

به نام خداوند جان و خرد

بررسی حقوقی قراردادهای ساخت، بهره برداری و واگذاری (B.O.T)

www.ketab.ir

مؤلفان

محمد متین رازقیان دکتر محمد علی سعیدی
(کارشناس ارشد حقوق خصوصی) (دکترای حقوق خصوصی)

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: رازقیان، محمدمتین، ۱۳۶۵-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: بررسی حقوقی قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری (B.O.T)
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۴۰۰.
مشخصات ظاهری	: ۲۳۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۰۲-۶
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت	: کتابنامه: ص. ۲۱۳ - ۲۳۰.
موضوع	: قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری -- ایران
موضوع	: Build-operate-transfer (Public contracts) -- Iran
شناسه افزوده	: سعیدی، محمدعلی، ۱۳۵۱-
رده بندی کنگره	: HD۳۸۶۱
رده بندی دیویی	: ۳۵۲.۵۴۰۲۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۸۴۴۵۵۱۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا	

نام کتاب	: بررسی حقوقی قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری (B.O.T)
ناشر	: چتر دانش
مؤلف	: محمدمتین رازقیان - دکتر محمدعلی سعیدی
نوبت و سال چاپ	: اول - ۱۴۰۰
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۵۰۲-۶
قیمت	: ۵۰۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری جاوید (اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله یکی از پرتیراژترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته موردتوجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، موردتوجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه آموزش عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه علمی بیش از پیش به منصه ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

فصل اول: چستی قرارداد B.O.T ۱۷

مبحث اول: تاریخچه قرارداد	۲۱
گفتار اول: در حوزه بین المللی	۲۱
گفتار دوم: در حوزه داخلی	۲۴
مبحث دوم: ماهیت قرارداد	۲۶
گفتار اول: معین بودن قرارداد	۲۷
گفتار دوم: لازم بودن قرارداد	۳۱
گفتار سوم: صلح بودن قرارداد	۳۴
مبحث سوم: اقسام قرارداد	۳۵
گفتار اول: معرفی اقسام قرارداد	۳۵
بند اول B.O.O.T (ساخت، تملک، بهره برداری، واگذاری)	۳۵
بند دوم B.O.L.T (ساخت، تملک، اجاره، واگذاری)	۳۷
بند سوم B.T.O (ساخت، واگذاری، بهره برداری)	۳۸
بند چهارم B.L.T (ساخت، اجاره، واگذاری)	۳۹
بند پنجم M.O.T (نوسازی، بهره برداری، واگذاری)	۴۰
بند ششم R.O.T (بازسازی، بهره برداری، واگذاری)	۴۱
بند هفتم B.O.O (ساخت، تملک، بهره برداری)	۴۲
بند هشتم D.B.F.O (طراحی، ساخت، تأمین مالی، بهره برداری)	۴۵
گفتار دوم: قابلیت تسری مقررات قرارداد به اقسام آن	۴۶

فصل دوم: ساختار قرارداد B.O.T ۵۱

مبحث اول: مراحل قبل از تاریخ قطعیّت	۵۳
گفتار اول: شناسایی	۵۳
بند اول: تعریف پروژه	۵۳
بند دوم: تعیین شکل تأمین مالی	۵۳
بند سوم: مطالعات امکان سنجی اولیه	۵۴
بند چهارم: تعیین مدیر پروژه و تیم آن	۵۴

۵۵	بند پنجم: تصمیم گیری سرمایه پذیر
۵۷	گفتار دوم: آماده سازی سرمایه پذیر برای مناقصه
۵۹	بند اول: انتخاب گزینه مناسب برای فراخوان سرمایه گذاران
۶۳	بند دوم: شاخص های ارزیابی پیشنهادات
۶۴	گفتار سوم: آماده سازی پیشنهاد توسط سرمایه گذاران
۶۵	بند اول: تشکیل کنسرسیوم اولیه یا جوینت ونچر قراردادی اولیه
۶۵	بند دوم: مطالعات امکان سنجی پروژه
۶۶	بند سوم: شناسایی شرکای بالقوه
۶۶	بند چهارم: ارائه پیشنهاد مناقصه
۶۶	گفتار چهارم: ارزیابی فنی، مالی و انتخاب برنده پروژه
۶۷	بند اول: ارزیابی فنی
۶۷	بند دوم: ارزیابی مالی و انتخاب برنده پروژه
۶۸	الف: موافقت نامه پروژه
۷۷	ب: موافقت نامه شرکت پروژه
۸۱	گفتار پنجم: اجرای شروط مقدم
۸۲	بند اول: انعقاد موافقت نامه ها و قراردادها
۸۲	الف: موافقت نامه تأمین مالی (وام)
۸۶	ب: موافقت نامه بیمه
۸۹	ج: موافقت نامه سرمایه گذاری (سهامداران)
۹۱	د: قرارداد ساخت
۹۸	ه: قرارداد تأمین و تدارک
۹۹	و: قرارداد بهره برداری و نگهداری
۱۰۳	ز: موافقت نامه خرید محصول پروژه
۱۰۴	بند دوم: صدور روادید ورود با حق کار
۱۰۶	بند سوم: صدور پروانه اقامت
۱۰۷	مبحث دوم: مراحل بعد از تاریخ قطعی
۱۰۷	گفتار اول: دوره مجاز (اجرا و بهره برداری)

۱۰۸	بند اول: ساخت و نصب تجهیزات
۱۰۹	بند دوم: آزمایش
۱۱۰	بند سوم: پذیرش
۱۱۰	بند چهارم: انتقال تکنولوژی
۱۱۰	الف: اعطای لیسانس و یا صدور پروانه
۱۱۱	ب: انتقال مهارت های فنی
۱۱۲	ج: استفاده از کالا و خدمات ملی
۱۱۳	بند پنجم: رعایت سلامت، حفاظت، ایمنی و محیط زیست
۱۱۳	بند ششم: استفاده از حداکثر توان فنی و مهندسی
۱۱۶	بند هفتم: بهره برداری
۱۱۸	بند هشتم: بازرسی، تعمیر و نگهداری
۱۱۹	بند نهم: آموزش
۱۱۹	گفتار دوم: واگذاری پروژه
۱۲۰	بند اول: مالیات بر درآمد حقوق کارکنان خارجی
۱۲۲	بند دوم: ابطال پروانه کار
۱۲۳	بند سوم: صدور روادید خروج

فصل سوم: ریسک های قرارداد B.O.T..... ۱۲۵

۱۲۹	مبحث اول: ریسک های اجرای پروژه
۱۲۹	گفتار اول: ریسک های تحت مدیریت سرمایه گذار
۱۲۹	بند اول: ریسک سرریز شدن هزینه
۱۳۰	بند دوم: ریسک تأخیر در ساخت
۱۳۰	بند سوم: ریسک عدم اتمام
۱۳۲	گفتار دوم: ریسک های تحت پوشش قوانین
۱۳۲	بند اول: ریسک ورود سرمایه نقدی
۱۳۵	بند دوم: ریسک ورود انواع ماشین آلات
۱۳۷	بند سوم: ریسک ورود حقوق مالکیت صنعتی

پیشگفتار

برای ساخت پروژه‌های زیربنایی که احتیاج به تأمین مالی بالایی دارند، بکارگیری یک سیستم اجرایی کارآمد، برای پیشبرد پروژه‌های فوق که در پیشرفت رفاهی و اقتصادی این مرز و بوم نقش بسزایی را ایفا می‌کنند، تضمین مناسبی را ارائه می‌دهد. قراردادهای ساخت، بهره برداری و واگذاری (B.O.T)، می‌تواند روش مساعدی در راستای تأمین مالی و مدیریت ساخت در پروژه‌های زیربنایی به حساب آید که باعث مشارکت بخش عمومی و خصوصی (P.P.P) در ساخت پروژه‌های زیربنایی می‌شود. در یک قرارداد متداول B.O.T، ساخت پروژه‌ای از جانب سرمایه پذیر به سرمایه گذار «که اکثراً خارجی است»، محول می‌شود و سرمایه گذار بعد از بهره برداری از پروژه مذکور در مدت زمان معین، آن را به سرمایه پذیر واگذار می‌نماید.

نوظهور بودن این سیستم تأمین مالی پروژه‌ای، مسبب ابهامات و ایجاد جنبه‌های مجهول بسیار و سردرگمی رویه‌های اتخاذی دستگاه‌های اجرایی برای منعقد کردن قرارداد فوق شده است. لذا سعی بر این است که علاوه بر تشریح ماهیتی و ساختاری این نوع قرارداد، راه حل کاربردی در جهت پاسخگویی به جنبه‌های مجهول و مبهم از جمله؛ دامنه ریسک‌های

تحت پوشش قوانین، تعیین شیوه حل اختلاف، قابلیت اعمال خیار شرط، فسخ و شرط فاسخ در قرارداد مذکور ارائه داد.

ذکر این نکته ضروری است که، کتاب پیش رو با بهره گیری و ملاحظه آخرین قوانین و مقررات مصوب و رویه های موجود، تنظیم شده است و سعی بر تحلیل مستند و مستدل و تطبیقی مطالب می باشد.

در انتها از جناب آقای نادر همایونی مدرس مناقصه، مزایده و معاملات دولتی که در پیشبرد نگارش کتاب حاضر ما را یاری نمودند، سپاسگذار و قدردانیم.

خواستار دعای خیر همه خوانندگان عزیز هستیم.

www.ketab.ir