

مقاله



چالش‌های بندهای جبران خسارت و پرداخت در قراردادهای ساخت

ACEMI

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

قراردادهای ساخت شامل بندهای متعددی هستند که هر یک می‌توانند تأثیر قابل توجهی بر روند اجرای پروژه داشته باشند (در مقالات قبلی به بندهای مشکل‌ساز در قراردادهای ساخت پرداخته شده است). در میان این بندها، مفاد مربوط به پرداخت و جبران خسارت از جمله چالش‌برانگیزترین موارد محسوب می‌شوند، زیرا در بسیاری از موارد منجر به اختلافات بین طرفین قرارداد می‌شوند. عدم شفافیت در شرایط پرداخت، امکان تعلیق یا کسر از مبالغ پرداختی توسط کارفرما و عدم توافق بر سر کیفیت کار انجام‌شده از جمله مواردی هستند که می‌توانند روند اجرایی پروژه را با مشکل مواجه کنند. این مقاله با هدف افزایش آگاهی درباره بندهایی که می‌توانند منجر به مشکلات قراردادی و ایجاد مطالبات شوند به بررسی مفاد پرداخت و جبران خسارت در قراردادهای ساخت می‌پردازد و چالش‌هایی مانند توقف یا کسر پرداخت‌ها، اختلافات بر سر کیفیت کار، تعهدات مالی پیمانکار و سازوکارهای حل اختلاف را تحلیل می‌کند.

بندهای پرداخت معمولاً به کارفرما این حق را می‌دهند که به دلیل وجود نقص در کار، مطالبات، هزینه‌های اضافی یا سایر دلایل موجه، پرداخت‌ها را متوقف کند. پیمانکاران نیز ممکن است از این بندها در قراردادهای خود با پیمانکاران جزء استفاده کنند. یک نمونه از مفاد قراردادی در قراردادهای خصوصی به صورت زیر تنظیم شده است:

پرداخت‌های معوقه

کارفرما می‌تواند پرداخت یک صورت وضعیت یا بخشی از آن را، به میزانی که معقول باشد، مطابق با ماده‌ی حل‌وفصل اختلافات که در قرارداد خصوصی ذکر شده، به دلایل زیر متوقف کند:

۱. وجود کار معیوب یا سایر موارد عدم انطباق که مطابق با مفاد ضمانت اصلاح نشده باشد؛
۲. ایجاد یا ثبت مال حبس شده، مطالبات یا سایر محدودیت‌ها علیه کار، محل پروژه یا کارفرما که پیمانکار طبق این توافق‌نامه در قبال آن مسئول است، مگر آنکه به طور کامل پرداخت، تضمین یا به شکلی رضایت‌بخش برای کارفرما برطرف شده باشد؛
۳. هرگونه مطالبه شخص ثالث علیه پروژه، محل اجرا یا کارفرما که پیمانکار مسئول آن باشد؛
۴. خسارت به کارفرما، محل اجرا یا هر پیمانکار جزء که ناشی از عدم اخذ یا تمدید بیمه موردنیاز طبق مفاد ماده‌ی قرارداد خصوصی ذکر شده توسط پیمانکار یا پیمانکاران جزء باشد؛
۵. قصور پیمانکار در انجام هر یک از تعهدات اساسی خود تحت این قرارداد؛
۶. تکمیل نشدن یک مرحله کلیدی از پروژه.



اگر کارفرما تشخیص دهد که عملکرد پیمانکار رضایت‌بخش نیست، باید پیمانکار را از نقص موجود و مهلت لازم برای اصلاح آن مطلع کند. معمولاً پیمانکار موظف است ظرف مدت معینی پس از دریافت اطلاعات، برنامه اقدام اصلاحی را به کارفرما ارائه دهد که در آن نحوه رفع تمامی مشکلات مربوط به عدم انجام تعهدات قراردادی، عملکرد غیرقابل قبول، عدم دستیابی به حداقل سطح عملکرد، نقص در تحویل‌شدنی‌ها یا عدم انطباق با مفاد قرارداد توضیح داده شده باشد (پیش‌تر از این به نحوه محاسبه جبران خسارت بدون مستندات دقیق اشاره کرده‌ایم).

کارفرما ممکن است برنامه اقدام اصلاحی را نپذیرد و از آزادسازی مبلغ حسن انجام کار پیمانکار در دوره صورت وضعیت موقت خودداری کرده و پرداخت آن را تا زمان رفع نقص توسط پیمانکار معوق نگه دارد.

اختلافات ممکن است زمانی ایجاد شوند که در مورد کیفیت کار انجام‌شده، رعایت مشخصات فنی یا نیاز به اصلاح نقص‌ها توافق وجود نداشته باشد. اولین خط دفاعی در برابر اختلافات پرداخت، یک قرارداد ساخت دقیق و شفاف است که شامل شرایط پرداخت مشخص و جزئیاتی مانند برنامه‌های زمان‌بندی، رخدادهای کلیدی، روش‌های محاسبه و رویه‌های حل اختلاف باشد.

در صورت عدم پرداخت صورت وضعیت، پیمانکاران و پیمانکاران جزء ممکن است ادعای حق الزحمه (mechanic's lien) را برای تأمین مطالبات خود علیه کارفرما مطرح کنند. این اقدام می‌تواند موجب تسریع در پرداخت شود و ابزاری مؤثر برای حل اختلافات باشد (در این مقاله به نحوه محاسبه خسارت در ادعاها پرداخته شده است).

آگاهی از شرایط پرداخت و سازوکارهای حل اختلاف برای تمامی طرف‌های درگیر در پروژه‌های صنعت ساخت ضروری است، زیرا این آگاهی نقش مهمی در موفقیت پروژه و تکمیل به‌موقع آن ایفا می‌کند.

جمع‌بندی چالش‌های بندهای جبران خسارت و پرداخت

بندهای مربوط به پرداخت و جبران خسارت در قراردادهای ساخت، در صورت عدم تنظیم دقیق و شفاف، می‌توانند منجر به تاخیر در پرداخت، ایجاد مطالبات مالی و بروز اختلافات حقوقی شوند. از این رو، آگاهی از مفاد قرارداد و پیش‌بینی سازوکارهای مشخص برای پرداخت‌ها، شرایط نگهداشت مبالغ، و نحوه رسیدگی به اختلافات امری ضروری است. استفاده از قراردادهای شفاف، تعیین رویه‌های منظم برای حل و فصل اختلافات مالی و آشنایی با ابزارهای قانونی مانند ادعای حق الزحمه می‌تواند به کاهش ریسک‌های ناشی از مسائل پرداخت کمک کند. در نهایت، پایبندی به تعهدات مالی و اجرایی و شناخت دقیق شرایط قراردادی، نقش مهمی در تکمیل به‌موقع و موفقیت پروژه‌های ساخت ایفا می‌کند.

در این مقاله به سوالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چرا بندهای پرداخت در قراردادهای ساخت می‌توانند باعث اختلافات شوند؟
۲. چگونه می‌توان از مشکلات جبران خسارت در قراردادهای ساخت جلوگیری کرد؟
۳. چه سازوکارهایی برای حل اختلافات پرداخت در قراردادهای ساخت وجود دارد؟

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 ادعاهای ناشی از تغییرات و فرایند مدیریت تغییرات در پروژه‌ها 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.

[1] Problematic Construction Contract Clauses: Compensation and Payment, Long International.

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	

