



مدیریت ادعاء و اختلافات در طول چرخه حیات پروژه

بخش سوم:

توسعه و مدیریت برنامه در فاز طراحی (Design Phase) برای مدیریت ادعاء و جلوگیری از دعاوی و اختلافات در پروژه

ارائه دهنده:

سید محمدرضا علوی پور

CMAA Authorized Trainer

(PhD, PMP, CMIT)

دانشگاه Illinois Tech آمریکا

What we will learn?

- ☐ Claims management planning
- ☐ Design management
- ☐ Design review
- ☐ Project management during the design phase
- ☐ Other parts of project management
- ☐ Contract documents
- ☐ Development and review of construction contract(s) terms and conditions



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ Many extension of time **claims** flounder on the method of delay analysis that should be used to demonstrate the **effect of delays**.

1. The Contractor often wishes to perform **one method** of delay analysis and
2. The Engineer considers that **another method** is more appropriate.

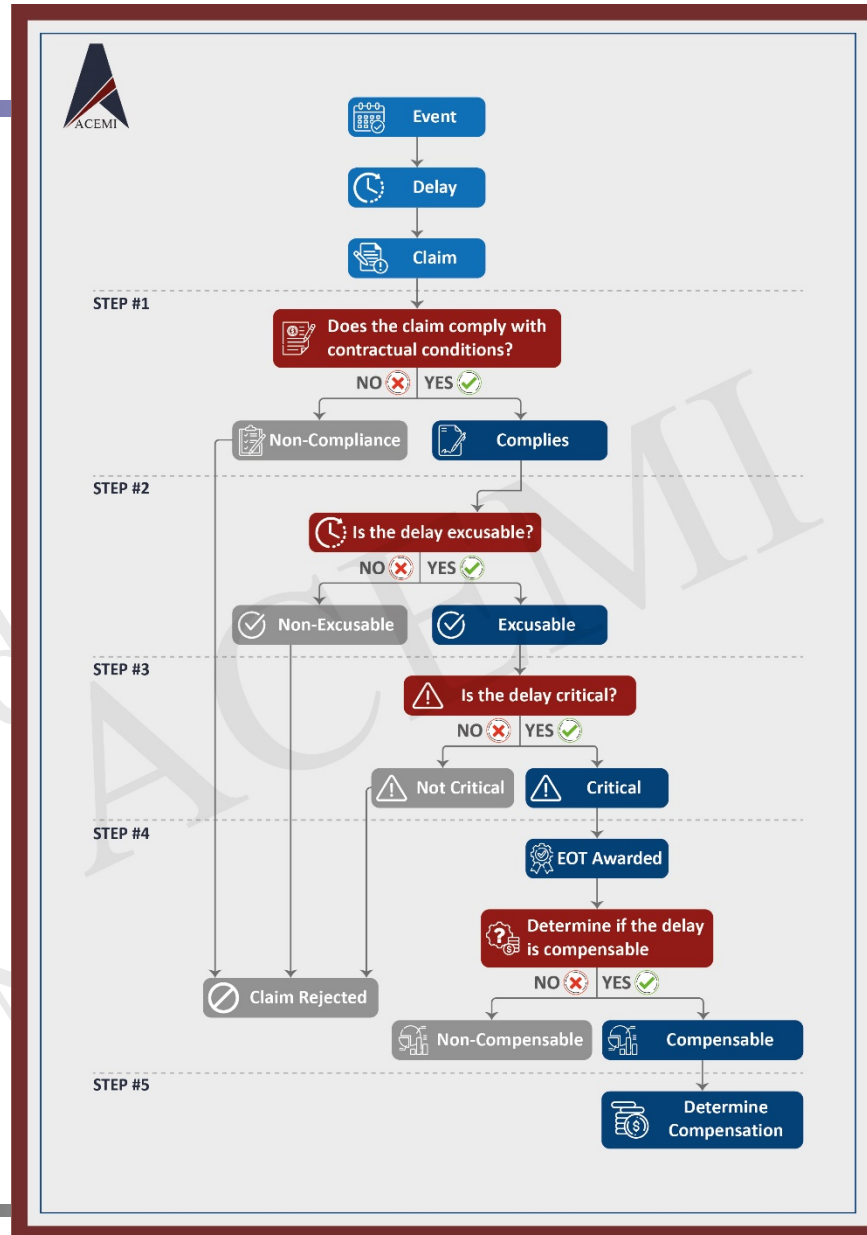
Such disagreements will only serve to

1. **Prolong** the resolution of a claim
2. Involve the parties in **additional expense**.

❑ It is suggested that if the Employer or Engineer prefers a specific method of delay analysis to be utilized,

*then this requirement is **included within the Contract**.*

Delay claims





Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

❖ Contractor's entitlement to EOT

§ 8.3 Delays and Extensions of Time

§ 8.3.1 If the Contractor is delayed at any time in the commencement or progress of the Work by (1) an act or neglect of the Owner or Architect, of an employee of either, or of a Separate Contractor; (2) by changes ordered in the Work; (3) by labor disputes, fire, unusual delay in deliveries, unavoidable casualties, adverse weather conditions documented in accordance with Section 15.1.6.2, or other causes beyond the Contractor's control; (4) by delay authorized by the Owner pending mediation and binding dispute resolution; or (5) by other causes that the Contractor asserts, and the Architect determines, justify delay, then the Contract Time shall be extended for such reasonable time as the Architect may determine.

§ 8.3.2 Claims relating to time shall be made in accordance with applicable provisions of Article 15.

§ 8.3.3 This Section 8.3 does not preclude recovery of damages for delay by either party under other provisions of the Contract Documents.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۳۰- تغییر مدت پیمان: درخواست تمدید از سوی پیمانکار

۳۰-الف)

در صورت وقوع هریک از موارد زیر که موجب افزایش مدت اجرای کار شود، پیمانکار می‌تواند درخواست تمدید مدت پیمان را بنماید. پیمانکار درخواست تمدید مدت پیمان را با ارائه محاسبات و دلایل توجیهی، به مهندس مشاور تسلیم می‌کند و مهندس مشاور پس از بررسی و تأیید، مراتب را برای اتخاذ تصمیم به کارفرما گزارش می‌کند و سپس نتیجه تصمیم کارفرما را به پیمانکار ابلاغ می‌نماید.

عدم توافق؟

زمان درخواست؟

آیا Notice نیاز است؟

حالا نمونه AIA را ببینیم!

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

❖ Contractor's entitlement to EOT

§ 15.1.5.1 Claims for Additional Time

If the Contractor wishes to make a Claim for an increase in the Contract Time, written notice as provided herein shall be given. The Contractor's Claim shall include an estimate of cost and of probable effect of delay on progress of the Work. In the case of a continuing delay, only one Claim is necessary.

Note:

1. Estimate of cost
 2. Probable effect
 3. Continuing delay
- What else do you see here?

محل مسکوت....



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ Federal Acquisition Regulation (FAR)

❖ Un-excusable delays

If the Contractor falls behind the approved schedule, the Contractor shall take steps necessary to improve its progress, including those that may be required by the Contracting Officer, without additional cost to the Government. In this circumstance, the Contracting Officer may require the Contractor to increase the number of shifts, overtime operation, days of work, and/or the amount of construction plant, and to submit for approval any supplementary schedule or schedules in chart form as the Contracting Officer deems necessary to demonstrate how the approved rate of progress will be regained.⁹

Clearly expressed submittal of schedule

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

☐ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

5.3 DELAYS AND EXTENSIONS OF TIME

5.3.1 OWNER CAUSED DELAY Subject to the subsection immediately below, if the commencement or progress of the Subcontract Work is delayed without the fault or responsibility of the Subcontractor, the Subcontract Time shall be extended by Subcontract Change Order and the Subcontract Amount equitably adjusted to the extent obtained by the Constructor under the Subcontract Documents, and the Progress Schedule shall be revised accordingly.

This has two parts:

1. Claims relating to owner
2. Claims relating to constructor



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

☐ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

5.3.2 CLAIMS RELATING TO OWNER The Subcontractor agrees to initiate all claims for which the Owner is or may be liable in the manner and within the time limits provided in the Subcontract Documents for like claims by the Constructor upon the Owner and in sufficient time for the Constructor to initiate such claims against the Owner in accordance with the Subcontract Documents. At the Subcontractor's request and expense to the extent agreed upon in writing, the Constructor agrees to permit the Subcontractor to prosecute a claim in the name of the Constructor for the use and benefit of the Subcontractor in the manner provided in the Subcontract Documents for like claims by the Constructor upon the Owner.

5.3.3 CLAIMS RELATING TO CONSTRUCTOR The Subcontractor shall give the Constructor written notice of all claims not included in subsection 5.3.2 within three (3) Days of the facts giving rise to the event for which claim is made. Thereafter, the Subcontractor shall submit written documentation of its claim, including appropriate supporting documentation, within twenty-one (21) Days after giving notice, unless the Parties agree upon a longer period of time. The Constructor shall respond in writing denying or approving, in whole or in part, the Subcontractor's claim no later than fourteen (14) Days after receipt of the Subcontractor's documentation of claim. The Constructor's failure to respond shall be deemed a denial of the Subcontractor's claim. All unresolved claims, disputes, and other matters in question between the Constructor and the Subcontractor not relating to claims included in subsection 5.3.2 shall be resolved as provided for in ARTICLE 11.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Extension of time (8.5)

The Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to Extension of Time if and to the extent that completion for the purposes of Sub-Clause 10.1 [Taking Over the Works and Sections] is or will be delayed by any of the following causes:

- (a) a Variation (except that there shall be no requirement to comply with Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT]);
- (b) a cause of delay giving an entitlement to EOT under a Sub-Clause of these Conditions;
- (c) exceptionally adverse climatic conditions, which for the purpose of these Conditions shall mean adverse climatic conditions at the Site which are Unforeseeable having regard to climatic data made available by the Employer under Sub-Clause 2.5 [Site Data and Items of Reference] and/or climatic data published in the Country for the geographical location of the Site;
- (d) Unforeseeable shortages in the availability of personnel or Goods (or Employer-Supplied Materials, if any) caused by epidemic or governmental actions; or
- (e) any delay, impediment or prevention caused by or attributable to the Employer, the Employer's Personnel, or the Employer's other contractors on the Site.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Extension of time (8.5)

The Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to EOT if the measured quantity of any item of work in accordance with Clause 12 [Measurement and Valuation] is greater than the estimated quantity of this item in the Bill of Quantities or other Schedule by more than ten per cent (10%) and such increase in quantities causes a delay to completion for the purposes of Sub-Clause 10.1 [Taking Over the Works and Sections]. The agreement or determination of any such Claim, under Sub-Clause 20.2.5 [Agreement or determination of the Claim], may include a review by the Engineer of measured quantities of other items of work which are significantly less (by more than 10%) than the corresponding estimated quantities in the Bill of Quantities or other Schedule. To the extent that there are such lesser measured quantities, the Engineer may take account of any favourable effect on the critical path of the Programme. However, the net effect of all such consideration shall not result in a net reduction in the Time for Completion

Could Engineer take back EOT granted? Remember the rule mentioned in Delay Analysis course?

When determining each EOT under Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT], the Engineer shall review previous determinations under Sub-Clause 3.7 [Agreement or Determination] and may increase, but shall not decrease, the total EOT.

Remember concurrent delay?
Potential risk for a dispute

If a delay caused by a matter which is the Employer's responsibility is concurrent with a delay caused by a matter which is the Contractor's responsibility, the Contractor's entitlement to EOT shall be assessed in accordance with the rules and procedures stated in the Special Provisions (if not stated, as appropriate taking due regard of all relevant circumstances).

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Rate of progress

(8.7)

If, at any time:

- (a) actual progress is too slow to complete the Works or a Section (if any) within the relevant Time for Completion; and/or
- (b) progress has fallen (or will fall) behind the Programme (or the initial programme if it has not yet become the Programme) under Sub-Clause 8.3 [Programme],

other than as a result of a cause listed in Sub-Clause 8.5 [Extension of Time for Completion], then the Engineer may instruct the Contractor to submit, under Sub-Clause 8.3 [Programme], a revised programme describing the revised methods which the Contractor proposes to adopt in order to expedite progress and complete the Works or a Section (if any) within the relevant Time for Completion.

Be mindful of the 28 days to submit and 14 days of limitation to review



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Rate of progress

(8.7)

Employer can claim extra costs such as management costs in the site!

1. **Cost of recovery**
2. **Delay damages**

Unless the Engineer gives a Notice to the Contractor stating otherwise, the Contractor shall adopt these revised methods, which may require increases in the working hours and/or in the numbers of Contractor's Personnel and/or the Goods, at the Contractor's risk and cost. If these revised methods cause the Employer to incur additional costs, the Employer shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to payment of these costs by the Contractor, in addition to Delay Damages (if any).

Sub-Clause 13.3.1 [Variation by Instruction] shall apply to revised methods, including acceleration measures, instructed by the Engineer to reduce delays resulting from causes listed under Sub-Clause 8.5 [Extension of Time for Completion].

To accelerate the project, variation by instruction needed!



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان

۳۰-الف)

در صورت وقوع هریک از موارد زیر که موجب افزایش مدت اجرای کار شود، پیمانکار می‌تواند درخواست تمدید مدت پیمان را بنماید. پیمانکار درخواست تمدید مدت پیمان را با ارائه محاسبات و دلایل توجیهی، به مهندس مشاور تسلیم می‌کند و مهندس مشاور پس از بررسی و تأیید، مراتب را برای اتخاذ تصمیم به کارفرما گزارش می‌کند و سپس نتیجه تصمیم کارفرما را به پیمانکار ابلاغ می‌نماید.

۳۰-الف-۱)

در صورتیکه طبق بندهای "الف" و "ج" ماده ۲۹، مبلغ پیمان تغییر کند.

۳۰-الف-۲)

هرگاه به دستور کارفرما یا مهندس مشاور، نقشه‌های اجرایی یا مشخصات فنی تغییر اساسی کند.

در دوره آنالیز تاخیرات مابقی این موارد بررسی شده است!

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۳۰: تغییر مدت پیمان

۳۰-ب)

اگر وقوع برخی از موارد درج شده در بند "الف"، موجب **کاهش** مدت پیمان شود، مهندس مشاور با کسب نظر پیمانکار، **کاهش** مدت پیمان را تعیین می‌کند و مراتب را برای اتخاذ تصمیم به کارفرما گزارش می‌نماید، و سپس نتیجه را به پیمانکار ابلاغ می‌کند.

چه تفاوتی می‌بینید؟

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

فصل ۱۲: تغییرات مدت پیمان، تأخیر، تعلیق، فسخ و خاتمه پیمان

ماده ۶۳ – زمان‌های پیمان

تاریخ شروع کارهای موضوع پیمان، تاریخ تعیین شده در بند ۵-۲ موافقت‌نامه است و پیمانکار موظف است در این تاریخ کارها را مطابق بند ۳-۲ شرایط عمومی شروع نماید. همچنین مدت پیمان و مدت دوره مسئولیت رفع نقص در بند ۵-۳ موافقت‌نامه ذکر شده است که پیمانکار موظف به رعایت آن است.

هریک از مقاطع زمانی قسمت‌های اصلی کار تعیین شده در پیوست شماره ۱۴ پیمان برای کارهای موضوع پیمان، مانند مدت پیمان از ارکان اصلی پیمان محسوب می‌شود.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۶۴ - تغییرات مدت پیمان

۱-۶۴-۱ تمدید مدت پیمان

۱-۱-۶۴ شرایط تمدید مدت پیمان

تمام زمان‌ها و مدت‌های پیش‌بینی شده برای شروع و خاتمه و مقاطع زمانی قسمت‌های اصلی کارها، تنها در صورت وقوع هریک از شرایط زیر، می‌توانند افزایش یابند.

۱-۱-۱-۶۴ تغییر کار موضوع ماده ۴۹ که منجر به افزایش مدت پیمان شود؛

۲-۱-۱-۶۴ تعلیق و توقف کارها موضوع ماده ۶۵؛

۳-۱-۱-۶۴ تأخیر در پرداخت موضوع بند ۵۳-۳؛

۴-۱-۱-۶۴ بروز شرایط قهری و شرایط تنگنا، موضوع ماده ۷۳؛

۵-۱-۱-۶۴ تغییر قوانین و مقررات نسبت به تاریخ ارائه پیشنهاد قیمت از طرف پیمانکار که به طور مستقیم و مؤثر باعث تأخیر در انجام بخش‌هایی از کار شود؛

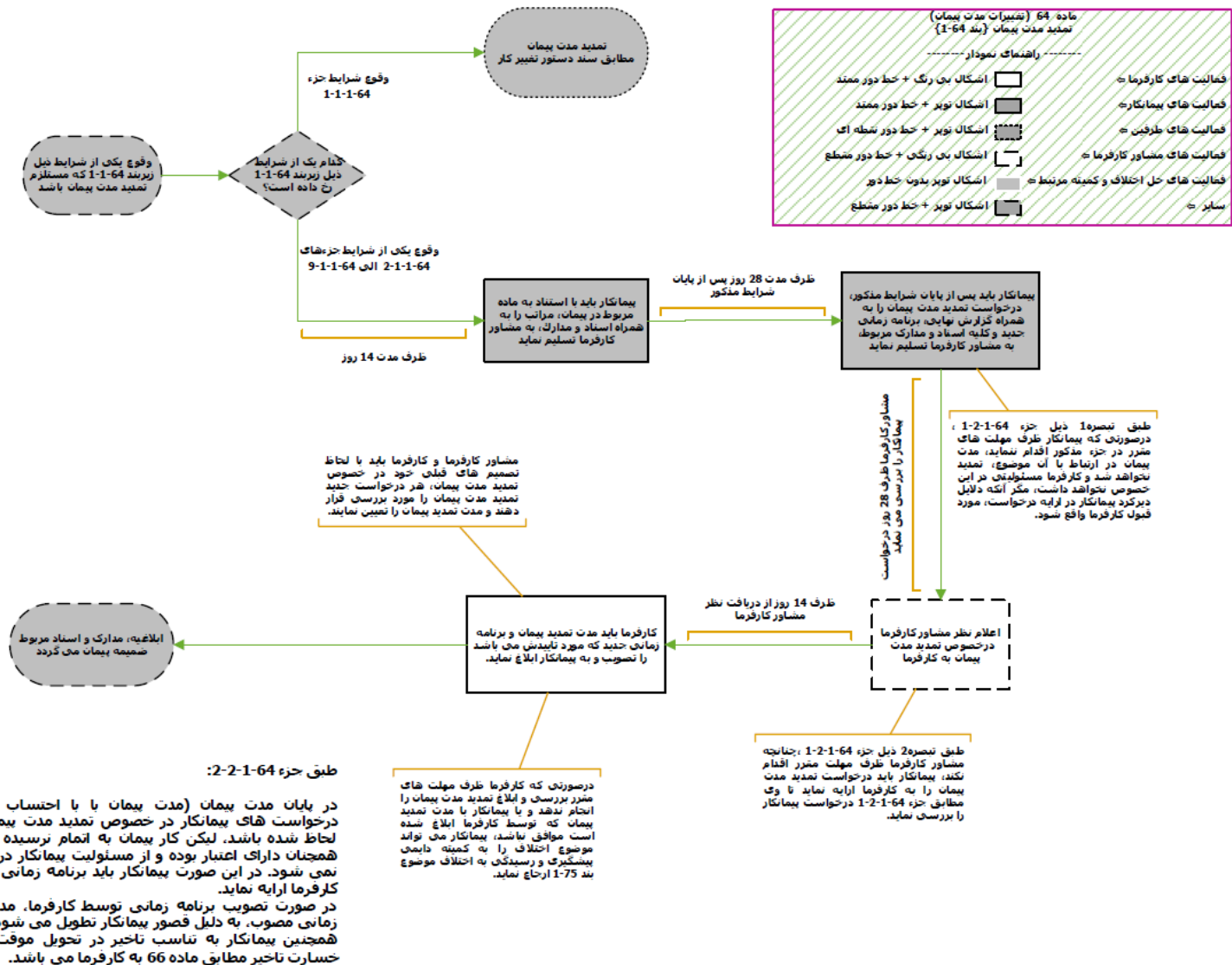
۶-۱-۱-۶۴ بروز شرایط جوی استثنایی که بر اساس اطلاعات و آمار هواشناسی در ۲۰ سال گذشته قابل پیش‌بینی نبوده است و مانع انجام کار گردد؛

۷-۱-۱-۶۴ کشف اشیا فرهنگی-تاریخی به نحوی که منجر به وقفه در انجام کارهای پیمان گردد؛

۸-۱-۱-۶۴ تصمیم کارفرما مبنی بر به‌کارگیری پیمانکاران دیگر در محدوده کار^{۴۲} پیمانکار، به شرح درج شده در بند ۳۸-۲ که مانع از انجام به‌موقع کارهای موضوع پیمان و یا بخش‌هایی از آن شود؛

۹-۱-۱-۶۴ وقوع سایر عوامل و شرایط غیر قابل پیش‌بینی که ناشی از نقض تعهدات پیمان توسط پیمانکار نبوده و باعث تأخیر در اجرای کار شود.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۶۴-۱-۲ نحوه تمدید مدت پیمان

۶۴-۱-۲-۱ پیمانکار باید ظرف مدت ۱۴ (چهارده) روز از بروز هر یک از شرایط جزءهای ۶۴-۱-۱-۲ الی ۶۴-۱-۱-۹، مراتب را با استناد به ماده مربوط در پیمان به همراه اسناد و مدارک، ضمن رونوشت به کارفرما، به مشاور کارفرما تسلیم نموده و پس از پایان شرایط مذکور، پیمانکار موظف است ظرف ۲۸ (بیست و هشت) روز، درخواست تمدید مدت پیمان را به همراه گزارش نهایی، برنامه زمانی جدید و کلیه اسناد و مدارک مربوط به مشاور کارفرما تسلیم نماید. مشاور کارفرما موظف است ظرف ۲۸ (بیست و هشت) روز از دریافت درخواست تمدید مدت پیمان، آن را بررسی و نظر خود را درخصوص تمدید مدت پیمان به کارفرما اعلام نماید. کارفرما پس از دریافت نظر مشاور کارفرما، ۱۴ (چهارده) روز مهلت دارد تا مدت تمدید پیمان و برنامه زمانی جدید که مورد تأییدش می باشد را تصویب و به پیمانکار ابلاغ نماید. ابلاغیه، مدارک و اسناد مربوط ضمیمه پیمان می گردد. مشاور کارفرما و کارفرما باید با لحاظ تصمیم های قبلی خود درخصوص تمدید مدت پیمان، هر درخواست جدید تمدید مدت پیمان را مورد بررسی قرار دهند و مدت تمدید پیمان را تعیین نمایند. در صورت وقوع جزء ۶۴-۱-۱-۱، مطابق "سند دستور تغییر کار"، مدت پیمان تمدید می شود.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

تبصره ۱: در صورتی که پیمانکار ظرف مهلت‌های مقرر در جزء ۱-۲-۱-۶۴ اقدام ننماید، مدت پیمان در ارتباط با آن موضوع، تمدید نخواهد شد و کارفرما مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت، مگر آنکه دلایل دیرکرد پیمانکار در ارائه درخواست، مورد قبول کارفرما واقع شود.

تبصره ۲: چنانچه مشاور کارفرما ظرف مهلت مقرر در جزء ۱-۲-۱-۶۴ اقدام نکند، پیمانکار باید درخواست تمدید مدت پیمان را به کارفرما ارائه نماید تا وی مطابق جزء ۱-۲-۱-۶۴ درخواست پیمانکار را بررسی نماید. در صورتی که کارفرما ظرف مهلت مقرر بررسی و ابلاغ تمدید مدت پیمان را انجام ندهد و یا پیمانکار با مدت تمدید پیمان که توسط کارفرما ابلاغ شده است موافق نباشد، پیمانکار می‌تواند موضوع اختلاف را به کمیته دائمی پیشگیری و رسیدگی به اختلاف موضوع بند ۱-۷۵ ارجاع نماید.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۶۴-۱-۲-۲ در پایان مدت پیمان باید تمامی درخواست‌های پیمانکار درخصوص تمدید مدت پیمان بررسی و نتایج آن لحاظ شود. در صورتی که در پایان مدت پیمان (مدت پیمان با احتساب تمدید)، کار پیمان به اتمام نرسیده باشد، کلیه مفاد پیمان همچنان دارای اعتبار بوده و از مسئولیت پیمانکار در انجام تعهداتش کاسته نمی‌شود و پیمانکار باید برنامه زمانی کارهای باقی‌مانده را به کارفرما ارائه نماید. در صورت تصویب برنامه زمانی توسط کارفرما، مدت پیمان مطابق برنامه زمانی مصوب، به دلیل قصور پیمانکار تطویل می‌شود. همچنین پیمانکار به تناسب تأخیر در تحویل موقت کار، ملزم به پرداخت خسارت تأخیر مطابق ماده ۶۶ به کارفرما می‌باشد.

تبصره: در صورت عدم ارائه برنامه زمانی کارهای باقی‌مانده توسط پیمانکار، وی موظف است مطابق برنامه ارائه شده توسط کارفرما اقدام نماید. در صورت نقض تعهد مستمر پیمانکار در انجام کارهای موضوع پیمان از جمله انجام کارهای باقی‌مانده، کارفرما محق به فسخ پیمان مطابق ماده ۶۸ خواهد بود.

ماده ۶۴ - تغییرات مدت پیمان

۱-۶۴ تمدید مدت پیمان

۱-۱-۶۴ شرایط تمدید مدت پیمان

تمام زمان‌ها و مدت‌های پیش‌بینی شده برای شروع و خاتمه و مقاطع زمانی قسمت‌های اصلی کارها، تنها در صورت وقوع هریک از شرایط زیر، می‌توانند افزایش یابند.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۱-۲-۶۴ شرایط کاهش مدت پیمان

تمام زمان‌ها و مدت‌های پیش‌بینی شده در پیمان، در شرایط زیر می‌توانند کاهش یابند:

۱-۱-۲-۶۴ تغییر کار موضوع ماده ۴۹ که منجر به کاهش مدت پیمان شود.

۲-۱-۲-۶۴ کارفرما می‌تواند با لحاظ قوانین و مقررات، اتمام زودتر از برنامه زمانی پیمان را با در نظر گرفتن امکانات و توانایی‌های پیمانکار درخواست کند. در این صورت پیمانکار باید با بررسی شرایط مورد نظر کارفرما و بر مبنای قیمت‌های پیمان و سایر اسناد و مدارک پیمان، پیشنهاد خود را مبنی بر اضافه مبلغ احتمالی و امکانات مورد درخواست به همراه برنامه پیشنهادی برای کاهش مدت پیمان، به کارفرما تسلیم کند. در این حالت پاداش تسریع موضوع جزء ۳-۱-۲-۶۴ به پیمانکار تعلق نمی‌گیرد.

۳-۱-۲-۶۴ چنانچه بدون درخواست قبلی کارفرما مطابق جزء ۲-۱-۲-۶۴، پیمانکار با اتخاذ تمهیداتی، ضمن حفظ کیفیت کارها و با رعایت الزامات HSE پیمان اقدام به تسریع کار نماید، به نحوی که پیش از سپری شدن مدت تکمیل کار، کارهای موضوع پیمان تکمیل شود. پاداش تسریع کار مطابق شرایط خصوصی به پیمانکار پرداخت می‌شود.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۲-۲-۶۴ پس از توافق کارفرما و پیمانکار مبنی بر کاهش مدت پیمان بر اساس جزء ۶۴-۲-۱-۲، تاریخ جدید به عنوان تاریخ اتمام پیمان تعیین می شود. پیمانکار باید ظرف ۱۴ (چهارده) روز برنامه زمانی اجرای کارهای موضوع پیمان را، به تناسب شرایط و تاریخ جدید اتمام پیمان، مورد تجدید نظر قرار داده و برای بررسی و تأیید مشاور کارفرما، تسلیم نماید. برنامه زمانی جدید پس از تصویب کارفرما، به پیمانکار ابلاغ می شود؛ و از آن پس، سایر مفاد پیمان در مورد اتمام به هنگام کار، بر مبنای تاریخ جدید، نافذ خواهد بود. در صورت عدم تحقق کاهش مدت پیمان مطابق جزء ۶۴-۲-۱-۲، در پایان مدت توافق شده، اضافه مبلغ توافق شده پیمان به تناسب مدت کاهش نیافته، کاهش می یابد و پیمانکار از این بابت مشمول خسارت تأخیر نمی شود.



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ The **contractor** is generally **responsible** for providing the owner with **timely notice of delay** to prove

1. Amount of time extension
2. Amount of compensation

Regardless of whether a **notice clause** for delay is contained in the **contract or not,**

1. **Constructor** should **immediately notify the Owner**, with
2. **Copies to the Design Professional,**

of **all delays**.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ Owners do **not generally** direct acceleration unless a delay **has occurred**, but often

1. Underlying **cause of delay** and
2. **Responsibility** for the need to **accelerate**

are in dispute.

❖ If the need for acceleration is in dispute,

the contractor should take steps to preserve its rights to a time extension and the associated costs of owner-directed or Constructive Acceleration.

❖ Constructive Acceleration is **acceleration** of the construction works following **failure by the employer** to recognize that the contractor has encountered **employer delay** for which the contractor is **entitled to an extension of time** and which failure required the contractor to accelerate its progress in order to complete the project.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

The doctrine of Constructive Acceleration originated in the US in the 1960's and was devised to allow claims to be advanced under the contract as opposed to being presented as breach of contract.¹² At that time the US BCA had no jurisdiction to deal with breaches of contract directly and therefore characterised certain actions of the Employer as a 'constructive request' to the Contractor to accelerate. As such, the doctrine of Constructive Acceleration arose as a legal convenience as opposed to a necessity; such claims could have been advanced on other basic principles of contract law or breach of contract.

'The doctrine of Constructive Acceleration in the US arose as a legal convenience'



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

- ❑ *What is Constructive about Acceleration? By Nelson, Hill International, Inc. (2013)*
- ❑ There are **three situations** in which **constructive acceleration** occurs:
 1. First, an **Employer/CA claims** the Contractor is **behind schedule** and issues a **written or verbal direction** to complete the work **earlier than would be required** if an appropriate EOT was issued.
 2. Second, the **Contractor** is **entitled to an EOT** but the **Employer/CA threatens** the imposition of liquidate and ascertained damages ('LAD's') or termination because the Employer/CA claims that the Contractor is **behind schedule**.
 3. Third, a **Contractor requests** and is entitled to an **EOT**, **yet** the Employer/CA **denies or fails to grant** the extension in a timely manner.

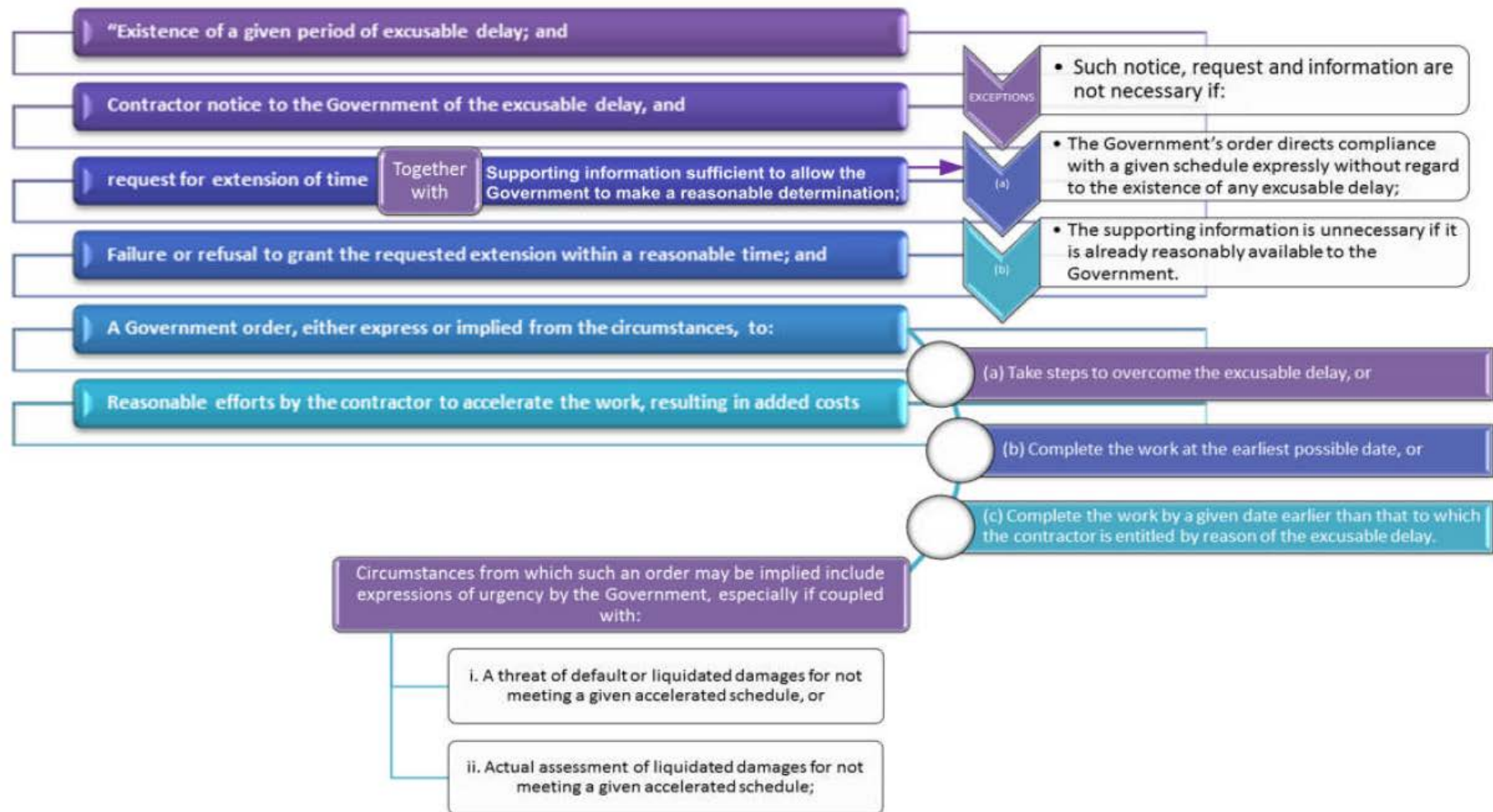
*It is important that the **Contractor advises** the Employer/CA that any efforts undertaken by the Contractor to accelerate performance are **not voluntary**.*

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

Entitlement

• Test for Constructive Acceleration

The Board of Contract Appeals in *Fermont Div., Dynamics Corp. of America*, ASBCA No. 15806, 75-1 BCA ¶ 11,139, set out the following test for constructive acceleration.



Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

☐ Upon receipt of a request for a **recovery schedule**,

contractor should **ask the owner** to clarify in **writing**

1. **Reasons why** the owner believes a recovery schedule is **necessary**,
2. **How much time** the owner desires to be **recovered**,
3. **Which party** the owner expects to **pay**

*for any acceleration effort necessary to achieve the **recovery schedule dates**.*

What if the contractor disagrees with the owner's evaluation?

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

- ❑ Upon receipt of a request for a recovery schedule,

What if the contractor disagrees with the owner's evaluation?

- ❑ If the contractor disagrees with the owner's evaluation,
it should **respond in writing** stating its position,
noting that it will develop a recovery schedule to **comply** with the
owner's request but
that it is reserving its rights for any **associated**
acceleration costs that may be incurred.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Exceptional events (18.1)

Under the 2017 edition of the FIDIC Rainbow Suite, **clause 19** which was headed “force majeure” has been **replaced** by **clause 18**, “exceptional events”.

This is an interesting change; the term **“force majeure”** is typically provided for within most **civil codes**,

whereas it is not a term of art under the common law.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

❖ Exceptional events

(18.1)

(i) to (iv) should all be satisfied to have “Exceptional Event”

“Exceptional Event” means an event or circumstance which:

- (i) is beyond a Party's control;
- (ii) the Party could not reasonably have provided against before entering into the Contract;
- (iii) having arisen, such Party could not reasonably have avoided or overcome; and
- (iv) is not substantially attributable to the other Party.

An Exceptional Event may comprise but is not limited to any of the following events or circumstances provided that conditions (i) to (iv) above are satisfied:

- (a) war, hostilities (whether war be declared or not), invasion, act of foreign enemies;
- (b) rebellion, terrorism, revolution, insurrection, military or usurped power, or civil war;
- (c) riot, commotion or disorder by persons other than the Contractor's Personnel and other employees of the Contractor and Subcontractors;
- (d) strike or lockout not solely involving the Contractor's Personnel and other employees of the Contractor and Subcontractors;
- (e) encountering munitions of war, explosive materials, ionising radiation or contamination by radio-activity, except as may be attributable to the Contractor's use of such munitions, explosives, radiation or radio-activity; or
- (f) natural catastrophes such as earthquake, tsunami, volcanic activity, hurricane or typhoon.

Potential killer contract clauses – Delays and extension of time

❑ FIDIC-2017

- ❖ Consequences of
an exceptional
event (18.4)

چه فرقی با حوادث قهری در
۴۳۱۱ دارد؟

If the Contractor is the affected Party and suffers delay and/or incurs Cost by reason of the Exceptional Event of which he/she gave a Notice under Sub-Clause 18.2 [Notice of an Exceptional Event], the Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to:

- (a) EOT; and/or
- (b) if the Exceptional Event is of the kind described in sub-paragraphs (a) to (e) of Sub-Clause 18.1 [Exceptional Events] and, in the case of sub-paragraphs (b) to (e) of that Sub-Clause, occurs in the Country, payment of such Cost.

Contractor may be entitled to an extension of time and/or recovery of costs incurred as a result.
If the exceptional event is prolonged, the option of termination may **arise**.



Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

- ❑ The **Owner** can insert a **no-damage-for-delay clause** in the Contract, thus attempting to shift the burden of risk for delays to the Contractor.
 - ❖ **However**, the use of this type of **Exculpatory Language** **may increase** the **amount bid** by a Contractor and is still **no guarantee** that a **dispute over delays** will be **prevented**.
 - ❖ The **Owner** should **research** the use of a **no-damage-for-delay clause** with **qualified counsel** before including it in the Contract.
 - ❖ An **alternative approach** is to specify **limits** to what **types of damages** are **allowable** in the event of a delay.
 - ✓ **Some government agencies** use this approach.

We saw many of them in delay analysis course!



Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

- ❑ One of the biggest risks **contractors and subcontractors** face on construction projects is **liability for consequential damages**, although **many of them** may not even know about that risk, **much less understand it**.
- ❑ If the project is **not completed on time**, the **owner** will **lose the benefit** of that **revenue** and the **contractor** and **responsible subcontractors** can **face liability** for that **loss of revenue**, i.e., **Consequential Damages**.

From this case came a **shift** in the 1997 revisions to the **AIA contract documents**, in particular, the **A201 General Conditions**.

Beginning in 1997, A201 included a mutual **waiver of consequential damages** provisions which today (**2017 version**) reads as NEXT SLIDE:



Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

What do you think about this clause?

This may even require TIA...

May result in misinterpretation

§ 15.1.5 Claims for Additional Cost

If the Contractor wishes to make a Claim for an increase in the Contract Sum, notice as provided in Section 15.1.3 shall be given before proceeding to execute the portion of the Work that is the subject of the Claim. Prior notice is not required for Claims relating to an emergency endangering life or property arising under Section 10.4.

§ 15.1.7 Waiver of Claims for Consequential Damages

The Contractor and Owner waive Claims against each other for consequential damages arising out of or relating to this Contract. This mutual waiver includes

- 1 damages incurred by the Owner for rental expenses, for losses of use, income, profit, financing, business and reputation, and for loss of management or employee productivity or of the services of such persons; and
- 2 damages incurred by the Contractor for principal office expenses including the compensation of personnel stationed there, for losses of financing, business and reputation, and for loss of profit, except anticipated profit arising directly from the Work.

This mutual waiver is applicable, without limitation, to all consequential damages due to either party's termination in accordance with Article 14. Nothing contained in this Section 15.1.7 shall be deemed to preclude assessment of liquidated damages, when applicable, in accordance with the requirements of the Contract Documents.

What is the difference between owner and GC?



Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

But what about liquidated damages?

- ❑ Liquidated damages (LDs) generally represent an **attempt** made at the contracting stage to estimate and then agree (liquidate) to the amount of damages the owner will suffer in the event the project is not completed on time or certain milestones are not timely met.
- ❑ LDs typically end at substantial completion but
 - ❑ risk of consequential damages may exist post-completion due to warranty issues,
*i.e., the manufacturing plant has to shut down post-completion due to a problem with the HVAC system which was covered by the contractor's warranty. The result is consequential damages in the form of **lost revenue**.*

Not only the contractor is responsible for the cost of repairing, but also he/she should pay the consequential damages.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

❖ Limited mutual waiver of consequential damages

5.4 LIMITED MUTUAL WAIVER OF CONSEQUENTIAL DAMAGES

5.4.1 Except for any (a) liquidated, consequential, or other damages that the Owner is entitled to recover against the Constructor under the prime agreement, and (b) losses covered by insurance required by the Subcontract Documents, the Constructor and the Subcontractor mutually waive all claims against each other for consequential damages, including damages for loss of business, loss of financing related to the Project, loss of profits not related to this Project, loss of bonding capacity, loss of reputation, or insolvency. Similarly, the Subcontractor shall obtain in another agreement from its Subsubcontractors mutual waivers of consequential damages that correspond to the Subcontractor's waiver of consequential damages herein. The provisions of this subsection shall also apply to and survive termination of this Agreement.

The **Survival** clause specifies which contract provisions **will remain in effect after the termination or expiration** of the agreement.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

❖ Liquidated damages

Could you take more LDs from SCs
compared to what incurred to you as a GC?

5.5.1 If the Subcontract Documents provide for liquidated damages or other damages for delay beyond the completion date set forth in the Subcontract Documents that are not specifically addressed as a liquidated damage item in this Agreement, and such damages are assessed, the Constructor may assess a share of the damages against the Subcontractor in proportion to the Subcontractor's share of the responsibility for the damages. However, the amount of such assessment shall not exceed the amount assessed against the Constructor. This section shall not limit the Subcontractor's liability to the Constructor for the Constructor's actual damages caused by the Subcontractor.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

☐ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

❖ Liquidated damages

5.5.2 To the extent the prime agreement provides for a mutual waiver of consequential damages by the Owner and the Constructor, damages for which the Constructor is liable to the Owner, including those related to section 9.1, are not consequential damages for the purpose of this waiver. Similarly, to the extent the agreement between the Subcontractor and Subsubcontractor provides for a mutual waiver of consequential damages by the Owner and the Constructor, damages for which the Subcontractor is liable to lower-tiered parties due to the fault of the Owner or Constructor are not consequential damages for the purpose of this waiver.

Read it yourself!



Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ AIA A401-2017: General contractor and subcontractor

❖ Contractor's claim related to SC's claim

§ 5.3 The Subcontractor shall make all Claims promptly to the Contractor for additional cost, extensions of time and damages for delays, or other causes in accordance with the Subcontract Documents. A Claim which will affect or become part of a Claim which the Contractor is required to make under the Prime Contract within a specified time period or in a specified manner shall be made in sufficient time to permit the Contractor to satisfy the requirements of the Prime Contract. Such Claims shall be received by the Contractor not less than two working days preceding the time by which the Contractor's Claim must be made. Failure of the Subcontractor to make such a timely Claim shall bind the Subcontractor to the same consequences as those to which the Contractor is bound.

If SCs could not make it, he/she bears the same consequences as GC!

CANNOT EMPHASIZE MORE ON NOTICES! TAKE IT SERIOUS!





Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

☐ AIA A401-2017: General contractor and subcontractor

§ 9.2.4 If the Subcontractor fails to achieve substantial completion as provided in this Section 9.2, liquidated damages, if any, shall be assessed as set forth in Section 3.4.

§ 3.4 Claims by the Contractor

§ 3.4.1 Liquidated damages, if provided for in the Prime Contract, shall be assessed against the Subcontractor only to the extent caused by the Subcontractor or any person or entity for whose acts the Subcontractor may be liable, and in no case for delays or causes arising outside the scope of this Subcontract.

§ 3.4.2 The Contractor's Claims for the costs of services or materials provided due to the Subcontractor's failure to execute the Work shall require

- .1 seven days' notice prior to the Contractor's providing services or materials, except in an emergency; and
- .2 written compilations to the Subcontractor of services and materials provided by the Contractor and charges for such services and materials no later than the fifteenth day of the month following the Contractor's providing such services or materials.

Read it yourself!

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ FIDIC-2017

❖ Delay damages (8.8)

There is no such phrase of
“Liquidated Damages” in
FIDIC

If the Contractor fails to comply with Sub-Clause 8.2 [Time for Completion], the Employer shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to payment of Delay Damages by the Contractor for this default. Delay Damages shall be the amount stated in the Contract Data, which shall be paid for every day which shall elapse between the relevant Time for Completion and the relevant Date of Completion of the Works or Section. The total amount due under this Sub-Clause shall not exceed the maximum amount of Delay Damages (if any) stated in the Contract Data.

These Delay Damages shall be the only damages due from the Contractor for the Contractor's failure to comply with Sub-Clause 8.2 [Time for Completion], other than in the event of termination under Sub-Clause 15.2 [Termination for Contractor's Default] before completion of the Works. These Delay Damages shall not relieve the Contractor from the obligation to complete the Works, or from any other duties, obligations or responsibilities which the Contractor may have under or in connection with the Contract.

This Sub-Clause shall not limit the Contractor's liability for Delay Damages in any case of fraud, gross negligence, deliberate default or reckless misconduct by the Contractor.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

2. CONTRACTOR'S CLAIMS

❑ FIDIC-1999

- ❖ <https://www.linkedin.com/pulse/guide-claims-fidic-red-book-1999-farrukh-riasat-b-eng-pmp-/>

Clause	Title	Entitlement
1.9	Delayed drawings or instructions	Money and time
2.1	Right of access to the site	Money and time
4.7	Setting out (errors)	Money and time
4.12	Unforeseen physical conditions	Money* and time
4.24	Fossils	Money* and time
7.4	Testing	Money and time
8.4	Extension of time for completion	time
8.5	Delay caused by authorities	time
8.9	Consequences of suspension	Money* and time
10.2	Taking over of part of works	Money
10.3	Interference with tests on completion	Money and time
11.8	Contractor to search	Money and time
12.4	Omissions (by variation)	Money*
13.2	Value engineering	Money
13.7	Changes in legislation	Money* and time
14.8	Delayed payment	Money
16.1	Contractor's entitlement to suspend	Money and time
16.4	Payment on termination	Money
17.1	Indemnities (by employer)	Money*
17.4	Consequences of employer's risks	Money and time
18.1	General requirements for insurances (if supplied by employer)	Money*
19.4	Consequences of force majeure	Money and time
19.6	Optional payment termination	Money
20.1	Procedure for contractor's claims	Money and time

Note: In most cases, the contractor can claim cost and a reasonable profit. However, for some items he can only claim cost. These items are marked with (*) in the entitlement column.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ FIDIC-2017

❖ Consequences of employer's suspension (8.10)

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost from complying with an Engineer's instruction under Sub-Clause 8.9 [Employer's Suspension] and/or from resuming the work under Sub-Clause 8.13 [Resumption of Work], the Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to EOT and/or payment of such Cost Plus Profit.

The Contractor shall not be entitled to EOT, or to payment of the Cost incurred, in making good:

- (a) the consequences of the Contractor's faulty or defective (design, if any) workmanship, Plant or Materials; and/or
- (b) any deterioration, loss or damage caused by the Contractor's failure to protect, store or secure in accordance with Sub-Clause 8.9 [Employer's Suspension].

This is only a sample that EOT and Compensation could be claimed by GC

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ FIDIC-2017

❖ Delay damages (8.8)

8.8..... Delay Damages payable for each day of delay _____

8.8..... maximum amount of Delay Damages _____

Sub-Clause	Data to be given	Data
14.15(c)	currencies and proportions for payment of Delay Damages.....	_____

Definition of Sections (if any):

Description of parts of the Works that shall be designated a Section for the purposes of the Contract (Sub-Clause 1.1.73)	Value: Percentage* of Accepted Contract Amount (Sub-Clause 14.9)	Time for Completion (Sub-Clause 1.1.84)	Delay Damages (Sub-Clause 8.8)

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ FIDIC-2017

❖ Additional Sub-Clause Milestone

EXAMPLE PROVISIONS FOR MILESTONES

In the Contract Data, add the following:

"4.24..... Definition of Milestones:

Description of a part of the Plant or of the Works that shall be designated a Milestone for the purposes of the Contract	Time for Completion	Delay Damages (as a percentage of final Contract Price per day of delay)
	_____ days	___ %
	_____ days	___ %
	_____ days	___ %
	_____ days	___ %

Maximum amount of Delay Damages for Milestones (percent of final Contract Price) ____ %.

Difference between USA contracts and FIDIC in this case, as related to Civil Law and Common Law

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۴۱ – دقت اطلاعات و مدارک

۴۱-۱ قبل از صحنه‌گذاری اطلاعات و اسناد و مدارک فنی پیمان توسط پیمانکار، مسئولیت صحت و دقت اطلاعات و اسناد و

مدارک فنی به عهده کارفرما می‌باشد.

۴۱-۲ پس از صحنه‌گذاری اسناد و مدارک فنی پیمان توسط پیمانکار، صرفاً مسئولیت اسناد و مدارکی که مطابق بند ۷-۱

شرایط عمومی از سوی پیمانکار نیاز به صحنه‌گذاری نباشد، به عهده کارفرماست و هرگونه خسارت، هزینه اضافی وارده

به پیمانکار و ایجاد تأخیر در اجرای پروژه ناشی از عدم صحت یا دقت اطلاعات داده شده به پیمانکار، متوجه کارفرما

می‌باشد.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۱-۷ مراحل طراحی و مهندسی و مسئولیت‌های دو طرف پیمان

خدمات طراحی و مهندسی باید بر اساس اسناد و مدارک فنی پایه مندرج در بخش ۱-۱۸ پیوست شماره ۱۸ پیمان انجام شود. پیمانکار باید کارهای طراحی و مهندسی موضوع پیمان را با توجه به محدوده خدمات مهندسی تعیین شده در پیوست شماره ۱۰ پیمان انجام دهد.

پس از صحت‌گذاری اسناد و مدارک توسط پیمانکار، مسئولیت هر نوع اشتباه، نقص و یا کمبود در اسناد و مدارک فنی در محدوده خدمات پیمانکار، حتی اگر به تأیید و تصویب مشاور کارفرما یا کارفرما رسیده باشد، به عهده پیمانکار است و اصلاح اسناد و مدارک فنی باید به نحوی صورت پذیرد که منجر به تأخیری در روند اجرای پروژه نگردد. در صورتی که اشتباه، نقص یا کمبود در اسناد، در نتیجه داده‌ها و اطلاعاتی باشد که مطابق بخش ۱-۱۸-۶ پیوست شماره ۱۸، نیازی به صحت‌گذاری از سوی پیمانکار نبوده است، مسئولیت این موارد با کارفرما خواهد بود.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۶۶ – تأخیر در اتمام به موقع کار یا قسمت‌های اصلی کار

پیمانکار موظف به انجام کارها، طبق برنامه زمانی منضم به پیمان و آخرین تجدید نظرهای آن است. هرگاه در تاریخ‌های تعیین شده در برنامه زمانی منضم به پیمان و یا آخرین تجدید نظر آن، انجام کار یا قسمت‌های اصلی کار که در پیوست شماره ۱۴ پیمان مشخص شده است، به پایان نرسیده باشد، پیمانکار باید به منظور اتمام کارهای باقی‌مانده، برنامه زمانی مربوط را برای تصویب به کارفرما ارائه نماید. پیمانکار به تناسب تأخیر در تحویل موقت کار یا اتمام قسمت‌های اصلی کار، ملزم به پرداخت خسارت تأخیر، به میزان درج شده در شرایط خصوصی خواهد بود. حداکثر مبلغ خسارت نیز، در بند ۵-۴ موافقت‌نامه درج شده است. تاریخ مبنای محاسبه تأخیرها، آخرین تاریخ تغییر یافته طبق بند ۶۴-۱ یا ۶۴-۲ است. هرگاه تأخیر پیمانکار، بیشتر از حدی باشد که کارفرما را محق به دریافت حداکثر خسارت مشخص شده در موافقت‌نامه بنماید، کارفرما می‌تواند با اخطار قبلی، پیمان را طبق ماده ۶۸ به دلیل نقض تعهد پیمانکار، فسخ نماید.

تبصره: چنانچه تأخیر در اتمام قسمت‌های اصلی کار، منجر به تأخیر در تحویل موقت کار گردد، با توجه به پرداخت خسارت تأخیر در اتمام قسمت‌های اصلی کار توسط پیمانکار، آن بخش از تأخیر در تحویل موقت کار که ناشی از تأخیر در اتمام قسمت‌های اصلی کار می‌باشد، شامل خسارت تأخیر نمی‌شود.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۷۳ – وقوع حوادث قهری و شرایط تنگنا^{۴۷}

۱-۷۳ حوادث قهری

حوادث قهری در پیمان، بروز هرگونه شرایط غیر قابل پیش بینی، غیر قابل اجتناب، غیر قابل رفع و غیر قابل کنترل است که خارج از اختیار و اراده کارفرما و یا پیمانکار بوده، وقوع آن ناشی از فعل یا ترک فعل طرفین پیمان نبوده و به طور مستقل بر پیمان تأثیر مستقیم و مؤثر داشته باشد به نحوی که مانع انجام هر یک یا تمام تعهدات پیمان به صورت کلی یا جزئی گردد و طرف متأثر از حوادث قهری، به طور منطقی نمی توانسته از این حادثه یا پیامدهای آن ممانعت به عمل آورد.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۲-۱-۷۳ عدم یا تأخیر در انجام تعهدات قراردادی توسط هر یک از طرفین پیمان به علت بروز حوادث قهری، به منزله قصور یا نقض پیمان تلقی نمی‌شود. همچنین هیچ یک از طرفین پیمان، مسئول خسارت‌ها و ضرر و زیان‌هایی که در نتیجه عدم اجرا و یا تأخیر در اجرای تعهدات خود ناشی از حوادث قهری به طرف مقابل وارد شده است، نخواهد بود.

۳-۱-۷۳ هرگاه بنا بر تشخیص هر یک از طرفین پیمان، شرایط قهری پیش آمده باشد، که باعث وقفه و عدم امکان اجرای تعهدات قراردادی از سوی وی شود، باید حداکثر ظرف ۲۴ (بیست و چهار) ساعت مراتب را به طرف دیگر اطلاع دهد. وقوع حوادث قهری زمانی محرز خواهد بود که موضوع به تأیید طرفین پیمان رسیده باشد. در موارد اختلافی، موضوع به کمیته دائمی پیشگیری و رسیدگی به اختلاف، مطابق بند ۱-۷۵ ارجاع می‌شود.

۴-۱-۷۳ پیمانکار و کارفرما موظف‌اند حداکثر کوشش خود را برای اتمام کارهایی که در شرایط قهری رها کردن آن‌ها منجر به زیان جدی به آن‌ها می‌شود و همچنین بخش‌هایی از کار را که در شرایط قهری قرار ندارد، به کار بندند و سایر اقدام‌های لازم را برای انتقال مصالح و تجهیزات نصب نشده و ماشین‌آلات و ابزارآلات به محل‌های مطمئن و ایمن، معمول دارند. کارفرما نیز باید تمام امکانات موجود خود را در حد متعارف برای تسریع در این امر، در اختیار پیمانکار قرار دهد.

در صورتی که پیمانکار در اجرای مفاد این کارها متحمل هزینه‌های اضافی شود، هزینه‌های مربوط با ارائه اسناد مثبت پس از تأیید کارفرما، پرداخت می‌شود.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۲-۷۳ شرایط تنگنا

منظور از شرایط تنگنا در پیمان، شرایط غیر قابل پیش‌بینی، غیر قابل اجتناب، غیر قابل کنترل و خارج از اختیار و اراده کارفرما و پیمانکار است به نحوی که قبل از وقوع شرایط تنگنا متعهد به طور منطقی نمی‌توانست از وقوع این شرایط یا پیامدهای آن ممانعت به عمل آورد. با وقوع شرایط تنگنا ادامه اجرای تعهدات قراردادی بدون آن‌که غیر ممکن شود به نحو فوق‌العاده‌ای پرهزینه و یا دشوار می‌گردد.

۱-۲-۷۳ هرگاه بنا بر تشخیص پیمانکار شرایط تنگنا پیش‌آمده باشد و این شرایط روند اجرای پروژه را دشوار و کند نموده باشد، وی می‌تواند مطابق بند ۶۴-۱، درخواست تمدید مدت پیمان را به کارفرما ارائه نماید.

۲-۲-۷۳ در صورت تأیید وقوع شرایط تنگنا توسط کارفرما و عدم وجود قانون، مقررات و ضوابط برای خاتمه پیمان یا تجدید نظر در پیمان، پیمانکار می‌تواند مطابق ماده ۷۰، پیمان را خاتمه دهد. در این صورت پیمانکار حقی مازاد بر مفاد مندرج در اسناد پیمان نخواهد داشت.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۷۴ - حد مسئولیت مالی پیمانکار

۱-۷۴ حداکثر تعهد پیمانکار در برابر کارفرما، معادل مبلغ درج شده در ماده ۶ موافقت نامه است. مسئولیت مالی پیمانکار در مواردی که تعهداتش تعمداً توسط وی نقض شود و یا سهل انگاری از طرف پیمانکار در انجام تعهداتش صورت پذیرفته باشد، محدود به حد مشخص شده در این ماده نمی باشد.

۲-۷۴ هیچ یک از دو طرف پیمان در برابر طرف دیگر، در مورد خسارت های غیرمستقیم از قبیل عدم النفع، عدم استفاده و بهره برداری، عدم انعقاد پیمان های جدید و مانند این ها که ممکن است متحمل شود، مسئول نیست.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

درباره خسارت تاخیر در قراردادهای داخلی در دوره آنالیز تاخیرات به شکلی مفصل صحبت شده است!

یکسری موارد مرتبط با خسارت تاخیر در زمان خاتمه و ... وجود دارد که در بخش مرتبط بررسی می کنیم.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

1. Type 1 DSC: Erroneous indications in the contract documents
2. Type 2 DSC: Unknown site conditions of an unusual

- ❖ Federal Acquisition Regulation (FAR)
- ❖ AIA Contract Provisions
- ❖ ConsensusDocs Contract Provisions
- ❖ FIDIC
- ❖ Other

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ “Differing site conditions” clause of the Federal Acquisition Regulation (FAR):

- (a) The Contractor shall promptly, and before the conditions are disturbed, give a written notice to the Contracting Officer of (1) subsurface or latent physical conditions at the site which differ materially from those indicated in this contract, or (2) unknown physical conditions at the site, of an unusual nature, which differ materially from those ordinarily encountered and generally recognized as inhering in work of the character provided for in the contract.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ “Differing site conditions” clause of the Federal Acquisition Regulation (FAR):

(b) The Contracting Officer shall investigate the site conditions promptly after receiving the notice. If the conditions do materially so differ and cause an increase or decrease in the Contractor’s cost of, or the time required for, performing any part of the work under this contract, whether or not changed as a result of the conditions, an equitable adjustment shall be made under this clause and the contract modified in writing accordingly.

Look! Increase or decrease...



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ “Differing site conditions” clause of the Federal Acquisition Regulation (FAR):

(c) No request by the Contractor for an equitable adjustment to the contract under this clause shall be allowed, unless the Contractor has given the written notice required; provided, that the time prescribed in (a) above for giving written notice may be extended by the Contracting Officer.

If you do not give notice, you may lose your right!



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ “Differing site conditions” clause of the Federal Acquisition Regulation (FAR):

- (d) No request by the Contractor for an equitable adjustment to the contract for differing site conditions shall be allowed if made after final payment under this contract.

If request made after final payment, you will lose your right!



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ AIA A201-2017: General conditions for construction

§ 3.7.4 Concealed or Unknown Conditions

If the Contractor encounters conditions at the site that are (1) subsurface or otherwise concealed physical conditions that differ materially from those indicated in the Contract Documents or (2) unknown physical conditions of an unusual nature that differ materially from those ordinarily found to exist and generally recognized as inherent in construction activities of the character provided for in the Contract Documents, the Contractor shall promptly provide notice to the Owner and the Architect before conditions are disturbed and in no event later than 14 days after first observance of the conditions. The Architect will promptly investigate such conditions and, if the Architect determines that they differ materially and cause an increase or decrease in the Contractor's cost of, or time required for, performance of any part of the Work, will recommend that an equitable adjustment be made in the Contract Sum or Contract Time, or both. If the Architect determines that the conditions at the site are not materially different from those indicated in the Contract Documents and that no change in the terms of the Contract is justified, the Architect shall promptly notify the Owner and Contractor, stating the reasons. If either party disputes the Architect's determination or recommendation, that party may submit a Claim as provided in Article 15.

In no event later than 14 days after first observance!

In AIA, owner and AE should be notified!

Objection to determination? Submit a claim on time!



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ AIA A201-2017: General conditions for construction

❑ One **key difference** is that

1. FAR requires “**prompt**” notice,
2. AIA provision gives the contractor a **14-day window**.

A contractor must use its best judgment as to whether it really should wait 14 days to advise the owner that the contractor has encountered an unexpected, potentially problematic condition.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

❖ The ConsensusDocs, “Worksite Conditions” is similar in meaning but not language:

❖ Worksite visitation

3.4 WORKSITE VISITATION Before commencing the Subcontract Work, the Subcontractor shall conduct a visual inspection of the Worksite to become generally familiar with local conditions and to correlate Worksite observations with the Subcontract Documents. If the Subcontractor discovers any discrepancies between its Worksite observations and the Subcontract Documents, such discrepancies shall be promptly reported to the Constructor.



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ ConsensusDocs-750-2011-Revised 2014: Contractor and subcontractor

❖ Worksite visitation

7.3 CONCEALED OR UNKNOWN SITE CONDITIONS Verification of site conditions including sub-surface is the responsibility of the Subcontractor. The Subcontractor shall take all site conditions into consideration and shall include any and all costs associated with such conditions in the Subcontract Amount. If the conditions encountered at the Worksite are (a) subsurface or other physical conditions materially different from those indicated in the Contract Documents, or (b) unusual and unknown physical conditions materially different from conditions ordinarily encountered and generally recognized as inherent in Work provided for in the Contract Documents and could not have been known prior to the execution of the Subcontract, the Subcontractor shall stop affected Work after the condition is first observed and give prompt written notice of the condition to the Constructor. The Subcontractor shall not be required to perform any Work relating to the unknown condition without the written mutual agreement of the Parties. Any change in the Contract Price or the Contract Time as a result of the unknown condition shall be determined as provided in ARTICLE 5.



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Setting out (4.7)

The Contractor shall set out the Works in relation to the items of reference under Sub-Clause 2.5 [Site Data and Items of Reference].

4.7.1 Accuracy

The Contractor shall:

- (a) verify the accuracy of all these items of reference before they are used for the Works;
- (b) promptly deliver the results of each verification to the Engineer;
- (c) rectify any error in the positions, levels, dimensions or alignment of the Works; and
- (d) be responsible for the correct positioning of all parts of the Works.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Setting out (4.7)

4.7.2 Errors

If the Contractor finds an error in any items of reference, the Contractor shall give a Notice to the Engineer describing it:

- (a) within the period stated in the Contract Data (if not stated, 28 days) calculated from the Commencement Date, if the items of reference are specified on the Drawings and/or in the Specification; or
- (b) as soon as practicable after receiving the items of reference, if they are issued by the Engineer under Sub-Clause 2.5 [*Site Data and Items of Reference*].

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Setting out (4.7)

4.7.3 Agreement or Determination of rectification measures, delay and/or Cost

After receiving a Notice from the Contractor under Sub-Clause 4.7.2

[Errors], the Engineer shall proceed under Sub-Clause 3.7 [Agreement or Determination] to agree or determine:

- (a) whether or not there is an error in the items of reference;
- (b) whether or not (taking account of cost and time) an experienced contractor exercising due care would have discovered such an error
 - when examining the Site, the Drawings and the Specification before submitting the Tender; or
 - if the items of reference are specified on the Drawings and/or in the Specification and the Contractor's Notice is given after the expiry of the period stated in sub-paragraph (a) of Sub-Clause 4.7.2; and
- (c) what measures (if any) the Contractor is required to take to rectify the error

(and, for the purpose of Sub-Clause 3.7.3 [Time limits], the date the Engineer receives the Contractor's Notice under Sub-Clause 4.7.2 [Errors] shall be the date of commencement of the time limit for agreement under Sub-Clause 3.7.3).



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Setting out (4.7)

If, under sub-paragraph (b) above, an experienced contractor would not have discovered the error:

- (i) Sub-Clause 13.3.1 [Variation by Instruction] shall apply to the measures that the Contractor is required to take (if any); and
- (ii) if the Contractor suffers delay and/or incurs Cost as a result of the error, the Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to EOT and/or payment of such Cost Plus Profit.

EOT + COST + PROFIT

Potential killer contract clauses – Site conditions

☐ Types of differing site conditions

☐ FIDIC-2017

❖ Setting out (4.7)

What if the contractor should have noticed?



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

- ❖ Unforeseeable physical conditions (4.12)

In this Sub-Clause, “physical conditions” means natural physical conditions and physical obstructions (natural or man-made) and pollutants, which the Contractor encounters at the Site during execution of the Works, including sub-surface and hydrological conditions but excluding climatic conditions at the Site and the effects of those climatic conditions.

What is a difference between FIDIC and AIA?

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Unforeseeable

physical

conditions (4.12

If the Contractor encounters physical conditions which the Contractor considers to have been Unforeseeable and that will have an adverse effect on the progress and/or increase the Cost of the execution of the Works, the following procedure shall apply:

4.12.1 Contractor's Notice

After discovery of such physical conditions, the Contractor shall give a Notice to the Engineer, which shall:

- (a) be given as soon as practicable and in good time to give the Engineer opportunity to inspect and investigate the physical conditions promptly and before they are disturbed;
- (b) describe the physical conditions, so that they can be inspected and/or investigated promptly by the Engineer;
- (c) set out the reasons why the Contractor considers the physical conditions to be Unforeseeable; and
- (d) describe the manner in which the physical conditions will have an adverse effect on the progress and/or increase the Cost of the execution of the Works.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing

site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Unforeseeable

physical

conditions (4.12)

EOT + COST

NO PROFIT!

Similar to Error?

4.12.2 Engineer's inspection and investigation

The Engineer shall inspect and investigate the physical conditions within 7 days, or a longer period agreed with the Contractor, after receiving the Contractor's Notice.

The Contractor shall continue execution of the Works, using such proper and reasonable measures as are appropriate for the physical conditions and to enable the Engineer to inspect and investigate them.

4.12.3 Engineer's instructions

The Contractor shall comply with any instructions which the Engineer may give for dealing with the physical conditions and, if such an instruction constitutes a Variation, Sub-Clause 13.3.1 [Variation by Instruction] shall apply.

4.12.4 Delay and/or Cost

If and to the extent that the Contractor suffers delay and/or incurs Cost due to these physical conditions, having complied with Sub-Clauses 4.12.1 to 4.12.3 above, the Contractor shall be entitled subject to Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT] to EOT and/or payment of such Cost.



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing

site conditions

❑ FIDIC-2017

❖ Unforeseeable

physical

conditions (4.12)

4.12.5 Agreement or Determination of Delay and/or Cost

The agreement or determination, under Sub-Clause 20.2.5 [*Agreement or determination of the Claim*], of any Claim under Sub-Clause 4.12.4 [*Delay and/or Cost*] shall include consideration of whether and (if so) to what extent the physical conditions were Unforeseeable.

The Engineer may also review whether other physical conditions in similar parts of the Works (if any) were more favourable than could reasonably have been foreseen by the Base Date. If and to the extent that these more favourable conditions were encountered, the Engineer may take account of the reductions in Cost which were due to these conditions in calculating the additional Cost to be agreed or determined under this Sub-Clause 4.12.5. However, the net effect of all additions and reductions under this Sub-Clause 4.12.5 shall not result in a net reduction in the Contract Price.

The Engineer may take account of any evidence of the physical conditions foreseen by the Contractor by the Base Date, which the Contractor may include in the supporting particulars for the Claim under Sub-Clause 20.2.4 [*Fully detailed Claim*], but shall not be bound by any such evidence.

1. **Consideration of whether**
2. **What extent the conditions were unforeseeable**

Potential killer contract clauses – Site conditions

□ نشریه ۴۳۱۱

۱۶-ج)

محل اجرای کار را دیده و بررسی کرده است و از وضعیت آب و هوا، بارندگی و امکان اجرای کار در فصل‌های مختلف سال، با توجه به آمار ۲۰ سال پیش از تاریخ ارائه پیشنهاد قیمت و در نظر گرفتن مدت اجرای کار، اطلاع یافته است.

۱۶-ه)

در تهیه پیشنهاد قیمت، سود مورد نظر خود و تمام هزینه‌های ناشی از مفاد بندهای بالا را در نظر گرفته و بعداً از هیچ بابت، حق درخواست اضافه پرداختی ندارد.

به هر حال، پیمانکار تأیید می‌نماید که هنگام تسلیم پیشنهاد، مطالعات کافی انجام داده و هیچ موردی باقی نمانده است که بعداً در مورد آن استناد به جهل خود نماید.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان طرح و ساخت غیر صنعتی

❖ مشابه فیدیک

۷-۴- پیاده کردن کارها

پیمانکار، باید کارها را نسبت به نقاط، خطوط، و ترازهای مبنایی که در پیمان تعیین شده یا از سوی مهندس مشاور اعلام می‌شود، پیاده کند. پیمانکار، مسؤول پیاده کردن درست همه اجزای کارهاست و باید هر اشتباه در موقعیت، تراز، اندازه و راستای کارها را اصلاح کند.

کارفرما، مسؤول هر اشتباهی در مبناهای مشخص شده در بالاست. اما، پیمانکار موظف به تلاش و انجام اقدامهای معقول، برای کسب اطمینان از دقت و صحت این مبناها، پیش از به کار بردن آنهاست

اگر پیمانکار دچار تأخیر یا متحمل هزینه‌هایی بشود که الزاماً ناشی از اشتباه در اقلام مبنای یاد شده باشد و پیمانکار با تجربه‌ای به گونه‌ای معقول نمی‌توانست چنین اشتباهی را کشف کند و از چنین تأخیر و یا هزینه‌ای جلوگیری نماید، پیمانکار باید موضوع را به مهندس مشاور اعلام کند و طبق ماده ۲۰-۱ [دعاوی پیمانکار]، محق خواهد بود به:

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان طرح و ساخت غیر صنعتی

❖ مشابه فیدیک

اگر پیمانکار دچار **تأخیر** یا متحمل هزینه‌هایی بشود که الزاماً ناشی از اشتباه در ارقام مبنای یاد شده باشد و پیمانکار با تجربه‌ای به گونه‌ای معقول نمی‌توانست چنین اشتباهی را کشف کند و از چنین **تأخیر** و یا هزینه‌ای جلوگیری نماید، پیمانکار باید موضوع را به مهندس مشاور اعلام کند و طبق ماده ۲۰-۱ [دعاوی پیمانکار]، محق خواهد بود به:

(۴-۷-الف)

تمدید مدت برای چنین تأخیری، در صورتی که تکمیل کارها به **تأخیر** افتاده یا خواهد افتاد، طبق ماده ۸-۴ [تمدید مدت تکمیل]،

(۴-۷-ب)

دریافت چنین هزینه‌هایی به علاوه سودی معقول، که جمع این مبالغ باید در مبلغ پیمان گنجانده شود.

پس از دریافت این اعلام، مهندس مشاور طبق ماده ۳-۵ [تصمیم‌ها]، در مورد این که آیا اشتباه وجود داشته و میزانی از اشتباه که به گونه‌ای معقول قابل کشف نبوده، با **تأخیر** قابل جلوگیری نبوده، و ۲) درباره موارد الف و ب پیش گفته، اقدام می‌کند.

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان طرح و ساخت غیر صنعتی

❖ مشابه فیدیک

۴-۱۲-شرایط فیزیکی غیرقابل پیش‌بینی

در این ماده، «شرایط فیزیکی» یعنی شرایط فیزیکی طبیعی یا بشر ساخته، و هر مانع و آلوده کننده فیزیکی که پیمانکار حین انجام کارها در کارگاه، با آن‌ها برخورد می‌کند. شرایط فیزیکی، شامل شرایط زیر سطحی یا هیدرولوژی می‌شود، اما شرایط آب و هوایی را شامل نمی‌گردد.

اگر پیمانکار، به شرایط فیزیکی نامساعدی برخورد کند که به نظر او غیرقابل پیش‌بینی است، باید مراتب را در زودترین زمان عملی، به مهندس مشاور اعلام کند.

این اعلام، باید به گونه‌ای شرایط فیزیکی را تشریح کند، که آن شرایط برای مهندس مشاور قابل بازرسی باشد. علاوه بر این باید حاوی دلایلی باشد که توضیح دهد چرا پیمانکار آن‌ها را غیرقابل پیش‌بینی می‌داند. پیمانکار، باید اجرای کارها را با به کارگیری اقدام‌های شایسته و منطقی، برای آن شرایط فیزیکی ادامه داده و طبق هر دستوری که مهندس مشاور بدهد، عمل کند هرگاه دستوری مصداق تغییر باشد، فصل ۱۳ [تغییرها و اصلاح‌ها] کاربرد خواهد داشت.

در صورت برخورد با شرایط فیزیکی غیرقابل پیش‌بینی و در حدی که پیمانکار چنین وضعی را اعلام می‌کند، و به میزانی که دچار تأخیر و یا متحمل هزینه اضافی شده است، پیمانکار طبق ماده ۲۰-۱ [دعاوی پیمانکار] محق به:

مشابه فیدیک... خودتان مطالعه بفرمایید!



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان طرح و ساخت غیر صنعتی

❖ مشابه فیدیک

در صورت بر خورد با شرایط فیزیکی غیرقابل پیش‌بینی و در حدی که پیمانکار چنین وضعی را اعلام می‌کند، و به میزانی که دچار **تأخیر** و یا متحمل هزینه اضافی شده است، پیمانکار طبق ماده ۱۲۰-۱ [دعاوی پیمانکار] محق به:

(۱۲-۴ الف)

تمدید مدتی برای چنین تأخیری، طبق ماده ۴-۸ [تمدید مدت تکمیل]، هر گاه تکمیل به **تأخیر** افتاده یا خواهد افتاد

(۱۲-۴ ب)

دریافت هزینه مربوط، که باید در مبلغ پیمان گنجانده شود، است.

بعد از دریافت اعلام یاد شده و بازرسی و یا تحقیق در مورد این شرایط فیزیکی، مهندس مشاور باید طبق ماده ۳-۵ [تصمیم‌ها]، برای تأیید یا عدم تأیید غیرقابل پیش‌بینی بودن شرایط فیزیکی و میزان آن، در صورت تأیید، در مورد بندهای الف و ب پیش گفته، اقدام کند.

خودتان مطالعه بفرمایید!



Potential killer contract clauses – Site conditions

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۳۷ - تأییدات پیمانکار

پیمانکار اقرار و تأیید نمود:

۱-۳۷ تمام اسناد و مدارک موجود در پیمان را به شرح ماده ۲ موافقت نامه به دقت مطالعه کرده، از مفاد آنها آگاهی کامل و کافی دارد؛

۲-۳۷ از محل کار بازدید به عمل آورده و از شرایط جغرافیایی و عمومی منطقه از جمله وضعیت آب و هوا، راههای دسترسی، نیروی انسانی، مصالح و تجهیزات، ماشین آلات و ابزار آلات قابل تأمین از محل و سایر شرایطی که به نحوی بر قیمت، سرعت پیشرفت کار، کیفیت و سایر تعهدات پیمانکار مؤثرند، آگاهی کامل و کافی حاصل نموده است؛

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۳۷ - تأییدات پیمانکار

پیمانکار اقرار و تأیید نمود:

۳-۳۷ از قوانین و مقررات مربوط از جمله قوانین و مقررات مالیات‌ها، عوارض، بیمه، کار، تأمین اجتماعی و سایر قوانین و مقرراتی که به نحوی بر قیمت، سرعت پیشرفت کار، کیفیت و سایر تعهدات پیمانکار مؤثرند، آگاهی کامل و کافی دارد و متعهد به رعایت همه آنها است. همچنین پیمانکار از «الزامات بهداشت، ایمنی و محیط‌زیست و رویه‌های مدیریت HSE پیمان»، قوانین و مقررات مربوط به طرح طبقه‌بندی مشاغل، مقررات مشاغل سخت و زیان‌آور، مقررات حفاظت فنی و بهداشت کار، قوانین و مقررات زیست‌محیطی منطقه‌ای، ملی و محلی اطلاع کامل و کافی دارد. مسئولیت پرداخت خسارات و جرائم عدم اجرای الزامات، قوانین، مقررات و مصوبات فوق‌الذکر متوجه پیمانکار خواهد بود. پیمانکار نمی‌تواند اظهار به عدم آگاهی و اطلاع از قوانین و مقررات مربوطه نماید و کارفرما هیچ‌گونه مسئولیتی در این زمینه نخواهد داشت؛

۳۷-۴ از مشخصات و ماهیت کلی پروژه و کارهای در دست اجرا به وسیله کارفرما و سایر پیمانکاران وی که در انجام موضوع پیمان به نحوی مؤثرند، آگاه است؛

Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۳۷ - تأییدات پیمانکار

پیمانکار اقرار و تأیید نمود:

۳۷-۵ تمام نقشه‌ها و گزارش‌های گمانه‌زنی و یا اکتشافی و سایر آزمایش‌های مربوط به شناخت شرایط روی سطح زمین و زیر سطح زمین محل اجرای کار و یا محوطه‌های مجاور آن‌را، که از سوی کارفرما دریافت کرده است، به‌دقت مطالعه کرده و بر مبنای این اطلاعات از شرایط فیزیکی محل اجرای کار آگاهی دارد؛

۳۷-۶ تمام اسناد، مدارک، نقشه‌ها، گزارش‌ها و اطلاعات درج شده در اسناد پیمان را با مشاهدات محلی، اطلاعات جمع‌آوری شده و سایر بررسی‌ها و نتایج حاصل از آزمایش‌ها، اکتشاف‌ها و مطالعات تطبیق داده و موارد مغایرت، اشتباه و ناهمگونی اطلاعات را به اطلاع کارفرما می‌رساند و پاسخ کارفرما برای وی قابل قبول است و به طور کلی اسناد و مدارک پیمان برای درک تمام جنبه‌های پیمان در جهت اجرای کارهای موضوع پیمان، کامل و کافی است؛

Potential killer contract clauses – Site conditions

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۳۷ - تأییدات پیمانکار

پیمانکار اقرار و تأیید نمود:

۷-۳۷ در زمان انعقاد پیمان، پیمانکار مشمول قانون منع مداخله وزراء و نمایندگان مجلسین و کارمندان دولت در معاملات دولتی و کشوری، مصوب بیست و دوم دی ماه ۱۳۳۷ نیست و متعهد می گردد که مراعات قانونی لازم درخصوص عدم شمولیت قانون موصوف را در مدت پیمان بنماید، در غیر این صورت به ترتیب زیر عمل می گردد:

۱-۷-۳۷ چنانچه در طول مدت پیمان، خلاف اقرار پیمانکار مبنی بر شمولیت قانون فوق الذکر در زمان انعقاد پیمان، برای کارفرما محرز شود، پیمان حاضر با توجه به ماده ۲ (دو) قانون موصوف، باطل تلقی شده و کارفرما ضمن ضبط و وصول تضمین انجام تعهدات و سپرده حسن اجرای کار و یا تضمین حسن اجرای کار، بطلان پیمان را طی یک ابلاغیه به پیمانکار اعلام می نماید. در این صورت کلیه مفاد بندهای ۴-۶۸ الی ۱۱-۶۸ که در مورد اقدام طرفین پیمان درخصوص اجرای کارها است، مورد قبول پیمانکار و کارفرما بوده و کارفرما برای تحویل کارهای انجام شده و تسویه حساب با پیمانکار، مطابق بندهای مذکور عمل می نماید؛

۲-۷-۳۷ هرگاه پس از امضای پیمان تا تحویل موقت، تغییراتی در صاحبان سهام، میزان سهام، مدیران یا بازرسان شرکت پیمانکار به وجود آید که مشمول قانون مذکور گردد، کارفرما پیمان را مطابق ماده ۶۸، فسخ می نماید.

۳-۷-۳۷ هرگاه پس از امضای پیمان تا تحویل موقت، تغییراتی در دستگاه های دولتی یا کارفرما به وجود آید که مشمول قانون مذکور گردد، به محض وقوع منع قانونی، پیمانکار مکلف است که مراتب را به کارفرما اعلام کند. در صورتی که مانع قانونی ظرف مدت ۲۸ (بیست و هشت) روز از تاریخ اعلام پیمانکار، رفع نگردد، کارفرما طبق ماده ۶۷، پیمان را خاتمه می دهد. چنانچه برای کارفرما محرز شود، علی رغم اطلاع پیمانکار از منع قانونی، تعمداً مراتب توسط وی به کارفرما اعلام نگردیده است، کارفرما پیمان را مطابق ماده ۶۸، فسخ می نماید؛



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ Other

✓ Use Geotechnical Baseline Report

The primary objectives of the GBR are to:

1. Provide a summary of the ground conditions, ground behavior, groundwater, and in-ground obstructions, contamination, and gas conditions in order to facilitate the Design–Builder's and owner's project management team's understanding of the geotechnical features and ground behavior to be addressed during proposal preparation and during design and construction of the underground facilities.
2. Establish baselines for the anticipated geotechnical conditions, to be relied upon in the preparation of proposals, in bid submittals, and in the design and the construction of the underground facilities.
3. Assist in administering the differing site conditions clause contained in the Contract Documents by providing a basis for their evaluation.

This is also great!

This is like schedule baseline



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ Other

✓ Use Geotechnical Baseline Report

- **Used** on projects with a **significant risk of DSC**
- **Establishes baseline** of geotechnical conditions
- **Reduces** uncertainty, allocates risk properly to each party, influences bid prices/change orders/time
- **Affects** owner, designer, and contractor **behavior**
- **Reduces** uncertainty



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ Other

✓ Use Geotechnical Baseline Report

- **Defines** the geotechnical conditions used for the **basis of the design**
- **Used** for the **basis of the bids**
- **Used** to identify **potential DSC's** during **construction**
- **Contractual baseline**, not necessarily geotechnical fact



Potential killer contract clauses – Site conditions

❑ Types of differing site conditions

❖ Other

✓ Use Geotechnical Baseline Report

➤ Defining the baseline *allocates the risk properly*:

- **Risk for Contractor:** Contractor accepts risk for conditions **consistent** with or **more favorable** than **GBR**
- **Risk for Owner:** Owner accepts risk for conditions **less favorable** than the **GBR**
- Owner receives **more competitive bids**



Potential killer contract clauses – Payment

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

❖ Failure of payment

§ 9.7 Failure of Payment

If the Architect does not issue a Certificate for Payment, through no fault of the Contractor, within seven days after receipt of the Contractor's Application for Payment, or if the Owner does not pay the Contractor within seven days after the date established in the Contract Documents, the amount certified by the Architect or awarded by binding dispute resolution, then the Contractor may, upon seven additional days' notice to the Owner and Architect, stop the Work until payment of the amount owing has been received. The Contract Time shall be extended appropriately and the Contract Sum shall be increased by the amount of the Contractor's reasonable costs of shutdown, delay and start-up, plus interest as provided for in the Contract Documents.

1. AE: No certificate for payment from AE
2. Owner: No payment of the amount certified
3. Owner: No payment amount awarded by binding dispute resolution

Consequences of Failure of Payment due to stop the work:

1. EOT
2. Compensation

موسسه مهندسی و مدیریت ساخت علوی پور (ACEMI)

دفتر آموزش



تهران، بلوار فردوس شرق، مجتمع آبگینه، طبقه سوم اداری، واحد C42



+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۴۵



+۹۸ ۲۱ ۴۶ ۱۰۰ ۴۵۰



info@dralavipour.com



www.dralavipour.com



@alavipour_pm



@acemi_social



@alavipour_pm



@IRANACEMI

