

راهنمای قراردادی

برای مجاز کردن تاخیرات پروژه



ACEMI

مقدمه



• کارفرما بر چه اساسی تصمیم می‌گیرد یک تاخیر را بپذیرد یا رد کند؟

برخلاف تصور رایج، تصمیم‌گیری درخصوص تمدید مدت مبتنی بر برداشت شخصی یا مذاکره صرف نیست. در نظام‌های قراردادی حرفه‌ای، کارفرما به دنبال پاسخ روشن به چند پرسش مشخص است: آیا تاخیر غیرقابل پیش‌بینی بوده؟ آیا خارج از کنترل پیمانکار رخ داده؟ آیا به‌طور مستند باعث تاخیر در تکمیل کل پروژه شده است؟ و آیا اطلاعات ارائه شده دقیق، به موقع و قابل راستی‌آزمایی است؟ بدون پاسخ مستدل به این پرسش‌ها، حتی مشروع‌ترین ادعاها نیز پذیرفته نمی‌شوند.

• چه چیزی باعث می‌شود یک تاخیر «قابل دفاع» شود؟

قابل دفاع شدن تاخیر، نتیجه ترکیب درست سه عنصر است: درک منطق قرارداد، تحلیل حرفه‌ای زمان‌بندی و مستندسازی هدفمند. تاخیری که به درستی تحلیل شده باشد، ارتباط آن با مسیر بحرانی مشخص شود و در قالب داده‌هایی که تصمیم‌گیر قراردادی انتظار دارد ارائه گردد، می‌تواند از یک تهدید بالقوه به یک ابزار دفاعی مؤثر تبدیل شود.

• این آموزش دقیقاً چه خلایبی را پر می‌کند؟

این آموزش ویدئویی با تمرکز بر یک دستورالعمل واقعی و شفاف، نشان می‌دهد که منطق پذیرش تمدید مدت از نگاه کارفرما چگونه شکل می‌گیرد. در این دوره، مخاطب با نوع اطلاعاتی آشنا می‌شود که مبنای تصمیم‌گیری درخصوص تاخیر است و می‌آموزد چگونه تاخیر پروژه را نه صرفاً گزارش، بلکه اثبات کند. هدف این آموزش، عبور از تجربه‌های پراکنده و سلیقه‌ای و رسیدن به یک چهارچوب حرفه‌ای و قابل اتکا برای مواجهه با تاخیرات پروژه است.

• چرا تاخیر در پروژه‌های ایران به یک وضعیت عادی تبدیل شده، اما مدیریت آن هنوز بحرانی است؟

در پروژه‌های صنعت ساخت امروز ایران، تاخیر بخشی از واقعیت روزمره پروژه‌هاست. پرداخت‌های نامنظم، تغییرات مداوم در کار، ناهماهنگی‌های تصمیم‌گیری، محدودیت‌های تامین، تحریم‌های اقتصادی و شرایط اجرایی ناپایدار، پروژه‌ها را به‌طور طبیعی وارد مسیر تاخیر می‌کنند. با این حال، آنچه پروژه‌ها را دچار بحران می‌کند صرفاً وقوع تاخیر نیست، بلکه ناتوانی در مدیریت قراردادی، ارائه لایحه‌های تاخیرات محکمه‌پسند و حل و فصل سریع ادعاها است؛ موضوعی که پیامد آن اختلاف، ادعای خسارت زیاد و تنش‌های فرساینده است.

• وقتی تاخیر اجتناب‌ناپذیر است، چرا اغلب به تمدید مدت قانونی ختم نمی‌شود؟

بسیاری از تاخیرها در ذات خود قابل پذیرش‌اند، اما در عمل به رسمیت شناخته نمی‌شوند. دلیل اصلی این مسئله آن است که تاخیر، صرفاً به عنوان یک «واقعیت اجرایی» دیده می‌شود، نه یک «موضوع قراردادی قابل اثبات». زمانی که ارتباط تاخیر با برنامه زمان‌بندی، مسیر بحرانی و تعهدات قراردادی شفاف نباشد، حتی واقعی‌ترین تاخیرها نیز از نگاه کارفرما فاقد ارزش حقوقی تلقی می‌شوند.

• اگر پیمانکار مقصر نیست، پس مشکل دقیقاً کجاست؟

مشکل اغلب در نحوه مواجهه با تاخیر است، نه در خود تاخیر. اعلام دیر هنگام، فقدان تحلیل زمانی قابل اتکا، نبود مستندات منسجم و ناتوانی در تبدیل رخدادهاى کارگاهی به زبان قرارداد، باعث می‌شود پیمانکار نتواند از موقعیت خود دفاع کند. در چنین شرایطی، تاخیری که می‌توانست مجاز تلقی شود، به سادگی در دسته تاخیرهای غیرمجاز قرار می‌گیرد.





۶. تاخیرات موجه (Excusable Delays) و الزامات پیمانکار در گردآوری اطلاعات و تدوین گزارش‌ها
۷. مشکلات نیروی کار، اعتصابات و اختلافات منفی
۸. شرایط جوی غیرمتعارف و تاثیر آن بر برنامه زمان‌بندی
۹. تاخیر در تامین مصالح و تجهیزات در چهارچوب قرارداد
۱۰. هم‌زمانی تاخیرات (Concurrent Delays) و محدودیت‌های تمدید مدت

۱. چهارچوب مسئولیت پیمانکار در تحقق مدت قرارداد
۲. منطق قراردادی تمدید مدت و مفهوم Relief از تاخیر
۳. فرایند رسمی درخواست و بررسی تمدید مدت
۴. تغییرات قراردادی (Contract Change) و اثر آن بر زمان تکمیل پروژه
۵. شرایط متفاوت وضعیت فیزیکی کارگاه (Differing Site Conditions) و پیامدهای زمانی آن

آنچه خواهید آموخت

این آموزش به جای تکیه بر برداشت های کلی یا تجربه های پراکنده، بر پایه یک دستورالعمل واقعی و رسمی تدوین شده است؛ سندی که منطق تصمیم گیری کارفرما درباره تمدید مدت را به صورت شفاف بیان می کند. مخاطب در این آموزش با «آنچه واقعا مبنای قضاوت است» آشنا می شود، نه صرفا آنچه در پروژه ها گفته می شود یا تصور می گردد.

در این آموزش می آموزید:

۱. تاخیر پروژه را از نگاه قراردادی و حرفه ای تحلیل کنید، نه احساسی؛
۲. تفاوت تاخیر قابل قبول و غیرقابل قبول را تشخیص دهید؛
۳. کارفرما دقیقا چه نوع مستنداتی را برای تمدید مدت می پذیرد؛
۴. درخواست تمدید مدت را به گونه ای تنظیم کنید که قابلیت دفاع داشته باشد؛
۵. نقش زمان بندی، مسیر بحرانی و مستندسازی را در اثبات تاخیر درک کنید؛
۶. از تاخیر، ابزاری برای حفظ حقوق قراردادی خود بسازید.

وجه تمایز این دوره

- ارائه گواهینامه معتبر با امضای مدرس رسمی و تأیید شده انجمن مدیریت ساخت آمریکا (CMAA) در ایران
- تمرکز بر واقعیت پروژه های در حال تاخیر ایران
- آموزش براساس منطق قرارداد و انتظارات واقعی کارفرما
- رویکرد کاملا کاربردی و مبتنی بر تجربه پروژه
- ارائه ویدیوها به صورت کامل (جزوات تنها در اختیار اعضای کانون قرار می گیرد).
- پشتیبانی ۹۰ روزه از زمان ثبت نام در دوره (پشتیبانی دائمی از پنل کاربری برای اعضای کانون طرح یک ساله مادامی که عضو هستند).
- ارائه محتوا به صورت جامع، ساختار یافته و هدفمند در راستای نقشه راه CM



گواهینامه حضور

نوع: مدیریت ساخت (CM)

دپارتمان: مدیریت قرارداد	نوع دوره: مهارت سخت
سطح دوره: ارشد - استراتژی	سطح تخصص: سطح ۳
مدرس: دکتر سید محمدرضا علوی پور	
پیش نیاز: : فرایند جامع آنالیز تاخیرات در پروژه (تدوین لایحه تاخیرات جامع)	

