

مقاله

بالاسری و سود پیمانکار در تغییرات قراردادی - راهنمای AIA

ACEMI

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

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. فوق العاده چه هزینه‌هایی را پوشش می‌دهد و چه هزینه‌هایی را شامل نمی‌شود؟
۲. چگونه بالاسری، نیروی کار و سود پیمانکار در مبلغ کل قرارداد و تعدیل لحاظ می‌شوند؟
۳. درک نادرست فوق العاده چه پیامدهایی برای پیمانکار و کارفرما دارد؟

در بسیاری از قراردادهای صنعت ساخت، اصطلاح «فوق العاده» (Allowance) به گونه‌ای استفاده می‌شود که گویی مفهومی بدیهی و بدون ابهام است؛ در حالی که همین بند به ظاهر ساده، یکی از منشأهای اصلی سوء تفاهم‌های قراردادی، اختلافات مالی و حتی دعاوی پرهزینه میان کارفرما و پیمانکار محسوب می‌شود. پرسش کلیدی اینجاست:

فوق العاده دقیقاً چه هزینه‌هایی را پوشش می‌دهد و چه هزینه‌هایی را نه؟ آیا بالاسری و سود پیمانکار جز آن است یا باید در جای دیگری دیده شود؟ و مهم‌تر از همه، در زمان تعدیل مبلغ قرارداد، مبنای محاسبه چیست؟

درک نادرست از مفهوم فوق العاده، می‌تواند باعث شود پیمانکار بخشی از هزینه‌های واقعی خود را از دست بدهد یا کارفرما با تعدیل‌هایی فراتر از انتظار مواجه شود. از این رو، شناخت دقیق جایگاه Allowance در ساختار مبلغ کل قرارداد و نحوه برخورد با آن بر اساس اسناد استاندارد مانند AIA A201®-2017، نه یک موضوع تئوریک، بلکه ضرورتی عملی در مدیریت قراردادهای صنعت ساخت است (در این مقاله به معرفی موسسه معماران آمریکا (AIA) پرداخته شده است)

اصطلاح **فوق العاده (Allowance)** در قراردادهای صنعت ساخت بسیار رایج است، اما شاید بسیاری ندانند دقیقاً منظور از آن چیست. به طور ساده، فوق العاده مبلغی است که برای هزینه اقلام یا خدماتی در نظر گرفته می‌شود که در زمان ارائه پیشنهاد یا مناقصه، نمی‌توان مقدار دقیق آن را مشخص کرد. این موضوع معمولاً زمانی رخ می‌دهد که کارفرما هنوز تصمیم نهایی درباره سطح کیفیت، نوع اتمام یا جزئیات خاص پروژه نگرفته باشد، یا پیش‌بینی می‌شود که تغییراتی پس از مناقصه ایجاد شوند.

فوق العاده‌ها به پیمانکار این امکان را می‌دهند که بدون تاخیر در ارائه پیشنهاد، هزینه تقریبی اقلام نامشخص را در برآوردهای خود وارد کند. سپس، پس از مشخص شدن جزئیات و دریافت اطلاعات دقیق‌تر، این مبلغ اصلاح می‌شود تا با واقعیت هزینه‌ها مطابقت داشته باشد. به این ترتیب، فوق العاده‌ها نقش مهمی در برنامه‌ریزی بودجه و مدیریت مالی پروژه ایفا می‌کنند و به پیش‌بینی هزینه‌ها کمک می‌کنند تا ریسک‌های مالی کاهش یابند.

در اسناد قراردادی AIA A201®-2017، شرایط عمومی قراردادهای ساخت، بخش ۸.۳ به موضوع فوق العاده‌ها (Allowances) می‌پردازد (در این مقاله به راهنمای جامع مدیریت قرارداد و انواع قراردادهای پروژه‌های ساخت پرداخته شده است). به طور مشخص، A201 بیان می‌کند که:

۱.۸.۳. پیمانکار موظف است تمام فوق العاده‌های ذکر شده در اسناد قرارداد را در مبلغ کل قرارداد وارد کند. اقلامی که تحت پوشش فوق العاده‌ها هستند، باید به مبلغ مشخص شده و توسط اشخاص یا نهادهایی که کارفرما تعیین می‌کند تأمین شوند، اما پیمانکار ملزم به استخدام اشخاص یا نهادهایی نیست که نسبت به آن‌ها دلایل موجهی برای مخالفت داشته باشد.

۲.۸.۳. مگر آن که در اسناد قرارداد به نحو دیگری مقرر شده باشد؛ به عنوان مثال:

۱. فوق العاده‌ها باید هزینه‌های مصالح و تجهیزات تحویل شده در محل پروژه توسط پیمانکار را پوشش دهند و شامل تمام مالیات‌های مربوط نیز باشند، با کسر تخفیف‌های تجاری قابل اعمال.
۲. هزینه‌های پیمانکار برای تخلیه و جابه‌جایی در محل پروژه، نیروی کار، هزینه‌های نصب، بالاسری، سود و سایر هزینه‌های مرتبط با مبالغ فوق العاده مشخص شده باید در مبلغ کل قرارداد منظور شوند، اما در خود فوق العاده‌ها محاسبه نمی‌شوند؛ و

۳. هرگاه هزینه‌ها بیشتر یا کمتر از مبالغ فوق‌العاده باشد، مبلغ کل قرارداد باید مطابق با دستور تغییر (Change Order) تعدیل شود (در این مقاله به [راهنمای جامع مدیریت تغییرات در صنعت ساخت](#) پرداخته شده است). مبلغ دستور تغییر باید شامل موارد زیر باشد:

- تفاوت بین هزینه‌های واقعی و مبالغ فوق‌العاده طبق بند ۱.۲.۸.۳، و

- تغییرات در هزینه‌های پیمانکار طبق بند ۲.۲.۸.۳.

۳.۸.۳. مصالح و تجهیزات تحت پوشش یک فوق‌العاده باید توسط کارفرما با سرعت معقول و به موقع انتخاب شوند. طبق A201، فوق‌العاده‌ها هزینه‌های پیمانکار برای مصالح و تجهیزات تحویل‌شده در محل پروژه و همچنین تمام مالیات‌های لازم را شامل می‌شوند، با کسر تخفیف‌های تجاری. هزینه‌های بالاسری پیمانکار، مانند هزینه‌های تخلیه و جابه‌جایی در کارگاه، نیروی کار و نصب، از فوق‌العاده مستثنی هستند، اما باید در مبلغ کل قرارداد لحاظ شوند.

بر اساس بند ۳.۲.۸.۳، هزینه واقعی پیمانکار با مبلغ فوق‌العاده مقایسه می‌شود. در صورتی که بین هزینه واقعی پیمانکار و مبلغ فوق‌العاده تفاوت وجود داشته باشد، مبلغ کل قرارداد مطابق با آن تعدیل می‌شود. به عبارت دیگر، فوق‌العاده نقش مبلغ موقت (Placeholder) را در مبلغ کل قرارداد ایفا می‌کند تا زمانی که هزینه‌های واقعی توسط پیمانکار انجام شود.

علاوه بر مرحله مناقصه، فوق‌العاده‌ها معمولاً در مرحله ساخت نیز مشاهده می‌شوند. به عنوان مثال، فرض کنید بخشی از کار پیمانکار شامل نصب کف پوش باشد. از آنجایی که این بخش از کار مشخص است، پیمانکار می‌تواند هزینه‌های تخلیه، جابه‌جایی، نصب و سایر هزینه‌های مرتبط با کف پوش را به عنوان بخشی از پیشنهاد یا مناقصه خود محاسبه کند. با توجه به مبلغ فوق‌العاده، بالاسری و سود نیز قابل محاسبه هستند این موارد پیش‌تر در مبلغ کل قرارداد لحاظ شده‌اند و تنها مورد نامشخص، هزینه خود کف پوش است که همان مبلغ فوق‌العاده را تشکیل می‌دهد.

هنگامی که کف پوش برای پروژه خریداری شد، پیمانکار باید روند مناسب دستور تغییر را برای تعدیل مبلغ کل قرارداد دنبال کند. اگر هزینه کف پوش بیش از مبلغ فوق‌العاده باشد، مبلغ کل قرارداد توسط دستور تغییر تعدیل می‌شود، به گونه‌ای که تفاوت قیمت و تغییرات در هزینه‌های پیمانکار را منعکس کند (در این مقاله به [نحوه‌ی جبران آثار ناشی از افزایش قیمت ارز در پیمان‌های فاقد تعدیل](#) پرداخته شده است).

جمع‌بندی بالاسری و سود پیمانکار در تغییرات قراردادی

بر اساس الزامات مندرج در سند AIA A201®-2017، فوق‌العاده‌ها نه یک ردیف مستقل از هزینه‌های پیمانکار، بلکه مبالغ موقتی هستند که برای پوشش هزینه اقلام یا خدماتی در نظر گرفته می‌شوند که در زمان مناقصه یا ارائه پیشنهاد، امکان تعیین دقیق آن‌ها وجود ندارد. این مبالغ باید از ابتدا در مبلغ کل قرارداد لحاظ شوند، اما ماهیت آن‌ها تا زمان تحقق هزینه واقعی، موقتی و قابل تعدیل است.

مطابق این سند، فوق‌العاده‌ها صرفاً هزینه مصالح و تجهیزات تحویل‌شده در محل پروژه و مالیات‌های مربوطه را پوشش می‌دهند و هزینه‌های بالاسری، نیروی کار، نصب، جابه‌جایی و سود پیمانکار جز فوق‌العاده محسوب نمی‌شوند؛ با این حال، این هزینه‌ها باید از ابتدا در مبلغ کل قرارداد دیده شده باشند. در زمان تحقق هزینه واقعی، تفاوت میان مبلغ فوق‌العاده و هزینه انجام‌شده، از طریق دستور تغییر منجر به تعدیل مبلغ کل قرارداد خواهد شد.

بنابراین، فوق‌العاده نه ابزار انتقال ریسک به پیمانکار است و نه مجوزی برای افزایش کنترل‌نشده هزینه‌ها، بلکه سازوکاری قراردادی برای مدیریت عدم قطعیت در زمان مناقصه است. استفاده صحیح از این مفهوم، مستلزم شفافیت در اسناد قرارداد،

انتخاب به موقع اقلام توسط کارفرما و درک دقیق نقش فوق العاده در ساختار مالی پروژه است؛ در غیر این صورت، همین بند به ظاهر ساده می تواند به یکی از پیچیده ترین نقاط اختلاف در طول اجرای پروژه تبدیل شود.

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش های موسسه ACEMI

راهبری قرارداد یک فرایند حیاتی است که اغلب در مدیریت پروژه نادیده گرفته می شود، اما نقشی اساسی در موفقیت هر پروژه ایفا می کند. راهبری قرارداد شامل نظارت و مدیریت قراردادهای بین ذی نفعان پروژه، از جمله کارفرما، پیمانکاران و سایر ذی نفعان است. این فرایند اطمینان می دهد که همه افراد درگیر در پروژه از مسئولیت ها و تعهدات خود آگاه هستند و پروژه به موقع، در چهارچوب بودجه و به رضایت تمامی ذی نفعان تکمیل می شود. به همین دلیل، در موسسه ACEMI دوره ی استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران پروژه تدوین شده است. دوره ای که نه تنها برای مدیران و کارشناسان امور قرارداد یک الزام تلقی می گردد، بلکه به دلیل توجه ویژه به ساختارهای مدیریت پروژه ای، مدیران پروژه نیز باید به یادگیری این مبانی اقدام نموده تا بتوانند از یک مزیت رقابتی بزرگ با فراگیری ساختاری نوین در کشور بهره مند گردند.

[1] Contractor's Overhead and Profit on Deductive and Net Increase Change Orders: AIA Guidelines, learn.aiacontracts.com.

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	

