

تحلیل جامع نقش فهرست‌بها در پروژه‌های عمرانی و تفاوت آن با فهرست منضم به پیمان

مقدمه

فهرست‌بها یکی از مهم‌ترین ابزارها در پروژه‌های عمرانی کشور است که نقش تعیین‌کننده‌ای در برآورد هزینه‌ها، قیمت‌گذاری پیمان، تنظیم صورت‌وضعیت‌ها و تسویه حساب‌ها دارد. با وجود استفاده گسترده از فهرست‌بها، برداشت‌های نادرست و اشتباهات اجرایی متعددی در خصوص نحوه استفاده از آن بین عوامل پروژه (کارفرما، مشاور، پیمانکار) مشاهده می‌شود. در این مقاله تلاش شده تا به طور جامع، مستند و با تفسیرهای کاربردی به بررسی نقش فهرست‌بها و جایگاه آن در فرآیندهای مختلف پروژه پرداخته شود.

۱. فهرست‌بهای پایه (منتشرشده توسط سازمان برنامه و بودجه)

۱.۱ تعریف و ماهیت حقوقی

فهرست‌بهای پایه، هر ساله توسط سازمان برنامه و بودجه کشور به صورت بخشنامه رسمی منتشر می‌شود و شامل مجموعه‌ای از آیتم‌های اجرایی پروژه‌های عمرانی به همراه شرح عملیات، واحد اندازه‌گیری و بهای واحد پایه است. این فهرست یک سند لازم‌الاجرا محسوب می‌شود و در کلیه طرح‌های عمرانی مشمول قوانین بودجه، دارای اعتبار قانونی است.

۱.۲ کاربرد اصلی فهرست‌بها

- بنای برآورد اولیه هزینه‌های پروژه توسط مشاور
- تهیه اسناد مناقصه برای دعوت به رقابت بین پیمانکاران
- مرجع اولیه برای تحلیل قیمت‌ها و آنالیز بها توسط پیمانکاران

۱.۳ محدودیت‌های استفاده

- فهرست‌بهای پایه به صورت کامل در هیچ پروژه‌ای منضم به پیمان نمی‌شود.
- صرفاً آیتم‌های مورد نیاز پروژه (مطابق نقشه‌ها و مشخصات فنی) از آن انتخاب شده و در اسناد پیمان گنجانده می‌شود.
- کارفرما یا مشاور اجازه حذف یا تغییر در شرح عملیات یا واحد فهرست‌بهای پایه را ندارند، چون این فهرست، سندی رسمی و بخشنامه‌ای است.

۲. فهرست‌بهای منضم به پیمان

۲.۱ تعریف و نقش در مناقصه

فهرست‌بهای منضم به پیمان، در واقع منتخبی از آیتم‌های فهرست‌بهای پایه است که بر اساس نیازهای پروژه، از سوی مشاور و کارفرما برای درج در اسناد مناقصه انتخاب شده است. این فهرست ملاک عمل پیمانکار برای ارائه پیشنهاد قیمت و تنظیم آنالیز قیمت‌ها است.

۲.۲. ویژگی‌های فهرست منضم به پیمان

- ممکن است شامل آیتم‌های پایه، آیتم‌های ستاره‌دار (تعریف آیتم جدید)، یا اصلاح‌شده باشد.
- شامل تمام فهرست‌بها نیست؛ فقط آیتم‌هایی که در نقشه‌ها، برآورد و مشخصات فنی دیده شده‌اند آورده می‌شوند.
- قیمت‌گذاری نهایی پیمانکار بر اساس این فهرست انجام می‌شود.

۲.۳. اهمیت در تحلیل بها

پیمانکار موظف است با دقت کامل آیتم‌های منضم به پیمان را بررسی کرده و آنالیز قیمت دقیق و واقعی ارائه کند. -سهل‌انگاری در تحلیل بها یا برداشت نادرست از شرح آیتم‌ها می‌تواند منجر به زیان‌های مالی برای پیمانکار در طول اجرای پروژه شود.

۳. تفاوت‌های کلیدی بین فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان

تفاوت‌های کلیدی بین فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۱- تفاوت‌های کلیدی بین فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان

ویژگی	فهرست‌بهای پایه	فهرست منضم به پیمان
مرجع تهیه	سازمان برنامه و بودجه	مشاور/کارفرما (با برداشت از فهرست پایه)
جامع بودن	شامل کلیه آیتم‌های رایج	فقط آیتم‌های مورد نیاز پروژه
تغییرپذیری	غیرقابل تغییر (لازم‌الاجرا)	امکان انتخاب، حذف، یا اضافه آیتم‌های جدید
کاربرد	برآورد اولیه مشاور	مبنای قیمت‌گذاری پیمانکار و پرداخت‌ها
مبنای پرداخت	نیست	(به همراه قیمت پیشنهادی پیمانکار) هست

۴. تعریف فهرست منضم به پیمان مطابق فهرست‌بهای پایه سازمان برنامه و بودجه

۱.۴. محاسبه مقادیر اقلام نقشه‌ها بر اساس مشخصات فنی

این بخش به این معنی است که در ابتدا باید مقدار دقیق هر آیتم یا عنصر در نقشه‌ها (مثلاً حجم خاکبرداری، بتن‌ریزی یا مصالح مصرفی) بر اساس مشخصات فنی پروژه محاسبه شود. این محاسبه دقیق و بر اساس استانداردها و جزئیات فنی نقشه‌ها انجام می‌شود.

۲.۴. تهیه فهرست بها

فهرست بها یک جدول است که در آن تمامی آیتم‌های پروژه به همراه مشخصات مربوط به هر کدام مانند:

- شرح آیتم: توضیح مختصری از کار مورد نظر
- واحد اندازه‌گیری: مثلاً مترمربع، مترطول، تن و...

- بهای واحد: هزینه اجرای هر واحد از آن آیتم
- مقدار: میزان لازم از هر آیتم
- مبلغ کل: محاسبه مبلغ نهایی برای هر آیتم از ضرب مقدار در بهای واحد

توجه: این فهرست باید به طور دقیق و شفاف تنظیم شود تا بر اساس آن بتوان هزینه کلی پروژه را محاسبه کرد.

۳.۴. محاسبه مبلغ هر ردیف

این قسمت اشاره به روش محاسبه هزینه‌ها دارد که در آن، برای هر ردیف (آیتم پروژه)، مبلغ از ضرب مقدار در بهای واحد به دست می‌آید. این محاسبه پایه‌ای برای برآورد هزینه است.

۴.۴. جمع‌بندی مبالغ هر فصل

در این مرحله، هزینه‌های هر فصل پروژه (یا هر بخش از پروژه) به طور جداگانه محاسبه و سپس جمع‌بندی می‌شود. به عبارت دیگر، مجموع هزینه‌های هر بخش به دست می‌آید و به این ترتیب، هزینه‌های کلی پروژه به تفکیک فصول یا بخش‌ها مشخص می‌شود.

۵.۴. ضریب‌های بالاسری و منطقه‌ای

در این بخش، به ضریب‌های اضافی اشاره شده است که برای محاسبه هزینه‌های نهایی به مبلغ‌ها افزوده می‌شود. این ضریب‌ها شامل:

- ضریب بالاسری: این ضریب معمولاً به هزینه‌های عمومی و اداری که مرتبط با کل پروژه هستند، اضافه می‌شود.

- ضریب منطقه‌ای: این ضریب به تفاوت‌های هزینه‌ای که در مناطق مختلف ممکن است وجود داشته باشد اشاره دارد. به عنوان مثال، هزینه‌های حمل‌ونقل و دستمزد ممکن است در مناطق مختلف متفاوت باشد.

۶.۴. مدارک و مستندات

در نهایت، پس از محاسبه تمام هزینه‌ها و برآوردهای مالی، فهرست بها و مقادیر به قرارداد یا پیمان پیوست می‌شود و به عنوان پیوست پیمان در نظر گرفته می‌شود. این بخش به معنی مستندسازی کامل هزینه‌ها و جزئیات پروژه است که باید برای هرگونه ارزیابی، نظارت یا تغییرات در پروژه به صورت رسمی ثبت شود.

تصویر ۱- (بند ۲-۸ دستورالعمل و کاربرد فهرست بهای ابنیه سال ۱۴۰۴) تعریف فهرست منضم به پیمان

۸-۲. برای برآورد هزینه اجرای هر کار، مقادیر اقلام آن، بر اساس نقشه‌ها و مشخصات فنی، محاسبه شده و بر حسب ردیف‌های این فهرست‌بها و ردیف‌های غیرپایه مربوط، اندازه‌گیری می‌شود. فهرستی که شامل شماره، شرح، واحد، بهای واحد، مقدار و مبلغ ردیف‌ها است، تهیه می‌شود.

در این فهرست، مبلغ هر ردیف، حاصل ضرب مقدار در بهای واحد آن ردیف است. از جمع مبلغ ردیف‌های مربوط به هر فصل، مبلغ فصل، و از جمع مبالغ فصل‌ها، جمع مبلغ ردیف‌های فهرست‌بها برای کار مورد نظر، به دست می‌آید. ضریب طبقات، ضریب بالاسری و ضریب منطقه‌ای (بر حسب مورد)، به جمع مبلغ ردیف‌ها به صورت پی در پی ضرب شده، و هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، به آن اضافه می‌شود، نتیجه، برآورد هزینه اجرای کار خواهد بود. به مدارک یاد شده، کلیات، الزامات فصل‌ها و پیوست‌های فهرست‌بها (بر حسب مورد) ضمیمه شده، مجموعه تهیه شده، به عنوان فهرست‌بها و مقادیر کار منضم به پیمان (فهرست منضم به پیمان)، نامیده می‌شود.

۵. ملاک پرداخت صورت‌وضعیت‌ها

پرداخت‌های پروژه‌های عمرانی بر اساس قیمت‌های پیشنهادی پیمانکار در زمان مناقصه و فهرست منضم به پیمان صورت می‌گیرد. به بیان دیگر:

✓ در صورت‌وضعیت‌ها، بهای آیتم‌ها مطابق فهرست‌بهای پایه لحاظ نمی‌شود.

✓ تنها قیمت‌های پیشنهادی پیمانکار (شامل ضرایب) ملاک پرداخت هستند.

توجه:

این نکته بسیار مهم است، چون برخی افراد به اشتباه تصور می‌کنند در زمان رسیدگی به صورت‌وضعیت‌ها باید قیمت فهرست‌بهای سالانه جدید یا جاری لحاظ شود. این فقط در پیمان‌های خاص (مثل قراردادهای امانی، یا قراردادهای دارای تعدیل خاص) ممکن است مطرح شود.

نکته:

در فرآیند اجرای پروژه‌های عمرانی، درک صحیح از تفاوت‌های بین فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان اهمیت زیادی دارد. مشاور باید با رعایت مفاد قانونی و بدون دخل و تصرف در فهرست پایه، آیتم‌های لازم را برای پروژه انتخاب کند. پیمانکار نیز باید با بررسی دقیق فهرست منضم به پیمان، آنالیز قیمت صحیح ارائه داده و در طول اجرای پروژه از حقوق خود دفاع کند.

در نهایت، همه‌ی فرآیندهای مالی پروژه، اعم از قیمت‌گذاری، پرداخت‌ها و رسیدگی صورت‌وضعیت، باید منطبق با اسناد پیمان و قیمت‌های پیشنهادی انجام شوند، نه صرفاً بر مبنای فهرست‌بهای سالانه منتشرشده.

جدول ۲- تفاوت فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان - در یک نگاه

ردیف	ویژگی	فهرست‌بهای پایه (سازمان برنامه و بودجه)	فهرست منضم به پیمان
۱	مرجع تدوین	سازمان برنامه و بودجه (بخشنامه رسمی و لازم‌الاجرا)	توسط مشاور و کارفرما، برگرفته از فهرست پایه
۲	کاربرد اصلی	برآورد اولیه پروژه، مبنای اسناد مناقصه	مبنای قیمت‌گذاری پیمانکار و پرداخت‌ها
۳	قابلیت ویرایش	غیرقابل تغییر؛ حذف یا اصلاح آیتم ممنوع است	قابل انتخاب، محدودسازی یا افزودن آیتم جدید (بر اساس پروژه)
۴	محتوا	شامل تمام آیتم‌های رایج در یک رشته کاری (مثلاً راه، ابنیه، تأسیسات)	شامل فقط آیتم‌های مورد نیاز پروژه مطابق نقشه‌ها و مشخصات فنی
۵	قیمت‌ها	بهای پایه و بدون ضرایب پیمان	شامل قیمت‌های پیشنهادی پیمانکار و ضرایب اعمال شده
۶	مبنای آنالیز بها توسط پیمانکار	بها، برای تهیه قیمت پیشنهادی استفاده می‌شود	بها، ولی آیتم‌های موجود در این فهرست دقیقاً ملاک آنالیز نهایی هستند
۷	مبنای پرداخت صورت‌وضعیت‌ها	خیر	بها، به همراه قیمت‌های پیشنهادی پیمانکار
۸	دامنه استفاده	عمومی، در همه پروژه‌ها	اختصاصی، فقط برای همان پروژه و همان پیمان

۶. مسئولیت‌های کارفرما و پیمانکار در خصوص فهرست منضم به پیمان و برآورد اولیه پروژه

در فرآیند اجرای پروژه‌های عمرانی، فهرست‌بهای منضم به پیمان به‌عنوان یکی از ارکان اصلی اسناد مناقصه و ملاک پرداخت‌های مالی، از اهمیت بالایی برخوردار است. دقت در تهیه این فهرست، بررسی آن توسط پیمانکاران و استفاده صحیح از آن در پیشنهاد قیمت، از الزامات موفقیت مالی و اجرایی پروژه است. در این گزارش، مسئولیت‌های هریک از ارکان پروژه (کارفرما، مشاور، پیمانکار) در ارتباط با فهرست منضم به پیمان و برآورد اولیه بررسی می‌شود.

۱.۶. مسئولیت‌های کارفرما

۱.۱.۶. تهیه دقیق فهرست منضم به پیمان

- انتخاب آیتم‌ها با دقت کامل و بر اساس نقشه‌ها، مشخصات فنی و نیازهای واقعی پروژه.

- حذف آیتم‌های غیرضروری یا تکراری، بدون دخل و تصرف در شرح آیتم‌ها.

- گنجاندن آیتم‌های ستاره‌دار در صورت لزوم، با شرح دقیق عملیات و روش پرداخت.

- پرهیز از حذف یا تغییر در شرح آیتم‌ها.

۲.۱.۶. تهیه برآورد اولیه واقع‌بینانه

- برآورد هزینه پروژه باید مبتنی بر فهرست‌بهای پایه سال مربوطه و با لحاظ جزئیات فنی و اجرایی باشد.

- مشاور باید تمام آیتم‌های اجرایی را پوشش دهد و از برآورد ناقص یا خوش‌بینانه خودداری کند.

- در صورت وجود آیتم‌های خاص یا پرریسک، تحلیل و مستندسازی کافی انجام شود.

- مستندسازی مبنای برآورد (مقادیر، نقشه‌ها، قیمت‌های جاری) و ارائه شفاف به پیمانکاران در مناقصه.

۳.۱.۶. مسئولیت شفاف‌سازی برای پیمانکاران

- پاسخ‌گویی شفاف به استعلامات پیمانکاران در مرحله مناقصه.

- رفع ابهامات احتمالی در آیتم‌ها، مقادیر یا نحوه پرداخت پیش از دریافت پیشنهادها.

۲.۶. مسئولیت‌های پیمانکار

۱.۲.۶. بررسی دقیق فهرست منضم به پیمان

- پیمانکار موظف است قبل از ارائه پیشنهاد قیمت، فهرست منضم به پیمان را خط به خط مطالعه کند.

- تطابق آیتم‌ها با نقشه‌ها، جزئیات اجرایی، موقعیت پروژه، شرایط اقلیمی و منابع موجود بررسی شود.

- شناسایی آیتم‌های پرریسک، ابهام‌دار یا نیازمند بررسی ویژه.

- لحاظ سربار، سود، هزینه تجهیز و برچیدن کارگاه، هزینه‌های پیش‌بینی نشده و تورم در تحلیل قیمت‌ها.

۲.۲.۶ آنالیز قیمت واقع‌بینانه

-تهیه قیمت پیشنهادی باید با دقت و بر مبنای واقعیت‌های اجرایی، هزینه‌های جاری، ریسک‌ها و شرایط پروژه انجام شود.

-استفاده از آنالیز بها برای هر آیتم به‌منظور شناسایی دقیق سود، سربار، حمل، تجهیز و ...

۳.۲.۶ پذیرش مسئولیت قیمت پیشنهادی

-قیمت‌های ارائه‌شده توسط پیمانکار، قطعی و ملاک پرداخت خواهند بود، حتی در صورت افزایش قیمت‌ها در آینده.

-هرگونه سهل‌انگاری در تحلیل فهرست‌بها یا اشتباه در برآورد، به‌عهده پیمانکار است و قابل استناد برای مطالبه اضافه پرداخت نخواهد بود (مگر در قالب تعدیل، تغییر مقادیر یا دستور کار جدید).

۳.۶. تقسیم مسئولیت‌ها

تقسیم بندی مسئولیت‌های پیمانکار و کارفرما/مشاور به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۳- تقسیم مسئولیت‌ها

پیمانکار	کارفرما/مشاور	موضوع
موظف به مطالعه دقیق و تحلیل کامل آن	مسئول انتخاب دقیق آیتم‌ها و مطابقت با اسناد فنی	تهیه فهرست منضم به پیمان
بررسی تطابق برآورد با واقعیت‌های اجرایی	مسئول دقت و کفایت در تخمین هزینه‌ها	برآورد اولیه پروژه
پیگیری و استعلام ابهامات پیش از مناقصه	موظف به ارائه کامل و واضح اسناد	شفاف‌سازی اسناد مناقصه
مسئولیت کامل آنالیز و قیمت‌گذاری	مرجع نیست	آنالیز قیمت
کاملاً با پیمانکار است	ندارد (مگر در شرایط خاص پیمان)	پذیرش ریسک قیمت‌ها

توجه:

دقت در تهیه و استفاده از فهرست منضم به پیمان، نقش اساسی در موفقیت پروژه‌های عمرانی دارد. همکاری دقیق و شفاف میان مشاور، کارفرما و پیمانکار در این مرحله، از بروز اختلافات، ضررهای مالی و مشکلات اجرایی در آینده جلوگیری می‌کند. پیشنهاد می‌شود ضمن آموزش مداوم تیم‌های فنی، یک چک‌لیست کنترل پیش از مناقصه برای بررسی کامل فهرست منضم به پیمان طراحی و اجرا گردد.

نکته مهم در تقسیم مسئولیت‌ها:

-هماهنگی و همکاری مداوم بین کارفرما/مشاور و پیمانکار برای موفقیت پروژه الزامی است.

-در بسیاری از پروژه‌های ساخت و ساز، موفقیت پروژه نه تنها به توانمندی‌های فنی و مالی هر یک از طرفین بستگی دارد بلکه به میزان همکاری و هماهنگی بین آن‌ها نیز مرتبط است. تقسیم مسئولیت‌ها در جدول فوق به طور مشخص وظایف هر طرف را معین می‌کند، اما نکته حائز اهمیت این است که هیچ‌کدام از طرفین به تنهایی نمی‌توانند پروژه را به طور کامل به سرانجام برسانند.

– کارفرما/مشاور باید در انتخاب و تهیه فهرست آیتم‌ها دقت داشته باشد و اسناد مناقصه را به طور شفاف و کامل ارائه دهد تا پیمانکار بتواند بر اساس آن‌ها قیمت‌گذاری صحیحی انجام دهد.

– پیمانکار باید فهرست‌ها و برآوردها را با دقت مطالعه کرده و در صورت وجود هرگونه ابهام یا نواقص، آن‌ها را به کارفرما گزارش دهد. همچنین پیمانکار باید مسئولیت کامل آنالیز قیمت‌ها را بر عهده گرفته و ریسک‌های قیمت را به طور کامل بپذیرد.

● در نهایت، تبادل اطلاعات به موقع و شفاف و مشاوره‌های مستمر میان کارفرما و پیمانکار می‌تواند از بروز مشکلات جدی جلوگیری کند و روند اجرای پروژه را تسهیل کند.

۷. نتیجه‌گیری کلی و جامع

در نظام فنی و اجرایی کشور، استفاده از فهرست‌بهای پایه و فهرست منضم به پیمان به عنوان دو ابزار کلیدی در مدیریت مالی و فنی پروژه‌های عمرانی، نیازمند درک دقیق و اجرای درست در هر مرحله از چرخه عمر پروژه است. فهرست‌بهای پایه سازمان برنامه و بودجه، با ماهیتی عمومی و لازم‌الاجرا، صرفاً نقش یک مرجع برای برآورد اولیه و تنظیم اسناد مناقصه را دارد. اما فهرست منضم به پیمان، برش خاصی از همین فهرست پایه است که متناسب با نیازها و نقشه‌های هر پروژه توسط مشاور استخراج شده و به عنوان مبنای قیمت‌گذاری پیمانکار و ملاک قطعی پرداخت‌ها در قرارداد به کار می‌رود. از یک سو، کارفرما و مشاور موظف‌اند فهرستی دقیق، کامل، بدون ابهام و منطبق با شرایط فنی و اجرایی پروژه تهیه کنند. مسئولیت صحت و کفایت برآورد اولیه، انتخاب آیتم‌های مناسب، و پاسخ به سوالات پیمانکاران در مرحله مناقصه، همگی بر عهده ایشان است. از سوی دیگر، پیمانکار مکلف است پیش از ارائه پیشنهاد قیمت، فهرست منضم به پیمان را با دقت تحلیل کند، آنالیز بهای صحیح و واقع‌بینانه ارائه دهد و تمام ریسک‌های اجرایی، مالی و فنی را در قیمت پیشنهادی لحاظ کند. هرگونه کوتاهی در این مسیر، مسئولیت مستقیم پیمانکار است و امکان جبران آن در ادامه پروژه وجود نخواهد داشت. بنابراین، تنها با رعایت دقیق این اصول و پذیرش مسئولیت‌ها توسط هر یک از طرفین، می‌توان از بروز اختلافات، ادعاهای مالی، و شکست در اجرای پروژه جلوگیری کرد. در نهایت، هم‌افزایی دانش فنی، دقت در تنظیم اسناد و هوشمندی در تحلیل مالی، رمز موفقیت در عقد و اجرای هر پیمان عمرانی محسوب می‌شود.

منابع:

- فهرس بهای واحد پایه سال ۱۴۰۴.

تهیه:

- مهدی ثمین فر.

- بهار سال ۱۴۰۴.

- آدرس کانال تلگرام: @mahdi_saminfar

- صفحه اینستاگرام: mahdi.saminfar

- صفحه آپارات: mahdi.saminfar

- وبلاگ: <https://mahdisaminfar.blogfa.com/>