

مقاله



۶ دسته‌بندی استاندارد برای ارائه ادعاهای پیمانکار

ACEMI

d r a l a v i p o u r . c o m

در صنعت ساخت، جایی که پروژه‌ها اغلب با پیچیدگی‌های فنی، محدودیت‌های زمانی و مالی و عوامل پیش‌بینی‌ناپذیر محیطی روبه‌رو هستند، ادعاهای پیمانکار علیه کارفرما از مهم‌ترین چالش‌های مدیریت قرارداد به شمار می‌آیند. تصور کنید پروژه‌ای عظیم مانند احداث یک سد یا برج تجاری به دلیل تغییرات ناگهانی در طراحی یا تاخیرهای متعدد ناشی از شرایط جوی یا وقوع حوادث قهری، از مسیر برنامه‌ریزی شده خود خارج شود؛ در چنین شرایطی، پیمانکار ناچار است هزینه‌ها و زمان اضافی را متحمل شود و در عین حال ممکن است نتواند حقوق مالی یا زمانی خود را برای جبران این خسارات مطالبه کند.

اگر این ادعاها به درستی شناسایی، مستندسازی و پیگیری نشوند، می‌توانند به اختلافات حقوقی پرهزینه، توقف پروژه و حتی ورشکستگی سازمان منجر شوند. بر اساس اصول استاندارد قراردادهای بین‌المللی مانند FIDIC و NEC، ادعاها باید بر مبنای شواهد مستند و مطابق با الزامات قراردادی ارائه شوند تا عدالت و کارایی در اجرای پروژه حفظ گردد (برای آشنایی بیشتر با جلوگیری از اختلاف در زمان دستور تغییر به مقاله ۵ [توصیه کلیدی برای جلوگیری از اختلاف در زمان دستور تغییر \(Change Orders\)](#) مراجعه کنید).

به‌طور کلی، ادعاها در قراردادهای پیمانکاری درخواست‌های رسمی پیمانکار برای جبران خسارت، تمدید مدت اجرای کار یا اعمال تغییرات قراردادی هستند؛ این درخواست‌ها معمولاً ناشی از رویدادهایی اند که خارج از کنترل مستقیم پیمانکار رخ می‌دهند. طبق استانداردهای بین‌المللی، لایحه ادعا باید با دقت، استناد به مستندات معتبر و بر پایه مفاد قرارداد تنظیم شود تا از اعتبار حقوقی آن کاسته نگردد. این طبقه‌بندی‌ها علاوه بر کمک به مدیریت مؤثرتر پروژه، ریسک‌های حقوقی را کاهش داده و فرایند حل‌وفصل اختلافات را تسهیل می‌کنند.

نخستین گام در تدوین یک لایحه ادعای اصولی و قابل دفاع، شناخت انواع ادعاها و تمایز دقیق میان آن‌هاست. در این مقاله، به شش دسته‌بندی کلیدی از ادعاها بر اساس اسناد معتبر بین‌المللی پرداخته می‌شود (برای آشنایی بیشتر با مدیریت ریسک‌های حقوقی در صنعت ساخت به مقاله [رویکردی جامع برای مدیریت ریسک‌های حقوقی در صنعت ساخت](#) مراجعه کنید).

۱. ادعاهای ناشی از افزایش مقادیر یا تغییرات (Extra Work or Change Orders Claims)

یکی از رایج‌ترین انواع ادعا در پروژه‌های صنعت ساخت، ادعاهای مربوط به کارهای اضافی یا تغییرات در طراحی اولیه است که معمولاً توسط کارفرما یا مهندس مشاور ابلاغ می‌شود. این نوع ادعاها بر اساس بندهای قراردادی از جمله ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان یا ماده ۱۳ در شرایط عمومی فیدیک (FIDIC) مطرح می‌گردند و شامل درخواست پرداخت هزینه‌های اضافی برای مصالح، نیروی انسانی و تجهیزات مورد استفاده می‌باشند (برای آشنایی بیشتر با فرایند جامع مدیریت تغییرات در ایران و مجامع بین‌المللی به [کتاب ماده ۲۹ شرایط عمومی پیمان راجع تفسیری تطبیقی از مدیریت تغییرات بر پایه اسناد داخلی و بین‌المللی](#) مراجعه کنید).

به عنوان نمونه، در صورتی که طراحی سازه در طول اجرای پروژه تغییر کند و حجم بتن‌ریزی افزایش یابد، پیمانکار حق دارد هزینه‌های اضافی ناشی از افزایش مقادیر کار را مطالبه نماید.

مدیریت صحیح این نوع ادعاها مستلزم ثبت فوری تغییرات، ارزیابی دقیق تأثیر آن‌ها بر زمان و هزینه پروژه و اخذ تأیید کتبی از مراجع ذی‌صلاح است. عدم رعایت این مراحل می‌تواند منجر به رد یا بی‌اعتباری ادعا از سوی کارفرما شود.

۲. ادعاهای تمدید مدت (Extensions of Time Claims)

ادعاهای تمدید مدت، زمانی مطرح می‌شوند که تاخیر در پروژه به دلایلی خارج از قصور پیمانکار ایجاد گردد؛ برای مثال، تاخیر کارفرما در تحویل مصالح، مشکلات تأمین مالی یا شرایط نامساعد جوی. هدف اصلی این نوع ادعاها، جلوگیری از اعمال [خسارات تعینانی](#) (Liquidated Damages) به واسطه‌ی تاخیر غیرمجاز و حفظ حقوق زمانی پیمانکار است.

برای اثبات چنین ادعایی، پیمانکار موظف است برنامه زمان‌بندی به‌روزشده را ارائه کند تا میزان تأثیر رویدادهای تاخیری بر تاریخ تکمیل پروژه مشخص شود. به عنوان نمونه، اگر تاخیر ناشی از عملکرد کارفرما باشد، پیمانکار حق دارد تمدید مدت اجرای کار معادل زمان تاخیر ایجادشده را درخواست نماید.

چالش اصلی در این نوع ادعاها، تشخیص و تفکیک میان تاخیرهای قابل‌انتساب به پیمانکار و تاخیرهای خارج از کنترل اوست. این امر نیازمند تحلیل دقیق مسیر بحرانی (Critical Path Analysis) و بررسی اثرات هر عامل تاخیر بر برنامه زمان‌بندی کل پروژه است. در صورت اثبات مستند و دقیق، این ادعاها می‌توانند منجر به تمدید مدت مجاز اجرای پروژه بدون اعمال جریمه‌های تاخیر شوند.



۳. ادعاهای جبران خسارت مالی (Compensation Claims)

ادعاهای مربوط به جبران خسارت مالی معمولاً با ادعاهای تمدید مدت همپوشانی دارند، اما تمرکز آن‌ها بر جبران خسارات مالی ناشی از طولانی شدن مدت اجرای پروژه به دلیل قصور کارفرما است. در این نوع ادعا، پیمانکار درخواست جبران هزینه‌هایی مانند هزینه‌های بالاسری پروژه، نگهداری تجهیزات، اجاره ماشین‌آلات و حقوق کارکنان و... را مطرح می‌کند. برخلاف ادعاهای تمدید مدت که محور آن زمان است، ادعاهای جبران خسارت مالی به آسیب‌های مالی ناشی از تطویل زمان پروژه تأکید دارند. با این حال، باید توجه داشت که تمام مدت تمدیدشده لزوماً مشمول جبران مالی نیست؛ تنها دوره‌هایی که قصور یا اقدام کارفرما موجب طولانی شدن پروژه و تحمیل هزینه اضافی به پیمانکار شده باشد، قابل مطالبه‌اند. تاخیرات ناشی از شرایط جوی، حوادث قهری یا تاخیرات همزمان معمولاً در این دسته از ادعاها مورد پذیرش قرار نمی‌گیرند. به عنوان نمونه، در پروژه‌ای که به دلیل تاخیر ۶۰ روزه کارفرما، تکمیل کار به تعویق افتاده است، پیمانکار می‌تواند هزینه‌های ثابت مانند اجاره جرثقیل در محل پروژه را مطالبه کند. الزام اساسی در طرح این نوع ادعا، ارائه مدارک مالی و حسابداری مستند و اثبات این نکته است که پیمانکار امکان کاهش یا جلوگیری از هزینه‌های اضافی را نداشته است. در پروژه‌های بزرگ، این نوع ادعا می‌تواند منجر به مبالغ قابل توجهی از خسارات مالی شود و بنابراین نیازمند دقت بالا در مستندسازی و تحلیل علل تاخیر است.

۴. ادعاهای تسریع و کاهش بهره‌وری (Acceleration and Disruption Claims)

ادعاهای تسریع زمانی مطرح می‌شوند که کارفرما به‌منظور جبران تاخیرات ایجادشده، دستور افزایش سرعت اجرای کار را صادر می‌کند. این امر معمولاً موجب تحمیل هزینه‌های اضافی بر پیمانکار می‌شود؛ از جمله پرداخت اضافه‌کاری، کار در شب، افزایش شیفت‌های کاری یا به‌کارگیری نیروی انسانی و تجهیزات بیشتر. پیمانکار در چنین شرایطی حق دارد هزینه‌های اضافی ناشی از اجرای تسریع‌شده را بر اساس شواهد مستند مطالبه نماید.

در مقابل، ادعاهای کاهش بهره‌وری به شرایطی اشاره دارند که در آن، روند عادی و بهینه اجرای کار دچار اختلال می‌شود؛ برای مثال، تداخل فعالیت پیمانکاران مختلف، تغییر مکرر در برنامه کاری یا محدودیت‌های فیزیکی در کارگاه. در این حالت ممکن است پروژه در موعد مقرر تکمیل شود، اما پیمانکار به دلیل افزایش هزینه‌های ناشی از کاهش کارایی نیروی کار یا تجهیزات متضرر گردد. تفاوت اصلی میان این دو نوع ادعا در تمرکز آن‌هاست:

-در ادعاهای تسریع، پیمانکار بابت هزینه‌های مستقیم افزایش سرعت اجرا مطالبه دارد؛

-در ادعاهای کاهش بهره‌وری، محور ادعا زیان‌های ناشی از افت کارایی و افزایش هزینه‌های غیرمستقیم است.

برای اثبات این ادعاها، پیمانکار باید شواهد مستند و تحلیل‌های کمی از تأثیر شرایط بر عملکرد نیروی کار یا هزینه‌های پروژه ارائه دهد. استفاده از ابزارهای تحلیلی مانند مدیریت ارزش کسب‌شده (EVM - Earned Value Management) می‌تواند در ارزیابی و مستندسازی این اثرات مؤثر باشد (برای آشنایی بیشتر با مدیریت ارزش کسب‌شده به مقاله [مدیریت هزینه پروژه براساس سیستم مدیریت ارزش کسب‌شده \(EVMS\)](#) مراجعه کنید).

عدم ثبت و مستندسازی تغییرات یا اختلالات در زمان وقوع، می‌تواند منجر به رد ادعا از سوی کارفرما یا مشاور گردد. از این رو، مستندسازی دقیق، ثبت وقایع روزانه و به‌روزرسانی مستمر برنامه زمان‌بندی از الزامات کلیدی در مدیریت این نوع ادعاها محسوب می‌شود.

۵. ادعاهای خسارات حقوقی (Claims for Damages Under Law)

این دسته، ادعاهای مبتنی بر اصول حقوقی مانند نقض قرارداد یا مسئولیت مدنی است که خارج از چهارچوب قراردادی خاص عمل می‌کند. برای مثال، اگر کارفرما به تعهدات قراردادی خود عمل نکند، پیمانکار می‌تواند بر اساس قانون خسارات مستقیم و غیرمستقیم را مطالبه کند. این ادعاها شامل جبران ضررهای ناشی از نقض تعهد است (برای آشنایی بیشتر با حوادث قهری در قراردادهای صنعت ساخت به مقاله [بررسی حقوقی بند حوادث قهری در قراردادهای صنعت ساخت](#) مراجعه کنید). چالش حقوقی آن، اثبات رابطه بین علت و معلول و جبران خسارت است که نیازمند کارشناسی مستقل است. در نظام‌های مشترک، این ادعاها از طریق نقض قرارداد پیگیری می‌شوند (برای آشنایی بیشتر با پیامدهای حقوقی قرارداد به مقاله [جنبه‌های حقوقی قراردادهای ساخت](#) مراجعه کنید).



۶. ادعاهای موقت و نهایی (Interim and Final Claims)

ادعاهای موقت ادعاهایی هستند که در طول اجرای پروژه و پیش از تکمیل آن مطرح می‌شوند، در حالی که ادعاهای نهایی معمولاً پس از اتمام پروژه و در فرایند تسویه‌حساب نهایی ارائه می‌گردند. به عنوان مثال، زمانی که تأثیر نهایی یک رویداد یا ادعا هنوز به‌طور کامل مشخص نشده باشد، پیمانکار می‌تواند آن را به‌صورت موقت مطرح کند تا بخشی از خسارات یا هزینه‌های احتمالی به شکل علی‌الحساب پرداخت گردد. پس از مشخص شدن آثار نهایی آن رویداد بر زمان و هزینه پروژه، ادعای نهایی تنظیم و ارائه می‌شود. مدیریت مؤثر این نوع ادعاها مستلزم ثبت و به‌روزرسانی مستندات به‌صورت مستمر است، زیرا ادعاهای موقت ممکن است در مراحل

بعدی، با تکمیل اطلاعات و مستندات، به ادعاهای نهایی قابل استناد تبدیل شوند (برای آشنایی بیشتر با اهمیت مرکز کنترل اسناد مهندسی به مقاله [مرکز کنترل اسناد مهندسی \(DCC\) در پروژه‌های صنعت ساخت](#) مراجعه کنید).



جمع‌بندی ۶ دسته‌بندی استاندارد برای ارائه ادعاهای پیمانکار

در پروژه‌های صنعت ساخت، ادعاها بخش جدایی‌ناپذیر از مدیریت قرارداد محسوب می‌شوند و نقش مهمی در حفظ حقوق پیمانکار در برابر تغییرات و تاخیرها دارند. آشنایی با انواع ادعاها، از جمله کارهای اضافی، تمدید مدت، پرداخت اضافی، تسریع، کاهش بهره‌وری و ادعاهای موقت و نهایی، زمینه‌ساز مدیریت مؤثر آن‌هاست. مستندسازی دقیق، تحلیل فنی و پایبندی به مفاد قراردادی، کلید موفقیت در اثبات و حل‌وفصل ادعاها به‌شمار می‌رود. مدیریت صحیح ادعا در نهایت موجب کاهش ریسک، جلوگیری از اختلافات و تحقق موفقیت پروژه می‌شود.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. انواع اصلی ادعاهای پیمانکاری در پروژه‌های صنعت ساخت کدام‌اند؟
۲. چه تفاوتی میان ادعاهای زمانی، مالی وجود دارد و هر کدام در چه شرایطی مطرح می‌شوند؟
۳. تفاوت ادعاهای تسریع و کاهش بهره‌وری چیست؟
۴. چگونه ادعاهای موقت و نهایی در طول و پس از اجرای پروژه مطرح می‌شوند؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های موسسه ACEMI

در نقشه راه جامع مدیریت ساخت موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور، در سطح مهارت‌های سخت دوره‌ای با عنوان "مدیریت ادعا و اختلافات در طول چرخه حیات پروژه" به صورت جامع ارائه شده و به طور مفصل به انواع ادعاهای پروژه‌های صنعت ساخت و نحوه مدیریت آن‌ها می‌پردازد. باید توجه داشت که دوره "فرایند جامع آنالیز تاخیرات در پروژه" پیش‌نیاز این دوره است. به جهت آشنایی با سایر دوره‌ها و تاریخ برگزاری آن‌ها می‌توانید به بخش تقویم آموزشی موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور مراجعه نمایید.

dralavipour.com



برای دریافت مقالات بیشتر در خبرنامه موسسه ACEMI عضو شوید.

با ما همراه باشید موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور	
+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵	+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰
info@dralavipour.com	ACEMI
ACEMI_social	Alavipour_pm
ACEMI_channel	Alavipour_pm

