

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۵۵۹۶۱۲



معرفی صنایع ایجاد اختلافات مالی در پروژه‌های تعمیراتی

تألیف:

حسین تاجفادی

عضو هیأت علمی دانشگاه پیام نور - مرکز بین‌المللی عسلویه

مسعود قربانی

سعیده خاقانی‌نیا



Email : simaye.danesh@yahoo.com

Telegram : [telegram.me/simayedaneshpub](https://t.me/simayedaneshpub)

سرشناسه	فرهادی، حسین، ۱۳۵۹ -
عنوان و نام پدیدآور	معرفی علل ایجاد اختلافات مالی در پروژه‌های تعمیراتی / تألیف حسین فرهادی، مسعود قربانی، سعیده خاقانی‌نیا.
مشخصات نشر	تهران: سیمای دانش: آذر، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۸۱ ص: جدول.
شابک	978-600-120-390-9
وضعیت فهرست نویسی	فیا
موضوع	ساخت‌وساز -- ایران -- قراردادها
موضوع	Construction contracts -- Iran
موضوع	امور مالی طرح‌ها
موضوع	Project finance
موضوع	مدیریت طرح‌ها -- ایران
موضوع	Project management -- Iran
موضوع	طرح‌های عمرانی -- ایران -- امور مالی
موضوع	Economic development projects-- Iran -- Finance
موضوع	قربانی، مسعود، ۱۳۵۹ -
موضوع	خاقانی‌نیا، سعیده، ۱۳۶۰ -
موضوع	۱۳۹۶ م ۴۴/۲۰۲ MH۲۴۰۲
موضوع	۵۵۰۲/۳۴۶
موضوع	۴۹۵۱۷۲۵

معرفی علل ایجاد اختلافات مالی در پروژه‌های تعمیراتی

تألیف:	حسین فرهادی - مسعود قربانی - سعیده خاقانی‌نیا
ناشر:	انتشارات سیمای دانش
ناشر همکار:	انتشارات آذین
نوبت چاپ:	اول / ۱۳۹۶
تیراژ:	۱۰۰۰ نسخه
حروفچینی:	موسسه مهراد
صفحه‌آرایی:	موسسه مهراد - مجتبی طریقی
طراحی جلد:	موسسه مهراد - محسن مولایی
لیتوگرافی:	باختر
چاپخانه:	فرشیوه
صحافی:	روشنک
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۲۰-۳۹۰-۹
قیمت:	۱۰۰۰۰۰ ریال

کلیه حقوق این اثر برای مولف محفوظ است.

انتشارات سیمای دانش: خیابان انقلاب - ابتدای خیابان ۱۲ فروردین
 پلاک ۳۱۸ - تلفن: ۶۶۴۶۴۷۷۹
 فروشگاه سیمای دانش: ۶۶۴۶۰۵۴۵
 انتشارات آذر: ۶۶۴۶۵۸۳۰
 کتابفروشی عصر دانش: ۶۶۴۹۳۷۰۱
 کتابفروشی پرهام: ۶۶۴۶۸۲۳۵

پیشگفتار

مبحث مدیریت تعمیر و نگهداری در ساختمان، مذهباست در سراسر جهان بویژه در کشورهای توسعه یافته مورد توجه قرار گرفته است و توجه به این موضوع ضروری می باشد که بکارگیری یک سیستم مدیریتی برای انجام نگهداری ساختمان ها بسیار با اهمیت است، از جمله موضوعات مطرح در اجرای پروژه های تعمیراتی ادعاهای مالی پیمانکاران این پروژه ها می باشد که مشاهه می گردد، علیرغم اینکه پیمانکاران نسبت به انجام تعهدات قراردادهای اقدام می نمایند، اما پیامدهای مالی ناشی از این تعهدات، همواره موجب ایجاد ادعاهای مالی و در نهایت تبدیل این ادعا به اختلاف بین طرفین شده است، طبق استاندارد دانش مدیریت پروژه (PMBOK)، مدیریت ادعا در چند بخش شناخت ادعا، ارزیابی کمی، پیشگیری از بروز ادعا و حل و فصل ادعا تعریف می گردد. هدف این نوشتار این است که ضمن بررسی ویژگی و شرایط حاکم بر این پروژه ها، با شناسایی عواملی ایجادکننده ادعاها و مشخص شدن اهمیت آنها در ایجاد ادعاهای مالی پیمانکاران و علل ریشه ای آنها بتوان ضمن پیشگیری از بروز ادعاها به حل و فصل و مدیریت صحیح ادعاها در پروژه های تعمیراتی کمک نمود.

حسین فرهادی

پاییز ۱۳۹۶

فهرست مطالب

تعریف واژه‌ها.....	۹
تعریف واژه‌ها و اصطلاحات فنی و تخصصی.....	۹
تعاریف مفهومی.....	۹
فصل اول- بررسی ادبیات و پیشینه ارزیابی ادعاها.....	۱۱
۱- مقدمه.....	۱۳
۲- مدیریت ادعاها از منظر استاندارد مدیریت دانش پروژه (PMBOK).....	۱۳
۲-۱-۲- شناسایی ادعا.....	۱۴
۲-۱-۱-۲- ورودی‌های شناسایی ادعاها.....	۱۴
۲-۱-۱-۱-۲- محدوده قرارداد.....	۱۴
۲-۱-۱-۲- شرایط قرارداد.....	۱۴
۲-۱-۱-۲-۳- تشریح کار اضافه ادعا شده.....	۱۴
۲-۱-۱-۲-۴- تشریح زمان درخواست شده.....	۱۵
۲-۱-۲- ابزار و تکنیک‌های شناسایی ادعا.....	۱۵
۲-۱-۲-۱-۲- شرایط قرارداد.....	۱۵
۲-۱-۲-۲- دادخواهی حرفه‌ای.....	۱۵
۲-۱-۲-۳- مستند سازی.....	۱۵
۲-۱-۲-۴- خروجی‌های شناسایی ادعا.....	۱۵
۲-۱-۳-۱-۲- تشریح ادعا.....	۱۵
۲-۱-۳-۲- مستند سازی.....	۱۶
۲-۲- ارزیابی ادعا.....	۱۶
۲-۲-۱- ورودی‌های ارزیابی ادعا.....	۱۷
۲-۲-۱-۱-۲- تشریح ادعا.....	۱۷
۲-۲-۱-۲-۲- کار متاثر از فعالیت ادعا شده.....	۱۷
۲-۲-۲- ابزارها و تکنیک‌های ارزیابی ادعا.....	۱۷

۱۷	۱-۲-۲-۲-۲ اندازه گیری کمیت
۱۷	۲-۲-۲-۲-۲ برآورد هزینه
۱۸	۳-۲-۲-۲-۲ سوابق قوانین قرارداد
۱۸	۴-۲-۲-۲-۲ آنالیز زمان بندی
۱۸	۳-۲-۲-۲-۲ خروجی های ارزیابی ادعا
۱۸	۱-۳-۲-۲-۲ هزینه های مستقیم و غیر مستقیم
۱۸	۲-۳-۲-۲-۲ تمدید زمان
۱۹	۲-۳-۲-۲-۲ مستندسازی
۱۹	۳-۲-۲-۲-۲ پیشگیری از ادعا
۲۰	۱-۳-۲-۲-۲ ورودی های پیشگیری از ادعا
۲۰	۱-۱-۳-۲-۲ برنامه پروژه
۲۰	۲-۱-۳-۲-۲ شرایط قرارداد
۲۰	۳-۱-۳-۲-۲ برنامه مدیریت ریسک
۲۰	۲-۳-۲-۲-۲ ابزار و تکنیک های پیشگیری از ادعا
۲۰	۱-۲-۳-۲-۲ وضوح زبان استفاده شده
۲۰	۲-۲-۳-۲-۲ برنامه
۲۱	۳-۲-۳-۲-۲ مرور بهینه سازی
۲۱	۴-۲-۳-۲-۲ فرایند درخواست اطلاعات
۲۱	۵-۲-۳-۲-۲ ایجاد شراکت
۲۱	۶-۲-۳-۲-۲ فرایند پیش آمادگی
۲۱	۷-۲-۳-۲-۲ تابلو مرور مباحث
۲۱	۸-۲-۳-۲-۲ تشخیص ارتباط تغییرات
۲۲	۹-۲-۳-۲-۲ مستندسازی
۲۲	۳-۳-۲-۲-۲ خروجی های پیشگیری از ادعا
۲۲	۱-۳-۳-۲-۲ تغییرات

۲۲	 ۲-۳-۳-۲ عدم ایجاد ادعاها
۲۲	 ۴-۲ حل و فصل ادعا
۲۳	 ۱-۴-۲ ورودی‌های حل و فصل ادعا
۲۳	 ۱-۱-۴-۲ توضیح ادعا
۲۳	 ۲-۱-۴-۲ شناسایی ادعا
۲۳	 ۳-۱-۴-۲ قرارداد خط مبنای نهایی و ابزار انحلال را فراهم می‌آورد
۲۳	 ۲-۴-۲ ابزار و تکنیک‌های حل ادعا
۲۳	 ۲-۴-۲ - سه مرحله
۲۳	 ۲-۲-۴-۲ راه حل مبتنی بر مذاکره (ADR)
۲۴	 ۳-۲-۴-۲ دادرسی
۲۴	 ۴-۲-۴-۲ هزینه تخمیر زد شده برای حل
۲۴	 ۳-۴-۲ خروجی‌های حل و فصل ادعا
۲۴	 ۱-۳-۴-۲ ادعای حل شده: یکی از تکنیک‌های قسمت (۲-۴) ادعا را حل می‌کند
۲۴	 ۲-۳-۴-۲ قرارداد پایان یافته
۲۴	 ۳- اصول و مبانی مدیریت ادعاها در پروژه‌های ساختمانی
۲۵	 ۱-۳- عوامل اصلی در شکل‌گیری ادعاهای پیمانکاران
۲۷	 فصل دوم- علل ریشه‌ای ایجاد ادعاها در قراردادهای
۲۹	 ۲- علت‌های ریشه‌ای ایجاد ادعاها در قراردادهای
۲۹	 ۱-۲- تغییر
۲۹	 ۲-۲- تاخیر
۳۲	 ۱-۲-۲-۳ انواع تاخیرات
۳۴	 ۲-۲-۲-۳ تاخیرات مجاز
۳۵	 ۳-۲-۲-۳ تاخیرات قابل جبران مالی و غیرقابل جبران مالی
۳۵	 ۴-۲-۲-۳ تاخیرات غیرمجاز
۳۵	 ۵-۲-۲-۳ تاخیرات همزمان

- ۳۶ ۳-۲-۳- توقف
- ۳۷ ۴-۲-۳- تسريع
- ۳۸ ۵-۲-۳- نوسان قيمتها
- ۳۸ ۶-۲-۳- عدم پرداخت به موقع
- ۳۹ ۴- فرايند تحليلی مورد نیاز جهت ارزیابی کمی ادعاها
- ۳۹ ۱-۴- تعيين مبنا برای ارزیابی کمی ادعاها
- ۴۰ ۵- تحليل از علل يسه‌ای ایجاد کننده ادعاها
- ۴۰ ۱-۵- تأخير
- ۴۰ ۲-۵- تأخير
- ۴۱ ۱-۲-۵- روشهای بررسی تاخيرات
- ۴۱ ۱-۱-۲-۵- تاثيرات بر روی برنامه اول
- ۴۲ ۲-۱-۲-۵- استفاده از برنامه واقعی
- ۴۲ ۳-۱-۲-۵- تکنیکهای پنجره‌ای
- ۴۲ ۴-۱-۲-۵- تکنیک آنالیز یک تصوير از پروژه در مقطع خاص
- ۴۲ ۵-۱-۲-۵- اما- برای
- ۴۳ ۶-۱-۲-۵- تاثير کلی
- ۴۳ ۷-۱-۲-۵- تاثير خالص
- ۴۳ ۸-۱-۲-۵- روش انتروی
- ۴۳ ۳-۵- توقف
- ۴۶ ۴-۵- تسريع
- ۱-۴-۵- تسريع توافقی یا دستوری که با توافق کارفرما و پیمانکار یا دستور مهندس مشاور انجام می‌شود
- ۲-۴-۵- تسريع یکجانبه، که با ابتکار عمل پیمانکار صورت می‌گیرد و اغلب پیمانکاران آن را اقدامات تخفیف دهنده به حساب می‌آورند درحالی که کارفرمایان آن را تلاش حداکثری پیمانکار می‌دانند
- ۴۷

۵-۴-۳- تسريع سازنده، درمواقعی است که پيمانکارمدعی می شود مجبور به تسريع در کارها بوده است چرا که باید به خاطر قصور مهندس مشاور در تمدید مدت پروژه، از پرداخت جبران

خسارت تاخير اجتناب کند ۴۸

۵-۵- نوسان قيمت ها ۴۸

۵-۶- عدم پرداخت به موقع ۴۹

فصل دوم- اصول و روشهای کمی سازی ادعاها ۵۱

۱- مقدمه ۵۳

۲- روش روش ۵۳

۳- بررسی شرایط و بررسی پروژه های تعمیراتی ۵۵

۳-۱- ویژگی پروژه های تعمیراتی ۵۶

۳-۱-۱- نظر کارشناسان در مورد ویژگی پروژه های تعمیراتی ۵۹

۳-۲- شرایط اجرای پروژه های تعمیراتی ۶۱

۳-۲-۱- نظر کارشناسان در مورد شرایط اجرای پروژه های تعمیراتی ۶۲

فصل سوم- نتیجه گیری و ارائه پیشنهادات ۷۵

ارائه پیشنهادات ۷۷

۱- علت های اصلی ایجادکننده ادعاهای مالی ۷۷

۱-۱- اثر مستقیم تغییرات: ۷۷

۱-۲- اثر زمانی تغییرات (تاخير، توقف و تسريع) ۷۸

۱-۴- عدم پرداخت به موقع ۸۰

۱-۳- نوسانات قيمت ۸۰

فهرست منابع و مآخذ ۸۱