

بررسی تاثیر رعایت قراردادها و مقررات پیمانکاری بر توسعه پایدار شهری

مهدی صادقی نیا^{۱*}

چکیده

هدف از انجام این مقاله، بررسی تاثیر رعایت قراردادها و مقررات پیمانکاری بر توسعه پایدار شهری است. قرارداد پیمانکاری قراردادی است که به موجب قوانین و مقررات مربوط به اجرای طرح های عمرانی کشور تحت عنوان موافقت نامه «پیمان توسط دولت تهیه و میان یک سازمان دولتی به عنوان کارفرما از یک طرف و یک شخص حقیقی یا حقوقی به عنوان پیمانکار از طرف دیگر امضا و منعقد می شود در این ارتباط حدوث اختلاف امری طبیعی و محتمل است و ممکن است طرفین نسبت به حقوق قراردادی خود تفسیر و اجرا قرارداد دچار اختلاف شوند. قراردادهای پیمانکاری ساخت یا مقاطعه کاری کامل ترین نوع قراردادهای دولتی به شمار می روند. قرارداد مزبور عموماً مشتمل بر یک موافقت نامه، شرایط عمومی پیمان، شرایط خصوصی پیمان، جدول زمان بندی کلی، فهرست بها و مقادیر کار، مشخصات فنی (مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوص) و نقشه های اجرایی است. از لحاظ تعارض اسناد، مفاد موافقت نامه بر مفاد شرایط عمومی پیمان، مفاد شرایط عمومی پیمان بر شرایط خصوصی پیمان بر مفاد اسناد تکمیلی و قراردادهای الحاقی اولویت دارند، به گونه ای که هیچ گاه شرایط خصوصی نمی تواند، مفاد شرایط عمومی و شرایط عمومی نمی تواند مفاد موافقت نامه را نقض کند.

واژه های کلیدی: پیمانکاری، شهرداری، قرارداد، توسعه پایدار شهری.

^۱ نویسنده مسئول: کارشناسی حقوق، دانشگاه پیام نور جهرم. / Mehdi.sadeghinia@yahoo.com

مقدمه

در دنیای امروز کسب و کارها نیاز به قرارداد پیمانکاری بیش از هر زمان دیگری ملموس تر شده است. با آنکه این قرارداد ممکن است بیشتر در زمینه‌های ساخت و ساز به کار گرفته شود، اما از آن می‌توان در هر موضوعی که دارای نوع رابطه پیمانکاری است استفاده کرد. پیمان در فرهنگ لغت به معنی «شرط، عهد، قرارداد یا قول و قراری است که کسی با کس دیگر بگذارد که طبق آن عمل کند. پیمانکار در فرهنگ لغت به معنی کسی است که انجام دادن کاری را در برابر پول معینی عهده بگیرد. بر اساس تعاریف متعدد و بر اساس شرایط عمومی پیمان پیمانکار به شخصیت حقیقی یا حقوقی که طرف دیگر امضا کننده پیمان است و اجرای عملیات موضوع آن را به عهده گرفته اطلاق می‌شود. پیمانکار با پذیرش تعهد قرارداد باید در راستای متن پیمان فعالیت کند پیمانکار به دلیل انعقاد پیمان با دیگر کارگزاران در صحنه‌های اقتصادی و اجتماعی فعالیت می‌کند. این نوع قرارداد که قبلاً مقاطعه نامیده میشد برای اولین بار تحت همین عنوان در قانون مالیات بر درآمد مصوب ۱۳۳۹ مطرح و تعریف شد که مقرر میداشت مقاطعه قراردادی است که به موجب آن اداره یا مؤسسه دولتی انجام عمل و یا فروش کالایی را با شرایط معینی در قبال مزد یا بها و در مدت معینی به شخص یا اشخاص معینی به نام مقاطعه کار واگذار میکند. موضوع مقاطعه ممکن است ایجاد ساختمان یا حمل و نقل یا راه سازی یا تهیه و تدارک کالا یا انجام عمل دیگری باشد.» ماده ۱۱ قانون مالیات بر درآمد مصوب (۱۳۳۹) طرفین این قرارداد را پیمانکار و کارفرما تشکیل می‌دهند پیمانکار شخص حقیقی یا حقوقی است که برای انجام کار طبق مقررات و شرایط مندرج در آیین نامه طبقه بندی و تشخیص صلاحیت پیمانکاران، گواهی صلاحیت پیمانکاری دریافت کرده باشد، همچنین «کارفرما شخص حقوقی است که یک سوی امضا کننده پیمان است و عملیات موضوع پیمان را بر اساس اسناد و مدارک پیمان به پیمانکار واگذار کرده است نمایندگان و جانشین های قانونی کارفرما، در حکم کارفرما میباشند» ماده ۶ شرایط عمومی پیمان در این باره باید گفت منظور از «کارفرما» دستگاه اجرایی است که تأمین منافع و امور عمومی را طی قرارداد پیمانکاری به پیمانکار تفویض می‌کند. در حال حاضر این نوع قرارداد در قالب موافقت نامه پیمان بر اساس ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱ برای اجرای طرحهای عمرانی دولتی منعقد می‌شود این ماده مقرر میدارد «سازمان سازمان برنامه و بودجه اسبق و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور فعلی برای تعیین معیارها و استانداردها همچنین اصول کلی و شرایط عمومی قراردادهای مربوط به طرحهای عمرانی، آیین نامه ای تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران براساس آن دستورالعمل لازم به دستگاه های اجرایی ابلاغ می نماید و دستگاه های اجرایی موظف به رعایت آن میباشند.» (وندادیان، ۱۴۰۱)

آخرین آیین نامه موضوع این ماده تحت عنوان نظام فنی و اجرایی طرحهای عمرانی کشور در تاریخ ۴/۴/۱۳۷۵ به تصویب هیأت وزیران رسیده است و بر اساس آن سازمان مذکور طی بخشنامه ای شکل یکنواخت موافقت نامه پیمان را به همراه شرایط عمومی و خصوصی پیمان کارهای پیمانکاری که از نوع گروه اول لازم الاجرا میباشد به دستگاه های اجرایی ابلاغ کرده است. سازمانهای عمومی از امتیازات قدرت عمومی برخوردار میباشند و میتوانند این اقتدارات را تا حدود مقرر در قانون به پیمانکار تحمیل کنند از طرفی هم باید توجه کرد که قراردادهای پیمانکاری مانند قراردادهای خصوصی ثابت و تغییر ناپذیر نیستند؛ چرا که قرارداد کارفرما (دولت) را مقید نمیکند ولی متعهد می‌کند تعهدات دولت به قدری انعطاف پذیر است که اراده یک طرفه دولت می‌تواند آن را تغییر دهد؛ زیرا کارفرما

(دولت) مظهر و نماینده قدرت عمومی است و قرارداد خیلی ضعیفتر از آن است که بتواند دست و پای کارفرما را در انجام امور عمومی ببندد. (حیدریان، ۱۴۰۱) بر این اساس کارفرما ممکن است بنا بر اختیارات حاکمیتی خود به طور یک جانبه تعهدات جدیدی به پیمانکار تحمیل کند یا تعهدات او را به میزان قابل توجهی کاهش دهد یا اصلاً قرارداد پیمانکاری را فسخ کند علت این امر آن است که کارفرما (دولت) به عنوان حافظ منافع عمومی باید قرارداد مذکور را مدیریت و نظارت کند و آن را با توجه به تحولات جامعه و مقتضیات اداری بررسی کند و تطبیق دهد تا منافع بیت المال متضرر نشود این امر علت وجوبی چنین اقتداراتی است که قانون گذار به کارفرمای دولتی داده است که از مظاهر امتیازات قدرت عمومی به شمار می رود و در این چارچوب قابل بررسی است. بر این اساس بروز اختلافات در مناسبات قراردادی بین کارفرما و پیمانکار امری طبیعی و محتمل است؛ زیرا کارفرما با توجه به این اختیارات و اقتدارات سعی در تغییر شرایط قرارداد می کند و از طرفی هم پیمانکار با بررسی منافع خود ممکن است به درخواست کارفرما جامه عمل نپوشاند و هرگونه تغییر در قرارداد پیمانکاری را ضرر برای خود بداند اینجاست که ضرورت وجود نهاد حل و فصل اختلاف مطرح می شود. همچنین تخلف هر یک از طرفین در اجرای تعهدات نیز وجود این نهاد را توجیه میکند حل اختلاف را در وهله اول باید در صلاحیت دادگاههای دادگستری دانست؛ چرا که مطابق اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران مرجع تظلمات و شکایات، دادگستری است... بر این اساس قانون گذار ابتدائاً برای دادگاهها، صلاحیت عام در نظر گرفته است. همچنین اصل ۶۱ قانون اساسی حل و فصل دعاوی و حفظ حقوق عمومی را از طریق دادگاههای دادگستری دانسته است ولی از آنجایی که مراجعانی که به دادگستری همواره از کندی جریان امور شکایت داشته اند، به همین دلیل نهاد حل اختلاف از طریق دادگاه همواره به عنوان آخرین نهاد فصل خصومت مطرح شده است. زیرا طبیعت کار قضایی و تشریفات الزامی دادرسی اطاله رسیدگی را سبب میشود و این نکته در مورد حل اختلاف ناشی از قرارداد پیمانکاری مهم است؛ چرا که موضوع این نوع قراردادها معمولاً اداره و اجرای امر است که طبق اصل تداوم در حقوق اداری نمیتوان به صرف ادعای حل اختلاف از باید عمومی طریق دادگاه اجرای امر عمومی را معلق کرد و پس برای حل اختلافات ناشی از قراردادهایی که هدف آن انجام امر عمومی است، راهکاری پیشنهاد کرد که زمان لازم برای حل اختلاف را کم کند و در عین حال دقت و اطمینان خاطر طرفین دعوی را برای فصل خصومت به همراه داشته باشد این نهاد داوری است البته داوری تنها نهاد در این خصوص نیست و تنها دلیل انتخاب داوری نیز حل اختلاف قراردادی نمیشود. مدیریت و اداره امور عمومی از وظایف مهم دولت است که برای تأمین و رفع نیازمندی های خود در این باره و بهتر انجام دادن، آن اعمال حقوقی مختلفی را انجام میدهد. یکی از روشهای رایج در این، خصوص استفاده از قرارداد به عنوان عمل حقوقی دو یا چندجانبه است. بر این اساس سازمان های دولتی به نمایندگی از دولت از طریق انعقاد قرارداد زمینه انجام وظایفی را که قانون گذار بر عهده آنها گذاشته است فراهم می کنند به این صورت که از این طریق انجام برخی از وظایف خود را به اشخاص حقوقی خصوصی یا افراد حقیقی میسپارند بدون آنکه از تکالیف و مسئولیت های ناشی از آن امور میری گردند. (ولی رستمی، ۱۳۹۴)

مبانی نظری تحقیق

در گذشته اوایل دهه ۱۹۵۰ پروژه ها بر اساس ابتکار معماران و مهندسان مدیریت می شد، اما بعد از سال ها به تدریج مباحثی مثل مدیریت هزینه و زمان پدید آمدند و نظام هایی مثل پروژه های سه عاملی و چهار عاملی شکر گرفتند.

عامل اصلی موفقیت در پروژه ها از نظر کیفی و کمی مرتبط با مدیریت مالی در آن پروژه می باشد به همین علت امروزه مدیریت مالی در پروژه ها از اهمیت خاصی برخوردار است که قبل از شروع پروژه باید مدیران اجرایی نوع و روش پرداخت مالی را انتخاب کنند. روش های مختلفی در پرداخت قراردادها بستگی دارد و انتخاب نوع آن طبق آشنایی مدیران با انواع روش های اجرای پروژه، امکانات و توانایی دستگاه اجرایی، شرایط پروژه، مشاوران و پیمانکاران انتخاب می شود. (اسماعیلی، ۱۳۸۹) روش های پرداخت قرارداد در پروژه های عمرانی به چندین نوع دسته بندی میشود از جمله: قرارداد مقطوع، قرارداد به اضافه هزینه، حداکثر قیمت های تضمین شده و... با این وجود بحث های نسبتا بیشتری در مورد نحوه پرداخت و قیمت شکل گرفت. به عنوان مثال در قرارداد های قیمت ثابت مالک قرارداد ثابتی را تدوین می کند و پیمانکار مطابق با محتوای کار مقرر فعالیت می کنند. در این حالت تقریبا تمام ریسک های حاصل از افزایش قیمت به پیمانکاران واگذار میگردد. که از طریق قیمت گذاری حوادث به دنبال حفاظت خواهند بود. همچنین قرارداد با قیمت ثابت مانع افزایش هزینه های پیمانکاران شده و آنها را تشویق می کند تا بهترین تلاش خود را برای کاهش هزینه ها انجام دهند و پیشنهاد می شود که انگیزه کاهش هزینه ها باید در مقابل افزایش هزینه های ریسک سنجیده شود. در قرارداد های پیمانکاری نکته حائز اهمیت در شرایط، تقسیم معتدل مسئولیت و ریسک اثرات تعدیل و نوسانات قیمت ها بین کارفرما و پیمانکار و پرهیز از انتقال کل بار مسئولیت ناشی از آن به صورت یک جانبه از سوی کارفرمایان به پیمانکاران است. از لحاظ حقوقی با قراردادهای انتقال کامل ریسک به پیمانکار منتقل شود. اما باید توجه کاملی به اثرات این روش ها داشت تا در شرایط نوسانات شدید محیطی از شکست یا تعلیق پروژه ها و وارد آمدن خسارات مبنایی به توسعه کشور جلوگیری شود. در سال (۲۰۱۹) جی یونگ و همکاران تحقیقی با عنوان مدل سازی و تحلیل روش های پرداخت قرارداد در پروژه های مهندسی عمران صورت گرفت. در این تحقیق اثرات روش های پرداخت قرارداد متغیر بر تخصیص ریسک را تجزیه و تحلیل، و روش های پرداخت قرارداد موجود با مدل های ریاضی بیان شد. در سال (۲۰۱۸) تران و همکاران پژوهشی با عنوان پیامدهای هزینه پروژه قراردادهای حداکثر قیمت تضمین شده رقابتی انجام دادند. در این پژوهش نتایج نشان داد که پروژه های GMP رقابتی از طریق تخفیف های مختلف ارائه شده در حین خرید، مزیت های هزینه ای را برای مالک ایجاد می کنند، اما همیشه چنین مزایای صرفه جویی را در طول ساخت به دست نمی آورند. در سال (۲۰۱۶) میگل و همکاران تحقیقی با عنوان اجرای مدیریت ارزش کسب شده در قراردادهای پرداخت بهای واحد انجام دادند که در این پژوهش پیشنهادی را برای تطبیق EVM با پیمانکاران هنگام استفاده از قرارداد پرداخت قیمت واحد ارائه میکنند. با استفاده از یک مطالعه موردی برای نشان دادن، یک پایه اضافی برای در نظر گرفتن تولید و سودآوری، و همچنین شاخص های جدید، اعمال میشود تا به پیمانکاران اجازه دهد از EVM با این رویکرد پرداخت استفاده کنند. در سال (۲۰۱۱) چن و همکاران تحقیقاتی با موضوع تأثیر سیستم تحویل پروژه و روش پرداخت بر عملکرد هزینه پروژه انجام دادند. در این تحقیق بر اساس سه شاخص هزینه دوباره کاری، هزینه تغییر و رشد هزینه، داده های ۱۸۱ پروژه از طریق آزمون T و تحلیل واریانس مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت. پروژه های با روش DB و قرارداد مقطوع از طریق مذاکره دارای کمترین رشد هزینه و همراه با بالاترین هزینه تغییر می باشند که باید توجه مشارکت کنندگان پروژه را جلب کند. در سال (۱۴۰۱) وندادیان تحقیقی با عنوان بررسی قرارداد پیمان کاری ساختمان انجام داد. که در این مقاله به حق و حقوق پیمانکاران در قراردادهای میپردازد. در سال (۱۳۹۵) بختیاری و همکاران تحقیقی با موضوع

بررسی روش‌ها و انواع قراردادهای چند عاملی اجرای پروژه‌های عمرانی به لحاظ فنی، مالی، پرداخت مورد بررسی قرار گرفت. در این پژوهش انواع روش‌های قراردادی اجرای پروژه ارزیابی شدند. در سال (۱۳۹۳) منصوری تحقیقی با عنوان بررسی انواع روش‌های پرداخت به پیمانکاران پروژه‌های عمرانی انجام داد. در این پژوهش صرفنظر از نوع قرارداد به لحاظ فنی، انواع روش‌های پرداخت به پیمانکاران پروژه‌ها، در کنار معایب و محاسن مهم هر یک به اختصار پرداخته است. در سال (۱۳۹۱) رادگهر و همکاران پژوهشی با عنوان بررسی اختار شکست پروژه در قرارداد متر مربع زیربنا انجام دادند. در این مقاله با توجه به پروژه‌های در دست اجرایی یکی از شرکت‌های دولتی بر روی مقوله ساختار شکست اجرای کار، تمرکز گردیده و در بیش از ۲۰۰ پروژه زیر ده هزار متر مربع به اجرا گذاشته شده است و مسائل و مشکلات بررسی شده و در انتها ساختار شکست نمونه برای چند پروژه بصورت تیپ ارائه شده است. حیدریان (۱۴۰۱) در تحقیق بررسی انواع روش‌های پرداخت در قرارداد‌های پیمانکاری ایران و جهان بیان داشت. انتخاب روش مناسب در نحوه پرداخت قرارداد یکی از تصمیم‌گ‌گیری‌های مهم پروژه برای کارفرما است. شرکت‌ها در راستای تحقق اهداف خود اقدام به تهیه روش‌های مختلف در پرداخت قراردادها نموده‌اند. با پدیدار شدن انواع روش‌های اجرایی مانند تک‌عاملی، دوعاملی، سه‌عاملی، چهارعاملی، روش پیمانکاری مدیریت و سیستم‌های قراردادی یکپارچه نوع قرارداد پرداختی به پیمانکاران از اهمیت بالایی برخوردار است. زیرا در توزیع ریسک بین طرفین، و تغییر کیفیت، هزینه، زمان در پروژه تأثیراتی به دنبال دارد. در این تحقیق ابتدا انواع روش‌های اجرایی در پروژه‌ها مورد بررسی قرار می‌گیرد و سپس ویژگی‌های انواع قرارداد‌های پرداختی با مزایا و معایب آن‌ها مورد ارزیابی قرار گرفتند. با بررسی نتایج این تحقیق نقاط ضعف و قوت انواع روش‌های پرداختی مشخص گردید طبق این نکات کارفرما بسته به شرایط مالی، توانمندی مشاور، پیمانکار و ارزیابی موقعیت خود بهتر است روش بهینه را انتخاب نموده و با بهترین کیفیت، زمان و هزینه پروژه مورد نظر را به پایان برساند.

وندادبان (۱۴۰۱) در تحقیق نگاهی حقوقی به شرایط فسخ قرارداد پیمانکاری بیان داشت در حقوق ایران به تعلیق در ایجاد و اثر عقد، و همچنین انفساخ قهری ناشی از حکم قانون‌گذار اشاره شده است؛ اما تعلیق در انحلال آن را به وسیله شرط فاسخ معلق بر وقوع امری در آینده نمایند، به نحوی که با تحقق معلق علیه، عقد خود به خود منحل و منفسخ گردد؛ پیش‌بینی نشده است. همچنین به دلیل سکوت قانون‌گذار و فقدان رأی وحدت رویه در خصوص "شرط فاسخ" تشتت و تضاد بین آرای دادگاه‌های بدوی و عالی را به دنبال داشته است. به نظر میرسد با توجه به برخی از آیات، احادیث عمومات قواعد فقهی و حقوقی دکترین حقوقی، عرف و عادت استفتائات انجام با مبانی حقوق موضوعه ایران «شرط فاسخ» شده، وحدت ملاک برخی از مواد و اصول قانون مدنی و مبانی حقوق اسلامی نیز در قرارداد پیمانکاری ساختمان سازگار است؛ و هیچ نصی در خصوص بطلان آن در حقوق نمی‌توان یافت.

کردلو (۱۴۰۰) در تحقیق مبانی حقوقی الزامات رعایت مقررات HSE در قراردادهای پیمانکاری بیان داشت الزامات مربوط رعایت ایمنی بهداشت و محیط زیست در قراردادهای پیمانکاری از جمله موضوعاتی است که در سال‌های اخیر مورد توجه قرار گرفته و روزه روز نیز این جایگاه اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. در این مقاله ضمن اشاره مختصر به انواع قراردادها، به مبانی حقوقی رعایت این الزامات پرداخته شده است با وجود تعدد قوانین و مقررات لازم الاجرا در حوزه HSE همه عوامل دخیل در قراردادهای پیمانکاری اعم از کارفرما، مشاور و پیمانکاران میبایست با این

الزامات آشنایی داشته باشند و در صورت بروز حوادث HSE عدم اطلاع از قوانین یا احاله مسئولیت به پیمانکاران در متن قراردادها همیشه رافع مسئولیتهای حقوقی از سایر عوامل نخواهد بود.

موسوی جهرمی و ترابی (۱۳۸۳) در تحقیق مبانی اقتصادی پیمانکاری بیان داشتند در این مقاله ضمن طرح ایجاد تغییرات در پارادایمها، تبیین اهداف و ساختار فعالیتهای اقتصادی به مدد عواملی چون نوآوری ها و پیشرفت های فنی، مطرح شده است که براساس اصول بدیهی علم اقتصاد، کارگزاران اقتصادی، باید به جای بازارهای فعلی به بازارهای آتی و به جای مالکیت، به اعتبار و شهرت تجاری و کاهش مخاطره و نااطمینانی بیندیشند. در این راستا ابتدا پیمانکاری و تعاریف پایه ای مربوط به آن که یکی از راهکارهای مناسب برای فعالیت های اقتصادی است بررسی شده است. سپس بر پایه ملاحظات، اقتصادی اصول و مبانی علمی که راهکار پیمانکاری در قلمرو آن شکل گرفته است و کارگزاران اقتصادی در آن حیطه فعالیت کرده اند، تشریح گردیده است. این اصول اقتصادی عبارت اند از تقسیم کار صرفه های ناشی از مقیاس ادغام و مخاطره. در انتها، نتیجه گیری شده است که کارگزاران اقتصادی با رفتاری عقلایی پارادایم های جدید را پذیرفته اند و با بهره گیری از راهکار پیمانکاری میتوانند به ثمرات اقتصادی آن چون توزیع مخاطره فعالیت ها، تشریک مساعی بیشتر در فعالیت های اقتصادی، افزایش سرمایه های اجتماعی و گسترش فرهنگ حرفه ای دست یابند. همچنین بر مبنای مباحث نظری و مطالعات تجربی راهکار پیمانکاری برای برخی از انواع فعالیت های اقتصادی توصیه شده است.

رستمی و مجیبی فر (۱۳۹۴) در تحقیق داوری در قراردادهای پیمانکاری دولتی بیان داشتند دولت بر اساس اختیارات، قانونی انجام امور عمومی را در زمینه های خاصی با انعقاد قراردادی اداری به نام موافقت نامه پیمان به پیمانکاران خصوصی واگذار می کند در این نوع قرارداد که فی مابین دستگاه اجرایی به عنوان کارفرما و یک شخص حقیقی یا حقوقی به عنوان پیمانکار منعقد می شود طبیعی است که ممکن است میان طرفین مذکور این پیمان اختلافی در اجرا یا تفسیر آن پیدا شود. از آنجایی که امر عمومی باید استمرار داشته باشد، باید این اختلاف سریعاً حل و فصل شود تا انجام امور عمومی با وقفه مواجه نشود. داوری از بهترین سازوکارهایی است که در این خصوص کاربرد دارد. این شیوه علاوه بر سرعت در رسیدگی از دقت و اطمینان لازم در حل و فصل اختلاف نیز برخوردار است و در قراردادهای پیمانکاری دولتی هم کاربرد دارد داوری در ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان که شرایط ضمن عقد این نوع قراردادها را معین میکند با شرایطی جهت رفع اختلافات پیمانکاریهای دولتی تصریح شده است. در این مقاله در صدد تبیین این مسأله هستیم که داوری به چه نحوی در قراردادهای پیمانکاری دولتی شکل می گیرد اجرا می شود و زوال می یابد.

قراردادهای عمرانی از لحاظ روش های اجرایی

قراردادهای عمرانی از نظر اجرایی به دسته های مختلفی از جمله امانی، طرح-ساخت، سه عاملی، مدیریت طرح، روش پیمانکاری مدیریت و سیستم های قراردادی یکپارچه تقسیم بندی میشوند که در ادامه هر کدام از این روش ها مورد بررسی قرار می گیرد. روش امانی یا تک عاملی: از این روش معمولاً برای کارهای تکراری و کوچک استفاده میشود. کارفرما تهیه تدارکات و مدیریت اجرایی را برعهده دارد و باید به اندازه ای توانمند باشد تا تمام کارها توسط وی صورت گیرد و تمام مسئولیت ها به عهده خود کارفرما است. استفاده از این روش در پروژه های بزرگ مجاز نیست. مزایای قرارداد تک عاملی:

- حذف هزینه‌های انتخاب مجری و پیمانکار در پروژه
- حذف هزینه‌های بالاسری
- اختلاف بین طرفین وجود ندارد
- معایب قرارداد تک عاملی:
- عدم وجود تضامین قراردادی برای اتمام به موقع پروژه
- کیفیت پایین اجرا
- پرت مصالح

روش دو عاملی: با وجود معایبی در روش تک عاملی سبب مرسوم شدن نوعی دیگر از قرار داد شد. به دلیل جذابیت در اجرا و راحتی در مدیریت پروژه مورد استقبال کارفرمایان قرار گرفت. در قراردادهای دو عاملی تنها یک منبع واحد مسئولیت با کارفرما ارتباط دارد. در این روش باید کارفرما و پیمانکار بسیار قوی و آگاه باشند. به دلیل انجام طرح و ساخت توسط پیمانکار، باید قرارداد به سمت زمان و مبلغ مشخصی برود.

روش طرح و ساخت توام (DB) در این حالت کارفرما تنها یا با کمک مشاور پروژه را تا مرحله طراحی پایه، توجیه فنی و اقتصادی پیش میبرد و سپس با برگذاری مناقصه ادامه ی پروژه به پیمانکار واگذار میشود که از مرحله طراحی تفصیلی تا انتهای اجرا را بر عهده دارد.

روش طرح ساخت کلید گردان: این روش تا حدود زیادی به طرح ساخت توام شبیه است و تفاوت هایی که باهم دارند می توان به این موارد اشاره کرد: سطح خدمات طراحی که لازم است قبل از انتخاب کارفرما تهیه شود متفاوت است - در روش کلید گردان پیمانکار مسئولیت بالاتری دارد- نحوه تامین منابع مالی در روش کلید گردان از مالیات ها یا تخصیص بودجه و یا درآمدهای جاری دولت می باشد. اما در روش طرح و ساخت دوام از درآمدهای دولتی و مشارکت بانک های منابع استقراضی تهیه می شود.

روش طراحی، تدارک و ساخت (EPC): این روش تا حدود زیادی به روش کلید گردان شباهت دارد با این تفاوت که در قراردادهای کلید گردان سعی می شد تمام مسئولیت ها به عهده پیمانکار واگذار شود و کارفرما غیر از کنترل و نظارت کلی بر پیمانکار، دخالت دیگری نداشته باشد حتی در بخش های طراحی و مهندسی، اما در قراردادهای EPC کارفرما کنترل هایی در ارتباط با جزئیات فعالیت ها و پیشرفت کار اعمال میکند. در روش EPC ارائه مجموعه مطالعات مهندسی پایه به مناقصه گران برای انجام پروژه ضروری است اما در روش کلید گردان چنین قانونی وجود ندارد. در روش EPC بعد از برنده شدن پیمانکار در مناقصه، از پیمانکار خواسته میشود تا مجدد مطالعات مهندسی پایه را مطالعه و تایید نماید که در این مرحله پیمانکار می تواند طراحی تفصیلی، تهیه کالا و تجهیزات را دقیق تر بررسی کند.

روش متعارف سه عاملی: یکی از رایج ترین روشها می باشد که کارفرما ابتدا طراحی را توسط یک مجموعه دیگر به نام مشاور انجام داده و خود با مسئولیت تامین منابع مالی کار را به پیمانکار واگذار میکند از جمله مزایا و معایب این روش میتوان به موارد زیر اشاره کرد

- مزایای سیستم سه عاملی:
- انتقال ریسک های اجرا به پیمانکار

- وجود تضامین برای عمل کردن به تعهدات اجرایی
- هزینه ها و زمانبندی در این روش شفاف است
- امکان بررسی پیشرفت فیزیکی و ریالی در هر مقطع کاری
- معایب سی ستم سه عاملی:
 - عدم داشتن کار تیمی بین طراح و پیمانکار
 - تغییرات با مقاومت پیمانکار مواجه می شود
 - برای پروژه های بزرگ ریسک های زیادی به همراه دارد
 - هماهنگی بین عوامل پروژه ضعیف بوده و فرد خاصی مسئولیت کلی پروژه و عوامل درگیر در پروژه را بر عهده نمی گیرد.

روش چهار عاملی یا مدیریتی:

- در این حالت علاوه بر کارفرما، پیمانکار و مشاور شخص چهارم مدیر طرح نیز وجود دارد تا قسمتی از وظایف کارفرما را بر عهده بگیرد به طور کلی وظایف کلی مدیر طرح شامل موارد زیر است
- خدمات هماهنگی، برنامه ریزی و کنترل پیشرفت کار
 - مدیریت بر خدمات و تهیه طرح
 - مدیریت بر خدمات طراحی تفصیلی
 - مدیریت بر تدارکات کالا
 - مدیریت بر خدمات اجرای کار، راه اندازی و تحویل

سیستم مدیریت طرح مشاوره ای:

- در این روش کارفرما شخص چهارمی را انتخاب کرده تا پایان پروژه کارفرما را یاری میکند اما قدرت اجرایی نداشته و تنها وظیفه برنامه ریزی و هماهنگی امور میباشد.
- خدمات هماهنگی، برنامه ریزی و کنترل پیشرفت کار
 - مدیریت بر خدمات و تهیه طرح
 - مدیریت بر خدمات طراحی تفصیلی
 - مدیریت بر تدارکات کالا
 - مدیریت بر خدمات اجرای کار، راه اندازی و تحویل

سیستم مدیریت طرح با پذیرش ریسک:

- در این حالت مدیر طرح مانند پیمانکار عمل کرده و در همه فعالیت ها نقش جدی دارد و ریسک های قراردادی و سرمایه ای را نیز می پذیرد.

پیمانکاری مدیریت :

در این روش کل یه هزینه های فعالیت ها به صورت مستقیم از طریق کارفرما پرداخت میشود در این روش هیچ محدودیت مالی وجود ندارد و پیمانکار با گرفتن درصد معینی از کرفرما کار را انجام میدهد. از جمله اشکالات این روش میتوان به این موارد اشاره کرد: ارتباط مستقیم مخارج کار با سود پیمانکار که امری غیر معقول است. به دلیل کنترل های زیادی که باید روی فاکتورها صورت گیرد مشاوران از این روش استقبال نمی کنند. به دلیل کنترل بیش از حد فاکتورها توسط مشاور و کارفرما، پیمانکار در تنگنا قرار می گیرد که این روش زیاد مورد علاقه پیمانکاران نمی باشد. وجود کاغذ بازی زیاد و سوءظن بالا در این روش نسبت به سایر روش ها.

روش پیمان مدیریت امانی با پرداخت ثابت:

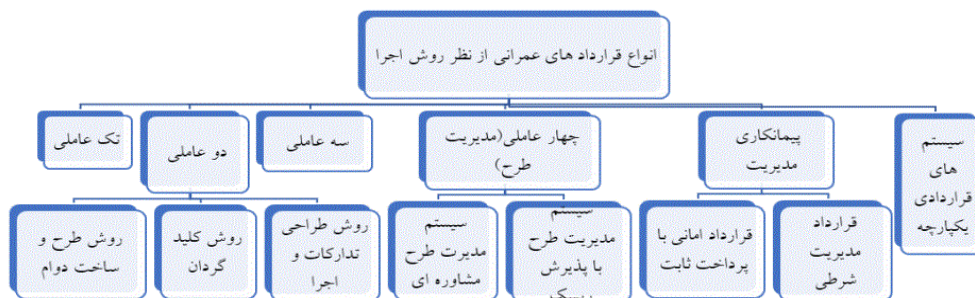
در این روش مخارج پیمانکار عنوان سود و هزینه های بالا سری بعد از برگزاری مناقصه به پیمانکار برنده اعمال میشود. این روش برای پروژه های بزرگ مناسب نیست و آزادی عمل زیادی به پیمانکار میدهد که در بسیاری از حالت ها به نفع کارفرما نمی باشد.

روش پیمان مدیریت شرطی:

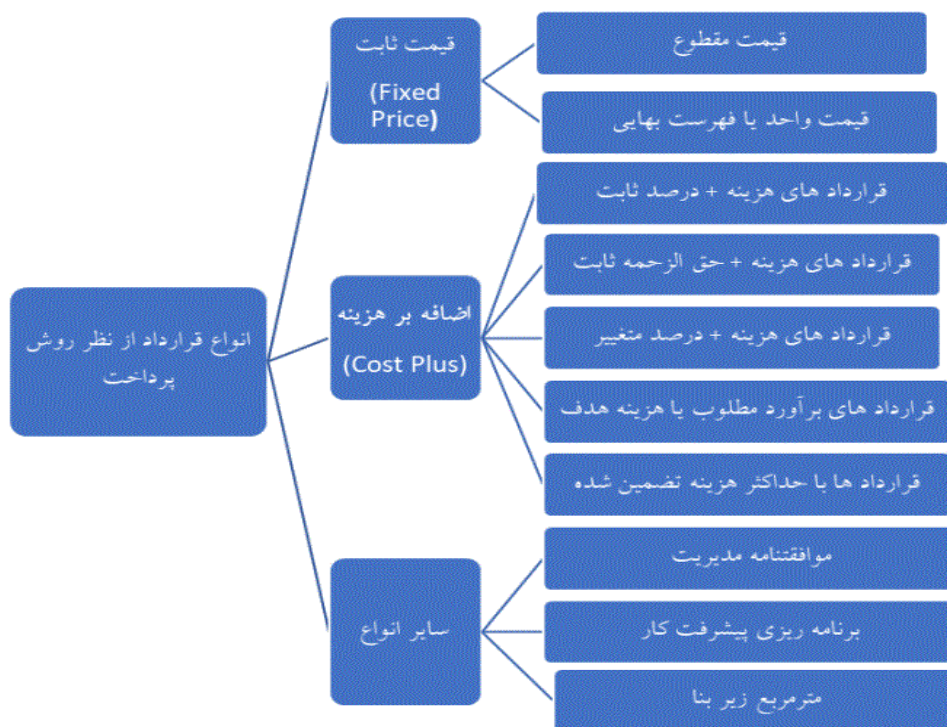
این روش مانند حالت قبل است با این تفاوت که مبلغ پرداختی به صورت ترکیبی از یک یا چند شرط به پیمانکار پرداخت می گردد.

قرارداد های یکپارچه یا خرید خدمات تخصصی BOT :

این روش به منظور انتقال بخشی از وظایف دولت به بخش خصوصی بکار میرود تا از امکانات و منابع بخش های خصوصی بتوان استفاده کرد. همچنین در پروژه های بزرگ و زیر بنایی کاربرد بیشتری دارند.



شکل ۱- قراردادهای عمرانی از نظر اجرا



شکل ۲- انواع قرارداد از نظر روش پرداخت

قرارداد پیمانکاری ساختمان یک قرارداد نوظهوری است که علاوه بر حکومت قواعد عمومی قراردادها، تابع احکام ویژه مندرج در این قانون است. پیمانکاری در لغت به معنی مال یا غله پیش از آمده شدن، و فروش قبل از تحویل جنس آمده است. پیش خرید در لغت یعنی خریدن کالایی که هنوز حاضر و موجود نیست و خریدار پولی میدهد تا بعداً کالا را تحویل بگیرد. برخی حقوقدانان نی در تعریف پیمانکاری بیان نموده اند: "پیمانکاری اسم عامیانه سلف که مراد از آن بیعی است که ثمن حال و مبیع، مؤج باشد." در جایی دیگر نیز درباره مبیعی که در تاریخ عقد وجود ندارد و با بیع تعهد میکند که آن را در آینده ایجاد کند و فراهم سازد، تعبیر به بیع آیندگان شده است. قرارداد پیمانکاری ساختمان، برابر ماده ۳ ق.پ.ف.س. از قراردادهای با نام و الزام میباشد؛ چرا که در مواد ۸ و ۱۶ قانون به قابل فسخ بودن قرارداد اشاره می نماید که این مطلب ناظر بر عقود لازم می باشد از سوی دیگر، به عقیده برخی حقوقدانان، قرارداد پیمانکاری ساختمان، شبیه عقد استصناع یا قرارداد سفارش ساخت است و منظور از عقد استصناع، این است که کسی نزد صنعتگر بیاید و از او بخواهد تعدادی از کالاهایی را که میسازد به مالکیت او درآورد. به عبارت دیگر استصناع خرید. کالاهای دست ساز است. در این قرارداد عام را صانع و خریدار را مستصنع می گویند. (ولی رستمی، ۱۳۹۴)

قراردادهای پیمانکاری

قراردادهای پیمانکاری ساخت یا مقاطعه کاری کامل ترین نوع قراردادهای دولتی به شمار می روند. قرارداد مزبور عموماً مشتم بر یک موافقت نامه، شرایط عمومی پیمان، شرایط خصوصی پیمان، جدول زمان بندی کلی، فهرست

بها و مقادیر کار، مشخصات فنی (مشخصات فنی عمومی، مشخصات فنی خصوص) و نقشه‌های اجرایی است. از لحاظ تعارض اسناد، مفاد موافقت نامه بر مفاد شرایط عمومی پیمان، مفاد شرایط عمومی پیمان بر شرایط خصوصی پیمان بر مفاد اسناد تکمیلی و قراردادهای الحاقی اولویت دارند، به گونه‌ای که هیچ‌گاه شرایط خصوصی نمی‌تواند، مفاد شرایط عمومی و شرایط عمومی نمی‌تواند مفاد موافقت نامه را نقض کند.

شرایط عمومی پیمان

به استناد ماده ۲۳ قانون برنامه و بودجه آیین نامه اجرایی آن و نظام فنی و اجرایی طرح‌های عمرانی کشور (مصوبه هیأت وزیران موافقت نامه شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان کارهای پیمانکاری و مقررات مربوط به آنها که از نوع لازم الاجرا به شمار می‌رود، از سال ۱۳۷۵ برای انعقاد پیمان‌های مورد عمل از سوی سازمان برنامه و بودجه ابلاغ گردید. تنها ماده‌ای که در شرایط عمومی پیمان تلویحاً به موضوع ایمنی در کارگاه‌ها پرداخته است، ماده ۲۱ می‌باشد. بخش‌هایی از ماده ۲۱ شرایط عمومی پیمان به این ترتیب آمده است: موضوع حفاظت از کار و شخص ثالث بیمه کار مراقبت‌های لازم

(الف) پیمانکار از روز تحویل کارگاه تا روز تحویل موقت مسئول حفظ و نگهداری، مصالح تجهیزات ماشین‌آلات کارهای موضوع پیمان در مقابل عوامل جوی و سرقت و حریق و مانند این‌ها می‌باشد.

(ب) پیمانکار مسئول خسارتهای وارد شده به شخص ثالث در محوطه کارگاه است و کارفرما در این مورد هیچ مسئولیتی ندارد کارفرما و مشاور می‌توانند دستور توقف بخشی از کار را که دارای ایمنی لازم نیست صادر نمایند و پیمانکار حق مطالبه خسارت در اثر توقف کار را ندارد اگر در اثر سهل‌انگاری پیمانکار خسارتی به املاک و تاسیسات مجاور وارد آید پیمانکار مسئول جبران می‌باشد. (ج) پیمانکار باید پیش از شروع کار کارهایی را که در اسناد پیمان تعیین شده در مقابل حوادثی که در اسناد یاد شده مشخص گردیده به نفع کارفرما نزد موسسه‌ای مورد قبول کارفرما، بیمه نماید. اگر کارفرما کار را بیمه نکند جبران خسارت‌ها به عهده او می‌باشد در صورت بروز حادثه پیمانکار موظف است: اولاً " مراتب را فوراً به کارفرما و مشاور و بیمه‌گر اطلاع دهد ثانياً طبق دستور کارفرما یا مشاور کارها را به حالت اولیه بازگرداند. یکی از مهم‌ترین نکات در تنظیم قرارداد پیمانکاری، مشخص کردن دقیق محدوده عملیات یا پروژه است که می‌تواند تحت بند تعهدات طرفین یا موضوع قرارداد قرار بگیرد. در این قسمت اغلب باید با در نظر داشتن یک جدول زمانی دقیق و از لحاظ فنی حساب شده، فازها و مقاطع مختلف پروژه را در قرارداد تفهیم و پای‌بندی پیمانکار را به زمان‌بندی مذکور تضمین کرد. این تقسیم‌بندی فنی مراحل پروژه، هم می‌تواند ضامن صحت انجام به موقع عملیات باشد و هم در پرداخت‌های مالی مختلف به کارفرما آزادی عمل دهد تا اگر در مقطعی از پروژه، پیمانکار خلاف زمان‌بندی عمل کرد، پرداخت‌های آتی خود را متوقف کند. پیمانکار مستقل عبارت است از آنکه یک شخص حقیقی و یا حقوقی جهت انجام کار و یا ارائه خدمات به یک نهاد دیگر به کار گرفته شود. به عبارت دیگر پیمانکار مستقل شخصی است که کالا یا خدمات را به وسیله یک قرارداد کتبی تحویل می‌دهد و بر خلاف کارمندان، پیمانکاران مستقل به طور منظم برای کارفرما کار نمی‌کنند بلکه مطابق آنچه که لازم است و به آن‌ها سپرده شده است کار می‌کنند.

- ۱- به عنوان یک پیمانکار مستقل، شما مجبور نیستید برای دیگری کار کنید. هر زمان که انتخاب کنید، بسته به نوع شغل، می‌توانید ساعت‌ها و تکالیف خود را مشخص کنید. شما باید توافق بر سر نحوه پرداخت را حتماً در نظر بگیرید.
- ۲- یک پیمانکار مستقل همیشه می‌تواند با کارفرما یک قرارداد تنظیم کند. این ایده خوبی است که حقوق هر دو طرف حفظ شود.
- ۳- تمام هزینه‌هایی که باید برای انجام کسب و کار پیمانکار مستقل خود پردازید، به عنوان هزینه‌های کسب و کار شما محاسبه می‌شود. این شامل سفرهایی که ممکن است پیمانکار داشته باشد هم می‌شود.
- ۴- مستقل نیز به این معنی است که شما به طور منظم شاید پرداختی دریافت نکنید.
- ۵- به عنوان یک پیمانکار مستقل، باید تمام درآمد خود را از کار اعلام کنید و مالیات بر این درآمد را پرداخت کنید.

نتایج

قراردادهایی که سازمان‌های دولتی منعقد مینمایند از حیث نظام حقوقی حاکم بر آنها دو گونه‌اند. یک دسته قراردادهای تابع حقوق خصوصی مثل بیع و اجاره میباشند و دسته دوم قراردادهای تابع حقوق عمومی هستند که از احکام و قواعد ویژه این رشته شامل قواعد، اقتداری، ترجیحی و حمایتی تبعیت می‌کنند که اصطلاحاً قرارداد اداری نامیده می‌شوند البته این عنوان در قوانین و مقررات اداری ایران علی‌رغم وجود مصادیق آن مانند قرارداد پیمانکاری تجلی ندارد و تعریف نشده است و تعاریف آن در ادبیات حقوق اداری ایران برگرفته از نظام حقوق اداری فرانسه است. مطابق یکی از این تعاریف قرارداد، اداری قراردادی است که یکی از سازمان‌های اداری یا با نمایندگی از آنها از یک سو با هر یک از اشخاص حقیقی و حقوقی از سوی دیگر، به هدف انجام یک عمل یا خدمت مربوط به منافع عمومی، طبق احکام خاصه (نوعاً ترجیحی یا امتیازی و بعضاً حمایتی منعقد میکند و رسیدگی به اختلافات ناشی از چنین قراردادی در صلاحیت دادگاه‌های اداری میباشد. این تعریف نسبی است و در نظام حقوقی کاملاً صدق نمی‌کند؛ زیرا عنصر صلاحیت رسیدگی دادگاه اداری به اختلافات ناشی از این نوع قراردادها با توجه به رویه قضایی سلبی دیوان عدالت اداری در این خصوص، وجود ندارد. قراردادهای اداری از تنوع زیادی برخوردارند به نحوی که میتوان آنها را به دسته‌های مختلفی تقسیم بندی کرد که از مهمترین و رایج ترین آنها قراردادهای پیمانکاری است. در دنیای امروز کسب و کارها نیاز به قرارداد پیمانکاری بیش از هر زمان دیگری ملموس تر شده است. با آنکه این قرارداد ممکن است بیشتر در زمینه‌های ساخت و ساز به کار گرفته شود، اما از آن می‌توان در هر موضوعی که دارای نوع رابطه پیمانکاری است استفاده کرد. گاهی این سوال پیش می‌آید که نیاز به قرارداد پیمانکاری خدمات یا قرارداد ارائه خدمات در چه زمینه‌ها و چه موقعیت‌هایی به جز ساخت و ساز و امور ساختمانی احساس می‌شود؟ در پاسخ باید بین طبیعت امور کاری تفکیک قائل شد. برخی امور به دلیل دارا بودن ویژگی استمرار، نیازمند ادامه رابطه کاری بین طرفین قرارداد است. به طور مثال ممکن است کارفرمایی برای توزیع کالایش نیازمند خدمات حمل و نقل جاده‌ای باشد. در این مورد وی می‌تواند از قرارداد پیمانکاری حمل و نقل برای پروژه توزیع کالایش بهره‌مند شود یا مثلاً زمانی که یک کسب و کار کوچک یا بزرگ نیازمند طراحی و بسایت یا توسعه اپلیکیشن خود باشد می‌تواند با یک برنامه‌نویس یا طراح و بسایت، بوسیله قرارداد پیمانکاری ارتباط برقرار کند. پیمان یا به عبارتی قرارداد پیمانکاری قراردادی است که به موجب قوانین و مقررات مربوط به اجرای طرح‌های عمرانی کشور تحت عنوان موافقت نامه

«پیمان توسط دولت تهیه و میان یک سازمان دولتی به عنوان کارفرما از یک طرف و یک شخص حقیقی یا حقوقی به عنوان پیمانکار از طرف دیگر امضا و منعقد می‌شود در این ارتباط حدوث اختلاف امری طبیعی و محتمل است و ممکن است طرفین نسبت به حقوق قراردادی خود تفسیر و اجرا قرارداد دچار اختلاف شوند. از نهادهایی که برای حل اختلاف در این رابطه وجود دارد نهاد داوری است. از مزایای این نهاد، سرعت رسیدگی و جلوگیری از اطاله دادرسی است و این امر در پیمانهای دولتی که انجام امور عمومی هدف آن است بسیار اهمیت دارد؛ چرا که وفقه در انجام امور عمومی خلاف اهداف و منافع عمومی است.

منابع

- اسماعیلی، هریسی ابراهیم (۱۳۸۹)؛ شرح حقوقی پیمان چاپ، چهارم: تهران: معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور
- امامی محمد و کورش استوار سنگری (۱۳۹۱) حقوق، اداری جلد ۲ تهران: نشر میزان
- انصاری ولی ... (۱۳۸۰)؛ کلیات حقوق قراردادهای، اداری، تهران: نشر حقوقدان
- بازگیر یدا... (۱۳۸۶)؛ داوری و احکام راجع به آن تهران: انتشارات فردوسی ۵ پتفت آرین (۱۳۹۲)؛ بررسی تطبیقی ارجاع به داوری موضوع اصل ۱۳۹ قانون اساسی ایران فرانسه و مالزی پایان نامه کارشناسی ارشد رشته حقوق عمومی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران
- جنگل یدا... (۱۳۸۵)؛ حقوق و مقررات معاملات دولتی تهران: انتشارات مجد.
- حبیب زاده، محمد کاظم (۱۳۹۰) اصول حاکم بر قراردادهای دولتی تهران انتشارات جاودانه
- داوید رنه (۱۳۷۵)؛ مفهوم و نقش داوری در بازرگانی بین المللی مترجم سیدحسین صفایی، تهران: نشر میزان
- سبحان حیدریان (۱۴۰۱)، بررسی انواع روش های پرداخت در قراردادهای پیمانکاری ایران و جهان، هشتمین کنفرانس بین المللی مطالعات نوین مهندسی عمران، معماری، شهرسازی و محیط زیست در قرن ۲۱، تهران
- سپیده وندادیان (۱۴۰۱)، نگاهی حقوقی به شرایط فسخ قرارداد پیمانکاری، پنجمین کنفرانس بین المللی فقه، حقوق و پژوهش های دینی
- شهابی، مصطفی (۱۳۷۰)؛ داوری و قانون اساسی تهران کمیته ایرانی اتاق بازرگانی بین المللی.
- طباطبایی، مؤتمنی منوچهر (۱۳۸۱)؛ حقوق، اداری چاپ هفتم، تهران: انتشارات سمت.
- عباسی، بیژن (۱۳۸۹)؛ حقوق، اداری، تهران: نشر داد گستر
- کردلو، مهدی (۱۴۰۰)، مبانی حقوقی الزامات رعایت مقررات HSE در قراردادهای پیمانکاری، ششمین همایش بین المللی عمران، معماری و شهر سبز پایدار
- محبی محسن و مقداد ترابی (۱۳۸۷)؛ قراردادهای دولتی و ویژگی های نظام های حقوقی دوگانه گرا» مجله پژوهش حقوق و سیاست، سال دهم، شماره ۲۵
- محمدزاده، اصل حیدر (۱۳۷۹)؛ داوری در حقوق ایران تهران ققنوس
- موسوی جهرمی یگانه، ترابی تقی (۱۳۸۳)، مبانی اقتصادی پیمانکاری، پیک نور- علوم انسانی، دوره: ۲، شماره: ۴ (ویژه اقتصاد) صفحات: ۹۱-۱۰۲
- ولی رستمی محمدصادق مجیبی فر (۱۳۹۴)، داوری در قراردادهای پیمانکاری دولتی، فصلنامه حقوق اداری علمی - پژوهشی، سال دوم، شماره ۸
- Chen, Y., & Jiao, J. (2011). Influence of project delivery system and payment method on project cost performance. *Journal of Tongji University*, 39(9):1407-1412.
- Chen, Q, Xia, B, Jin, Z, et al. (2016) Choosing Appropriate Contract Methods for Design-Build Projects [J]. *Journal of Management in Engineering*, 32.(1)
- Jiyong, D. (2019) Modelling and Design Analysis of Contract Payment Methods in Civil Engineering Projects. *International Conference on Civil and Hydraulic Engineering*.
- Levine P, Rickman N. (2000) Public sector procurement: Lump sum payments or optimal contracts? Regulation Initiative (LBS) Discussion Paper, No. 36, University of Surrey.
- Sam Kubba. (2012) Handbook of Green Building Design, and Construction: LEED, BREEAM, and Green Globes. Butterworth-Heinemann.
- Tran, D. Q., Brihac, A., Nguyen, L. D., & Kwak, Y. H. (2018). Project Cost Implications of Competitive Guaranteed Maximum Price Contracts. *Journal of Management in Engineering*.

Zhang. K, Wang. Z. F, Ding. J. Y. (2014). Discussion on the Standard Payment Method for the Price of General Contracting Contracts. *Journal of Civil Engineering and Management*, (4):98-102

AMACOM books; Shepherd, W.G. (1990), *The Economic of Industrial Organization*, Third Ed.,

approach, third Ed., Mac Grawhill, Chapter 5;

Danziger, L. (1996), *Discrete Shocks and Fixed duration of labor contracts*, labor Economics 2; Gilbert, R. (1992), *Managing Construction Contracts: Operational Contorols for Commercial Risks*, Second Ed. John Wiley & Sons, Canada;

Henderson J. M., Richard E. Quant (1985), *Microeconomic Theory: A mathematical*

Hinze, J. (2001), *Construction Contracts*, Second Ed., Mac Graw Hill; Information Bulletin PST_h2, Issued February,

Newell, M. W. (2002), 1985, Received may 2002; *Project Management Professional*, Second Ed.,

Picornell M, Pellicer E, Torres-Machí C, et al. (2016) *Implementation of Earned Value Management in Unit-Price Payment Contracts*. *Journal of Management in Engineering*.

Young- Hoon Kwak (2005).” A brief history of Project Management” in: *The story of managing project*.

Investigating the impact of compliance with contracts and contracting regulations on sustainable urban development

Mehdi Sadeghi Nia^{1*}

Abstract

The purpose of this article is to study and review contracts and contracting regulations. A contracting contract is a contract that is prepared by the government and signed by a government organization as an employer on the one hand and a natural or legal person as a contractor on the other hand, according to the laws and regulations related to the implementation of the country's construction projects under the title of agreement. It is concluded. In this connection, it is natural and possible for a dispute to occur, and the parties may have a dispute regarding their contractual rights, interpretation and implementation of the contract. Construction contracting or work stoppage contracts are considered the most complete type of government contracts. The said contract generally includes an agreement, general terms of the contract, private terms of the contract, general schedule, list of prices and quantities of work, technical specifications (general technical specifications, special technical specifications) and execution plans. In terms of document conflicts, the provisions of the agreement have priority over the provisions of the general conditions of the contract, the provisions of the general conditions of the contract over the private conditions of the contract, over the provisions of supplementary documents and supplementary contracts, in such a way that private conditions can never be, the provisions of general conditions and general conditions cannot violate the provisions of the letter of agreement.

Keywords: contracting, municipality, contract, Sustainable urban development.

¹ Corresponding author: Bachelor of Laws, Payam Noor Jahrom University / Mehdi.sadeghinia@yahoo.com