

مقاله

وظایف کارفرما در پروژه‌های چند پیمانکاری + بررسی نمونه واقعی

ACEMI

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

در پروژه‌هایی که کارفرما با چندین پیمانکار به صورت همزمان قرارداد دارد، مدیریت هماهنگی و کنترل فرایندها از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. کارفرما موظف است فعالیت‌های پیمانکاران را هماهنگ کرده، تداخل‌ها را مدیریت کند و جلسات منظم برای پیگیری پیشرفت پروژه برگزار نماید. همچنین، او باید بر اجرای تعهدات قراردادی، کنترل کیفیت، رعایت استانداردهای ایمنی (HSE) و مدیریت مالی از جمله تایید صورت‌وضعیت‌ها نظارت داشته باشد.

کارفرما، علاوه بر مدیریت ارتباطات بین پیمانکاران، مستندسازی گزارش‌ها، کنترل ریسک و حل اختلافات، باید تغییرات احتمالی را ارزیابی کرده و تأثیر آن‌ها بر زمان، کیفیت و هزینه پروژه را به طور مؤثر مدیریت کند. در نهایت، اجرای صحیح این وظایف باعث بهبود عملکرد پروژه و جلوگیری از تاخیرات و افزایش هزینه‌ها خواهد شد (برای مطالعه بیشتر به مقاله ۱۴ اقدام مهم کارفرما برای کاهش ادعا (Claim) و اختلاف (Dispute) در پروژه مراجعه کنید).

این مقاله به بررسی یک مثال واقعی از جبران خسارت مالی پیمانکاری می‌پردازد که به دلیل کوتاهی کارفرما در هماهنگی و مدیریت تداخل پیمانکاران ضرر کرده است.

بررسی نمونه واقعی از تداخل کاری پیمانکاران

در پرونده Jacobson، هیئت رسیدگی به دعاوی قراردادی رای داد که شرکت پیمانکاری Jacobson (پیمانکار سقف کناف) مستحق جبران خسارت مالی خود به دلیل کوتاهی کارفرما در جلوگیری از تداخل‌هایی است که بر عملکرد پیمانکار تأثیر گذاشته بود.

کارفرما با Jacobson برای اجرای سقف کناف در پروژه یک ساختمان فدرال در جکسون، می‌سی‌سی‌پی قرارداد بست. اجرای کار Jacobson نیاز به هماهنگی با پیمانکار دیگری داشت که مسئول اجرای دیوارهای جداکننده (پارتیشن) بود و کارفرما به طور جداگانه با او قرارداد بسته بود.

در طول پروژه، پیمانکار پارتیشن‌بندی، کار خود را خارج از توالی برنامه‌ریزی شده نسبت به Jacobson انجام داد. در حالی که Jacobson مطابق با توالی فعالیت‌های برنامه زمان‌بندی تایید شده توسط مدیر ساخت کارفرما پیش می‌رفت. تأیید نقشه‌های کارگاهی Jacobson توسط کارفرما که این ترتیب اجرای کار را نشان می‌داد، این موضوع را تأیید کرد.



Jacobson کارفرما را از مشکل زیر مطلع کرد:

مهاربندها تداخل ایجاد کرده و مانع از نصب شبکه کفاف می‌شوند و همچنین، نصب پیش از موعد پارتیشن باعث اختلال در تراز کردن و جریان کاری پیمانکار شده است. بنابراین، درخواست می‌کنیم که مهاربندهای مزاحم برداشته شده و پس از تکمیل سقف کفاف، مطابق با ترتیب مناسب دوباره نصب شوند. علاوه بر این، درخواست داریم که یک دستور تغییر صادر شود تا خسارت ناشی از زمان از دست رفته جبران گردد.

کارفرما این موضع را اتخاذ کرد که همکاری و هماهنگی، طبق مفاد قرارداد، بر عهده هر یک از پیمانکاران بوده و کارفرما مسئولیتی در قبال این هماهنگی‌ها ندارد. براین اساس، کارفرما به Jacobson اعلام کرد که مطابق اسناد قراردادی، موظف است کار خود را با سایر پیمانکاران هماهنگ کند.

با این حال، هیئت رسیدگی به دعاوی تشخیص داد که کارفرما در انجام وظیفه خود برای جلوگیری از تداخل در کار پیمانکار سقف کفاف (Jacobson) کوتاهی کرده است و در نهایت چنین نتیجه‌گیری کرد:

کارفرما می‌تواند هر روشی را برای ساخت و قرارداد انتخاب کند، اما با این انتخاب، مسئولیت‌های ذاتی آن را نیز بر عهده می‌گیرد. در پروژه‌های ساخت با چندین پیمانکار، بدیهی است که مسئول قرارداد موظف است اطمینان حاصل کند که پیمانکاران مختلف مطابق با برنامه زمان‌بندی ساخت عمل کرده و در کار سایر پیمانکاران تداخل ایجاد نکنند.

کارفرما موظف است از تداخل سایر پیمانکارانی که تحت کنترل آن هستند با پیشرفت منظم و معقول کار یک پیمانکار جلوگیری کند.

بر اساس حکم هیئت رسیدگی به دعاوی، Jacobson حق داشت هزینه‌های اضافی ناشی از تداخلات ایجاد شده توسط پیمانکار پارتیشن‌بندی را از کارفرما دریافت کند (برای مطالعه بیشتر به مقاله نحوه محاسبه خسارت در ادعاها چگونه است؟ رجوع کنید).

جمع‌بندی وظایف کارفرما در پروژه‌های چند پیمانکاری

در پروژه‌هایی که با چندین پیمانکار به صورت همزمان اجرا می‌شوند، کارفرما نقش کلیدی در هماهنگی، مدیریت تداخل‌ها و نظارت بر اجرای صحیح قراردادهای دارد. نمونه موردی بررسی شده در این مقاله نشان می‌دهد که عدم ایفای صحیح این مسئولیت‌ها می‌تواند منجر به خسارات مالی برای پیمانکاران و در نهایت منجر به تعهدات مالی برای کارفرما شود.

در پرونده Jacobson، کارفرما به دلیل عدم جلوگیری از تداخل پیمانکاران، موظف به جبران خسارت پیمانکار اجرای سقف کفاف شد. این حکم تأکید می‌کند که در قراردادهای چند پیمانکاری، کارفرما نه تنها مسئول انتخاب روش اجرای پروژه است، بلکه وظیفه دارد اطمینان حاصل کند که پیمانکاران مطابق برنامه زمان‌بندی همکاری کرده و تداخل‌های احتمالی به حداقل برسد. این نمونه بر اهمیت مدیریت کارفرما در پیشگیری از ناهماهنگی‌ها و جلوگیری از افزایش هزینه‌ها و تاخیرات تأکید دارد.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. وظایف کارفرما در پروژه‌های چند پیمانکاری چیست؟
۲. اگر کارفرما در مدیریت تداخل‌های پیمانکاران کوتاهی کند، چه پیامدهایی خواهد داشت؟
۳. آیا کارفرما می‌تواند مسئولیت هماهنگی را بر عهده پیمانکاران بگذارد؟
۴. چگونه می‌توان از بروز اختلافات بین پیمانکاران و کارفرما جلوگیری کرد؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش‌های موسسه ACEMI

در نقشه راه جامع مدیریت ساخت موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور، دوره‌ای در سطح مهارت‌های سخت با عنوان مدیریت ادعا (کلیم) و اختلافات در طول چرخه حیات پروژه ارائه شده است که به‌صورت کامل و جامع به آموزش فرایندهای اجتناب از ادعاها و حل اختلافات می‌پردازد. قابل ذکر است موسسه ACEMI اولین موسسه تخصصی مدیریت ساخت در ایران است که فرایند مدیریت ادعا را بر اساس اصول بین‌الملل و به شکلی کاملاً ساختاریافته با مبانی مدیریت پروژه در کشور ارائه می‌نماید. کلیه آموزش‌ها در موسسه به نحوی ارائه می‌شوند که به‌صورت اجرایی قابلیت پیاده‌سازی آن‌ها در پروژه‌ها وجود داشته باشد. به جهت مشاهده تاریخ و نحوه برگزاری تمامی دوره‌ها می‌توانید به بخش تقویم آموزشی مهندسی و مدیریت ساخت علوی‌پور مراجعه نمایید.

[۱] Ronald J. Rider , M.B.A. Owner's Duty to Cooperate on Multi-Prime Construction Projects.

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

