

به نام خدا

آنچه باید یک مهندس عمران بداند
پرسش و پاسخ در مفاهیم
قراردادهای BOT

نویسنده:

مهندس وحید کریمی

کارشناس ارشد مهندسی عمران

کارشناس رسمی دادگستری

عضو باشگاه پژوهشگران و نخبگان جوان دانشگاه آزاد اسلامی

مهندس عمران پایه یک



انتشارات گوتنبرگ

سرشناسه	:	کربلانی کریمی، محمد، ۱۳۵۹ -
عنوان و نام پدیدآور	:	پرسش و پاسخ در مفاهیم قراردادهای BOT / تألیف محمد کربلانی کریمی.
مشخصات نشر	:	تهران: انتشارات گوتنبرگ، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	:	۱۱۳ ص: جدول.
فروست	:	آنچه باید یک مهندس عمران بداند.
شابک	:	۹۷۸-۹۶۴-۷۶۱۹-۹۹-۸
واحد فهرست نویسی	:	فیبا
موضوع	:	قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری -- ایران
موضوع	:	Build-operate-transfer (Public contracts) -- Iran
موضوع	:	قراردادهای ساخت، بهره‌برداری و واگذاری
موضوع	:	Build-operate-transfer (Public contracts)
موضوع	:	سرمایه‌گذاری -- قوانین و مقررات
موضوع	:	Investments-- Law and legislation
رده بندی کنگره	:	HD ۳۸۶۱ / الف ۹ ک ۴ ۱۳
رده بندی دیویی	:	۲۵۲ / ۹۰۳۵
شماره کتابشناسی ملی	:	۰۰۰۲۱



انتشارات گوتنبرگ

آنچه باید یک مهندس عمران بداند

پرسش و پاسخ در مفاهیم قراردادهای BOT

تألیف: مهندس محمد کربلانی کریمی

صفحه‌آرایی و آماده‌سازی: شریانی (۲۱-۶۶۴۷۸۲۳۶)

تیراژ: ۳۰۰ نسخه

نوبت و تاریخ چاپ: اول - ۱۳۹۶

بهاء: ۱۰,۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۷۶۱۹-۹۹-۸

حق چاپ برای ناشر محفوظ می‌باشد و هرگونه استفاده
به هر شکل بدون اجازه کتبی ناشر پیگرد قانونی دارد

مقدمه مولف

بنام خداوند جان و خرد

الهی شکرت که فهمیدم که نفهمیدم
از مناجات نامه خواجه عبدالله انصاری

سیاس و ستایش خاص آفرین و دانا که گوهر علوی آدمی را به دیهیم عشق و معرفت و سریر دولت ناطقه درین ساخت و قامت بلند این سدره نشین افلاکی را با حمایل "علم آدم الاسماء" در بسیط خاک زینت بخشید و او را در پهنه عالم و وادی چون و چرا به جولان درآورد.

کتاب پیش رو با توجه به احساس نیاز به فراهم آردن کلیات مناسب برای دسترسی کارگاهی مهندسین عمران در کارگاه‌های عمرانی و افزایش اطلاعات فنی مهندسین جهت ورود به بازار کار و شروع فعالیت‌های عمرانی از مجموعه کتاب‌های "آنچه باید یک مهندس عمران بداند" ارائه شده است.

با عنایت به نیاز موجود، برآن شدم با گردآوری و جمع‌بندی و تنظیم اطلاعات و مدارک فنی و بهره‌گیری از تجربیات شخصی خود، برگ سبزی پیشکش جامعه بزرگ و والا مقام سازندگی کشور نمایم. باشد که مقبول بیافتد. با عنایت به تلاش در جهت ارائه اطلاعات کاربردی و جلوگیری از تطویل مطالب، در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر در هر موضوع، لازم است دانش

پژوهان محترم به منابع اصلی معرفی شده در انتهای کتاب مراجعه نمایند.
 بی شک نظرات مهندسین محترم راه‌گشای اینجانب در مسیر تکمیل و
 اصلاح مطالب ارائه شده خواهد بود، لذا خواهشمند است اینجانب را از
 نظرات گرانقدر خود بهره‌مند نمایید.

در پایان از مدیریت محترم انتشارات جاودان خرد، جناب آقای کاشی‌چی
 که در تمام مراحل چاپ و نشر کتاب از هیچ کوششی فروگذار
 نکرده‌اند، صمیمانه سپاسگذاری می‌نمایم و توفیق روزافزون ایشان را از حضرت
 حق مسئلت می‌نمایم.

محمد کربلانی کریمی

بهار ۹۶

www.karimi8.blogfa.com
m.k.karimi80@gmail.com

فهرست مطالب

۱۱	مقدمه، کلاس، ماه
۱۷	تعاریف، کاربرد در قراردادهای BOT
۲۹	تعهدات طرفین
۳۲	ضمانت نامه ها
۳۳	ضمانت نامه اجرای پروژه
۳۴	مجوزها
۳۵	تاریخ نفوذ و تاریخ قطعیت
۳۷	دوره مجاز
۳۸	بهره برداری تجاری
۳۸	تاریخ بهره برداری تجاری (COI (Commerical Operation Date
۴۰	قرارداد EPC و قرارداد بهره برداری و نگهداری
۴۰	روش کلید در دست (Turnkey EPC)
۴۱	اسناد موافقت نامه
۴۳	وظایف و مشخصات نمایندگان دو طرف
۴۴	احداث پروژه
۴۶	هزینه کل پروژه و تامین مالی آن

۴۸	افزایش هزینه‌ها و منابع تامین مالی آنها
۵۰	واگذاری به غیر و جایگزینی
۵۱	نیازهای پروژه
۵۱	آزمایش و راه‌اندازی
۵۲	بهره‌برداری و نگهداری
۵۳	کیفیت ماهنگی بهره‌برداری
۵۴	اررسی، تعمیر و نگهداری
۵۴	محل اندا، کیری و اصول پروژه
۵۵	تحویلی محصل پروژه
۵۶	برنامه‌ریزی تولید محصول پروژه
۵۷	اسناد و گزارشات
۵۸	تضمین پرداخت‌ها
۵۹	روش پرداخت
۶۱	خاتمه موافقت‌نامه
۶۳	خاتمه قرارداد در اثر قصور طرفین
۶۵	انتقال پروژه
۶۶	مالیات
۶۷	بیمه
۶۷	تغییر در قوانین و مقررات
۶۸	حوادث قهریه
۷۰	مصونیت
۷۰	حل اختلاف
۷۲	حفاظت و ایمنی
۷۳	قوانین و مقررات و زبان حاکم
۷۳	موارد متفرقه

۷۴	نشانی و ارتباط.....
۷۶	عناوین و تعاریف پیوست‌های قرارداد BOT.....
۷۷	پیوست شماره ۱: محدودیت‌های فنی.....
۷۹	پیوست شماره ۲: ظرفیت تضمینی پروژه.....
۸۱	پیوست شماره ۳: روش‌های بهره‌برداری.....
۸۲	پیوست شماره ۴: مشخصات مواد اولیه.....
۸۲	پیوست شماره ۵: زمان‌بندی موعدهای کلیدی.....
۸۴	پیوست شماره ۶: آزمایش‌های پروژه و روش انجام آن‌ها.....
۸۵	پیوست شماره ۷: شروع و مقدم بر تحقق تاریخ قطعی.....
۸۸	پیوست شماره ۸: مجوزها.....
۸۹	پیوست شماره ۹: استانداردها و پارک تحویلی پس از تاریخ قطعی.....
۹۰	پیوست شماره ۱۰: پرداخت.....
۹۲	پیوست شماره ۱۱: خسارت مقطوع.....
۹۲	پیوست شماره ۱۲: بهای انتقال پروژه.....
۹۵	پیوست شماره ۱۳: سهام‌داران اولیه شرکت.....
۹۵	پیوست شماره ۱۴: فرم ضمانت‌نامه‌ها.....
۹۸	پیوست شماره ۱۵: مدل مالی.....
۱۰۱	پیوست شماره ۱۶: مشخصات فنی.....
۱۰۲	پیوست شماره ۱۷: فرم اعتبار اسنادی.....
۱۰۷	پیوست شماره ۱۸: فرم ضمانت‌نامه ضامن.....
۱۱۲	منابع.....

مقدمه، کلیات، مفاهیم

احداث طرح‌های عمرانی و صنعتی و... در جهان امروز هزینه زیادی می‌طلبند. همواره به دلیل وجود محدودیت‌های مالی فراوان در کشورها جهت سرمایه‌گذاری در احداث طرح‌ها، مذکور، لازم است نحوه دستیابی به منابع مالی مورد نیاز و تامین سرمایه‌گذاری مالی در احداث و بهره‌برداری از طرح‌های مذکور، با تدابیر مناسب عملیاتی شود.

این موضوع در کشورهای در حال توسعه که نیاز به احداث طرح‌های زیربنایی فراوان دارند مشهود است و از آنجا که منابع سرمایه محدود هستند، لازم است رویکردی با روش‌های مناسب به جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی جهت مشارکت در احداث طرح‌های مذکور در نظر گرفته شود.

یکی از پرطرفدارترین و موثرترین قراردادهای مشارکت، قراردادهای ساخت (طرح و احداث) Build، بهره‌برداری Operate، انتقال (واگذاری) Transfer هستند و به اختصار BOT نامیده می‌شود.

این مدل قراردادی، به عنوان قراردادی معتبر و قانونی در قانون "تشویق و حمایت از سرمایه‌گذاری خارجی" مورد تایید قرار گرفته است و در کلیه دستگاه‌های اجرایی معتبر می‌باشد.

از مزیت‌های این نوع قرارداد برای کارفرمایان دولتی (دستگاه‌های اجرایی)، واگذاری مسئولیت‌های حقوقی و اجرایی یک طرح احداثی به طرف مشارکت‌کننده است.

با عنایت به گستره وسیع این مدل قرارداد و طیف وسیعی از مواردی را که تحت پوشش قرار می‌دهد، مفاد و کلیات آن در این کتاب مورد توجه قرار گرفته است و در هر مورد خاص لازم است، موارد با دقت به صورت جزئی مدنظر قرار گیرد.

به طور کلی در قراردادهای احداث بهره‌برداری-انتقال، کلیه مسائل مربوط به مطالعات و مراحل نظارت و احداث طرح موردنظر تا زمان بهره‌برداری را به همراه تامین مالی آن بر عهده طرف قرارداد سرمایه‌گذار نهاده است و در طرف دیگر، سرمایه‌پذیر طی قرارداد بهره‌برداری از طرح موردنظر را در مدتی معین با کلیه عواید حاصل از بهره‌برداری (بر طبق مفاد قرارداد) را واگذار نموده است. درآمد حاصل از بهره‌برداری از طرح، بازگشت سرمایه و سود قرارداد را برای طرف سرمایه‌گذار تضمین می‌نماید.

۱ پرسش: مراحل گردش کار در عقد قراردادهای BOT را

به طور کامل بیان نمایید؟

همان‌طور که در فلوچارت گردش کار در عقد قراردادهای BOT به شرح ذیل ملاحظه می‌شود، شروع کار با ارائه پیشنهاد طرح (Proposal) به کارفرما (سرمایه‌پذیر) از طرف سرمایه‌گذار آغاز می‌شود.

چنانچه طرح پیشنهادی برای کارفرما نیز قابل توجه باشد، مذاکرات حضوری در خصوص توافق بر سر کلیات طرح آغاز می‌شود و طرفین بر سر امکان‌سنجی و مطالعات و توجیه اقتصادی طرح و مسائل فنی و اجرایی به صورت کلی مذاکره می‌کنند.

در صورت توافق اولیه بر سر کلیات طرح، مراتب در قالب تفاهم‌نامه‌ای انحصاری (Memorandum Of Understanding) MOU، کلیات طرح را در قالب "خطوط اصلی مشارکت طرفین"، به منظور تفاهم در زمینه کلیه موضوعات فنی، تخصصی، اجرایی، مالی، حقوقی تنظیم می‌نمایند. این تفاهم‌نامه در مدت زمانی معین باید به عقد "موافقت‌نامه" (Agreement) ختم گردد.

پرسش: زمان‌های موثر در گردش کار قراردادهای BOT را نام برده و بریف، نمایید؟

تاریخ نفوذ (Effective Date): تاریخ امضای موافقت‌نامه را تاریخ نفوذ گویند. این تاریخ از شروع کار مبدع (Precedence Conditions) بر تحقق "تاریخ قطعی" است.

تاریخ قطعیت (Closing Date): این تاریخ در متن موافقت‌نامه ذکر شده است و مبنای قطعیت موافقت‌نامه با تحقق کلیه شرایط قطعیت خواهد بود. از این تاریخ، دوره مجاز موافقت‌نامه (Authorization Period) آغاز می‌شود و ضمن قطعیت موافقت‌نامه، شرکت پروژه (Project Company) تاسیس می‌شود و احداث پروژه آغاز می‌گردد.

دوره احداث: مدت زمانی است که سرمایه‌گذار در - مطالعات و طراحی و احداث موضوع قرارداد خواهد بود و با انتهای مدت زمان این دوره، دوره بهره‌برداری تجاری (Commerical Operation Period) شروع می‌شود.

دوره بهره‌برداری تجاری: در این دوره، شرکت باید با عواید حاصل از فروش محصول تولیدی از پروژه موردنظر، علاوه بر کسب اصل و سود سرمایه خود (Equity Capital)، اصل و سود وام دریافتی (Debt Capital) را نیز کسب می‌نماید.