

مقاله



راهکار پیمانکار در برابر قصور و مداخلات کارفرما چیست؟

ACEMI

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

در قراردادهای ساخت پیمانکار حق دارد پروژه را با کمترین هزینه ممکن و درعین حال، در چهارچوب محدوده کاری و مطابق با مشخصات قراردادی اجرا کند و کارفرما حق مداخله در برنامه ریزی، ترتیب و توالی اجرای کارها، روش های مدیریتی و شیوه های ساخت و اجرای پیمانکار را نخواهد داشت مگر اینکه در متن قرارداد رویه مشخص و متفاوتی تعیین شده باشد. **سوءمدیریت (Maladministration)** یک حق قانونی است که دادگاه ها آن را به رسمیت می شناسند و به پیمانکاران اجازه می دهد هزینه های ناشی از مداخله یا قصور کارفرما در کارشان را مطالبه کنند.

آرای مربوط به سوءمدیریت معمولاً بر اساس **تعهد ضمنی** صادر می شوند که بیان می کند: "در هر قرارداد، یک شرط ضمنی وجود دارد که هیچ یک از طرفین نباید اقدامی انجام دهد که مانع اجرای قرارداد توسط طرف دیگر شود یا موجب اختلال یا تاخیر در اجرای تعهدات طرف مقابل گردد."

در مقاله **سوءمدیریت کارفرما در اجرای قراردادهای ساخت** به معرفی نمونه هایی از سوءمدیریت، مانند تغییرات اعتباری (Constructive Change)، مداخله در روش اجرای پروژه و مداخله اشخاص ثالث پرداخته شد و در مقاله **تخلفات رایج کارفرمایان در قراردادهای صنعت ساخت** نیز به مدیریت ضعیف قراردادهای ساخت از جمله ضعف در تخصیص کار و عدم هماهنگی بین بخش های مختلف پروژه اشاره شد. مقاله پیش رو به بررسی نمونه های دیگری از سوءمدیریت از جمله قصور و مداخلات کارفرما در روند اجرای کار پیمانکار می پردازد. همچنین، راهکارهایی را برای پیمانکاران ارائه می دهد تا در صورت عدم مدیریت صحیح قرارداد توسط کارفرما بتوانند حقوق خود را مطالبه کنند.

۱. نمونه مداخله کارفرما - محدودیت در ساعات کاری

محدود کردن ساعات کاری پیمانکار به گونه ای که توانایی او برای انجام کار را مختل کند، ممکن است به عنوان مداخله کارفرما محسوب شود. در پرونده La Madera Services، دادگاه ادعای پیمانکار را برای جبران هزینه های مربوط به نگهداری تجهیزات حفاری در محل پروژه تأیید کرد. پیمانکار قصد داشت روزانه ۱۲ ساعت در محل حفاری فعالیت کند، اما این امکان از او سلب شد. هرچند قرارداد اجازه ی کار در تعطیلات و آخر هفته ها را نمی داد، اما هیچ محدودیتی برای تعداد ساعات کاری در روزهای عادی تعیین نکرده بود. هیئت رسیدگی به دعاوی حکم داد که پیمانکار حق مطالبه هزینه های ناشی از کاهش ساعات کاری را دارد، زیرا او برخلاف برنامه ریزی خود، به یک روز کاری ۸ ساعته محدود شده بود.

۲. نمونه قصور کارفرما - عدم هدایت مناسب جریان کار

عدم راهنمایی و هدایت پیمانکار توسط کارفرما نیز می تواند به عنوان قصور کارفرما محسوب شود. در پرونده Sullivan Dredging Company & Dunbar، پیمانکاری که عملیات لایروبی و پر کردن خاکریز را به صورت ترکیبی اجرا می کرد، حق تعدیل منصفانه در هزینه های خود را به دلیل کوتاهی کارفرما در هدایت تغییرات قراردادی به دست آورد. در این پروژه، مصالح از بستر رودخانه مجاور استخراج شده و به محل خاکریز منتقل می شد تا طبق طراحی سد خاکی شکل بگیرد. حجم زیادی از **مصالح نامناسب** در حین عملیات لایروبی استخراج شده و در مقطع خاکریز سد قرار گرفت. بر اساس یکی از بندهای قرارداد، ناظر مقیم کارفرما موظف بود دستور حذف مصالح نامناسب را صادر کند یا محل تجهیزات لایروبی را تغییر دهد تا مصالح مناسب تری استخراج شود. هرگونه دستور در این زمینه، طبق بند تغییرات قرارداد، مشمول جبران هزینه می شد.

کارفرما تأیید کرد که این بند قراردادی به طور خاص برای چنین شرایطی در نظر گرفته شده است، بنابراین هیچ تردیدی در مورد مسئولیت کارفرما در قبال ریسک ناشی از وجود مصالح نامناسب باقی نماند. گزارش های روزانه و شکایات مکرر پیمانکار و پیمانکاران جزء درباره وجود مصالح نامناسب، نشان دهنده ی لزوم اعمال تغییرات در پروژه بود. بااین حال، ناظر مقیم کارفرما از پذیرش مسئولیت طفره رفت و هیچ تغییری را صادر نکرد.

در پایان پروژه، حجم زیادی از مصالح نامناسب انباشته شد و کار بدون حذف این مصالح قابل تکمیل نبود. کارفرما پس از انکارهای مکرر، پیمانکار را مجبور کرد که هزینه‌های حذف این مصالح را شخصاً بپردازد.

هیئت رسیدگی به دعاوی حکم داد که پیمانکار حق دارد برای هزینه‌های اضافی ناشی از تغییر ضمنی قرارداد، تعدیل منصفانه‌ای در قیمت قرارداد دریافت کند.



۳. سایر نمونه‌های قصور و مداخلات کارفرما

علاوه بر مثال‌های فوق، قصور و مداخلات کارفرما ممکن است در موارد زیر نیز رخ دهد:

- عدم پرداخت مبلغ صورت‌وضعیت پیشرفت کار در موعد مقرر
- عدم تأیید یک درخواست قانونی برای تمدید مدت پروژه
- عدم رعایت رویه‌های قراردادی مربوط به فسخ قرارداد که ممکن است منجر به فسخ نادرست شود
- عدم ارتباط صحیح و به‌موقع اطلاعات با پیمانکار
- عدم‌پذیرش جایگزین‌های معادل که مطابق با مشخصات قراردادی هستند
- عدم تأیید پیمانکاران جزء پیشنهادی به‌صورت منطقی و عادلانه
- عدم پاسخگویی به درخواست‌های اطلاعات (RFIs) پیمانکار
- تفسیر نادرست از مشخصات فنی قرارداد
- عدم‌پذیرش یا تأیید درخواست‌های تغییر پیمانکار (برای مطالعه بیشتر به مقاله وظایف کارفرما در پروژه‌های چند پیمانکاری مراجعه کنید).

این موارد می‌توانند موجب تحمیل هزینه‌های اضافی به پیمانکار و اختلال در روند اجرای پروژه شوند که در نهایت می‌تواند مبنایی برای مطالبه خسارت و تعدیل در قرارداد باشد.

۴. راهکارهای پیمانکار در برابر قصور و مداخلات کارفرما

پرونده‌های بررسی‌شده نشان می‌دهند که اقدامات یا کوتاهی‌های کارفرما می‌توانند به طور غیرمنطقی مانع اجرای کار با کمترین هزینه توسط پیمانکار شوند. در بیشتر موارد سوءمدیریت، دستورها یا ارتباطات کارفرما به طور آگاهانه پیمانکار را مجبور به اجرای پروژه مطابق میل کارفرما می‌کنند. برای آنکه عملکرد کارفرما غیرمنطقی تلقی شود، باید مشخص شود که کارفرما روش اجرای معقول پیمانکار را بدون هیچ منفعت متقابل و توجیه منطقی رد کرده است.

اقدامات پیمانکار برای مقابله با قصور و مداخلات کارفرما

اگر پیمانکار معتقد باشد که اقدامات یا کوتاهی‌های کارفرما سوءمدیریت محسوب می‌شوند، باید مراحل زیر را دنبال کند:

- ارسال نامه‌های رسمی به کارفرما و اطلاع‌رسانی درباره تأثیرات منفی اقدامات یا کوتاهی‌های او.
- مستندسازی دقیق تأثیرات مالی و زمانی ناشی از اقدامات کارفرما.
- تهیه یک گزارش از اسناد ارسال شده به کارفرما، شامل تاریخ ارسال و تاریخ دریافت پاسخ از کارفرما.
- اطلاع‌رسانی درباره عدم رعایت الزامات زمانی توسط کارفرما و ثبت تاریخ واقعی دریافت پاسخ‌ها.

هرچند پیمانکار ممکن است نتواند از وقوع سوءمدیریت جلوگیری کند، اما این اقدامات می‌توانند تأثیرات منفی آن را کاهش دهند و در نهایت، به پیمانکار کمک کنند تا هزینه‌ها و زمان اضافی تحمیل شده را از کارفرما مطالبه کند.

جمع‌بندی قصور و مداخلات کارفرما

قصور یا مداخله کارفرما در پروژه‌های ساخت می‌تواند موجب اختلال در روند اجرا، افزایش هزینه‌ها و تأخیر در تکمیل پروژه شود. از جمله مصادیق سوءمدیریت می‌توان به محدودیت غیرمنطقی ساعات کاری، عدم هدایت و راهنمایی مناسب پیمانکار، تأخیر در تأیید درخواست‌های تغییر و پاسخ‌گویی به استعلامات اشاره کرد. این موارد ممکن است پیمانکار را از اجرای بهینه کار بازدارد و هزینه‌های اضافی به او تحمیل کند. برای مقابله با این چالش‌ها، پیمانکاران می‌توانند با مستندسازی دقیق، ارسال مکاتبات رسمی و پیگیری حقوقی، هزینه‌های ناشی از سوءمدیریت را مطالبه کرده و از حقوق خود دفاع کنند.

در این مقاله به سؤالات زیر پاسخ داده شده است

۱. چه مواردی به‌عنوان مداخله یا قصور کارفرما شناخته می‌شوند؟
۲. چه راهکارهایی برای پیمانکاران در مقابله با قصور و مداخلات کارفرما وجود دارد؟
۳. سوء مدیریت (Maladministration) چیست و چگونه بر پیمانکار تأثیر می‌گذارد؟

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 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.

[1] Richard J. Long , P.E. , P.Eng. Construction Contract Maladministration.

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

