

مقاله



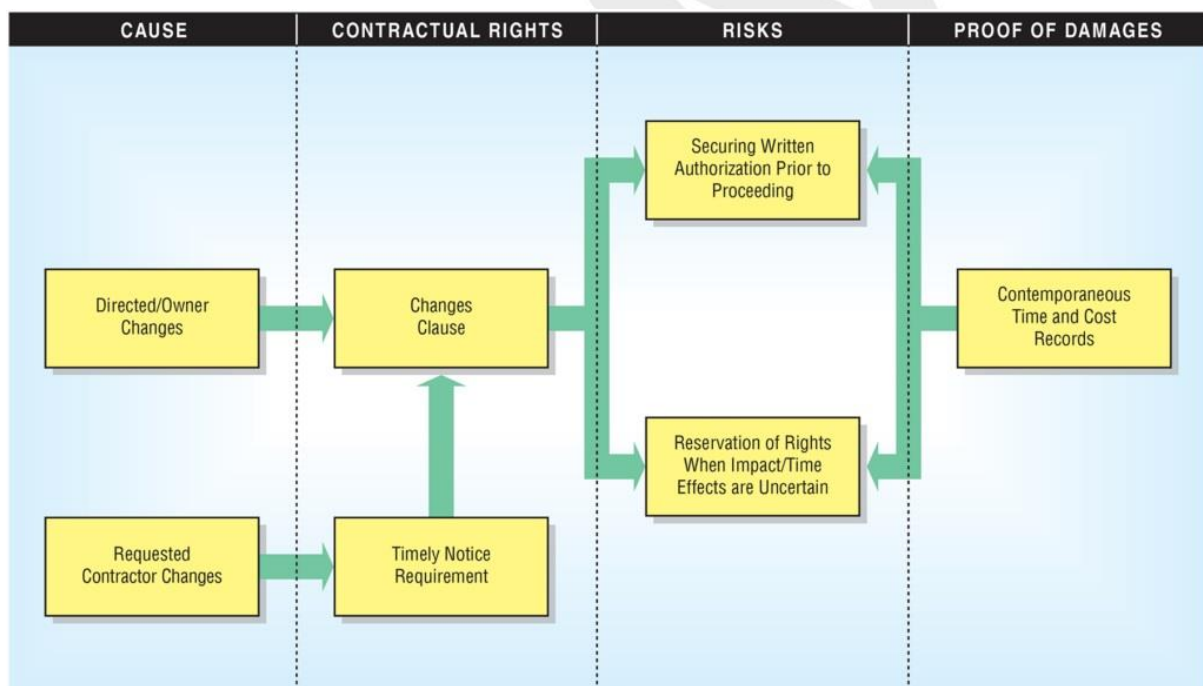
تغییر ابلاغی (Directed Change) چیست؟

ACEMI

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

اجرای کار اضافه در یک پروژه ساخت زمانی وظیفه‌ای ساده برای مشاور یا طراح مقیم بود. اما در حال حاضر این سادگی دیگر وجود ندارد. پیمانکاران و پیمانکاران جزء به طور فزاینده‌ای از انجام کار اضافه بدون اطمینان کامل از پرداخت تمام هزینه‌های مستقیم و اثرگذار خودداری می‌کنند. در غیاب چنین اطمینانی، آن‌ها اصرار دارند که کار اضافه با حفظ حق دریافت هزینه‌ها و زمان اضافی در صورت لزوم انجام شود. از سوی دیگر، کارفرمایان و مشاوران/طراحان نیز به همان اندازه از صدور دستور کار اضافه تا عدم اثبات جنبه‌های مالی و زمانی خودداری می‌کنند. در چنین فضایی، فرایند کار اضافه/دستور تغییر در پروژه‌های ساخت به بستری برای اختلاف تبدیل شده است (در این مقاله به فرایند جامع مدیریت دستور تغییر (Change Order) پرداخته شده است). در این مقاله به بررسی بندهای تغییرات و اشتباهات رایجی که منجر به اختلافات می‌شوند، پرداخته شده است.

تغییر ابلاغی به تغییری گفته می‌شود که توسط کارفرما به صورت رسمی و یک‌طرفه به پیمانکار اعلام می‌شود. این تغییر ممکن است در محدوده کاری، مشخصات فنی، زمان‌بندی یا سایر الزامات پروژه اعمال شود و پیمانکار موظف به اجرای آن است، حتی اگر با زمان و هزینه اجرای کار موافق نباشد. در این حالت، پیمانکار باید تغییر را اجرا کرده و در عین حال مستندات لازم برای درخواست جبران خسارت (هزینه‌ها یا تمدید مدت) را مطابق قرارداد ارائه دهد. هدف از تغییر ابلاغی، اطمینان از پیشرفت پروژه با اعمال اصلاحات ضروری بدون تأخیر در روند اجراست.



شکل ۱. فرایند تغییر ابلاغی

بندهای قراردادی معمولاً الزام می‌کنند که دستورات تغییر به صورت مکتوب باشند و اطلاع‌رسانی به موقع انجام شود. در این فرایند، اقدامات رایجی در پروژه‌های ساخت وجود دارد که اغلب منجر به اختلاف و چالش می‌شود:

- پیمانکار به کارفرما اطلاع نمی‌دهد که کار انجام شده به عنوان "کار اضافه" محسوب می‌شود.
- کارفرما دستور تغییر مکتوبی برای پوشش "کار اضافه" صادر نمی‌کند.
- پیمانکار دستور تغییر را می‌پذیرد بدون اینکه حق درخواست زمان یا هزینه‌های تأثیرگذار اضافی را برای خود محفوظ نگه دارد.

۱. بندهای قراردادی مربوط به تغییرات

در هر پروژه ساخت، شرایط یا تغییراتی ممکن است به وجود آید که در اسناد اولیه قرارداد پیش‌بینی نشده باشد. این تغییرات شامل موارد زیر می‌شوند:

- اشتباهات و نواقص در نقشه‌ها و مشخصات؛
- تغییراتی که توسط نهادهای نظارتی اعمال می‌شود؛
- تغییرات جزئی در طراحی؛
- افزایش یا کاهش در مقادیر کار؛
- عوامل مؤثر بر زمان تکمیل یا روش و شیوه اجرای کار.

"Change" به معنای تغییر کارهایی است که در قرارداد وجود دارند اما "کار اضافه" به مواردی از کار اطلاق می‌شود که در قرارداد اولیه لحاظ نشده‌اند. هر دو مورد، یعنی تغییرات و کارهای اضافه منجر به تغییرات در قرارداد می‌شوند.

گسترده‌گی تغییرات در فرایند ساخت از دید تدوین‌کنندگان قراردادهای ساخت پنهان نمانده است. امروزه تقریباً تمام قراردادهای ساخت، از جمله شرایط عمومی رایج و پرکاربرد مؤسسه معماران آمریکا (AIA)، قراردادهای استاندارد انجمن پیمانکاران اصلی آمریکا (AGC)، قراردادهای دولتی ایالات متحده و همچنین قراردادهای ساخت خصوصی، وقوع تغییرات را پیش‌بینی کرده و با گنجانیدن نوعی بند تغییرات، روش‌هایی را برای اجرای آن تعیین می‌کنند.

بند تغییرات در یک قرارداد معمولاً یک رویه رسمی را تعیین می‌کند که منجر به دستور تغییر مکتوبی می‌شود. این دستور تغییر ماهیت دقیق کار جدید و متفاوتی که باید انجام شود و همچنین نحوه جبران هزینه را مشخص می‌کند. این فرایند اغلب با درخواست تغییر طراحی یا یک ارتباط مشابه از سوی مشاور آغاز می‌شود که پیمانکار را از نیاز به تغییر طراحی مطلع می‌سازد.

درخواست تغییر طراحی باید کار جدید و متفاوت را تعریف، جزئیات آن را مشخص و توضیح دهد و پیشنهاد هزینه برای اجرای آن کار را درخواست کند. پیمانکار موظف است به سرعت با ارائه پیشنهادی به صورت سرجمع پاسخ دهد که شامل کار پیمانکار و پیمانکاران جزء (همراه با سود و هزینه‌های بالاسری مناسب) و درخواست تمدید مدت مورد نیاز باشد.

بند تغییرات موردنظر ممکن است پیش‌بینی کند که جبران هزینه‌ها بر اساس قیمت‌های واحد توافق شده (در صورت انطباق با کار) یا بر اساس "زمان و مصالح" باشد که در این صورت ممکن است نیازی به ارائه برآورد یا پیشنهاد از سوی پیمانکار نباشد. وجود بند تغییرات در قرارداد مزایای قابل توجهی دارد، از جمله فراهم کردن انعطاف‌پذیری بیشتر با امکان ایجاد تغییرات بدون نیاز به انعقاد قرارداد جدید برای هر اضافه، حذف، یا بازنگری در پروژه. این بند همچنین اجازه می‌دهد تا برنامه‌ها و مشخصات تعدیل شده و کارهایی که مشاور و کارفرما قصد دارند پیمانکار انجام دهد، بدون نقض الزامات قراردادی شفاف‌سازی شوند. علاوه بر این، مکانیزم دستور تغییر، پیمانکار را تشویق می‌کند تا تغییرات سودمند را پیشنهاد دهد، زیرا می‌داند برای کار اضافه انجام‌شده ممکن است تعدیل قیمت دریافت کند.

با استفاده مؤثر از این بند، کارفرمایان (و پیمانکاران) می‌توانند به شرایط پیش‌بینی نشده پاسخ دهند بدون اینکه خطر نقض قرارداد یا نیاز به بازنگری قرارداد جدید وجود داشته باشد. با این حال، حق کارفرما برای اصلاح قرارداد با دو محدودیت اساسی مواجه است:

- اصلاح نباید به تغییر بنیادین قرارداد منجر شود.
- در صورت تأثیر تغییرات بر هزینه‌ها، برنامه زمان‌بندی، یا هر دو، پیمانکار مستحق دریافت جبران خسارت خواهد بود.

بندهای تغییرات همچنین باعث کاهش پیش‌بینی‌های احتمالی در مناقصات رقابتی و در نتیجه کاهش هزینه کلی برای کارفرما می‌شوند (در این مقاله به ۵ توصیه کلیدی برای جلوگیری از اختلاف در زمان دستور تغییر (Change Orders) پرداخته شده است).

به طور کلی، قراردادهای بدون رضایت همه طرفین قابل اصلاح نیستند. اما بندهای تغییرات در قرارداد ممکن است به یک طرف، یعنی کارفرما، اجازه دهند تا برای پاسخ به شرایط متغیر در طول اجرای قرارداد، آن را اصلاح کند. حق کارفرما برای اعمال تغییرات یا دستور کارهای اضافی بر اساس متن بند مربوطه و قوانین ایالت یا کشوری که قرارداد در آن اجرا می‌شود تعیین می‌گردد.

در حالی که بیشتر بندهای تغییرات به کارفرما یا نماینده‌اش اجازه می‌دهند که تغییر را بدون رضایت پیمانکار آغاز کنند، دستور تغییر عموماً باید به صورت مکتوب باشد و باید در چارچوب کلی قرارداد باقی بماند تا از تبدیل آن به "تغییر خارج از محدوده قرارداد" جلوگیری شود (در این ویدئو به اهمیت تغییر اولویت اجرای کار (Out of Sequence) توسط پیمانکار از نگاه قراردادی پرداخته شده است).

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. تغییر ابلاغی (Directed Change) چیست؟
۲. بندهای قراردادی مربوط به تغییرات چه مواردی هستند؟
۳. فرایند تغییر ابلاغی به چه صورت است؟

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 است. 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] long-intl.com/Directed Change: Changes Clauses and Disputes in Contracts.

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	

