



## علل عمده موارد ادعای پیمانکاران در پروژه های عمرانی و نقش مدیریت پروژه در ساماندهی آنها

گردآورنده: مهندس علی صالحی عمران

دانشجوی کارشناسی ارشد مهندسی عمران - مدیریت ساخت

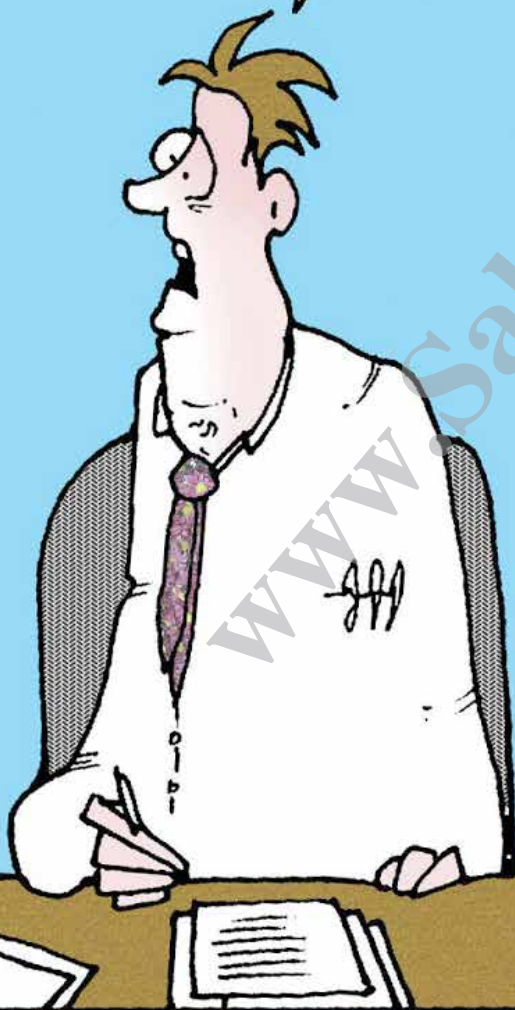
Ali\_SalehiOmran@Yahoo.com

مقدمه:

در ارزیابی موفقیت طرح های عمرانی، آنچه که بیش از همه عینیت دارد مهندسی فنی آنهاست، در حالی که ممکن است عوامل دیگری که به نظر نامرئی می رسند، نقش مهم و برجسته ای داشته باشند. هر یک از طرف های طرح های عمرانی از یک زاویه این عوامل را ارزشیابی و درجه بندی می کنند. یکی از عواملی که بنیان اعتباری طرح بر روی آن استوار است طراحی و مهندسی پروژه از منظر حقوقی است. نوع قالبی که توافقات مربوط به انجام طرح در آن ریخته می شود نیاز به یک طرح مهندسی دقیق دارد تا در اجرای آن طرف های درگیر بر آنچه توافق کرده اند، کوچکترین خدشه ای وارد نسازند. برای واگذاری و اجرای طرح های عمرانی، قالب حقوقی که از سوی عالی ترین مرجع کشور طراحی گردیده، سندی است به نام "پیمان".

پروژه ها با مجموعه ای از نقشه ها و مشخصات فنی تشریح می شوند و توسط پیمانکار اصلی و تعدادی پیمانکار دست دوم (جزء) اجرا می گردند که بسیاری از آنها پیشتر با یکدیگر کار نکرده اند. چون هر پروژه ای منحصر به فرد است، نمی توان انتظار داشت که طراح تمام جنبه های آن را پیش بینی کند، در نتیجه تناقضهایی در اسناد قرارداد پیش می آید. حتی امکان دارد برسر تفسیر مواردی که در اسناد قرارداد به آنها اشاره شده است از سوی طرفهای مختلف درگیر، توافق وجود نداشته باشد، سرچشمه عدم توافق هر چه که باشد، امری معمول است.

هر عاملی که سبب بروز اختلال در تعهدات مندرج در قرارداد شود، احتمالاً توسط پیمانکار در معرض ادعا قرار خواهد گرفت. به عبارت دیگر چون پیمانکار در یک مدت زمانی مشخص سودی را برای خود پیش بینی نموده است، هر عاملی که اصل سود را در این فرجه زمانی تحت الشعاع قرار دهد، ادعاهایی را برای پیمانکار بوجود خواهد آورد. از طرفی با توجه به ارزش زمانی پول، ادعاهای مالی پیمانکار ممکن است به واسطه کاهش ارزش پولی باشد که انتظار دارد در طی دوره قرارداد برای وی حاصل آید. نکته ای که حساسیت فوق العاده ای ایجاد می کند این است که پیمان بین شخصیت حقوقی (کارفرما) و یک شخصیت حقوقی دیگر (پیمانکار) منعقد می گردد و این بحث حقوقی مطلب، بر پیچیدگی بررسی اختلافات می افزاید.



با بررسی همین تعریف می توان چنین استنباط کرد که اگر هر یک از عوامل اصلی پیمان دستخوش تغییر گردد، می تواند ادعای پیمانکار را سبب شود. به عبارت دیگر تغییر در زمان، تغییر در شرایط موضوع پیمان و در نهایت تغییر در قیمت توافق شده در پیمان، خود همگی عامل این ادعاها خواهند بود. علت اصلی ادعاهای پیش آمده را در دو عامل می توان خلاصه کرد. این دو عامل به یکدیگر وابسته اند و بر هم تأثیرات مهمی می گذارند. که عبارتند از:

#### (۱) تغییر (۲) تأخیر

این دو در نهایت، افزایش زمان و هزینه را به دنبال خواهند داشت و افزایش هزینه نیز ادعاهای مالی را سبب می گردد. ۱- ۱- اهمیت زمان:

معمولاً زمان تکمیل پروژه جنبه مهمی از قرارداد می باشد اما نکته مهم این است که پیمانکار ممکن است ادعای به ظاهر مالی در خصوص زمان نداشته باشد، اما تمديد زمان برایش مهم است چرا که از نظر پولی به نفع اوست زیرا از لزوم سرعت بخشیدن به کار که پر هزینه است جلوگیری می کند یا آنکه ممکن است لزوم رجوع به وجه التزام را از بین ببرد. حتی اگر چنین به نظر برسد، عاقلانه تر آن است که راه های قانونی تمديد زمان را جستجو کند.

#### ۱- ۲- تأخیرات:

در کلیه قراردادهایی که ایفای تعهد منوط است به انجام کار در مدت زمان معین، تأخیر در انجام کار قطعاً خساراتی را برای طرف مقابل بوجود می آورد. از این منظر، زمان ایفای تعهدات اهمیت زیادی در این نوع قراردادها دارد. پیمان از جمله قراردادهایی است که اجرای موضوع آن در مدت معین از اهمیت فراوانی برخوردار است اما عامل قسمتی از اختلاف ها ناشی از تأخیرهایی است که مقصر حداقل بخشی از آن، خود کارفرماست. اگر پیش بینی پرداخت خسارت تأخیر در قرارداد نیامده باشد، پیمانکار امکان مناسبی برای دریافت جبران خسارت تأخیرهای مربوط به کارفرما را دارد.

اما اگر فعالیت اساسی در یک پروژه دچار چنان تأخیری شود که مدت انجام پروژه مثلاً دو ماه طولانی تر شود، کارفرما ممکن است که به سهولت، این تمديد دو ماهه پروژه را بپذیرد اما تاوان مالی مناسب با این تمديد چقدر است؟ پیمانکار یادآور خواهد شد که حقوق کادر سرپرستی کارگاه و دیگر مخارج بالاسری، دو ماه بیشتر ادامه خواهد یافت. اگر این تمديد زمانی چنان باشد که اجرای پروژه به زمستان یا فصل بارانی بکشد، افت کارایی اجرای پروژه قابل ملاحظه خواهد بود. همچنین اگر توافق کارگری خاتمه یابد یا به دوره دستمزدی جدید برسد، پیمانکار باید دستمزدی بیش از آنچه که در ابتدا پیش بینی کرده بود بپردازد. ماشین آلات نیز ممکن است طی این دوره تأخیر، بیکار باقی بمانند که خود به افزایش هزینه های پیمانکار می انجامد. طی این دوره تأخیر زمانی، قیمت مواد و مصالح هم افزایش می یابد

#### ۱. عوامل اصلی در شکل گیری ادعاهای پیمانکار در پیمانها:

در صورت وجود سوء تفاهم ها، عموماً گفتگوهای بین طرفین صورت می گیرد که خود گفتگوها می تواند به صورت های مختلف نظیر نامه نگاری، مذاکرات شفاهی و غیره باشد. در صورت وجود دید مثبت در طرفین در طی این گفتگوها، روح همدلی و همراهی حاکم خواهد بود اما در غیر اینصورت سوء تفاهمات به اختلافات می انجامد.

از دیدگاه دیگر، بر اساس تعریف پیمان، پیمانکار متعهد به انجام موضوع با کیفیت معلوم در طی مدت زمانی مشخص و بر اساس قیمت خاصی می باشد، لذا



\* در موارد فوق نکته ای نیز باید مورد توجه یک مدیر قرار گیرد :

هرگونه مکاتبات پی در پی مبنی بر وجود مشکلات و پاسخ طلبیدن مکرر، همگی برای یک مهندس مدیر، هشدارهایی برای تشخیص تمایل طرف قرارداد به ادعا کردن می باشد.

### ۳. راهکارها و پیشنهادهای:

۱-۳ - پیشگیری، شناسایی و پیگیری: نیازمند مدیریت قوی می باشد در غیر اینصورت بی تأثیر خواهد بود.

۲-۳ - مستند سازی قوی: تبدیل مستندات و بایگانی غیرمنظم و فاقد کارایی و قابل توجیه، اثر قابل ملاحظه ای بر کنترل ادعاهای ناوارد خواهد داشت.

۳-۳ - تبدیل فرهنگ متهم کردن طرفین به فرهنگ مشارکت.

۴-۳ - استفاده مستمر و مفید از مشاوران حقوقی.

۵-۳ - مذاکرات و جلسات مفید و مستمر طرفین قرارداد، قبل و حین اجرای عملیات اجرایی: بیشتر اختلافات در پروژه های عمرانی از مواردی کوچک شروع می شوند. در همین مرحله، پیش از وارد شدن طرحهای اختلاف به لایه های بالاتر، می توان عدم توافق ها را به خوبی حل کرد. اگر هر دو طرف درباره موضوع بحث کنند و با دقت به شرح نظر یکدیگر گوش دهند، فرصتی مناسب برای رفع مشکلات به صورت رضایت بخش وجود خواهد داشت.

### ۴. نتیجه:

الف) منشاء بروز اختلافات در پروژه های عمرانی، تغییرات و تأخیرات احتمالی در پروژه ها هستند و طراحی سیستمهای کنترلی آنها، بایستی از اهداف استراتژیک پروژه در سطح کلان و خرد باشد.

ب) هر عملی که هر یک از طرفین قرارداد در حین اجرای پروژه انجام می دهند، دارای آثار حقوقی است. از طرفی مهندسين و مدیران پروژه ها عموماً حقوقدان نیستند و بنابراین نمی توانند نقش وکلای حقوقی را ایفا کنند اما به واسطه درگیری آنها با پروژه های عمرانی، باید درکی فراگیر از روابط علمی و اصولی حقوقی زیربنایی در پروژه های عمرانی داشته باشند و در کنار آن نیز مبادرت به استفاده به موقع و موثر از مشاوران حقوقی کارا نمایند.

ج) در طی ادعا و حل موارد مربوط به آن علی رغم وجود اختلافات، به نفع طرف های قرارداد است که قسمت های دیگر پروژه، حتی بدون مصالحه ادامه یافته و تکمیل شوند و عوامل دخیل ذریبط نباید امکان بدهند که اختلافات، پیشرفت کار را مختل نمایند.

منبع: دومین کنفرانس بین المللی مدیریت پروژه،

۱۴-۱۴ اسفند ۱۳۸۴، تهران، ایران.

یا برخی از مواد ممکن است در اثر تأخیر طولانی خراب شوند. همچنین با تأخیر در پرداخت های دوره ای یا تأخیر در آزاد شدن مبالغ تضمین، ممکن است پیمانکار ناچار شود در پی تأمین منابع مالی جدیدی بر آید. مستند کردن بسیاری از این گونه هزینه ها برای پیمانکار کار مشکلی خواهد بود.

۱-۳ - انواع تأخیرات در پروژه های ساختمانی:

می توان انواع تأخیرات و دلایل آن در طول یک پروژه را به سه گروه زیر تقسیم کرد:

الف) تأخیرات حاصل از اقدامات پیمانکار یا عوامل پیمانکار.

ب) تأخیرات حاصل از اقدامات کارفرما یا عوامل کارفرما.

ج) تأخیرات خاص ناشی از حوادث قهری خارج از کنترل پیمان.

### ۲. ادعاهای عمده پیمانکار (Claim):

پس از بررسی علل و عوامل کلیه ادعاها و تأکید بر نقش مدیریت پروژه در این خصوص، لازم است مروری بر موضوعاتی که در قالب ادعا از سوی پیمانکار در آغاز، حین و انتهای پیمان مطرح می شود، صورت گیرد.

توجه به نوع قرارداد، دولتی و یا خصوصی بوده پروژه، کوچک یا بزرگ بودن پروژه، کاربری پروژه (صنعتی-مسکونی-تجاری و...) در حین مطالعه عوامل زیر می تواند مثر ثمر باشد:

۱) تأخیر کارفرما در اخذ و ابلاغ قرارداد و عدم تحویل به موقع زمین محل اجرا به پیمانکار.

۲) وجود معارض در زمین تحویلی به پیمانکار؛ مثلاً شخصی حقیقی یا حقوقی ادعای مالکیت نسبت به تمام یا بخشی از محل احداث پروژه را دارد یا ممکن است محل مورد نظر را در تصرف خود در آورد که در این صورت، پیمانکار تقاضای ضرر و زیان خواهد نمود.

۳) عدم وجود اعتبار عمرانی لازم جهت پیشرفت فیزیکی متناسب با برنامه زمانبندی تصویب شده. ادعای پیمانکار به هنگام عدم تخصیص ریالی لازم جهت تداوم پروژه، زمانی قابل بررسی و پذیرش می باشد که صورت وضعیت تأیید شده اما پرداخت نشده باشد که البته صحت وقوع عملیات و طلبکار بودن مجری به واسطه سندهای موجود در ذیحسابی دستگاه کارفرما تأیید می گردد.

۴) عدم پیش بینی مراحل اداری در سر راه پروژه از جمله گرفتن مجوزهای لازم جهت تحویل کارگاه به پیمانکار و اخذ استعلام های لازم از سازمان های مختلف از جمله (آب، برق، فاضلاب، گاز، راه و...).

۵) افزایش سقف قرارداد: این افزایش به نحوی که از ۲۵٪ مبلغ اولیه پیمان تجاوز نماید، می تواند موجب عدم پذیرش انجام ادامه عملیات با قیمت قبلی شود.

۶) شرایط نامطلوب جوی: می تواند موجب درخواست، جهت افزایش سقف زمانی قرارداد شود.