریت دفتر فنی (PEO)

نوع دوره: مهارت دفتر فنی	دیارتمان: مدیریت دفتر فنی
مدرس: مهندس میثم جواد	
پیش نیاز: ساختار دفتر فنی و فرایند پیاده سازی آن نقشه خوانی و تهیه نقشه‌های شاپ (سازه و معماری) متره و برآورد بر اساس فهرست بهای ابنیه و نرم افزار مربوطه روش اجرا و تحویل پروژه، اصول قراردادهای و ارائه پیشنهاد قیمت	

dralavipour.com

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



شکل ۸. چارت سازمانی تصویب شده در کارگروه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

کارشناسان / مدیران										محدوده‌های دانشی
کارشناس نقشه‌برداری	کارشناس مدل‌سازی سه‌بعدی اطلاعات ساخت (3D BIM)	کارشناس کنترل اسناد (DCC)	کارشناس پیمان و رسیدگی	کارشناس برق	کارشناس مکانیک	کارشناس عمران	کارشناس معماری	سرپرست دفتر فنی	مدیر دفتر فنی	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	فرایند طراحی و پیاده‌سازی دفتر فنی
			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	قراردادها، آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و نشریات فنی نظام فنی و اجرایی
			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	متره و برآورد، صورت وضعیت، قهارس بها
	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	نقشه‌خوانی و روش‌های ساخت
			✓					✓	✓	تحلیل تأخیرات و مدیریت ادعا برای مدیر و سرپرست دفتر فنی و کارشناس پیمان و رسیدگی
				✓	✓	✓	✓			تحلیل تأخیرات و مدیریت ادعا برای کارشناس دفتر فنی
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	گزارش‌دهی و مکاتبات
		✓								مدیریت اسناد و مدارک پروژه و تدوین گزارش‌ها به همراه پیاده‌سازی نرم‌افزاری
	✓									نرم‌افزارهای مدل‌سازی
✓										نقشه‌برداری و تسلط بر کار با دوربین و نرم‌افزار
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	توسعه فردی
								✓	✓	مدیریت ساخت برای مدیر و سرپرست دفتر فنی
			✓	✓	✓	✓	✓			مدیریت ساخت برای کارشناس دفتر فنی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پاییز ۱۴۰۴

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱- تعریف پیمان، پروژه و فهرس بهای واحد پایه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱- تعریف پیمان، پروژه و فهرس بهای واحد پایه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادها

❖ در مدیریت ساخت، چه بر اساس چارچوب‌های بین‌المللی و چه مطابق نظام فنی و اجرایی کشور، **پیمان** (Contract) نقطه آغازین ارتباط حقوقی، مالی و فنی **پروژه‌های صنعت ساخت** است.

❖ AACE International Recommended Practices

○ اهمیت تعریف دقیق **دامنه کار** (Scope Definition)

○ هماهنگی بین **نقشه‌های اجرایی، مشخصات فنی و شرایط پیمان**

❖ CSI Master Format

○ ساختار پروژه

✓ اجزای قابل **اندازه‌گیری**

✓ **قیمت‌گذاری و مبنای یکسانی برای صورت وضعیت، برآورد و کنترل هزینه**

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱- تعریف پیمان، پروژه و فهرس بهای واحد پایه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادها

❖ در مدیریت ساخت، چه بر اساس چارچوب‌های بین‌المللی و چه مطابق نظام فنی و اجرایی کشور، **پیمان (Contract)** نقطه‌ی شروع ارتباط حقوقی، مالی و فنی پروژه‌های صنعت ساخت است.

❖ AACE International Recommended Practices

○ اهمیت تعریف دقیق **دامنه کار** (Scope Definition)

○ هماهنگی بین **نقشه‌های اجرایی، مشخصات فنی و شرایط پیمان**

❖ CSI Master Format

○ ساختار پروژه

✓ اجزای قابل اندازه‌گیری

✓ قیمت‌گذاری و مبنای یکسانی برای صورت وضعیت، برآورد و کنترل هزینه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ نکات اساسی و مشترک در رویکرد بین‌المللی و داخلی:

○ تعریف دقیق دامنه کار (Scope) برای جلوگیری از ابهام در برآورد و پرداخت‌ها.

○ **استانداردسازی واحدهای اندازه‌گیری و قیمت‌گذاری**

○ **تضمین مستندسازی**

○ شفافیت برای **کاهش اختلافات**

○ **تسریع فرایند پرداخت**

تسلط بر اسناد و مدارک پیمان، ساختار پروژه و **فهارس بهای واحد پایه ابلاغی**، یک ضرورت حرفه‌ای است

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

موضوع	استانداردهای آمریکا	استانداردهای ایران	شباهت‌ها / تفاوت‌ها
چارچوب مدیریت پیمان	PMI PMBOK – پیمان به عنوان بخشی از فرایند مدیریت تدارکات (Procurement) با تمرکز بر تعریف دامنه، شرایط پرداخت و تغییرات	شرایط عمومی پیمان (نشریه ۴۳۱) – تعریف دقیق روابط، مسئولیت‌ها، ضوابط تغییر مقادیر و تعدیل	هر دو بر شفافیت، قابلیت سنجش و الزام‌آوری تأکید دارند
ساختار اقلام کاری	CSI Master Format – تقسیم پروژه به Divisions و Sections برای قیمت‌گذاری و مستندسازی	فهارس بهای واحد پایه – تقسیم پروژه به فصل‌ها و ردیف‌های کاری استاندارد	هر دو سیستم، زبان مشترک بین ذی‌نفعان ایجاد می‌کنند ولی ساختار Master Format جامع‌تر و قابل بومی‌سازی است
روش قیمت‌گذاری	AACE-RP استفاده از نرخ‌های واحد بر اساس داده‌های تاریخی و شاخص‌های منطقه‌ای	نرخ‌های واحد در فهارس بهای واحد پایه که سالانه به روزرسانی می‌شود	آمریکا انعطاف‌پذیرتر در تعدیل نرخ‌ها ایران وابسته به شاخص‌های تعدیل ابلاغی نظام فنی و اجرایی
مدیریت تغییرات (Change Management)	فرایند رسمی ثبت و تأیید تغییرات در PMBOK و AACE	فصل تغییر مقادیر کار در شرایط عمومی پیمان و بخشنامه‌های نظام فنی و اجرایی	هر دو به ثبت مکتوب و مستند تغییرات تأکید دارند
ابزارها و فناوری‌ها	استفاده از نرم‌افزارهای مدیریت هزینه مثل Primavera (Contract Management, Procure BIM و)	نرم‌افزارهای بومی مانند تکسا (Taksa)، تدبیر، تدکار و اکسل تخصصی	هر دو بر دیجیتال‌سازی فرایندها تأکید دارند ولی در ایران بومی‌سازی ابزارها بیشتر است
تضمین کیفیت مستندات	استانداردهای ISO 9001 و AACE RP 31R-03 برای کنترل مستندات	الزام به مستندسازی طبق مفاد پیمان و دستورالعمل‌های نظام فنی و اجرایی	هدف مشترک دارند که کاهش اختلافات و افزایش شفافیت است

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ انواع قراردادهای صنعت ساخت

○ روش‌های اجرا و تحویل پروژه (Project Delivery System)

- ✓ قراردادهای سنتی (سه عاملی) (Design-Bid-Build)
- ✓ قرارداد طرح و ساخت (DB or Design-Build)
- ✓ قرارداد کلید در دست (Turnkey)
- ✓ قرارداد مدیریت ساخت کارگزار (CM or Construction Management)
- ✓ قراردادهای مشارکت عمومی-خصوصی (PPP or Public-Private-Partnership)
- قرارداد ساخت، بهره‌برداری و انتقال (BOT or Build-Operation-Transfer)
- قرارداد ساخت، مالکیت، بهره‌برداری و انتقال (BOOT or Build-Own-Operation-Transfer)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ انواع قراردادهای صنعت ساخت

○ روش‌های اجرا و تحویل پروژه (Project Delivery System)

✓ قرارداد طراحی، تامین و ساخت (EPC or Engineering-Procurement and Construction)

✓ قرارداد طراحی، تامین و مدیریت ساخت (EPCM or Engineering-Procurement and Construction Management)

○ روش‌های پرداخت

✓ قرارداد با مبلغ مقطوع (lump Sum)

✓ قرارداد با حداکثر مبلغ تضمین شده (GMP or Guaranteed Maximum Price)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ نظام‌های حاکم بر پیمان و سلسله مراتب عوامل

- ✓ چارچوب قانونی و اجرایی
- ✓ روابط بین ذی‌نفعان پروژه
 - کارفرما
 - مهندس مشاور
 - پیمانکار

شناخت دقیق نظام‌های حاکم بر پیمان و سلسله مراتب عوامل در هر قسمت، به کارشناسان دفتر فنی و مدیران پروژه کمک می‌کند تا از بروز تعارض منافع، دوباره‌کاری‌ها، و تأخیرات جلوگیری کنند

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

گروه اول:

رعایت کامل مفاد از سوی تمامی عوامل الزامی و لازم‌الاجرا و غیر قابل تغییر است.
مانند: فرم پیمان‌ها، ضمانت‌نامه‌ها، استانداردهای فنی و...

گروه دوم:

بطور کلی و برای موارد عادی است. برحسب مورد دستگاههای اجرایی، مهندسان مشاور، پیمانکاران و عوامل دیگر می‌توانند به تشخیص خود مفاد دستورالعمل و یا ضوابط و معیارهای آنرا باتوجه به کارمورد نظر و در حدود قابل قبولی که در دستورالعمل تعیین شده تغییر دهند.
مانند: حق الزحمه مهندسان مشاور

گروه سوم:

برای راهنمایی و ارشاد دستگاههای اجرایی و مهندسان مشاور، پیمانکاران و سایر عوامل تهیه شده است.
در صورتی که دستگاههای اجرایی و مهندسان مشاور روش‌های بهتری داشته باشند، اجباری نیست.
مانند: شرایط عمومی پیمان‌های EP

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ نظام‌های حاکم بر پیمان و سلسله مراتب عوامل

✓ **شرایط عمومی پیمان** (نشریه ۴۳۱۱ سازمان برنامه و بودجه)

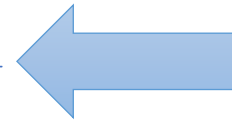
○ **اصلی‌ترین سند حقوقی** روابط کارفرما، مشاور و پیمانکار

✓ آیین‌نامه **معاملات دولتی**

○ چارچوب مناقصه و انعقاد قراردادها

✓ **بخشنامه‌های** سازمان برنامه و بودجه (نظام فنی و اجرایی)

○ تعیین معیارها و استانداردهای اجرایی



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

- دهه ۴۰ ← افزایش استخراج و فروش نفت
- اوایل دهه ۵۰ ← افزایش قیمت جهانی نفت ← قیمت هر بشکه نفت خام اوپک: سال ۱۳۴۸ = ۱.۲ دلار ▲ سال ۱۳۵۳ = ۱۱ دلار
- افزایش درآمد کشور ← شروع پروژه‌ها و طرح‌های عمرانی
- نبود مرجع فنی و قیمتی برای پروژه‌های کشور ← برآوردهای غیر واقعی مشاوران و پیمانکاران
- قیمت تمام شده بیش از حد متعارف پروژه‌ها ← تورم اقتصادی
- جهت مهار تورم: تصویب قانون برنامه و بودجه ۱۳۵۱/۱۰/۱۲
- تعریف طرح عمرانی در صنعت ساخت ایران

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

دهه ۵۰:
سالهای ۱۳۵۵، ۱۳۵۷ و ۱۳۵۹

دهه ۶۰:
سالهای ۱۳۶۱ و ۱۳۶۲

دهه ۷۰:
سالهای ۱۳۷۰، ۱۳۷۷ و ۱۳۷۹

دهه ۸۰:
سالهای ۱۳۸۰ الی ۱۳۸۸

سالهای ۱۳۸۹، ۱۳۹۰ و ۱۳۹۱
ابلاغ نشد

دهه ۹۰:
بطور منظم از ۱۳۹۲ تا اکنون
تغییرات در رشته و رشته‌ها

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ تاریخچه‌ی فهرس بها

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

- سال ۱۳۵۵ مطابق ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه
- اولین فهرست بها در رشته راه و ساختمان

✓ طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای = طرح‌های عمرانی

- به تفکیک جغرافیایی

- **ملی:** جنبه استراتژیک، از لحاظ سرمایه‌گذاری بزرگ و از نظر تکنولوژی پیچیده و آثار مترتب فراتر از یک منطقه دارند
- **استانی:** خاص ناحیه و منطقه‌ای، اجرا با امکانات مشترک محلی و ملی، موثر در پیشرفت همان استان است.

✓ طرح‌های که مشخصات طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای را ندارند ← **طرح‌های غیر عمرانی**

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ طرح عمرانی

طرح عمرانی: منظور مجموعه عملیات و خدمات مشخصی است که بر اساس **مطالعات توجیهی فنی و اقتصادی** یا **اجتماعی** که توسط **دستگاه اجرایی** انجام می‌شود طی **مدت معین** و با **اعتبار معین** برای تحقق بخشیدن به هدف‌های برنامه عمرانی پنج ساله به صورت سرمایه‌گذاری ثابت شامل **هزینه‌های غیرثابت** وابسته در **دوره مطالعه**، **اجرا** یا **مطالعات** اجرا می‌گردد. تمام یا قسمتی از هزینه‌های اجرای آن از محل **اعتبارات عمرانی** تامین می‌شود و به سه **نوع انتفاعی و غیرانتفاعی و مطالعاتی** تقسیم می‌گردد.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ طرح عمرانی

▪ **طرح عمرانی انتفاعی:** در مدت معقول پس از شروع بهره‌برداری علاوه تامین هزینه های جاری و استهلاک سرمایه سود متناسبی به تبعیت از سیاست دولت را نیز عابد نماید.

▪ **طرح عمرانی غیر انتفاعی:** منظور طرحی است که برای انجام برنامه‌های رفاه اجتماعی و عملیات زیربنایی و یا احداث ساختمان و تاسیسات جهت تسهیل کلیه وظایف دولت اجرا می‌گردد و هدف اصلی آن حصول درآمد نیست.

▪ **طرح مطالعاتی:** منظور طرحی است که بر اساس قرارداد بین سازمان و یا سایر دستگاه‌های اجرایی با موسسات علمی و یا مطالعاتی متخصص برای بررسی خاصی اجراء می‌گردد.

[illegible]

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

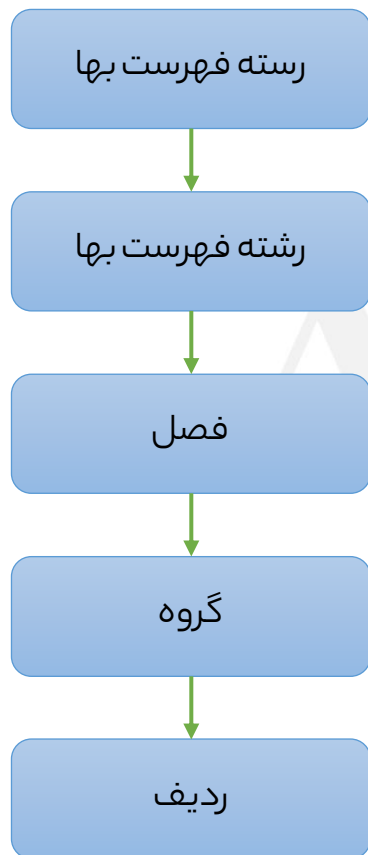
- ارکان اصلی نظام فنی و اجرایی

- ابزار کلیدی **برآورد و کنترل**
- ابزار کاربردی **صورت وضعیت نویسی**
- اساس دفاع از **مطالبات پیمانکار**

قانون برنامه و بودجه توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در قالب فهرست بها

مطابق تبصره ۱ ماده ۸۵ قانون محاسبات عمومی **مبنای تهیه برآورد اولیه** است.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

- رسته ساختمان و ساختمان صنعتی
- رسته راه و ترابری
- رسته مهندسی آب
- رسته کشاورزی و منابع طبیعی
- رسته نیرو
- رسته معدن

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته ساختمان و ساختمان صنعتی**

۱۱- ابنیه

۱۲- تاسیسات مکانیکی

۱۳- تاسیسات برقی

۱۶- مرمت بناهای تاریخی

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته راه و ترابری**

۲۱- راه، راه‌آهن و باند فرودگاه

۲۲- راهداری

۲۳- نگهداری، تعمیر و روسازی ابنیه خطوط راه‌آهن

۲۴- کارهای دریایی و ساحلی

۲۷- سیستم علائم الکتریکی خطوط ریلی

۲۸- کلان راه‌سازی

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته مهندسی آب**

۳۱- خطوط انتقال آب

۳۲- شبکه توزیع آب

۳۳- چاه

۳۴- آبیاری و زهکشی

۳۵- سد سازی

۳۷- شبکه جمع‌آوری و انتقال فاضلاب

۳۸- انتقال و توزیع آب روستایی

۴۰- ساخت و ترمیم قنات

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته کشاورزی و منابع طبیعی**

۴۱- آبیاری تحت فشار

۴۲- آبخیزداری و منابع طبیعی

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته نیرو**

۸۱- خطوط زمینی انتقال و فوق توزیع نیروی برق

۸۲- خطوط هوایی انتقال و فوق توزیع نیروی برق

۸۳- پست‌های انتقال و فوق توزیع نیروی برق

۸۴- نگهداری و تعمیرات شبکه انتقال و فوق توزیع نیروی برق

۸۵- توزیع نیروی برق

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

○ رسته‌های فهرس بها سال ۱۴۰۴

• **رسته معدن**

۹۲- حفاری اکتشافی

• **رسته مدیریت شهری و روستایی**

۱۰۱- فضای سبز

پسماند

ترمیم و بازسازی نوار حفاری

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

ردیف	عنوان	تعداد ماده	شماره بخشنامه	نوع گروه
۱	شرایط عمومی پیمان‌های متعارف، سرجمع و تجمیع (نشریه ۴۳۱۱)	۵۵	102/1088-54843	اول
۲	شرایط عمومی پیمان‌های مهندسی، تأمین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب به‌صورت توأم (EPC) برای کارهای صنعتی	۷۷	105/18929-54/7105	اول
۳	شرایط عمومی پیمان‌های همسان طرح و ساخت غیرصنعتی (DB)	۲۰ فصل	101/85428	سوم
۴	شرایط عمومی پیمان‌های مهندسی، تأمین کالا و تجهیزات به‌صورت توأم (EP) برای کارهای صنعتی	۷۷	101/62703	سوم
۵	شرایط عمومی پیمان‌های تأمین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب به‌صورت توأم (PC)، برای کارهای صنعتی	۷۷	100/183406	سوم
۶	شرایط عمومی قرارداد همسان خرید تجهیزات (P) برای خریدهای خارجی	۴۲	101/220907	سوم
۷	شرایط عمومی پیمان‌های ساختمان و نصب (C) برای تأسیسات صنعتی و زیربنایی	۵۵	101/93008	سوم
۸	شرایط عمومی پیمان‌های ساختمانی به‌صورت سرجمع مترمربع زیربنا	۱۵	100/6405	اول
۹	شرایط عمومی پیمان اجرای کارهای رشته راه، باند فرودگاه و زیرسازی راه‌آهن به‌صورت سرجمع	۱۳	100/65637	اول
۱۰	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره	۳۷	105/842-54/2460	اول
۱۱	شرایط عمومی همسان قراردادهای مشاوره پژوهشی	۳۳	105/1670-54/2753	اول
۱۲	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مدیریت طرح	۶۰	105/54-735/201	اول
۱۳	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مهندسی ارزش	۳۰	100/1215919	اول
۱۴	شرایط عمومی قرارداد واگذاری لیسانس و دانش فنی برای فرایندهای تولید محصول	۴۵	101/165725	سوم
۱۵	شرایط عمومی قراردادهای آزمایشگاه مستقر در کارگاه و کنترل موردی	۳۷	100/151976	اول
۱۶	شرایط عمومی قراردادهای خدمات ژئوتکنیک و مقاومت مصالح	۳۷	101/107726	اول
۱۷	شرایط عمومی قراردادهای خدمات نقشه‌برداری	۳۷	101/120757	اول
۱۸	شرایط عمومی پیمان کارهای ابنیه صنعت نفت به روش فهرست‌بها	۵۵		
۱۹	شرایط عمومی پیمان‌های مهندسی، تأمین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب (EPC) اختصاصی صنعت نفت	۵۵		
۲۰	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مشاوره در صنعت نفت	۴۰		
۲۱	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات پژوهشی در صنعت نفت	۴۰		
۲۲	شرایط عمومی همسان قراردادهای خدمات مدیریت طرح در صنعت نفت	۴۰		
۲۳	شرایط عمومی پیمان‌های تعمیرات اساسی پالایشگاه‌ها، تأسیسات و خطوط لوله در صنعت نفت	۵۳		
۲۴	شرایط عمومی پیمان‌های شرکت ملی گاز ایران	۵ فصل		
۲۵	شرایط عمومی قراردادهای بالادستی نفت و گاز	۱۶		

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ انواع شرایط عمومی پیمان

✓ شرایط عمومی پیمان‌های متعارف، سرجمع و تجمیع (نشریه ۴۳۱۱)

✓ شرایط عمومی پیمان‌های همسان طرح و ساخت غیرصنعتی

✓ شرایط عمومی پیمان‌های مهندسی، تأمین کالا و ... کارهای صنعتی

✓ شرایط عمومی پیمان‌های تأمین کالا و تجهیزات، ساختمان و نصب ...

✓ شرایط عمومی پیمان‌های ساختمان و نصب

✓ شرایط عمومی پیمان‌های ساختمانی بصورت سرجمع مترمربع زیربنا

✓ شرایط عمومی پیمان اجرای کارهای رشته راه، باند فرودگاه و راه‌آهن

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ بخشنامه ۵۴/۸۴۲-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۰۳ - نشریه ۴۳۱۱

✓ شرایط عمومی پیمان متعارف، سر جمع و تجميع

○ روش تحویل و اجرا (Project Delivery System)

۲-۵. روش‌های اجرا و تحویل پروژه

مبنای اصلی تحقق اهداف نهایی پروژه، انتخاب روش اجرا و تحویل مناسب برای پروژه است. در واقع طبق تعریف انجمن مدیریت ساخت آمریکا:

«روش اجرا و تحویل پروژه یک استراتژی برای توافقات قانونی با یک نهاد/طرف است که کارفرما از آن برای سازمان‌دهی خدمات طراحی، ساخت، راه‌اندازی و نگهداری، از تعریف تا زمان بهره‌برداری، استفاده می‌کند.»

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شماره: ۱۰۲/۱۰۸۸۵۲/۸۴۲	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 ۵۱۴۸۹۸/۲۴۵۲۵ 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.	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ بخشنامه ۵۴/۸۴۲-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۰۳ - نشریه ۴۳۱۱

✓ شرایط عمومی پیمان متعارف، سر جمع و تجمیع

○ دامنه ی نفوذ

- روش تحویل پروژه طراحی - مناقصه - ساخت (DBB)
- روش پرداخت فهرست بهایی
- موضوع پیمان حمل و نقل، خرید مصالح، تجهیزات و ماشین آلات
- بیش از ۷۵ درصد برآورد هزینه پیمان، تجهیزات و ماشین آلات نباشد.
- طرح عمرانی

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ بخشنامه ۵۴/۸۴۲-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۰۳ - نشریه ۴۳۱۱

✓ شرایط عمومی پیمان متعارف، سر جمع و تجمیع

○ دامنه‌ی نفوذ

• طرح عمرانی

- قرارداد بر اساس فهرس بهای واحد پایه
- قرارداد بر اساس ضوابط تیپ سازمان برنامه و بودجه (مانند قراردادهای خدمات مشاوره)
- تمام یا قسمتی از بودجه: اعتبارات عمرانی دولت (عمرانی ملی، منطقه‌ای یا استانی)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ شرایط عمومی پیمان متعارف، سر جمع و تجميع

(بخشنامه ۵۴/۸۴۲-۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۱۳۸۷/۰۳/۰۳ - نشریه ۴۳۱۱)

○ پیمان سندی رسمی و الزام‌آور

○ متشکل از:

✓ موافقتنامه

✓ شرایط عمومی

✓ شرایط خصوصی

✓ برنامه زمانی کلی

✓ فهرست بها و مقادیر

✓ مشخصات فنی (عمومی، خصوصی، دستورالعمل‌ها و استانداردهای فنی)

✓ نقشه‌های اجرایی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ تعریف پیمان

- ✓ پیمان چارچوبی مشخص می‌کند که در آن مسئولیت‌ها، تعهدات، روش‌های پرداخت، زمان بندی، شرایط تغییر کار، و الزامات کیفی تعریف می‌شوند.
- ✓ مهم‌ترین بخش پیمان، **موافقتنامه** است.

- ضروری‌ترین بخش هر پروژه
- نظارت بر کل پروژه
- تعیین وظایف طرفین
- اولویت اول اسناد پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادها

❖ مشخصات طرفین موافقتنامه

❖ موضوع (تحويل شدنی‌های پیمان)

❖ اسناد و مدارک پیمان

✓ اولویت اسناد پیمان

اسناد تکمیلی که حین اجرای کاروبه منظور اجرای پیمان، به پیمانکار ابلاغ می شود بایستی طرفین پیمان مبادله می‌گردد نیز جز اسناد و مدارک پیمان به شمار می آید. این اسناد باید در چارچوب اسناد و مدارک پیمان تهیه شود. این اسناد، ممکن است به صورت مشخصات فنی، نقشه، دستور کار و صورت مجلس باشد.

در صورت وجود دوگانگی بین اسناد و مدارک پیمان، موافقتنامه پیمان بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد. هرگاه دوگانگی مربوط به مشخصات فنی باشد، اولویت به ترتیب با مشخصات فنی خصوصی، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی عمومی است و اگر دوگانگی مربوط به بهای کار باشد، فهرست بها بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد.

موافقتنامه
۱
این موافقتنامه به همراه شرایط عمومی و دیگر مدارک الحاقی آن یک مجموعه غیر قابل تفکیک است و پیمان نامیده می شود، در تاریخ بین که در این پیمان کارفرما نامیده می شود، از یک سو، و که در این پیمان، پیمانکار نامیده میشود، از سوی دیگر طبق مقررات و شرایطی که در اسناد و مدارک این پیمان درج شده است، منعقد می گردد.
ماده ۱. موضوع
موضوع پیمان، عبارتست از: ..
.....
.....
.....
.....
ماده ۲. اسناد و مدارک
این پیمان، شامل اسناد و مدارک زیر است:
الف) موافقتنامه.
ب) شرایط عمومی.
ج) شرایط خصوصی.
د) برنامه زمانی کلی.
هـ) فهرست بها و مقادیر کار.
و) مشخصات فنی (مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوصی)، دستورالعملها و استانداردهای فنی.
ز) نقشه ها.
اسناد تکمیلی که حین اجرای کاروبه منظور اجرای پیمان، به پیمانکار ابلاغ می شود بایستی طرفین پیمان مبادله می‌گردد نیز جز اسناد و مدارک پیمان به شمار می آید. این اسناد باید در چارچوب اسناد و مدارک پیمان تهیه شود. این اسناد، ممکن است به صورت مشخصات فنی، نقشه، دستور کار و صورت مجلس باشد.
در صورت وجود دوگانگی بین اسناد و مدارک پیمان، موافقتنامه پیمان بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد. هرگاه دوگانگی مربوط به مشخصات فنی باشد، اولویت به ترتیب با مشخصات فنی خصوصی، نقشه های اجرایی و مشخصات فنی عمومی است و اگر دوگانگی مربوط به بهای کار باشد، فهرست بها بر دیگر اسناد و مدارک پیمان اولویت دارد.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

موافقتنامه	
ماده ۳. مبلغ مبلغ پیمان (به حروف) و (به عدد) ریال است. مبلغ پیمان، با توجه به اسناد و مدارک پیمان، تغییر میکند. ضریب پیمان برابر است با	
ماده ۴. تاریخ تنفیذ، مدت، تاریخ شروع کار 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 می شود. پیمانکار متعهد است از تاریخ تعیین شده برای شروع کار، در مدت ماه نسبت به تجهیز کارگاه به منظور شروع عملیات موضوع پیمان، اقدام نماید.	
ماده ۵. دوره تضمین حسن انجام عملیات موضوع پیمان، از تاریخ تحویل موقت یا تاریخ دیگری که طبق ماده ۳۹ شرایط عمومی تعیین می شود، برای ماه از سوی پیمانکار، تضمین میگردد و طی آن به ترتیب ماده ۴۲ شرایط عمومی عمل می شود.	
ماده ۶. نظارت بر اجرای کار نظارت بر اجرای تعهدات پیمانکار طبق اسناد و مدارک پیمان، از طرف کارفرما به عهده به نشانی واگذار شده است که با توجه به مواد ۳۲ و ۳۳ شرایط عمومی انجام می شود.	
ماده ۷. نشانی دو طرف نشانی کارفرما: نشانی پیمانکار:	
نماینده کارفرما نام و نام خانوادگی امضاء	نماینده پیمانکار نام و نام خانوادگی امضاء

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

- ❖ مبلغ و ضریب پیمان
- ❖ تاریخ تنفیذ، مدت، تاریخ شروع کار
- ❖ دوره تضمین
- ❖ نظارت بر اجرای کار
- ❖ نشانی دو طرف

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شرایط خصوصی

۶

این شرایط خصوصی، در توضیح و تکمیل مواردی از شرایط عمومی پیمان است که تعیین تکلیف برخی ازموارد

در آنها، به شرایط خصوصی پیمان موکول شده است و هیچگاه نمی تواند مواد شرایط عمومی پیمان را نقض کند. از این رو، هرگونه نتیجه گیری و تفسیر مواد مختلف این شرایط خصوصی، به تنهایی و بدون توجه به مفاد ماده مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان، بی اعتبار است. شماره و حروف بکار رفته در مواد این شرایط خصوصی، همان شماره و حروف مربوط به آن در شرایط عمومی پیمان است.

اگر شرایط عمومی مصوب سازمان برنامه و بودجه همراه اسناد و مدارک پیمان نباشد، شرایط عمومی ابلاغ شده از سوی سازمان برنامه و بودجه به شماره مورخ
..... بر این پیمان حاکم است.

ماده ۱۷ - الف) پیمانکار متعهد است که برای اجرای موضوع پیمان، تعداد نفر / ماه کارشناس خارجی با تخصصهای تعیین شده در زیر، به کار گمارد.

ماده ۱۸ - ب) آخرین مهلت پیمانکار، برای ارائه برنامه زمانی تفصیلی اجرای کار، روز از تاریخ مبادله پیمان است.

جزئیات روش تهیه برنامه زمانی تفصیلی و بهنگام کردن آن، به شرح زیر است.

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای



شرایط خصوصی بیماران



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شرایط خصوصی	۲
ماده ۱۸-هـ) گزارش پیشرفت کار پیمانکار باید دارای جزئیات زیر باشد.	
ماده ۲۰-الف) کارفرما امکانات و تسهیلات تجهیز کارگاه، از قبیل ساختمان، راه، آب، برق، مخابرات و سوخت را که در زیر تعیین شده است، در اختیار پیمانکار قرار می دهد.	
ماده ۲۰-ب و ۲۰-ز) کارفرما، به شرح زیر، مصالح، تجهیزات و ماشین آلات را تامین می کند.	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ شرایط خصوصی پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه

شرایط خصوصی

۳

۲۰۵۵هـ - ه) پیمانکار باید مشخصات تعیین شده در زیر را در تامین ماشین آلات رعایت کند.

۲۰۵۵هـ - ج) پیمانکار متعهد است که برای کارکنان کارفرما، مهندس مشاور و آزمایشگاه، به شمار افراد زیر، دفتر کارگاهی، مسکن کارگاهی و غذا، به تفکیک و به شرح و مشخصات زیر، تامین کند:

۲۱۵۵هـ - ج) قسمتهایی از موضوع پیمان که پیمانکار بایده بیمه کند و همچنین موارد یا حوادثی که باید مشمول بیمه گردد، به شرح زیر است:

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

شرایط خصوصی پیمان



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شرایط خصوصی

۴

۲۱۵۵۱۵- و) چگونگی پرداخت هزینه احداث و نگهداری راههای انحرافی به پیمانکار، به شرح زیر است:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

۲۲۵۵۱۵- الف) شمار نسخه های نقشه ها و مشخصات فنی که بدون دریافت هزینه در اختیار پیمانکار قرار می گیرد، به شرح زیر است:

.....

.....

.....

.....

.....

۲۲۵۵۱۵- ح) شمار نسخه ها و مشخصات دستورالعملهای راه اندازی، تعمیر، نگهداری و راهبری نقشه های چون ساخت که پیمانکار تهیه میکند، به شرح زیر است:

.....

.....

.....

.....

.....

۲۴۵۵۱۵- ب) پیمانکار موظف است که در انتخاب پیمانکاران جزء، موارد زیر را رعایت کند.

.....

.....

.....

.....

.....

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ شرایط خصوصی پیمان

[illegible]

شرایط خصوصی پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شرایط خصوصی	۶
ماده ۳۵۵. دریافت وجوه سپرده تضمین حسن انجام کار پیمان، طبق مصوبه شماره مورخ هیأت وزیران، است.	
ماده ۳۶۵. میزان، روش پرداخت و نحوه واریز پیش پرداخت پیمان، طبق مصوبه شماره مورخ هیأت وزیران است.	
ماده ۳۸۵- الف) میزان و ترتیب پرداختهای ارزی به پیمانکار، برای متخصصان خارجی، به شرح زیر است:	
ماده ۳۸۵- ب) کارفرما ارز موردنیاز برای تامین مصالح و تجهیزات زیر را ازخارج ازکشورتامين ميكند.	
ماده ۳۸۵- ج) کارفرما ارز مورد نیاز برای خرید ماشین آلات و ابزار خاصی که در زیر نامبرده شده است را طبق شرایط زیر تامین می کند.	

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ شرایط خصوصی پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

[illegible]

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

 شرایط خصوصی پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شرایط خصوصی	۸
ماده ۵۰-الف) در صورت اتمام پیش از موعد کار، کارفرما هزینه تسریع کار را به نحو تعیین شده در زیر، به پیمانکار پرداخت می کند.	
..... 	
ماده ۵۰-ب) خسارت تاخیر غیر مجاز پیمان (ناشی از کار پیمانکار) ، به میزان و ترتیب زیر، از پیمانکار وصول می شود.	
..... 	
نماینده کارفرما نام و نام خانوادگی امضا	نماینده پیمانکار نام و نام خانوادگی امضا

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ شرایط خصوصی پیمان

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ جایگاه دفتر فنی (PEO – Project Engineering Office) در فاز اجرا

✓ مستندسازی عملیات اجرایی

- تولید آنالیز بهای **اقدام کارهای جدید**
- **تنظیم، بررسی، ارسال و دفاع از صورت وضعیت‌های (کارکرد و تعدیل) موقت و قطعی**
- **کنترل مقادیر واقعی** کارهای انجام شده با فهرست مقادیر منضم به پیمان
- تولید دفترچه **تغییر مقادیر** احجام کار
- ترسیم **نقشه‌های چون ساخت** (As Built)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ اهمیت تعریف درست پروژه در صورت وضعیت نویسی

ACEMI

اگر مرزها و دامنه‌ی پروژه از ابتدا به درستی تعریف نشود!

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ اهمیت تعریف درست پروژه در صورت وضعیت نویسی

✓ ابهام در متره و برآورد اولیه

○ **اختلاف** بین **مهندس مشاور**، **کارفرما** و **پیمانکار** در احجام کارکرد

✓ **اختلاف** در **تغییر مقادیر کار** و **هزینه‌های غیر قابل پیش‌بینی**

✓ **عدم شفافیت** در مستندسازی هزینه‌های انجام کار

○ **عودت صورت وضعیت‌ها** از سمت دستگاه نظارت مقیم یا مهندس مشاور و کارفرما

○ **تاخیر در پرداخت** صورت وضعیت‌های موقت

○ **بروز مسائل و مشکلات** در **جریان نقدینگی** پروژه

○ **تاخیر در پیشرفت فیزیکی** عملیات اجرایی

○ **ایجاد ادعا و اختلاف**

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ اهمیت تعریف درست پروژه با فهرست بهای واحد پایه

✓ نحوه‌ی استفاده درست از فهرس بهای واحد پایه

تعریف صحیح پروژه

فازهای پروژه

بسته‌های کاری

استفاده درست از فهرس بهای واحد پایه

اگر پروژه صحیح و استاندارد تعریف نشود! چه پیامدهایی دارد؟

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ اهمیت تعریف درست پروژه با فهرست بهای واحد پایه

ردیف‌های فهرست بها یا استفاده نمی‌شوند یا دچار **تداخل** می‌شوند

تعریف نادرست پروژه

❖ راهکار در دفتر فنی:

✓ هر ردیف در **فهرست بها** باید به یک **آیتم اجرایی واقعی** در پروژه اختصاص داده شود.

✓ دفتر فنی در همان فاز **طراحی** یا **مناقصه**، باید **تطابق بین اقلام** (بسته‌های کاری) **پروژه** و **ردیف‌های فهرست بها** را بررسی، تایید و

گزارش نماید.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شماره :	۱۴۰۳/۷۴۲۹۴۸
تاریخ :	۱۴۰۳/۱۲/۲۹
موضوع: ابلاغ فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴	
به استناد ماده (۳۴) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور و آیین‌نامه نظام فنی و اجرایی یکپارچه کشور (موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۷۶۹۷/ت/۲۵۲۵۴ هـ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۸ هیئت وزیران) و ماده (۲۳) قانون برنامه و بودجه؛ به پیوست «فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴» از نوع لازم‌الاجرا که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است؛ ابلاغ می‌شود. این فهرست بهای 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.	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرس بهای واحد پایه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

فهرست مطالب	شماره صفحه
دستورالعمل کاربرد	۱
کلیات	۴
فصل اول. عملیات تخریب و برچیدن	۷
فصل دوم. عملیات خاکی با دست	۱۹
فصل سوم. عملیات خاکی با ماشین	۲۴
فصل چهارم. عملیات بنایی با سنگ	۳۵
فصل پنجم. قالب بندی غیر فولادی	۴۰
فصل ششم. قالب بندی فولادی	۴۶
فصل هفتم. کارهای فولادی با میلگرد	۵۶
فصل هشتم. بتن درجا	۶۱
فصل نهم. کارهای فولادی سنگین	۶۷
فصل دهم. سقف تیرچه و بلوک	۸۰
فصل یازدهم. آجرکاری و شفته ریزی	۸۵
فصل دوازدهم. بتن پیش ساخته و بلوک چینی	۹۳
فصل سیزدهم. عایق کاری رطوبتی	۱۰۵
فصل چهاردهم. عایق کاری حرارتی و پوشش های مقاوم در برابر آتش	۱۰۹
فصل شانزدهم. کارهای فولادی سبک	۱۱۸
فصل هفدهم. کارهای آلومینیومی	۱۳۲
فصل هجدهم. اندودکاری و بندکشی	۱۳۹
فصل نوزدهم. کارهای چوبی	۱۵۰
فصل بیستم. کاشی کاری با کاشی های سرامیکی	۱۶۲
فصل بیست و یکم. فرش موزاییک و کفپوش بتنی	۱۶۸
فصل بیست و دوم. کارهای سنگی با سنگ پلاک	۱۷۳

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

فصل بیست و سوم. کارهای پلاستیکی و پلیمری	۱۸۸
فصل بیست و چهارم. شیشه و نصب آن	۲۰۵
فصل بیست و پنجم. رنگ آمیزی	۲۱۱
فصل بیست و ششم. زیراساس و اساس	۲۱۹
فصل بیست و هفتم. آسفالت	۲۲۳
فصل بیست و هشتم. حمل و نقل	۲۲۸
فصل بیست و نهم. کارهای دستمزدی	۲۳۳
پیوست ۱. مصالح پای کار	۲۳۵
پیوست ۲. ضریب طبقات	۲۳۹
پیوست ۳. شرح اقلام هزینه های بالاسری	۲۴۱
پیوست ۴. ضریب منطقه	۲۴۳
پیوست ۵. دستورالعمل تجهیز و برچیدن کارگاه	۲۴۴
پیوست ۶. کارهای جدید	۲۵۴

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

- معرفی ساختار فهرست بها
- چگونگی استفاده از فهرست بها
- نحوه‌ی برآورد هزینه اجرای کار، تهیه فهرست مقادیر کار پروژه
- تعریف مفاهیم اولیه:
 - ردیف و نحوه‌ی شماره‌گذاری هر ردیف
 - ردیف‌های پایه و غیرپایه (ردیف‌های ستاره‌دار)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۸. به منظور سهولت دسترسی به ردیف‌های مورد نیاز، شماره و شرح مختصر گروه‌های این فصل در جدول زیر درج شده است:

شماره گروه	شرح مختصر گروه
۰۱	بوته‌کشی، کندن و جابجایی نهال و درخت
۰۲	سوراخ‌کاری و شیارزنی
۰۳	تخریب کلی ساختمان با مصالح بنایی، خشتی و چینه‌ای
۰۴	تخریب سطوح، تفکیک و دسته‌بندی کردن و برچیدن سنگ لاشه و قلوه
۰۵	برچیدن فرش کف، سفال بام، عایق، جدول و تراشیدن اندود
۰۶	برچیدن کارچوبی، صفحات پیش‌ساخته، کفپوش، دیوارپوش و شیشه نشکن
۰۷	برچیدن کار فولادی
۰۸	برچیدن تاسیسات مکانیکی و برقی
۰۹	کندن و تراشیدن آسفالت و برش بتن

فهرست بها سال ۱۴۰۴

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف و نحوه‌ی شماره‌گذاری هر ردیف

A	B	C	C	D	D	E	E
رسته	رسته	شماره فصل	شماره فصل	شماره گروه	شماره گروه	شماره ردیف	شماره ردیف
۱	۱	۰	۱	۰	۲	۰	۱
۱۱۰۱۰۲۰۱							
سوراخ‌کردن سطوح بنایی، به سطح مقطع تا ۰/۰۵ مترمربع به انضمام بریدن میلگردها در صورت لزوم.							

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۲. نحوه برآورد هزینه اجرای کار و تهیه فهرست بها و مقادیر کار

۱-۲. شرح ردیف های این فهرست بها، به نحوی تهیه شده است که اقلام عمومی کارهای رشته ابنیه، رسته ساختمان و ساختمان صنعتی را پوشش دهد. در مواردی که مشخصات فنی و اجرایی ویژه ای مورد نیاز کار باشد، که اقلام آن با شرح ردیف های این فهرست بها تطبیق نکند، شرح ردیف مناسب برای آن اقلام، تهیه و در انتهای گروه مربوط، با شماره ردیف جدید درج می شود. این ردیف ها، با علامت ستاره مشخص و به عنوان ردیف های ستاره دار نامیده می شوند. لازم است مشخصات فنی اقلام ستاره دار در مشخصات فنی خصوصی درج شود. بهای واحد ردیف های ستاره دار، با روش تجزیه قیمت و بر اساس قیمت های دوره مبنای این فهرست، محاسبه و در برابر ردیف مورد نظر درج می شود. هرگاه دستورالعملی برای ردیف های ستاره دار مورد نیاز باشد، متن لازم تهیه و به انتهای الزامات فصل مربوط با شماره جدید اضافه می شود.

۲-۲. به منظور سهولت دسترسی به ردیف های مورد نیاز و امکان درج ردیف های جدید، ردیف های هر فصل با توجه به ماهیت آن ها، به گروه ها یا زیر فصل های جداگانه ای با شماره مشخص تفکیک شده است. شماره ردیف های فهرست بها، شامل شش رقم است که به ترتیب از سمت چپ، دو رقم اول به شماره فصل، دو رقم بعدی به شماره گروه یا زیر فصل و دو رقم آخر به شماره ردیف در هر گروه یا زیر فصل، اختصاص داده شده است.

۳-۲. برای هر یک از اقلامی که در کلیات یا الزامات فصل ها، بهای آن ها به صورت درصدی از بهای واحد ردیف یا ردیف هایی، یا روش دیگر، تعیین شده است، باید ردیف جداگانه ای با شماره و شرح مناسب در گروه مربوط پیش بینی شود و بهای واحد آن که به روش تعیین شده محاسبه می شود، در مقابل ردیف یاد شده درج شود. در صورتی که برای تعیین بهای واحد یک قلم از کار، بیش از یک اضافه (یا کسر) بها پیش بینی شده باشد، جمع جبری اضافه یا کسرها ملاک عمل خواهد بود. این اقلام ردیف های پایه محسوب می شوند.

۴-۲. بهای واحد ردیف هایی که شرح آن ها در این فهرست بها موجود است، اما بدون بهای واحد هستند، به روش درج شده در بند ۱-۲، تعیین می شوند و این اقلام نیز ردیف های ستاره دار محسوب می شوند.

۵-۲. شرح و بهای واحد ردیف های غیربایه موضوع بند ۱-۲، و بهای واحد ردیف های غیربایه موضوع بند ۴-۲، باید هنگام بررسی برآورد هزینه اجرای کار، به تصویب دستگاه اجرایی برسد.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادها

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه

▪ دارای شرح، واحد بها و بهای واحد

• ردیف غیر پایه (ستاره دار)

▪ دارای شرح، واحد بها و بدون بهای واحد

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۳-۲. برای هر یک از اقلامی که در کلیات یا الزامات فصل‌ها، بهای آن‌ها به صورت درصدی از بهای واحد ردیف یا ردیف‌هایی، یا روش دیگر، تعیین شده است، باید ردیف جداگانه‌ای با شماره و شرح مناسب در گروه مربوط پیش‌بینی شود و بهای واحد آن که به روش تعیین شده محاسبه می‌شود، در مقابل ردیف یاد شده درج شود. در صورتی که برای تعیین بهای واحد یک قلم از کار، بیش از یک اضافه (یا کسر) بها پیش‌بینی شده باشد، جمع جبری اضافه یا کسرها ملاک عمل خواهد بود. این اقلام ردیف‌های پایه محسوب می‌شوند.

۴-۲. بهای واحد ردیف‌هایی که شرح آن‌ها در این فهرست بها موجود است، اما بدون بهای واحد هستند، به روش درج شده در بند ۱-۲، تعیین می‌شوند و این اقلام نیز ردیف‌های ستاره‌دار محسوب می‌شوند.

۵-۲. شرح و بهای واحد ردیف‌های غیرپایه موضوع بند ۱-۲، و بهای واحد ردیف‌های غیرپایه موضوع بند ۴-۲، باید هنگام بررسی برآورد هزینه اجرای کار، به تصویب دستگاه اجرایی برسد.

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

- شماره ردیف
- شرح ردیف
- واحد
- بهای واحد

۶-۲. در کارهایی که از طریق مناقصه عمومی واگذار می‌شود، چنانچه جمع مبلغ برآورد ردیف‌های ستاره‌دار، نسبت به جمع مبلغ برآورد ردیف‌های فهرست بها (پایه و غیرپایه) بدون اعمال هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، در این رشته، بیشتر از سی (۳۰) درصد باشد، لازم است دستگاه اجرایی قبل از انجام مناقصه، شرح و بهای واحد تمامی ردیف‌های ستاره‌دار در آن رشته را، پس از تصویب، همراه با تجزیه قیمت مربوط، به دبیرخانه شورای عالی فنی، در سازمان برنامه و بودجه کشور ارسال دارد تا پس از رسیدگی و تصویب توسط شورای عالی فنی (بر اساس دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب ردیف‌های ستاره‌دار)، ملاک عمل قرار گیرد. در کارهایی که از طریق مناقصه محدود یا ترک تشریفات مناقصه واگذار می‌شوند، سقف یاد شده به ترتیب پانزده (۱۵) و ده (۱۰) درصد خواهد بود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پیوست بخشنامه شماره	۳۴۰۰۱	مورخ	۱۳۹۵/۰۲/۰۷	صفحه ۱ از ۲
موضوع: دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب ردیف‌های ستاره‌دار				
۱- تعاریف واژه‌های مورد استفاده در این دستورالعمل دارای تعاریف زیر هستند: ۱-۱- فهرست بهای واحد پایه مجموعه‌هایی که با همین عنوان، در رشته‌ها و رشته‌های مختلف، توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ابلاغ می‌شود. ۲-۱- قیمت پایه قیمت درج‌شده در ستون "بهای واحد" فهرست‌های پایه ۳-۱- ردیف‌های ستاره‌دار به ردیف‌هایی اطلاق می‌شود که مورد نیاز کار بوده ولی در رشته فهرست‌های بهای واحد پایه مورد استفاده در برآورد هزینه پروژه، شرح ردیف و یا قیمت واحد برای آن پیش‌بینی نشده است.				

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

▪ دستورالعمل نحوه‌ی تهیه و تصویب ردیف‌های ستاره‌دار (بخشنامه شماره ۳۴۰۰۱ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۰۷)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۲-۶. در کارهایی که از طریق مناقصه عمومی واگذار می‌شود، چنانچه جمع مبلغ برآورد ردیف‌های ستاره‌دار، نسبت به جمع مبلغ برآورد ردیف‌های فهرست بها (پایه و غیرپایه) بدون اعمال هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، در این رشته، بیشتر از سی (۳۰) درصد باشد، لازم است دستگاه اجرایی قبل از انجام مناقصه، شرح و بهای واحد تمامی ردیف‌های ستاره‌دار در آن رشته را، پس از تصویب، همراه با تجزیه قیمت مربوط، به دبیرخانه شورای عالی فنی، در سازمان برنامه و بودجه کشور ارسال دارد تا پس از رسیدگی و تصویب توسط شورای عالی فنی (بر اساس دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب ردیف‌های ستاره‌دار)، ملاک عمل قرار گیرد. در کارهایی که از طریق مناقصه محدود یا ترک تشریفات مناقصه واگذار می‌شوند، سقف یاد شده به ترتیب پانزده (۱۵) و ده (۱۰) درصد خواهد بود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

۳۰٪ برای مناقصه عمومی

۱۵٪ برای مناقصه محدود

۱۰٪ برای ترک تشریفات مناقصه

تمامی مدارک مرتبط با
**ردیف‌های ستاره‌دار برای
تصویب به دبیرخانه شورای
عالی فنی سازمان برنامه و
بودجه ارسال می‌گردد.**

جمع مبلغ ردیف‌های غیرپایه‌ی هر رشته



بزرگ‌تراز

[(مبلغ برآورد ردیف‌های پایه) + (غیرپایه)] - (هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

حداکثر مبلغ ردیف های ستاره دار نسبت به برآورد کل بر اساس فهرست بهای واحد پایه؟

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شماره: ۳۴۰۰۰	بخشنامه به دستگاه‌های اجرایی و مشاوران
تاریخ: ۱۳۹۵/۲/۷	
موضوع: دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب فهرست بهای کارهای خاص	
در اجرای مفاد بندهای (ب) و (و) ماده واحده مربوط به اصلاح تبصره (۸۰) قانون بودجه سال ۱۳۵۶ کل کشور (موضوع مصوبه شماره ۲۲۲۲ د مورخ ۱۳۵۸/۱۱/۲۳ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران)، به پیوست، دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب فهرست بهای کارهای خاص، در (۲) صفحه و (۱۰) ضمیمه، که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است، ابلاغ می‌شود، تا هنگام برآورد و قبل از واگذاری کار (از طریق برگزاری مناقصه و یا ترک تشریفات مناقصه) و با رعایت موارد زیر، ملاک عمل قرار گیرد. ۱- فهرست بهای کارهای خاص قبل از ارسال برای شورای عالی فنی، لازم است به تأیید کمیته قیمت و تصویب بالاترین مقام دستگاه اجرایی برسد. ۲- درخواست تصویب فهرست بهای کارهای خاص، با امضای بالاترین مقام دستگاه اجرایی قابل طرح و بررسی در شورا است. ۳- مبالغ ناشی از افزایش مقادیر ردیف‌های غیرپایه نباید از ۲۵ درصد جمع مبلغ ردیف‌های غیرپایه بیشتر شود. ۴- استفاده از فهرست بدون قیمت (سفید) پس از اخذ مجوز لازم از شورای عالی فنی و قبل از برگزاری مناقصه عمومی و واگذاری کار میسر خواهد بود. در این حالت نیز لازم است دفترچه کامل قیمت و مقادیر، همراه با سایر مدارک و مستندات مشخص‌شده در این دستورالعمل با مهر و امضاهای لازم، به دبیرخانه شورای عالی فنی ارسال شود. محمداقاقر نویخت	

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

• ☐ ٪۷۰

• ☐ ٪۸۰

• ☐ ٪۷۵

• دستورالعمل نحوه‌ی تهیه و تصویب فهرست بهای کارهای خاص (بخشنامه شماره ۳۴۰۰۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۰۷)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پیوست بخشنامه شماره	۳۴۰۰۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۰۷	صفحه ۱ از ۲
موضوع: دستورالعمل نحوه تهیه و تصویب فهرست بهای کارهای خاص		
۱- تعاریف واژه‌های مورد استفاده در این دستورالعمل دارای تعاریف زیر هستند: ۱-۱- کارهای خاص (در پروژه‌های پیمانکاری) به رشته کارهایی اطلاق می‌شود، اعم از این که: - در آن رشته کار قیمت پایه ابلاغ نشده باشد، یا - در صورت ابلاغ قیمت پایه در آن رشته، جمع برآورد اقلام غیرپایه آن نسبت به برآورد کل بر اساس فهرست (فهرست‌های) پایه مورد استفاده (آخرین فهرست پایه ابلاغی لازم‌الاجرا در زمان تهیه برآورد) بیش از هشتاد (۸۰) درصد باشد. ۲-۱- فهرست بهای کار خاص مجموعه‌ای (مشابه فهرست‌های بهای واحد پایه) حاوی کلیات، مقدمه فصل‌ها، فصل‌ها، ردیف‌های اقلام کار هر فصل (شامل ستون‌های شماره، شرح، واحد، بهای واحد، مقدار و مبلغ ردیف) و پیوست‌های لازم		

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ردیف پایه و غیر پایه (ستاره‌دار)

• دستورالعمل نحوه‌ی تهیه و تصویب فهرست بهای کارهای خاص (بخشنامه شماره ۳۴۰۰۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۰۷)

کار (پروژه) خاص: کارهای است که در زمان تهیه برآورد هزینه‌ی اجرای کار برای آن رشته (ها) **فهرست بهای واحد پایه ابلاغ نشده باشد** یا **جمع مبلغ**

برآورد اقلام غیرپایه آن نسبت به برآورد کل براساس فهرس بهای واحد پایه مورد استفاده از ۸۰٪ **بیشتر** باشد.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری

- هزینه بالاسری
- بخشی از هزینه‌های جاری و سود سرمایه پیمانکار یا مهندس مشاور در طرح و پیمان است.
- درصدی از مبلغ پیمان که شامل هزینه‌های که:
 - ◀ بین اقلام مختلف کار مشترک است
 - ◀ قابل تخصیص به فعالیت‌های مشخصی از پیمان نیست

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



انواع بالاسری، هزینه‌ها و ضرایب ■ ۲۹

(ضرایب بالاسری این بخشنامه قدیمی است و کن لم یکن شده‌اند)

۱-۲۶۵۲۰/۵۴/۶۹۰۰

تاریخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۰

پستال



بخشنامه به کلیه دستگاه‌های اجرایی و مهندسان مشاور و پیمانکاران

با استناد به ماده ۴۴ قانون برنامه بودجه و تصویب شورای عالی فنی، ضریب هزینه بالاسری پیمانکاران نسبت به برآورد هزینه اجرای طرح بر اساس فهرست قیمت‌های پایه مصوبه این سازمان و متناسب گیت ریالی مبلغ برآورد بشرح جدول زیر اعلام میگردد:

ردیف	مبلغ برآورد هزینه اجرای کار بدون اعمال ضرایب	ضریب بالاسری (درصد)
۱	تا پانصد و پنجاه میلیون ریال	۲۷/۵ (بیست و هفت و نیم)
۲	از پانصد و پنجاه میلیون و یک میلیارد ریال به بالا	۲۵ (بیست و پنج)

تا در مورد پیمانکارانی که از تاریخ صدور این بخشنامه منعقد میشوند، مورد عمل قرار گیرند، ضرایب فوق بایستی در هنگام تهیه برآورد و تکمیل جداول منضم به بخشنامه ۴۴۳۵-۶۵۹۵/۵ مورخ ۱۳۶۰/۵/۲۲ توسط کارفرما یا مشاور به پیمانکاران درج شود.

تصوه ۱- منای برآورد برای استفاده از جداول فوق در موارد یک فهرست‌های قیمت‌های باید وجود دارد. برآورد بر اساس این فهرست‌ها بدون احتساب هیچ‌کدام از ضرایب (بالاسری، ارتفاع، منطقه‌ای، صورت،) میباشد.

تصوه ۲- در مواردیکه قیمت‌های پایه مصوب وجود ندارند ولی روش و شرایط قیمت پایه در تهیه برآورد، مورد عمل قرار میگیرد، جدول فوق کماکان نافذ است.

تصوه ۳- در مواردیکه کار به گروهی از شرکت‌های پیمانکار واگذار گردد، ضرایب مندرج در جدول برای هر یک از رشته‌های تخصصی پیمانکاری، جداگانه اعمال میشود.

تصوه ۴- در مواردیکه طبق شرایط مربوطه کار به شخص حقیقی واگذار میشود، ضریب بالاسری متعلقه بیست و پنج درصد خواهد بود.

محمد تقی باغی
وزیر مشاور سازمان برنامه و بودجه

(۹۸)

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری

■ بخشنامه شماره ۱۶۵۲۰/۵۴/۶۹۰۰ مورخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۰

■ باطل شده است



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



۳۰ ■ ضریب بالاسری پیمان

(ضرایب بالاسری این بخشنامه قدیمی است و کن لم یکن شده‌اند)

تاریخ: ۱۳۹۰/۰۵/۰۵
شماره: ۱۹۰۵۰/۰۵/۰۵
پیوست: ۵



بسمه تعالی

بخشنامه به کلیه دستگاههای اجرایی ومهندسین مشاور

بااستناد ماده ۲۲ قانون برنامه بودجه وتصویب شورای عالی فنی ضریب هزینه های بالاسری پیمانکاران که باتوجه به مصوبه شماره ۸۹۱۲ مورخ ۱۳۶۲/۴/۱۶ هیئت وزیران (موضوع کس حق بیمه کارگران از هزینه های بالاسری) و سایر ترمیمات لازم در اجراء آن تجدید نظر وتعمین گردیده بشرح زیر ابلاغ میگردد. تادریب آورد هزینه عملیات قراردادهای پیمانکارانیکه از تاریخ صدور مصوبه مذکور منتهی شده ویا خواهند شد منظور شود.

ردیف	مبلغ برآورد هزینه اجرای کار بدون اعمال ضرایب	ضریب بالاسری
۱	تا پانصد و پنجاه میلیون ریال	۱/۲۲ (یک و بیست و چهار صد م)
۲	پانصد و پنجاه میلیون ریال وبیشتر	۱/۲۲ (یک و بیست و دو صد م)

- ۱- ضرایب فوق بایستی در هنگام تهیه برآورد وتکمیل جداول منضم به بخشنامه شماره ۲۴۲۵-۶۵۹۵/۵ مورخ ۱۳۶۰/۵/۲۲ توسط دستگاه اجرایی یا مهندسین مشاور و پیمانکاران دهنندگان مورد استفاده قرار گیرد.
- ۲- مبنای برآورد برای استفاده از ارتعاش مندرج در جدول فوق فهرست اتحادیه ها با اعمال ضریب طبقه بندی وضریب ارتفاع در هر طبقه (برای کاربر اساس فهرست بهای ابنیه) و بدون اعمال ضرایب بالاسری منطقه ای و..... خواهد بود.
- ۳- در مواردیکه کار به گروهی از شرکتهای پیمانکار واگذار میگردد ضرایب مندرج در جدول فوق برای هر یک از رشته های تخصصی پیمانکاری حد اگاه اعمال میشود.

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری

■ بخشنامه شماره ۱۹۵۵/۵۴/۲۵۱ مورخ ۱۳۶۳/۰۷/۱۵

■ باطل شده است

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

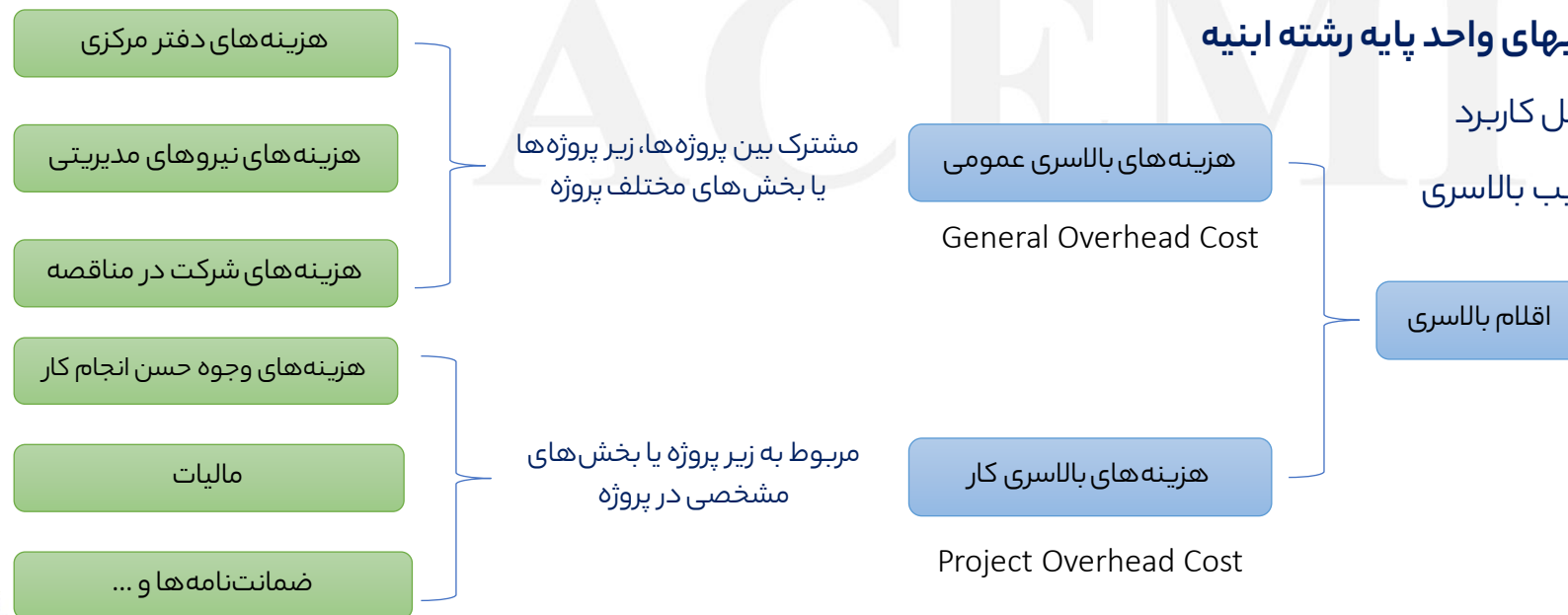
❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• شرح اقلام هزینه‌های بالاسری

- هزینه‌های بالاسری عمومی
- هزینه‌های بالاسری کار
- هزینه مالیات
- سود پیمانکار
- هزینه‌های مستمر کارگاه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پیوست ۳. شرح اقلام هزینه‌های بالاسری
فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴

پیوست ۳. شرح اقلام هزینه‌های بالاسری

هزینه بالاسری، به طور کلی به هزینه بالاسری عمومی و هزینه بالاسری کار، به شرح زیر تفکیک می‌شود.

۱. هزینه بالاسری عمومی

این هزینه از نوع هزینه‌هایی است که نمی‌توان آن‌ها را به کار مشخصی مربوط کرد، مانند هزینه‌های درج شده در زیر:

۱-۱. هزینه دستمزد نیروی انسانی دفتر مرکزی، شامل نیروی انسانی مدیریت شرکت، دفتر فنی، اموراداری و مالی، تدارکات و خدمات.

۲-۱. هزینه بیمه‌های عمومی و حق بیمه کارکنان دفتر مرکزی (سهم کارفرما)، به انضمام هزینه بیمه بیکاری کارکنان دفتر مرکزی.

۳-۱. هزینه وسایل نقلیه دفتر مرکزی و هزینه‌های ایاب و ذهاب که توسط کارمندان یا مدیران، با وسایل نقلیه عمومی انجام می‌شود.

۴-۱. هزینه سرمایه گذاری یا اجاره محل دفتر مرکزی.

۵-۱. هزینه نگهداری دفتر مرکزی.

۶-۱. هزینه استهلاک وسایل دفتری دفتر مرکزی.

۷-۱. هزینه آب، برق، و سوخت دفتر مرکزی.

۸-۱. هزینه مخابرات و پست دفتر مرکزی.

۹-۱. هزینه پذیرایی و آبدارخانه دفتر مرکزی.

۱۰-۱. هزینه لوازم التحریر و ملزومات دفتر مرکزی.

۱۱-۱. هزینه فتوکپی و چاپ نقشه در دفتر مرکزی.

۱۲-۱. هزینه تهیه اسناد، برای شرکت در مناقصه‌ها.

۱۳-۱. هزینه ضمانت نامه شرکت در مناقصه‌ها.

۱۴-۱. هزینه‌های متفرقه، شامل هزینه‌های حقوقی و قضایی، نشریات، عضویت در مجامع، و مانند آن‌ها.

۱۵-۱. هزینه عوارض شهرداری برای دفتر مرکزی.

۱۶-۱. هزینه سرمایه گذاری یا اجاره و هزینه‌های نگهداری و بهره‌برداری از ائینار مرکزی.

۱۷-۱. هزینه دستگاه‌ها و تجهیزات رایانه‌ای دفتر مرکزی.

۲. هزینه بالاسری کار

این هزینه، از نوع هزینه‌هایی است که می‌توان آن را به کار مشخصی مربوط کرد، مانند هزینه‌های درج شده در زیر:

۱-۲. هزینه‌های سرمایه گذاری که شامل موارد زیر است:

۱-۱-۲. هزینه تنخواه در گردش پیمانکار، با توجه به وجوه پیش پرداخت که نزد پیمانکار است.

۲-۱-۲. هزینه ناشی از وجوه نقدی آن قسمت از حسن انجام کار که نزد کارفرماست.

۲-۲. هزینه ضمانت نامه‌ها، که شامل موارد زیر است:

۱-۲-۲. هزینه ضمانت نامه انجام تعهدات.

۲-۲-۲. هزینه ضمانت نامه پیش پرداخت.

۳-۲-۲. هزینه ضمانت نامه وجوه حسن اجرای کار.

۳-۲. هزینه مالیات.

۴-۲. سود پیمانکار.

۵-۲. هزینه‌های مستمر کارگاه، که شامل موارد زیر است:

مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• شرح اقلام هزینه‌های بالاسری

▪ پیوست ۳. فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پیوست ۳. شرح اقلام هزینه‌های بالاسری
فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴

۱-۵-۲. هزینه دستمزد نیروی انسانی سرپرستی عمومی کارگاه، دفتر فنی، اداری، مالی و تدارکات، کمپ و کانتینر و خدمات و حفاظت و حراست. همچنین، هزینه دستمزد سایر عوامل کارگاه که در قیمت ردیف‌های فهرست بها و هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، منظور نشده است.

۲-۵-۲. هزینه نیروی انسانی خدماتی که در اختیار کارفرما و مهندس مشاور برای بازرسی و آزمایش قرار می‌گیرد.

۳-۵-۲. هزینه سفر مدیران و کارکنان دفتر مرکزی به کارگاه و سایر نقاط، برای کار مربوط.

۴-۵-۲. هزینه تهیه نسخه‌های اضافی اسناد و مدارک پیمان.

۵-۵-۲. هزینه غذای کارکنان و کارمندان پیمانکار.

۶-۵-۲. هزینه پذیرایی کارگاه.

۷-۵-۲. هزینه‌های پست، مخابرات، ارتباطات، سفر مسوولان کارگاه و هزینه‌های متفرقه.

۸-۵-۲. هزینه تامین وسیله ایاب و ذهاب کارگاه و وسیله نقلیه برای تدارکات کارگاه.

۹-۵-۲. هزینه فتوکپی، چاپ، لوازم التحریر و ملزومات.

۱۰-۵-۲. هزینه آزمایش‌های پیمانکار.

۶-۲. هزینه‌های تهیه مدارک فنی و تحویل کار.

۱-۶-۲. هزینه‌های تهیه عکس و فیلم.

۲-۶-۲. هزینه تهیه نقشه‌های کارگاهی (Shop Drawings)، در حد نیاز کار.

۳-۶-۲. هزینه تهیه نقشه‌های چون ساخت (As Built Drawings).

۴-۶-۲. هزینه‌های برنامه ریزی و کنترل پروژه.

۵-۶-۲. هزینه‌های نگهداری عملیات انجام شده تا زمان تحویل موقت.

۶-۶-۲. هزینه‌های مربوط به امور تحویل موقت و تحویل قطعی.

۷-۲. هزینه‌های بیمه سهم پیمانکار و بیمه بیکاری نیروی انسانی کارگاه در طرح‌های غیرعمرانی.

توضیح (۱) هزینه دستمزد نیروی انسانی شاغل در تعمیرگاه ماشین‌آلات جزو هزینه ساعته ماشین‌آلات پیش‌بینی شده است و از این بابت هزینه‌ای در هزینه‌های بالاسری منظور نشده است.

توضیح (۲) در طرح‌های عمرانی (تملک دارایی‌های سرمایه‌ای)، چون هزینه‌های بیمه سهم کارفرما، بیمه بیکاری نیروی انسانی کارگاه، توسط دستگاه‌های اجرایی از محل اعتبار طرح تأمین می‌شود، هزینه‌ای از بابت آن‌ها در هزینه‌های بالاسری منظور نشده است.

توضیح (۳) در طرح‌های عمرانی (تملک دارایی‌های سرمایه‌ای) و غیرعمرانی، هزینه‌های مالیات بر ارزش افزوده و همچنین هزینه عوارض شهرداری (برای پیمان‌های مشمول)، در هزینه‌های بالاسری منظور نشده است.

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• شرح اقلام هزینه‌های بالاسری

▪ پیوست ۳. فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۷-۲-۲. ضریب بالاسری طرح‌های عمرانی برای کارهایی که به صورت مناقصه و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه ناشی از انحصار فرآیند مناقصه واگذار می‌شوند، برابر $1/30$ و برای کارهایی که به صورت ترک تشریفات مناقصه و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه به استثنای انحصار ناشی از انحصار فرآیند مناقصه و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه ناشی از انحصار فرآیند مناقصه واگذار می‌شوند، برابر $1/41$ و برای کارهایی که به صورت تشریفات مناقصه و یا عدم الزام به برگزاری مناقصه به استثنای انحصار ناشی از فرآیند مناقصه واگذار می‌شوند، برابر $1/30$ می‌باشد. شرح اقلام ضریب بالاسری به عنوان راهنما در پیوست ۳ درج شده است.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب بالاسری



فهرست بها سال ۱۴۰۴

جدول الف

فهرست بها	سقف درصد	حد اقلام ستاره دار (درصد)						ضریب بالاسری طرح های غیر عمرانی	ضریب بالاسری طرح های عمرانی	فصول خرید
		مناقضه عمومی	محدود	مناقضه تشریفات	مناقضه با انحصار	مناقضه تشریفات	مناقضه با انحصار	ترکی	ترکی	
رشته	پرچیدن کارگاه	۳۰	۱۵	۱۰	۱/۳	۱/۲	۱/۴۱	۱/۳	۱/۳	دوره ۱/۱۴
ابنیه	۴	۳۰	۱۵	۱۰	۱/۳	۱/۲	۱/۴۱	۱/۳	۱/۳	بند ۱۰ کلیات
ساختار	نایب مکانیکی	۴	۳۰	۱۵	۱۰	۱/۳	۱/۲	۱/۴۱	۱/۳	ندارد
	نایب برقی	۴	۳۰	۱۵	۱۰	۱/۳	۱/۲	۱/۴۱	۱/۳	نیمه بند ۲-۷-۲ دستورالعمل کاربرد
	مرمت بناهای تاریخی	۴	۳۰	۱۵	۱۰	۱/۳	۱/۲	۱/۴۱	۱/۳	ندارد

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱۴۰ ■ ضریب بالاسری پیمان

۸-۳-۱ آنالیز ضریب بالاسری معمول طرح های عمرانی ، ضریب بالاسری ۱.۳۰

ردیف:	شرح هزینه		
۱	نوع بیمه‌ی بخش های مختلف پیمان	نسبت این بیمه در پیمان	نرخ این بیمه
۱-۱	بیمه طرحهای عمرانی	۱۰۰٪	۱.۶۰٪
۱-۱	بیمه طرحهای غیر عمرانی	۰٪	۷.۷۸٪
۱-۲	بیمه طرحهای غیرعمرانی دستمزدی	۰٪	۱۶.۶۷٪
۱-۲	بیمه طرحهای عمرانی پیمان مشاوره	۰٪	۳.۶۰٪
۱-۴	عدم شمول بیمه (مانند خریدتجهیزات)	۰٪	۰٪
	جمع بیمه این پیمان :	۱۰۰٪	۱.۶۰٪
۲	سود خالص		
۳	مالیات (براساس سود ناخالص)		
۴	هزینه ضمانت نامه		
۵	هزینه های دفتر مرکزی		
۶	هزینه مستمر کارگاه ، تهیه مدارک فنی و تحویل کار		
۷	مالیات ارزش افزوده		
۸	هزینه وجوه نقد کسور بیمه نزد کارفرما		
۹	هزینه تامین نقدینگی عدم دریافت پیش پرداخت		
-	جمع		
	محاسبه ضریب بالاسری		
۱.۳۰	$= (۱۰۰ - ۲۳.۰۸) \div ۱۰۰$		
	ضریب بالاسری طرح های عمرانی مصالح با پیمانکار		

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• آنالیز ضریب بالاسری طرح های عمرانی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

خلاصه آنالیز ضرایب بالاسری ■ ۱۴۱

۸-۳-۲ بالاسری پیمان در طرح های غیرعمرانی ، مصالح با پیمانکار (ضریب ۱.۴۳)

ردیف	شرح هزینه		
	نوع بیمه‌ی بخش‌های مختلف پیمان	نسبت این بیمه در پیمان	نرخ این بیمه %
۱-۱	بیمه طرح‌های عمرانی در تعهد پیمانکار	%۰	%۱.۶۰
۲-۱	بیمه طرح‌های غیر عمرانی	%۱۰۰	%۷.۷۸
۳-۱	بیمه طرح‌های غیرعمرانی دستمزدی	%۰	%۱۶.۶۷
۴-۱	بیمه طرح‌های عمرانی پیمان مشاوره	%۰	%۳.۶۰
۵-۱	عدم شمول بیمه (مانند خرید تجهیزات)	%۰	%۰
	جمع بیمه این پیمان :	%۱۰۰	%۷.۷۸
۲	سود خالص		
۳	مالیات (براساس سود ناخالص)		
۴	هزینه ضمانت نامه		
۵	هزینه های دفتر مرکزی		
۶	هزینه مستمر کارگاه ، تهیه مدارک فنی و تحویل کار		
۷	مالیات ارزش افزوده		
۸	هزینه وجوه نقد کسور بیمه نزد کارفرما		
۹	هزینه تامین نقدینگی عدم دریافت پیش پرداخت		
-	جمع		
	محاسبه ضریب بالاسری		
۱.۴۲۶۵	$= (۲۹.۹۰ - ۱۰۰) \div ۱۰۰ + ۱۰۰ =$		
	ضریب بالاسری طرح های غیر عمرانی مصالح با پیمانکار		
	۱.۴۳		

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• آنالیز ضریب بالاسری طرح های عمرانی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب طبقات

• قیمت‌های فهرست بها برای انجام کار در **طبقه همکف** و **زیر همکف** است.

• کار در طبقات بالاتر از همکف و پایین‌تر از طبقه زیر همکف

▪ افزایش هزینه حمل

▪ افت مصالح ناشی از حمل به طبقات

▪ سختی اجرای کار

ضریب طبقات

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱-۱. سطح زیر بنای هر طبقه بالاتر از طبقه همکف، به طور مجزا بر اساس نقشه‌های مصوب تعیین شده و سطح زیربنای اولین طبقه بالاتر از طبقه همکف، در ضریب ۱، سطح زیربنای دومین طبقه بالاتر از طبقه همکف، در ضریب ۲، سطح زیربنای سومین طبقه بالاتر از طبقه همکف، در ضریب ۳ و به همین ترتیب، سطح زیربنای طبقه n ام بالاتر از طبقه همکف، در ضریب n ضرب می‌شود.

۲-۱. سطح زیربنای هر طبقه پایین‌تر از طبقه زیر همکف، به طور مجزا بر اساس نقشه‌های مصوب تعیین شده و سطح زیربنای اولین طبقه پایین‌تر از طبقه زیر همکف، در ضریب ۱، سطح زیربنای دومین طبقه پایین‌تر از طبقه زیر همکف، در ضریب ۲، سطح زیربنای سومین طبقه پایین‌تر از طبقه زیر همکف، در ضریب ۳ و به همین ترتیب، سطح زیربنای طبقه m ام پایین‌تر از طبقه زیر همکف، در ضریب m ضرب می‌شود.

۳-۱. ضریب طبقات (P) که از رابطه زیر به دست می‌آید، ضریبی است که به طور جداگانه برای هر ساختمان (به استثنای ارقام کار مربوط به محوطه سازی) محاسبه و به تمام ارقام کار ساختمان مربوط، اعمال می‌شود.

۴-۱. چنانچه در حین اجرای کار تعداد طبقات و مساحت آن‌ها تغییر کند و این تغییرات به اجرا در آید فرمول مربوط یکبار دیگر بر اساس ضریب حاصل از این تغییرات محاسبه و در آخرین صورت وضعیت اعمال می‌شود، مشروط بر اینکه در برآورد انجام شده ضریب P بیش‌بینی شده باشد. چنانچه نقشه‌های اجرایی به گونه‌ای باشد که نباید ضریب P در برآورد محاسبه شود ولی در حین اجرای کار و تغییر نقشه، استحقاق دریافت ضریب P را پیدا نماید این ضریب محاسبه و در صورت وضعیت‌ها اعمال می‌شود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب طبقات

$$P = 1 + \frac{(1 \times F_1 + 2 \times F_2 + 3 \times F_3 + \dots + n \times F_n) + (1 \times B_1 + 2 \times B_2 + 3 \times B_3 + \dots + m \times B_m)}{100 \times S}$$

F_0 = سطح زیر بنای طبقه همکف

F_1 = سطح زیر بنای طبقه اول بالاتر از طبقه همکف

F_2 = سطح زیر بنای طبقه دوم بالاتر از طبقه همکف

F_3 = سطح زیر بنای طبقه سوم بالاتر از طبقه همکف

F_n = سطح زیر بنای طبقه n ام بالاتر از طبقه همکف

n

B_0 = سطح زیر بنای طبقه زیر همکف

B_1 = سطح زیر بنای طبقه اول پایین‌تر از طبقه زیر همکف

B_2 = سطح زیر بنای طبقه دوم پایین‌تر از طبقه زیر همکف

B_3 = سطح زیر بنای طبقه سوم پایین‌تر از طبقه زیر همکف

B_m = سطح زیر بنای طبقه m ام پایین‌تر از طبقه زیر همکف

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب طبقات

تبصره ۱) در صورتی که وضعیت زمین طوری باشد که ساختمان بیش از یک همکف در جهات مختلف داشته باشد، طبقه همکف اصلی که در نقشه‌های اولیه مشخص شده، ملاک محاسبه ضریب طبقات قرار می‌گیرد.

تبصره ۲) منظور از کارهای محوطه سازی، عبارت است از تمام عملیات ساختمانی یا تاسیسات مکانیکی و برقی که در خارج از ساختمان انجام شود.

تبصره ۳) ضریب طبقات که به طور جداگانه برای هر یک از ساختمان‌های مشمول تعیین می‌شود، به تمام اقلام کار همان ساختمان به استثنای مصالح پای کار، تعلق می‌گیرد و از اولین صورت وضعیت منظور می‌شود.

تبصره ۴) ضریب طبقات با چهار رقم اعشار در محاسبات در نظر گرفته می‌شود، چنانچه رقم پنجم بعد از ممیز کمتر از ۵ باشد، حذف و اگر ۵ و یا بیشتر باشد، یک واحد به رقم چهارم بعد از ممیز اضافه می‌شود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

ضریب طبقات برای یک ساختمان با مشخصات زیر:

۱- دو طبقه پایین تر از طبقه زیر طبقه همکف

۲- ده طبقه بالاتر از طبقه همکف

□ سطح زیر بنای دو طبقه پایین تر از زیر طبقه همکف:

✓ هر طبقه ۴،۲۶۸/۷۸ مترمربع

□ سطح زیر بنای طبقه زیر طبقه همکف: ۳،۱۳۰/۴ مترمربع

□ سطح زیر بنای طبقه همکف: ۳،۳۱۵/۵۴ مترمربع

□ سطح زیر بنای اولین تا دهمین طبقه بالاتر از طبقه همکف

✓ هر طبقه ۳،۵۴۲/۶۳ مترمربع

□ سطح زیر بنای طبقه یازده: ۳،۱۶۰/۵۰ مترمربع

✓ خواسته‌ی تمرین:

✓ محاسبه ضریب طبقات ساختمان در قالب فایل اکسل

✓ ارسال فایل اکسل به آدرس ایمیل

Javadi.meisam@gmail.com

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب طبقات

✓ تمرین شماره (۱)



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب منطقه‌ای

- تا فهرس بهای واحد پایه سال ۱۳۸۷
- فهرس بهای واحد پایه سال ۱۳۸۸
- از سال ۱۳۸۸ تا ۱۳۹۴/۰۴/۳۰
- بازگشت ضریب منطقه‌ای
- فهرس بهای واحد پایه سال ۱۴۰۱
- پیوست (۴) وجود داشت
- **پیوست (۴) حذف شد**
- **ضریب منطقه‌ای اعمال نمی‌شود**
- بخشنامه ۹۴/۶۹۶۱۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۰
- پیوست (۴) اضافه شد

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

پیوست ۴. ضریب منطقه

فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴

پیوست ۴. ضریب منطقه

۱. ضریب منطقه‌ای: قیمت‌های درج شده در این فهرست بها، بر مبنای قیمت نیروی انسانی، ماشین‌آلات، مصالح و حمل، با امکان دسترسی آسان به مصالح و خدمات می‌باشد. بنابراین جهت جبران هزینه‌های مضاعف بر پایه توزیع امکانات زیربنایی، شرایط آب و هوایی در سطح کشور، شرایط جغرافیایی، نیروی انسانی و بعد مسافت از مراکز اصلی، ضریب منطقه‌ای به شرح زیر تعیین و در برآورد هزینه اجرای عملیات، منظور می‌شود.

۱-۱. ضریب‌های منطقه‌ای مربوط به این فهرست بها که در برآورد هزینه اجرای کار مورد استفاده قرار می‌گیرد، آخرین ضریب‌هایی است که تا زمان تهیه برآورد هزینه اجرای کار، در پیوست بخشنامه شماره ۹۴/۶۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۰ با اصلاحیه‌های بعدی، از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور ابلاغ شده است.

۲-۱. در صورتی که نام منطقه محل اجرای پروژه در مناطقی که برای آن‌ها در بخشنامه مذکور و یا اصلاحیه‌های بعدی ضریب منطقه‌ای تعیین شده، موجود نباشد، ضریب منطقه‌ای شهرستان یا بخشی که پروژه در آن واقع شده است، در برآورد هزینه اجرای عملیات، منظور می‌شود.

۳-۱. محدوده جغرافیایی استان، شهرستان و بخش، مطابق آخرین نقشه تقسیمات کشوری منتشر شده توسط وزارت کشور است.

۴-۱. برای پروژه‌هایی که در مناطق مختلف قرار می‌گیرند، نظیر پروژه‌های خطی، ضریب منطقه‌ای براساس میانگین وزنی ضریب‌های منطقه‌ای مربوط در مناطق مختلف، با استفاده از رابطه زیر تعیین و در برآورد هزینه اجرای کار، منظور می‌شود.

$$R = \frac{(R1 * C1) + (R2 * C2) + \dots + (Rn * Cn)}{C}$$

R: ضریب منطقه مربوط به هر رشته

C: مبلغ برآورد هزینه اجرای کار مربوط به هر رشته

C1: مبلغ برآورد هزینه اجرای آن بخش از کار که ضریب منطقه مربوط به آن R1 است.

C2: مبلغ برآورد هزینه اجرای آن بخش از کار که ضریب منطقه مربوط به آن R2 است.

Cn: مبلغ برآورد هزینه اجرای آن بخش از کار که ضریب منطقه مربوط به آن Rn است.

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب منطقه‌ای

▪ پیوست ۴. فهرست بهای واحد پایه ابنیه

قیمت‌های درج شده در فهرس بهای واحد پایه، بر مبنای قیمت نیروی انسانی، ماشین‌آلات، مصالح و حمل، با امکان دسترسی آسان به مصالح و خدمات می‌باشد. بنابراین جهت جبران هزینه‌های مضاعف بر پایه توزیع امکانات زیربنایی، شرایط آب و هوایی در سطح کشور، شرایط جغرافیایی، نیروی انسانی و بعد مسافت از مراکز اصلی، ضریب منطقه‌ای تعیین و در برآورد هزینه انجام کار، منظور می‌شود.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شماره:	۹۴/۶۹۴۱۶
تاریخ:	۱۳۹۴/۰۴/۳۰
بخشنامه به دستگاه‌های اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران	
موضوع: ضریب‌های منطقه‌ای کارهای پیمانکاری	
به استناد آیین نامه استانداردهای اجرایی، موضوع ماده (۲۳) قانون برنامه و بودجه، و نظام فنی و اجرایی کشور (مصوبه شماره ۴۲۳۳۹/ت/۳۳۴۹۷-هـ مورخ ۱۳۸۵/۴/۲۰ هیأت محترم وزیران)، «جدول‌های ضریب‌های منطقه‌ای کارهای پیمانکاری» از نوع گروه اول (لازم‌الاجرا) که به تصویب شورای عالی فنی رسیده است، در یک پیوست ابلاغ می‌شود؛ تا برای برآورد هزینه کارهایی که بعد از ابلاغ این بخشنامه تهیه می‌شوند، با رعایت موارد زیر مورد استفاده قرار گیرد. ۱- ضریب منطقه‌ای صرفاً به پروژه‌هایی که اسناد مناقصه آنها (ارجاع کار) بعد از ابلاغ این بخشنامه منتشر می‌شود، قابل اعمال می‌باشد. ۲- به کارهایی که اسناد مناقصه آنها منتشر شده یا پیمان‌هایی که پیش از تاریخ این بخشنامه منعقد شده‌اند، ضریب منطقه‌ای موضوع این بخشنامه تعلق نمی‌گیرد. ۳- برای پروژه‌هایی که در مناطق مختلف قرار می‌گیرند، نظیر پروژه‌های خطی، ضریب منطقه‌ای براساس میانگین وزنی ضریب‌های منطقه‌ای به نسبت حجم کار در مناطق مختلف در مرحله برآورد محاسبه شده و مبنای عمل قرار می‌گیرد. ۴- محدوده جغرافیایی استان، شهرستان و بخش مطابق نقشه تقسیمات کشوری می‌باشد.	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب‌های منطقه‌ای کارهای پیمانکاری

بخشنامه ۹۴/۶۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۰

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صفحه ۲۵ از ۱۰۴

ضریب‌های منطقه‌ای امور پیمانکاری

پیوست بخشنامه شماره ۹۴/۶۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۰

تهران							
ردیف	شهرستان	بخش	ابنیه	تاسیسات مکانیکی	تاسیسات برقی	راه، راه آهن و پاند فرودگاه و راهاندازی	فهرست بهای واحد پایه رشته:
							آبیاری و زهکشی، سدسازی، آبخیزداری و متابع طبیعی، آبیاری تحت فشار، چاه و ساخت و ترمیم قنات
۱۳	تهران	کن	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۱۴	تهران	مرکزی	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۱۵	دماوند	رودهن	۱/۰۵	۱/۰۴	۱/۰۳	۱/۰۶	۱/۰۴
۱۶	دماوند	مرکزی	۱/۰۵	۱/۰۴	۱/۰۳	۱/۰۶	۱/۰۴
۱۷	رباط کریم	مرکزی	۱/۰۵	۱/۰۳	۱/۰۳	۱/۰۳	۱/۰۲
۱۸	ری	خاوران	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۱۹	ری	فشاپویه	۱/۰۵	۱/۰۳	۱/۰۳	۱/۰۳	۱/۰۲
۲۰	ری	قلعه نو	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۲۱	ری	کهریزک	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۲۲	ری	مرکزی	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰	۱/۰۰
۲۳	شمیرانات	رودبار قصران	۱/۰۵	۱/۰۴	۱/۰۳	۱/۰۶	۱/۰۴
۲۴	شمیرانات	لوااسانات	۱/۰۵	۱/۰۴	۱/۰۳	۱/۰۶	۱/۰۴

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ضریب‌های منطقه‌ای کارهای پیمانکاری

• بخشنامه ۹۴/۶۹۴۱۶ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۳۰

• نقشه پهنه‌بندی ضرایب منطقه‌ای کارهای پیمانکاری رشته ابنیه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

فهرست بها سال ۱۴۰۴

در این فهرست، مبلغ هر ردیف، حاصل ضرب مقدار در بهای واحد آن ردیف است. از جمع مبلغ ردیف‌های مربوط به هر فصل، مبلغ فصل، و از جمع مبلغ فصل‌ها، جمع مبلغ ردیف‌های فهرست بها برای کار مورد نظر، به دست می‌آید. ضریب طبقات، ضریب بالاسری و ضریب منطقه‌ای (بر حسب مورد)، به جمع مبلغ ردیف‌ها به صورت پی در پی ضرب شده، و هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، به آن اضافه می‌شود.

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

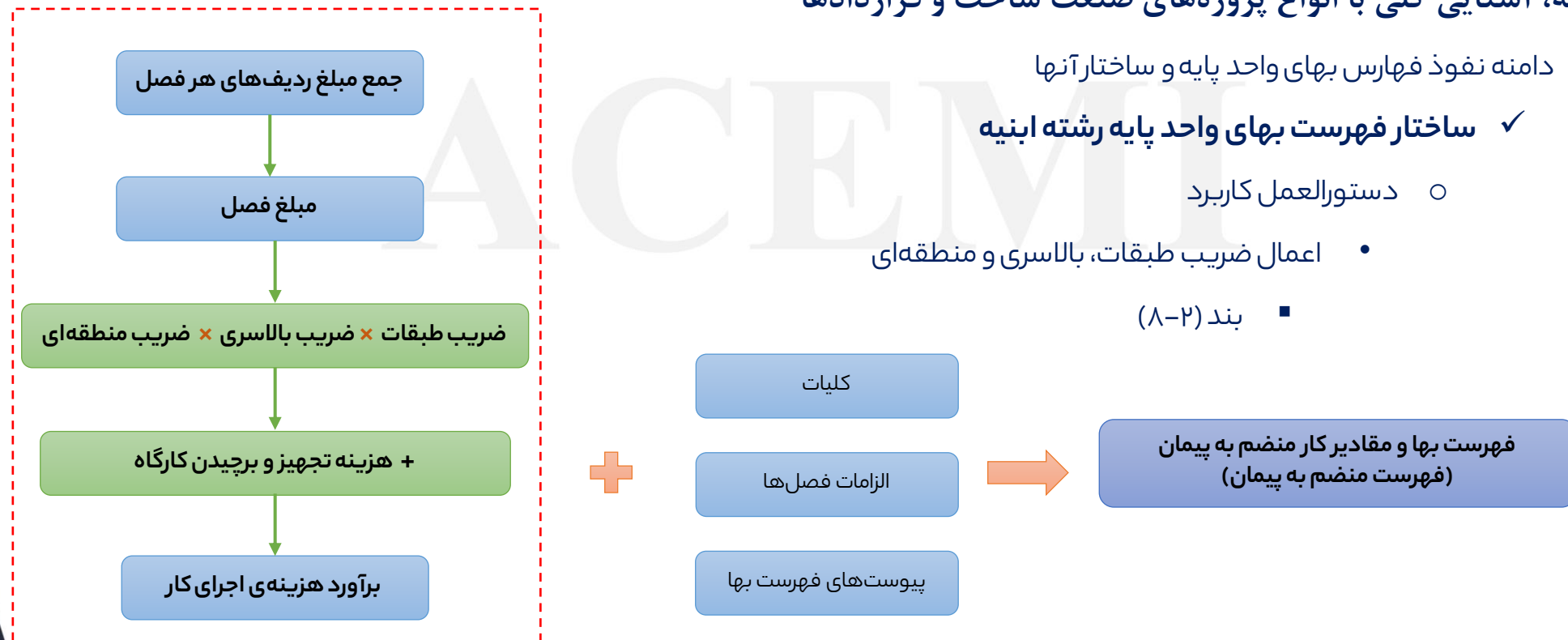
❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

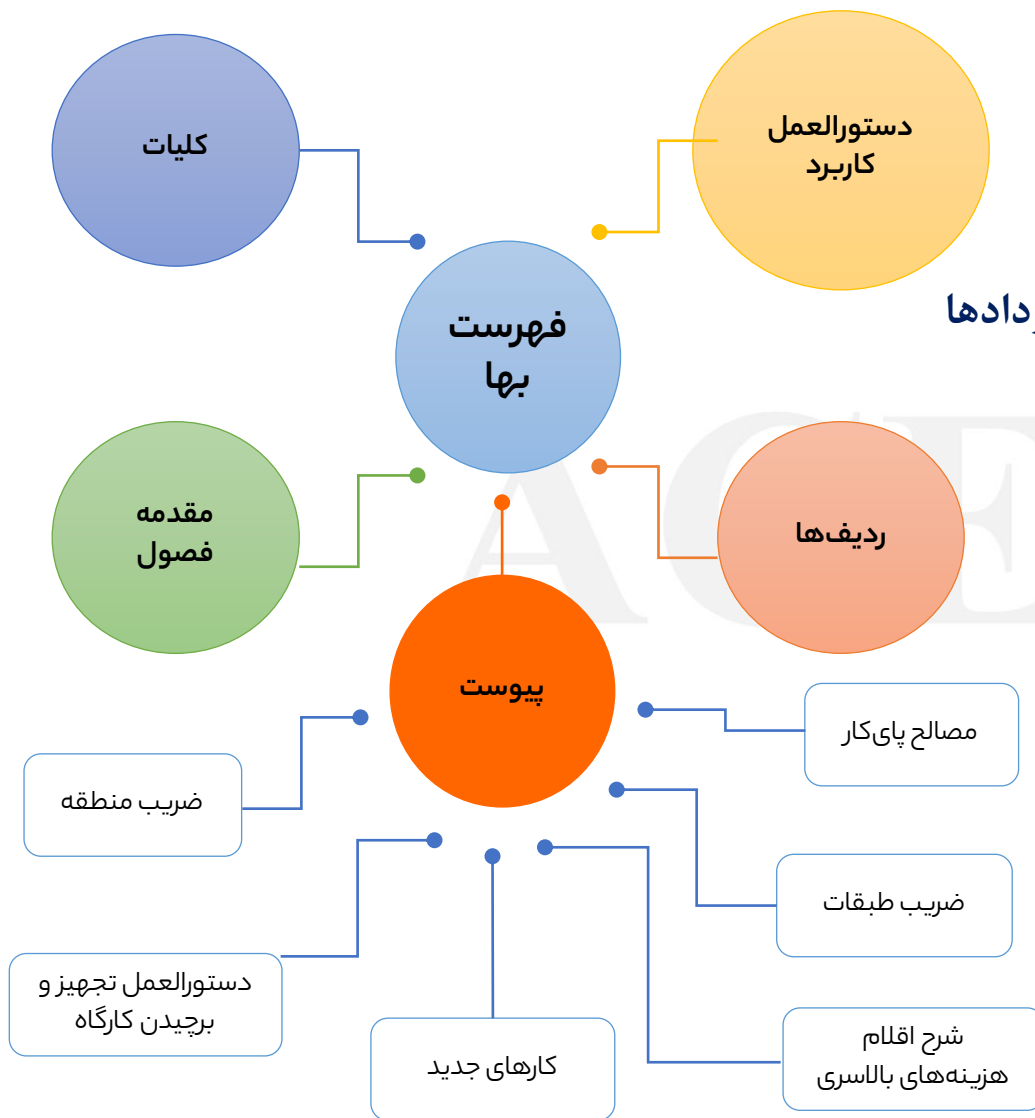
○ دستورالعمل کاربرد

• اعمال ضریب طبقات، بالاسری و منطقه‌ای

▪ بند (۲-۸)



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

بند (۳) دستورالعمل کاربرد

قیمت ردیف‌های فصل عملیات خاکی با ماشین، به منظور استفاده برای عملیات محوطه‌سازی ساختمان‌ها و مواردی نظیر معابر درون روستایی تهیه شده است، که محدودیت شعاع عمل ماشین‌آلات یا محدودیت حجم کار، مانع از دسترسی به راندمان اسمی آن‌ها می‌شود. از این رو، در محوطه‌سازی‌هایی که شرایط یاد شده را ندارند، مانند آماده‌سازی‌ها، برآورد هزینه عملیات مربوط به این فصل، باید بر اساس فصل عملیات خاکی با ماشین فهرست بهای واحد پایه رشته راه، راه‌آهن و باند فرودگاه، تهیه شود.

بند (۳) دستورالعمل کاربرد

در کارهایی که به عملیات حفاری، شمع‌کوبی و همچنین ژئوسنتتیک‌ها نیاز است، برآورد هزینه اجرای عملیات یاد شده، باید با استفاده از فهرست بهای واحد پایه رشته راه، راه‌آهن و باند فرودگاه، تهیه شود.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ دستورالعمل کاربرد

• ساختار اصولی صورت وضعیت

بند (۷) دستورالعمل کاربرد

در کارهایی که برای برآورد هزینه اجرای آن‌ها، بیش از یک رشته فهرست‌بهای واحد پایه مورد نیاز است، فهرست‌بها و مقادیر کار یا برآورد هزینه اجرای هر بخش از کار که مربوط به یک رشته است، طبق دستورالعمل کاربرد فهرست‌بهای واحد پایه رشته مربوط به طور جداگانه تهیه می‌شود. فهرست‌بها و مقادیر کار یا برآورد هزینه اجرای کار که به این ترتیب برای بخش‌های مختلف کار تهیه می‌شود، همراه با برگ خلاصه برآورد که برآورد بخش‌های مختلف کار به تفکیک و به صورت جمع نیز در آن منعکس است، به عنوان فهرست‌بها و مقادیر کار یا برآورد هزینه اجرای کار، به یکدیگر ملحق می‌شوند.

در این نوع کارها تنها یک فهرست تجهیز و برچیدن کارگاه برای کل کار (تمام رشته‌ها) تهیه می‌شود.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۸-۲. برای برآورد هزینه اجرای هر کار، مقادیر اقلام آن، بر اساس نقشه ها و مشخصات فنی، محاسبه شده و بر حسب ردیفهای این فهرست بها و ردیفهای غیرپایه مربوط، اندازه گیری می شود. فهرستی که شامل شماره، شرح، واحد، بهای واحد، مقدار و مبلغ ردیفها است، تهیه می شود.

در این فهرست، مبلغ هر ردیف، حاصل ضرب مقدار در بهای واحد آن ردیف است. از جمع مبلغ ردیفهای مربوط به هر فصل، مبلغ فصل، و از جمع مبالغ فصلها، جمع مبلغ ردیفهای فهرست بها برای کار مورد نظر، به دست می آید. ضریب طبقات، ضریب بالاسری و ضریب منطقه ای (بر حسب مورد)، به جمع مبلغ ردیفها به صورت پی در پی ضرب شده، و هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، به آن اضافه می شود، نتیجه، برآورد هزینه اجرای کار خواهد بود. به مدارک یاد شده، کلیات، التزامات فصلها و پیوستهای فهرست بها (بر حسب مورد) ضمیمه شده، مجموعه تهیه شده، به عنوان فهرست بها و مقادیر کار منضم به پیمان (فهرست منضم به پیمان)، نامیده می شود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

پیوست ۶. کارهای جدید

اگر در چارچوب موضوع پیمان، کارهای جدیدی به پیمانکار ابلاغ شود، برای تعیین قیمت آن ها به شرح زیر عمل می شود:

۱. چنانچه در فهرست بها و مقادیر منضم به پیمان (برآورد هزینه اجرای کار) برای کار جدید ابلاغی، قیمت واحد یا مقدار پیش بینی نشده باشد برای تعیین قیمت جدید مطابق بند ج ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان عمل می شود.
۲. در صورتی که برای کار جدید ابلاغی در فهرست بها و مقادیر منضم به پیمان قیمت واحد و مقدار پیش بینی شده باشد و یا روش تعیین قیمت واحد آن در التزامات فصلها تصریح شده باشد، برای تعیین قیمت جدید عیناً از همان قیمت با اعمال تمام ضریبهای مندرج در پیمان (مانند هزینه های بالاسری مربوط، ضریب پیشنهادی پیمانکار و بر حسب مورد سایر ضریبهای مربوط) استفاده می شود و حداکثر جمع مبلغ مربوط به این ردیفها با در نظر گرفتن افزایش مقادیر کار مطابق بند الف ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان است.

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ فهرست منضم به پیمان از فهرست بهای آحاد پایه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

کلیات

فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴

کلیات

۱. مفاد کلیات، الزامات فصل‌ها و شرح ردیف‌ها، اجزای غیر قابل تفکیک و مکمل یکدیگر هستند.
۲. شرح ردیف‌ها و شرح درج شده در الزامات فصل‌ها و کلیات، به تنهایی تعیین کننده مشخصات کامل کار نیست، بلکه بهای واحد هر یک از ردیف‌ها در صورتی لحاظ می گردد که کار، طبق مشخصات فنی باشد و با مشخصات تعیین شده در این فهرست‌بها و ردیف مورد نظر مطابقت داشته باشد.
۳. قیمت‌های این فهرست‌بها، متوسط هزینه اجرای کارهای مربوط به رشته ابنیه، رسته ساختمان و ساختمان صنعتی بوده و شامل هزینه‌های تامین و به کارگیری نیروی انسانی، ماشین‌آلات و ابزار و همچنین تامین مصالح مورد نیاز، شامل، تهیه، بارگیری، حمل و باراندازی مصالح، جابه‌جایی مصالح در کارگاه، اتلاف مصالح، و به طور کلی، اجرای کامل کار است. هزینه آزمایش و راه‌اندازی (بر حسب مورد) در بهای واحد ردیف‌های این فهرست‌بها پیش‌بینی شده است.
۴. قیمت‌های این فهرست‌بها، قیمت‌های کاملی برای انجام کار، طبق مشخصات فنی است. هیچ‌گونه اضافه‌بهایی بابت سختی زمین، عمق یا ارتفاع، تعبیه سوراخ، بارگیری، حمل، باراندازی و موارد دیگر که اجرای کار را مشکل‌تر یا مخصوص کند، جز آنچه به صراحت در این فهرست‌بها برای آن، بها یا اضافه‌بها پیش‌بینی شده است، تعلق نمی‌گیرد.
۵. مبلغ مربوط به ضریب‌های سختی اجرای کار، منطقه‌ای، بالاسری و هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، مطابق پیوست‌های مربوط اعمال می گردد.
۶. با نتیجه‌گیری از مقایسه فصل‌های این فهرست‌بها با یکدیگر، یا مقایسه این فهرست‌بها با فهرست‌های دیگر، یا مقایسه آن با قیمت‌های روز یا استناد به تجزیه قیمت، یا هر نوع مقایسه دیگر وجه اضافی بجز آنچه به صراحت تعیین شده است، تعلق نمی‌گیرد.
- ۷.
۸. منظور از مشخصات فنی در این فهرست‌بها، مشخصات فنی عمومی و یا مشخصات فنی خصوصی پیمان می‌باشد. مشخصات فنی عمومی به ترتیب مشخصات فنی عمومی کارهای ساختمانی نشریه شماره ۵۵ و حسب مورد سایر نشریات سازمان برنامه و بودجه کشور و پس از آن استانداردهای مربوط به مصالح یا فناوری مورد نظر می‌باشد. مشخصات فنی خصوصی بنا بر ضرورت و مطابق دستورالعمل‌های مربوط توسط مهندس مشاور تهیه و حسب مورد در پیمان و نقشه‌های اجرایی درج می‌شود.
۹. در ردیف‌هایی که نوع سیمان مشخص نشده است، منظور سیمان پرتلند است.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادها

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

✓ کلیات

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱۰. در فصل‌های کارهای فولادی سبک، کارهای آلومینیومی، کارهای چوبی، کارهای پلاستیکی و پلیمری و فصل شیشه و نصب آن، تهیه یراق‌آلات به عهده پیمانکار است. هزینه تهیه و حمل یراق‌آلات بر اساس فاکتور فروش مورد تایید کارفرما با اعمال ضریب بالاسری تعیین می‌شود. این هزینه مشمول تعدیل آحادبها نبوده و سایر ضریب‌های پیمان به آن تعلق نمی‌گیرد.

۱۱. هزینه بارگیری، حمل تا ۳۰ کیلومتر و باراندازی مصالح در قیمت ردیف‌های این فهرست بها منظور شده است. هزینه حمل بیش از آن، تنها برای مواردی که در الزامات فصل حمل و نقل پیش‌بینی شده است، محاسبه و اعمال می‌گردد.

۱۲. شرایط عمومی که در الزامات فصل بتن درجا پیش‌بینی شده است، برحسب مورد برای بتن پیش‌ساخته نیز نافذ است.

۱۳. نمونه یا کاتالوگ فنی مصالح و تجهیزات مورد نیاز، باید از نظر تطبیق با مشخصات فنی یا دستورکارها، قبل از سفارش به تایید مهندس مشاور برسد.

۱۴. اندازه‌گیری کارها، بر اساس ابعاد کارهای انجام شده، که طبق ابعاد درج شده در نقشه‌های اجرایی و دستور کارها است، با توجه به مفاد کلیات و الزامات فصل‌ها، صورت می‌گیرد. در مواردی که روش ویژه‌ای برای اندازه‌گیری در این فهرست بها پیش‌بینی شده است، اندازه‌گیری به روش تعیین شده انجام می‌شود.

۱۵. عملیاتی که پس از انجام کار پوشیده می‌شود و امکان بازرسی کامل آن‌ها بعداً میسر نیست، باید مطابقت آن‌ها با نقشه‌ها و مشخصات فنی یا دستور کارها، حین اجرای کار و قبل از پوشیده شدن، با مهندس مشاور، صورت جلسه شود.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

۴

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

✓ کلیات

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

کلیات

فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه سال ۱۴۰۴

۱۶. ردیف‌هایی که به صورت اضافه‌بهای اجرای کار زیر تراز آب زیرزمینی پیش‌بینی شده است، شامل هزینه‌های کندی پیشرفت کار در محیط آب‌دار و تخلیه آب با تلمبه موتوری است و در صورتی تعلق می‌گیرد که لزوم استفاده از تلمبه موتوری یا وسیله مشابه آن، به تایید مهندس مشاور برسد و پس از انجام کار صورت‌جلسه شود. ردیف‌های یاد شده، به آن قسمت از عملیات که زیر تراز آب زیرزمینی انجام شود، تعلق می‌گیرد.

۱۷. جدول ۱-۱ مقدار سیمان مورد استفاده در انواع ملات‌ها را مشخص می‌کند.

جدول ۱-۱. مقدار سیمان در ملات‌ها بر حسب کیلوگرم در مترمکعب ملات

شرح	ملات ماسه سیمان ۱:۶	ملات ماسه سیمان ۱:۵	ملات ماسه سیمان ۱:۴	ملات ماسه سیمان ۱:۳
مقدار سیمان	۲۰۰	۲۲۵	۲۸۵	۳۶۰
شرح	ملات ماسه بادی و سیمان ۱:۴	ملات باتارد ۱:۲:۹	ملات سیمان، پودر و خاک سنگ ۱:۱:۳	دوغاب سیمان سفید و پودر سنگ ۱:۴ (برای بندکشی سنگ پلاک و کاشی‌های سرامیکی)
مقدار سیمان	۲۸۵	۱۳۰	۳۰۰	۴۰۰
شرح	دوغاب سیمان و خاک سنگ ۱:۶ (برای بندکشی موزاییک)	ملات موزاییک ۱:۲/۵ : ۲/۵	دوغاب سیمان معمولی	
مقدار سیمان	۲۲۵	۳۵۰	۴۳۰	

۱۷-۱. نسبت‌های داده شده در ملات‌ها، نسبت حجمی است. برای مثال ملات ماسه سیمان ۱:۵ یعنی یک واحد حجم سیمان در مقابل ۵ واحد حجم ماسه است.

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

✓ کلیات

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

صورت جلسه یا صورتمجلس؟

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صورت مجلس و صورت جلسه در ادبیات فارسی

صورت مجلس

ورقه‌ای که در آن مذاکرات و یا تصمیمات اعضای مجلسی را می‌نویسند یا آنچه ماجرای مجلسی در آن ثبت شود تعریف شده و می‌توان آن را معادل استشهادیه گرفت. «لغتنامه دهخدا»

صورت جلسه

نوشته‌ای که رویدادها و گفت‌وگوهای جلسه در آن ثبت می‌شود تعریف شده و معادل صورت مجلس بیان شده است. لذا می‌توان گفت هر دو در محاوره به یک معنا به کار می‌روند. «فرهنگ معین»

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

- **صورت مجلس** ۲۸ بار در موافقت‌نامه و شرایط پیمان عمومی متعارف
 - غالباً در مستند کردن کارهای به انجام رسیده
- **صورت جلسه** ۲ بار در شرایط پیمان عمومی متعارف
 - اشاره به تصمیمات قبلی که باید انجام شود

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجالس انجام عملیات اجرایی

صورت جلسه برگه سندی است که نتیجه **صحبت ها** و **توافق های** طرفین یک پروژه است که شامل **مسئولیت ها** و **وظایفی** است که **طرفین تعهد**

میکنند آن ها را در **آینده** به انجام برسانند.

در واقع در سند صورتمجلسه تعیین می گردد **چه کسی؟ چه کاری را؟ در چه بازه زمانی؟** باید انجام دهد.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

صورتمجلس برگه سندی است که مربوط به **کارهایی** است که در **گذشته انجام شده** و **تحويل شده** است. برای مثال **تحويل زمین** می تواند یکی از گزینه هایی باشد که در گذشته انجام شده و در سند صورتمجلس **ثبت** شود. به این صورت که زمین در **تاریخی مشخص** و در **حضور افرادی مشخص** **تحويل** پیمانکار شده است.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

- دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی
- در تنظیم صورتمجلس که باید بر اساس ضوابط تهیه شود، موارد زیر نیز باید مورد توجه قرار گیرد:
- صورتمجلس، باید **ضمن اجرای کار و پس از اتمام هر یک از اجزای آن** و بر اساس **مشخصات فنی** یا **دستور کارها** تهیه شوند و شامل حداقل اطلاعات زیر باشند:

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

- نام کارفرما، مهندس مشاور، مهندس ناظر (نظارت فنی کارگاهی)، پیمانکار
- شماره و تاریخ پیمان، موضوع پیمان، شماره و تاریخ صورت مجلس
- ذکر مرجع فنی مربوط به اجرای کار موضوع صورت مجلس
- ارایه توضیحات کافی و ترسیم نقشه با جزییات کامل و بیان مشخصات فنی کار
- متره و محاسبه مقادیر مربوط به اجرای عملیات

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

صورت مجلس انجام عملیات اجرایی			
پروژه:		شماره قرارداد:	تاریخ قرارداد:
کارفرما:		مشاور:	پیمانکار:
موضوع صورت مجلس:		اجرای لایه اساس تثبیت شده با سیمان	شماره: / م پیوست: ۸ صفحه ☒ براساس دستور کار ☐ طبق قرارداد تاریخ: صفحه: ۱ از ۹
شرح صورت مجلس:			
بدینوسیله امضاء کنندگان ذیل گواهی و تأیید می نمایند بر اساس نقشه های اجرایی پلان روسازی نقشه شماره BND100.D.CV.PL-02-22-03، پلان رقوم ارتفاعی اسلبها نقشه شماره BND100.D.CV.PL-02-15-03 و مقاطع روسازی نقشه شماره BND100.D.CV.SC-02-23-03، لایه اساس تثبیت شده با سیمان در محدوده کیلومتر ۰+۰۰۵.۵ الی ۰+۱۸۰.۶۰ و آفست ۰+۰۶۹ الی ۰+۱۱۲.۷۵ و در محدوده کیلومتر ۰+۰۰۵.۵ الی ۰+۱۸۰.۶۰ و آفست ۰+۱۶۸.۷۵ الی ۰+۲۱۶.۷۵ زون یک، دو و سه اپرون توسعه، مطابق با جدول ذیل انجام شده است.			
ردیف	شرح	واحد	مقدار
۱	اجرای لایه اساس تثبیت شده با سیمان	مترمکعب	۲,۰۸۸,۲۱
هشت صفحه پیوست شامل: یک صفحه ریزومتره یک صفحه نقشه کروکی محل انجام عملیات سه صفحه مقاطع عرضی یک صفحه لیست کوپاز دو صفحه بار مالی صورتحساب			
رئیس کارگاه پیمانکار:		نماینده مهندس مشاور:	نماینده کارفرما:
دفتر فنی پیمانکار:		نماینده دستگاه نظارت مقیم (فنی کارگاهی):	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

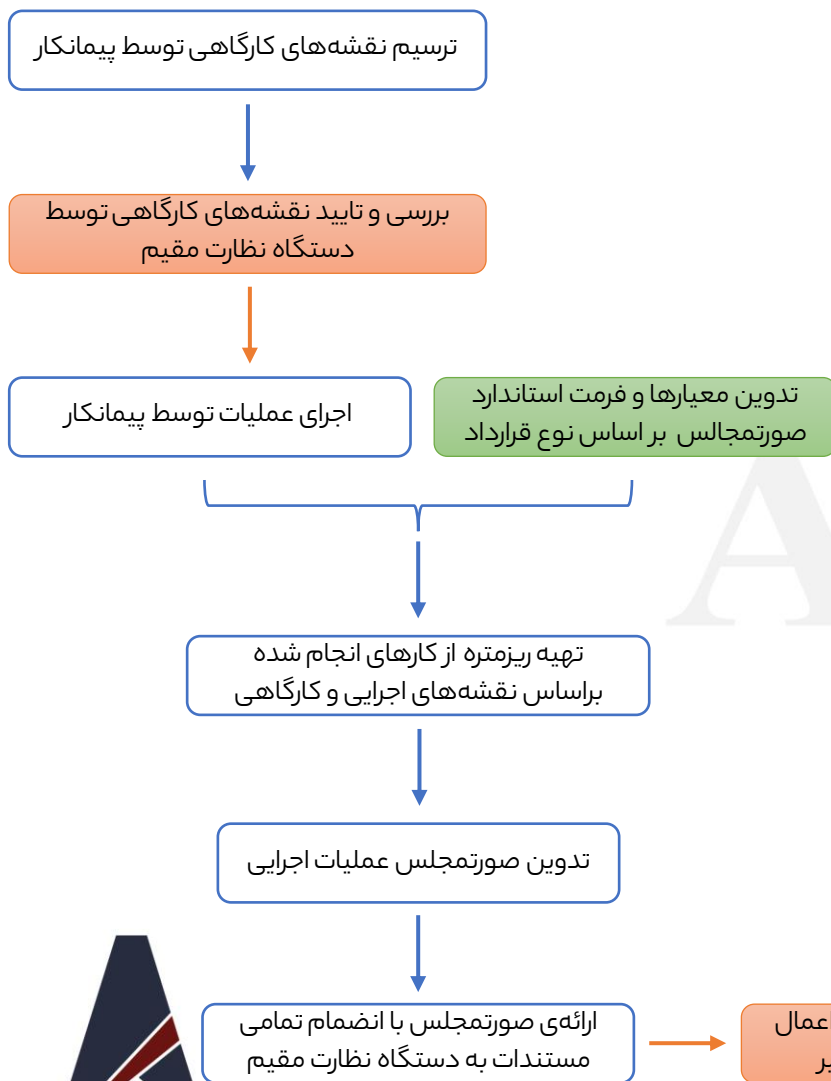
❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

✓ کلیات

✓ زمان تدوین صورتمجالس انجام عملیات اجرایی (کارکرد)؟

❑ ۱- با پیشرفت عملیات اجرایی

❑ ۲- پس از اتمام عملیات اجرایی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

• صورتمجلس با امضای پیمانکار، مهندس ناظر مقیم، مهندس مشاور و کارفرما

• تمامی صورتمجلس باید توسط **کارفرما** به مهندس مشاور (با رونوشت جهت اطلاع و پیگیری پیمانکار) برای **اعمال** در

صورت وضعیت به همراه **موضوع کار و جدول خلاصه مقادیر** ظرف مهلت **سه هفته** از تاریخ دریافت از مشاور، ابلاغ شود.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

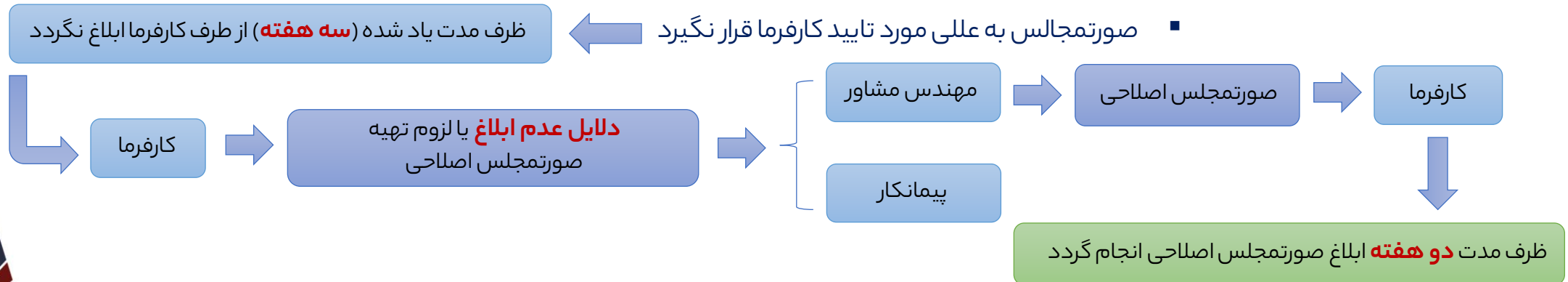
□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی



صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

چنانچه صورتمجلس به هر دلیلی **خارج از قصور پیمانکار** از طرف **کارفرما** با **تاخیر** ابلاغ شود، **میزان تاخیر** به وجود آمده در **ابلاغ صورتمجلس** و **تأیید مبلغ در صورت وضعیت**، براساس دستورالعمل مربوط در رسیدگی به **تاخیرات پیمان** منظور می‌گردد.

پس از **سپری شدن** مهلت **سه هفته** از دریافت **صورتمجلس** یا مهلت **دو هفته** از دریافت **صورتمجلس اصلاحی**

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

۱۸-۳. تاریخ ابلاغ کارفرما باید با زمان اجرای عملیات موضوع صورت جلسه مطابقت داشته باشد و ابلاغ صرفاً با مسوولیت و تایید بالاترین مقام دستگاه اجرایی می تواند در زمان دیگر انجام شود.

۱۹. ضایعات حاصل از اتلاف و دورریز مصالحی که تهیه آن در ردیف ها به عهده پیمانکار است، مانند آهن آلات، متعلق به پیمانکار می باشد.

۲۰. جمع آوری، بارگیری، حمل و تخلیه مواد زاید حاصل از عملیات اجرایی پیمانکار در ردیف برچیدن کارگاه پیش بینی شده و از این بابت هزینه جداگانه ای صورت نمی گیرد.

۲۱. کلیه مصالح در نظر گرفته شده در ردیف های این فهرست بها، تولید داخل می باشد مگر آنکه خارجی بودن آن در الزامات فصل مربوط به صراحت ذکر شده باشد.

۲۲. این فهرست بها بر مبنای قیمت های سه ماهه چهارم سال ۱۴۰۳ محاسبه شده است.

فهرست بها سال ۱۴۰۴

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ دامنه نفوذ فهرس بهای واحد پایه و ساختار آنها

✓ ساختار فهرست بهای واحد پایه رشته ابنیه

○ کلیات

• دستورالعمل تنظیم صورتمجلس انجام عملیات اجرایی

- صورتمجلس فاقد ابلاغ کارفرما که مورد تایید مهندس مشاور قرار گرفته باشد، با اعمال ضریب ۰/۷ در صورت وضعیت
 - ابلاغ صورتمجلس = مستندسازی اسناد و مدارک
 - تاریخ ابلاغ کارفرما باید مطابق با زمان اجرای عملیات موضوع صورتمجلس
- ◀ ابلاغ مغایر با تاریخ اجرای عملیات موضوع صورتمجلس فقط با مسوولیت و تایید بالاترین مقام دستگاه اجرایی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ مقایسه فهرس بهای واحد پایه با استانداردهای بین‌المللی

ویژگی	فهرس بهای واحد پایه (ایران)	Bill of Quantities (BOQ) بین‌المللی
مرجع انتشار	سازمان برنامه و بودجه	مهندس مشاور / کارفرما
به‌روز رسانی	سالانه	بر اساس نیاز پروژه
دامنه کاربرد	الزامی در پروژه‌های دولتی	توافقی بین طرفین قرارداد
ردیف ستاره‌دار	دارد	ندارد (بصورت آئتم Provisional)
انعطاف‌پذیری	محدود	زیاد

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ تعریف پروژه در صنعت ساخت

- ✓ یک فعالیت موقت
- ✓ با هدف ایجاد یک محصول یا خدمت
- ✓ منحصر به فرد (Unique Output)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ ویژگی‌های اصلی پروژه‌های صنعت ساخت

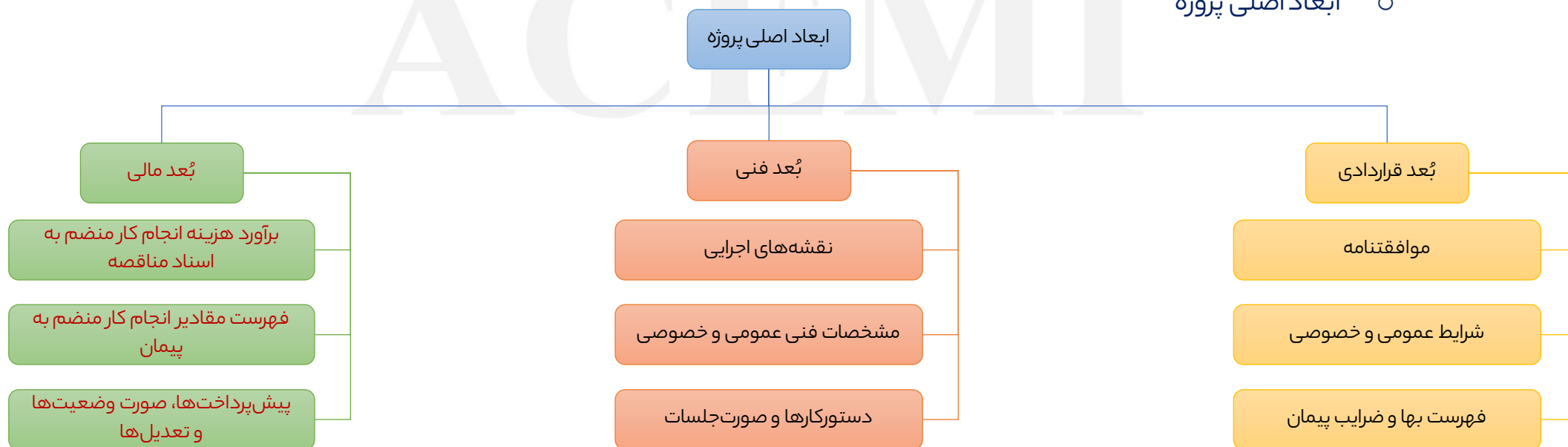
- ✓ **محدودیت زمانی:** هر پروژه آغاز و پایان مشخص دارد (از تاریخ شروع عملیات اجرایی تا تحویل قطعی)
- ✓ **محدودیت منابع:** اعم از منابع مالی، انسانی، تجهیزات و مصالح
- ✓ **اهداف مشخص:** تولید یک سازه، بنا، تأسیسات یا زیرساخت قابل بهره‌برداری.
- ✓ **منحصر به فرد بودن:** هیچ پروژه‌ای دقیقاً مشابه پروژه دیگر نیست؛ حتی اگر نوع کار یکسان باشد (مثلاً دو ساختمان مشابه در دو شهر مختلف)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ تعریف پروژه، بررسی نقشه‌های اجرایی، اسناد مناقصه و پیمان به همراه پیوست‌ها

❖ پروژه در صنعت ساخت

○ ابعاد اصلی پروژه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ ساختار منطقی برای تولید تحویل شدنی‌های پروژه

- تصمیم برای ساخت (Decision to Build)
- طراحی شماتیک (Schematic Design)
- طراحی مقدماتی (preliminary Design)
- طراحی نهایی (Final Design)
- مناقصه (Bid)
- ساخت (Construction)
- پس از ساخت (Post Construction)

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ ساختار منطقی برای تولید تحویل شدنی‌های پروژه

Pre-Design

Design

Procurement

Construction

Post-Construction

Start

Finish

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ نظام فنی و اجرایی کشور

○ فاز پیش طراحی (Pre-Design / Feasibility)

- مطالعات امکان‌سنجی، مطالعات ژئوتکنیک، مکان‌یابی و تهیه گزارش‌های توجیهی
- برآوردهای اولیه هزینه‌ی پروژه

○ فاز طراحی (Design Phase)

- طراحی مفهومی، پایه و تفصیلی (اجرایی)
- نقشه‌ها و مشخصات فنی
- مبنای اصلی برآورد دقیق مقادیر و تنظیم اسناد مناقصه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ نظام فنی و اجرایی کشور

○ فاز مناقصه و انتخاب پیمانکار (Tendering & Procurement)

• تهیه اسناد مناقصه:

▪ موافقتنامه

▪ دفترچه شرایط عمومی و خصوصی پیمان

▪ فهرست مقادیر

▪ نقشه‌ها

▪ مشخصات فنی عمومی و خصوصی

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ نظام فنی و اجرایی کشور

○ فاز مناقصه و انتخاب پیمانکار (Tendering & Procurement)

• دریافت پیشنهادات مناقصه‌گران

▪ ارزیابی کیفی

▪ ارزیابی مالی

▪ انتخاب پیمانکار بر اساس ضوابط قانون برگزاری مناقصات

❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ نظام فنی و اجرایی کشور

○ فاز اجرا (Construction)

- تجهیز کارگاه
- شروع عملیات اجرایی
- اجرای عملیات طبق نقشه‌ها و اسناد منضم به پیمان
- تدوین صورت وضعیت‌های موقت (کارکرد و تعدیل) به صورت ماهانه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ چرخه حیات پروژه (Project Life Cycle)

✓ نظام فنی و اجرایی کشور

○ فاز تحویل و پس از ساخت (Closeout & Operation)

- تحویل موقت
- رفع نواقص
- تحویل قطعی
- صورت وضعیت قطعی (کارکرد و تعدیل)
- تسویه حساب مالی

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ کلیات شرکت در مناقصه

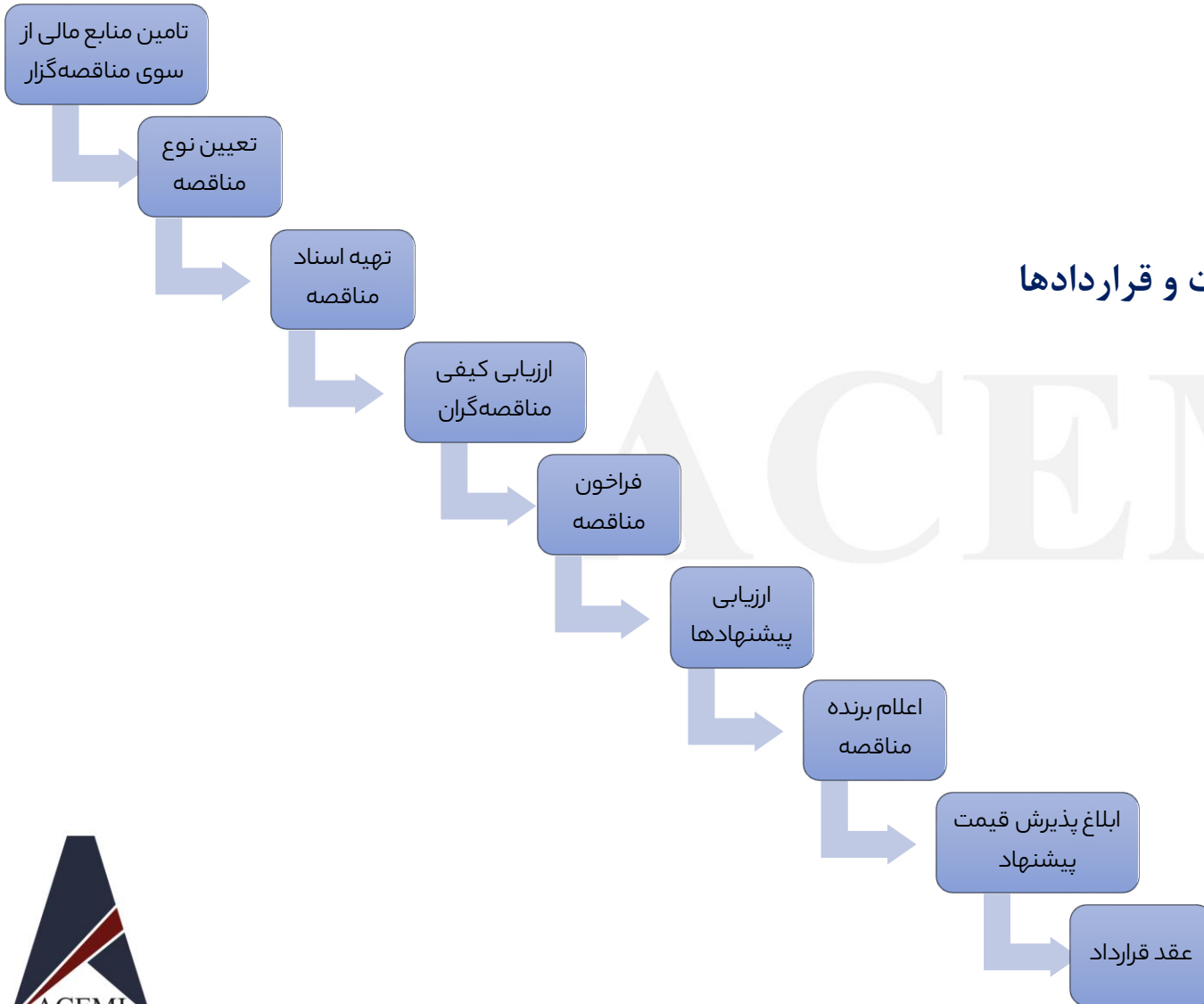
✓ فرایند شرکت در مناقصه

○ قانون برگزاری مناقصات

- مصوب ۱۳۸۳/۰۱/۲۵
- شماره ابلاغ ۶۷۴۹۰
- آخرین اصلاحیه ۱۴۰۴/۰۲/۱۷

مناقصه فرایندی است رقابتی برای تأمین کیفیت مورد نظر (**طبق اسناد مناقصه**)، که در آن تعهدات موضوع معامله به **کمترین قیمت متناسب** را **پیشنهاد** کرده باشد، **واگذار** می شود.

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه



❑ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه‌های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ کلیات شرکت در مناقصه

✓ فرایند شرکت در مناقصه

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

شماره: ۱۰۲/۵۴۵۳-۵۴/۴۹۵۱	بخشنامه به دستگاههای اجرایی، مهندسان مشاور و پیمانکاران
تاریخ: ۱۳۷۷/۹/۹	
موضوع: نحوه ارائه تجزیه بها همراه با پیشنهاد قیمت توسط پیمانکاران	
به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه و آیین نامه اجرایی آن، به پیوست دستورالعمل نحوه ارائه تجزیه بها همراه با پیشنهاد قیمت توسط پیمانکاران از گروه اول (لازم الاجرا)، در هشت صفحه صادر می گردد تا از تاریخ ابلاغ برای کارهای با برآورد ۲۵۰۰ میلیون ریال و بیشتر به اجرا گذاشته شود. به کارگیری این دستورالعمل برای کارهای کمتر از مبلغ یاد شده طبق تشخیص دستگاه اجرایی خواهد بود. با این ابلاغ، بخشنامه شماره ۲۴۳۵-۶۵۹۵/۵-۱ مورخ ۱۳۶۰/۵/۲۲ لغو می شود.	

□ مقدمه، آشنایی کلی با انواع پروژه های صنعت ساخت و قراردادهای

❖ کلیات شرکت در مناقصه

✓ فرایند شرکت در مناقصه

○ بخشنامه ۵۴/۴۹۵۱-۵۴/۵۴۵۳ مورخ ۱۳۷۷/۰۹/۰۹

• نحوه ای ارائه تجزیه بها همراه با پیشنهاد قیمت توسط پیمانکاران

▪ لغو شده است

صورت وضعیت نویسی و تعدیل بر اساس فهرست بهای واحد پایه ابنیه

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