



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 – 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-هـ)

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 پیش بینی و در حدی که پیمانکار چنین وضعی را اعلام می کند، 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 [تصمیم ها]، برای تأیید یا عدم تأیید غیرقابل پیش بینی 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:

۳۷-۳ از قوانین و مقررات مربوط ازجمله 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



Potential killer contract clauses – Payment

☐ AIA A201-2017: General conditions for construction

❖ Failure of payment

§ 13.6 INTEREST

Payments due and unpaid under the Contract Documents shall bear interest from the date payment is due at such rate as the parties may agree upon in writing or, in the absence thereof, at the legal rate prevailing from time to time at the place where the Project is located.

Is contractor able to also terminate the contract due to delayed payment?

Yes, you will see later!

1. **Financing charges**
2. **EOT and Compensation due to stop the work**
3. **Termination of the contract**

Potential killer contract clauses – Payment

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

❖ Payment delay

8.2.6 PAYMENT DELAY If the Constructor has received payment from the Owner and if for any reason not the fault of the Subcontractor, the Subcontractor does not receive a progress payment from the Constructor within ten (10) Days after the date such payment is due, as defined in the subsection immediately above, or, if the Constructor has failed to pay the Subcontractor within a reasonable time for the Subcontract Work satisfactorily performed, the Subcontractor, upon giving ten (10) Days' written notice to the Constructor, and without prejudice to and in addition to any other legal remedies, may stop work until payment of the full amount owing to the Subcontractor has been received. The Subcontract Amount and Time shall be adjusted by the amount of the Subcontractor's reasonable and verified cost of shutdown, delay, and startup, which shall be effected by an appropriate Subcontractor Change Order.

Similar to AIA-A201...Read it yourself!



Potential killer contract clauses – Payment

☐ AIA A401-2017: General contractor and subcontractor

§ 4.8 Remedies for Nonpayment

If the Contractor does not pay the Subcontractor through no fault of the Subcontractor, within seven days from the time payment should be made as provided in this Agreement, the Subcontractor may, without prejudice to any other available remedies, upon seven additional days' notice to the Contractor, stop the Work of this Subcontract until payment of the amount owing has been received. The Subcontract Sum shall, by appropriate Modification, be increased by the amount of the Subcontractor's reasonable costs of demobilization, delay, and remobilization.

Similar to AIA-A201...!

Potential killer contract clauses – Payment

☐ AIA A401-2017: General contractor and subcontractor

§ 11.4 Interest

Payments due and unpaid under this Subcontract shall bear interest from the date payment is due at such rate as the parties may agree upon in writing or, in the absence thereof, at the legal rate prevailing from time to time at the place where the Project is located.

(Insert rate of interest agreed upon, if any.)

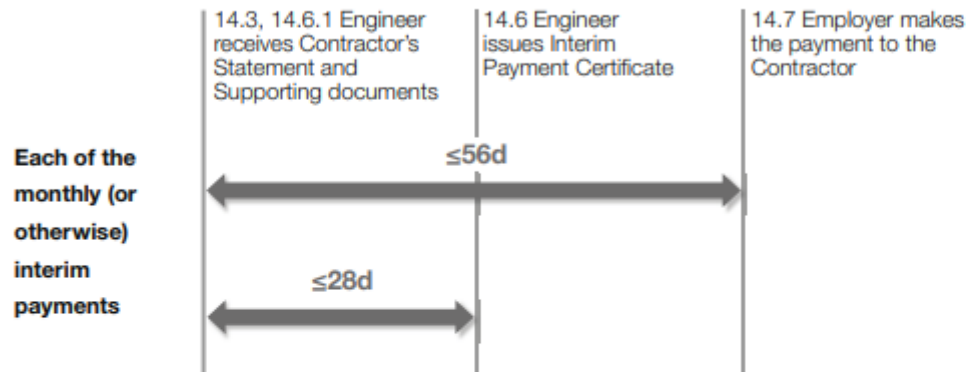
_____ % _____

Similar to AIA-A201...

Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

Typical Sequence of Payment Events Envisaged in Clause 14





Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

❖ Issue of IPC (14.6)

14.6.1 The IPC

The Engineer shall, within 28 days after receiving a Statement and supporting documents, issue an IPC to the Employer, with a copy to the Contractor:

- (a) stating the amount which the Engineer fairly considers to be due; and
- (b) including any additions and/or deductions which have become due under Sub-Clause 3.7 [Agreement or Determination] or under the Contract or otherwise,

with detailed supporting particulars (which shall identify any difference between a certified amount and the corresponding amount in the Statement and give the reasons for such difference).



Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

❖ Delayed payment (14.8)

❖ Interim payment certificate (IPC)

**Look at this word...This is not
used in our contract!**

If the Contractor does not receive payment in accordance with Sub-Clause 14.7 [Payment], the Contractor shall be entitled to receive financing charges compounded monthly on the amount unpaid during the period of delay. This period shall be deemed to commence on the expiry of the time for payment specified in Sub-Clause 14.7 [Payment], irrespective (in the case of sub-paragraph (b) of Sub-Clause 14.7) of the date on which any IPC is issued.

**Do you see the difference between
AIA and FIDIC?**

**Is there an adjustment for time? Will see later!
Does GC have the right to stop the work? Will see later!**



Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

❖ Delayed payment

(14.8)

A **prime borrower** is someone who is considered a below-**average** credit risk.

*This type of **borrower** is considered likely to make loan payments **on time and likely** to repay the loan in full.*

Don't forget to compound it monthly if remains unpaid!

Unless otherwise stated in the Contract Data, these financing charges shall be calculated at the annual rate of three percent (3%) above:

- (a) the average bank short-term lending rate to prime borrowers prevailing for the currency of payment at the place of payment, or
- (b) where no such rate exists at that place, the same rate in the country of the currency of payment, or
- (c) in the absence of such a rate at either place, the appropriate rate fixed by the law of the country of the currency of payment.

The Contractor shall by request be entitled to payment of these financing charges by the Employer, without:

- (i) the need for the Contractor to submit a Statement or any formal Notice (including any requirement to comply with Sub-Clause 20.2 [Claims For Payment and/or EOT]) or certification; and
- (ii) prejudice to any other right or remedy.



Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

❖ Suspension by the contractor (16.1)

If:

- (a) the Engineer fails to certify in accordance with Sub-Clause 14.6 [Issue of IPC];
- (b) the Employer fails to provide reasonable evidence in accordance with Sub-Clause 2.4 [Employer's Financial Arrangements];
- (c) the Employer fails to comply with Sub-Clause 14.7 [Payment]; or
- (d) the Employer fails to comply with:
 - (i) a binding agreement, or final and binding determination under Sub-Clause 3.7 [Agreement or Determination]; or
 - (ii) a decision of the DAAB under 21.4 [Obtaining DAAB's Decision] (whether binding or final and binding)

and such failure constitutes a material breach of the Employer's obligations under the Contract,

the Contractor may, not less than 21 days after giving a Notice to the Employer (which Notice shall state that it is given under this Sub-Clause 16.1), suspend work (or reduce the rate of work) unless and until the Employer has remedied such a default.

We will see this later, however look at the suspension due to delayed payment!

EOT? Cost? Profit?





Potential killer contract clauses – Payment

❑ FIDIC-2017

- ❖ Suspension by the contractor (16.1)

If the Contractor suffers delay and/or incurs Cost as a result of suspending work (or reducing the rate of work) in accordance with this Sub-Clause, 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.

Is contractor able to also terminate the contract due to delayed payment?

Yes, you will see later!

1. Financing charges
2. EOT and Compensation due to suspension
3. Termination of the contract



Potential killer contract clauses – Payment

□ نشریه ۴۳۱۱ و قراردادهای همسان EPC صنعتی و طرح و ساخت غیرصنعتی

درباره تاخیرات در پرداخت صورت وضعیت در دوره تاخیرات به صورت مفصل صحبت کردیم.

۱. در ۴۳۱۱ شرایط **تمدید زمانی** وجود داشته و البته این شرایط دلیلی بر **عدم امکان اخذ خسارت تاخیر نیست!**

۲. در EPC صنعتی شرایط **جبران هزینه (شرایط خصوصی)** و **خاتمه** پیمان بعد از سه ماه قرار گرفته، اما شرایط

تعلیق از سمت پیمانکار دیده نشده است!

۳. در طرح و ساخت غیرصنعتی که مشابه فیدیک است، علاوه بر **شرایط جبران هزینه (شرایط خصوصی یا نرخ**

سود سپرده گذاری بلند مدت پنج ساله مورد عمل بانک ملی ایران)، **شرایط تعلیق و تمدید زمانی و خسارت**

تاخیر و سود به واسطه تعلیق دیده شده است. شرایط **خاتمه** نیز در این قراردادها به واسطه تاخیر در پرداخت نیز

دیده شده است!

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۴۲ – پرداخت صورت وضعیت ها و پیش پرداخت

۱-۴۲ کارفرما باید صورت وضعیت های پیمانکار و پیش پرداخت را مطابق مواد ۵۳ و ۵۷ و پیوست شماره ۵ پیمان، در موقع مقرر به وی پرداخت نماید. در صورت تأخیر در پرداخت صورت وضعیت ها و پیش پرداخت، خسارت تأخیر در پرداخت مطابق پیمان به پیمانکار تعلق می گیرد.

۲-۴۲ در صورت تأخیر بیش از حد مقرر مندرج در ماده ۶۹ برای پرداخت صورت وضعیت ها یا پیش پرداخت، پیمانکار می تواند مطابق ماده مذکور، پیمان را خاتمه دهد.

۵- پیوست پنج: پرداخت ها.

۱-۵- نحوه پرداخت؛

۲-۵- برنامه زمانی پرداخت ها؛

۱-۱-۶۹ تأخیر در پرداخت پیش پرداخت و یا هر یک از اقساط آن، مطابق بند ۵۳-۱ و پیوست شماره ۵ پیمان، به مدت

۹۱ (نودویک) روز از زمان پیش بینی شده در اسناد پیمان؛

۲-۱-۶۹ تأخیر در پرداخت صورت وضعیت های تأیید شده از سوی کارفرما، به مدت ۹۱ (نودویک) روز از زمان پیش بینی

شده در اسناد پیمان؛

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۳-۵۳ هرگاه کارفرما نتواند ظرف مدت مقرر، پیش پرداخت و صورت وضعیت های موقت پیمانکار را پرداخت کند، به تناسب مدت تأخیر در پرداخت های مربوط، مبلغی به منظور جبران خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت، بر اساس تغییر شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی اعلامی از سوی مرجع ذی صلاح و با رعایت دستورالعمل مندرج در بخش ۵-۱ پیوست شماره ۵ پیمان، محاسبه شده و به وی پرداخت می شود و پیمان مطابق دستورالعمل مذکور و با رعایت ماده ۶۴ تمدید می شود، مگر اینکه تأخیر در پرداخت ناشی از فعل پیمانکار محسوب شود. در صورت تأخیر پرداخت از سوی کارفرما بیش از مدت مقرر شده در زیربندهای ۱-۶۹ و ۲-۶۹، پیمانکار می تواند مطابق ماده ۶۹، پیمان را خاتمه دهد. در صورت تمایل پیمانکار برای ادامه کار، حقی برای پیمانکار مازاد بر شرایط پیمان ایجاد نمی شود.

Potential killer contract clauses – Delay damages clauses

□ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۲-۵۶ مواردی همچون خسارت تأخیر در اتمام به موقع کار (موضوع ماده ۶۶)، خسارت تأخیر در پرداخت (موضوع بند ۵۳-۳ و جزء ۲-۳-۵۷)، پاداش تسریع کار (موضوع بند ۵-۵ موافقت نامه)، انجام کار به وسیله کارفرما به جای پیمانکار (موضوع بندهای ۴-۱۵، ۱-۵۷ و ۶-۲۷)، پاداش مهندسی ارزش (موضوع بند ۲-۴۹)، رفع نقص و اصلاح کارهای پیمان به وسیله کارفرما به جای پیمانکار (موضوع بند ۵-۵۱ و زیربند ۳-۳-۶۰) و جبران هزینه های پیمانکار ناشی از تعلیق و توقف (موضوع ماده ۶۵)، مبلغ پیمان را تغییر نمی دهند، لیکن در صورت وقوع هر یک از این موارد، حسب مورد پیمانکار یا کارفرما متعهد به پرداخت هزینه های مربوط به طرف مقابل می باشد.

Potential killer contract clauses – Payment

□ قرارداد EPC غیر صنعتی

۸-۱۴- تأخیر در پرداخت

اگر طبق ماده ۷-۱۴ [پرداخت‌ها]، پیمانکار مبلغی را دریافت نکند، پیمانکار محق به دریافت خسارت تأخیر ماهانه مبلغ پرداخت نشده، برای مدت تأخیر خواهد بود. آغاز این دوره، تاریخ پرداخت تعیین شده در ماده ۷-۱۴ [پرداخت‌ها]، بدون توجه به تاریخ صدور گواهی پرداخت (موضوع پاراگراف ب ماده ۷-۱۴) است.

اگر در شرایط خصوصی به گونه دیگری تعیین نشده باشد، خسارت تأخیر یاد شده برای پرداخت‌های ریالی، باید بر مبنای نرخ سود سپرده‌گذاری بلند مدت پنج ساله (مورد عمل بانک ملی ایران) محاسبه و پرداخت شود. خسارت تأخیر برای پرداخت‌های ارزی باید، برابر با نرخ سود بین بانکی ارزهای مربوط در بازار بین‌المللی، که به وسیله بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌شود، محاسبه و پرداخت گردد.

پیمانکار، محق به دریافت این وجوه است، بدون این که بر دیگر حقوق وی یا راه‌های رفع مشکل موجود برای وی، خدش‌های وارد سازد.

Potential killer contract clauses – Payment

□ قرارداد EPC غیر صنعتی

۱-۱۶- حق پیمانکار برای تعلیق کار

اگر مهندس مشاور در صدور **گواهی پرداخت** طبق ماده ۱۴-۶ [صدور گواهی پرداخت‌های میانی]، قصور ورزد، یا **کارفرما** در اجرای ماده ۱۴-۷ [پرداخت‌ها]، قصور کند، مشروط بر آن که تعهدهای پرداخت نشده طبق این ماده، از مبلغ تعیین شده در **پیوست پیشنهاد مناقصه** بیش‌تر باشد، **پیمانکار** می‌تواند طی یک اعلام حداقل ۴۲ روزه به **کارفرما**، **کارها** را به حالت تعلیق درآورد (یا نرخ پیشرفت اجرای **کارها** را کاهش دهد)، مگر و تا زمانی که **پیمانکار** بر حسب موردی که در اعلام آمده است، **گواهی پرداخت** را دریافت کند، یا مبلغ مربوط را دریافت نماید، و یا نشانه‌ای مبنی بر در جریان پرداخت بودن طلب‌های خود را دریافت کند.

اقدام **پیمانکار**، بر حقوق **پیمانکار** در مورد دریافت هزینه خسارت تأخیر در پرداخت، طبق ماده ۱۴-۸ [تأخیر در پرداخت]، و حق فسخ **پیمان** طبق ماده ۱۶-۲ [فسخ پیمان به وسیله پیمانکار]، خدشه‌ای وارد نخواهد کرد.

هر گاه **پیمانکار**، متعاقباً **گواهی پرداخت** را دریافت کند، یا مبلغ مربوط را دریافت نماید، یا نشانه‌ای مبنی بر در جریان بودن پرداخت طلب‌های خود دریافت کند، باید کار متعارف خود را در زودترین زمان معقول و ممکن از سر گیرد.

اگر **پیمانکار**، به خاطر تعلیق **کارها** (یا کاهش آهنگ پیشرفت) طبق این بند، دچار تأخیر و یا متحمل **هزینه‌ای** شود، باید مراتب را به **مهندس مشاور** اعلام کند و طبق ماده ۲۰-۱ [دعاوی پیمانکار]، محق خواهد بود به:

۸-۱۴- تأخیر در پرداخت

هزینه خسارت تأخیر در پرداخت‌ها (پول محلی و خارجی)، به شرح زیر است:

[برای این خسارت می‌توان مبلغی را به عنوان سقف در نظر گرفت.

Potential killer contract clauses – Payment

❑ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۳۷- پرداختها

۳۷-الف)

در آخر هر ماه، پیمانکار، وضعیت کارهای انجام شده از شروع کار تا آن تاریخ را که طبق نقشه‌های اجرایی، دستور کارها و صورت‌مجلس‌هاست اندازه‌گیری می‌نماید و مقدار مصالح و تجهیزات پای کار را تعیین می‌کند، سپس بر اساس فهرست بهای منضم به پیمان، مبلغ صورت‌وضعیت را محاسبه کرده و آنرا در آخر آن ماه تسلیم مهندس ناظر می‌نماید.

مهندس مشاور صورت‌وضعیت پیمانکار را از نظر تطبیق با اسناد مدارک پیمان کنترل کرده و در صورت لزوم با تعیین دلیل اصلاح می‌نماید و آنرا در مدت حداکثر ۱۰ روز تاریخ دریافت از سوی مهندس ناظر، برای کارفرما ارسال می‌نماید و مراتب را نیز به اطلاع پیمانکار می‌رساند کارفرما صورت‌وضعیت کنترل شده از سوی مهندس مشاور را رسیدگی کرده و پس از کسر وجوهی که بابت صورت‌وضعیت موقت قبلی پرداخت شده است و همچنین اعمال کسور قانونی و کسور متعلقه به پیمان، باقیمانده مبلغ قابل پرداخت به پیمانکار را حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز از تاریخ وصول صورت‌وضعیت، با صدور چک به نام پیمانکار، پرداخت می‌کند.

Potential killer contract clauses – Payment

□ سایت حقوق احداث

برخی از مهندسين مشاور با استناد به بند (۱-۶) بخشنامه ۱۱۰۸۲/۵۴/۵۰۹۰ مورخ ۱۳۶۰/۰۹/۰۲ و بخشنامه شماره ۱۳۶۰/۰۹/۰۲ مورخ ۱۳۶۱/۰۶/۰۸ محاسبه تاخیرات مجاز ناشی از دیرکرد در پرداخت صورت وضعیت‌ها را ۱۰ روز از تاریخ تسلیم صورت وضعیت به کارفرما، فارغ از مدت زمان مجاز بررسی صورت وضعیت توسط مشاور، موضوع ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان در نظر می‌گیرند، در حالی که ممکن است صورت وضعیت مربوطه پس از تحویل به مهندسين مشاور از سوی پیمانکار و خارج از قصور پیمانکار، مدت‌ها نزد مهندس مشاور باقی مانده و تسلیم کارفرما نگردد. با توجه به شرح فوق، تاخیر مجاز مذکور، در بازه‌ای که صورت وضعیت پیمانکار بیش از زمان مجاز مندرج در ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان نزد مهندسين مشاور باقی می‌ماند چگونه محاسبه می‌گردد؟

بر اساس مصوبه شماره ۳۶۳۸/ش ف مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۸ شورای محترم عالی فنی، عبارت "تاریخ دریافت از سوی مهندس ناظر در قسمت اول خط اول صفحه ۳۳ مربوط به ماده ۳۷ شرایط عمومی پیمان به عبارت " تاریخ دریافت از پیمانکار " تبدیل گردیده است. بنابراین براساس شرح فوق، تفکیک زمانی برای بررسی مهندس ناظر و مهندس مشاور برای رسیدگی به صورت وضعیت تسلیمی پیمانکار انجام نگرفته و مجموع زمان پیش بینی شده برای رسیدگی به صورت وضعیت‌های ماهانه برای دستگاه نظارت، حداکثر ۱۰ روز است.



Potential killer contract clauses – Payment

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۳۷- پرداختها

۳۷-الف- تبصره ۱)

هرگاه به علی صورت وضعیت ارسالی از طرف مهندس مشاور مورد تأیید کارفرما قرار نگیرد، کارفرما پس از وضع کسور تعیین شده در این ماده، تا ۷۰ درصد مبلغ صورت وضعیت را که مهندس مشاور ارسال نموده است، به عنوان علی الحساب و در مدت مقرر در این ماده در وجه پیمانکار پرداخت می کند و صورت وضعیت را همراه با دلایل رد آن، برای تصحیح به مهندس مشاور برمی گرداند، تا پس از اعمال اصلاحات لازم در مدت حداکثر ۵ روز، دوباره به شرح یاد شده، برای کارفرما ارسال شود و بقیه مبلغ به ترتیب پیش گفته به پیمانکار پرداخت گردد.

در این صورت، مهلت پرداخت مبلغ صورت وضعیت از تاریخی شروع می شود که صورت وضعیت تصحیح شده تسلیم کارفرما شود.

زمان رسیدگی کارفرما؟

۳۷-الف- تبصره ۲)

هرگاه پیمانکار نسبت به صورت وضعیت که به شرح پیش گفته اصلاح شده است معترض باشد، اعتراض خود را با ذکر دلیل، حداکثر ظرف مدت یک ماه، به کارفرما اعلام می کند تا مورد رسیدگی قرار گیرد.

Potential killer contract clauses – Termination or suspension (GC and owner)

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

1. Termination

- i. Termination by the contractor
- ii. Termination by the owner for cause
- iii. Termination by the owner for convenience

2. Suspension

- i. Suspension by the owner for convenience

There is no “suspension by the contractor” in AIA, however the term
“stop the work” is used instead!

AIA-A201 (Financing arrangement (2.2.2) and Failure of payment (9.7))



Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

If things are consecutive, they happen one after the other with no break.

ARTICLE 14 TERMINATION OR SUSPENSION OF THE CONTRACT

§ 14.1 Termination by the Contractor

§ 14.1.1 The Contractor may terminate the Contract if the Work is stopped for a period of 30 consecutive days through no act or fault of the Contractor, a Subcontractor, a Sub-subcontractor, their agents or employees, or any other persons or entities performing portions of the Work, for any of the following reasons:

- .1 Issuance of an order of a court or other public authority having jurisdiction that requires all Work to be stopped;
- .2 An act of government, such as a declaration of national emergency, that requires all Work to be stopped;
- .3 Because the Architect has not issued a Certificate for Payment and has not notified the Contractor of the reason for withholding certification as provided in Section 9.4.1, or because the Owner has not made payment on a Certificate for Payment within the time stated in the Contract Documents; or
- .4 The Owner has failed to furnish to the Contractor reasonable evidence as required by Section 2.2.

Evidence of the Owner's Financial Arrangements



Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

Suspension by the owner
for convenience

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

§ 14.1.2 The Contractor may terminate the Contract if, through no act or fault of the Contractor, a Subcontractor, a Sub-subcontractor, their agents or employees, or any other persons or entities performing portions of the Work, repeated suspensions, delays, or interruptions of the entire Work by the Owner as described in Section 14.3, constitute in the aggregate more than 100 percent of the total number of days scheduled for completion, or 120 days in any 365-day period, whichever is less.

§ 14.1.3 If one of the reasons described in Section 14.1.1 or 14.1.2 exists, the Contractor may, upon seven days' notice to the Owner and Architect, terminate the Contract and recover from the Owner payment for Work executed, as well as reasonable overhead and profit on Work not executed, and costs incurred by reason of such termination.

§ 14.1.4 If the Work is stopped for a period of 60 consecutive days through no act or fault of the Contractor, a Subcontractor, a Sub-subcontractor, or their agents or employees or any other persons or entities performing portions of the Work because the Owner has repeatedly failed to fulfill the Owner's obligations under the Contract Documents with respect to matters important to the progress of the Work, the Contractor may, upon seven additional days' notice to the Owner and the Architect, terminate the Contract and recover from the Owner as provided in Section 14.1.3.

Remember HOOH COST?

EICHLEAY FORMULA

Let's see 4311



Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

□ نشریه ۴۳۱۱

موارد خاتمه پیمان در شرایط عمومی پیمان

ردیف	شماره ماده	موضوع ماده	شرایط خاتمه پیمان
۱	ماده ۲۸	تحويل کارگاه	اگر مدت تاخیر از ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است بیشتر شود و مبلغ کارهای پیش بینی شده در محلهای تحويل نشده بیشتر از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان باشد، در صورت اعلام خاتمه پیمان از سوی پیمانکار، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ عمل می شود.
۲	ماده ۲۸	تحويل کارگاه	اگر کارفرما نتواند هیچ قسمت از کارگاه را به پیمانکار تحويل دهد و پیمانکار پس از انقضای ۳۰ درصد مدت پیمان یا ۶ ماه، هر کدام که کمتر است، مایل به ادامه یا اجرای کار نباشد، با اعلام او، قرارداد طبق ماده ۴۸ خاتمه می یابد.
۳	ماده ۲۹	تغییر مقادیر کار، قیمتهای جدید، تعدیل نرخ پیمان	جمع مبلغ مربوط به کاهش مقادیر و حذف آنها نباید از ۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان بیشتر شود. اگر این مبلغ، از حد تعیین شده بیشتر شود و پیمانکار پیمانکار مایل به اتمام کار نباشد، پیمان طبق ماده ۴۸ خاتمه داده می شود.
۴	ماده ۳۹	تحويل موقت	اگر با توجه به بند "الف" ماده ۲۹، عملیات موضوع پیمان تا حد ۱۲۵ درصد مبلغ اولیه پیمان انجام شود، ولی کارهای اجرا شده قابل بهره برداری نباشد و پیمانکار برای ادامه کار موافقت نکند، کارفرما طبق ماده ۴۸ به پیمان خاتمه می دهد.
۵	ماده ۴۳	بروز حوادث قهری	اگر کارفرما ادامه یا اعاده کارها به وضع اولیه را ضروری تشخیص ندهد، یا اگر وضعیت قهری بیش از شش ماه ادامه یابد، بدون رعایت بند "د" ماده ۴۸، طبق ماده ۴۸، به پیمان خاتمه می دهد.
۶	ماده ۴۴	ممنوعیت قانونی	در حالت (ب - تغییراتی که در دستگاههای دولت یا کارفرما پیش آید) به محض وقوع منع قانونی، پیمانکار مکلف است که مراتب را به کارفرما اعلام کند و در صورتی که مانع قانونی رفع نشود، کارفرما به پیمان خاتمه می دهد و طبق ماده ۴۸ با پیمانکار عمل می کند.
۷	ماده ۴۸	خاتمه پیمان	هر گاه پیش از اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار شود، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحويل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد، به پیمانکار ابلاغ می کند.
۸	ماده ۴۹	تعليق	در صورت عدم موافقت پیمانکار با تعليق بیش از سه ماه، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ عمل می شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

ماده ۶۹ - خاتمه پیمان توسط پیمانکار ناشی از نقض تعهدات کارفرما^{۴۶}

- ۱-۶۹ پیمانکار می تواند در موارد زیر با اعلام کتبی قبلی و با رعایت مفاد بند ۶۹-۲ پیمان را خاتمه دهد:
- ۱-۶۹-۱ تأخیر در پرداخت پیش پرداخت و یا هر یک از اقساط آن، مطابق بند ۵۳-۱ و پیوست شماره ۵ پیمان، به مدت ۹۱ (نودویک) روز از زمان پیش بینی شده در اسناد پیمان؛
- ۱-۶۹-۲ تأخیر در پرداخت صورت وضعیت های تأیید شده از سوی کارفرما، به مدت ۹۱ (نودویک) روز از زمان پیش بینی شده در اسناد پیمان؛

Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۳-۱-۶۹ تأخیر در تحویل قسمتی از زمین که باعث توقف اجرای بیش از ۲۵ (بیست و پنج) درصد مبلغ بخش ساختمان و نصب پیمان گردد و مدت تأخیر بیش از ۹۱ (نود و یک) روز به طول انجامد و یا تأخیر در تحویل قسمتی از زمین که باعث توقف اجرای کمتر از ۲۵ (بیست و پنج) درصد مبلغ بخش ساختمان و نصب پیمان گردد و مدت تأخیر، بیش از ۱۸۲ (صد و هشتاد و دو) روز به طول انجامد؛

Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

- ۴-۱-۶۹ تأخیر در اخذ بیمه نامه ها، تأمین تسهیلات دوران ساختمان و نصب و انجام کار و تأمین مصالح و تجهیزات در تعهد کارفرما، موضوع مواد ۴۴، ۴۶ و ۴۷ به نحوی که بر اثر این تأخیرها به مدت ۹۱ (نودویک) روز متوالی، امکان انجام حداقل ۲۵ (بیست و پنج) درصد از میزان کار پیش بینی شده برای این ماه ها برای پیمانکار فراهم نشود؛
- ۵-۱-۶۹ عدم صدور دستور شروع مجدد کار توسط کارفرما در پایان مدت تعلیق مطابق زیربند ۳-۱-۶۵؛
- ۶-۱-۶۹ تجاوز از حد مجاز تغییر در کارها مطابق بند ۳-۴۹؛
- ۷-۱-۶۹ عدم تحقق شرایط شروع کار ناشی از قصور کارفرما، موضوع تبصره ذیل بند ۲-۵ موافقت نامه؛

Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۳-۱-۶۵ پیمانکار باید ظرف ۱۴ (چهارده) روز قبل از پایان مدت تعلیق، موضوع را برای اتخاذ تصمیم نهایی، به کارفرما منعکس کند. هرگاه پس از ۱۴ (چهارده) روز از دریافت درخواست پیمانکار، دستور شروع مجدد کار از سوی کارفرما به پیمانکار صادر نشود، پیمانکار می تواند مطابق ماده ۶۹، پیمان را خاتمه دهد. کارفرما می تواند با رعایت زیربند ۱-۱-۶۵ مدت تعلیق را در مجموع تا سقف ۹۱ (نودویک) روز رأساً تمدید نموده و به پیمانکار ابلاغ نماید. لیکن تمدید مدت تعلیق بیش از سقف مذکور تنها در صورت موافقت پیمانکار، امکان پذیر می باشد.

۱-۱-۶۵ کارفرما می تواند در طول مدت اجرای پیمان، دستور تعلیق قسمتی از کار و یا تمام کار را در ۲ (دو) نوبت و مجموعاً حداکثر برای مدت ۹۱ (نودویک) روز صادر کند. در ابلاغیه کارفرما، باید تاریخ شروع و مدت تعلیق، مشخص شود. پیمانکار موظف است پس از دریافت دستور کارفرما، اجرای آن قسمت از کار و یا کل کار را به حالت تعلیق درآورد.

Potential killer contract clauses – Termination by the contractor

❑ قرارداد همسان EPC صنعتی جدید

۶۹-۲ در صورتی که به علت هریک از موارد بند ۶۹-۱، پیمانکار در نظر داشته باشد پیمان را خاتمه دهد، وی باید مراتب را با درج موارد نقض تعهدات کارفرما به وی اعلام نماید. اگر کارفرما ظرف ۲۱ (بیست و یک) روز از اعلام پیمانکار، تعهد خود را انجام ندهد و یا طرفین پیمان ظرف همان مهلت، در مورد ادامه کار به توافق نرسند، موارد اختلاف مطابق ماده ۷۵ مورد بررسی قرار می گیرد. در صورت تأیید نقض تعهد کارفرما توسط مراجع ذیصلاح موضوع ماده ۷۵، پیمانکار می تواند پیمان را خاتمه دهد که در این صورت وی باید طی ابلاغیه ای خاتمه پیمان را به کارفرما اعلام نماید. کارفرما و پیمانکار موظفاند اقدام های پس از آن را، بر اساس ماده ۶۷ اجرا نمایند.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

What does “Substantial Breach” mean?

- ❑ It is common for construction contracts to differentiate between breaches of a nature serious enough to justify termination of the Contract, and breaches which are not deemed serious enough to suffice as a basis upon which to terminate.
 1. A breach which is not sufficiently serious will only entitle the *innocent party to damages*,
 2. A breach which is sufficiently serious will allow the innocent party to refuse to undertake any further performance of their own obligations – *effectively terminating the contract* (James Morrison & Co., Ltd v Shaw, Savill & Albion Co., Ltd., [1916] 2 K. B. 783).
- ❑ Often Contracts will use a defined term, such as ‘substantial breach’, to differentiate
 - ❖ However these partial definitions are often fairly open ended and leave a lot open to interpretation.

Let's see some examples!

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

A good example of a typical definition of substantial breach is as follows:

The Owner is in substantial breach of this Contract if the Owner:

- *does not give the builder uninterrupted access to, and control of the land;*
- *does not pay a Progress Payment which is due and payable;*
- *takes possession of the Works before paying the final claim, without written consent from the Builder; or*

The following is not considered as a “Substantial Breach”

For example the builder usually agrees to a clause committing to complete the works within the building period. This may be analogous to an intermediate clause. If the builder is running a few days late, this would generally not be grave enough to warrant termination. However if the building period has expired by 12 months, and the builder is yet to pour the slab, it may be argued that this is a breach of sufficient gravity.

The demarcation between a substantial breach and something less than a substantial breach is not always going to be clear cut.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

§ 14.2 Termination by the Owner for Cause

§ 14.2.1 The Owner may terminate the Contract if the Contractor

- .1 repeatedly refuses or fails to supply enough properly skilled workers or proper materials;
- .2 fails to make payment to Subcontractors or suppliers in accordance with the respective agreements between the Contractor and the Subcontractors or Suppliers;
- .3 repeatedly disregards applicable laws, statutes, ordinances, codes, rules and regulations, or lawful orders of a public authority; or
- .4 otherwise is guilty of substantial breach of a provision of the Contract Documents.

§ 14.2.2 When any of the reasons described in Section 14.2.1 exist, and upon certification by the Architect that sufficient cause exists to justify such action, the Owner may, without prejudice to any other rights or remedies of the Owner and after giving the Contractor and the Contractor's surety, if any, seven days' notice, terminate employment of the Contractor and may, subject to any prior rights of the surety:

- .1 Exclude the Contractor from the site and take possession of all materials, equipment, tools, and construction equipment and machinery thereon owned by the Contractor;
- .2 Accept assignment of subcontracts pursuant to Section 5.4; and
- .3 Finish the Work by whatever reasonable method the Owner may deem expedient. Upon written request of the Contractor, the Owner shall furnish to the Contractor a detailed accounting of the costs incurred by the Owner in finishing the Work.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

§ 14.2.3 When the Owner terminates the Contract for one of the reasons stated in Section 14.2.1, the Contractor shall not be entitled to receive further payment until the Work is finished.

§ 14.2.4 If the unpaid balance of the Contract Sum exceeds costs of finishing the Work, including compensation for the Architect's services and expenses made necessary thereby, and other damages incurred by the Owner and not expressly waived, such excess shall be paid to the Contractor. If such costs and damages exceed the unpaid balance, the Contractor shall pay the difference to the Owner. The amount to be paid to the Contractor or Owner, as the case may be, shall be certified by the Initial Decision Maker, upon application, and this obligation for payment shall survive termination of the Contract.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۴۶- فسخ پیمان

۴۶-الف)

این امر در این بخش تنها در شرایطی ممکن است که

۱. بر روی مسیر بحرانی تاثیر گذارد.
۲. پیمانکار قابلیت جبران تاخیر را نداشته باشد.

کارفرما می‌تواند در صورت تحقق هر یک از موارد زیر، پیمان را طبق ماده ۴۷ فسخ کند.

۴۶-الف-۱)

تأخیر در تحویل گرفتن کارگاه از جانب پیمانکار بیش از مهلت تعیین شده در بند "ب" ماده ۲۸.

۴۶-الف-۲)

تأخیر در ارائه برنامه زمانی تفصیلی به مدت بیش از نصف مهلت تعیین شده برای تسلیم آن.

۴۶-الف-۳)

تأخیر در تجهیز کارگاه برای شروع عملیات موضوع پیمان، بیش از نصف مدت تعیین شده در بند "ج" ماده ۴ موافقت‌نامه. فسخ پیمان در این حالت، در صورتی مجاز است که کارفرما قسمتی از پیش پرداخت را که باید بعد از تحویل کارگاه پرداخت کند، پرداخت کرده باشد.

این بخش مشابه

Termination by the owner for cause

۴۶-الف-۴)

تأخیر در شروع عملیات موضوع پیمان، بیش از یک دهم مدت اولیه پیمان یا دو ماه هر کدام که کمتر است.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۶- فسخ پیمان

(۴۶-الف-۵)

تأخیر در اتمام هر یک از کارهای پیش‌بینی شده در برنامه زمانی تفصیلی، بیش از نصف مدت تعیین شده برای آن کار با توجه به ماده ۳۰.

(۴۶-الف-۶)

تأخیر در اتمام کار به مدت بیش از یک چهارم مدت پیمان با توجه به ماده ۳۰.

(۴۶-الف-۷)

عدم شروع کار پس از رفع وضعیت قهری موضوع ماده ۴۳ و ابلاغ شروع کار از سوی کارفرما.

(۴۶-الف-۸)

بدون سرپرست گذاشتن کارگاه یا تعطیل کردن کار، بدون اجازه کارفرما، بیش از ۱۵ روز.

(۴۶-الف-۹)

عدم انجام دستور مهندس مشاور برای اصلاح کارهای انجام شده معیوب، طبق بند "د" ماده ۳۲.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۶- فسخ پیمان

۴۶-الف-۱۰)

انحلال شرکت پیمانکار.

۴۶-الف-۱۱)

ورشکستگی پیمانکار یا توقیف ماشین‌آلات و اموال پیمانکار از سوی محاکم قضایی به گونه‌ای که موجب توقف یا کندی پیشرفت کار شود.

۴۶-الف-۱۲)

تأخیر بیش از یک ماه در پرداخت دستمزد کارگران، طبق بند “ و ” ماده ۱۷.

۴۶-الف-۱۳)

هرگاه ثابت شود که پیمانکار برای تحصیل پیمان یا اجرای آن به عوامل کارفرما حق‌العمل، پاداش یا هدایایی داده است، یا آن‌ها یا واسطه‌های آن‌ها را در منافع خود سهیم کرده است.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۶- فسخ پیمان

(۴۶-ب)

در صورت احراز موارد زیر، کارفرما پیمان را فسخ می‌کند.

(۴۶-ب-۱)

واگذاری پیمان به شخص ثالث.

(۴۶-ب-۲)

پیمانکار مشمول ممنوعیت قانونی ماده ۴۴ گردد، به استثنای حالت پیش‌بینی شده در بند "ب" آن، برای شمول ماده ۴۸.

ماده ۴۴- ممنوعیت قانونی

پیمانکار اعلام می‌کند که در موقع عقد پیمان، مشمول قانون منع مداخله، مصوب بیست و دوم دیماه یکهزار و سیصد و سی و هفت نیست و در صورتیکه خلاف آن برای کارفرما محرز شود، پیمان فسخ و طبق ماده ۴۷ رفتار می‌شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۷- اقدامات فسخ پیمان

(۴۷-الف)

در صورتی که بعلت بروز یک یا چند مورد از حالت‌های درج شده در ماده ۴۶، کارفرما پیمان را مشمول **فسخ** تشخیص دهد، نظر خود را با ذکر مواردی که به استناد آن‌ها پیمانکار را مشمول فسخ می‌داند، به پیمانکار ابلاغ می‌کند.

پیمانکار مکلف است که در مدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ کارفرما، در صورتی که دلایلی حاکی از عدم انطباق نظر کارفرما با موارد اعلام شده داشته باشد، مراتب را به اطلاع کارفرما برساند. اگر ظرف مهلت تعیین شده، پاسخی از سوی پیمانکار نرسد یا کارفرما دلایل اقامه شده او را مردود بداند، کارفرما **فسخ** پیمان را به پیمانکار ابلاغ می‌کند و بدون احتیاج به انجام دادن تشریفات قضایی، به ترتیب مفاد این ماده، عمل می‌نماید.

در صورتیکه تصمیم کارفرما برای **فسخ** پیمان به استناد موارد درج شده در بند الف ماده ۴۶ باشد، موضوع **فسخ** پیمان باید بدو به وسیله هیأتی متشکل از سه نفر به انتخاب وزیر یا بالاترین مقام سازمان کارفرما (در مورد سازمان‌هایی که تابع هیچ یک از وزارتخانه‌ها نیستند) بررسی و تأیید شود و مورد موافقت وزیر یا بالاترین مقام سازمان کارفرما قرار گیرد و سپس به پیمانکار ابلاغ شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

نشریه ۴۳۱۱ □

این بخش را خودتان مطالعه کنید و در صورت سوال در گروه پشتیبانی بپرسید!

❖ ماده ۴۷- اقدامات فسخ پیمان

تبصره(الحاقی ۱۳۹۸)

برای **فسخ** پیمان در مورد طرح‌ها و پروژه‌های استانی، که بخشی یا تمام اعتبار آن از محل اعتبارات بودجه عمومی استانی تامین و توسط دستگاه‌های اجرائی استانی اجرا می‌شوند و همچنین طرح‌ها و پروژه‌های ملی استانی شده، کارفرما موظف است، حداکثر ظرف مدت دو هفته از اتمام مهلت تعیین شده (ده روزه) برای پیمانکار پس از ابلاغ اخطار، مستندات لازم را به دبیرخانه شورای فنی استان (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان) جهت طرح و استماع دفاعیات طرفین توسط "کارگروه پیمان وضوابط فنی" و اعلام نظر به شورای فنی استان و اتخاذ تصمیم در شورای فنی ارسال نماید. نتیجه تصمیم شورای فنی استان، حداکثر ظرف مدت دو هفته، توسط رئیس سازمان به دستگاه اجرائی و پیمانکار، اعلام و در صورت تصویب **فسخ** پیمان، دستگاه اجرائی نیز پس از دریافت مصوبه، بلافاصله نسبت به ابلاغ و اعمال آن اقدام می‌نماید. سایر مفاد ابلاغیه فوق‌الذکر به قوت خود باقی و نافذ بوده و بخشنامه شماره ۱۰۰/۷۰۱۶ مورخ ۱۳۸۸/۰۱/۳۱ با این ابلاغ ملغی می‌گردد. موارد **فسخی** که قبل از ابلاغ این بخشنامه در هیات مربوطه مطرح شده و در حال پیگیری است، طبق بخشنامه سابق انجام می‌شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for cause

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۷- اقدامات فسخ پیمان

این بخش مشابه

Termination by the owner for cause

با این تفاوت که در AIA بحث Surety مطرح بود و اینجا ضبط تضامین مطرح است!

(۴۷-ب)

کارفرما تضمین انجام تعهدات و تضمین حسن انجام کار کسر شده را ضبط و به حساب خزانه واریز می‌کند و بی‌درنگ کارگاه، تأسیسات و ساختمان‌های موقت، مصالح و تجهیزات ماشین‌آلات و ابزار و تمام تدارکات موجود در آن را در اختیار می‌گیرد و برای حفاظت آن اقدام معمول می‌دارد. سپس بی‌درنگ از پیمانکار دعوت می‌کند که ظرف یک هفته نماینده‌ای برای صورت‌برداری و تهیه صورت‌مجلس کارهای انجام شده و تمام مصالح و تجهیزات ماشین‌آلات و ابزار و تمام تدارکات دیگر که در کارگاه موجود است، معرفی نماید. هرگاه پیمانکار از معرفی نماینده ظرف مدت تعیین شده خودداری کند یا نماینده معرفی شده از جانب او در موعد مقرر برای صورت‌برداری حاضر نشود، کارفرما به منظور تأمین دلیل، با حضور نماینده دادگاه محل، برای صورت‌برداری اقدام می‌نماید و پیمانکار حق هیچ‌گونه اعتراضی در این مورد را ندارد. پس از صورت‌برداری، پیمانکار بی‌درنگ، طبق ماده ۴۰، اقدام به تهیه صورت‌وضعیت قطعی از کارهای انجام شده می‌کند.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for convenience

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

§ 14.4 Termination by the Owner for Convenience

§ 14.4.1 The Owner may, at any time, terminate the Contract for the Owner's convenience and without cause.

§ 14.4.2 Upon receipt of notice from the Owner of such termination for the Owner's convenience, the Contractor shall

- .1 cease operations as directed by the Owner in the notice;
- .2 take actions necessary, or that the Owner may direct, for the protection and preservation of the Work; and
- .3 except for Work directed to be performed prior to the effective date of termination stated in the notice, terminate all existing subcontracts and purchase orders and enter into no further subcontracts and purchase orders.

§ 14.4.3 In case of such termination for the Owner's convenience, the Owner shall pay the Contractor for Work properly executed; costs incurred by reason of the termination, including costs attributable to termination of Subcontracts; and the termination fee, if any, set forth in the Agreement.

**It is highly recommended for GC to include
termination fee in the contract**

Let's see 4311

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for convenience

نشریه ۴۳۱۱ □

این بخش مشابه

Termination by the owner for convenience

❖ ماده ۴۸- خاتمه پیمان

هرگاه پیش از ایام اتمام کارهای موضوع پیمان، کارفرما بدون آنکه تقصیری متوجه پیمانکار باشد، بنا به مصلحت خود یا علل دیگر، تصمیم به خاتمه دادن پیمان بگیرد، خاتمه پیمان را با تعیین تاریخ آماده کردن کارگاه برای تحویل، که نباید بیشتر از ۱۵ روز باشد، به پیمانکار ابلاغ می‌کند. کارفرما کارهایی را که ناتمام ماندن آن‌ها موجب بروز خطر یا زیان مسلم است در این ابلاغ تعیین می‌کند و مهلت بیشتری به پیمانکار می‌دهد تا پیمانکار بتواند در آن مهلت، این گونه کارها را تکمیل کند و کارگاه را آماده تحویل نماید.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for convenience

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۸- خاتمه پیمان

اقدامات پس از خاتمه دادن پیمان به شرح زیر است:

۴۸-الف)

کارفرما آن قسمت از کارها را که ناتمام است، طبق مقررات درج شده در ماده ۴۱ تحویل قطعی و آن قسمت را که پایان یافته است طبق مقررات تعیین شده در ماده ۳۹ تحویل موقت می‌گیرد. اگر معایبی در کارهای نیمه تمام مشاهده شود، پیمانکار مکلف است، به هزینه خود، در مدت زمان مناسبی که با توافق کارفرما تعیین می‌شود، رفع عیب نماید و سپس تحویل قطعی دهد. در صورتیکه پیمانکار در مهلت مقرر رفع نقص نکند، کارفرما طبق بند "د" ماده ۳۲ اقدام به رفع نقص می‌کند.

تا حدی که مورد لزوم و درخواست کارفرماست، پیمانکار باید نقشه‌ها، کاتالوگ‌ها، قراردادهای با پیمانکار جزء و سایر مدارک اجرای کار را تحویل کارفرما دهد.

۴۸-ب)

صورت وضعیت کارهای انجام شده طبق ماده ۴۰ تهیه می‌شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for convenience

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۸- خاتمه پیمان

در مورد مصالح و تجهیزات موجود و سفارش شده، به شرح زیر، اقدام می‌شود:

۴۸-ج-۱)

مصالح و تجهیزات موجود در کارگاه که طبق مشخصات فنی بوده و برای اجرای موضوع پیمان تهیه شده است، اندازه‌گیری و بهای آن‌ها بر اساس نرخ متعارف روز در تاریخ خرید، که مورد توافق دو طرف باشد، در صورت وضعیت قطعی منظور می‌شود.

در صورت اعلام نیاز کارفرما، موارد تادیه شده به حساب پیمانکار لحاظ می‌شود و مابقی بهای خرید به عهده کارفرما

۴۸-ج-۲)

پیمانکار با دریافت ابلاغ خاتمه پیمان، بی‌درنگ فهرست مصالح و تجهیزات ارائه شده برای اجرای کار را همراه با شرایط خرید آن‌ها برای کارفرما ارسال می‌نماید. کارفرما تا ده روز از دریافت فهرست پیش‌گفته، اقلامی از مصالح و تجهیزات سفارش شده را که مورد نیاز تشخیص می‌دهد به پیمانکار اعلام می‌نماید تا پیمانکار قرارداد خرید آن‌ها را به کارفرما منتقل نماید. مبالغی که بابت خرید این مصالح و تجهیزات از سوی پیمانکار تأدیه شده است، در مقابل تسلیم اسناد و مدارک آن به حساب طلب پیمانکار منظور می‌گردد و تأدیه بقیه بهای خرید و هر نوع تعهد مربوط به آن‌ها به عهده کارفرما خواهد بود.

در صورت عدم نیاز کارفرما، قراردادهای پیمانکار خاتمه می‌یابد.
شباهت با AIA دارد!

۴۸-ج-۳)

پیمانکار باید بیدرنگ پس از دریافت ابلاغ خاتمه پیمان، تمام قراردادهای خود با پیمانکاران جزء و اشخاص ثالث را خاتمه دهد. خاتمه قراردادهای خرید مصالح و تجهیزاتی که مورد نیاز کارفرما نیست پس از اعلام نظر کارفرما طبق بند ۲، انجام می‌شود.

Potential killer contract clauses – Termination by the owner for convenience

□ نشریه ۴۳۱۱

❖ ماده ۴۸- خاتمه پیمان

شبهت با AIA دارد!

(۴۸-د)

در صورتیکه پیمانکار به منظور اجرای موضوع پیمان، در مقابل اشخاص ثالث تعهداتی کرده است و در اثر خاتمه دادن به پیمان ملزم به پرداخت هزینه و خسارت‌هایی به آن اشخاص گردد، این هزینه‌ها و خسارت‌ها، پس از رسیدگی و تأیید کارفرما، به حساب بستانکاری پیمانکار منظور می‌شود.

Potential killer contract clauses – Suspension by the owner for convenience

❑ AIA A201-2017: General conditions for construction

Time and cost increases clearly expressed!

§ 14.3 Suspension by the Owner for Convenience

§ 14.3.1 The Owner may, without cause, order the Contractor in writing to suspend, delay or interrupt the Work, in whole or in part for such period of time as the Owner may determine.

§ 14.3.2 The Contract Sum and Contract Time shall be adjusted for increases in the cost and time caused by suspension, delay, or interruption under Section 14.3.1. Adjustment of the Contract Sum shall include profit. No adjustment shall be made to the extent

1. that performance is, was, or would have been, so suspended, delayed, or interrupted, by another cause for which the Contractor is responsible; or
2. that an equitable adjustment is made or denied under another provision of the Contract.

Does it mean concurrent delay?

Read the contract carefully since another adjustment may be expressed in another provision

Let's see 4311

Potential killer contract clauses – Suspension by the owner for convenience

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۴۹- تعلیق

آیا اشاره ای به دلیل تعلیق مانند AIA شده است؟

۴۹-الف)

کارفرما می‌تواند در مدت پیمان، اجرای کار را برای یک بار و حداکثر سه ماه معلق کند در این صورت باید مراتب را با تعیین تاریخ شروع تعلیق به پیمانکار اطلاع دهد. در مدت تعلیق، پیمانکار مکلف است که تمام کارهای انجام شده، مصالح و تجهیزات پای کار، تاسیسات و ساختمان‌های موقت را براساس پیمان به‌طور شایسته، حفاظت و حراست کند.

کدام بالاسری؟

1. بالاسری پروژه

2. بالاسری سازمان

۴۹-ب)

کارفرما هزینه‌های بالاسری پیمانکار را در دوران تعلیق، به میزان تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان، به پیمانکار می‌پردازد. اگر در اسناد و مدارک پیمان، تعیین هزینه‌های یاد شده، به توافق طرفین در زمان ابلاغ تعلیق موکول شده باشد، کارفرما در مورد میزان آن با پیمانکار توافق می‌نماید. در صورتی که در اسناد و مدارک پیمان، هیچ نوع پیش‌بینی برای پرداخت هزینه‌های بالاسری پیمانکار در دوره تعلیق نشده باشد، کارفرما ماهانه مبلغی معادل ۱۰ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه به پیمانکار می‌پردازد. اگر به دستور کارفرما، قسمتی از کار متوقف شود، بابت هزینه‌های پیش‌گفته در مدت تعلیق، ماهانه مبلغی معادل ۱۰ درصد متوسط کارکرد فرضی ماهانه، به تناسب مبلغ کار متوقف شده، به پیمانکار پرداخت می‌شود. برای تعیین هزینه تعلیق، کسر ماه به تناسب ارائه می‌شود.

Potential killer contract clauses – Suspension by the owner for convenience

نشریه ۴۳۱۱ □

❖ ماده ۴۹- تعلیق

(۴۹-تبصره)

در صورتیکه پیش از آغاز عملیات موضوع پیمان، تعلیق پیمان از سوی کارفرما ابلاغ شود، ۸۰ درصد هزینه تعلیق محاسبه شده طبق این بند، به پیمانکار پرداخت می‌شود.

اگر هزینه ماشین آلات به عنوان بالاسری منظور شده باشد، پیمانکار مجاز است دو بار این هزینه را اخذ کند؟

(۴۹-ج)

کارفرما و پیمانکار در مورد ماشین‌آلاتی که پیمانکار مایل است در مدت تعلیق از کارگاه خارج نماید، بدون پرداخت هیچ نوع هزینه‌ای، توافق می‌کنند اجاره مربوط به دوران توقف آن تعداد از ماشین‌آلات که در کارگاه باقی می‌مانند، براساس توافق طرفین به پیمانکار پرداخت می‌شود.

(۴۹-د)

در صورتیکه تعلیق بیش از سه ماه ضروری باشد، کارفرما می‌تواند با موافقت پیمانکار، مدت تعلیق را برای یک بار و حداکثر سه ماه، با شرایط پیش‌گفته افزایش دهد. در صورت عدم موافقت پیمانکار با تعلیق بیش از سه ماه، پیمان خاتمه یافته و طبق ماده ۴۸ عمل می‌شود.

(۴۹-ه)

هرگاه عوامل موجب تعلیق کار برطرف شود، کارفرما با تعیین مهلتی برای پیمانکار به منظور آماده نمودن کارگاه، تاریخ شروع مجدد کار را به پیمانکار ابلاغ می‌کند.

Recommended clauses – Termination or suspension (GC and owner)

☐ FIDIC-2017

- 1. Employer's suspension**
- 2. Termination by employer**
- 3. Suspension and termination by contractor**

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

