

مقاله



راهنمای جامع مدیریت قرارداد و انواع قراردادهای پروژه‌های ساخت

ACEMI

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

پروژه‌های صنعت ساخت به‌طور ذاتی از پیچیدگی بالایی برخوردارند و مدیریت قرارداد به‌عنوان یکی از ارکان کلیدی تضمین اجرای بهتر و موفقیت‌آمیز پروژه‌ها شناخته می‌شود. مدیریت صحیح قرارداد نه تنها نقش حیاتی در موفقیت پروژه دارد، بلکه ریسک‌های مرتبط با تاخیرات، افزایش هزینه‌ها و اختلافات قراردادی را به‌طور قابل توجهی کاهش می‌دهد (در این مقاله به نکاتی برای راهبری مؤثر قرارداد پرداخته شده است).

تکمیل پروژه‌ها در چهارچوب زمان‌بندی مشخص، بودجه تعیین‌شده و رعایت دقیق مشخصات فنی از الزامات اصلی صنعت ساخت است و قراردادهای ابزار اصلی برای تحقق این الزامات محسوب می‌شوند. در این مقاله، اهمیت و نقش مدیریت قرارداد در تضمین کیفیت، کاهش ریسک و موفقیت پروژه‌های صنعت ساخت به‌صورت جامع مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱. جنبه‌های کلیدی در قراردادهای ساخت

یک قرارداد ساخت، زیربنای اجرای بهتر و موفقیت‌آمیز پروژه محسوب می‌شود. این قرارداد یک توافقنامه قانونی الزام‌آور بین دو یا چند طرف است که شرایط و ضوابط مربوط به یک پروژه ساخت مشخص را تعیین می‌کند. یک قرارداد ساخت معمولاً شامل جنبه‌های متعددی از فرایند پروژه است که مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از:

- **محدوده کار (Scope of Work):** شرح دقیق فعالیت‌هایی که باید انجام شود، شامل مصالح، روش‌ها و جزئیات فنی پروژه.
 - **شرایط پرداخت (Payment Terms):** میزان پرداخت، نحوه پرداخت و اقساط و روش‌های پرداخت.
 - **مدت زمان (Duration):** تاریخ شروع و پایان پروژه، شامل مراحل یا فازها و هرگونه مقررات مرتبط با تاخیر یا تمدید.
 - **استانداردهای کیفیت (Quality Standards):** تعیین معیارها یا سطح کیفیتی که کار تکمیل‌شده باید مطابق آن باشد.
 - **دستورات تغییر (Change Orders):** رویه‌ها و فرایندهای اعمال تغییر در کار، اصلاح مبلغ قرارداد یا زمان‌بندی پروژه.
 - **حل اختلاف (Dispute Resolution):** مکانیزم‌هایی مانند داوری یا میانجی‌گری برای رفع اختلافات احتمالی در طول پروژه.
 - **بدهی‌ها و واریانتی‌ها (Liabilities and Warranties):** مشخص کردن مسئولیت هر طرف و مدت زمان آن، به‌ویژه در صورت بروز نقص یا عدم رعایت استانداردهای تعیین‌شده.
 - **شرایط فسخ و خاتمه قرارداد (Termination Clause):** شرایطی که قرارداد می‌تواند توسط هر یک از طرفین فسخ شود.
 - **بیمه و ضمانت‌نامه‌ها (Insurance and Bonds):** الزامات پوشش بیمه‌ای، ضمانت‌نامه‌های عملکرد یا سایر تضمین‌ها برای اطمینان از تکمیل پروژه و محافظت در برابر مسئولیت‌ها.
- این جنبه‌ها اطمینان می‌دهند که پروژه مطابق برنامه، بودجه و استانداردهای تعیین‌شده پیش رود و ریسک‌های حقوقی و مالی به حداقل برسند (در این مقاله به جنبه‌های حقوقی قراردادهای ساخت پرداخته شده است).

۲. انواع قراردادهای ساخت

قراردادهای ساخت می‌توانند بسته به ماهیت پروژه و ساختارهای پرداخت توافق‌شده، شکل‌های مختلفی داشته باشند. برخی از انواع رایج شامل:

- **قراردادهای سرجمع (Lump Sum / Fixed-Price):** قراردادی با مبلغ ثابت برای تکمیل کل پروژه.
 - **قراردادهای اضافه بر هزینه (Cost-Plus):** پرداخت هزینه‌های واقعی به علاوه درصد یا مبلغ توافق‌شده به‌عنوان سود پیمانکار.
 - **قراردادهای زمان و مصالح (Time and Material):** پرداخت بر اساس زمان صرف‌شده و مصالح مصرفی.
 - **قراردادهای قیمت واحد (Unit Pricing):** تعیین قیمت بر اساس هر واحد کار یا محصول تحویلی.
- با تعیین شرایط و انتظارات شفاف، قراردادهای ساخت از منافع تمامی طرف‌های درگیر محافظت می‌کنند؛ اعم از کارفرما، پیمانکار اصلی، پیمانکاران جزء و تأمین‌کنندگان. این شفافیت تضمین می‌کند که پروژه با حداقل اختلاف و ریسک حقوقی و مالی پیش رود (در این مقاله به بندهای مشکل‌ساز در قراردادهای ساخت پرداخته شده است).

۳. چالش‌های مدیریت ناکارآمد قراردادهای ساخت

- مدیریت ناکارآمد قراردادهای ساخت می‌تواند چالش‌های فوری و بلندمدت متعددی برای تمامی طرف‌های درگیر در یک پروژه ایجاد کند. برخی از مهم‌ترین این چالش‌ها عبارتند از:
- **مازاد هزینه‌ها (Cost Overruns):** در صورت مدیریت نامناسب، هزینه‌ها ممکن است فراتر از بودجه توافق‌شده افزایش یابد که علت آن می‌تواند سوءتفاهم‌ها، تغییرات غیرمجاز یا پیچیدگی‌های غیرمنتظره باشد.
 - **تاخیر در پروژه (Project Delays):** نظارت ناکارآمد می‌تواند منجر به از دست رفتن رخدادهای کلیدی و طولانی شدن زمان‌بندی شود که به نوبه خود باعث افزایش هزینه و اختلال در پروژه‌ها یا برنامه‌های وابسته می‌گردد.
 - **گسترش محدوده کار (Scope Creep):** در صورت عدم تعریف روشن محدوده پروژه و رویه‌های مدیریت تغییرات، پروژه می‌تواند فراتر از محدوده اولیه پیش رود که موجب کار اضافی و هزینه‌های بیشتر می‌شود.
 - **مشکلات کیفیت (Quality Issues):** نظارت ناکارآمد ممکن است منجر به انجام کاری شود که با استانداردهای کیفیت تعیین‌شده مطابقت ندارد یا با مقررات همخوانی ندارد و نیاز به دوباره کاری ایجاد کند.
 - **اختلافات مالی (Payment Disputes):** سوءتفاهم در مورد شرایط پرداخت، تحویل‌ها یا زمان‌بندی‌ها می‌تواند باعث اختلافات مالی، تاخیر در پرداخت یا حتی منازعات حقوقی شود. همچنین، هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده، تاخیرات، مسائل قانونی و دوباره کاری می‌توانند سودآوری پروژه را کاهش دهند.
 - **تنش در روابط (Strained Relationships):** مدیریت ضعیف قرارداد می‌تواند منجر به بی‌اعتمادی و تنش بین ذی‌نفعان، از جمله پیمانکاران، پیمانکاران جزء، تأمین‌کنندگان و کارفرما شود.
 - **مسائل حقوقی (Legal Complications):** شرایط مبهم قرارداد یا عدم رعایت مقررات محلی می‌تواند به منازعات قانونی، جریمه‌ها یا حتی توقف پروژه منجر شود.
 - **مسائل ایمنی (Safety Concerns):** عدم اطمینان از رعایت بندهای ایمنی قرارداد می‌تواند شرایط کاری ناامن و وقوع حوادث در کارگاه را به دنبال داشته باشد.
 - **خسارت به اعتبار (Reputation Damage):** تاخیرات، اختلافات یا کار با کیفیت پایین به دلیل مدیریت ناکارآمد قرارداد، می‌تواند اعتبار شرکت‌های دخیل را خدشه‌دار کند و کسب پروژه‌های آینده را دشوار سازد.
 - **بار اداری زیاد (Administrative Overload):** در غیاب فرایندهای مدیریت قرارداد کارآمد، حجم کارهای اداری افزایش یافته و منجر به ناکارآمدی و خطاهای احتمالی می‌شود.
 - **از دست رفتن اطلاعات محرمانه سازمان (Loss of Intellectual Property):** در صورتی که قراردادها مالکیت حقوقی یا حفاظت از داده‌ها را مشخص نکرده باشند، خطر از دست رفتن یا سوءاستفاده از اطلاعات یا طراحی‌های اختصاصی وجود دارد.
 - **مدیریت ناکارآمد ریسک (Inadequate Risk Management):** مدیریت ضعیف قرارداد می‌تواند منجر به عدم پیش‌بینی، درک یا کاهش ریسک‌های مرتبط با پروژه، از جمله مسائل زیست‌محیطی تا نوسانات بازار شود.
- مدیریت مؤثر قراردادهای ساخت برای عبور موفقیت‌آمیز از پیچیدگی‌های صنعت ساخت ضروری است. با شناسایی، مدیریت و رعایت صحیح تعهدات قراردادی، شرکت‌ها می‌توانند نه تنها این چالش‌ها را کاهش دهند، بلکه اطمینان حاصل کنند که پروژه‌ها به‌موقع و با موفقیت کامل به پایان می‌رسند.

۴. رایج‌ترین انواع قراردادهای ساخت در بریتانیا

صنعت ساخت در بریتانیا بر چندین قالب استاندارد قرارداد متکی است که هر یک متناسب با نوع پروژه و نیازهای کارفرما طراحی شده‌اند. برخی از متداول‌ترین انواع قراردادهای مورد استفاده عبارتند از:

۱.۴. هیئت مشترک قراردادهای (Joint Contracts Tribunal (JCT))

این نوع قراردادهای متداول ترین قراردادهای در صنعت ساخت بریتانیا محسوب می‌شوند. برخی از قراردادهای محبوب JCT عبارتند از:

- قرارداد استاندارد ساختمان (JCT Standard Building Contract)
- قرارداد میانی ساختمان (JCT Intermediate Building Contract)
- قرارداد کارهای جزئی ساختمان (JCT Minor Works Building Contract)
- قرارداد طرح و ساخت (JCT Design and Build Contract)

۲.۴. قراردادهای مهندسی نوین (New Engineering Contract یا NEC)

این قراردادهای که تحت عنوان قرارداد مهندسی و ساخت (Engineering and Construction Contract – ECC) نیز شناخته می‌شوند، نسل جدید قراردادهای مهندسی هستند که به منظور تقویت همکاری و افزایش انعطاف‌پذیری میان طرف‌های قراردادی طراحی شده‌اند. این قراردادهای در پروژه‌های بخش دولتی و خصوصی به طور گسترده به کار گرفته می‌شوند. برخی از انواع رایج قراردادهای جدید مهندسی عبارتند از:

- NEC3 و NEC4 Family که شامل نسخه‌هایی مانند:
- قرارداد مهندسی و ساخت (ECC یا Engineering and Construction Contract)
- قرارداد خدمات حرفه‌ای (PSC یا Professional Services Contract)
- قرارداد خدمات دوره‌ای (TSC یا Term Service Contract)

۳.۴. قراردادهای موسسه مهندسان عمران (Institution of Civil Engineers)

این قراردادهای که به طور سنتی در پروژه‌های مهندسی عمران به کار می‌رفتند، در گذر زمان توسعه یافته و امروزه در سایر پروژه‌های صنعت ساخت نیز مورد استفاده قرار می‌گیرند.

۴.۴. شرایط عمومی قراردادهای (GC/Works)

این مجموعه‌ای استاندارد از قراردادهای بود که توسط دولت بریتانیا، به‌ویژه برای پروژه‌های بخش عمومی، مورد تأیید قرار می‌گرفت. هرچند امروزه تا حد زیادی با مجموعه‌های قراردادی دیگر جایگزین شده‌اند، اما همچنان در برخی پروژه‌های قدیمی‌تر مورد استفاده قرار می‌گیرند.

۵.۴. قراردادهای فدراسیون بین‌المللی مهندسان مشاور (FIDIC)

اگرچه فیدیک یک قالب قراردادی بین‌المللی است، اما در بریتانیا نیز به‌ویژه در پروژه‌های بزرگ و بین‌المللی صنعت ساخت مورد استفاده قرار می‌گیرد. «کتاب قرمز فیدیک» (برای اجرا/ساخت) و «کتاب زرد فیدیک» (برای مهندسی، تدارکات و ساخت) از رایج‌ترین انواع این قراردادهای هستند.

۶.۴. قراردادهای موسسه مهندسان شیمی (Institution of Chemical Engineers)

این قراردادهای به‌طور خاص برای پروژه‌های مرتبط با واحدهای فرایندی طراحی شده‌اند و نیازهای بخش مهندسی شیمی را پوشش می‌دهند.

۷.۴. قرارداد مشارکت پروژه (PPC2000)

این قرارداد یک توافق چندجانبه در صنعت ساخت است که با هدف تسهیل مشارکت، همکاری یکپارچه و کار تیمی منسجم میان تمامی طرف‌های درگیر در پروژه تدوین شده است.

۸.۴. الگوی قراردادی استاندارد (MF/1)

این قرارداد که معمولاً در نصب تجهیزات مکانیکی و الکتریکی به کار می‌رود، زمانی ترجیح داده می‌شود که پروژه شامل تأمین و نصب ماشین‌آلات باشد.

۹.۴. قراردادهای انجمن سلطنتی کارشناسان رسمی بریتانیا (Royal Institution of Chartered Surveyors)

اگرچه RICS قرارداد تدوین نمی‌کند، اما دستورالعمل‌ها و استانداردهای حرفه‌ای ارائه می‌دهد که بر انتخاب قرارداد و شیوه‌های اجرای پروژه‌های صنعت ساخت در بریتانیا تأثیرگذار هستند. هر یک از این قراردادها برای پاسخ‌گویی به نیازهای ویژه پروژه‌های مختلف طراحی شده و شامل مفادی است که پیچیدگی‌های ذاتی پروژه‌های ساخت را پوشش می‌دهد. درک دقیق جزئیات هر قرارداد برای پیمانکاران، کارفرمایان و سایر ذی‌نفعان ضروری است تا مناسب‌ترین قرارداد برای پروژه خود انتخاب شود. مطالعات World Commerce and Contracting نشان می‌دهد که ضعف در مدیریت قراردادها به‌طور متوسط سالانه معادل ۹٪ از درآمد کسب‌وکارها هزینه در پی دارد. همچنین، یک نظرسنجی KPMG از تأمین‌کنندگان نشان می‌دهد که بدون نظارت دقیق بر قرارداد، کسب‌وکارها ممکن است تا ۴۰٪ از ارزش یک قرارداد را از دست بدهند.

۵. رایج‌ترین انواع قراردادهای ساخت در آمریکا

صنعت ساخت در آمریکا نیز بر چندین قالب استاندارد قرارداد متکی است که هر یک متناسب با نوع پروژه و نیازهای کارفرما طراحی شده‌اند. برخی از متداول‌ترین انواع قراردادهای مورد استفاده عبارتند از:

۱.۵. قراردادهای موسسه معماران آمریکا (AIA - American Institute of Architects)

قراردادهای AIA یکی از رایج‌ترین و قدیمی‌ترین مجموعه‌های قراردادی در صنعت ساخت آمریکا هستند و به‌طور گسترده در پروژه‌های خصوصی و عمومی مورد استفاده قرار می‌گیرند. این مجموعه با ارائه فرم‌های استاندارد، شرایط عمومی و اسناد قراردادی تخصصی، چهارچوبی روشن برای روابط میان کارفرما، پیمانکار و مشاوران فراهم می‌کند. قراردادهای AIA به دلیل ساختار شفاف، جامعیت مفاد و تطبیق با الزامات قانونی ایالات متحده، از جایگاه ویژه‌ای در پروژه‌های صنعت ساخت برخوردارند. فرم‌های شناخته‌شده‌ای مانند A101 (قرارداد با مبلغ مقطوع)، A102 (قرارداد اضافه بر هزینه به همراه حق‌الزحمه) و A201 (شرایط عمومی) از پرکاربردترین اسناد این مجموعه محسوب می‌شوند. استفاده از قراردادهای AIA به تیم پروژه کمک می‌کند تا با کاهش ابهامات، مدیریت بهتر ریسک‌ها و تعریف دقیق مسئولیت‌ها، فرایند اجرای پروژه را با اطمینان و شفافیت بیشتری پیش ببرند.

۲.۵. قراردادهای EJCDC یا Engineers Joint Contract Documents Committee

قراردادهای EJCDC یکی از مجموعه‌های معتبر و پرکاربرد در پروژه‌های مهندسی، زیرساختی و خدمات عمومی در ایالات متحده هستند. این اسناد توسط «کمیته مشترک اسناد قراردادی مهندسان» تدوین می‌شوند؛ کمیته‌ای متشکل از انجمن‌های حرفه‌ای مهندسی از جمله NSPE، ASCE و ACEC. قراردادهای EJCDC به دلیل تمرکز ویژه بر پروژه‌های مهندسی عمران، آب و فاضلاب، حمل‌ونقل و زیرساخت‌های عمومی شناخته می‌شوند. این مجموعه با ارائه اسناد استاندارد برای طراحی، اجرا، خدمات مهندسی و مدیریت پروژه، چهارچوبی دقیق و قابل اعتماد برای همکاری میان کارفرما، مشاور و پیمانکار ایجاد می‌کند. فرم‌های شناخته‌شده‌ای همچون EJCDC C-700 (شرایط عمومی)، C-520 (قرارداد ساخت) و اسناد مجموعه E-series برای خدمات مهندسی، از رایج‌ترین اسناد این مجموعه هستند. استفاده از قراردادهای EJCDC با تعریف شفاف مسئولیت‌ها، مدیریت ریسک مبتنی بر استانداردهای مهندسی و سازوکارهای حرفه‌ای حل اختلاف، موجب افزایش کارآمدی پروژه‌های زیرساختی و کاهش تعارضات قراردادی می‌شود.

۳.۵. قراردادهای اسناد اجماعی صنعت ساخت آمریکا (ConsensusDocs)

قراردادهای ConsensusDocs یکی از نوین‌ترین و مشارکت‌محورترین مجموعه‌های قراردادی در صنعت ساخت آمریکا هستند که با همکاری بیش از ۴۰ انجمن حرفه‌ای صنعت ساخت شامل پیمانکاران، کارفرمایان، مهندسان و معماران تدوین شده‌اند. ویژگی برجسته این مجموعه، رویکرد تمرکز بر همکاری (Collaborative Contracting) و تخصیص عادلانه ریسک‌هاست؛ برخلاف بسیاری از قراردادهای سنتی که ریسک را به یک طرف تحمیل می‌کنند، ConsensusDocs تلاش می‌کند تعهدات و ریسک‌ها را به‌صورت متوازن میان طرف‌ها تقسیم کند. این مجموعه شامل فرم‌های متنوعی برای قراردادهای ساخت، مدیریت ساخت در ریسک (CM at Risk)، پروژه‌های یکپارچه و خدمات حرفه‌ای است. از اسناد پرکاربرد این مجموعه می‌توان به ConsensusDocs 200 (قرارداد ساخت)، ConsensusDocs 500 (قرارداد طرح و ساخت) و ConsensusDocs 300 (قرارداد یکپارچه‌سازی تیم پروژه - IPD) اشاره کرد. به‌کارگیری قراردادهای ConsensusDocs موجب ارتقای شفافیت، کاهش تعارضات، تسهیل ارتباطات و تسریع تصمیم‌گیری می‌شود و برای پروژه‌هایی با ماهیت پیچیده یا نیازمند همکاری نزدیک میان ذی‌نفعان، گزینه‌ای بسیار مناسب محسوب می‌شود.

۴.۵. مقررات خرید و تأمین فدرال آمریکا (Federal Acquisition Regulation (FAR) Contracts)

قراردادهای دولتی فدرال آمریکا (FAR Contracts) بر اساس Federal Acquisition Regulation تدوین شده‌اند و چهارچوب اصلی خرید، تدارکات و اجرای پروژه‌ها در نهادهای فدرال را تشکیل می‌دهند. این مقررات با هدف ایجاد شفافیت، رقابت‌پذیری و مدیریت مؤثر منابع عمومی طراحی شده‌اند و مجموعه‌ای از الزامات، رویه‌ها و ساختارهای قراردادی را ارائه می‌کنند که تمامی سازمان‌های دولتی فدرال موظف به پیروی از آن هستند. FAR یکی از مهم‌ترین و سخت‌گیرانه‌ترین نظام‌های قراردادی در جهان به‌شمار می‌رود و نقش حیاتی در مدیریت پروژه‌های ملی و زیربنایی دارد.

۵.۵. قراردادهای DBIA یا Design-Build Institute of America

قراردادهای DBIA به‌صورت تخصصی برای پروژه‌های طرح و ساخت (Design-Build) تدوین شده‌اند و هدف آن‌ها ایجاد یک چهارچوب قراردادی یکپارچه میان طراحی و اجرا است. این قراردادها با کاهش تعارضات، تسریع تصمیم‌گیری و افزایش هماهنگی بین تیم طراحی و پیمانکار، بستر لازم برای تحویل سریع‌تر، مدیریت ریسک مؤثرتر و بهبود کیفیت خروجی پروژه را فراهم می‌کنند. اسناد DBIA از معتبرترین و پرکاربردترین استانداردها برای پروژه‌های طرح‌وساخت در آمریکا به‌شمار می‌روند.

۶. فرایند مدیریت قراردادهای صنعت ساخت

صرف‌نظر از محدوده و تخصص پروژه، مدیریت قراردادهای صنعت ساخت شامل نظارت بر جزئیات، مفاد و اجرای قرارداد است تا اطمینان حاصل شود که هم پیمانکار و هم کارفرما به تعهدات خود عمل می‌کنند و موفقیت پروژه تضمین شود. یک فرایند مدیریت قرارداد منظم و ساختاریافته می‌تواند منجر به تکمیل موفقیت‌آمیز پروژه در زمان مقرر، با بودجه تعیین‌شده و مطابق استانداردهای مشخص شده شود. در ادامه، یک فرایند معمول مدیریت قرارداد ارائه می‌شود:

۱.۶. تدوین اولیه قرارداد برای صنعت ساخت

- **ارزیابی نیازها:** اهداف، محدوده و نیازهای خاص پروژه را شناسایی کنید.
- **پیش‌نویس قرارداد:** یک پیش‌نویس اولیه تهیه کنید که شامل نقش‌ها، مسئولیت‌ها، محدوده، قیمت‌گذاری، جدول زمانی و سایر مفاد اساسی باشد.
- **بازبینی:** تیم‌های حقوقی و ذی‌نفعان مرتبط را در فرایند بازبینی پیش‌نویس برای اطمینان از جامعیت، وضوح و تطابق با قوانین و مقررات درگیر کنید.
- **مذاکره:** اختلافات احتمالی بین طرف‌ها را بررسی و حل کنید تا به مفاد توافق‌شده و رضایت‌بخش برای همه طرف‌ها برسید.

۲.۶. واگذاری قرارداد صنعت ساخت

مناقضه / تأمین پیمانکار: در صورت نیاز، فرایند مناقضه را برای انتخاب پیمانکاران مناسب آغاز کنید.
ارزیابی: پیشنهادها یا مناقصات را بر اساس معیارهایی مانند هزینه، تجربه، جدول زمانی و عملکرد گذشته ارزیابی کنید.
انتخاب: بر اساس نتایج ارزیابی، مناسب‌ترین پیمانکار را انتخاب کنید.

۳.۶. اجرای قرارداد ساخت

جلسه آغازین: همه طرف‌ها را برای هم‌راستایی در خصوص انتظارات، فرایندها و کانال‌های ارتباطی جمع کنید.
نظارت: پیشرفت کار، کیفیت و انطباق با مفاد قرارداد را به‌طور منظم پایش کنید.
مدیریت تغییر: سیستمی برای بررسی، تأیید یا رد تغییرات در محدوده یا مفاد اصلی قرارداد اجرا کنید.

۴.۶. ارزیابی عملکرد قرارداد

ممیزی و بازرسی‌ها: بازرسی‌های منظم و ممیزی انجام دهید تا مطمئن شوید کار مطابق استانداردها و مشخصات توافق‌شده است.
گزارش‌دهی: گزارش‌های دوره‌ای عملکرد شامل پیشرفت، چالش‌ها و پیش‌بینی‌ها تهیه کنید.

۵.۶. پرداخت‌ها و صورتحساب‌ها

اعتبارسنجی: پیش از تأیید پرداخت، کارهای انجام‌شده را با قرارداد مطابقت دهید.
صورتحساب: اطمینان حاصل کنید پیمانکار صورتحساب‌های شفاف شامل کار انجام‌شده، هزینه‌ها و اطلاعات مالی مرتبط ارائه دهد.
پرداخت: پرداخت‌ها را مطابق مفاد قرارداد انجام دهید تا اعتماد و عملیات روان پروژه حفظ شود.

۶.۶. مدیریت ریسک

شناسایی: به‌طور مداوم ریسک‌های احتمالی که ممکن است پروژه را تحت تأثیر قرار دهند شناسایی کنید.
کاهش یا مدیریت: راهبردهایی برای کاهش یا مدیریت ریسک‌ها تدوین کنید.
بازنگری: استراتژی‌های مدیریت ریسک را بر اساس اطلاعات جدید یا تغییر شرایط به‌صورت دوره‌ای بازبینی و تنظیم کنید.

۷.۶. حل اختلاف

مستندسازی: سوابق کامل از تمامی تعاملات، تصمیم‌ها و تغییرات نگه دارید تا در صورت بروز اختلاف، مدارک کافی موجود باشد.
مذاکره: تلاش برای حل اختلافات از طریق گفت‌وگوی مستقیم بین طرف‌های درگیر.
میانجی‌گری یا داوری: اگر مذاکره مستقیم موفقیت‌آمیز نبود، از میانجی‌گری یا داوری توسط شخص ثالث بی‌طرف استفاده کنید.
اقدام قانونی: در نهایت، در صورت بروز اختلافات جدی، اقدام قانونی صورت گیرد.

۸.۶. خاتمه قرارداد

بازرسی نهایی: اطمینان حاصل شود که تمامی کارها به‌طور رضایت‌بخش تکمیل شده‌اند.
پرداخت نهایی: هرگونه مبلغ باقیمانده یا مبلغ تضمینی پس از تکمیل تعهدات قرارداد پرداخت شود.
مستندسازی: تمامی اسناد مرتبط با قرارداد جمع‌آوری و آرشیو شود تا برای مراجعات آینده یا مسائل پس از ساخت در دسترس باشد.
بازخورد و بررسی: کل فرایند را تحلیل کنید تا درس‌آموخته‌ها و نقاط بهبود برای پروژه‌های آتی شناسایی شود.
مدیریت مؤثر قراردادهای صنعت ساخت نیازمند توجه دقیق به جزئیات، ارتباط شفاف، حل مسئله پیشگیرانه و همکاری میان تمامی

طرف‌های درگیر است. با پیروی از یک فرایند ساختاریافته، همه طرف‌های درگیر در پروژه می‌توانند چالش‌های احتمالی را پیش‌بینی و مدیریت کرده و به نتایج موفقیت‌آمیز پروژه دست یابند.

۷. نقش نرم‌افزار بازبینی قرارداد در مدیریت قراردادهای صنعت ساخت

در محیط پویای امروز و با پیچیدگی‌های روزافزون پروژه‌های صنعت ساخت، نرم‌افزارهای بازبینی قرارداد به یکی از ابزارهای حیاتی برای مدیریت مؤثر و دقیق قراردادهای تبدیل شده‌اند. استفاده از این ابزارها نه تنها دقت را افزایش می‌دهد، بلکه بار اداری را کاهش داده و مدیریت ریسک را در تمام مراحل چرخه قرارداد تقویت می‌کند. در ادامه، به بررسی نقش این نرم‌افزارها در مدیریت قراردادهای صنعت پرداخته می‌شود:

۱.۷. بازبینی و تحلیل مؤثر قراردادها

به‌جای بررسی دستی و زمان‌بر اسناد گسترده، نرم‌افزارهای بازبینی قرارداد می‌توانند مفاد کلیدی، تعهدات و بخش‌های حساس به ریسک را به سرعت شناسایی کنند. ابزارهای تحلیل مبتنی بر هوش مصنوعی، اطمینان حاصل می‌کنند که تمام قراردادهای بر اساس معیارهای یکسان و عینی ارزیابی شوند و احتمال خطای انسانی کاهش یابد.

۲.۷. شناسایی ریسک‌های پروژه

این نرم‌افزارها قادرند بندهایی را که ریسک بالایی دارند یا از زبان قراردادی استاندارد یا ترجیحی منحرف شده‌اند، شناسایی کنند. با بهره‌گیری از هوش مصنوعی و یادگیری ماشین، این ابزارها می‌توانند ریسک‌های احتمالی را بر اساس داده‌های تاریخی و روندهای موجود پیش‌بینی کنند و امکان تصمیم‌گیری پیشگیرانه قبل از بروز مشکلات را فراهم آورند.

۳.۷. ارتباط و همکاری بهتر میان ذی‌نفعان

ذی‌نفعان مجاز می‌توانند به‌صورت آنلاین و هم‌زمان قراردادهای بازبینی، نظردگذاری و همکاری کنند. امکان حاشیه‌نویسی، اضافه کردن کامنت و برجسته‌سازی بخش‌های مورد توجه، باعث می‌شود بحث و تصمیم‌گیری میان تیم‌های حقوقی، تجاری و اجرایی سریع‌تر و شفاف‌تر انجام شود.

۴.۷. مدیریت تغییرات قرارداد

پلتفرم مدیریت قرارداد امکان پیگیری تغییرات و اصلاحات را فراهم می‌کند و اطمینان می‌دهد که همه طرف‌ها از هرگونه تغییر مطلع باشند. علاوه بر این، هشدارهای خودکار، تیم‌ها را از رسیدن به سررسیدها، تمدیدها و مهلت‌های مهم آگاه می‌سازد. ابزارهای مبتنی بر هوش مصنوعی همچنین تضمین می‌کنند که قراردادهای با قوانین محلی، استانداردهای صنعت و در صورت نیاز، مقررات بین‌المللی همخوانی داشته باشند.

۵.۷. تحلیل داده‌ها و گزارش‌دهی

ابزارهای پیشرفته تحلیل داده، نمای کلی از عملکرد قرارداد، انحرافات و شاخص‌های کلیدی ارائه می‌دهند. همچنین امکان تولید گزارش‌های سفارشی برای تصمیم‌گیری بهتر و شناسایی بخش‌های مورد نیاز برای بهبود فرایند فراهم است.

۶.۷. تحول مدیریت قراردادهای صنعت ساخت با فناوری

نرم‌افزارهای بازبینی قرارداد با افزایش دقت، کاهش زمان بازبینی و تضمین اجرای قراردادهای منسجم و مطابق استاندارد، نقش تحول‌آفرینی در مدیریت قراردادهای پروژه‌های ساخت ایفا می‌کنند. با پیچیده‌تر شدن و جهانی شدن پروژه‌ها، استفاده از این ابزارها برای تضمین موفقیت و سودآوری پروژه‌ها ضروری‌تر می‌شود.

جمع‌بندی اهمیت مدیریت قرارداد در پروژه‌های ساخت

مدیریت مؤثر قراردادهای پایه‌ای برای اطمینان از تطابق با مقررات، کاهش ریسک، بهبود برنامه‌ریزی و اجرا، تسهیل ارتباطات و افزایش مسئولیت‌پذیری است و نتایج مالی پروژه‌ها را بهبود می‌بخشد. امروزه هوش مصنوعی و نرم‌افزارهای پیشرفته مدیریت قرارداد به مدیران پروژه این امکان را می‌دهند که روند قراردادهای خودکار، تحلیل‌محور و هوشمند مدیریت کنند، ریسک‌ها را پیش‌بینی کرده و تصمیمات استراتژیک را سریع‌تر اتخاذ نمایند. اکنون زمان آن رسیده است که با رویکردی یکپارچه و مبتنی بر فناوری و هوش مصنوعی، مدیریت قراردادهای را تحول بخشید و اجرای پروژه‌های ساخت را بهینه کرد، تا علاوه بر کاهش هزینه و ریسک، بازده مالی و عملیاتی پروژه‌ها به حداکثر برسد (در این مقاله به [راهبری قرارداد در مدیریت پروژه](#) پرداخته شده است).

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چرا مدیریت قرارداد در موفقیت پروژه‌های ساخت اهمیت دارد؟
۲. بزرگ‌ترین چالش‌های مدیریت قرارداد چیست؟
۳. مدیریت درست قرارداد چگونه به کاهش ریسک و هزینه کمک می‌کند؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های موسسه ACEMI

راهبری قرارداد یک فرایند حیاتی است که اغلب در مدیریت پروژه نادیده گرفته می‌شود، اما نقشی اساسی در موفقیت هر پروژه ایفا می‌کند. راهبری قرارداد شامل نظارت و مدیریت قراردادهای بین ذی‌نفعان پروژه، از جمله کارفرما، پیمانکاران و سایر ذی‌نفعان است. این فرایند اطمینان می‌دهد که همه افراد درگیر در پروژه از مسئولیت‌ها و تعهدات خود آگاه هستند و پروژه به موقع، در چهارچوب بودجه و به رضایت تمامی ذی‌نفعان تکمیل می‌شود. به همین دلیل، در موسسه ACEMI [دوره‌ی استراتژی مدیریت قرارداد برای مدیران پروژه](#) تدوین شده است. دوره‌ای که نه تنها برای مدیران و کارشناسان امور قرارداد یک الزام تلقی می‌گردد، بلکه به دلیل توجه ویژه به ساختارهای مدیریت پروژه‌ای، مدیران پروژه نیز باید به یادگیری این مبانی اقدام نموده تا بتوانند از یک مزیت رقابتی بزرگ با فراگیری ساختاری نوین در کشور بهره‌مند گردند.

[1] Contract Management in Construction, thoughtriver.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	

