

# قرارداد پیمانکاری چیست؟ + انواع و

## شرایط قرارداد

قراردادها نقش اساسی در مشخص کردن تعهدات، حقوق و وظایف طرفین در فرایند اجرایی و اتمام کار دارند. انواع قراردادها با توجه به شرایط مالی، زمان بندی و متغیرهای دیگر مشخص می شوند. قرارداد پیمانکاری یک قرارداد حقوقی به شمار می رود که بین کارفرما و پیمانکار منعقد می شود تا پیمانکار یک پروژه مشخص را برای کارفرما انجام دهد. به این ترتیب کارفرما برای دریافت خدمات خاصی با پیمانکار قرارداد می بندد و طرفین متعهد به انجام وظایف و مسئولیت های خود می شوند.

در انواع قراردادها حقوق و تعهدات طرفین مشخص می شود که پیمانکاری نیز شامل همین شرایط می شود. معمولاً وکلا و حقوق دانان قراردادها را تنظیم می کنند. منافع طرفین معامله در قرارداد به طور برابر و قانونی لحاظ می شود و برای هرگونه اختلاف و ناسازگاری راه حلی پیشنهاد می شود. در ادامه این نوشته به تعریف کارفرما و پیمانکار، شرایط قرارداد پیمانکاری و معرفی انواع قرارداد پیمانکاری از دیدگاه های مختلف پرداخته می شود.



## تعریف کارفرما و پیمانکار در قرارداد پیمانکاری

کارفرما: شخص حقیقی یا حقوقی که سفارش‌دهنده عملی به پیمانکار است و در قبال انجام عمل بر طبق یکی از انواع قرارداد پیمانکاری به پیمانکار دستمزد پرداخت می‌کند. وظایف، حقوق و تعهدات کارفرما تأثیر مستقیمی بر صحت و کیفیت اجرای پروژه دارد. برخی از وظایف کارفرما عبارتند از:

- تعیین نیازها و اهداف پروژه
- انتخاب پیمانکار مناسب
- تهیه و ارائه اطلاعات مناسب برای قرارداد
- نظارت بر اجرای پروژه

### • پرداخت به موقع دستمزد پیمانکار

کارفرما در قرارداد حقوق مشخصی دارد. این حقوق شامل کنترل و نظارت بر اجرای پروژه، درخواست تغییر، دریافت گزارش‌های دوره‌ای و حق فسخ قرارداد در صورت عدم رضایت می‌شود.

تعهدات کارفرما در روند اجرای پروژه عبارتند از: ارائه اطلاعات و مستندات، پرداخت به موقع، حمایت از پیمانکار، رسیدگی به مشکلات و موانع به وجود آمده در فرایند اجرایی پروژه.

**پیمانکار:** اجراکننده مفاد قرارداد و سفارش کارفرما که می‌تواند شخص حقیقی یا حقوقی باشد. یک شرکت ساختمانی، مشاوره، طراحی، فناوری اطلاعات و یا هر نوع تخصص دیگری می‌تواند در نقش پیمانکار به وظایف خود در قرارداد عمل کند. وظایف و مسئولیت‌های پیمانکار در قرارداد به طور دقیق تعیین می‌شود تا در طول فرایند انجام کار احتمال بروز کمترین مشکل و اختلاف وجود داشته باشد.

پیمانکار باید ویژگی‌های مشخصی داشته باشد که مهم‌ترین آنها عبارتند از: تخصص و تجربه کافی برای انجام درست پروژه، مجوزها و گواهینامه‌های لازم، توان مالی کافی، تجهیزات و نیروی انسانی متخصص و ماهر.

وظایف پیمانکار جهت انجام پروژه شامل موارد زیر می‌شود:

• اجرای پروژه طبق استانداردها و مشخصات فنی تعریف شده در مفاد قرارداد

• مدیریت منابع انسانی، مالی و تجهیزات

- پایبندی و رعایت قوانین و مقررات و استانداردها
- گزارش‌دهی دوره‌ای به کارفرما
- تضمین کیفیت پروژه
- مدیریت پروژه و هماهنگی همه جانبه
- تأمین مواد و تجهیزات طبق مفاد قرارداد
- استخدام و مدیریت منابع انسانی
- اجرا، نظارت و کنترل روند انجام پروژه

## شرایط قرارداد پیمانکاری

شرایط از مهم‌ترین نکات در تنظیم قراردادها هستند. در قراردادهای پیمانکاری در صورتی که یکی از طرفین دولت یا دستگاه‌ها و سازمان‌های وابسته به دولت باشد، باید تابع شرایطی بود که به شرایط عمومی پیمان شناخته می‌شوند و طبق ماده 23 قانون برنامه و بودجه کشور رعایت آنها الزامی است. اما رعایت این شرایط در قرارداد پیمانکاری که هر دو طرف بخش خصوصی باشند، الزامی نخواهد بود.



## شرایط عمومی پیمان در قرارداد پیمانکاری

قراردادهای پیمانکاری بر اساس شرایط عمومی پیمان منعقد می‌شوند. شرایط عمومی پیمان شامل مفاد و قوانینی است که در اجرای پروژه‌های ساختمانی و عمرانی در نظر گرفته شده است. سازمان‌ها، انجمن‌ها و مؤسسات این شرایط را تهیه و منتشر می‌کنند. شرایط عمومی پیمان عبارتند از:

- مقدمه: شامل معرفی قرارداد، اطلاعات طرفین و مشخصات و هدف پروژه
- شرایط عمومی: در بردارنده مفاد و قوانین کلی قابل اجرا در زمان پروژه شامل وظایف طرفین، مسئولیت‌ها، روش‌ها و فرایندهای اجرایی و قوانین ارتباطی و انتقال مالکیت

- **مشخصات فنی و کیفی:** شامل مشخصات فنی، استانداردهای لازم، نحوه انجام و میزان کیفیت نهایی نتیجه است و همچنین ثبت نقشه‌ها، تصاویر و نمودارها، مشخصات مواد و تجهیزات مورد نیاز پروژه
- **قیمت و پرداخت:** قیمت کل پروژه، شرایط و مراحل پرداخت، تعیین وضعیت جریمه دیرکرد و پاداش کیفیت و تغییرات قیمت و هزینه‌های اضافی
- **بیمه و مسئولیت:** مفاد مربوط به انواع بیمه‌های موردنیاز در پروژه و مسئولیت حوادث و خسارات احتمالی
- **رفع اختلافات:** روش‌ها و مراجع حل اختلاف مثل تعیین داور و توافق صلح

### قرارداد پیمانکاری برای چه پروژه‌هایی کارایی دارد؟

موارد متعددی از امور اجرایی و خدماتی در ذیل قرارداد پیمانکاری قرار می‌گیرند. برخی از این موارد عبارتند از ساخت راه‌ها و جاده‌ها، سدسازی، حمل و نقل، ساختمان‌سازی و...



## شرایط خصوصی پیمان

شرایط خصوصی پیمان مواردی است که برای تکمیل شرایط عمومی در نظر گرفته می‌شود. این شرایط، شرایط عمومی قرارداد را نقض نمی‌کند. شرایط خصوصی به این معنا نیست که کارفرما و پیمانکار می‌توانند هر نوع توافقی داشته باشند. این شرایط باید به شکلی باشد که شرایط عمومی پیمان را نقض نکند. موارد مطرح شده در شرایط خصوصی پیمان عبارتند از:

- شرایط و نحوه پیش‌پرداخت و مالیات
- تعیین بها و مابه‌التفاوت بهای مصالح اجرای پیمان
- رعایت مشخصات فنی

- ارائه نقشه‌ها
- تأمین نیروی انسانی
- تهیه و تأمین مصالح و تجهیزات
- زمان‌بندی تفصیلی مراحل پروژه
- گزارش پیشرفت کار
- لیست تجهیزات
- بیمه کارکنان
- تأمین آب، برق، گاز و سوخت
- دستورکار و صورت‌جلسه‌ها
- آزمایش‌ها
- بخش‌نامه و مقررات
- تسهیلات نظارتی
- حل اختلافات
- ضمانت انجام تعهد
- رعایت مقررات

## انواع قراردادهای پیمانکاری از نظر نوع پرداخت

## • قرارداد هزینه ثابت (Fixed Price Contracts)

در این روش قرارداد، مبلغی ثابت به عنوان دستمزد به پیمانکار پرداخت می‌شود.



## • قراردادهای تصمیم (Turnkey Contracts)

مسئولیت تحویل کامل و آماده بهره‌برداری پروژه بر عهده پیمانکار است. تمام مخارج در همه مراحل نیز بر عهده پیمانکار خواهد بود.

## • قرارداد واحد کار (Unit Price Contracts)

به معنای پرداخت دستمزد به پیمانکار به ازای اتمام واحدهای مختلفی مثل مترمربع، متر مکعب یا هر مقیاس دیگر است.

## • قراردادهای مدیریت ساخت (Construction Management) (Contracts)

در این قرارداد از پیمانکار خواسته می شود تا در کنار انجام کار طراحی پروژه را نیز بررسی کند و بر چگونگی انجام پروژه با پیمانکاران دیگر بر نحوه اجرای کار آنها نیز نظارت داشته باشد.

## • قرارداد طراحی و ساخت (Design-Build Contracts)

پیمانکار در این قراردادها وظیفه طراحی و ساخت پروژه را بر عهده می گیرد.

## • قراردادهای پرداخت یکجا (Lump Sum Contracts)

در این نوع قرارداد قیمت و ارزش کل پروژه یا بخشی از آن برآورد شده و یک مبلغ ثابت برای آن تعیین می شود. پیمانکار نیز متعهد می شود که کل پروژه را با مبلغ مشخصی

انجام دهد. این قراردادها برای پروژه‌هایی کاربرد دارد که محدودیت زمان یا بودجه دارند.



## • قرارداد پرداخت بر اساس هزینه‌ها (Cost-Based Payment)

پیمانکار عهده‌دار پرداخت هزینه‌های پروژه است و هزینه مازاد و سود نیز به آن اضافه می‌شود. دستمزد پیمانکار معمولاً درصدی مشخص از سود بر اساس هزینه‌های واقعی است. این قرارداد مناسب پروژه‌هایی است که مشخصات فنی ناقص دارند یا دچار تغییرات مکرر می‌شوند.

دستمزد پیمانکار بر اساس میزان عملکرد و اتمام بخش‌های مشخصی از پروژه پرداخت

می‌شود. پروژه‌هایی که شرایط خاص و نتایج قابل اندازه‌گیری دارند مانند پروژه‌های تحقیق و توسعه و فناوری از این قرارداد استفاده می‌کنند.

### • قرارداد پرداخت درصدی (Percentage Payment)

در این قرارداد درصدی از کل پروژه یا بخشی از آن به پیمانکار به عنوان پیش‌پرداخت منتقل می‌شود و در پایان پروژه نیز مابقی دستمزد با پیمانکار تسویه می‌شود.

### • قرارداد پرداخت دوره‌ای (Milestone Payment)

در تنظیم قرارداد پرداخت دوره‌ای پیمانکار زمانی دستمزد دریافت خواهد کرد که بخشی از پروژه را که از پیش تعیین می‌شود به اتمام برساند. میزان دستمزد در هر دوره مشخص و با اتمام آن دستمزد به پیمانکار پرداخت می‌شود. این نوع قرارداد پیمانکاری مناسب پروژه‌های بلندمدت و پیچیده است.



## انواع قرارداد پیمانکاری بر اساس نوع خدمت

قراردادهای پیمانکاری را می‌توان در دسته‌های مختلف تقسیم‌بندی کرد. در ادامه برخی از رایج‌ترین قراردادها معرفی می‌شوند.

### • ساخت‌وساز

شامل پروژه‌های ساخت‌وساز مثل ساختمان‌ها، جاده، پل و زیرساخت‌های دیگر می‌شود.

## • حمل و نقل

خدمات حمل و نقل کالا و تجهیزات، لجستیک و مدیریت زنجیره تأمین و تحویل بر عهده پیمانکار خواهد بود.

## • طراحی

خدمات طراحی مهندسی، معماری و خدمات مشاوره در پروژه‌های مختلف در این دسته قرار می‌گیرند.

## • مشاوره

قرارداد پیمانکاری مشاوره در زمینه‌های مختلف مثل مهندسی، مالی، حقوقی، مدیریتی و اجرایی را در بر می‌گیرد.

## • تأمین نیروی انسانی

پیمانکار متعهد می‌شود تا نیروی انسانی با مهارت کافی را برای کارفرما تأمین کند.

## • تأمین تجهیزات

پیمانکاران در این قراردادها متعهد به تأمین و تحویل به موقع تجهیزات و ماشین آلات مورد نیاز کارفرما می شوند.

## • تعمیر و نگهداری

خدمات تعمیر و نگهداری از تجهیزات و سازه های عمرانی، ساختمانی، کارخانه ای و صنعتی قابلیت قرار گرفتن در این قراردادها را دارند.

## • خدمات عمومی

خدماتی نظیر نظافت، امنیت، بهداشت، پذیرایی و تشریفات و سایر خدمات در پروژه های مختلف بر عهده پیمانکار خواهد بود.

## • خرید خدمات تخصصی

در این قرارداد پیمانکار ارائه دهنده خدمات تخصصی خواهد بود. مشاوره، طراحی، تحقیق و توسعه، آنالیز داده ها، فناوری اطلاعات و خدمات فنی تخصصی در این دسته از قراردادها قرار می گیرند. در این قراردادها پیمانکار متعهد به ارائه خدمت به مشتری یا

کارفرما خواهد شد. این خدمت مشخصات و توضیحات دقیقی دارد که در متن قرارداد ذکر می‌شود. همچنین هزینه و نحوه پرداخت نیز باید در مفاد قرارداد ذکر شود. زمان‌بندی، مسئولیت‌های طرفین، راهکارهای حل اختلاف و شرایط فسخ یا خاتمه حتماً در مفاد قرارداد قرار می‌گیرند.

## • آموزش و توسعه

خدمات آموزشی برای افزایش مهارت و آگاهی کارکنان در زمینه‌های مختلف بر عهده پیمانکار گذاشته می‌شود.

## • کارایی انرژی

هدف این قراردادها افزایش بهره‌وری انرژی، کاهش میزان مصرف انرژی و کاهش اثرات محیطی مرتبط با مصرف انرژی است که پیمانکار متعهد می‌شود تا تغییراتی را در ساختار و سیستم‌های مختلف سازه‌ها یا تجهیزات ایجاد کند. در این نوع قراردادها هدف و میزان کاهش انرژی، تغییرات و بهبود شرایط، معیارهای اندازه‌گیری، تعهدات طرفین معامله، شیوه جبران خسارت، فناوری‌های نوین و نحوه حل اختلاف در مفاد قرارداد ذکر می‌شود.

## • همراه با بیمه

در این قرارداد پیمانکار دستمزد خود را دریافت می‌کند و بر اساس نیازهای پروژه حق بیمه ایجاد می‌شود. این نوع قرارداد به پروژه‌هایی اختصاص داده می‌شود که ریسک و خطرات بالایی دارند و ممکن است دچار خسارت شوند به همین دلیل نیاز دارند تا تحت پوشش بیمه باشند. در این نوع قرارداد هزینه‌های واقعی، حق سود پیمانکار، حق بیمه، ریسک‌ها و مسئولیت‌ها، مدت زمان پروژه، نحوه پرداخت و نحوه حل اختلاف و فسخ قرارداد در مفاد آن مشخص می‌شود.



## معایب و مزایای انواع قرارداد پیمانکاری

انواع قرارداد پیمانکاری با توجه به نوع کارکرد و خدمت و پروژه‌ای که در آنها ارائه می‌شود، ممکن است دارای مزایا یا معایبی باشند. در مجموع نیز می‌توان مزایا و معایبی برای این نوع از قراردادها به صورت کلی برشمرد.

### مزایا

- شفافیت و اطمینان از انجام وظایف و تعهدات از سوی کارفرما و پیمانکار
- مدیریت هزینه
- تخصص و مهارت کافی برای انجام کار در پیمانکار
- تسریع اجرای پروژه
- کاهش بار کاری در کارفرما

### معایب

- احتمال افزایش هزینه در برون‌سپاری پروژه به پیمانکار
- ریسک کیفیت نتیجه
- وابستگی به پیمانکار
- بروز اختلاف
- نیاز به نظارت یا پیگیری دقیق پروژه

## سخن پایانی

در تنظیم قراردادهای پیمانکاری باید نهایت دقت در نظر گرفته شود تا تمام جنبه‌های پیشرفت و نظارت بر پروژه تحت پوشش قرار گیرند و همچنین احتمال بروز مشکل و اختلاف نیز در نظر گرفته شود. کارفرما نقشی حیاتی در موفقیت پروژه دارد و با عمل به تعهدات خود شرایط لازم برای فعالیت پیمانکار را فراهم می‌آورد. پیمانکار با توجه به تجربه و تخصص خود فرایند موفقیت پروژه را هدایت می‌کند.



برای دریافت دمو نرم افزارهای مالی

انتخاب پیمانکار و نوع قرارداد مناسب در اجرای قراردادهای پیمانکاری مزایای زیادی دارد و موجب افزایش بهره‌وری و سهولت دستیابی به نتیجه در پروژه‌ها خواهد شد. به دلیل تنوع بالای قراردادهای پیمانکاری در انتخاب آنها باید نهایت دقت را به عمل آورد و معایب و مزایای هر کدام را در نظر گرفت تا رسیدن به نتیجه نهایی و انجام پروژه با کمترین مشکل و بهترین و بیشترین بازده همراه باشد.