

مقاله



جنبه‌های حقوقی قراردادهای ساخت

ACEMI

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

قراردادهای ساخت سنگ بنای صنعت ساخت را تشکیل می‌دهند و روابط بین طرف‌های دخیل در یک پروژه ساخت را تنظیم می‌کنند (قبلاً در این مقاله به اهمیت تدوین قرارداد مناسب در مدیریت موفق پروژه‌ها پرداخته شده است). این موافقت‌نامه‌ها به‌منظور تعیین حقوق، وظایف و مسئولیت‌های ذی‌نفعان مختلف، از کارفرما تا پیمانکاران، پیمانکاران جزء، معماران و مشاوران طراحی شده‌اند. از آنجاکه پروژه‌های ساخت معمولاً شامل سرمایه‌گذاری‌های کلان و عملیات پیچیده هستند، جنبه‌های حقوقی قراردادهای ساخت نقش حیاتی در تضمین موفقیت پروژه‌ها، تکمیل به‌موقع و مدیریت هزینه‌ها ایفا می‌کنند.

۱. تشکیل قراردادهای ساخت

اولین گام در هر پروژه ساخت، تشکیل یک قرارداد است. این فرایند شامل پیشنهاد، پذیرش و تأمین مابه‌ازا بین طرفین است. پیشنهاد معمولاً از سوی کارفرما ارائه می‌شود که به دنبال خدمات ساخت است و پیمانکار با پذیرش پیشنهاد، توافق می‌کند که این خدمات را بر اساس شرایط و ضوابط تعیین‌شده در قرارداد ارائه دهد (در این مقاله به اصطلاحات و مفاهیم رایج در حوزه امور قراردادی پرداخته شده است).

۲. طرف‌های کلیدی در قراردادهای ساخت

- قراردادهای ساخت شامل چندین طرف با نقش‌های مشخص هستند:
- کارفرما: طرفی که مالک پروژه ساخت است.
 - پیمانکار اصلی: نهادی که مسئول اجرای عملیات ساخت است.
 - پیمانکاران جزء: افراد یا شرکت‌هایی که توسط پیمانکار اصلی برای انجام بخش‌های خاصی از پروژه استخدام می‌شوند.
 - معماران و مشاوران: متخصصانی که مسئول طراحی بخش‌های مختلف پروژه هستند.
 - تأمین‌کنندگان: نهادهایی که مصالح و تجهیزات موردنیاز پروژه را فراهم می‌کنند.

۳. اسناد قرارداد

- قراردادهای ساخت معمولاً از چندین سند تشکیل می‌شوند که عبارت‌اند از:
- موافقت‌نامه قرارداد: این سند اصلی محدوده کار، برنامه زمانی پروژه، شرایط پرداخت و جزئیات مهم دیگر را مشخص می‌کند (در این مقاله به تعریف موافقت‌نامه در صنعت ساخت پرداخته شده است).
 - نقشه‌ها و مشخصات: این اسناد الزامات فنی و طراحی پروژه را به تفصیل بیان می‌کنند.
 - دستورات تغییر: در صورت تغییرات در قرارداد اصلی، این دستورات تغییر و تأثیر آن‌ها بر هزینه‌ها و زمان‌بندی را مستند می‌کنند.

۴. محدوده پروژه و استانداردهای عملکرد

قرارداد باید محدوده پروژه و استانداردهای عملکرد را با دقت مشخص کند. این شامل توصیف دقیق کارهایی است که باید انجام شود، استانداردهای کیفی، و موارد تحویلی مورد انتظار. عدم تعریف دقیق این موارد می‌تواند منجر به اختلافات در مورد توافقات اولیه شود.

۵. پرداخت و جبران خسارت

قراردادها ساختار پرداخت را مشخص می‌کنند که شامل قیمت کل قرارداد، برنامه پرداخت و هرگونه ملاحظات یا پیش‌بینی‌های مالی است. اختلافات پرداخت در پروژه‌های ساخت رایج است، بنابراین قرارداد باید به‌طور شفاف نحوه و زمان پرداخت‌ها را تعیین کند.

۶. زمان‌بندی و تاخیرها

قراردادهای ساخت معمولاً زمان‌بندی پروژه را مشخص می‌کنند و ممکن است شامل جریمه‌هایی برای تاخیر باشند. پرداختن به دلایل احتمالی تاخیر، مانند شرایط جوی، مشکلات مجوزها یا شرایط غیرمنتظره کارگاه و تعیین راهکارهای مدیریت آن‌ها امری ضروری است.



۷. تخصیص ریسک و بیمه

قراردادهای ساخت ریسکها را بین طرفین تقسیم می کنند. الزامات بیمه، مانند بیمه مسئولیت و بیمه جبران خسارت کارکنان، اغلب در قرارداد گنجانده می شود تا از طرفین در برابر حوادث، خسارات یا اختلافات محافظت کند.

۸. حل اختلاف

در صورت بروز اختلاف یا مناقشه، قرارداد باید فرایند حل اختلاف را مشخص کند. این فرایند می تواند شامل مذاکره، میانجی گری، داوری یا قضایی باشد. داشتن مکانیزم شفاف برای حل اختلاف به جلوگیری از دعوای حقوقی پرهزینه کمک می کند (در این مقاله به اصطلاحات امور قراردادی: میانجی گری در حل و فصل ادعا پرداخته شده است).

۹. رعایت مقررات

رعایت قوانین و مقررات یکی از جنبه های حقوقی حیاتی در قراردادهای ساخت است. قرارداد باید مشخص کند که مسئولیت دریافت مجوزها و رعایت الزامات قانونی بر عهده کیست.

۱۰. فسخ و تعلیق

قراردادهای ساخت باید شرایطی را که تحت آنها قرارداد می تواند فسخ یا تعلیق شود، مانند نقض قرارداد، ورشکستگی یا حوادث قهری، به وضوح مشخص کنند.

جمع بندی جنبه های حقوقی قراردادهای ساخت

قراردادهای ساخت ابزارهای حقوقی پیچیده ای هستند که روابط بین طرف های دخیل در پروژه های ساخت را تنظیم می کنند. یک قرارداد مناسب می تواند از بروز اختلافات جلوگیری کند، ریسک های پروژه را کاهش دهد و اطمینان حاصل کند که پروژه ساخت به صورت روان و موفق پیش می رود. با این حال، جنبه های حقوقی قراردادهای ساخت بسته به قوانین و مقررات منطقه ای قابل تغییر است، بنابراین

ضروری است که از مشاوران حقوقی متخصص در حوزه حقوق ساخت استفاده شود تا این توافقات به‌طور مؤثر ایجاد و اجرا شوند. با داشتن چهارچوب قانونی مناسب، پروژه‌های ساخت با اطمینان بیشتری انجام می‌شوند و منافع تمامی طرف‌ها، محفوظ می‌ماند.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چرا جنبه‌های حقوقی در قراردادهای ساخت مهم‌اند؟
۲. نقش طرف‌های کلیدی در قراردادهای ساخت چیست؟
۳. قراردادهای ساخت چگونه ریسک و اختلافات را مدیریت می‌کنند؟

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” پیشنیازهای این دوره می‌باشند. 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.

[1] learn.aiacontracts.com/Legal Aspects of Construction 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

