

بررسی روش سه عاملی طراحی-مناقصه-ساخت DBB

در نوشته های پیشین و در ویدیوی جلسه دوم مبحث مدیریت قرارداد، روش طراحی-مناقصه-ساخت یا همان DBB که مبانی حقوقی آن نیز توسط نشریه ۴۳۱۱ ارائه گردیده را معرفی نمودم. همچنین اشاره کردم که هر روش اجرای پروژه مزایا و معایب خاص خود را دارد که نیاز به داشتن آگاهی و دانش کافی بوده تا بتوان بر اساس شرایط و پارامترهای موجود بهترین روش را انتخاب نمود. باید اشاره کنم که خیلی از عزیزان بر این باورند که حقوق پیمان ضعف داشته و نحوه نوشتاری آن مشکل دارد، اما باید این نکته را بیان نمود که یکسری معایب ساختاری در روش DBB وجود دارد که تنها به مبانی حقوق پیمان ارتباط نداشته و از ذات تئوری این روش ناشی میگردد. برای همین است که روشهای متعدد دیگری پس از این روش برای اجرای قراردادهای ارائه گردید تا کمی از این معایب این روش بکاهد، اگرچه آن روشها نیز در ذات خود دارای معایبی نیز میباشند. در این نوشتار علاوه بر معرفی اجمالی این روش به بیان مزایا و معایب استفاده از این روش خواهیم پرداخت.

روش DBB که به روش سنتی، مثلثی و یا سه عاملی معروف است، همچنان یکی از عمومی ترین و رایجترین روشهای اجرای پروژه ها در دنیا به شمار میرود. در این روش پیمانکار و مشاور با قراردادهای جداگانه به خدمت کارفرما در میایند. عملاً پیمانکار اصلی به عنوان عامل اجرایی و vendor به حساب آمده و مشاور در قالب عامل کارفرما به صورت Agent فعالیت مینماید. در واقع هیچ رابطه حقوقی در این مدل بین پیمانکار و مشاور وجود ندارد. اگرچه طرفین دیگری در این مدل شرکت میکنند ولی رابطه حقوقی با کارفرما ندارند. به طور مثال پیمانکاران جزئی که پیمانکار اصلی آنها را به خدمت میگیرد، مسئول ساخت و مدیریت بخش واگذار شده هستند و مسئولیت هرگونه ایراد و اشکال در کار آنها به عهده پیمانکار اصلی میباشد. در نتیجه مشکلات به وجود آمده در مدیریت فرآیند ساخت و اشکالات احتمالی تماماً متوجه پیمانکار اصلی میباشد و کارفرما ارتباطی با آنها ندارد. در بسیاری از کشورها (از جمله کشورمان ایران) پیمانکار اصلی نمیتواند تمام فعالیتها را به پیمانکاران جزء واگذار نماید.

در واقع ۱۱ مورد را میتوان به عنوان مزایای اصلی استفاده از این روش برشمرد، در حالی که ۱۳ مورد نیز به صورت معایب اصلی نیز برای این روش وجود دارد.

مزایای روش DBB:

۱. در این روش پیمانکاران به صورت رقابتی تر با یکدیگر در مناقصه شرکت مینمایند، زیرا علاوه بر اینکه فاز مناقصه برگزار میشود، این مناقصه بر اساس مدارک و مستندات طراحی میباشد که به سطح کاملتری رسیده و پیمانکاران دید بهتری برای شرکت در مناقصه دارند.

۲. در این روش کارفرما عموماً مشاور را بر اساس تواناییها و صلاحیتهای انتخاب مینماید و مشاور نیز به عنوان عامل و نماینده کارفرما موظف است تمام تصمیمات را طوری اتخاذ نماید که نیازهای کارفرما را در برگیرد. این مشکل دقیقاً در روشهای دیگر میتواند یک عیب باشد از جمله روش DB یا EPC.
۳. به این خاطر که مشاور به عنوان عامل کارفرما در پروژه حضور دارد و به ارزیابی و بررسی شرایط اجرای کار مطابق با مستندات قرارداد و طراحیهایی که تکمیل گردیده اند میپردازد، پس عملاً اهداف طراحی درصد بالاتری برای پیاده سازی خواهند داشت.
۴. به علت آنکه ابتدا نقشه ها و مدارک قبل از شروع فاز ساخت تکمیل میگردند، طراحی ها، وظایف، مسئولیتهای و تعهدات به صورت شفافتر و کاملتری قبل از شروع فاز ساخت مشخص میگردند.
۵. کارفرما میتواند در این مدل تاثیر و مشارکت فراوانی در فرآیند طراحی داشته باشد و به این خاطر که ابتدا باید نقشه ها و مدارک قبل از شروع فاز ساخت تکمیل گردند، کارفرما میتواند نیازهای خود در طراحی را با اطمینان بالاتری دخیل نماید.
۶. به علت آنکه ابتدا نقشه ها و مدارک قبل از شروع فاز ساخت تکمیل میگردند، اطمینان بیشتری نسبت به هزینه و زمان و کیفیت در فاز ساخت وجود دارد.
۷. به علت آنکه ابتدا نقشه ها و مدارک قبل از شروع فاز ساخت تکمیل میگردند، تغییرات احتمالی کاهش پیدا مینماید.
۸. در این روش عملاً یک نفر مسئول مدیریت فاز ساخت میباشد.
۹. مشارکت کارفرما در این روش در فاز ساخت کمتر بوده که میتواند از یک نگاه مزیت و از نگاه دیگر عیب باشد.
۱۰. به علت آنکه ابتدا نقشه ها و مدارک قبل از شروع فاز ساخت تکمیل میگردند، ریسکهای کارفرما در فاز ساخت کاهش میابد.
۱۱. متخصصان بیشتری برای اجرای این روش وجود داشته و افراد بیشتری با این روش آشنا هستند. در واقع ابزارهای استفاده از این روش بیشتر میباشد.

معایب روش DBB:

۱. طبیعتاً این روش به نسبت روشهای دیگر نیاز به زمان زیادتری برای اتمام پروژه دارد و این بدان علت است که باید صبر نمود تا طراحی ها و محاسبات بخش مهندسی تکمیل گردند. البته اگر این روش به صورت Fast-Track اجرا شود میتوان این مشکل را تا حدی برطرف نمود.
۲. در این روش کارفرما در ریسک تامین مالی به سر میبرد زیرا مبلغ سرمایه گذاری تا تکمیل طراحی ها و اتمام فاز مناقصه مشخص نبوده و دچار تغییر میگردد. این موضوع باعث میشود هزینه پروژه از بودجه کارفرما در برخی مواقع فراتر رفته و پروژه را دچار مشکلات تامین مالی نماید.

۳. در فاز طراحی و به خاطر اینکه پیمانکار مشارکتی در طراحیها ندارد، مشکلاتی از جمله ساخت پذیری یا همان constructability issues ایجاد میگردد و ممکن است نقشه ها قابل اجرا نباشند و خطاهای طراحیها زیاد اتفاق خواهد افتاد. برای همین است که باید حتما از constructability analysis در این روش استفاده گردد.
۴. کارفرما کنترل بسیار کمی در مدیریت فاز ساخت دارد و اگر پیمانکار اصلی توانایی مدیریت مناسبی نداشته باشد، میتواند کارفرما را در پروژه به دردسر بیندازد.
۵. در این روش روابط خصمانه تری بین طرفین وجود دارد زیرا هر یک از طرفین منفعت خود را در قرارداد دیده و متناظر با وظایف تعریف شده عمل مینماید. پس خبری از مشارکت تیمی بین پیمانکار و کارفرما و مشاور نخواهد بود.
۶. عملا کارفرماها دانش کافی برای مدیریت قرارداد نداشته و عدم آگاهی کارفرما از مبانی حقوقی قرارداد میتواند پروژه را دچار اشکال در اجرا نماید. برای همین است که توصیه میگردد مشاورانی در اختیار کارفرما باشند که به مبانی حقوقی آگاهی کافی داشته باشند.
۷. تخمین و ارزیابی دقیقی نسبت به تواناییهای مدیریتی پیمانکار در زمان مناقصه وجود ندارد. همین امر مدیریت پروژه را دچار مشکل مینماید.
۸. کارفرما نمیتواند در فرآیند انتخاب پیمانکاران جزئی که کیفیت پروژه به عملکرد آنها وابسته است دخالت داشته باشد، مگر آنکه در قرارداد چیز دیگری ذکر گردیده باشد.
۹. در بسیاری از پروژه ها در پرداختها مشکلات زیادی به وجود میاید، خواه این پرداختها از سوی کارفرما به پیمانکار اصلی باشد و خواه این پرداختها از سوی پیمانکار اصلی به فروشندگان مواد اولیه و یا پیمانکاران جزء تلقی گردد. کارفرما عملا مدیریت مستقیمی با طرفینی که با پیمانکار کار مینمایند نداشته و نظارت بر پرداختها کاری مشکلزای تلقی میگردد.
۱۰. همیشه این سوال وجود دارد که آیا پیمانکار اصلی در انتخاب پیمانکاران جزء عدالت را رعایت مینماید؟ و آیا آنها بر اساس امر رقابت پذیری انتخاب میگردند؟ شکایات و مشکلات فراوانی در این امر در پروژه ها گزارش گردیده است.
۱۱. در بسیاری از مواقع مشکل مدیریت پیمانکاران جزء به وجود میاید و اینکه بسیاری از آنها تنها افرادی فنی بوده و توان مدیریت را ندارند.
۱۲. کارفرما نمیتواند به صورت مستقیم با پیمانکاران جزء قرارداد ببندد و این مشکلات حقوقی فراوانی را ایجاد مینماید.
۱۳. ارزیابی تغییرات در احجام و هزینه ها تا حد زیادی به فرد یا طرف دیگری واگذار میگردد که این امر میتواند مشکلاتی را در فرآیند اجرا ایجاد نماید.

منابع:

1. Clough, R. H., Sears, G. A., Sears, S. K. Segner, R.O. and Rounds, J.L. (2015). *Construction Contracting*, Eighth edition, Wiley, Hoboken, NJ.
2. Construction Management Association of America _CMAA. (1993). *Standard CM services and practice*, 2nd Ed., Construction Management Association of America, Reston, VA.

3. Haltenhoff, C. E. (1999). *The CM contracting system*, Prentice-Hall, Upper Saddle River, N.J.

