



**Namatek**  
True Education



# Adjustment of Contract Price Units

[www.namatek.com](http://www.namatek.com)

تعدیل آحاد بهای پیمان

## فهرست مطالب

۱. تعدیل آحاد بهای پیمان چیست؟
۲. شروط تعدیل پذیری آحاد بهای پیمان
۳. دستورالعمل نحوه تعدیل آحاد بهای پیمان
۴. اهمیت و کاربرد تعدیل آحاد بهای پیمان

در قراردادهای ساخت‌وساز، آحاد بهای پیمان به هزینه خدمات و کالاهای ارائه شده توسط پیمانکار اطلاق می‌شود. معمولاً آحاد بهای پیمان در قرارداد مشخص می‌شود تا هنگام محاسبه و برآورد مواد مختلف در طول ساخت، استانداردسازی ارائه شود. زمانی که کار انجام می‌شود، پیمانکار مقدار واقعی یک کالای خاص مورد استفاده در پروژه را اندازه‌گیری می‌کند و با ضرب مقدار در قیمت واحد، پرداخت را محاسبه می‌نماید. جایی که مقادیر واقعی اقلام آحاد بهای پیمان با مقادیر تخمینی متفاوت است و باعث مشکلات مالی قابل توجهی برای مالک یا پیمانکار می‌شود، بهای پیمان ممکن است به طور عادلانه متعادل شود. به این صورت که در هنگام افزایش قیمت مواد، طرفین ممکن است با یک درصد تغییر، در مقدار پیش‌بینی‌شده اقلام قیمت واحد موافقت کنند تا از مناقشه بر سر این که چه چیزی «تغییر مادی» را ایجاد می‌کند، اجتناب کنند. به این کار تعدیل آحاد بهای پیمان گفته می‌شود. در این مقاله به موضوع تعدیل آحاد پیمان و روش محاسبه آن می‌پردازیم.

## تعدیل آحاد بهای پیمان چیست؟



تعدیل آحاد بهای پیمان شامل تعدیل قراردادهای و توافقات خرید و فروش برای در نظر گرفتن تغییرات در هزینه انجام قراردادهای پیمانکاری است. این مورد، ممکن است شامل تغییرات در قیمت کالاها یا خدماتی باشد که به عنوان ورودی توسط طرف قرارداد و به منظور رعایت شرایط قرارداد استفاده می‌شود. بندهای تعدیل قیمت اغلب در قراردادهای بلندمدت که در آن انتظار می‌رود قیمت نهاده‌ها، نیروی کار یا موارد دیگر در طول مدت قرارداد تغییر کند، قطعاً گنجانده می‌شوند. به طور معمول، شاخص‌های قیمت منتشرشده توسط سازمان برنامه و بودجه معیاری بی‌طرفانه و قابل اعتماد از تغییر قیمت در تعدادی از گروه‌های صنعتی و کالایی را ارائه می‌دهد و شاخص‌های قیمت تولیدکننده (PPI) تغییر قیمت دریافتی یا پرداختی تولیدکنندگان را برای انواع محصولات و صنایع اندازه‌گیری می‌کنند و اغلب در بندهای افزایش قیمت برای قراردادهای مربوط به محصولات ساختمانی یا صنعتی استفاده می‌شوند. شاخص قیمت مصرف‌کننده (CPI) تغییر در قیمت‌هایی که مصرف‌کنندگان برای انواع محصولات با آن مواجه می‌شوند را اندازه‌گیری می‌کند و اغلب برای نمایه‌سازی پرداخت‌ها برای مصرف‌کنندگان (دستمزد در قراردادهای چانه‌زنی جمعی، حقوق بازنشستگی، پرداخت برای برنامه‌های کمک‌های اجتماعی و غیره) استفاده می‌شود. می‌توان گفت که این شاخص‌ها جنبه عمومی دارند و برای هر پروژه پیمانکاری با توجه به مشخصات پروژه، شاخص‌های درگیر از قبل مشخص هستند و فرایند تعدیل آحاد بهای پیمان به صورت توافقی بین دو طرف پیمان باید تعیین شوند و در قرارداد ذکر شوند.

## شروط تعدیل پذیری آحاد بهای پیمان



با توجه به زمینه‌های مختلف در قراردادهای پیمانکاری، امکان تعدیل آحاد بهای پیمان بر اساس مفاد قانون پیمانکاری ابلاغی از سوی سازمان برنامه و بودجه کشور، متفاوت است. بنابراین ما به بررسی بعضی از بخشنامه‌های رایج مربوط به تعدیل آحاد پیمان رایج در کشور می‌پردازیم.

### شرایط عمومی پیمان رایج (نشریه ۴۳۱۱) – بخشنامه

شماره ۸۴۲/۵۴ – ۱۰۸۸/۱۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۰۳/۰۳

مطابق با جزء ۵ ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان فوق‌الذکر، شرط تعدیل‌پذیری یا فاقد تعدیل بودن پیمان، به تعیین و تکلیف آن در شرایط خصوصی واگذار گردیده است. این به این معنی است که در صورتی که در شرایط توافقی یک پیمان خصوصی تعدیل‌پذیری پیمان ذکر گردد، آن پیمان تعدیل‌پذیر در نظر گرفته می‌شود.

## انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت

سرجمع - بخشنامه شماره ۱۰۰/۶۴۰۵ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۴

مطابق با ماده ۷ - تعدیل آحاد بهای پیمان، به قیمت‌های این پیمان هیچ‌گونه تعدیل آحاد بها و مابه‌التفاوت به جز آنچه که در پیوست شماره ۵ پیش‌بینی شده، تعلق نمی‌گیرد. در این نوع پیمان‌ها، مطابق با پیوست شماره ۵، به پیشنهاد واحد تهیه‌کننده و تأیید کارفرما، مابه‌التفاوت نرخ فولاد و سیمان و دو نوع مصالح اصلی پروژه به پیمانکار تعلق می‌گیرد و هیچ وجه دیگری به عنوان تعدیل و یا مابه‌التفاوت به حساب پیمانکار منظور نمی‌شود.

## انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت

سرجمع - بخشنامه شماره ۹۶/۱۲۹۹۱۸۸ مورخ

۱۳۹۶/۰۵/۰۴

مطابق با ماده ۹ - تعدیل آحاد بها، به قیمت‌های این پیمان، مطابق فصول و فهرست تعیین شده برای هر فعالیت در جدول ساختار شکست کار، بر طبق ضوابط بخشنامه شماره ۱۷۳۰۷۳ / ۱۰۱ مورخ ۱۳۸۲/۰۹/۱۵، تعدیل آحاد بها تعلق می‌گیرد. این به این معنی است که در این نوع پیمان، امکان تعدیل، جزو شروط اصلی قرارداد است و کارفرما نمی‌تواند در این مورد تغییری در پیمان ایجاد کند.

## انعقاد پیمان بر اساس فهرست‌بهای تجميع شده راه، باند فرودگاه و زیرسازی راه‌آهن - بخشنامه شماره ۱۰۰/۶۵۶۳۷ مورخ ۱۴/۰۸/۱۳۹۱

با توجه به این‌که شرایط خصوصی پیمان این نوع پیمان‌ها، نشریه شماره ۴۳۱۱ می‌باشد، مطابق با ماده ۷ پیوست این بخشنامه ۱۰۰/۶۵۶۳۷، تعديل این نوع پیمان‌ها بر اساس بخشنامه شماره ۱۰۱/۱۷۳۰۷۳ مورخ ۱۵/۰۹/۱۳۸۲ محاسبه می‌شود.

## شرایط عمومی پیمان‌های طرح و ساخت (EPC) برای کارهای صنعتی - بخشنامه شماره ۷۱۰۵ / ۵۴- ۱۰۵/۱۸۹۲۹ مورخ ۱۴/۱۱/۱۳۸۰

مطابق با جزء ۵۶-۱-۵۶ ماده ۵۶ - تغییرات در مبلغ پیمان؛ تغییر مبلغ پیمان ناشی از تعديل، در صورتی که در شرایط خصوصی برای جبران نوسان قیمت مصالح و تجهیزات، کرایه ماشین آلات ساختمانی، دستمزد نیروی انسانی و... تعديل پیش‌بینی شده باشد، این تغییرات طبق روش پیش‌بینی شده در پیوست ۴، اعمال می‌گردد.

## شرایط عمومی پیمان‌های طرح و ساخت (EPC) برای کارهای صنعتی - بخشنامه شماره ۱۴۰۲/۱۱۴۶۵۰ مورخ ۰۹/۰۳/۱۴۰۲

مطابق با جزء ۵۶-۱-۴ ماده ۵۶ - تغییرات در مبلغ پیمان؛ تغییر مبلغ پیمان ناشی از تعدیل، مطابق روش ذکر شده در پیوست شماره ۴ پیمان یا مطابق مقرره قانونی الزام‌آوری که بعد از انعقاد پیمان صادر می‌شود و موضوع پیمان در دامنه شمول آن قرار می‌گیرد، اعمال می‌گردد.

## قرارداد همسان طرح و ساخت (EPC) غیرصنعتی - بخشنامه شماره ۱۵/۰۵/۱۳۸۴ مورخ ۱۰۱ / ۸۵۴۲۸

مطابق با جزء ۱۳-۸ ماده فصل ۱۳ تغییرها و اصلاح‌ها؛ اگر پرداخت تعدیل و روش محاسبه آن در شرایط خصوصی پیش‌بینی نشده باشد، مبلغ پیمان در اثر افزایش یا کاهش هزینه‌های نیروی انسانی، کالاها و دیگر عوامل مؤثر، تعدیل نمی‌شود.

## پیمان همسان PC برای کارهای صنعتی - بخشنامه شماره ۱۰۱/۱۸۳۴۰۶ مورخ ۰۵/۱۰/۱۳۸۳

مطابق با جزء ۵۶-۱-۵ ماده ۵۶ - تغییرات در مبلغ پیمان؛ تغییر مبلغ پیمان ناشی از تعدیل، در صورتی که در شرایط خصوصی برای جبران نوسان قیمت مصالح و تجهیزات، کرایه ماشین‌آلات ساختمانی، دستمزد نیروی انسانی و...

تعدیل پیش‌بینی شده باشد، این تغییرات طبق روش پیش‌بینی‌شده در پیوست ۴، اعمال می‌گردد.

## پیمان همسان PC برای کارهای صنعتی - بخشنامه

شماره ۱۴۰۲/۱۱۴۶۵۱ مورخ ۰۹/۰۳/۱۴۰۲

مطابق با جزء ۵۶-۱-۴ ماده ۵۶ - تغییرات در مبلغ پیمان؛ تغییر مبلغ پیمان ناشی از تعدیل، مطابق روش ذکر شده در پیوست شماره ۴ پیمان یا مطابق مقرره قانونی الزام آوری که بعد از انعقاد پیمان صادر می‌شود و موضوع پیمان در دامنه شمول آن قرار می‌گیرد، اعمال می‌گردد. با توجه به گفته‌های انجام‌گرفته، امکان و شرایط تعدیل آحاد بهای پیمان در هر قرارداد پیمانکاری باید در متن اصلی یا پیوست آن قرارداد پیمانکاری درج شود. لازم به ذکر است که در پیمان‌هایی از جمله انعقاد پیمان اجرای کارهای ساختمانی به صورت سرجمع - بخشنامه شماره ۹۶/۱۲۹۹۱۸۸ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۰۴، تعدیل پذیری در ذات قرار است و امکان حذف تعدیل در چنین پیمان‌هایی برای دستگاه‌های اجرایی، فراهم نیست؛ ولی در صورتی که در پیمان خصوصی نیاز به تعدیل آحاد بهای پیمان باشد و این مورد در شرایط ذکر نشده باشد، پیمان به صورت فاقد تعدیل در نظر گرفته می‌شود.

# دستورالعمل نحوه تعدیل آحاد بهای پیمان



در مرحله اول از دستورالعمل تعدیل آحاد بهای پیمان به تعاریف موجود در این دستورالعمل می‌پردازیم.

## تعاریف

تعاریف زیر به واژه‌ها و اصطلاحاتی اختصاص دارد که در این دستورالعمل مورد استفاده قرار می‌گیرند.

- **دوره:** هر یکی از سه ماه‌های منتهی به خرداد، شهریور، آذر یا اسفند
- **شاخص:** عددی که متوسط تغییرات قیمت هر دوره را نسبت به دوره پایه نشان می‌دهد.
- **دوره پایه:** دوره‌ای که تمامی شاخص‌های مربوط به آن عدد ۱۰۰ است.
- **فهرست بها:** هر یک از فهرست‌های واحد بهای پایه در رشته‌های مختلف که از طرف سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ابلاغ می‌شود.
- **شاخص گروهی (فصلی):** عددی که متوسط تغییرات قیمت‌های واحد اقلام یک فصل از فهرست بهای پایه در هر دوره را نسبت به دوره پایه نشان می‌دهد.

- **شاخص رشته‌ای:** عددی که متوسط تغییرات قیمت‌های واحد ارقام یک رشته از فهرست‌بهای واحد پایه در هر دوره را، نسبت به دوره پایه نشان می‌دهد.
- **شاخص کلی:** عددی که متوسط تغییرات قیمت‌های واحد ارقام تمامی فهرست‌های واحد پایه در هر دوره را نسبت به دوره پایه، نشان می‌دهد.
- **شاخص مبنای پیمان:** این شاخص سه حالت در مناقصه، ترک مناقصه و شاخص دوره انجام کار را در بر می‌گیرد.
- **شاخص دوره انجام کار:** شاخص دوره انجام عملیات اجرایی که مربوط به آن دوره است.
- **کارکرد دوره:** مبلغ کارهای انجام‌شده طی آن دوره، شامل عملیات اجرایی، مصالح پایه کار و هزینه تجهیز یا برچیدن کارگاه است.
- **ضریب تعدیل:** ضریبی است که از رابطه زیر به دست می‌آید:

$$\text{ضریب تعدیل} = \left( \frac{\text{شاخص دوره انجام کار}}{\text{شاخص مبنای پیمان}} - 1 \right) \times 0.95$$

- **تأخیر مجاز:** آن بخش از تطویل مدت پیمان که خارج از قصور پیمانکار باشد.
- **تأخیر غیرمجاز:** آن بخش از تطویل مدت پیمان که ناشی از قصور پیمانکار باشد.
- **مدت پیمان:** مدت اولیه پیمان با احتساب تاخیرهای مجاز، خارج از قصور پیمانکار می‌باشد.

- مبلغ کارکرد صورت وضعیت: تفاوت مبلغ صورت وضعیت مورد نظر با صورت وضعیت قبلی برای هر فصل از هر یک از فهرست‌های منضم به پیمان است.

## انتخاب نوع شاخص برای محاسبه تعدیل آحاد بهای پیمان

در انتخاب شاخص دو حالت برای پیمان‌ها در نظر گرفته می‌شود، که به صورت زیر هستند:

**1) پیمان‌هایی که بر اساس قیمت‌های واحد پایه منعقد شده‌اند.**

در این پیمان‌ها شاخص‌های مورد استفاده به صورت زیر هستند:

- مبلغ کارکرد
- مبلغ تجهیز و برچیدن کارگاه
- مبلغ مصالح پای کار
- مبلغ اقلام ستاره‌دار (ردیف‌های غیر پایه)
- مبلغ کارهای جدید: برای محاسبه تعدیل در این حالت ابتدا قیمت کار جدید به عدد حاصل از عبارت زیر تقسیم می‌گردد تا به قیمت‌های دوره سه‌ماهه مربوط به مبنای پیمان تبدیل شود:

$$\left[ \frac{\text{شاخص مبنای کار جدید}}{\text{شاخص مبنای پیمان}} \times 0.95 + 0.05 \right]$$

**2) پیمان‌هایی که فهرست بهای واحد پایه برای آن‌ها ابلاغ نشده است.**

در این پیمان‌ها تطبیق فهرست بهای مورد نظر با انواع فهرست‌های پایه و فصل‌های مربوط به آن‌ها، هنگام تهیه فهرست مقادیر و برآورد کار و قبل از ارجاع کار، توسط دستگاه اجرایی انجام می‌شود. نرخ پیمان این نوع کارها، مطابق روش این دستورالعمل مورد تعدیل قرار می‌گیرد و قیمت کارهای جدید در این پیمان‌ها طبق فرمول قبلی تعدیل می‌گردد.

## شاخص تعدیل کارکرد در انواع تأخیر

شاخص تعدیل کارکرد در دوره تأخیر مجاز با شاخص‌های دوره مربوطه به انجام کار، تأخیر غیرمجاز با متوسط شاخص‌های دوره‌های مربوط به پیمان تعدیل می‌گردد.

## محاسبه تعدیل صورت وضعیت‌ها

برای محاسبه تعدیل آحاد بهای پیمان هر صورت وضعیت، ابتدا دوره‌های مربوط مشخص می‌شوند، سپس با استفاده از شاخص‌های گروهی مربوط و شاخص مبنای پیمان، ضرایب تعدیل محاسبه می‌گردند.

## مبنای محاسبه تعدیل و نحوه ارائه آن

پیمانکار مبالغ تعدیل آحاد بهای پیمان را بر اساس صورت وضعیت‌های تأییدشده توسط کارفرما محاسبه می‌کند و مطابق با اصول تعیین شده در بند (الف) ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان برای مهندس مشاور ارسال می‌شود. این دستورالعمل شامل تبصره‌ها و بخش‌های اجمالی‌تری است. برای اطلاع بیشتر می‌توانید از طریق سازمان برنامه و بودجه و نشریه‌های اطلاع رسانی متن کامل آن را دریافت کنید.

## اهمیت و کاربرد تعدیل آحاد بهای پیمان



تعدیل آحاد بهای پیمان به چند دلیل می‌تواند مفید و سودمند باشد.

از این دلایل می‌توان موارد زیر را یاد کرد:

- **محافظت از پیمانکار:** با تعدیل، پیمانکار در برابر افزایش هزینه‌های غیر قابل پیش‌بینی محافظت می‌شود و می‌تواند به تعهدات خود عمل کند.
- **حفظ تعادل اقتصادی:** تعدیل به حفظ تعادل اقتصادی پروژه کمک می‌کند و از توقف یا کند شدن پیشرفت کار جلوگیری می‌کند.
- **انعکاس واقعیت‌های اقتصادی:** تعدیل باعث می‌شود که مبلغ پیمان منعکس‌کننده شرایط اقتصادی حاکم بر پروژه باشد.
- **شفافیت و عدالت:** با استفاده از روش‌های مشخص و شفاف برای محاسبه تعدیل، شفافیت و عدالت در اجرای قرارداد برقرار می‌شود.

## جمع‌بندی

با توجه به پروسه طولانی و زمانبر بودن بعضی از پروژه‌ها مخصوصاً پروژه‌های عمرانی و ساختمانی و وجود تورم قیمتی در مصالح و ابزار و ماشین‌آلات، محاسبه به‌روز هزینه‌های پرداختی به پیمانکاران امری قطعی و بدیعی است. همچنین کارهایی که پس از انعقاد پیمان، در حین اجرای عملیات و در چارچوب موضوع پیمان به پیمانکار ابلاغ شود و برای آن‌ها قیمت و مقدار در فهرست بهای منضم به پیمان پیش‌بینی نشده است نیز باید برای آن‌ها قیمت جدید لحاظ گردد. به این منظور سازمان برنامه و بودجه دستورالعملی را تحت عنوان تعدیل آحاد بهای پیمان تنظیم کرده و هر سه ماه یک‌بار با به‌روزرسانی شاخص‌های این دستورالعمل، پیمانکاران و کارفرمایان را در تنظیم قراردادهای پرداختی در قبال پیمان صورت گرفته یاری می‌رساند.