



موسسه مهندسی
و مدیریت ساخت علوی پور



بند دردسرساز قراردادهای ساخت: تعدیل

نویسنده: مهندس فاطمه پهلوانزاده ▶▶

“

موضوع تعدیل (Escalation) در قراردادهای پیمانکاری از مباحث بسیار پراهمیت برای پیمانکاران به شمار می‌آید، تعدیل پذیر بودن پیمان، نیاز روز پیمان‌های صنعت ساخت کشور است، چراکه تورم افسار گریخته حاکم در کشور، نوسانات شدید قیمت‌ها در دوره‌های مختلف و... باعث شده با افزایش قیمت لحظه‌ای در پیمان‌ها روبرو باشیم.

»

بند تعدیل در قراردادهای ساخت می‌تواند هم خوب باشد و هم بد. از یک طرف، این بندها در برابر افزایش غیرمنتظره هزینه‌ها از ضرر به پیمانکار جلوگیری می‌کنند، اما از طرف دیگر می‌توانند منجر به اختلاف و عدم اطمینان مالی شوند.

»

بند تعدیل، بسته به تغییرات در یک شاخص یا عامل خاص مانند هزینه‌های پروژه یا قیمت یک کالای خاص، تنظیم قیمت یا نرخ را فراهم می‌کند.

»

این بند از زیان‌های پیمانکار که ناشی از تورم یا نوسانات بازار است جلوگیری کرده و تضمین می‌کند که قیمت‌ها و نرخ‌ها به صورت منصفانه و معقول تعیین شوند و مانع از بروز اختلافات می‌شود.

»

بند تعدیل می‌تواند به عنوان یک ابزار مدیریت ریسک توسط هر دو طرف قرارداد استفاده شود. این بند باید فرمول یا شاخص مورد استفاده برای تعیین قیمت یا نرخ تعدیل شده و حداکثر مبلغی که می‌تواند تنظیم شود را مشخص کند.

»

۱. مسائل کلیدی در بندهای تعدیل

۱-۱. ابهام در تعاریف

برای جلوگیری از بروز اختلافات در قراردادها، ضروری است که تعاریف عوامل تاثیرگذار، فرمول‌های تعدیل و روش‌های محاسبه به صورت دقیق و روشن بیان شوند. عدم وضوح در مورد شمول هزینه‌ها در بندهای قرارداد، می‌تواند تفسیرهای متفاوتی را به همراه داشته باشد و به زیان یکی از طرفین قرارداد تمام شود.



۱-۲. تخصیص ریسک

برخی قراردادها به صراحت، غرامت پیمانکار را از شمول تعدیل خارج می‌کنند. این در حالی است که بندهای تعدیل معمولاً برای انتقال بخشی از ریسک‌های ناشی از تغییرات شرایط بازار از پیمانکار به کارفرما طراحی شده‌اند. با این وجود، میزان دقیق این انتقال ریسک اغلب به صورت مبهم بیان شده و می‌تواند منجر به اختلاف نظر جدی بین طرفین قرارداد در مواجهه با رویدادهای غیرمنتظره مانند اختلالات زنجیره تامین یا بلایای طبیعی شود.

۳-۱. پتانسیل سوء استفاده

پیمانکاران اغلب با پیش بینی افزایش قیمت های آتی در آینده، به منظور پوشش ریسک های احتمالی، پیشنهادهای اولیه خود را بالاتر از نرخ های معمول ارائه می دهند. از سوی دیگر، کارفرمایان نیز به دلیل نگرانی از افزایش بی رویه هزینه ها، ممکن است در برابر اعمال تعدیلات قانونی مقاومت کرده و این امر منجر به بروز اختلافات، طولانی شدن فرایند اجرای پروژه و حتی طرح دعاوی حقوقی شود.

۴-۱. تاثیر بر جریان نقدینگی پروژه

تعدیل های ناشی از افزایش هزینه های غیرمنتظره، می تواند فشار قابل توجهی بر بودجه و جریان نقدینگی پروژه وارد کند. عدم قطعیت در پیش بینی دقیق هزینه های آتی، برنامه ریزی مالی پروژه را با چالش جدی مواجه کرده و می تواند منجر به تخصیص ناکافی منابع مالی شود.



۱-۵. کاهش ریسک

برای به حداقل رساندن مشکلات احتمالی مرتبط با بندهای تعدیل، موارد زیر را در نظر بگیرید:



- **زبان روشن و جامع:** اطمینان حاصل کنید که بند قرارداد به طور واضح عوامل تاثیرگذار، فرمول‌های تعدیل و روش‌های محاسبه را تعریف می‌کند.
- **حدود معقول:** برای کنترل افزایش هزینه‌های ناشی از تعدیل، سقف مشخصی برای افزایش قیمت در نظر گرفته شود. این سقف، بر اساس شاخص‌های تورم و سایر عوامل مرتبط، تعیین خواهد شد.
- **بررسی منظم:** به طور دوره‌ای عوامل تاثیرگذار و فرمول‌های تعدیل را بررسی کنید تا مطمئن شوید که آنها شرایط بازار را به درستی منعکس می‌کنند.
- **مکانیسم‌های جایگزین تخصیص ریسک:** روش‌های دیگر برای مدیریت نوسانات هزینه‌ها مانند قراردادهای هزینه هدف یا قراردادهای حداکثر قیمت تضمین شده را بررسی کنید.
- **رویه‌های حل اختلاف:** مکانیسم‌های حل اختلاف واضح و کارآمد را برای رسیدگی به اختلافات مربوط به بندهای تعدیل در نظر بگیرید.

در صورتی که تغییرات در محدوده کار یا تاخیرهای ناشی از تصمیمات کارفرما، منجر به افزایش قابل توجه هزینه‌های پیمانکار شود و این افزایش هزینه‌ها مستند بوده و قابل اثبات باشد، پیمانکار می‌تواند درخواست تعدیل قرارداد را مطرح نماید.

۲. تأثیرات بند تعدیل بر هزینه‌های پروژه

وجود بندهای منع افزایش قیمت در قراردادها، به ویژه در پروژه‌هایی با پیچیدگی بالا و عدم قطعیت در محیط اجرایی، می‌تواند پیمانکاران را بر آن دارد تا پیشنهادهای اولیه خود را به منظور جبران ریسک‌های ناشی از تاخیرهای احتمالی، افزایش هزینه‌های مصالح و تجهیزات و سایر عوامل غیرقابل پیش‌بینی، افزایش دهند. این امر می‌تواند منجر به افزایش هزینه‌های کلی پروژه و ایجاد تنش در روابط بین کارفرما و پیمانکار شود. لذا، تدوین دقیق و جامع بندهای مربوط به تعدیل قیمت در قراردادها، با در نظر گرفتن شرایط خاص هر پروژه، می‌تواند به مدیریت بهتر ریسک‌ها و کاهش اختلافات کمک شایانی کند.

برخی قراردادها به طور خاص بیان می‌کنند که جبران خسارت پیمانکار مشمول تعدیل نمی‌باشد. مثالی از چنین عبارتی برای یک قرارداد سرجمع برای خدمات مهندسی، تأمین و مدیریت ساخت به شرح زیر است:

جبران خسارت، پرداخت و مالیات

با در نظر گرفتن خدمات مهندسی، تأمین و مدیریت ساخت انجام شده در اینجا، کارفرما به پیمانکار مبلغ (.....) دلار (مبلغ سرجمع برای خدمات) پرداخت خواهد کرد که مشمول تعدیل نمی‌باشد، مشروط به اضافات و تعدیلات یا کسرهایی که ممکن است به موجب موافقت‌نامه انجام شود.



پیمانکاران ممکن است در صورت بروز تأخیرهای منتسب به کارفرما، حق مطالبه جبران خسارت ناشی از افزایش غیرمنتظره هزینه‌های نیروی کار و مصالح را داشته باشند. برای اثبات این ادعا، مقایسه دقیق بین هزینه‌های برنامه‌ریزی شده در ابتدا و هزینه‌های واقعی متحمل شده، ضروری است. تحلیل روابط بین فعالیت‌ها، هزینه‌ها و زمان‌بندی پروژه، به عنوان ابزاری کلیدی، امکان ارزیابی دقیق ادعای پیمانکار را فراهم می‌آورد. در صورتی که برنامه‌ریزی پروژه بر اساس روش مسیر بحرانی (CPM یا Critical Path Method) انجام شده باشد، می‌توان با تحلیل تأثیر تأخیر بر مسیر بحرانی، مسئولیت ایجاد تأخیر را به دقت تعیین کرد. در مرحله بعدی، هزینه برنامه‌ریزی شده برای فعالیت‌هایی که تأخیر در آن‌ها قابل جبران است، با هزینه واقعی انجام شده برای این فعالیت‌ها مقایسه می‌شود.

در برخی موارد، این هزینه‌ها را می‌توان با شواهدی مبنی بر افزایش نرخ نیروی کار که در توافق‌نامه‌ها که به تفصیل شرح داده شده است، اثبات کرد. یکی دیگر از روش‌های اثبات موجود، استفاده از شاخص‌های کار و یا مصالح منتشر شده توسط دولت‌ها یا شرکت‌های مختلف است. تعدیل قرارداد، ابزاری ضروری برای حفظ پویایی و انعطاف‌پذیری در روابط قراردادی است. با پیش‌بینی دقیق و جامع مکانیزم‌های تعدیل در قرارداد، می‌توان از بروز اختلافات، کاهش ریسک‌ها و افزایش موفقیت پروژه‌ها اطمینان حاصل کرد.



“ در این مقاله به سوالات زیر پاسخ داده شده

۱. تعدیل قرارداد چیست و چرا در قراردادها پیش‌بینی می‌شود؟

۲. چه عواملی باعث می‌شود تا نیاز به تعدیل قرارداد ایجاد شود؟

