

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



## ماهیت قراردادهای BOT و مقایسه ی آن با قراردادهای مشابه

دکتر مهدی کماسی<sup>۱</sup>، حمیدرضا علیدادی<sup>۲</sup>

۱- استادیار گروه عمران دانشگاه آیت الله العظمی بروجردی (ره) [komasi@abru.ac.ir](mailto:komasi@abru.ac.ir)

۲- دانشجوی عمران دانشگاه آیت الله العظمی بروجردی (ره) [Hamidreza\\_alidadi1991@yahoo.com](mailto:Hamidreza_alidadi1991@yahoo.com)

### چکیده

سرمایه گذاری هنگفت در طرح های زیر بنایی نیاز ضروری برای کشور های در حال توسعه است زیرا این کشورها قادر به تأمین سرمایه لازم برای این طرح ها نیستند. پروژه های ساخت، بهره برداری و انتقال (BOT) با رشد چشم گیری در چندین سال گذشته آغاز شده اند. روش قراردادهای BOT نیازمند تامین منبع مالی، طراحی، ساخت، بهره برداری و نگهداری از پروژه برای یک دوره معین می باشد و در پایان طرح، پروژه به صورت رایگان به کارفرما انتقال داده می شود. در این مقاله سعی شده است که ساز و کار این قراردادها، مزایا و معایب، تفاوت آن با قراردادهای تامین مالی طرح، اخذ وام بلند مدت و قراردادهای EPC و همچنین قراردادهای مشابه قراردادهای BOT مورد بررسی قرار گیرد تا زمینه ی استفاده ی هر چه بیشتر از این روش در پروژه های عمرانی و زیربنایی کشور فراهم گردد.

واژگان کلیدی: بی.او.تی (BOT)، بخش خصوصی، بخش دولتی، طرح های زیر بنایی، EPC.

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



پایگاه مجازی همایش

CIVILICA

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

انجمن تخصصی معماری و محیط زیست شهری

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۲

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتاح



## ۱- مقدمه و پیشینه ی پژوهش

افزایش یکباره ی جمعیت به ویژه در کشور های در حال توسعه نیاز به تولید و اشتغال را به طور چشم گیری افزایش داده است. یکی از ابزار ی که این دو پارامتر را فراهم می کند رشد و توسعه اقتصادی یک کشور می باشد. از طرفی رشد و توسعه یک کشور به ابزار مهمی نیاز دارد که یکی از این ابزارهای مهم، رشد و توسعه بخش های زیربنایی می باشد (برزویی، ۱۳۸۵). با توجه به اینکه ضرورت سرمایه گذاری در طرح های زیربنایی در کشور های در حال توسعه و مشکل تامین مالی پروژه ها به وفور وجود دارد، بنابراین پروژه های BOT<sup>۱</sup> یکی از بهترین راه حل ها برای رهایی از این مشکل است. این نوع قراردادها یکی از بهترین قراردادها برای مشارکت بخش خصوصی و دولتی می باشد و از فواید این قراردادها می توان به این موارد اشاره کرد: استفاده از منابع مالی بخش خصوصی و کاهش استقراض دولت، توسعه سریع پروژه های زیربنایی، کاهش زمان، هزینه و افزایش بازده کاری، انتقال بار کاری و ریسک پروژه به بخش خصوصی، انتقال تکنولوژی و بازگشت سرمایه و کنترل به دولت پس از اتمام دوره ی تعیین شده (حسینعلی پور و طاهری، ۱۳۸۰). روش بی.او.تی به طور گسترده ای در کشورهای در حال توسعه مورد استفاده قرار می گیرد. در فرانسه اولین بار این روش به منظور اجرای شبکه ی آبرسانی شهری به برادران پریر در سال ۱۷۸۲ واگذار شد. اگرچه این پروژه در همان ابتدا امتیاز مالکیت آن سلب شد، اما نتیجه ی آن را به انقلاب فرانسه نسبت دادند (منود، ۱۹۸۲). همچنین در قرن هیجدهم پروژه های مهمی با این روش انجام شدند که می توان به پروژه های مهمی همچون کانال سوئز و راه آهن هزاران کیلومتری سیبری اشاره کرد (ونکاتش و دیویس، ۲۰۰۰: ۱۸۶). در زمینه ی راهسازی نیز کشورهای بریتانیا، آمریکا و فرانسه با استفاده از این روش اقدام به ساخت آزاد راه کردند، بدین صورت که آزاد راه دارای مالک خصوصی بود و عوارض مالیاتی توسط مالک از همه ی کاربران آزاد راه گرفته می شد، تا اینکه در آغاز قرن بیستم اجرای پروژه ها با این روش به طور قابل ملاحظه ای کاهش یافت و این مسئله تا سال ۱۹۸۰ پا برجا ماند (منود، ۱۹۸۲). اصطلاح بی.او.تی اولین بار در سال ۱۹۸۴ میلادی، هنگامی که دولت وقت ترکیه امتیاز چند نیروگاه را به مناقصه گذاشت رایج گردید. در این روش ساخت و بهره برداری پروژه به مدت معینی توسط شرکتی تحت عنوان "شرکت پروژه" انجام شده و انتقال طرح به کارفرما پس از طی مدت معینی و بعد از تحویل درآمد لازم محقق می گردد (منود، ۱۹۸۲).

## ۲- اصول قراردادهای بی.او.تی

بی.او.تی (BOT)، مخفف سه واژه (Build, Operate and Transfer) به معنای (ساخت، بهره برداری و واگذاری) است و به قراردادهایی گفته می شود که در آن، طرحی با مجوز دولت و از طرف دستگاه دولتی<sup>۲</sup>، برای ساخت به یک شرکت خصوصی<sup>۳</sup> واگذار می گردد؛ پس از ساخت، امتیاز بهره برداری از طرح برای مدتی به شرکت سازنده داده می شود و او مالک طرح و منافع حاصل از آن می گردد و پس از انقضای مدت قرارداد (که غالباً بین ۲۵ تا ۴۰ سال می باشد) مالکیت طرح به دولت طرف قرارداد انتقال می یابد. بدین ترتیب، شرکت خصوصی تامین مالی طرح زیربنایی را به عهده گرفته، آن را ساخته و پس از مدتی بهره برداری، مالکیت طرح را به طور مجانی به دولت منتقل می کند تا از آن به بعد، دولت به عنوان مالک، آن را در راستای منافع عموم

### 1. Build, Operate and Transfer

۲. در قراردادهای بی.او.تی غالباً به این طرف قرارداد، Principal گویند.

۳. به این طرف قرارداد معمولاً Concessionaire گفته می شود.

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۲

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



مورد بهره برداری قرار دهد (من هیر و اسپيرو). در بی.اوتی منعی وجود ندارد که یک طرح از جانب بخش خصوصی به بخش خصوصی دیگر واگذار شود اما از آنجا که در غالب این قراردادها، دولت به عنوان یکی از طرفین قرارداد می باشد، در تعریف ارائه شده، دولت به عنوان یکی از ارکان اصلی تعریف اشاره شده است. همچنین لازم نیست که بخش سرمایه گذار یک بخش خارجی باشد و در نمونه هایی از قرارداد بی.اوتی طرح به بخش خصوصی داخلی واگذار شده است اما از آنجا که معمولاً بخش داخلی توان فنی و مالی لازم برای اجرای طرح را در اختیار ندارد لذا حضور سرمایه گذار خارجی در این دست قراردادها بسیار شایع است. انعقاد قراردادهای بی.اوتی به عنوان یکی از راهکارهای جلب سرمایه خارجی و بهره برداری از مدیریت کارآمد بخش خصوصی، مورد توجه ویژه کشورهای در حال توسعه است یکی از ویژگی های ممتاز این قراردادها در مقایسه با قراردادهای مشابه، مشارکت دو بخش دولتی و خصوصی است. به گفته ی متخصصان اقتصاد، همان طور که امروزه شاهد گسترش واگذاری بخش های عمومی به بخش خصوصی هستیم، در آینده باید آماده مشارکت بخش عمومی و خصوصی بود و قراردادهای بی.اوتی در نقطه مرکزی این توسعه اقتصادی قرار دارند.

### ۳- طرفهای اصلی یک پروژه ی بی.اوتی

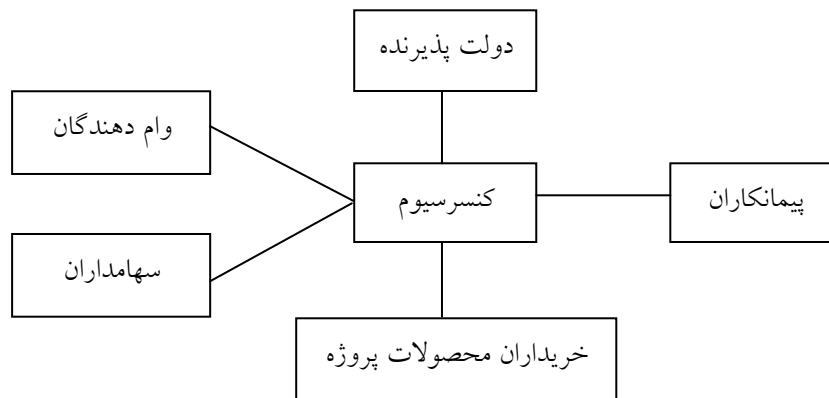
طرفهای اصلی یک پروژه ی ساخت، بهره برداری و انتقال عبارتند از:

- ۱- دولت پذیرنده ی سرمایه (Host Government): یکی از طرفهای اصلی قرارداد بی.اوتی. دولت است که در قلمرو خود اجازه می دهد تا یک کنسرسیوم خصوصی، ساخت یک پروژه ی زیربنایی و تأمین مالی آن را تقبل کرده و پس از ساخت، برای مدتی از آن بهره برداری کند. در عمل یکی از نهاد های دولتی (که ممکن است در سطح ملی، استانی یا محلی باشد) مسئولیت پروژه را به عهده می گیرد و در نهایت پروژه به آن نهاد منتقل می شود. علاوه بر آن نهاد دولتی که مسئول مستقیم پروژه است، معمولاً تعداد دیگری از دواير دولتی نیز، به طور مستقیم یا غیر مستقیم در پروژه دخالت دارند (اسپیت، ۱۹۹۷: ۳).
- ۲- کنسرسیوم (Consortium): طرف دوم قرارداد بی.اوتی. تعدادی کارگزار خصوصی است که در یک شرکت تحت عنوان کنسرسیوم متشکل شده و به طور مشترک مسئولیت تأمین مالی، ساخت، اجرا و بهره برداری از پروژه را تقبل می کنند (نیلسن، ۱۹۹۷: ۱۹۶).
- ۳- سهامداران: اشخاص حقیقی و یا حقوقی هستند که بخشی از سرمایه ی مورد نیاز برای پروژه را از طریق خرید سهام تأمین می کنند (نیلسن، ۱۹۹۷: ۱۹۶).
- ۴- پیمانکاران: پیمانکاران ممکن است متعدد و متنوع باشند که به حسب مورد ممکن است وظیفه ی مطالعات ابتدایی پروژه، عرضه ی ماشین آلات، ابزار و مصالح مورد نیاز برای ساخت پروژه، نصب ماشین آلات، بهره برداری، عرضه ی مواد اولیه و دیگر مایحتاج برای بهره برداری و غیره را به عهده گیرند (نیلسن، ۱۹۹۷: ۱۹۶).
- ۵- خریداران محصولات: کسانی که در نهایت محصولات پروژه به آنها فروخته می شود، ممکن است مصرف کنندگان نهایی یا شرکت های خصوصی یا دولتی باشند که به طور تضمینی خرید محصولات را تقبل کرده اند. نگاره (۱) طرفهای اصلی یک پروژه بی.اوتی را نشان می دهد (نیلسن، ۱۹۹۷: ۱۹۶).

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



نگاره (۱) طرف های اصلی یک قرارداد بی. او. تی

## ۴- مشخصه های اصلی قراردادهای بی. او. تی

یک قرارداد متعارف بی. او. تی، دارای عناصر اصلی زیر است:

- ۱- دولت به کنسرسیوم امتیاز احداث یک پروژه اقتصادی را اعطا می کند.
- ۲- دولت امتیاز بهره برداری از پروژه اقتصادی ساخته شده را برای مدت معینی به کنسرسیوم واگذار می کند.
- ۳- کنسرسیوم مسئول تامین مالی پروژه است.
- ۴- کنسرسیوم مسئول ساخت پروژه است.
- ۵- مسئولیت بهره برداری از پروژه در مدت مقرر به عهده کنسرسیوم است.
- ۶- کنسرسیوم منافع بدست آورده در آن مدت را به ازای هزینه های انجام شده محسوب می کند.
- ۷- پس از سپری شدن مدت مقرر، پروژه به طور رایگان به دولت پذیرنده منتقل می شود (تیگلا، ۱۹۹۲: ۵۷).

## ۵- روند بکارگیری پروژه های بی. او. تی

مراحل زیر در بکارگیری پروژه بی. او. تی اهمیت دارد.

### ۵-۱- شناسایی

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



همانند سایر طرحها، شناسایی پروژه بعنوان گام اول می بایست انجام شود. در این مرحله مطالعات امکان سنجی مقدماتی شامل بررسیهای اقتصادی، مالی و فنی با توجه به اوضاع اقتصادی و سیاسی انجام شده و الزامات و منافع حاصله از اجرای طرح با این روش مشخص می گردد. این مرحله نیازمند استفاده از یک تیم حرفه ای در ستاد کارفرما بوده و در غیر اینصورت بکارگیری خدمات مشاوره ای ضروری می باشد (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

## ۵-۲- مناقصه/مذاکره

### ۵-۲-۱- مذاکره

چنانچه پروژه را بتوان بصورت مستقیم به سرمایه گذار واجد شرایط واگذار نمود، با انجام مذاکرات، تفاهم نامه ای مابین طرفین به امضا رسیده و موافقت نامه خرید محصول نیز منعقد می گردد. این روش نسبت به روش مناقصه زمان کمتری نیاز داشته و در هزینه ها نیز صرفه جویی می گردد (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

### ۵-۲-۲- مناقصه

در روش انجام مناقصه مراحل فرعی زیر اجرا می شود:

۱- آمادگی کارفرما برای مناقصه

۲- آمادگی سرمایه گذاران برای مناقصه

۳- انتخاب برنده مناقصه

### ۵-۳- توسعه

در این مرحله و پس از امضای موافقتنامه پروژه، تنظیم موافقت نامه مابین سرمایه گذاران جهت شکل دادن ساختار شرکت پروژه انجام شده و مشارکت سهام برای تحقق پروژه مشخص می شود. موافقت نامه تامین مالی، عقد پیمان با پیمانکاران و کسب تعهدات و سایر امور ذیربط نیز به انجام میرسد (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

### ۵-۴- اجرا

در این مرحله ساخت و سازها، نصب و راه اندازی پروژه انجام شده و در صورت موفقیت در آزمایشات، آموزش ها و تهیه دستور العمل های بهره برداری و کسب مجوزها فاز بعدی آغاز می شود (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتاح



## ۵-۵- بهره برداری و نگهداری

این مرحله طولانی ترین دوره پروژه محسوب می شود. پس از راه اندازی پروژه، کارفرما در طول بهره برداری با انجام بازرسی های دوره ای و دریافت گزارش ها، بر اعمال نظارت نموده و بر انتقال تکنولوژی از شرکت پروژه (یا پیمانکار)، آموزش نیروی کار، ایمنی عمومی و حفظ شرایط زیست محیطی توجه و دقت لازم را ابراز می نماید (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

## ۵-۶- واگذاری

مرحله پایان این پروژه ها با واگذاری طرح به کارفرما به انتها می رسد. نگهداری پروژه تا تاریخ واگذاری می بایست بصورت مناسب بوده تا کارفرما بتواند بهره برداری از پروژه را ادامه دهد. در این مرحله صدور ضمانت نامه های تعمیرات و کارکرد مناسب تجهیزات و تاسیسات می بایست لحاظ گردد (دیویس، ۱۹۸۹: ۳۱۹).

## ۶- قرارداد بی.اوتی و قرارداد تامین مالی طرح

در قرارداد تامین مالی طرح، وام دهنده کلاً یا بعضاً برای بازپرداخت وام به دارایی های آن واحد اقتصادی و منافع آن که از آن به دست می آید، تکیه می کند. هم در این قرارداد و هم در قرارداد بی.اوتی، بازپرداخت وام، منوط به سودآوری آن واحد اقتصادی است با این تفاوت که در بی.اوتی، بخش خصوصی باید علاوه بر اخذ وام، طرح را ساخته و اداره نماید و هزینه های این کار را از راه منافع و درآمد آن واحد اقتصادی مستهلک نماید در حالی که در قراردادهای تامین مالی طرح، بازپرداخت وام و سود آن، از محل درآمد واحد اقتصادی بوده و قرض دهنده، نقشی در اداره و بهره برداری از واحد را ندارد (لدبوری و نتل، ۱۹۸۱).

## ۷- قرارداد بی.اوتی و قرارداد اخذ وام بلندمدت

از آنجا که در قرارداد بی.اوتی، مخارج انجام شده برای ساخت و بهره برداری از طرح، در خلال مدتی طولانی مستهلک می گردد، ممکن است این قرارداد را نوعی از قراردادهای وام بلند مدت بدانیم با این حال این دو با یکدیگر دارای تفاوتی اساسی هستند: اولاً: در قراردادهای وام بلند مدت، وام دهنده مسئولیتی در قبال ساخت و اجرای طرح ندارد ثانیاً: در قراردادهای وام بلند مدت، وام گیرنده متعهد به پرداخت اصل وام و سود آن است در حالی که در بی.اوتی دولت پذیرنده، تعهدی مبنی بر تادیه بهای طرح نداشته و درآمد کافی برای آن را تضمین نمی کند و خطر سودآور نبودن طرح با سرمایه گذار بخش خصوصی است (ورونیوتیس، ۱۹۹۴).

## ۸- قرارداد بی.اوتی و قرارداد ای. پی. سی

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



در قرارداد بی.او.تی، پیمانکار برای مدتی مالک طرح شده و هزینه اجرای طرح را از محل آن استهلاک می کند در حالی که در قرارداد ای.پی.سی، رابطه کارفرما و پیمانکار تنها تا مرحله راه اندازی طرح بوده و با ساخت و راه اندازی، مالکیت بلافاصله به کارفرما منتقل می گردد و پیمانکار حق مالکیت و بهره برداری از طرح را ندارد (ورونیوتیس، ۱۹۹۴).

## ۹- اقسام بی.او.تی

پذیرش اصل حاکمیت اراده این امکان را به طرفین قرارداد می دهد که از بی.او.تی در شکل های مختلف استفاده نمایند. مطالعات انجام شده تاکنون به استخراج هفده نوع قرارداد بی.او.تی منتهی شده است اما به رغم این تنوع و گوناگونی، تقریباً همه آنها تابع قواعد عمومی حاکم بر قراردادهای معمول بی.او.تی هستند (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴). از میان این هفده نوع، رایجترین آن ها عبارتند از:

### ۹-۱- قرارداد ساخت، اجاره و انتقال (BRT or BLT)

در این نوع قراردادهای، بخش خصوصی بعد از ساخت طرح، آن را برای مدتی به دولت یا بخش خصوصی اجاره داده و پس از انقضای مدت، طرح بطور مجانی به تملک دولت در می آید. اگر قرارداد اجاره میان بخش خصوصی سازنده و دولت باشد و طرفین توافق کنند که دولت در فواصل زمانی معین، اجاره بها پرداخته و پس از انقضای مدت، خود بخود مالک طرح شود با مکانیزمی مشابه اجاره به شرط تملیک مواجه می باشد (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

### ۹-۲- قرارداد ساخت، مالکیت و بهره برداری (BOO)

در این دسته قراردادهای، بخش خصوصی پس از ساخت طرح مالک آن شده و می تواند بطور نامحدود از آن بهره برداری کرده و تعهدی به انتقال مالکیت به دولت بعد از مدت معین ندارد. هر چند نمونه این قرارداد در کشور ما نیز یافت می شود اما غالباً در کشورهای رواج دارد که حساسیت کمتری در خصوص مالک شدن بخش خصوصی و عدم انتقال به بخش دولتی به خرج داده و تجربه انجام بی.او.تی های متعددی را دارند. در این نوع از بی.او.تی هر چند دولت مالک طرح نمی شود اما تعهد می نماید که مقدار معینی از محصول تولید شده طرح را در فواصل زمانی مشخص خریداری کرده و به بخش خصوصی نیز اعطای یارانه کند (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

### ۹-۳- قرارداد ساخت، مالکیت، بهره برداری و فروش (BOOS)

در این قرارداد، بخش خصوصی در پایان، متعهد به فروش طرح به دولت می شود. وجود این نوع بی.او.تی، در حقیقت رد نظر متخصصانی است که معتقدند طبیعت بی.او.تی اقتضا می کند که بخش خصوصی بعد از سال ها بهره برداری از طرح، مکلف است آن را بطور مجانی به دولت منتقل کند. یکی از تفاوت های این دسته از قراردادهای بی.او.تی معمول، در این است که در BOOS انتقال لزوماً در قالب فروش انجام می شود در حالی که در بی.او.تی این انتقال می تواند در قالب های حقوقی مختلف صورت پذیرد (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

### ۹-۴- قرارداد ساخت، مالکیت، بهره برداری و انتقال (BOOT)



# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



تفاوت این نوع قراردادها با بی.اوتی آن است که طرفین با افزودن قید مالکیت، بر مالک شدن بخش خصوصی (که معمولاً در قالب کنسرسیوم عمل می کند) تصریح می نمایند. ممکن است گفته شود که این واژه، نشانگر آن است که کنسرسیوم لزوماً مالک طرح شده و می تواند با استفاده از مزایای مالکیت، آن را به اشخاص ثالث نیز منتقل نماید در حالی که در بی.اوتی تنها حق بهره برداری مطرح است؛ اما این عقیده پذیرفتنی نیست چرا که در بی.اوتی معمول نیز هرچند تنها از قید بهره برداری سخن به میان می آید اما بخش خصوصی با ساختن و راه اندازی طرح، مالک آن می شود و مفهوم مالکیت در واژه بهره برداری نیز نهفته است همچنانکه تبصره ماده ۳ قانون سرمایه گذاری خارجی با وجود ذکر کلمه ((بهره برداری))، از مالکیت سخن گفته است. لذا ذکر واژه مالکیت، تنها تصریح بر مالکیت کنسرسیوم داشته و در کشورهایی مفید فایده است که بر مالک شدن بخش خصوصی خارجی بر طرح های زیربنایی دولتی، به دیده تردید می نگرند؛ آنگاه سخن گفتن از امکان انتقال طرح به شخص ثالث در BOOT با مقتضای توافق طرفین ناسازگار است زیرا بخش خصوصی متعهد شده است که بعد از دوران بهره برداری، مالکیت را به دولت منتقل کند و این تعهد، مانع از امکان انتقال به اشخاص ثالث می شود.

تفاوت احتمالی دیگری که ممکن است مطرح شود آن است که در این نوع قرارداد، اگر بخش خصوصی مثلاً برای ۴۰ سال مالک طرح است، می تواند برای مدت کوتاهتری آنرا به شخص ثالث منتقل کرده و قبل از انقضای مدت، آن را باز پس گیرد؛ اما این احتمال نیز بیانگر تفاوت این دو نخواهد بود چرا که این امکان در بی.اوتی هم میسر است.

نتیجه آنکه میان این دو نوع قرارداد، تفاوت بنیادین دیده نمی شود و از منظر کارشناسان، ذکر واژه مالکیت، تنها تصریح بر حق مالکیت بوده و جلوه ای از اصل حاکمیت اراده است (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

## ۹-۵- قرارداد ساخت، انتقال و بهره برداری (BTO)

تفاوت این نوع قرارداد با بی.اوتی معمول آن است که در بی.اوتی بخش خصوصی ابتدا مالک طرح شده و سپس آن را انتقال می دهد اما در این نوع مورد بحث، بخش خصوصی پس از انتقال به دولت می تواند از آن بهره برداری کند. هدف از انعقاد این قرارداد، آن است که طرفین می خواهند بر مالکیت دولت بر طرح و تأسیسات به محض اتمام آن تأکید کنند، همچنین توافق می کنند که در قبال تعهدی که بخش خصوصی به دولت می دهد از امتیاز استفاده انحصاری طرح برای مدت معین بهره مند باشد (تقابل تعهدات قراردادی). امتیاز این نوع قرارداد در آن است که خطر ناشی از ورشکستگی کنسرسیوم که در بی.اوتی ممکن است بروز یابد، در قرارداد مورد بحث، برطرف می گردد. با این حال، باید توجه داشت که غالباً سازندگان طرح، قبول نمی کنند که با اتمام ساخت طرح، مالکیت را به دولت انتقال دهند لذا موارد انعقاد این نوع قراردادها بسیار محدود است (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

## ۹-۶- قرارداد ساخت، بهره برداری و تمدید انتقال (BOR)

در این قرارداد، توافق می شود که پس از ساخت و بهره برداری طرح، امکان تمدید مدت اعطای امتیاز به بخش خصوصی وجود داشته باشد (لاری و سوشنگ، ۲۰۰۴).

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



موارد فوق الذکر، رایج ترین اقسام بی.اوتی است اما مصادیق دیگری از آن را می توان دید که شیوع کمتری دارند لذا از ذکر آن ها خودداری می شود.

## ۱۰- مزایای بی.اوتی

۱- یکی از مهمترین مزایای استفاده از قرارداد بی.اوتی برای دولت آن است که خطر اجرا و بهره برداری از طرح را به شرکت خصوصی سازنده طرح تحمیل می کند. در این نوع قرارداد، طرفین توافق می کنند که در قبال امتیازات اعطایی دولت، خطر اجرا به بخش خصوصی تخصیص یابد. بخش خصوصی نیز از نهاد بیمه برای تعدیل خطرات احتمالی تحمیل شده استفاده می کند (توسلی جهرمی، ۱۳۸۱).

۲- واگذار کردن بخش عمومی به بخش خصوصی برای ساخت و بهره برداری از طرح، بهره مندی از مزایا و امتیازات بخش خصوصی یعنی کاهش هزینه، کاهش تشریفات اداری و بالتبع، سرعت در انجام کار را به همراه خواهد داشت؛ ضمن آنکه می توان از مدیریت کارای این بخش نیز استفاده کرد (شیروی، ۱۳۸۰).

۳- استفاده از بی.اوتی، یکی از شیوه های مناسب انتقال تکنولوژی به کشور میزبان به شمار می آید (شیروی، ۱۳۸۰).

۴- در کشورهایی که واگذاری کامل بخش دولتی به بخش خصوصی، با مخالفت های فراوان روبروست، قرارداد بی.اوتی وسیله ای است برای مشارکت این دو بخش چرا که دولت از امتیازات بخش خصوصی استفاده کرده و حق نظارت و حق مالکیت نهایی را برای خود محفوظ نگه می دارد لذا نگرانی کشورهای مزبور در این زمینه تا حد زیادی مرتفع می گردد (نیلسن، ۱۹۹۷).

۵- در قراردادهای بی.اوتی اصلی به نام اصل حمایت از مشارکت کنندگان داخلی و اصل پشتیبانی از صنایع داخلی کشور میزبان حاکم است که براساس آن، شرکتی برای عهده دار شدن طرح در اولویت است که از نیروها و یا کالاها و خدمات کشور میزبان تا حد امکان استفاده نماید (شیروی، ۱۳۸۰).

## ۱۱- معایب بی.اوتی

۱- طرح بی.اوتی به رغم ظاهر ساده ای که دارد، دارای پیچیدگی ها و دشواری های فراوانی است که یکی از دلایل عمده آن، وجود افراد و قراردادهای بیشماری است که در بی.اوتی وجود دارد (جفری و هویجبرگتس، ۱۹۹۹).

۲- شرکت خصوصی گاه در قبال پذیرش خطر، مقرر می دارد که باید سود بیشتری به او بازگردانده شده و در برابر هر خطر، مشتری نهایی باید پولی بپردازد (جفری و هویجبرگتس، ۱۹۹۹).

۳- از آنجا که اکثر کشورها تجربه زیادی در انعقاد این قراردادها ندارند گاه بی.اوتی خطراتی را برای آن ها بوجود آورده است از جمله خطر ایجاد انحصار در بخش خصوصی و فراموش شدن جنبه و طبیعت عمومی طرح زیربنایی (جفری و هویجبرگتس، ۱۹۹۹).

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



۴- بخش خصوصی به هنگام تقبل طرح، بر مبنای فرضیات آغاز به کار می کند بدین معنا که از میزان درآمد و سیاست ارزی و گمرکی دولت میزبان و ثبات یا عدم ثبات قوانین آن اطمینان نداشته و براساس احتمالات عمل می نماید. البته مشاوران حقوقی و اقتصادی شرکت های خصوصی با بررسی های کارشناسانه فراوان از کشور سرمایه پذیر، درجه احتمالات را پایین می آورند اما این بررسی ها غالباً به اطمینان کامل منتهی نشده و درجه ای از احتمال در آن باقی می ماند. از این روست که در قراردادهای بی.اوتی، طرف خصوصی می کوشد تا خطر مربوط به تغییر سیاست ارزی یا قانونگذاری را بر دوش دولت میزبان تحمیل کند (جفری و هویجبرگتس، ۱۹۹۹).

بنابراین چون غالب طرح های بی.اوتی، راجع به امور زیربنایی است این امور در کشورهای در حال توسعه معمولاً در انحصار دولت است لذا برای موفقیت آمیز بودن طرح بی.اوتی نباید از نقش دولت پذیرای سرمایه براحتی گذشت زیرا دولت است که امتیاز ساخت طرح را به کنسرسیوم اعطا می کند، تعهد به پرداخت محصولات طرح می کند، مشوق های مالی و غیرمالی در اختیار طرح قرار می دهد و سیاست ارزی، اقتصادی و گمرکی را معین می سازد. آنگاه دولت میزبان است که با ایجاد فضای امن قانونی و محدود کردن موارد مصادره و لغو و سلب مالکیت، می تواند برای سرمایه گذار خارجی اطمینان خاطر فراهم کند (جفری و هویجبرگتس، ۱۹۹۹).

## ۱۲- نتیجه گیری و جمع بندی

در اکثر کشورهای در حال توسعه، دولت ها با فهرست بلندی از پروژه های متعدد برای اجرا با این روش مواجه هستند که سرمایه ی کافی برای اجرای همه ی آنها وجود ندارد بنابراین این روش را می توان به عنوان یکی از روش های جدید و مثرتر خصوصی سازی نام برد که مشارکت فعال بخش خصوصی را در احداث و توسعه پروژه های زیربنایی به همراه دارد. از جمله مزایای این روش کاهش مشکلات عدیده ی دولت در زمینه ی استقرار خارجی، پذیرش ریسک پروژه ها توسط بخش خصوصی، پایین بودن کارایی طرحها و... می باشد. انتقال تکنولوژی به کشور و توسعه ی زیربنایی از شاخصه های اصلی این روش محسوب می گردد. در نهایت درک صحیح این روش از طرف دولت و شرکت های دولتی (کارفرما) و استفاده از آن در شرایط مناسب پیش نیاز اصلی جهت موفقیت به حساب می آید.

## منابع

۱. برزویی، عباس، (۱۳۸۵)؛ «وضعیت حقوقی قراردادهای بی.اوتی در حقوق ایران با بررسی تطبیقی»، رساله ی دکتری خصوصی، دانشکده ی حقوق دانشگاه تهران.
۲. حسینعلی پور، سید مجتبی. طاهری، روبین، (۱۳۸۰)؛ «بکارگیری روش بی.اوتی در خصوصی سازی بنادر»، اولین همایش خصوصی سازی حمل و نقل دریایی و بنادر جمهوری اسلامی ایران.
۳. توسلی جهرمی، منوچهر، (۱۳۸۱)؛ «قراردادهای بین المللی ساخت، بهره برداری و انتقال»، مجله ی دانشکده ی حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، زمستان، شماره ۵۸.

# دومین همایش ملی معماری، عمران و محیط زیست شهری

۲۳ بهمن ۱۳۹۳

محل برگزاری: همدان دانشکده شهید مفتح



۴. شیروی، عبدالحسین، (۱۳۸۰)؛ « دلایل استفاده از قراردادهای بی.اوتی و نقش دولت در موفقیت این طرح ها »، مجله ی مجتمع آموزش عالی قم، زمستان، شماره ی ۱۱.

[5] Monod, J,(1982). " The private sector and the management of public drinking water supply " pres. World Bank sem. Management of public drinking water supply services.

[6] Venkatesh, V. and Davis, F.D.(2000). " Atheoretical extention of the technology acceptance model four longitudinalfield studies ", Management Science, Vol.46 No.2, pp.186 – 204.

[7] Menheere, Sebastiaan C.M, and Spiro N, Pollalis, " BOT contracts ", Netherlands:Delft University of Technology.

[8] Spate, W.(1997). " The guide to financing Build-Operate-Transfer projects uses in PPP ", Published by euromoney publications PLC nestor house, Vol.17,pp.3 – 5.

[9] Nielsen,(1997). " Trends and evolving risks in Design-Build,BOT and BOOT projects ", Intercational construction law review, p196.

[10] Tiglao,(1992). " Operate-Transfer schemes ", Far eastern economic review, p57.

[11] Davis, F.D.(1989). " Perceived usefulness, perceived ease of use, and user acceptance of information technology ", MIS quarterly, Vol.13No.3,pp.319 – 340.

[12] Ladbury, Fox and Nettle,(1981). " Current legal problems in project financing ", Australian mining and petroleum law journal, 3(1).

[13] Verveniotis,(1994). " The concession agreement (BOT) ", International construction law review, 11(1).

[14] Larry D. Qiu and Susheng Wang,(2004). " BOT contracts " , Hong Kong: know loon.

[15] Jeffrey Hung and Rick Huijbregts,(1999). " Information Technology for project management in Build,Operate, and Transfer-Approach ", Harvard design school.