

مقاله



خسارات وارده به پیمانکاران در صنعت ساخت

ACEMI

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

پروژه‌های صنعت ساخت به دلیل پیچیدگی‌های ذاتی و عوامل غیرقابل پیش‌بینی مانند تاخیرات، تغییرات در محدوده کار یا شرایط غیرمنتظره، ممکن است برای پیمانکاران خسارات مالی به همراه داشته باشند. این خسارات اغلب ناشی از قصور کارفرما، نقص در نقشه‌ها یا شرایط پیش‌بینی نشده هستند. برای جبران این خسارات، پیمانکاران باید آن‌ها را به درستی شناسایی، محاسبه و مستند کنند. این مقاله به بررسی انواع خسارات قابل جبران شامل خسارات نیروی کار، تاخیر، تجهیزات و مصالح پرداخته و روش‌های محاسبه آن‌ها را با زبانی ساده و روان توضیح می‌دهد (در این مقاله به [چالش‌های بندهای جبران خسارت و پرداخت در قراردادهای ساخت](#) پرداخته شده است).

پس از انتخاب روش جبران خسارات، پیمانکار باید خسارات خود را به دقت محاسبه کند. هزینه‌های قابل جبران معمولاً شامل هزینه‌های نیروی کار، مصالح، تجهیزات و بالاسری هستند. این هزینه‌ها ممکن است از تاخیرات، تغییرات در محدوده کار یا شرایط غیرمنتظره مانند نقص در نقشه‌ها یا دستورات کار میدانی ناشی شوند. سایر هزینه‌های قابل جبران شامل افزایش هزینه‌ها، سود ازدست‌رفته و هزینه‌های حقوقی هستند که باید با مستندات دقیق پشتیبانی شوند (برای آشنایی بیشتر با علل اختلافات میان کارفرما و پیمانکار به مقاله [کاهش بی‌اعتمادی و تضاد بین کارفرما و پیمانکار](#) مراجعه کنید).

۱. خسارات نیروی کار

خسارات نیروی کار تنها در صورتی قابل جبران هستند که ناشی از قصور کارفرما باشند، مانند نقص در نقشه‌ها، تغییرات غیرمنتظره یا دستورات کار میدانی. این قصور ممکن است هزینه‌هایی مانند اضافه‌کاری، کاهش بهره‌وری یا افزایش دستمزدها را به پیمانکار تحمیل کند. این خسارات در دسته‌بندی‌های زیر قرار می‌گیرند:

– **اضافه‌کاری:** شامل ساعات کاری اضافی برای انجام کارهای خارج از محدوده قرارداد است که اغلب از شرایط متفاوت محل پروژه یا تغییرات مستقیم و غیرمستقیم ناشی می‌شود.

– **کاهش بهره‌وری:** به دلیل تاخیرات، تغییرات متعدد در محدوده کار، تأثیرات تجمعی یا اضافه‌کاری ایجاد می‌شود.

– **افزایش هزینه‌های نیروی کار:** زمانی رخ می‌دهد که تاخیرات قابل جبران، پیمانکار را مجبور به اجرای کار در دوره‌ای با دستمزدهای بالاتر کند.

ساعات کاری اضافی معمولاً از شرایط غیرمنتظره محل پروژه، نقص در نقشه‌ها یا دستورات کار میدانی ناشی می‌شوند. اگر پیمانکار سوابق دقیقی از ساعات کاری اضافی جدا از کارهای اصلی ثبت کند، این سوابق برای اثبات خسارات کافی هستند. اسناد دستور تغییر، دستورات کار میدانی یا حساب‌های اجباری معمولاً این هزینه‌ها را پوشش می‌دهند. کاهش بهره‌وری نیز ممکن است از تاخیرات یا تغییرات متعدد ناشی شود که با مستندات معاصر قابل اثبات است. افزایش هزینه‌های نیروی کار زمانی رخ می‌دهد که تاخیرات، اجرای کار را به دوره‌ای با نرخ‌های دستمزد بالاتر منتقل کند (برای آشنایی بیشتر با تاخیرات پیمانکار به مقاله [تاخیرات ناشی از قصور پیمانکار](#) مراجعه کنید).



۲. خسارات تاخیر

خسارات تاخیر شامل هزینه‌های بالاسری پروژه و سازمان است که به دلیل طولانی‌تر شدن مدت پروژه ایجاد می‌شوند. بالاسری پروژه شامل هزینه‌های غیرمستقیم مانند تجهیزات، حقوق کارکنان، اجاره ماشین‌آلات، تاسیسات و سایر هزینه‌های مرتبط با محل پروژه است. این هزینه‌ها با سوابق تجاری پیمانکار مانند گزارش‌های تجهیزات، حقوق کارکنان و هزینه‌های تاسیسات قابل اثبات هستند. هزینه‌های بالاسری پروژه مستقیماً به قرارداد مربوطه تخصیص داده می‌شوند و بسته به حجم پروژه متفاوت‌اند. برای مثال، این هزینه‌ها در پروژه‌ای ۱۰۰,۰۰۰ دلار کمتر از پروژه‌ی ۱,۰۰۰,۰۰۰ دلار هستند. همچنین، این هزینه‌ها در مراحل مختلف پروژه تغییر می‌کنند؛ مثلاً در مراحل اولیه کمتر و در دوره‌های اوج فعالیت، به‌ویژه با حضور همزمان چند پیمانکار جزء یا بروز مشکلات، بیشتر هستند.

مقدار کلی هزینه‌های بالاسری پروژه به تعداد روزهای لازم برای تکمیل پروژه بستگی دارد. این هزینه‌ها روزانه تحمیل می‌شوند و حتی در شرایطی مانند آب‌وهوای بد، اعتصاب یا تعلیق کار که میزان کار انجام‌شده را کاهش می‌دهند، به‌طور قابل توجهی کاهش نمی‌یابند. هر روز اضافی برای تکمیل پروژه، هزینه‌های بالاسری پروژه را افزایش می‌دهد. برای کارهای تغییر یافته که منجر به تاخیر نمی‌شوند، هزینه‌های بالاسری پروژه معمولاً به‌صورت درصد افزایشی از هزینه‌های مستقیم کار محاسبه می‌شوند. در صورت تاخیرات قابل جبران، هزینه‌های بالاسری پروژه با محاسبه نرخ روزانه بالاسری تعیین می‌شوند. این نرخ از تقسیم کل هزینه‌های بالاسری پروژه بر تعداد روزهای پروژه به دست می‌آید. مقدار ادعای بالاسری پروژه برابر است با نرخ روزانه ضرب در تعداد روزهای تاخیر (برای آشنایی بیشتر با ادعاهای پیمانکار در قراردادهای EPC به مقاله [دلایل ادعاهای پیمانکاران در قراردادهای EPC](#) مراجعه کنید).

بالاسری سازمان شامل هزینه‌هایی است که برای همه قراردادهای پیمانکار صرف می‌شود و نمی‌توان آن‌ها را به پروژه خاصی مرتبط کرد. این هزینه‌ها معمولاً به نسبت ارزش هر پروژه تخصیص می‌یابند و شامل حقوق مدیران و کارکنان دفتری، هزینه‌های حقوقی و حسابداری، اجاره، استهلاک، لوازم دفتری، پست، کتاب‌ها و مجلات، مالیات، بیمه، تاسیسات، تلفن، خودرو، سفر، تبلیغات، استخدام، آموزش، پردازش داده‌ها، هزینه‌های عمومی و اداری، بهره‌وام‌ها و سایر هزینه‌های مالی هستند. برخی هزینه‌ها مانند هزینه‌های تفریحی ممکن است طبق قرارداد غیرقابل جبران باشند.

۳. خسارات تجهیزات صنعت ساخت

خسارات تجهیزات زمانی قابل جبران هستند که تجهیزات اضافی برای کارهای تغییر یافته یا اضافه‌کاری مورد نیاز باشد یا تجهیزات اصلی به دلیل تاخیرات، چه در حالت فعال و چه غیرفعال، برای مدت طولانی‌تر در پروژه بمانند. برای محاسبه این خسارات، تعداد ساعات

استفاده اضافی و هزینه هر ساعت محاسبه می‌شود. این محاسبات باید با مستندات دقیق مانند گزارش‌های استفاده از تجهیزات پشتیبانی شوند (در این مقاله به [جبران خسارت بدون مستندات دقیق](#) پرداخته شده است).

۴. خسارات مصالح

خسارات مصالح معمولاً ساده‌ترین بخش محاسبات هستند و بر اساس تغییرات در مقدار و قیمت مصالح محاسبه می‌شوند. تفاوت‌های مقداری با مقایسه مقدار مصالح دائمی (مانند بتن، فولاد، چوب، آجر یا لوله) در نقشه‌های مناقصه با مقادیر واقعی یا مورد نیاز برای کارهای تغییر یافته تعیین می‌شوند. قیمت معمولاً مبلغ پرداخت شده برای مقدار اضافی است. برای مصالح حذف شده یا جایگزین شده، باید اعتباری به ارزش ادعا اختصاص یابد، مگر اینکه پیمانکار نتواند آن‌ها را بازگرداند یا دفع کند. اگر مصالح جایگزین گران‌تر باشند، ادعا بر اساس تفاوت قیمت محاسبه می‌شود (در این مقاله به [نحوه محاسبه خسارت پیمانکار در دعاوی صنعت ساخت](#) پرداخته شده است).

جمع‌بندی خسارات وارده به پیمانکاران در صنعت ساخت

پیمانکاران در صنعت ساخت ممکن است به دلیل تاخیرات، تغییرات در محدوده کار یا شرایط غیرمنتظره متحمل خسارات قابل جبران شوند. خسارات نیروی کار شامل اضافه‌کاری، کاهش بهره‌وری و افزایش دستمزدها هستند که با سوابق معاصر قابل اثبات‌اند. خسارات تاخیر شامل هزینه‌های بالاسری پروژه و سازمان بوده و به صورت روزانه محاسبه می‌شوند. خسارات تجهیزات بر اساس ساعات استفاده اضافی و نرخ‌های مربوطه تعیین می‌شوند، در حالی که خسارات مصالح بر اساس تغییرات مقداری و قیمتی محاسبه می‌شوند. برای موفقیت در ادعاها، پیمانکاران باید سوابق دقیقی از هزینه‌ها و مستندات مرتبط با تغییرات و تاخیرات نگهداری کنند. این رویکرد نه تنها اثبات خسارات را تسهیل می‌کند، بلکه موقعیت پیمانکار را از نظر قانونی و مالی تقویت می‌کند (برای آشنایی بیشتر با مدیریت ادعا به مقاله [مدیریت ادعا: پیشگیری از بروز ادعاها \(از دید پیمانکاران\)](#) مراجعه کنید).

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. خسارات قابل جبران پیمانکاران صنعت ساخت چه مواردی هستند؟
۲. چگونه خسارات نیروی کار محاسبه می‌شوند؟
۳. خسارات تاخیر چگونه تعیین می‌شوند؟
۴. روش محاسبه خسارات تجهیزات صنعت ساخت و ادعاهای مصالح چیست؟

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](#)" پیشنهاد 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] Damages Incurred by Construction Contractors: Part 1, 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	

