

مقاله

اطلاع‌رسانی (Notice): بند مهلکی در قراردادهای ساخت

ACEMI

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

در مدیریت پروژه‌های ساخت، قرارداد تنها یک سند رسمی نیست، بلکه نقشه راه تعاملات حقوقی، مالی و عملیاتی میان طرفین پروژه به‌شمار می‌آید (در این مقاله به نحوه راهبری قرارداد در مدیریت پروژه پرداخته شده است). بندهای قراردادی (Contract Clauses)، اگر به‌درستی درک، تفسیر و مدیریت نشوند، می‌توانند به شکست پروژه، آسیب به کسب‌وکار و حتی فروپاشی ساختارهای سازمانی منجر شوند. این بندها، علی‌رغم آن‌که در ظاهر ساده و کم‌اهمیت به‌نظر می‌رسند، ظرفیت ایجاد بحران‌های جدی را دارند. به همین دلیل، هر جزء از قرارداد نیازمند تحلیل دقیق و توجه ویژه است.

در این میان، یکی از مهم‌ترین و در عین حال چالش‌برانگیزترین بخش‌های قرارداد، بندهای اطلاع‌رسانی رسمی (Contractual Notices) است. این بخش‌ها، با وجود ظاهر ساده، اغلب به نقطه آغاز بحران‌های حقوقی، رد شدن ادعاهای مالی یا حتی توقف پروژه تبدیل می‌شوند (پیش‌تر در این مقاله به بندهای مشکل‌ساز در قراردادهای ساخت پرداخته شده است).

دلیل اصلی این مسئله، تفاوت جدی میان «دانستن وجود یک بند» و «درک دقیق الزامات اجرایی آن» است. اطلاع‌رسانی‌هایی که باید در قالب مشخص، زمان معین و به شیوه خاصی ارسال شوند، در صورت انجام ناقص یا اشتباه، می‌توانند منجر به از دست رفتن استحقاق پیمانکار یا بروز اختلافات حقوقی گسترده شوند. در ادامه، به بررسی چالش‌های اصلی مرتبط با اطلاع‌رسانی‌های قراردادی، ساختار ناکارآمد در برخی قراردادهای رایج و اهمیت درک جزئیات این بندها در موفقیت یا شکست پروژه‌ها خواهیم پرداخت (در این مقاله نیز ۱۸ چکلیست حیاتی در زمان نگارش قراردادهای ساخت ارائه شده است).

۱. پیچیدگی‌های نهفته در اجزای قرارداد

برای نمونه، انتخاب lag و activity در برنامه زمان‌بندی می‌تواند به مسائل حقوقی و فنی پیچیده‌ای منجر شود. درک صحیح این بندها و توانایی در تصمیم‌گیری درست درباره نحوه مواجهه با آن‌ها، دو فرایند اساسی اما متمایز از یکدیگر هستند. در گام نخست باید بندهایی که پتانسیل ایجاد چالش دارند شناسایی شوند و در گام بعدی بررسی امکان انجام اقدام اصلاحی در صورت عدم پیش‌بینی صریح در متن قرارداد است. در این مرحله، نقش تیم پروژه در واکنش به شرایط نیز باید مورد ارزیابی قرار گیرد.

- اطلاع‌رسانی رسمی: نقطه آغاز بسیاری از بحران‌ها

یکی از مهم‌ترین موضوعاتی که می‌تواند منشأ بحران در پروژه‌ها باشد، Notices یا اطلاع‌رسانی‌های رسمی قراردادی است. این اطلاع‌رسانی‌ها در قراردادهای دو دسته کلی تقسیم می‌شوند:

- **General Notices:** اطلاع‌رسانی‌های عمومی که کارفرما از طریق آن‌ها، الزام خود برای اعلام وضعیت (مانند تأیید، رد یا درخواست اصلاح) را مشخص می‌کند.

- **Detailed Notices:** اطلاع‌رسانی‌هایی که زمان‌بندی، شرایط و محتوای دقیق برای ارائه آن‌ها تعریف شده است. برای مثال، ارائه برنامه زمان‌بندی، اعلام ادعا پس از صدور Change Order یا واکنش به نظر اعلام‌شده از سوی کارفرما از جمله این موارد هستند.

در فرم‌های استاندارد بین‌المللی به‌ویژه قراردادهای همسان فیدیک، ساختار و فرایند مشخصی برای مدیریت اطلاع‌رسانی‌ها در نظر گرفته شده است. اما متأسفانه در قراردادهای رایج در ایران که اکثراً مبتنی بر شرایط عمومی پیمان (نشریه ۴۳۱۱) هستند، این بخش دارای کاستی‌های جدی از نظر ساختار و محتوا است.

۲. الزام به اعلام رسمی در ادعاهای قراردادی

در شرایطی که پیمانکار مستحق دریافت تمدید مدت (Extension of Time (EOT)) یا جبران مالی خسارت (Compensation) یا تغییرات (Variations) باشد، موظف است در بازه زمانی مشخص، اطلاع‌رسانی مربوطه را به کارفرما یا مشاور اعلام کند. این اطلاع‌رسانی، مبنای قانونی برای استحقاق (Entitlement) پیمانکار محسوب می‌شود.

پس از ارسال اطلاع رسانی اولیه، فرصت برای ارائه مستندات تکمیلی (Supplementary Documentation) فراهم می‌شود تا بتوان میزان تأثیر (Impact)، خسارت (Damage) و استحقاق (Entitlement) را اثبات کرد. این فرایند از مرحله اطلاع رسانی اولیه آغاز می‌شود و نقش مهمی در رسیدگی به دعاوی قراردادی ایفا می‌کند.

– الزامات قراردادی در خصوص اطلاع رسانی‌ها

در بسیاری از قراردادها، جزئیات دقیقی در خصوص اطلاع رسانی‌ها مشخص شده است، از جمله:

- بازه زمانی مجاز برای ارسال
- نحوه و قالب ارائه
- مرجع و نحوه ارسال اطلاع رسانی

۳. مقایسه الزامات زمان بندی اطلاع رسانی در قراردادهای فیدیک، AIA و نشریه ۴۳۱۱

یکی از مهم ترین الزامات در حوزه دعاوی قراردادی، **ارسال به موقع و صحیح اطلاع رسانی‌ها** است. قراردادهای حرفه‌ای و بین المللی مانند فیدیک (FIDIC) و AIA، چهارچوب‌های دقیق و زمان بندی شده‌ای برای این اطلاع رسانی‌ها تعریف کرده‌اند تا احتمال بروز ابهام و اختلاف به حداقل برسد. در مقابل، قراردادهای رایج در ایران، به ویژه **نشریه ۴۳۱۱ (شرایط عمومی پیمان)**، فاقد چنین صراحت و شفافیتی هستند که این مسئله، زمینه ساز مشکلات متعدد در مرحله رسیدگی به ادعاها می‌شود (در این مقاله نیز به **مقایسه قراردادهای همسان AIA و FIDIC** پرداخته شده است).

در مقایسه چهارچوب‌های قراردادی مختلف از نظر زمان بندی اطلاع رسانی‌ها، می‌توان به تفاوت‌های زیر اشاره کرد:

- **فیدیک (FIDIC):** برای ارسال اطلاع رسانی‌ها یک بازه زمانی مشخص ۲۸ روزه در نظر گرفته شده است. در مواردی که نیاز به ارائه مستندات تکمیلی وجود دارد، این بازه تا ۸۴ روز نیز قابل تمدید است.
- **AIA:** در این چارچوب، مهلت اطلاع رسانی‌ها معمولاً ۲۱ روز تعیین شده است.
- **شرایط عمومی پیمان (نشریه ۴۳۱۱):** در بسیاری از موارد بازه زمانی مشخصی برای اطلاع رسانی‌ها تعیین نشده و از عباراتی نظیر «بی‌درنگ» استفاده شده است که می‌تواند باعث ابهام در تفسیر زمان اقدام گردد.

همان‌طور که مشاهده می‌شود، استفاده از عباراتی مانند «فوراً» در شرایط عمومی پیمان ایران، نه تنها مبنای دقیقی برای سنجش رعایت یا عدم رعایت الزامات اطلاع رسانی به دست نمی‌دهد، بلکه زمینه بروز تفسیرهای متناقض، رد ادعاهای پیمانکار و ایجاد اختلافات حقوقی جدی را نیز فراهم می‌سازد (در این مقاله به **اهمیت تدوین قرارداد مناسب در مدیریت موفق پروژه‌ها** پرداخته شده است).

در چنین شرایطی، اگر پیمانکار در بازه زمانی کوتاه و مشخصی، اطلاع رسانی اولیه خود را به کارفرما یا مشاور اعلام نکند، ممکن است تمام استحقاق خود را برای دریافت تمدید مدت یا جبران خسارت از دست بدهد. این الزام، نه تنها یک ملاحظه حقوقی، بلکه بخشی حیاتی از **استراتژی مدیریت ریسک در پروژه** به شمار می‌آید (در این دوره به بحث **استراتژی مدیریت ریسک در طول چرخه حیات پروژه (بر اساس سندی از CMAA)** پرداخته خواهد شد).

بنابراین، فهم دقیق ساختار اطلاع رسانی در قرارداد، تحلیل الزامات زمانی و شکلی آن و مقایسه با قراردادهای مرجع بین المللی، می‌تواند از بسیاری از چالش‌های حقوقی و مالی در پروژه‌ها جلوگیری کند و مسیر موفقیت پروژه را هموارتر سازد.

جمع‌بندی اهمیت توجه به الزامات اطلاع‌رسانی قراردادی

در جمع‌بندی می‌توان گفت که موفقیت در مدیریت دعاوی قراردادی، به‌ویژه در پروژه‌های ساخت، تا حد زیادی وابسته به رعایت اصول اطلاع‌رسانی رسمی است. در این میان، دو محور کلیدی باید همواره به‌صورت دقیق و نظام‌مند مورد توجه تیم پروژه قرار گیرد:

۱. زمان‌بندی ارسال اطلاع‌رسانی‌ها

هرگونه تاخیر در اطلاع‌رسانی، حتی اگر از نظر فنی یا محتوایی موجه باشد، ممکن است از منظر حقوقی موجب سقوط حق پیمانکار در پیگیری ادعا شود. بسیاری از قراردادهای بین‌المللی، مهلت‌های مشخص و غیرقابل اغماضی برای این اطلاع‌رسانی‌ها تعیین کرده‌اند. نادیده گرفتن این بازه‌های زمانی، اولین گام در مسیر از دست رفتن استحقاق‌های قانونی است.

۲. نحوه ارسال و الزامات شکلی و محتوایی

اطلاع‌رسانی صرفاً یک پیام نیست، بلکه باید دارای فرمت مشخص، محتوای مستند، ارجاع دقیق به بندهای قراردادی باشد و از همه مهم‌تر، از مسیر رسمی تعیین‌شده در قرارداد ارسال شود. عدم تطابق با این الزامات، می‌تواند مشروعیت اطلاع‌رسانی را زیر سوال برده و موجب رد آن توسط کارفرما یا مراجع رسیدگی شود.

در صورت عدم رعایت هر یک از این دو محور، پروژه ممکن است با تبعات سنگین مالی، تاخیر در زمان‌بندی کلی یا حتی ورود به اختلافات و دعاوی حقوقی طولانی‌مدت مواجه شود. بنابراین، آشنایی کامل با مفاد بندهای اطلاع‌رسانی و پیاده‌سازی فرایندهای منظم برای اجرای آن‌ها، نه یک توصیه، بلکه ضرورتی راهبردی برای موفقیت در پروژه‌های ساخت است.

سوالاتی که در این مقاله به آن پاسخ داده شده است

۱. در اطلاع‌رسانی‌های قراردادی، چرا الزامات زمانی نادیده گرفته شده‌اند و حق پیمانکار از دست رفته است؟
۲. چگونه بدون ارسال اطلاع‌رسانی در قالب و مسیر رسمی، انتظار تأیید ادعا حفظ شده است؟
۳. چه تدابیری اتخاذ شده است تا تفسیر مبهم عباراتی مانند «فوراً» به رد کامل ادعا منجر نشود؟

جایگاه این مبانی در آموزش‌های موسسه ACEMI

در نقشه راه جامع مدیریت ساخت موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور، در سطح مهارت‌های سخت دوره‌هایی با عنوان "استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران پروژه" و "استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران قرارداد" ارائه شده است که به شکلی جامع و تخصصی به آموزش استراتژی مدیریت قرارداد در صنعت ساخت می‌پردازد. باید توجه داشت که دوره‌های "برنامه ریزی، زمان‌بندی، ارزیابی و کنترل پروژه" و "مدیریت یکپارچه مدیریت مالی، حسابداری و هزینه" و "فرایند جامع مدیریت اسناد و مدارک" و "فرایند جامع آنالیز تاخیرات در پروژه (تدوین لایحه تاخیرات جامع)" و "مدیریت ادعا (کلیم) و اختلافات در طول چرخه حیات پروژه" پیشنهاد می‌شود. همچنین 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	

