

دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۱- پرسش) آیا در برآورد هزینه اجرای کارها براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ

۱۳۸۵/۸/۲۴، بایستی هزینه‌های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه لحاظ شود؟

۵۱۰۰۰۱- پاسخ) بله، این موضوع به صراحت در ردیف ۵ از بند (الف) پیوست بخشنامه شماره

۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ ذکر گردیده است.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۲- پرسش) نحوه پرداخت هزینه انجام کارها در صورت تغییرات احتمالی کار براساس مفاد ماده ۱۲ مندرج در دفترچه پیمان اجرای کارهای ساختمانی با نرخ متر مربع زیربنا، ضمیمه بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، (که با توجه به ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان می تواند تا ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد) به چه صورت است؟

۵۱۰۰۰۲- پاسخ) در صورت تغییرات احتمالی کار براساس مفاد ماده ۱۲ پیمان یاد شده، هزینه کار در صورت تغییر در سطح زیربنا، در همان مقطع زمانی، براساس نرخ تعیین شده برای مترمربع زیربنا در پیمان و در صورت تغییر در جزئیات کار، براساس ضوابطی که در مورد پرداخت هزینه تغییر در جزئیات کار، که در همان ماده ذکر شده، پرداخت می گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۳- پرسش) آیا رعایت ضوابط بخشنامه شماره ۵۴/۴۹۵۱-۱۰۲/۵۴۵۳ مورخ ۱۳۷۷/۹/۹ در رابطه با ارایه تجزیه بها برای قراردادهای منعقد براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ الزامی است؟

۵۱۰۰۰۳- پاسخ) در قراردادهای منعقد براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ الزامی به ارایه ریزبنا آورد به پیمانکار از سوی کارفرما نمی باشد ولی اگر کارفرما در اسناد مناقصه و متی بعد از بازگشایی پاکت های مناقصه از پیمانکاران بخواهد تجزیه بها تهیه نمایند، پیمانکاران موظف هستند نسبت به ارایه تجزیه بها براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۲/۵۴۵۳-۵۴/۴۹۵۱ مورخ ۱۳۷۷/۹/۹ اقدام نمایند.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۴- پرسش) آیا پروژه های تعمیراتی و مرمت آثار تاریخی، نیمه تمام، محوطه سازی، سوله و

اجرای تاسیسات ملزم به رعایت ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ هستند؟

۵۱۰۰۰۴- پاسخ) در اجرای پروژه های تعمیراتی، مرمتی و همچنین انجام محوطه سازی ها بدون

کارهای سافتمانی الزامی به رعایت مفاد بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ نیست.

ولی اجرای کارهای صرفاً تاسیساتی (مکانیکی و برقی) و همچنین سوله براساس بخشنامه یاد شده

صورت می گیرد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۵- پرسش) ضرایب به روزرسانی در برآورد اولیه تهیه شده براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ چگونه محاسبه می شود؟ آیا چهار دوره سه ماهه نسبت به چهار دوره سه ماهه قبل از آن مقایسه شده و متوسط گرفته می شود یا آخرین دوره سه ماهه ابلاغی نسبت به دوره سه ماهه متناظر سال قبل از آن مقایسه و متوسط گیری می گردد؟

۵۱۰۰۰۵- پاسخ) در محاسبه ضرایب به روزرسانی برآورد هزینه اجرای کارها براساس تبصره ۲ بند ۵ بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، از نسبت رقم آخرین دوره سه ماهه ابلاغی نسبت به دوره سه ماهه مشابه سال قبل از آن و تبدیل درصد تغییر به متوسط یک دوره سه ماهه (از تقسیم درصد تغییر یاد شده به عدد ۴) حاصل می گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۶-پرسش) سطح زیربنای زیرزمین در قراردادهای منعقد براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ چگونه محاسبه شود تا قبل از انعقاد پیمان در جدول بند "الف" ماده ۱۱ درج گردد؟

۵۱۰۰۰۶-پاسخ) در بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ با عنوان دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا، محاسبه سطوح ارتباطی با کاربری فضاها ندارد و فقط براساس سطح افقی سقفها (با امتساب محل پله) و سایر ضوابط مندرج در بخشنامه یاد شده محاسبه و قبل از انعقاد پیمان در جدول بند "الف" ماده ۱۱ درج می‌گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۷- پرسش) قراردادی براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد

گردیده است. در صورت مغایرت مساحت سطوح نقشه‌های منضم به پیمان و اعداد مندرج در جدول بند

(الف) ماده ۱۱، ملاک عمل پرداخت قطعی چیست؟

۵۱۰۰۰۷- پاسخ) در قراردادهای منعقد شده براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ

۱۳۸۵/۸/۲۴ با عنوان دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا، نمونه مناسبه سطوح، قبل از

انعقاد قرارداد برای درج در جدول بند (الف) ماده ۱۱، بر طبق ضوابط بند (ب) ماده ۱۱ می باشد.

پس از انعقاد قرارداد، با توجه به این که نقشه های اجرایی به رویت کامل پیمانکار رسیده است،

در صورتی که در سطوح نقشه های منضم به پیمان تغییری داده نشود، ملاک پرداخت قطعی اعداد مندرج

در جدول بند (الف) ماده ۱۱ می باشد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۸- پرسش) قراردادی براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده است. با وجودی که در نقشه‌های منضم به پیمان تغییری داده نشده، مغایرتی بین مقادیر کار درج شده در جدول بند «الف» ماده ۱۱ پیمان با مفاد بند «ب-۱» ماده ۱۱ مشاهده می‌شود. با توجه به این موضوع ملاک عمل در تسویه حساب نهایی کدام است؟

۵۱۰۰۰۸- پاسخ) در قراردادهای طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای منعقد براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، به استناد تبصره ذیل بند «د» ماده ۱۱ پیمان، در صورتی که در سطوح نقشه‌های منضم به پیمان تغییری صورت نگیرد، ملاک عمل پرداخت قطعی، اعداد مندرج در جدول بند «الف» ماده ۱۱ می‌باشد و لو این که بین مسامت نقشه‌های منضم به پیمان و اعداد مندرج در جدول تفاوت احتمالی وجود داشته باشد.

بدیهی است که پیشنهاد قیمت پیمانکار باید براساس نقشه‌های منضم به اسناد مناقصه انجام

پذیرفته باشد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۰۹- پرسش) قراردادی بر اساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد گردیده و زیربنای قید شده در پیمان ۲۰۰۰ متر مربع بوده است. پس از اجرای کار، ساختمان‌ها متراژ گردید که برابر ۲۳۴۸ مترمربع شد. قسمتی از این زیربنا با دستور کار ابلاغ شده اضافه گردیده است، ولی قسمت عمده آن به دلیل اشتباه در محاسبه اولیه نقشه‌ها توسط مشاور بوده است. باتوجه به اختلاف پیش آمده این پرسش مطرح است که آیا تمامی ۳۴۸ مترمربع اضافه شده می‌بایست به پیمانکار پرداخت گردد یا آن قسمت از زیربنا که با دستور کار ابلاغی به پیمانکار اضافه شده است پرداخت شود؟

۵۱۰۰۰۹- پاسخ) در قراردادهای منعقد شده براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، در صورتی که در سطوح نقشه‌های منضم به پیمان تغییری داده نشود، ملاک عمل پرداخت قطعی، اعداد مندرج در جدول بند الف ماده ۱۱ خواهد بود و لو مغایرت احتمالی با سطوح نقشه‌های منضم به پیمان داشته باشند. بدیهی است در صورت ابلاغ مسامت مازاد بر نقشه‌های منضم به پیمان براساس دستور کار مشخص، صرفاً هزینه اجرای سطوح مازاد بر نقشه ها براساس نرخ‌های مندرج در جدول الف و براساس ضوابط ماده ۱۲ پرداخت می‌گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۰- پرسش) قراردادی با پیمانکار جهت ساخت بازداشتگاه براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ انعقاد شده است که ابعاد بنا ۸۴ × ۸۳ در یک طبقه بوده که دو عدد هواخوری به ابعاد ۱۳ × ۶۵ و یک عدد هواخوری به ابعاد ۱۳ × ۵۹ متر در ساختمان مذکور وجود داشته است. طبق توضیح بند (ب) ماده ۱۱ بخشنامه فوق الذکر در مورد نحوه اندازه گیری سطوح زیربنا و اینکه سطح این هواخوری ها بیشتر از ۲ متر مربع بوده قرارداد با متراژ ۴۸۰۵ مترمربع بسته شده که سطوح فوق الذکر از سطح زیربنا کم شده است. در ضمن پوشش سقف هواخوری ها به صورت شبکه و پوشش فنس طبق نقشه پیوستی بوده که در زمان اجرا دستور حذف آن داده شده، با توجه به اینکه در صورت وضعیت به پیمانکار تنها بابت اجرای حدود ۲۴۵۷ مترمربع هواخوری ها طبق فهرست بها فقط هزینه کفسازی پرداخت شده است پیمانکار اعلام داشته است چون دیوار پیرامونی هواخوری و کف آن را اجرا نموده و هنگام برگزاری مناقصه کلیه و نقشه ها از جمله سقف هواخوری را مهر و امضا کرده متراژ قابل پرداخت باید ۷۳۰۰ مترمربع باشد و سقف برابر دستورالعمل بخاطر عدم اجرا کسر شود، اینک نحوه پرداخت فضای هواخوری ها به چه صورت است؟

۵۱۰۰۱۰- پاسخ) در قراردادهای با نرخ مترمربع زیربنا که براساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده اند باتوجه به مفاد بند « د » ماده ۱۱ پیمان و تبصره ذیل آن، در صورتی که در سطوح نقشه های منضم به پیمان (متراژ ساختمان ها، دیوارها، محوطه سازی و ... مندرج جدول ذیل بند الف ماده ۱۱ پیمان) تغییری در مین اجرای کار ایجاد نشود، مبلغ پرداخت قطعی به پیمانکار عبارتست از جمع مبالغ حاصل از ضرب مقادیر و هزینه های واحد کارهای مندرج در جدول بند الف ماده ۱۱ پیمان به علاوه تغییرات احتمالی ابلاغی مربوط به جزییات کار طبق ماده ۱۲ پیمان. بنابراین در قراردادهای واجد شرایط فوق مبلغ پرداخت قطعی مربوط عبارت خواهد بود از حاصل ضرب متراژ در هزینه واحد بنا مندرج در بند الف ماده ۱۱ پیمان، منهای هزینه عملیات و جزییات اجرایی حذف شده که طبق ماده ۱۲ پیمان (بهای واحد ردیف های منضم به پیمان با اعمال شاخص های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط

دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۰ - ادامه پاسخ) و اعمال ضرایب بالاسری و منطقه‌ای و ... مندرج در فهرست‌بها و ضریب

پیشنهادی پیمانکار(مناسبه می‌گردد.

شایان ذکر است براساس بند ۱۵ قسمت ب دستورالعمل پیوست بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، برای تنظیم پیمان (قبل از مهر و امضای طرفین)، در مواردی که اندازه گیری سطوح در برقی نقشه ها نیاز به توضیحات بیشتری علاوه بر نمونه اندازه گیری در ماده ۱۱ پیمان داشته باشد، لازم است کارفرما نمونه اندازه گیری را به طور شفاف متناسب با نقشه ها در پیوست شماره ۴ پیمان تنظیم و ضمیمه اسناد و مدارک مناقصه و پیمان نماید.

بنابراین در پیمان های با نرخ مترمربع زیربنا که براساس بخشنامه یاد شده منعقد شده اند برای مناسبه مترآژ ساختمان خاص موردنظر پس از حذف هواخوری‌های مربوط، باید به مبانی محاسباتی مربوط مندرج در پیوست ۴ پیمان مراجعه و براساس آن عمل کرد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۱- پرسش) در نقشه‌های تهیه شده برای یک پروژه پیش‌آمدگی‌هایی اطراف ساختمان با عرض ۸۰ سانتیمتر بوده و درست در زیر سقف این کنسولها اجرای پیاده‌رو پیرامونی جزو قرارداد است ولیکن هیچ‌گونه جزییات اجرایی در رابطه با ساخت این پیاده‌رو در نقشه‌ها ارایه نگردیده است. لذا به هنگام اجرای ساختمان مجری تصمیم به حذف پیش‌آمدگی (کنسول) و پیاده‌روی ساختمان نمود که براساس بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ متراژ پیش‌آمدگی از کل متراژ زیربنای ساختمان برابر قرارداد کسر گردیده است. حال این پرسش مطرح است که آیا کسر پیاده‌رو نیز در قالب کسر پیش‌آمدگی قرار داشته و یا به طور مجدد می‌بایست براساس فهرست‌بهایی منضم به پیمان مبلغ پیاده‌رو که جزییاتی نیز در خصوص اجرای آن وجود نداشته از وضعیت کسر گردد.

۵۱۰۰۱۱- پاسخ) در قراردادهای با نرخ مترمربع زیربنا که براساس بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده‌اند چنانچه در مین اجرا با رعایت ماده ۱۲ پیمان، کاهش در متراژ کارهای مندرج در جدول ذیل بند «الف» ماده ۱۱ پیمان (نظیر حذف پیش‌آمدگی سقف نهایی سافتمان) ایجاد شود، بهای کاهش متراژ مزبور بر مبنای نرخ تعیین شده مناسب و از هزینه کل سافتمان مربوط کسر می‌گردد. در ضمن در مورد حذف پیاده‌رو پیرامون سافتمان‌ها، چنانچه کار مربوط جزو کارهای محوطه‌سازی در جدول ذیل بند الف ماده ۱۱ پیمان درج شده باشد بهای آن بر مبنای نرخ تعیین شده مناسب و از هزینه کل محوطه‌سازی کسر خواهد شد و در صورتی که پیاده‌روی مزبور جزو کارهای سافتمان محسوب بوده باشد، بهای آن طبق بهای واحد ردیف‌های فهرست‌بهایی منضم به پیمان با اعمال شافص‌های بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط و اعمال ضرایب بالاسری و منطقه‌ای مندرج در فهرست‌بها و ضریب پیشنهادی پیمانکار مناسب و از مساب پیمانکار کسر می‌گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۲- پرسش) قراردادی به صورت زیربنایی و براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده و در آن آیتم‌ها به صورت درصدی از کار ذکر گردیده است. در زمان اجرای کار مبلغ قرارداد و همچنین اجرای کار ۲۵ درصد افزایش پیدا کرده است. آیا هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه هم مشمول افزایش ۲۵ درصد به عنوان یکی از آیتم‌های کاری می‌شود؟

۵۱۰۰۱۲- پاسخ) در صورتی که پیمان بر اساس بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ با عنوان دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ متر مربع (زیربنا منعقد شده باشد، به استناد بند (الف-۵) پیوست بخشنامه یاد شده، هزینه اجرای کار براساس آخرین فهرست‌بهای واحد پایه، ضرایب مربوط، هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه ... برآورد می‌شود، لذا دستورالعمل تجهیز و برچیدن کارگاه (پیوست فهارس‌بهای پایه) ماکم بر پیمان خواهد بود. بنابراین براساس ضوابط مندرج در دستورالعمل تجهیز و برچیدن کارگاه چنانچه طبق ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان، مبلغ پیمان افزایش یابد، مبلغ مقطوع تجهیز و برچیدن کارگاه افزایش نخواهد یافت.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۳- پرسش) درخصوص نحوه پرداخت هزینه پیش آمدگی سقف یک ساختمان که قرارداد اجرای آن براساس بخشنامه ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ (مترمربع زیربنا) منعقد گردیده و طی دستور کار ابلاغ گردیده است، مطابق ماده ۱۲ قرارداد، بر حسب افزایش سطح عمل می گردد یا براساس فهرست بهای منضم به قرارداد؟

۵۱۰۰۱۳- پاسخ) در قراردادهای منعقد شده با نرخ مترمربع زیربنا که براساس بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، چنانچه در مین اجرا با رعایت ماده ۱۲ پیمان، افزایش در مترآژ کارهای مندرج در جدول ذیل بند "الف" ماده ۱۱ پیمان (نظیر پیش آمدگی سقف نهایی ساختمان) ایجاد شود، بهای افزایش مترآژ مزبور بر مبنای نرخ تعیین شده مناسبه و به هزینه کل ساختمان مربوط اضافه می گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۴-پرسش) تأخیرات ناشی از عدم قصور پیمانکار در بخشنامه نرخ مترمربع زیربنا چگونه

محاسبه می‌گردد؟

۵۱۰۰۱۴-پاسخ) در قراردادهای منعقد شده براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ

۱۳۸۵/۸/۲۴ مفاد بند «و» ماده ۱۱ به منظور جبران فسارت دیرکرد در پرداخت صورت‌مساب پیمانکار از

سوی کارفرما و جلوگیری از تأخیرات پیمان ناشی از عدم ایفای تعهدات مالی کارفرما بوده و رسیدگی به

تأخیرات مجاز و غیرمجاز پیمانکار براساس مفاد شرایط عمومی پیمان و لفاظ ماده ۳۰ آن، به‌طور

مستقل انجام می‌گیرد. از این‌رو کارفرما موظف به پرداخت فسارت دیرکرد در پرداخت بر طبق ضوابط ماده

یاد شده بوده و لذا تأخیر در پرداخت صورتمساب پیمانکار، موجب تأخیرات مجاز پیمانکار نمی‌شود.

شایان ذکر است که پیمان می‌تواند براساس ضوابط مربوطه، از جانب پیمانکار فائمه نیز داده شود.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۵- پرسش) آیا در خصوص بند «و» ماده ۱۱ پیمان اجرای کارهای ساختمانی با نرخ متر مربع زیربنا، در مورد محاسبه مبلغ خسارت دیرکرد در پرداخت مبالغ پیش‌پرداخت و یا پرداخت‌های موقت به منظور جبران خسارت ناشی از تأخیر در تأدیه اصل بدهی، مبلغی که پرداخت آن به تأخیر افتاده است متناظر اصل بدهی در مورد پیش‌پرداخت، به صورت خالص و در مورد پرداخت‌های موقت، به صورت ناخالص محاسبه می‌گردد یا خیر؟

۵۱۰۰۱۵- پاسخ) در فصول بند «و» ماده ۱۱ پیمان اجرای کارهای ساختمانی با نرخ مترمربع زیربنا، جبران خسارت دیرکرد در پرداخت‌ها، بابت تأخیر در پرداخت اصل بدهی کارفرما به پیمانکار صورت می‌گیرد. از این‌رو منظور از اصل بدهی در پرداخت‌های موقت، مبلغ قابل پرداخت به پیمانکار می‌باشد که بعد از اعمال کسورات مربوطه بدست می‌آید.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۶- پرسش) آیا در قراردادهای منعقد براساس بخشنامه اجرای کارهای ساختمانی براساس نرخ مترمربع زیربنا به شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، در صورت تغییر در جزییات کار براساس مفاد ماده ۱۲ پیمان، ضرایب ارتفاع و یا طبقات در صورت مشمول بودن میتواند اعمال شود؟

۵۱۰۰۱۶- پاسخ) در قراردادهای منعقد براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، در صورت تغییر در جزییات کار، براساس ضوابط ماده ۱۲ پیمان با نرخ مترمربع زیربنا، بهای این تغییرات براساس واعد ردیفهای فهرستبهای منضم به پیمان با اعمال شافصهای بکار رفته در برآورد طبق دستورالعمل مربوط صرفاً با اعمال ضریب بالاسری و منطقه ای مندرج در فهرستبها پرداخت می‌شود. از این رو ضریب طبقات یا ارتفاع به این موارد قابل اعمال نمی‌باشد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۱۷۰۰۵۱- پرسش) در قراردادهای منعقد براساس بخشنامه ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴

(انعقاد پیمان با نرخ متر مربع زیربنا)، چنانچه تغییری در سطوح نقشه‌های منضم به پیمان، صورت نگرفته باشد لیکن براساس ملاحظات بند ب ماده ۱۱ پیمان های یاد شده، مساحت مندرج در جدول موضوع بند الف ماده ۱۱ به اشتباه محاسبه و در پیمان درج شده باشد، ملاک عمل در پرداخت قطعی چه خواهد بود و آیا تفاوت مساحت براساس محاسبات موضوع بند ب ماده ۱۱ با اعداد مندرج در جدول موضوع بند الف ماده ۱۱ قابل پرداخت می‌باشد؟

چنانچه نقشه‌های منضم به پیمان تغییر یافته باشد و در نقشه اصلاحی، سطوحی از آن کم یا به آن اضافه شده باشد آیا در پرداخت قطعی، تفاوت سطوح نقشه اصلاحی با سطوح نقشه اولیه که هر دو بر اساس بند ب ماده ۱۱ محاسبه می‌شود ملاک عمل خواهد بود یا تفاوت سطوح نقشه اصلاحی با اعداد مندرج در جدول موضوع بند الف ماده ۱۱ پیمان، با این فرض که ممکن است براساس ملاحظات بند ب ماده ۱۱ پیمان، سطوح نقشه‌های اولیه به درستی محاسبه نشده و در جدول موضوع بند الف ماده ۱۱ پیمان لحاظ شده باشد.

۱۷۰۰۵۱- پاسخ) در قراردادهای منعقد براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ

۱۳۸۵/۸/۲۴ به صورت زیر عمل می‌شود:

۱- وفق تبصره بند « د » ماده ۱۱ پیمان، در صورتی که تغییری در سطوح نقشه‌های منضم به پیمان ایجاد نشود، ملاک عمل پرداخت قطعی، اعداد مندرج در جدول الف ماده ۱۱ می‌باشد، اگرچه این اعداد با مسامت دقیق نقشه‌ها مغایرت احتمالی داشته باشد.

۲- در صورت کم یا اضافه شدن سطوح نقشه‌های منضم به پیمان براساس دستور کار مشخص، صرفاً بهای این تغییرات براساس مفاد ماده ۱۲ پرداخت می‌گردد. به عبارت دیگر تغییر در سطوح، منجر به اصلاح مغایرت احتمالی اعداد مندرج در جدول بند الف ماده ۱۱ با مسامت دقیق نقشه‌ها نمی‌گردد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۸- پرسش) قراردادی براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ به صورت مترمربع زیربنا منعقد گردیده است و در نقشه ها کنسول های آب باران گیر آمده ولی مساحت آنها در جدول درج نگردیده است، آیا مساحت کنسول های آب باران گیر که به صورت پیش آمدگی سقف در تراز بام و خرپشته اجرا می شود، جزو مساحت زیربنای ساختمان محسوب می شود یا خیر؟

۵۱۰۰۱۸- پاسخ) در قراردادهای با نرخ مترمربع زیربنا که براساس بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده اند چنانچه در سطوح نقشه های منضم به پیمان تخییری داده نشود، مقادیر زیربنای ساختمان ها که در جدول بند الف ماده ۱۱ پیمان درج شده اند ملاک عمل در محاسبه پرداخت قطعی می باشد و در شرایط فوق مناسبه پیش آمدگی سقف ها موضوعیت پیدا نمی کند.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۱۹ - پرسش) قراردادی در تاریخ ۱۳۸۶/۹/۲۷ بصورت مترمربعی براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، شامل احداث ساختمان اداری، آمفی تئاتر و مهمانسرا که هم اکنون در حال اجرا می باشد منعقد شده است. اکنون کارفرما در نظر دارد آمفی تئاتر و مهمانسرا (حدود ۱۰٪ از سطح زیربنای کل) را در قرارداد یاد شده کاهش دهد. با توجه به شرح فوق نحوه محاسبه مبلغ کاهش این زیربنا از قرارداد چگونه است؟

آیا به نسبت درصد سهم زیربنا از مبلغ قرارداد کم می شود یا طبق فهرست بها ؟

۵۱۰۰۱۹ - پاسخ) در قراردادهای منعقد شده بر اساس بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۸۵/۸/۲۴ با عنوان "انعقاد پیمان اجرای کارهای سافتمانی با نرخ مترمربع زیربنا" وفق ضوابط مندرج در ماده ۱۲، در صورت تغییر (کاهش یا افزایش) در متراژ کارهای مندرج در جدول بند "الف" ماده ۱۱، بهای این تغییرات بر مبنای نرخ تعیین شده در جدول مناسبه می شود.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۲۰-پرسش) در خصوص پیمان اجرای کارهای ساختمانی با نرخ مترمربع زیربنا و یا سرجمع، در خصوص اینکه اگر در قرارداد منعقد دستگاہ اجرایی با پیمانکاران، درصدهای موقت ریالی اجرای کار در جدول ساختار شکست کار توسط کارفرما به صورت اشتباه درصوبندی شده باشد، در صورت شمول ماده ۱۳ (فسخ، خاتمه و یا تعلیق پیمان) نحوه رسیدگی به صورت وضعیت قطعی کار براساس درصدهای موقت چگونه خواهد بود؟

۵۱۰۰۲۰-پاسخ) در قراردادهای منعقد براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۴۲۸۲۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ یا ۱۰۰/۶۴۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۲/۴، همانطور که در ماده ۱۳ پیمان تصریح شده است، در صورتی که پیمان مشمول ماده ۴۶ یا ۴۸ شرایط عمومی پیمان گردد، صورت وضعیت قطعی کار براساس کارهای انجام شده و درصدهای موقت و مصالح پایکار موضوع بند «ج» ماده ۱۱ مناسبه و قطعی می‌گردد.

بدیهی است لازم است دستگاہ اجرایی در تهیه جدول شکست سافتار کار دقت کافی بنماید. از این رو امکان ارایه راهکار در مواردی که در کاربرد ضوابط ابلاغی اشتباه صورت گرفته باشد میسر نمی‌باشد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۲۱- پرسش) پیمانکاری قرارداد احداث اسکلت بتونی یک پروژه را براساس ضوابط طرح‌های عمرانی و با نرخ ثابت مترمربع زیربنا به انجام رسانیده و در مناقصه عملیات تکمیلی همان پروژه هم برنده و قرارداد آن را با کارفرما منعقد نموده است. با وجود آن که قرارداد اولیه صرفاً مربوط به اسکلت پروژه بوده و تجهیزات آن که کاملاً با تجهیزات مورد نیاز در قرار داد دوم متفاوت بوده از کارگاه خارج گردیده است، دستگاه محترم نظارت از تایید هزینه برچیدن کارگاه در صورت وضعیت قطعی با این عنوان که از همان تجهیز برای قرارداد دوم استفاده شده خودداری نموده است. در این حالت صورت وضعیت قطعی قرارداد یاد شده چگونه محاسبه می‌گردد؟

۵۱۰۰۲۱- پاسخ) در پیمانهای با نرخ متر مربع زیربنا که براساس بفشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴ منعقد شده‌اند همانگونه که در ماده ۱۴ پیمان آمده است هزینه‌های مربوط به تجهیز و برچیدن کارگاه به عهده پیمانکار می‌باشد و در پایان کار پیمانکار باید نسبت به تفریب و خارج نمودن مواد حاصل از تفریب اقدام نماید و مصالح بازیافتی از تفریب متعلق به پیمانکار است. با توجه به مراتب فوق در صورت وضعیت قطعی قراردادهای مزبور که براساس بند "د" ماده ۱۱ پیمان محاسبه می‌شوند پرداخت مبلغی به عنوان هزینه برچیدن کارگاه موضوعیت ندارد.



دستورالعمل انعقاد پیمان با نرخ مترمربع زیربنا

۵۱۰۰۲۲ - پرسش) نظر به ابهام در میزان تأخیرات ناشی از عدم به موقع پرداخت صورت وضعیت های کارکرد پیمانکار براساس قراردادهای مترمربع زیربنا موضوع بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، آیا تأخیرات ناشی از دیرکرد پرداخت ها توسط کارفرما مطابق ماده ۳۰ شرایط عمومی پیمان جزو تأخیرات مجاز پیمان محسوب می شود یا خیر؟

۵۱۰۰۲۲ - پاسخ) در قراردادهای منعقد شده براساس ضوابط بخشنامه شماره ۱۰۰/۱۴۲۸۲۵ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۴، مفاد بند « و » و ماده ۱۱ به منظور جبران فسادات دیرکرد در پرداخت صورتمساب پیمانکار از سوی کارفرما و جلوگیری از تأخیرات پیمان ناشی از عدم ایفای تعهدات مالی کارفرما بوده و رسیدگی به تأخیرات مجاز و غیرمجاز پیمانکار براساس مفاد شرایط عمومی پیمان و لفاظ ماده ۳۰ بطور مستقل انجام می گیرد.

از این رو تأخیر در پرداخت صورتمساب پیمانکار موجب تأخیرات مجاز پیمانکار نبوده و کارفرما موظف به پرداخت فسادات تأخیر در پرداخت بر طبق ضوابط ماده یاد شده می باشد. شایان ذکر است که پیمان می تواند براساس ضوابط فائمه نیز داده شود.

