

مقاله



سوء مدیریت در اجرای قراردادهای ساخت - بخش ۲

ACEMI

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

در قراردادهای ساخت، موفقیت پروژه و دستیابی به اهداف زمان‌بندی و هزینه‌ای، تا حد زیادی به عملکرد صحیح کارفرما بستگی دارد. کارفرما علاوه بر ایفای تعهدات قراردادی، موظف است با اتخاذ تصمیمات صحیح مدیریتی، هماهنگی مؤثر بین عوامل پروژه و پرهیز از اقدامات مداخله‌جویانه و خارج از حدود قرارداد، مسیر اجرای صحیح پروژه را هموار سازد. در مقابل، هرگونه سوءمدیریت، عدم انجام تعهدات قراردادی و ایجاد موانع غیرموجه از سوی کارفرما، می‌تواند موجب بروز تاخیرات، تحمیل هزینه‌های اضافی و کاهش بهره‌وری پیمانکار شود.

در این مقاله، به بررسی برخی از مهم‌ترین مصادیق تخلفات کارفرما در قراردادهای ساخت پرداخته شده و نمونه‌هایی از آرای صادره توسط مراجع رسیدگی به دعاوی قراردادی ارائه می‌شود که نقش سوءمدیریت کارفرما در بروز مشکلات اجرایی و تحمیل خسارات به پیمانکار را مورد تأیید قرار داده‌اند.

پیمانکار حق دارد پروژه را با کمترین هزینه ممکن و در عین حال، در چهارچوب محدوده کاری و مطابق با مشخصات قراردادی اجرا کند، مگر اینکه در متن قرارداد رویه مشخص و متفاوتی تعیین شده باشد. کارفرما نیز حق دخالت در برنامه‌ریزی، ترتیب و توالی اجرای کارها، روش‌های مدیریتی و شیوه‌های ساخت و اجرا را نخواهد داشت (برای مطالعه بیشتر به [مقاله عواقب مداخله غیرمنطقی کارفرما در پروژه‌های چند پیمانکاری](#) مراجعه کنید).

اصطلاح سوءمدیریت کارفرما (Maladministration)، به عنوان یک حق شناخته‌شده قانونی در مراجع قضایی، این امکان را به پیمانکار می‌دهد که در صورت دخالت‌ها، تصمیمات نادرست یا کوتاهی‌های کارفرما که منجر به اختلال در روند کار و تحمیل هزینه‌های اضافی شود، نسبت به مطالبه خسارت و جبران هزینه‌ها اقدام کند. رأی‌های مربوط به سوءمدیریت کارفرما معمولاً بر مبنای اصل ضمانت ضمنی (Implied Warranty) صادر می‌شوند. این اصل بیان می‌کند که:

در هر قراردادی، به‌طور ضمنی این تعهد وجود دارد که هیچ‌یک از طرفین قرارداد نباید اقدامی انجام دهد که مانع اجرای تعهدات طرف مقابل شود، یا باعث اختلال، تاخیر و یا دشواری در انجام وظایف طرف دیگر گردد.

در بخش اول مقاله "[سوءمدیریت در اجرای قراردادهای ساخت](#)"، مفاهیمی مانند تغییر اعتباری (Constructive Change)، دخالت در روش اجرای کار، نظارت سخت‌گیرانه بیش از حد و مداخله اشخاص ثالث در کار پیمانکار به عنوان نمونه‌هایی از سوءمدیریت در قراردادهای ساخت معرفی شده‌اند. در این مقاله، به موضوعاتی مانند ضعف در تخصیص کار و عدم هماهنگی توسط کارفرما پرداخته می‌شود.

۱. ضعف در تخصیص کار

هرگونه دخالت یا مانع‌تراشی در توانایی پیمانکار برای انجام کار، می‌تواند سوءمدیریت کارفرما محسوب شود. در پرونده Nelson Energy Enterprises، یکی از نهادهای دولتی مرتکب چنین رفتاری شد. در این پرونده، یک پیمانکار براساس قرارداد موظف به عایق کاری واحدهای مسکونی بود و طبق مفاد قرارداد، کارفرما موظف بود روزانه حداقل دو واحد مسکونی در اختیار پیمانکار قرار دهد.

اما این نهاد دولتی در تخصیص واحدهای آماده به پیمانکار قصور کرد و دلیل آن نیز روش غیرسیستماتیک و سلیقه‌ای مسئولان در تعیین وضعیت دسترسی واحدها بود. در بازه‌ای که ۵۸ واحد مسکونی آماده وجود داشت، تنها ۱۲ واحد به پیمانکار اختصاص داده شد. در نتیجه، این ضعف در تخصیص کار که ناشی از سوءمدیریت و روش‌های نادرست کارفرما بود، نقض قرارداد ساخت تلقی شد.

هیئت رسیدگی به دعوای بیان کرد:

روشی که بازرسان مسئول در تعیین زمان آماده بودن این واحدها برای تخصیص دنبال کرده‌اند، در بهترین حالت روشی پراکنده و غیرمنظم بوده است. هیچ عذر موجهی برای کوتاهی کارفرما در انجام تعهد قراردادی خود مبنی بر تخصیص این واحدها به محض آماده شدن و حتی یک روز قبل‌تر (همان‌طور که به‌صراحت در قرارداد الزامی شده بود) قابل پذیرش نیست. ما نتیجه می‌گیریم که مدعی به دلیل اختلاف میان ۵۸ واحد خالی آماده تخصیص و ۱۲ واحدی که در نهایت تخصیص داده شد، تکمیل و پرداخت شد، مستحق تعدیل قیمت می‌باشد.



۲. عدم هماهنگی

ضعف در مدیریت قراردادهای ساخت می‌تواند ناشی از کوتاهی کارفرما در هماهنگی میان پیمانکاران متعدد باشد. در پرونده Stephenson Associates, Inc، کارفرما نتوانست از مسئولیت افزایش هزینه‌هایی که یک پیمانکار اصلی به پیمانکار اصلی دیگر تحمیل کرده بود، مبرا شود، حتی با وجود آنکه بندی در قرارداد مسئولیت کارفرما را در قبال هزینه‌های ناشی از عدم هماهنگی سایر پیمانکاران سلب کرده بود.

این ادعا ناشی از قراردادی برای اجرای مرحله‌ای مرکز آموزش اجرای قانون فدرال (FLETC) در برانزویک، جورجیا بود. قرارداد شرکت Stephenson Associates یکی از شش قرارداد اصلی بود که کارفرما برای کار در محدوده تیراندازی FLETC منعقد کرده بود. مطابق مفاد قرارداد، Stephenson Associates موظف به هماهنگی با سایر پیمانکاران اصلی بود. کارفرما نیز تلاش کرد تا مسئولیت خود را در قبال پیامدهای ناشی از عدم هماهنگی یکی از پیمانکاران اصلی که به پیمانکار اصلی دیگر تحمیل شده بود، از طریق بند زیر سلب کند:

کارفرما هیچ‌گونه مسئولیتی در قبال هزینه‌هایی که پیمانکار به دلیل عدم هماهنگی یا عدم تبعیت سایر پیمانکاران از دستورات مدیر ساخت یا دفاتر قراردادی متحمل می‌شود، نخواهد داشت. بدیهی است که کارفرما تضمین نمی‌کند سایر پیمانکاران تعهدات خود را برای هماهنگی کارهایشان با پیمانکار رعایت کنند.

با این حال، هیئت رسیدگی به دعاوی قراردادی (BCA-Boards of Contract Appeals) اعلام کرد که: «حتی عباراتی با ماهیت صریح تبرئه‌کننده نیز نمی‌توانند مسئولیت کارفرما را، مطابق با مفاد مربوط به تعلیق کار (Suspension of Work)، در قبال تأخیرات غیرمنطقی ناشی از قصور کارفرما در هماهنگی میان پیمانکاران اصلی‌اش، از بین ببرد».

هیئت به رأی پیشین در پرونده Pierce Associates, Inc. استناد کرد که بیان می‌داشت:

کارفرما نمی‌تواند چنین عبارات تبرئه‌کننده‌ای را بر بند تعلیق کار، که اجرای آن طبق مقررات فدرال خرید اجباری است، مقدم بداند. بر اساس مفاد قرارداد، کارفرما موظف بود تمام تلاش معقول خود را برای حفظ برنامه زمان‌بندی سایر پیمانکاران انجام دهد، به‌ویژه زمانی که اجرای به‌موقع کار یک پیمانکار وابسته به عملکرد سایر پیمانکاران بود. اجازه دادن به کارفرما برای شانه خالی کردن از مسئولیتی که به‌موجب قرارداد بر عهده گرفته و در عین حال محروم کردن مدعی از تعدیل قابل شناسایی تحت یک بند حمایتی، بخش مهمی از انگیزه کارفرما برای نظارت صحیح بر پیشرفت پروژه‌های ساخت مرحله‌ای را از بین می‌برد.

به‌عنوان مثالی دیگر، یک مشاور/طراح ممکن است به دلیل تاخیرهای غیرموجه در بازرسی و همچنین توقف نادرست کار در یک پروژه، در برابر پیمانکار مسئول شناخته شود. در پرونده Hanberry Corp. v. State Building Commission، کمیسیون ساختمان ایالتی در قبال تاخیری که یکی از چندین پیمانکار اصلی متحمل شده بود، مسئول شناخته نشد؛ زیرا این کمیسیون، معماران مستقلی را برای نظارت بر پیشرفت کار استخدام کرده بود. دادگاه حکم داد که معمار مسئول هماهنگی میان پیمانکاران اصلی، در قبال هرگونه تاخیری که به دلیل عدم هماهنگی ایجاد شده باشد، مسئول خواهد بود.

جمع‌بندی سوء مدیریت کارفرما در قراردادهای ساخت

همان‌طور که در نمونه‌های بررسی‌شده مشاهده شد، نقش کارفرما در مدیریت صحیح پروژه‌های ساخت، نقشی کلیدی و غیرقابل انکار است. سوءمدیریت کارفرما در قالب‌هایی مانند ضعف در تخصیص به‌موقع کار، فقدان هماهنگی بین پیمانکاران، تصمیمات نادرست مدیریتی و دخالت‌های غیرموجه در روش اجرای کار، می‌تواند منجر به اختلال در روند پیشرفت پروژه، افزایش هزینه‌ها و حتی دعاوی حقوقی شود.

مراجع قضایی و داوری در رسیدگی به دعاوی مرتبط، به‌طور مستمر بر مسئولیت کارفرما در مدیریت صحیح و منصفانه پروژه تأکید کرده‌اند و حتی در صورت وجود بندهای تبرئه‌کننده در قرارداد، در مواردی که قصور کارفرما منجر به تحمیل هزینه‌های اضافی به پیمانکار شده باشد، کارفرما را مسئول جبران این خسارات شناخته‌اند.

در نهایت، رعایت اصول شفافیت قراردادی، تدوین مکانیزم‌های مؤثر برای هماهنگی میان عوامل پروژه و پرهیز از مداخلات غیرضروری در حوزه اختیارات پیمانکار، از جمله راهکارهای مؤثر برای پیشگیری از بروز چنین تخلفات و کاهش ریسک‌های قراردادی در پروژه‌های ساخت خواهد بود.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چگونه سوءمدیریت کارفرما می‌تواند هزینه‌های پروژه را افزایش دهد؟
۲. اگر کارفرما در تخصیص کار یا هماهنگی میان پیمانکاران ضعف نشان دهد، چه تاثیری بر پروژه دارد؟
۳. چرا مسئولیت کارفرما در مدیریت پروژه‌های ساخت اهمیت دارد؟

جایگاه مبانی ارائه شده در آموزش های 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 و به طور مفصل به ادعاهای ناشی از تغییرات و فرایند مدیریت تغییرات در پروژه‌ها می‌پردازد. باید توجه داشت که دوره "فرایند جامع آنالیز تاخیرات در پروژه" پیشنهاد 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.

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	

