

چکیده

تأخیر در پروژه های عمرانی به دلیل پیچیدگی خاص آنها امری غیر قابل انکار است، به طوری که مطالعات انجام گرفته نشان می دهد اغلب پروژه های ساخت و ساز در دنیا با افزایش زمان و هزینه انجام کار مواجه میشوند. تأخیر در پیشرفت کار، موجب طولانی شدن زمان اجرا و صرف هزینه های قابل ملاحظه‌ای برای راه اندازی مجدد یا تکمیل آنها می گردد. در این مقاله به یکی از علل تأخیرات و افزایش هزینه ها و میزان اهمیت این علت در ایجاد تأخیرات و افزایش هزینه توسط کارفرما و پیمانکار مورد بررسی قرار گرفته است. بررسی های پروژه های ساختمانی و راهسازی نشان می دهد که از جمله عوامل مهم تأخیرات می توان به تغییرات قیمتی و نوسانات نرخ ارز اشاره نمود که تأثیر بسزایی در طرح کلیم از سمت پیمانکار و حتی توقف کار پروژه منجر شود، لذا با توجه به واقعیت نوسانات ارزی در کشور نسبت به تدوین و در نظر گرفتن راهکارهایی جهت رفع مشکل مذکور با استفاده از دستورالعمل نحوه جبران آثار ناشی از افزایش قیمت ارز در پیمان ها پیشنهاد شده است که در قراردادهای مسئله تعدیل نرخ ارز، مذاکره مجدد، در نظر گرفتن قابلیت درصد افزایش هزینه های ناشی از تورم و تقسیم ضرر و زیان ناشی از آن بین کارفرما و پیمانکار بر اساس توافق در متن قرارداد مندرج شود.

کلمات کلیدی: کلیم، تورم، تغییرات قیمتی، تغییر نرخ ارز، عوامل موثر در تأخیر

مقدمه

یکی از مهمترین عواملی که باعث کاهش و یا از دست دادن سودآوری پروژه ها می شود، تأخیر در روند اجرای پروژه هاست. مسائلی مانند پایین آمدن بهره وری، افزایش متوسط سطح اشغال فضای کار، افزایش استهلاک تجهیزات، افزایش هزینه های بالاسری، و افزایش هزینه های کارگران و مصالح به دلیل تورم از جمله نتایج تأخیر در پروژه ها هستند.

تورم در صنعت ساخت و ساز، تأثیرات بسزائی در افزایش تصاعدی هزینههای اجرای پروژه بوجود میآورد خصوصاً زمانی که افزایش نامتعارف قیمت ها در بازه زمانی کوتاهی اتفاق افتاده باشد. در این شرایط، جبران خسارات وارده به پیمانکار می تواند موجب کاهش هزینه های مذکور گشته و در نهایت موفقیت پروژه را به دنبال داشته باشد. آنچه که بدیهی است؛ در شرایط کنونی انجام و ادامه فعالیت پروژه های عمرانی دچار چالش های اساسی شده که اصلی ترین دلیل آن نیز کاهش ارزش پول در اثر تورم و افزایش نرخ ارز است بطوری که حتی با وجود ارایه انواع راهکارها و بسته های سیاست ارزی از جانب دولت، شرایط خارج از پیش بینی های فعالان حوزه احداث رقم خورده و آنها را در معرض ضرر و زیان جدی قرار داده است. در این راستا مهمترین پرسشی که برای کارفرمایان، پیمانکاران، انجمن ها و تشکل های صنفی مرتبط با صنعت احداث مطرح می شود، این است که؛ آیا فضای کنونی حاکم بر قراردادهای مشمول شرایط "فورس ماژور" می شود؟ سازمان برنامه و بودجه از سالها قبل و در راستای همسان سازی قراردادهایی که کارفرمای آنها دستگاههای اجرای و دولتی است، اقدام به ابلاغ شرایط عمومی پیمان ها نموده که مطابق با مفاد شرایط عمومی های منضم به قراردادهای پیمانکاری، "فورس ماژور" یا "حوادث قهری" شرایطی را بیان می کند که در آن، حوادث خارج از کنترل و اختیار دو طرف پیمان وقوع یابد و ادامه کار را ناممکن سازد، به گونه ای که عدم انجام تعهدات قراردادی توسط هر یک از دو طرف به علت بروز شرایط مذکور، به منزله قصور یا نقض پیمان تلقی نمی شود و هیچ یک از دو طرف، مسئول خسارت هایی که طرف دیگر در نتیجه عدم اجرا و با تأخیر در اجرای تعهدات خود ناشی از شرایط قهری، دیده است، نخواهد بود. حتی این موضوع از جانب قوانین بالادستی نیز پشتیبانی شده است. به طوریکه در ماده ۲۲۹ قانون مدنی اشعار می دارد «اگر متعهد به واسطه حادثه ای که دفع آن خارج از حیطه اقتدار اوست، نتواند از عهده تعهد خود بر آید، محکوم به تأدیه خسارت نخواهد بود.» (قانون مدنی) (آمری نیا، ۱۳۹۷)

در خصوص اینکه آیا شرایط تغییرات قیمتی فورس ماژور است تقریباً هیچ کارفرمایی نخواهد پذیرفت و به تبع پیمانکار یا متضرر می شود و یا کار را رها می کند و درخواست ماده ۴۸ و خاتمه قرارداد می کند، اما پرسش مهم دیگر این است که آیا شرایط بوجود آمده کنونی، خارج از کنترل هر دو طرف است؟ همانگونه که می دانیم بخش اعظمی از پروژه های عمرانی به طرفیت دستگاههای اجرایی و دولتی انجام می پذیرد و به عبارتی دولت کارفرمای بخش خصوصی است. آنچه که مسلم است شرایط حال حاضر خارج از اختیار پیمانکار به عنوان فعال بخش خصوصی است، در بخش کارفرمایان خصوصی عموماً تحت تاثیر تغییرات قیمتی، دچار ضرر و زیان بسیاری می شوند که یا ناشی از افزایش عدم توانایی پیمانکار برای ادامه فعالیت های عمرانی خود و یا افزایش قیمت مصالح می باشد که میزان آن بستگی به نوع قرارداد با پیمانکاران جزء می باشد (دستمزدی یا با مصالح) برای یافتن پاسخ به پرسش فوق نیازمند بررسی اجمالی موضوع، از منظر قوانین و حقوق پیمان و دستورالعمل های ابلاغی سازمان برنامه در خصوص تغییرات نرخ ارز هستیم، به نظر می رسد تنها راهکاری که در شرایط موجود می تواند راهگشا بوده و موجب رونق فعالیت های در صنعت احداث شود، اعمال "هارد شپ" یا "شرط مذاکره مجدد" در قراردادهاست .

مرور ادبیات

مطابق مطالعات انجام گرفته نتایج نشان می دهد اغلب پروژه های ساخت در دنیا با حدود بیش از ۵۰ درصد افزایش زمان مواجه هستند، در کلیه قراردادهایی که ایفای تعهد، منوط است به انجام کار در مدت معین، بنابراین تاخیر در انجام کار، قطعاً خسارتی را برای طرف مقابل به وجود می آورد. از این منظر زمان ایفای تعهد اهمیت زیادی در این نوع قراردادها دارد. پیمان از جمله قراردادهایی است که اجرای موضوع آن در مدت معین از اهمیت فراوانی برخوردار است، اما عامل قسمتی از اختلافها ناشی از تاخیرهایی است که تقصیر حداقل بخشی از آن به عهده کارفرماست. اگر پیش بینی پرداخت خسارت تاخیر در قرارداد نیامده باشد، پیمانکار امکان مناسبی برای دریافت جبران خسارت تاخیرهای مربوط به کارفرما را ندارد. برآورد مقدار تاوان پولی که میتواند از تاخیر مربوط به کارفرما گرفته شود، مشکل است زیرا پیمانکار ممکن است هزینههایی اضافی را در ارقام کار وارد کند که مستقیماً از این تاخیر ناشی نشوند. این گونه هزینه ها ممکن است روی ارقام کاری بدون تغییر یا اقلامی که مستقیماً با این تاخیر ارتباط ندارند، اما به هر حال پیامدی از آن هستند، بار شود. برای مثال، اگر فعالیتی اساسی در یک پروژه دچار تاخیری شود که مدت انجام پروژه دو ماه طولانیتر شود کارفرما ممکن است که به سهولت این تمدید دو ماهه پروژه را بپذیرد، اما تاوان مالی متناسب با این تمدید چقدر است. پیمانکار یادآور خواهد شد که حقوق کادر سرپرستی کارگاه صحرایی و دیگر مخارج بالاسری ساختگاه، دو ماه بیشتر ادامه خواهد یافت

اگر این تمدید زمانی چنان باشد که اجرای پروژه به زمستان یا فصل بارانی بکشد، افت کارایی اجرایی پروژه میتواند قابل ملاحظه باشد. این وضع میتواند سبب شود که برخی از کارگران متقاضی اضافه کار برای اتمام به موقع پروژه شوند. اگر کارگران بیشتری استخدام شوند، با توجه به عدم آشنایی این کارگران جدید با ساختگاه و نیز به دلیل تراکم کارگر، میتوان افت کارایی را پیش بینی کرد. اگر توافق کارگری خاتمه یابد یا به دوره دستمزد جدیدی برسد، پیمانکار باید دستمزدی بیش از آنچه که در ابتدا پیش بینی کرده بود، بپردازد. توالی کار نیز میتواند تغییر کند. ماشین آلات ممکن است طی این دوره تاخیر بی کار باقی بمانند که خود به افزایش هزینههای پیمانکار میانجامد. طی این دوره تاخیر زمانی قیمت مواد و مصالح هم ممکن است افزایش یابد. برخی از مواد ممکن است در اثر تاخیر طولانی خراب شوند و تعویض آنها لازم باشد. با تاخیر در پرداختهای دوره های یا تاخیر در آزاد شدن مبالغ تضمین، پیمانکار ممکن است که ناچار شود در پی منابع تامین مالی جدیدی برآید. مستند کردن بسیاری از این گونه هزینهها برای پیمانکار مشکل است .

شناخت انواع تاخیرات در این بین اهمیتی ویژه دارد. انواع تاخیرات و دلایل آن در طول حیات پروژه را میتوان به سه گروه زیر تقسیم کرد.

۱- تاخیرهای حاصل از اقدامات پیمانکار یا کارگزاران پیمانکار

۲- تاخیرهای حاصل از اقدامات کارفرما یا کارگزاران کارفرما

۳-تأخیرهای حاصل از عمل قوای قاهره یا خارج از کنترل طرفهای پیمان

ادعاهای عمده پیمانکار

پس از بررسی علل و عوامل تمامی ادعاها و تاکید بر نقش مدیریت پروژه در این خصوص لازم است مروری به موضوعاتی که در قالب ادعا از سوی پیمانکار در آغاز، حین و در انتهای پیمان مطرح میشود، صورت گیرد.

در جدول شماره ۱ تأخیرات پروژه از دیدگاههای مختلف دسته بندی شده است، گروه اول بر اساس قابلیت جبران پذیری یا مسئولیت بروز تأخیر میباشد. از این منظر تأخیرات میتوانند جبران پذیر و جبران ناپذیر و یا بخشودنی و نابخشودنی باشند. تأخیرات جبران پذیر اتفاقات و یا شرایطی هستند که توسط کارفرما و یا با مسئولیت وی رخ میدهد، در حالی که تأخیرات جبران ناپذیر آنهایی هستند که کارفرما در آنها نقش و مسئولیتی ندارد. تأخیرات بخشودنی نیز تأخیراتی هستند که پیمانکار در رخداد آنها نقش یا مسئولیتی نداشته است، در حالیکه تأخیرات نابخشودنی آنهایی هستند که پیمانکار در وقوع آنها نقش داشته و یا مسئول بروز آنها می باشد.

جدول ۲ طبقه بندی انواع تأخیرات بر اساس معیارهای مختلف (فاروقی، آلانی آذر، موسوی پور، & مرادی ۱۳۹۶)

انواع تأخیرات		
بر اساس قابلیت جبران پذیری	بر اساس حالت زمانی رخداد	بر اساس عامل ایجاد
غیرقابل بخشش	مستقل	کارفرما
قابل بخشش	متوالی (سریال)	مشاور
غیرقابل جبران	هم زمان	پیمانکار
قابل جبران		عامل سوم

تأخیرات را میتوان از نقطه نظر تعداد وقوع در یک زمان خاص به ۳ گروه مستقل، متوالی و همزمان دسته بندی کرد، به طوری که اگر در یک مقطع زمانی در پروژه بیش از یک تأخیر رخ دهد، اصطلاحاً تأخیر همزمان رخ داده است. بروز تأخیرات همزمان میتواند موجب پیچیدگی بررسی ها شود، به این دلیل شناسایی و تحلیل آن نیز از اهمیت ویژه ای برخوردار است. گروه سوم نیز بر اساس عامل ایجاد تأخیر در چهار دسته کارفرما، مشاور، پیمانکار و یا عامل سوم قابل دسته بندی است. کارفرما یا مالک پروژه به دلیل مسئولیت انتخاب مشاور و پیمانکار بر اساس معیارهای مالی در کنار سایر معیارهای مرتبط با کیفیت اجرای پروژهها نقش مهمی در تکمیل و اجرای به موقع پروژهها دارد. مشاور نیز عامل مهمی در حفظ سود و منفعت کارفرما در پروژه از طریق کنترل و بازرسی فرآیند ساخت برای تحویل یک پروژه موفق میباشد. تأخیرات ساخت میتواند به دلیل بی کفایتی مشاور در انجام وظایف و مسئولیت آنها ایجاد گردد. به عنوان مثال، بروز تأخیر در تحویل نقشه‌های اجرایی یا بازرسی و تایید مصالح مورد استفاده و تأخیر در پرداخت به پیمانکار، باعث تأخیر در شروع فعالیتهای مربوطه میگردد که ممکن است کل پروژه را با تأخیر روبرو سازد. از طرف دیگر پیمانکار مهم ترین بخش یک پروژه برای تبدیل عوامل طبیعی از جمله طوفان، سیل، زلزله، رانش زمین، سونامی و ... و همچنین عوامل مرتبط با اشکالات در تدوین قراردادها و ... اشاره نمود.

- اشتباهات در اسناد مناقصه و قرارداد

وقوع اشتباهات در تهیه و تنظیم اسناد پیمان و همچنین پیشنهاد مناقصه یک موضوع نسبتاً عادی است. اشتباه و خطا میتواند به شکل - های مختلف روی دهد. اشتباهات معمول، شامل مواردی مانند خطای محاسباتی یا نوشتاری، محذوف شدن بعضی ردیفها، فرضیات اشتباه، درک متفاوت یا نادرست از مفاهیم و مطالب یا تفسیر دوگانه در اسناد مناقصه یا موافقتنامه است. سایر انواع خطاها مربوط به دیدگاه پیمانکار در تنظیم و ارایه پیشنهاد مناقصه است. این اشتباهات شامل برآورد همراه با خطا در بارهی هزینه های انجام پروژه، مدت انجام آن، نیروی انسانی یا مواد و مصالح و تجهیزات مربوط به پروژه میشود.

- تغییر شرایط کارگاهی

ادعا درباره تغییر در شرایط کارگاهی بعد از عقد قرارداد یکی دیگر از ادعاهای پیمانکار است و این تغییرات ممکن است در اثر اشتباه در انجام آزمایشهای ژئوتکنیک به وجود آید که این تغییر شرایط در کارگاه، موجب افزایش در هزینه ای جرا میگردد. در بعضی موارد هزینه هایی که پیمانکار بابت آمادهسازی کارگاه برای اجرای عملیات میدارد، سنگین و قابل ملاحظه است. بنابراین لازم است در هنگام برگزاری مناقصه و ارایه پیشنهاد قیمت یا عقد قرارداد به این موضوع توجه ویژه شود.

- تغییر در حجم کار

پپیچیدگی، بیهمتایی، منحصر به فرد و تخصصی بودن فعالیتها و دخالت افراد مختلف در پروژه از خصوصیات پروژه های عمرانی میباشد. این خصوصیات و نیز عدم تحقق آرمانی اهداف، جملگی بروز تغییرات را نتیجه میدهند. از موارد اجتنابناپذیر اجرای پروژه ، ها اعمال تغییرات در مشخصات فنی و دستور تغییر در اجرای کارها به دلایل مختلف است. ابهام در مشخصات فنی، تغییر در عملیات اجرایی به دلیل عدم امکان اجرای یک کار خاص، نبود شفافیت در تصمیمات و اقدامات اجرایی قبلی یا در جریان کار، هر یک از مواردی هستند که در نهایت منجر به افزایش مقادیری از حجم کار و احتمالاً کاهش مقادیر دیگری از کار خواهد گردید که این امر موجب طرح ادعا از طرف پیمانکار میشود. این موارد ادعا غیر از اختیار کارهای اضافی است که در قالب ماده ۲۹ از شرایط عمومی پیمان به پیمانکار ابلاغ میشود.

- انجام عملیات خارج از قرارداد

باید به این موضوع توجه داشت که هر تغییری، کار اضافه را سبب میگردد اما هوشیارانه این است که بین کار اضافی و اضافه کار فرق وجود دارد. کار اضافی، کاری کاملاً مستقل و خارج از قرارداد است و اساساً کاری نیست که برای تحقق موارد ملحوظ در نقشه ها و مشخصات اصلی، نیازی به انجام آن باشد اما اضافه کار، کاری است که در نقشه ها و مشخصات فنی منضم به پیمان لحاظ گردیده، لیکن در زمان اجرا، حجم آن با توجه به شرایط افزایش یافته است. با عنایت به اینکه کار اضافی در اثنای عملیات اجرایی مطرح میگردد و در برخی موارد انجام آن غیر قابل اجتناب است لذا توافق در مورد هزینه انجام عملیات خارج از قرارداد، محل اشکال طرفین پیمان و زمینساز بروز مناقشه میباشد.

- عدم تحویل به موقع کارگاه به پیمانکار توسط کارفرما

کارفرما متعهد است که کارگاه را بیعوض و بدون معارضه تحویل پیمانکار دهد. در صورتیکه محل تحویل داده شده به پیمانکار معارض پیدا کند و کارفرما نتواند کارگاه را به ترتیبی تحویل دهد که پیمانکار بتواند پروژه را طبق برنامه زمانی انجام دهد این امر منجر به توقف اجرای تمام یا قسمتی از کار میگردد و این موضوع باعث میگردد تا کارفرما با اعتراض پیمانکار و ادعای خسارت تأخیر در تحویل بهموقع کارگاه و همچنین ایجاد ضرر و زیان مواجه گردد. این موضوع به ویژه در پروژه های انتقال خطوط انتقال آب، گاز و شبکه توزیع برق که کارگاه در خارج از محدوده شهر بوده و در اکثر قریب بالاتفاق پروژه ها میبایست این خطوط از اراضی کشاورزان عبور نماید، از جمله علل ادعاهای معمول پیمانکاران است.

- درخواست افزایش مدت پیمان

در بسیاری از پروژه ها پیمانکار در طول مدت عملیات پروژه بنا به دلایلی از جمله وقوع حوادث قهری، مقارنت زمان اجرای پروژه با فصل سرما، افزایش مقادیر کار، عدم تخصیص بهموقع اعتبارات و ... تقاضای تمدید مدت پیمان را نماید هر چند که کارفرما در اغلب موارد با تقاضای پیمانکار موافقت مینماید لیکن ادعاهای طرفین در علل تأخیر کار و محاسبه تأخیرات مجاز و غیرمجاز پیمانکار و اخذ جریمه بابت تأخیرات غیرمجاز از وی، همواره از موضوعات بحث برانگیز پروژه های عمرانی میباشد.

- آیتم های فهرست بها

عدم شفافیت در آیتمهای فهرست بها که ملاک پرداخت کارکرد پیمانکار میباشد از جمله علل مهم اختلافات است. وجود ابهام در معنا و مفهوم دقیق آیتمها و تفسیرهای شخصی و یک طرفه توسط هر کدام از طرفین پیمان از این آیتمها منجر گردیده تا در معهود قراردادی مشاجره و مناقشه مشاهده نگردد به طوریکه ادعاها در این زمینه به امری کاملاً طبیعی تبدیل گشته است.

- نقص در نقشه ها

در بسیاری از پروژه های نقشه و مشخصات و جزئیات اجرای طرح به صورت کامل و مطالعه شده وجود نداشته و یا پروژه به صورت طرح و اجرا (مطالعه و اجرا بهصورت همزمان) شروع گردیده و مقادیر کار در حین اجرا تغییر مییابد. نبود نقشه ها با تعریف استاندارد، تغییرات زیاد نقشه و مشخصات طرح، وجود اشکالات فنی و غیرقابل اجرا در پروژه موجب تحمیل هزینه های مضاعف و صرف زمان طولانی تر در اجرای پروژه گردیده است.

- برآورد اولیه

یکی دیگر از مراحل مهم و حائز اهمیت در طرح های عمرانی تهیه برآورد اولیه هزینه های ساخت پروژه میباشد. عدم محاسبه صحیح برآورد اولیه پروژه، باعث گردیده تا پیشبینی اعتبارات لازم جهت پروژه با خطا مواجه شده و درنهایت منجر به تأخیر در ساخت و بهره برداری پروژه گردیده است. از منظر دیگر وجود خطا و نقص در برآورد اولیه بهویژه در قراردادهای با قیمت مقطوع، زمینه ساز استنکاف پیمانکار از تعهدات خود مطابق قرارداد منعقد و اجرای پروژه با کیفیت نامطلوب و بروز ادعای طرفین گردیده است.

- تقاضای افزایش مبلغ قرارداد به دلیل سختی کار

هر چند که به استناد ماده ۱۶ از شرایط عمومی پیمان، پیمانکار تأیید میکند که محل اجرای پروژه را رؤیت نموده و از وضعیت آب و هوا، بارندگی و امکان اجرای کار در فصلهای مختلف سال، با توجه به آمار ۲۰ ساله اطلاع یافته و بر این اساس نسبت به ارائه پیشنهاد قیمت اقدام نموده، لیکن مشاهده میگردد در برخی موارد در اثنای کار، پیمانکار تقاضای افزایش مبلغ قرارداد به دلیل سختی کار را داشته که این تقاضای وی با مخالفت کارفرما مواجه شده و بعضاً پیمانکار از ادامه کار امتناع نموده است.

- پرداخت خسارت به دلیل تعلیق پروژه

یکی از حقوقی که در پیمان برای کارفرما شناخته شده، تعلیق پیمان است. به این معنا که کارفرما میتواند در مدت پیمان، اجرای کار را برای یک بار و حداکثر سه ماه معلق کند. (بند الف ماده ۴۹ شرایط عمومی پیمان) دلیل و علل این حق شناخته شده (تعلیق) را به روشنی بیان نکرده است ولی از نظر کارفرما ممکن است در مواردی مدت مذکور (سه ماه) برای تعلیق کافی نباشد و ادامه تعلیق به مدت بیش از مدت یاد شده ضروری باشد در این صورت مطابق مفاد بند و ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان، کارفرما میتواند یک بار دیگر یعنی برای بار دوم آن هم حداکثر به مدت سه ماه اجرای موضوع پیمان را به حال تعلیق درآورد. حال کارفرما میبایست هزینه های بالاسری پیمانکار را در دوران تعلیق، به میزان تعیین شده در اسناد و مدارک پیمان به وی بپردازد و در صورت عدم تعیین هزینه های یاد شده در اسناد و موکول آن به زمان تعلیق و به صورت توافق طرفین، کارفرما در هنگام تعلیق پروژه در مورد میزان آن میبایست با پیمانکار به توافق رسیده و مبادرت به پرداخت هزینههای مورد اشاره نماید. این در حالی است که مشاهده میگردد در برخی موارد در زمان ابلاغ تعلیق کار، کارفرما از پرداخت خسارت ناشی از تعلیق و توقف ماشین آلات در کارگاه امتناع ورزیده و این امر موجبات بروز مناقشه را سبب گشته است.

- دوباره کاری ناشی از ضعف در اجرا

ضعف در اجرای عملیات موضوع پیمان موضوعی است که همواره مورد ادعای کارفرما میباشد. به طوری که میتوان گفت در بسیاری از پروژه ها این موضوع مطرح است. عدم کیفیت مطلوب ساخت از سوی پیمانکار و نادیده گرفتن اجرای پروژه مطابق مشخصات فنی ارائه گردیده از سوی کارفرما و همچنین ضوابط مصرحه در نشریه های ابلاغی از سوی معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور، از جمله نشریه های ۵۵ و ۱۰۱ و در حد قابل قبول نبودن آزمایشات به عمل آمده، منجر گردیده تا کارفرما دستور تخریب عملیات انجام گرفته و یا اصلاح آن را به پیمانکار ابلاغ نماید که این موضوع با امتناع پیمانکار به دلیل ایجاد بار مالی و زمانی، موجب ایجاد اختلاف بین طرفین گردیده است.

- ایجاد خسارت به مستحذات و تأسیسات

مطابق مفاد شرایط عمومی پیمان، مسئولیت کامل حسن اجرای کارهای موضوع پیمان را طبق اسناد و مدارک پیمان به عهده دارد. پیمانکار باید عملیات موضوع پیمان را به نحوی اجرا کند که به ات سیستمات زیر بنایی موجود در کارگاه، مانند خطوط آب، برق، گاز، مخبرات و مانند اینها و نیز مستحذات خارج از کارگاه آسیبی وارد نشود. هرگاه در اثر عمل پیمانکار، به مستحذات و تأسیسات یاد شده صدماتی وارد شود، پیمانکار متعهد است که هزینه ترمیم و برقراری مجدد آنها را بپردازد. در خصوص تأسیسات زیرزمینی نیز که در اسناد و مدارک پیمان مشخص نشده باشد، پیمانکار باید با توجه به برنامه زمانی اجرای کار، تعیین وضعیت آنها را از

مهندس مشاور استعلام کند و بعد از اعلام نظر مهندس مشاور، برای عملیات حفاری اقدام نماید. بدین ترتیب، مسئولیت پیمانکار در مورد بروز هر نوع حادثه و پرداخت خسارت و هزینه های پیش گفته در مورد تأسیسات زیرزمینی، منوط به آن است که نوع، محل یا مسیر تأسیسات مزبور به اطلاع پیمانکار رسیده یا در اسناد و مدارک پیمان مشخص شده باشد. این در حالی است که با وجود صراحت موارد یاد شده در شرایط عمومی پیمان، پیمانکار در برخی موارد به دلیل تسامح و تساهل در کار منجر به بروز خسارات به ابنیه و تأسیسات داخل و خارج از کارگاه گردیده و از جبران خسارت امتناع نموده و زمینه ایجاد مناقشه را باعث گردیده است.

- واگذاری پیمان به شخص ثالث

بر اساس بند الف ماده ۲۴ شرایط عمومی پیمان، پیمانکار حق واگذاری تمامی پیمان به دیگران را ندارد و تنها میتواند به منظور تسریع و تسهیل کار، قسمتی از پروژه را با توجه به ترتیبات زیر به پیمانکار جزء واگذار نماید: الف) واگذاری کل پیمان مطابق ردیف ۲-۲ دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه، شرایط عمومی و شرایط خصوصی پیمان، چنانچه به علت ایجاد وضعیت خاص در تشکیلات پیمانکار که خارج از اختیار او پدید آید، ادامه کار مقدور نباشد، دستگاه اجرایی میتواند برای ادامه پیمان براساس پیشنهاد پیمانکار و رعایت مراتبی با جایگزینی پیمانکار دیگر موافقت نماید. با واگذاری جزء پیمان با توجه به دستورالعمل نحوه تکمیل و تنظیم موافقتنامه پیمان و بند ب ماده ۲۴ شرایط عمومی چنانچه پیمانکار به طور مخفیانه عملیات موضوع پیمان را بدون رعایت مراتب فوق به دیگران واگذار کند، پیمانکار با اعتراض کارفرما و طرح ادعا جهت فسخ پیمان با استناد به جزء ۱ بند ب ماده ۴۶ شرایط عمومی، روبرو خواهد گردید.

- مشخص نبودن دقیق نوع و جنس مصالح

به استناد ماده ۲۰ شرایط عمومی پیمان، مصالح و تجهیزات پروژه که در اسناد و مدارک پیمان مندرج گردیده یا در حین کار معین میشود، باید از منابع تعیین شده تهیه گردد. ذکر منابع تهیه مصالح و تجهیزات در اسناد و مدارک پیمان یا تعیین آنها ضمن اجراء، از تعهدات پیمانکار در قبال تهیه مصالح مرغوب و کافی نمی کاهد. بدین روی، پیمانکار موظف است با مطالعه کافی نسبت به امکانات محلی و کیفیت منابع تهیه مصالح و تجهیزات، نظر و پیشنهاد خود را تسلیم مهندس مشاور کند. در صورتیکه استفاده از این قبیل منابع مورد موافقت مهندس مشاور و کارفرما قرار بگیرد، اقدام به تهیه و حمل آنها نماید. بدیهی است که مطابق ماده صدرالاشاره کارفرما این حق را دارد که منابع تهیه مصالح را تغییر دهد و پیمانکار موظف به رعایت آن میباشد بهرغم آنکه این موضوع بهعنوان بخشی از تعهدات پیمانکار در شرایط عمومی پیمان دیده شده، عدم پذیرش آن در حین اجرای پروژه از سوی پیمانکار موجبات بروز اختلاف را منجر گردیده است.

- مشکلات مربوط به تفسیر مفاد پیمان

شرایطه و مفاد پیمان چهارچوبی برای همه ارزیابی ای کمی میباشد و باید اولین منبع اطلاعاتی باشند که بررسی میشوند و می بایست معانی کامل هر یک از اصطلاحات به کار رفته در متن آن پیمان خاص به دقت مورد بررسی قرار گیرد. شرح موضوع پیمان، مبلغ پیمان، مدت زمان اجرای قرارداد، تعهدات کارفرما و پیمانکار و... همگی از اموری هستند که در مفاد پیمان به صراحت و به دور از هر گونه ابهام

درج گردد. چرا که وجود ایهام در هر یک از موارد اشاره شده راه را برای طرح ادعا برای هر یک از طرفین پیمان باز میگذارد. با امعان نظر در اسناد و مدارک، مشاهده میگردد که اختلافات درخصوص بندهای پیمان همواره مطرح بوده و در بسیاری از موارد این اشتباهات در قراردادهای مختلف کاملاً شبیه بوده است و به راحتی با مذاقه در تجربیات گذشته قابل جلوگیری میباشد این درحالی است که مشاهده میگردد که همچنان این موضوع در پیمان ها به صورت سناریوی تکراری رخ میدهد.

• تغییرات ناگهانی قیمت مواد، مصالح و سایر منابع

در سالهای اخیر قیمت بعضی مواد و مصالح، به علل مرتبط با شرایط اقتصادی و سیاسی جهانی و یا به علت شرایط اقتصادی داخلی، افزایش و جهش ناگهانی پیدا کرده است. نظر به اینکه در بعضی موارد بین ارایه پیشنهاد مناقصه به کارفرما، تا عقد قرارداد و اجرای پروژه فاصله طولانی به وجود میآید و اگر در این فاصله قیمت مواد، مصالح و کالاهای مورد نیاز پروژه، تغییرات شدید کند یا تغییر تعرفه گمرکی کالاهای وارداتی که قابل پیشبینی نباشد، این موارد موجب طرح ادعای ضرر و زیان از جانب پیمانکاران میگردد.

در قراردادهای عمرانی با توجه به دستورالعمل تعدیل نرخ ارز مورخ ۹۸/۰۳/۲۰ برای پیمان های فاقد تعدیل در ماده ۱۲ بیان می شود که "برای پیمانها و یا مناقصاتی که آخرین مهلت ارایه پیشنهاد قیمت از سوی پیمانکار پس از ۱۳۹۷/۰۱/۰۱ و قبل از ۱۳۹۷/۰۴/۳۱ بوده و پیمان یا اسناد مناقصه فاقد تعدیل میباشد، در صورتی شروع یا ادامه کار با نرخ پیمان میسر نباشد، با درخواست پیمانکار، کارفرما باید به یکی از سه روش زیر عمل نماید

۱- در صورت عدم مبادله قرارداد، لغو مناقصه و آزادسازی تضامین پیمانکار به استناد بند "ب" ماده ۲۴ قانون برگزاری مناقصات

۲- در صورت مبادله قرارداد، خاتمه پیمان با درخواست پیمانکار

۳- درخواست تجدید نظر در نرخ پیمان طبق ضوابط بخشنامه ۱۰۰/۴۷۷۰۷ مورخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۷ (بدون لحاظ بند ۱-۲-۱۰ و جزء خ بند ۲-۲-۳ بخشنامه مذکور) و همچنین ماده ۱۷ قانون الحاق برخی مواد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت جهت پروژههای معاملات متوسط")

همانطور که مشخص است راهکار ارائه شده در صورت عدم تبادل قرارداد لغو مناقصه، و در صورت مناقصه خاتمه پیمان با درخواست پیمانکار می باشد، این راهکار فسخ قرارداد را توجیه می کند و راهکار قانونی برای آن می باشد، در حالیکه عملاً موضوع قرارداد و عملیات مورد نظر دچار تاخیرات زمانی و ریالی بسیاری خواهد شد.

تنها راهکاری که در شرایط موجود می تواند راهگشا بوده و موجب رونق فعالیت های در صنعت احداث شود، اعمال "هارد شیپ" یا "شرط مذاکره مجدد" در قراردادها به نظر می رسد، در قراردادهای بین المللی فیدیک نیز مذاکره مجدد بیان شده که مذاکره مجدد در قرارداد به منظور برقراری تعادل یا فسخ، به شرط رعایت برخی شرایط از قبیل موارد زیر قابل انجام می باشد

الف) منجر به تغییر بیش از حد در تعادل تعهدات شود، که منجر به سختی بیش از حد یا غیر عملیاتی شدن امکان اجرای تعهدات طرفین شود (

ب) بروز یا شناخته شدن مشکلات و موانع جدید پس از انعقاد قرارداد)

ج) قابل پیش بینی نبودن مشکلات (

مطلب حائز اهمیت دیگر تطویل کار و همچنین تغییر قیمت در صورت فسخ و برگزاری مجدد روال اخذ پیمانکار به روشهای مختلف می باشد، لذا با توجه به امکان مذاکره مجدد و افزایش حداقلی مبلغ و کسب موافقت و رضایت پیمانکار به نظر مقرون به صرفه تر می رسد.

تغییرات قیمتی در کار بستگی به نوع واگذاری دارد برای مثال در صورتی که کارفرما خود نسبت به تهیه مصالح اقدام می نموده و پیمانکار به صورت دستمزدی فعالیت داشته، تغییرات دستمزدی تحت اثرات تورمی و گرانی اثرگذار بوده و با افزایش مبلغ تا حدودی مشکل پیمانکار مرتفع می گردد، اما در صورتیکه قرارداد به صورت با مصالح با پیمانکاران عقد شده باشد، تغییرات قیمت ارز تاثیر بسیار زیادی در برخی اقلام از قبیل تاسیسات مکانیکی و برقی که بخشی از آنها وارداتی است خواهد گذاشت، لذا با توجه به اینکه این رخدادهای بسیاری از شرکت های عمرانی در دو سال گذشته در ایران اتفاق افتاده، براساس تجربه به صورت معمول تغییرات از حد و توان پیمانکار در این نوع قراردادها)تهیه و اجرا(خارج بوده و پیمانکار جهت جلوگیری از ضرر بیشتر کار را متوقف کرده و شروع به نامه نگاری و درخواست ابلاغ قیمت جدید و افزایش مبالغ کاری خود می نماید.

در بررسی این دست از قراردادها و کلیم ها در صورتی که نقدینگی کافی و پیش پرداخت مناسب جهت خرید اجناس قبل از تغییرات قیمتی پرداخت شده باشد، کارفرما عموماً با درخواست پیمانکار مخالفت کرده و به وسیله ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان به پیمانکار اخطار می دهد تا نسبت به انجام تعهدات عمل نماید، در برخی از قراردادهای شرکت ها در ماده ای از قرارداد اشاره شده است که تعدیل نرخ ارز و تعدیل قیمت به این قرارداد تعلق نمی گیرد که خود سندی محکم بر رد ادعای پیمانکار تلقی شده و عموماً پیمانکار متضرر می گردد. (

(و بر اساس و وزن دهی به عوامل تاخیر پروژه های عمرانی و ساخت و ساز جدول شماره ۲ ارائه شده است که مطابق این جدول پس از مشکلات مالی کارفرما و تاخیرات واریز صورتحساب پیمانکار، مشکلات تامین مالی پروژه توسط پیمانکار، تورم به عنوان چهارمین عاملی است که سبب ایجاد تاخیرات در پروژه ها می گردد.

جدول ۳ ده عامل تاخیر ارزیابی شده بر اساس تعداد رخداد و شدت اثر (

رتبه	امتیاز			منشا عامل	عامل تاخیر	شماره سوال
	نهایی	شدت اثر	رخداد			
۱	۱۶٫۰	۴٫۳۰	۳٫۷۲	کارفرما	مشکلات مالی/مشکلات جریان نقدینگی	۱۱
۲	۱۴٫۱	۳٫۹۴	۳٫۵۷	کارفرما	تأخیر در پرداخت صورتحساب در حال اجرا به پیمانکار	۱
۳	۱۳٫۱	۳٫۹۲	۳٫۳۴	پیمانکار	مشکلات در تامین مالی پروژه توسط پیمانکار	۳۳
۴	۱۲٫۹	۳٫۷۷	۳٫۴۲	عوامل خارجی	تورم	۹۴
۵	۱۲٫۶	۳٫۷۷	۳٫۳۴	کارفرما	تأخیر در تصویب و تایید اسناد و نقشه‌ها	۳
۶	۱۲٫۲	۳٫۷۰	۳٫۳۰	قرارداد	مدت زمان قرارداد واقعی	۶۴
۷	۱۲٫۱	۳٫۵۱	۳٫۴۳	پیمانکار	تأخیر در پرداخت‌های پیمانکار به پیمانکاران فرعی	۳۶
۸	۱۱٫۶	۳٫۳۰	۳٫۲۳	عوامل خارجی	زمان طولانی اخذ مجوزهای ساخت و ساز	۸۵
۹	۱۱٫۵	۳٫۷۵	۳٫۰۸	کارگر	نیروی کار فاقد صلاحیت	۸۳
۱۰	۱۱٫۵	۳٫۶۲	۳٫۱۷	مشاور	دوباره کاری به دلیل تغییر طراحی و یا انحراف از سفارش	۴۲

نتیجه گیری

تورم خارج از عرف سبب افزایش هزینه های اجرا از مقدار پیش بینی شده و کمبود منابع مالی اجرا پروژه می شود، بستگی به نوع توافق های در نظر گرفته شده فیما بین کارفرما و پیمانکار، ریسک افزایش تورم ممکن است به شکل های مختلف بین پیمانکار و کارفرما تقسیم شود، جهت کاهش آثار منفی تورم برای وقوع تاخیر پیشنهاد می گردد در قراردادهایی که مستقیماً با تغییرات نرخ ارز ارتباط دارند علی الخصوص قراردادهای خرید، امکان مذاکره مجدد و یا تعدیل نرخ ارز گنجانده شود و یا بر اساس قیمت ارز قرارداد عقد گردد، همچنین می توان درصد افزایش هزینه های ناشی از تورم را با توافق طرفین در متن قرارداد گنجانده تا از بروز تاخیرات اینجینی جولوگیری شود (در قراردادهای دستمزدی نیز در چارچوب افزایش مبلغ قرارداد یا قیمت جدید به نسبت تغییرات قیمت دستمزد کارگران در هر سال مشخص گردد و قیمتی که پیمانکار با دستمزدی که کارگران شروع به انجام موضوع قرارداد می نمایند حتماً درج شده تا پس از گذشت زمان دچار سرگردانی قیمت های ابتدایی و میزان افزایش قیمت های پایانی نباشند.

مراجع

- Assaf, S., & Al-Hejji, S. (2006). Causes of delay in large construction projects. *International Journal of Project Management*, 394-.753
- Aziz, R. (2013). Ranking of delay factors in construction projects after Egyptian revolution. *Alexandria Engineering Journal*, 387-.604
- babaie, H., & Hosseini, M. (2017). Identifying delay causes of 170 projects in Iran (Lorestan, Khorasan, Kurdistan, Kermanshah, Khuzestan, etc.) and solutions for decrease them. 2nd *International Congress on Structure, Architecture and Urban Development*.
- Marzouk, M. M., & El-Rasas, T. I. (2014). Analyzing delay causes n Egyptian construction projects.

of advanced research, 49-55. Journal

Odeyinka, H. A., & Yusif, A. (1997). The causes and effects of construction delays on completion cost of housing project in Nigeria. Journal Financial Manage Property Construction , 31-44.