

SID



سرویس های ویژه



سرویس ترجمه تخصصی



کارگاه های آموزشی



بلاگ مرکز اطلاعات علمی



سامانه ویراستاری STES



فیلم های آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی



مقاله نویسی علوم انسانی

مقاله نویسی علوم انسانی



اصول تنظیم قراردادها

اصول تنظیم قراردادها



آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقاله

آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقاله

اولویت بندی و ارائه راهکار جهت کاهش بروز اختلاف در قراردادهای مشارکت در ساخت به روش تحلیل سلسله مراتبی

حمید نادری

دانشجوی کارشناسی ارشد، گروه مهندسی عمران، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران.
hamidnaderi69@yahoo.com

روح اله پروانه خواه طهران

عضو هیئت علمی، گروه مهندسی عمران، واحد کرج، دانشگاه آزاد اسلامی، کرج، ایران.
parvanehkhah@kiaiu.ac.ir

چکیده

به دلیل پیچیدگی های فنی و حقوقی موجود در قراردادهای مشارکت در ساخت که معمولاً منجر به بروز اختلاف بین طرفین می گردد، شناسایی و اولویت بندی اختلاف های اصلی در این قراردادها و همچنین ارائه راهکار برای کاهش و پیشگیری از طرح دعاوی در مراجع قضایی، امری ضروری است. در این پژوهش، پس از اولویت بندی اختلاف ها به روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) که با توجه به معیارهای احتمال و شدت اثر، مطابق نظرات جامعه آماری انجام شده است، نسبت به ارائه راه کار مناسب در خصوص هر یک از آنها اقدام گردیده است. به منظور دستیابی به اطلاعات مورد نیاز، ضمن بررسی برخی از پرونده های مختومه مراجع قضایی مرتبط با قراردادهای مشارکت در ساخت، نظرات ۱۰۴ نفر از اشخاص ذینفع و همچنین افراد متخصص شامل مهندسين، وکلاء، قضات، کارشناسان رسمی دادگستری، مشاورین املاک، سازندگان و مالکان از طریق انتشار پرسشنامه، جمع آوری شد. با تجزیه و تحلیل نتایج پرسشنامه ها و نظرات جامعه آماری، مشخص گردید که دعاوی مرتبط با مدت زمان و هزینه اجراء جزء مهمترین اختلاف ها در این قراردادها می باشند. در این خصوص، راهکارهای مناسب اخذ تضمین های کافی به منظور انجام تعهدات از سازنده و ضرورت انتخاب داور مرضی الطرفین در زمان انعقاد قرارداد می باشد. همچنین بازنگری قرارداد به منظور اصلاح محتوای کمی و کیفی متن و رفع نواقص و ابهامات موجود در مفاد قرارداد که با فرهنگ، شرایط مختلف اقلیمی، میزان و نحوه توسعه و تراکم جمعیت منطقه ای، مسائل اجتماعی، اقتصادی و سایر موارد تأثیرگذار در مناطق کشور سازگاری داشته باشد، برای بهبود وضعیت اجرای این قراردادها و کاهش بروز دعوی، ضروری و معقول است.

واژگان کلیدی: مشارکت در ساخت، اولویت بندی، تحلیل سلسله مراتبی، هزینه

مقدمه

یکی از ویژگی های عصر حاضر، ظهور قراردادهای جدید است که برای نیازهایی که در دوره های گذشته وجود نداشته یا مورد توجه نبوده، پدید آمده است. پس از انعقاد قرارداد انجام تعهدات و موضوعات قرارداد برای طرفین الزام آور می شود و اگر در زمان انعقاد قرارداد هریک از دو طرف قرارداد فقط به سود خود بیاندیشند و سعی نمایند موضوعات و مفاد قرارداد را به نفع خود تفسیر نمایند، تمام مشکلات از این نقطه آغاز می شود. (ذاکری نیا، ۱۳۸۹)

طی چند سال اخیر در کلانشهرها بویژه پایتخت، افزایش بی رویه قیمت زمین و مسکن موجب شده تا مالکین زمین ها و ملک های قدیمی، برای احداث بنای جدید به فکر بیفتند و ضمن بهره مندی از یک آپارتمان نوساز، ارزش افزوده ای حاصل از افزایش بنا در ساختمان جدید برای خود کسب نمایند. محدودیت بودجه اکثر مالکین نسبت به هزینه های سنگین این کار و نا آشنایی با روش کار یا شراکت چند مالک در یک ملک موجب شده تا قراردادهایی تحت عنوان مشارکت در ساخت شکل بگیرد و روز به روز هم بیشتر شود. (خان بیگی، ۱۳۹۲)

همچنین مراحل انجام پروژه های عمرانی پیچیده و بی همتا هستند و این پیچیدگی می تواند به عنوان بستری برای بروز اختلافات گوناگون بین طرف های مختلف قرارداد عمل کند. (قربانی و شگری، ۱۳۸۴)

به دلیل نا آشنایی با این قراردادها و کمبود منابع علمی و حقوقی کافی و افراد متخصص در زمینه های مهندسی و حقوقی در این مبحث زمینه ای برای اختلافات در قراردادهای مشارکت در ساخت فراهم شده است. از این رو با توجه به این که این نوع قراردادها در زمینه ساخت و ساز موضوع نسبتاً جدیدی بین افراد جامعه و محاکم و مراجع قضایی می باشد و همچنین به دلیل رشد روزافزون اجرای پروژه های ساختمانی در قالب قراردادهای مشارکت در ساخت، آسیب شناسی و ارائه راهکار به منظور کاهش وقوع اختلافات امری ضروری می باشد. به طور کلی هدف از انجام این پژوهش، اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف و ارائه راهکار عملی جهت کاهش بروز اختلافات می باشد.

حسینعلی بیگی و همکاران با بررسی بیش از ۱۰۰ پرونده مرتبط با دعاوی قراردادهای مشارکت در ساخت و با شناسایی و دسته بندی اختلافات با استفاده از روش های تجزیه و تحلیل علمی و عقلانی نسبت به ارائه راهکار جهت رفع اختلافات اقدام نموده اند. جهت دستیابی به نتیجه، آنها ۱۳ مورد راهکار جهت شفاف سازی مفاد قرارداد و رفع مشکلات ارائه نموده اند. سپس با انتشار پرسشنامه میان اقشار مختلف مرتبط با این قراردادها نظیر: مهندسين، وکلاء، قضات، مشاورین املاک و مجری از آنها خواسته اند تا بر مبنای درجه اهمیت و میزان رفع هر اختلاف وزنی را به هریک از راهکارهای پیشنهاد شده اختصاص دهند. پس از مقایسه وزن هریک از موارد اینگونه نتیجه گیری نموده اند که مهمترین راهکار، تعیین دقیق زمان ابتدا و انتهای قرارداد و نیز تعیین مدت تأخیرات مجاز و غیر مجاز می باشد. همچنین جهت رفع اختلافات انتخاب مشاور حقوقی برای قضاوت میان طرفین پیشنهاد شده است. (حسینعلی بیگی و همکاران، ۱۳۹۳)

خانزادی و همکاران، ضمن اولویت بندی عوامل بروز دعاوی در پروژه های عمرانی با استفاده از روش تحلیل توصیفی، مهمترین عواملی که باعث به وجود آمدن دعاوی می شوند را وابسته به دو عامل هزینه شامل شاخص های تورم اقتصادی و افزایش دستمزدها و قیمت مصالح و تجهیزات و همچنین عامل زمان ناشی از تحریم های سیاسی و اقتصادی و عدم دریافت مصالح و تجهیزات خارجی دانستند. (خانزادی و همکاران، ۱۳۸۴)

با توجه به این که موضوع پیش فروش واحدها به عنوان یکی از موارد بروز دعاوی در قراردادهای مشارکت در ساخت محسوب می شود، علی اصغر حاتمی و حانیه ذاکری نیا در سال ۱۳۸۹ با بررسی قراردادهای ساخت و ساز با فرض پیش فروش بودن آنها نتیجه گیری نموده اند که در قراردادهای ساخت و ساز در فرض پیش فروش، شخص تنها بر اساس نقشه ای واحد ساختمانی را پیش خرید می کند که به اجرا در نیامده است و موضوع قرارداد موجود و معلوم نمی باشد؛ لیکن این قراردادها به دلیل احکام و آثار خاص خود در قالب هیچیک از عقود معین قابل توجیه در تطبیق عنوان نمی گنجد. بنابراین، طبق ماده ده قانون مدنی

برشمردن این قراردادهای در زمره عقود نامعین می‌باشد و قراردادهای ساخت و ساز در فرض پیش فروش به عنوان عقدی نامعین از احکام و آثار عقود معین مجزا خواهند بود. (ذاکری نیا و حاتمی، ۱۳۸۹)

در سالهای ۱۹۹۷ و ۲۰۰۱ مطالعات انجام شده بر روی قراردادهای پروژه‌های عمرانی با رویکرد کاهش اختلافات، به دو راه حل ذیل در راستای پیشگیری از دعاوی و جلوگیری از اتلاف زمان و هزینه‌های اضافی منتهی شده است.

۱- بازبینی جزئیات مفاهیم حقوقی موجود در بندهای قرارداد، بر مبنای این که یک ادعا و به تبع آن بروز دعوی، زمانی رخ می‌دهد که انجام بخشی از قرارداد با نقض بخش دیگری از آن امکان پذیر باشد. (Vidogah and Ndekugri, 1997)

۲- تخصیص شاخص ریسک به قراردادهای که رویکرد عمده این تحلیل، شناسایی و بررسی دعاوی بالقوه‌ای است که در بازخوانی و تفسیرهای مختلف عبارت‌ها و بندهای قرارداد به دست می‌آید. (Kululanga and et al, 2001).

روش تحقیق

برای ارائه راهکار جهت کاهش اختلاف‌ها نیاز است تا مهمترین موارد اختلاف شناسایی و اولویت بندی شوند، تا از صرف زمان و انرژی برای موارد اختلاف کم اهمیت و با احتمال وقوع پایین اجتناب شود و نیز نسبت به درجه اهمیت مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس اولویت بندی انجام شده، راهکارهایی با کسب اطلاعات از کارشناسان و متخصصین ارائه شود.

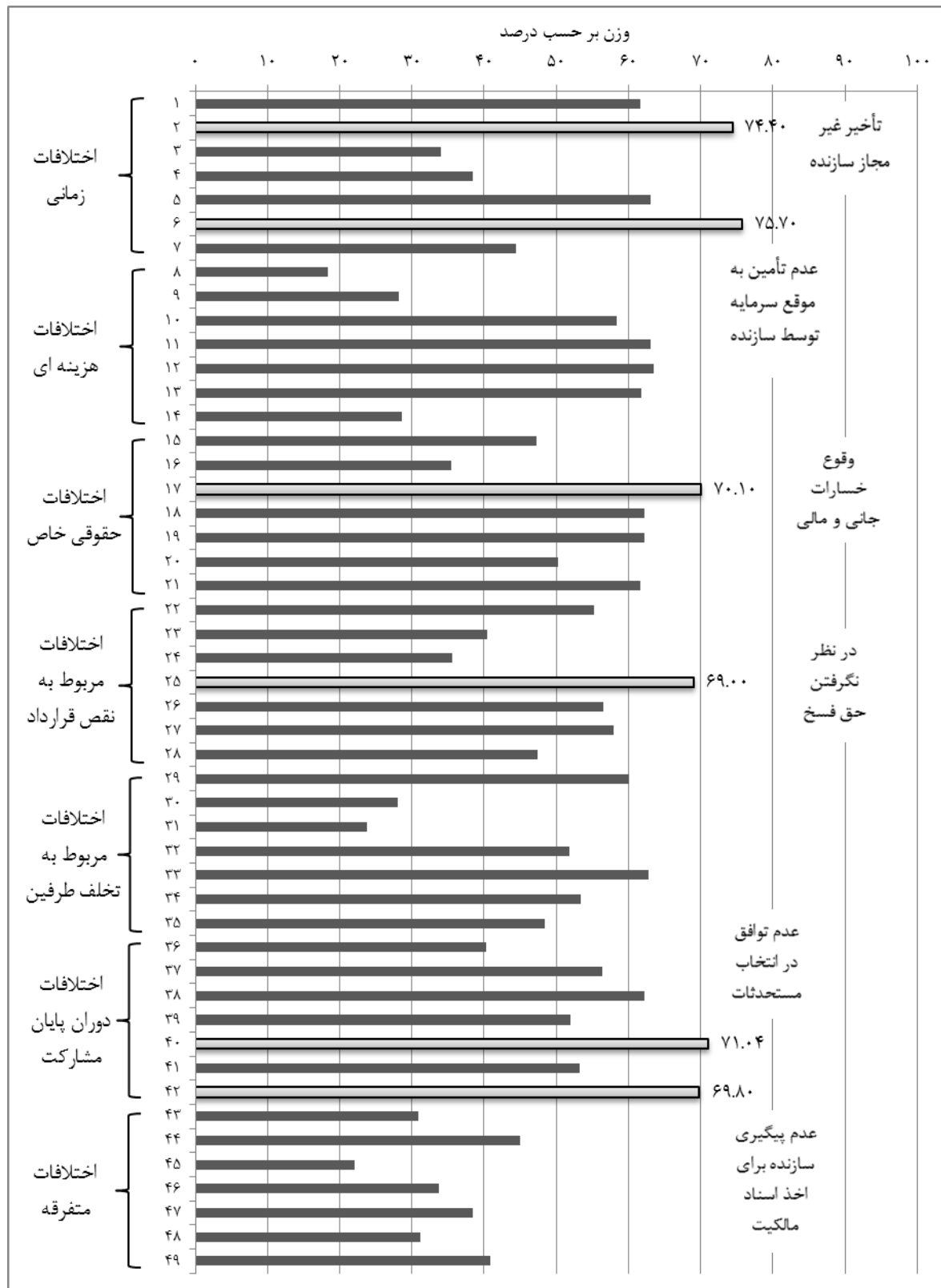
در این پژوهش از روش تحلیل سلسله مراتبی (AHP) به منظور اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف استفاده خواهد شد. یکی از روش‌های انتخاب چند معیاره MCDM روش AHP می‌باشد؛ این روش نه تنها اهمیت، برتری و شباهت چیزها را با هم مقایسه می‌کند بلکه میزان قدرت این عوامل را نیز به ما نشان می‌دهد. (Saaty and Sodenkamp, 2008) از کاربردهای فرایند تحلیل سلسله مراتبی می‌توان در زمینه‌های انتخاب (مثلاً انتخاب پیمانکار)، تحلیل هزینه-مزیّت، تخصیص (مثلاً تخصیص منابع)، برنامه ریزی و توسعه، اولویت بندی و رتبه بندی، تصمیم گیری، پیش بینی، برنامه ریزی استراتژیک و زمینه‌های مرتبط نام برد. (Vaidya and Kumar, 2006) در تهیه پرسشنامه به روش مقایسه زوجی AHP از پاسخ دهندگان خواسته می‌شود تا مقایسه خود را بر اساس اعداد موجود در جدول زیر انجام دهند.

جدول ۱- جدول وزن دهی به روش AHP

مقدار عددی	ترجیحات (قضاوت شفاهی)
۹	اهمیت کاملاً بیشتر
۷	اهمیت خیلی بیشتر
۵	اهمیت بیشتر
۳	اهمیت نسبتاً بیشتر
۱	اهمیت برابر
۲،۴،۶،۸	اهمیتی میان موارد ذکر شده

اطلاعات مورد نیاز این پژوهش، شامل موارد اختلاف در قراردادهای مشارکت در ساخت، از طریق جمع آوری اطلاعات از افراد جامعه آماری شامل قشر حقوقی (وکلا، قضات و کارشناسان رسمی دادگستری)، قشر فنی (مهندسان عمران و معماری) و همچنین قشر ذینفع این قراردادها (سازنده، مالک و مشاورین املاک) جمع آوری شدند. سپس با استفاده از روش‌های ریاضی و آماری، فهرستی شامل ۴۹ مورد اختلاف از میان موارد جمع آوری شده تهیه شد که این موارد اختلاف در قالب هفت گروه جمع آوری شد. این فهرست در قالب پرسشنامه در اختیار ۱۰۴ نفر از افراد جامعه آماری این پژوهش قرار گرفته و از آنها خواسته شد نسبت به اهمیت هریک از موارد، آنها را وزن دهی نمایند. پس از مقایسه وزن تمام موارد، ۶ مورد از اختلافات نسبت به سایر موارد فاصله قابل توجه و معنی داری را داشته و وزن نسبتاً بالایی را به خود اختصاص دادند که آنها به عنوان

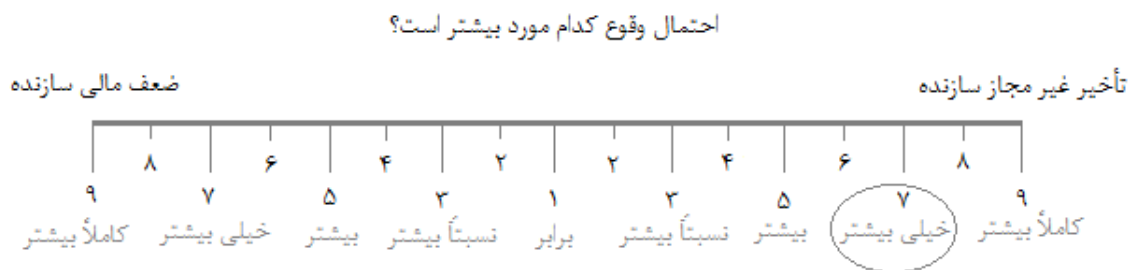
مهم‌ترین عوامل بروز اختلاف شناسایی شدند. شکل شماره ۱ نمودار وزن اختصاص داده شده به هریک از ۴۹ مورد اختلاف بر اساس نظرات جامعه آماری این پژوهش را نشان می‌دهد.



شکل ۱- وزن هریک از عوامل بروز اختلاف در قراردادهای مشارکت در ساخت بر اساس نظرات جامعه آماری

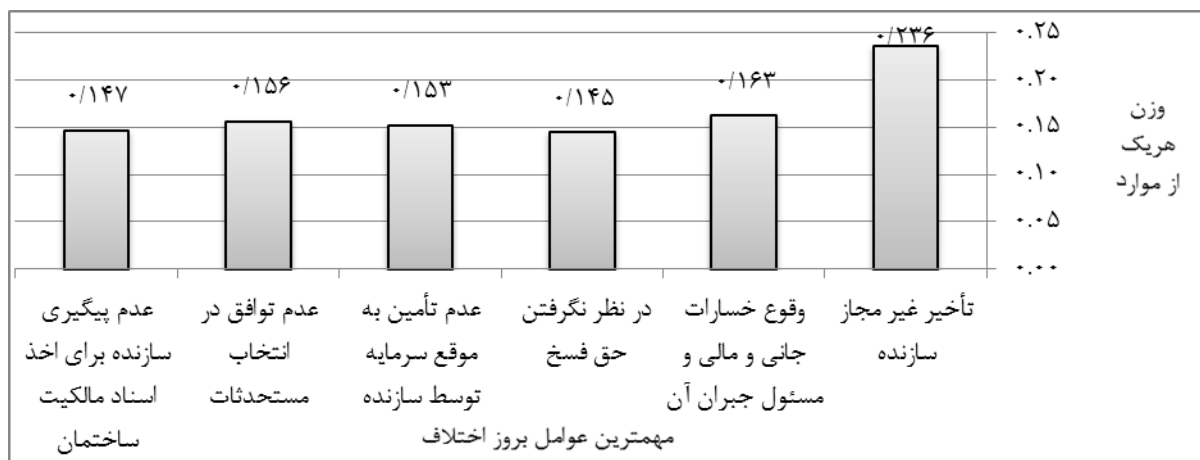
یافته ها

بر اساس نمودار شکل ۱، تأخیر غیر مجاز سازنده در تحویل ساختمان، سرعت پایین اجرا به دلیل ضعف مالی و عدم تأمین به موقع سرمایه توسط سازنده، اختلاف در مورد نحوه جبران خسارات جانی و مالی، در نظر نگرفتن حق فسخ در متن قرارداد، عدم توافق در مورد انتخاب مستحذات نظیر واحدها، پارکینگ‌ها و ... و عدم پیگیری سازنده برای اخذ اسناد مالکیت ساختمان، جزء مهمترین عوامل بروز اختلاف در قراردادهای مشارکت در ساخت شناسایی شدند. بر اساس روش تحقیق این پژوهش، اولویت بندی ۶ مورد اختلاف مذکور از طریق روش تحلیل سلسله مراتبی بر اساس نظرات افراد جامعه آماری انجام می‌شود تا بر اساس درجه اهمیت هر یک از موارد، با کسب اطلاعات از کارشناسان و متخصصین مرتبط با اینگونه از قراردادها، راهکاری جهت کاهش بروز اختلافات مذکور ارائه شود. بدین منظور پرسشنامه‌ای به روش مقایسه زوجی با دو معیار «احتمال وقوع» هر اختلاف و «شدت اثر» منفی هر اختلاف بر روی پروژه، تهیه و در اختیار افراد جامعه آماری این پژوهش قرار گرفت. شکل زیر یک نمونه از سؤالات پرسشنامه مقایسه زوجی را نشان می‌دهد.



شکل ۲- مثالی از سؤالات پرسشنامه مقایسه زوجی

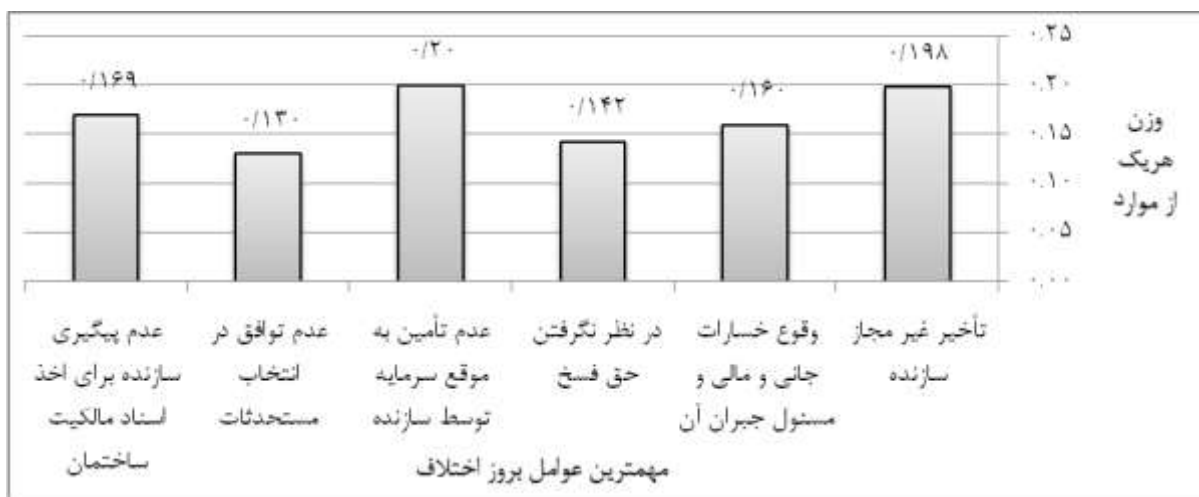
همانطور که در شکل فوق مشاهده می‌شود، پاسخ دهنده با انتخاب عدد ۷ در سمت راست نمودار، احتمال وقوع تأخیر غیر مجاز سازنده در تحویل ساختمان را «خیلی بیشتر» از ضعف مالی سازنده عنوان نموده است. پس از جمع آوری پرسشنامه‌ها از افراد جامعه آماری، اطلاعات پرسشنامه‌ها وارد نرم افزار مقایسه زوجی AHP Solver شده که خروجی دریافت شده از نرافزار بر مبنای مقایسه‌ای که هر یک از افراد جامعه آماری انجام داده اند، در واقع اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف از نظر آن پاسخ دهنده می‌باشد که شکل‌های ۳ تا ۹ در قالب نمودار، اولویت بندی انجام شده توسط هر یک از اقسار جامعه آماری را نشان می‌دهند.



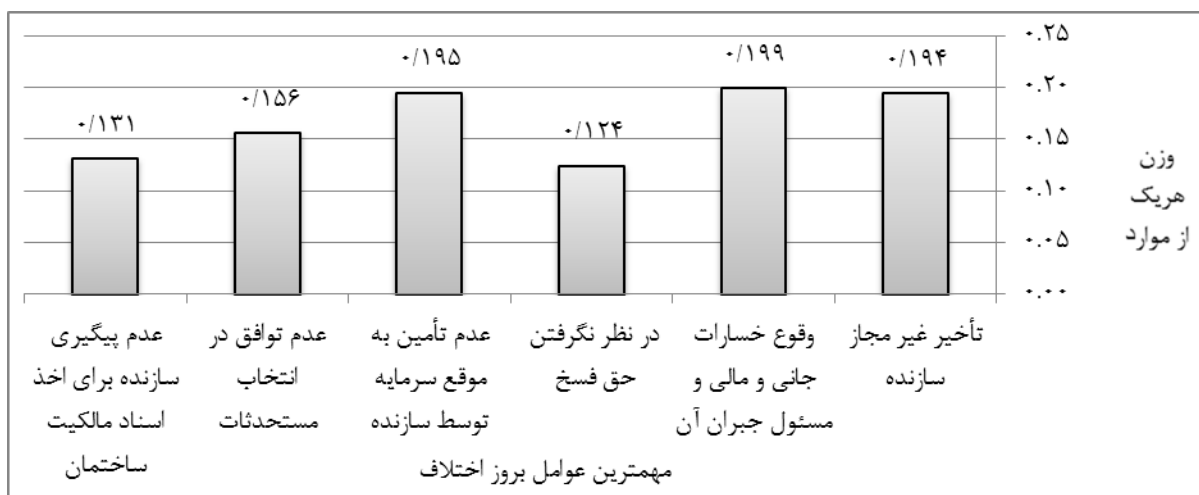
شکل ۳- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات اساتید دانشگاه جامعه آماری



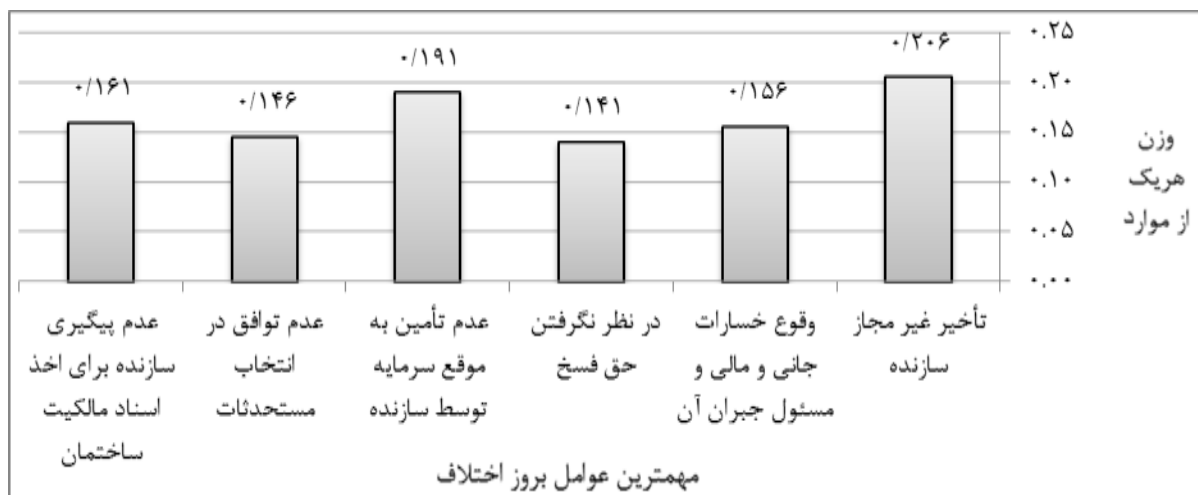
شکل ۴- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات سازندگان جامعه آماری



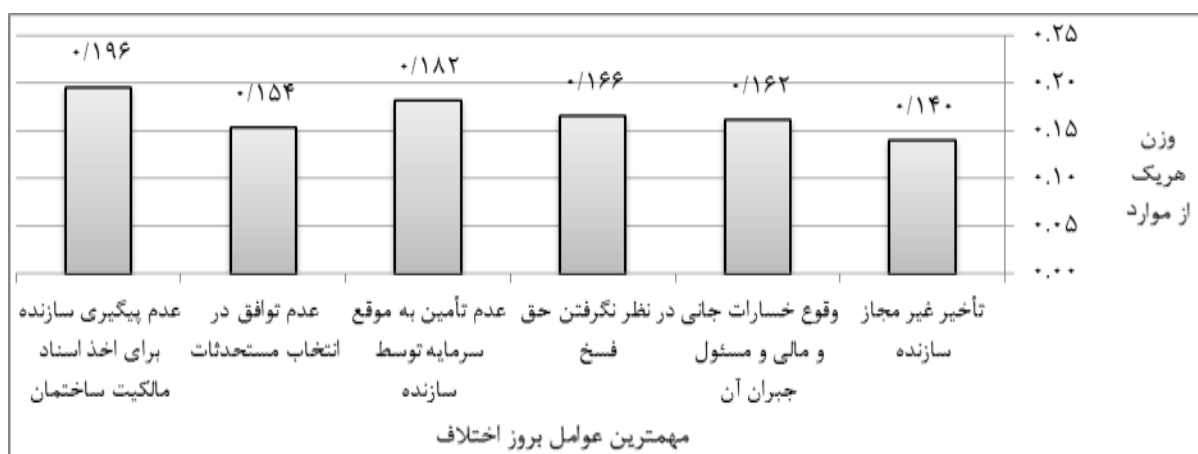
شکل ۵- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات مهندسين جامعه آماری



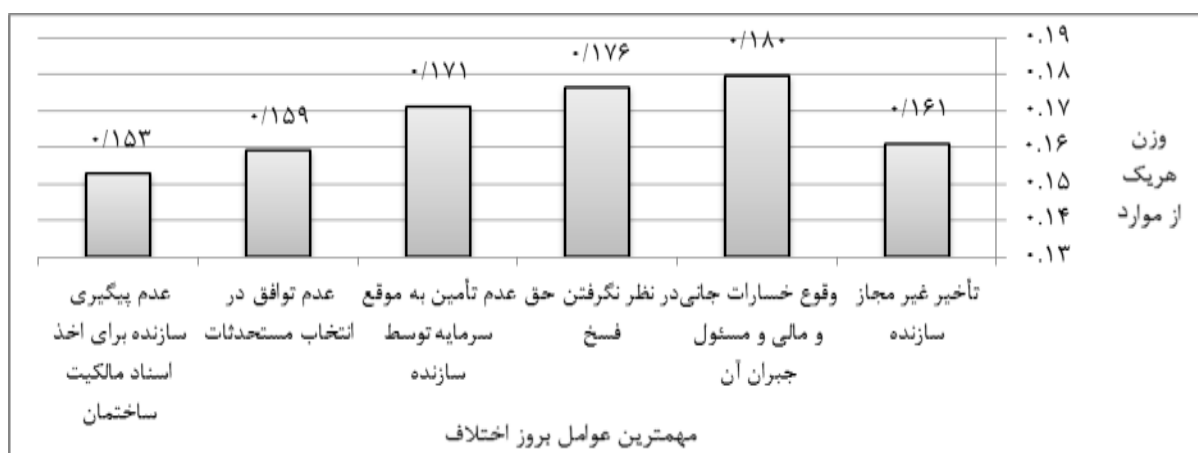
شکل ۶- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات مشاورین املاک جامعه آماری



شکل ۷- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات مالکین جامعه آماری

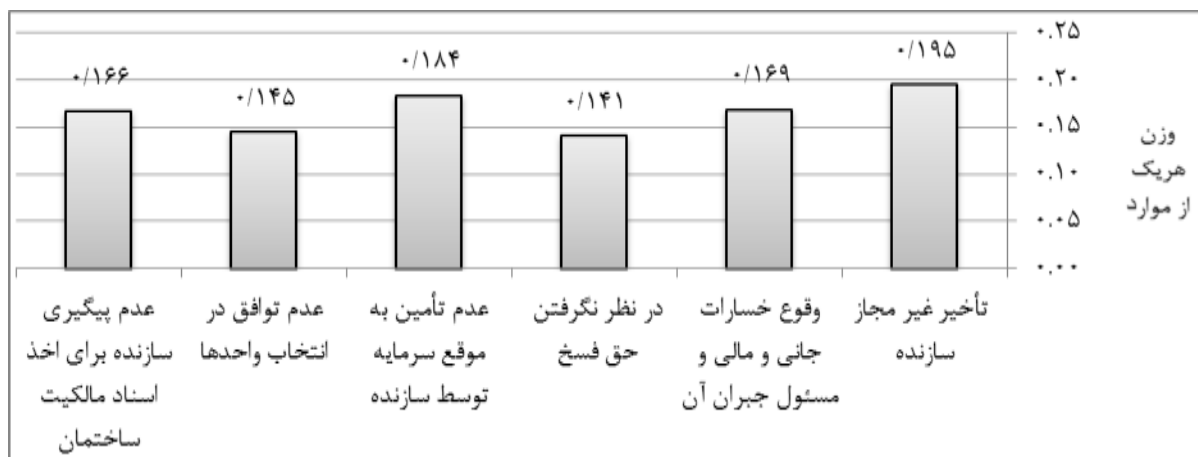


شکل ۸- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات وکلاء و قضات جامعه آماری



شکل ۹- اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات کارشناسان رسمی دادگستری جامعه آماری

به منظور اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات همه اقشار و افراد جامعه آماری، نیاز است تا وزن هریک از ۶ مورد اختلاف، با در نظر گرفتن نظرات هریک از پاسخ دهندگان محاسبه شود تا وزن نهایی هریک از موارد مشخص شود. نمودار شکل شماره ۱۰، اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات همه اقشار جامعه آماری را نشان می‌دهد.



شکل ۱۰- نمودار اولویت بندی مهمترین عوامل بروز اختلاف بر اساس نظرات افراد جامعه آماری

با توجه به ترتیب درجه اهمیت هریک از اختلافات بر اساس اولویت بندی شکل ۱۰، راهکارهایی به منظور کاهش بروز آن اختلافات ارائه خواهد شد. بدین گونه که ابتدا ریشه یابی علل بروز هر اختلاف و سپس راهکارهای پیشنهادی ذکر می‌شوند. مهمترین اختلاف بر اساس اولویت بندی انجام شده تأخیر غیر مجاز سازنده در تحویل ساختمان شناخته شد. ریشه بروز این اختلاف عدم وجود درک مشترک در رابطه با تأخیر مجاز و غیر مجاز، صریح و شفاف نبودن توافقات در مورد تعیین تأخیرات مجاز و غیر مجاز و تعهد نداشتن سازنده در مورد تحویل ساختمان در تاریخ مقرر می‌باشد. یکی از راهکارهای پیشنهادی جهت کاهش بروز اینگونه از اختلافات تعیین صریح و مشخص زمان تحویل نهایی ساختمان و عدم استفاده از واژه حدوداً و تقریباً در متن قرارداد می‌باشد. تعیین جریمه دیرکرد در صورت غیرمجاز بودن تأخیرات و نیز تعیین سقف مدت زمان برای تأخیرات مجاز نیز ضروری می‌باشد. از راهکار دیگر می‌توان به متعهد نمودن سازنده به تحویل ساختمان در مدت زمان مقرر از طریق وجه التزام اشاره نمود.

رتبه دوم مربوط به اختلافات ناشی از ضعف مالی سازنده و عدم تأمین به موقع سرمایه می‌باشد. ریشه بروز این اختلاف مواردی نظیر عدم شناخت مالک از سازنده و سوابق کاری وی، عدم وجود مدرکی بر توانایی سازنده برای تزیق به موقع منابع مالی به پروژه و همچنین فقدان یک برنامه تأمین مالی مورد اطمینان و جامع از طرف سازنده می‌باشد. راهکاری که ارائه شده است، بدین صورت می‌باشد که اگر سازنده در هر مقطع از اجرای ساختمان تأخیر غیر مجاز نماید و کارگاه را تعطیل کند، اگر سازنده به اختیار و ناشی از ناتوانی مالی کار را تعطیل کرده باشد، بر اساس قرارداد و نظر داور، در یک بازه زمانی مشخص، وی (سازنده) ملزم به پیش فروش یک واحد از سهم خود می‌باشد تا بتواند بقیه کارها را انجام دهد. در غیر اینصورت فسخ قرارداد از جانب مالک بلامانع تلقی خواهد شد. همچنین باید در زمان انعقاد قرارداد ضمانت نامه بانکی از سازنده جهت تعهد تأمین مابقی سرمایه مورد نیاز اخذ شود.

اختلاف در مورد نحوه جبران خسارات ناشی از بروز حوادث مالی و جانی در رتبه سوم اهمیت مهمترین اختلافات قرار گرفته است. از جمله عواملی که باعث بروز چنین اختلافاتی میان طرفین قرارداد می‌شود می‌توان به عدم انتقال مسئولیت قانونی کارگاه و عملیات اجرایی پروژه از مالک به سازنده نام برد؛ چرا که از نظر قانون مالک مسئول می‌باشد اما در قرارداد مشارکت در ساخت مالک کنترل مستقیم بر اجرا ندارد. همچنین عدم رعایت اصول ایمنی توسط سازنده و عدم توافق در مورد نحوه جبران خسارات مالی و جانی در متن قرارداد، باعث بروز اختلافات حقوقی و تعطیلی طولانی مدت پروژه می‌شود.

در رابطه با کاهش بروز اینگونه از اختلافات، راهکارهای ارائه شده حاکی از لزوم اخذ تعهد از سازنده مبنی بر پذیرفتن مسئولیت قانونی در مقابل حوادث کارگاه می‌باشد. علاوه بر آن بر اساس تشخیص داور قرارداد توصیه می‌شود در صورت عدم رعایت نکات ایمنی توسط سازنده، جریمه برای او در نظر گرفته شود. همچنین لازم است تا وجه التزامی نزد مالک محفوظ باشد تا در صورت نیاز بر اساس رأی داور، مالک خود تمهیدات ایمنی را لحاظ نماید و از محل تضمین سازنده کسر نماید.

مورد بعدی مربوط به عدم پیگیری سازنده برای اخذ اسناد مالکیت ساختمان و رفع ایرادات نهایی می‌باشد. عواملی که به عنوان ریشه بروز این اختلاف به چشم می‌خورد، تسویه کامل مالک و سازنده و همچنین عدم اخذ تعهد انجام مفاد قرارداد و در نظر نگرفتن درصد تضمین حسن انجام کار در متن قرارداد می‌باشد. راهکار مناسب، اخذ چک تضمین و یا وجه نقد از سازنده قبل از تسویه و انتقال رسمی سند می‌باشد تا مالک در صورت کوتاهی سازنده خود اقدام به اخذ پایان کار و رفع نواقص نماید.

ریشه بروز اختلافات ناشی از عدم توافق میان طرفین قرارداد در انتخاب مستحذات معمولاً موکول کردن انتخاب واحدها، پارکینگها و انباری‌ها به پایان کار می‌باشد؛ که در برخی مواقع علت آن عدم توانایی مالک در تشخیص مرغوبیت واحدها قبل از اجرا می‌باشد. همچنین از عوامل اصلی بروز این اختلاف می‌توان به عدم توافق در ارزش گذاری واحدها و مساحت مزاد هر واحد نسبت به قدرالسهم هریک از طرفین اشاره نمود. در رابطه با این اختلاف راهکاری که پیشنهاد می‌شود، تعیین ارزش واحدها توسط کارشناس رسمی دادگستری و تقسیم قدرالسهم بر مبنای آورده طرفین می‌باشد.

در پایان در نظر نگرفتن حق فسخ در متن قرارداد، رتبه آخر در میان مهمترین اختلافات قراردادهای مشارکت در ساخت را به خود اختصاص داده است. لازم به ذکر است که قرارداد مشارکت در ساخت جزء عقود لازم است و فسخ آن تنها با رضایت طرفین انجام می‌شود (اقاله قرارداد). در صورتی که در متن قرارداد شرایط فسخ قرارداد برای طرفین در نظر گرفته نشده باشد، در صورت نارضایتی یکی از طرفین از طرف مقابل به دلیل عدم انجام تعهدات، امکان فسخ یکطرفه وجود نداشته و در صورت بروز اختلاف ممکن است دعوی حقوقی حاصل شود و رفع اختلاف مدتها به طول انجامد. توصیه می‌شود برای رفع این مشکل، موارد پیشنهادی توسط این پژوهش، به شرح زیر به عنوان شرایط حق فسخ قرارداد برای طرفین در نظر گرفته شوند.

۱- تعطیلی کارگاه بیش از مدت مجاز و تأخیر سازنده در تجهیز و راهاندازی کارگاه بیش از مدت مقرر شده در قرارداد.

۲- واگذاری کار به صورت کلی به شخص ثالث توسط سازنده.

۳- تأخیر غیر مجاز سازنده در انجام هریک از مراحل اجرا بیش از مدت مورد توافق.

۴- دادن حق فسخ به سازنده در صورت عدم توانایی مالک مبنی بر تحویل به موقع ملک برای شروع عملیات اجرایی.

بحث و نتیجه‌گیری

با جمع بندی راهکارهای ارائه شده در این پژوهش، می‌توان گفت که عامل مشترک در اکثر آنها اصلاح و بازنگری در متن قرارداد و اخذ تضمین انجام تعهدات از سازنده می‌باشد. در سایر پژوهش‌های صورت گرفته مرتبط با قراردادهای مشارکت در ساخت نظیر پژوهشی که حسینعلی بیگی و همکاران در سال ۱۳۹۳ به منظور ارائه راهکار جهت رفع مشکلات مشارکتی در این قراردادها انجام داده‌اند، مهمترین راهکار جهت کاهش بروز اختلاف میان طرفین از نظر جامعه آماری آن پژوهش، تعیین دقیق زمان ابتدا و انتهای قرارداد و میزان تأخیرات مجاز و غیر مجاز می‌باشد. نتایج پژوهش حسینعلی بیگی و همکاران با روش جامعه آماری متفاوت از این پژوهش نیز حاکی از آن است که، بازنگری و اصلاح متن قرارداد از طریق تعیین دقیق مدت زمان اجرا و تعیین میزان تأخیرات مجاز و غیر مجاز، مهمترین راهکار جهت کاهش بروز اختلاف در قراردادهای مشارکت در ساخت بوده و می‌توان گفت نتایج تقریباً نزدیک به هم هستند. علاوه بر این به دلیل پیچیدگی‌های فراوان در زمینه تنظیم قرارداد و اجرای پروژه‌های عمرانی در قالب قرارداد مشارکت در ساخت، و همچنین بر مبنای تجزیه و تحلیل نظرات جامعه آماری و ارزیابی برخی از قراردادهای عرف و تنظیم شده توسط مشاوران املاک در بازار ساخت و ساز و پرونده‌های موجود در محاکم قضایی، اجرای راهکارها و موارد ذیل برای کاهش بروز اختلافات و طرح دعاوی در مراجع قضایی، پیشنهاد می‌گردند.

- ارائه یک ساختار و الگوی جامع، صریح، مستدل و نسبتاً واحد توسط مراجع ذیصلاح برای قرارداد مشارکت در ساخت.

- تعیین صلاحیت سازندگان بر اساس سابقه اجرایی و سقف سرمایه مورد نیاز برای مشارکت با الگو برداری از روش های تعیین صلاحیت پیمانکاران پروژه‌های دولتی.

- رتبه بندی مشاوران املاک با توجه به میزان ارزش و بهای موضوع مورد مشارکت و حجم کار جهت تنظیم قرارداد.

- تنظیم و اجرای قرارداد تحت نظارت مشاوران حقوقی، وکلاء و یا کارشناس رسمی دادگستری.

- برگزاری دوره های آموزشی برای مشاوران املاک و الزام و نظارت مستمر جهت شرکت در آنها.

منابع

- حسینعلی بیگی، مرتضی، حسینی تراه، رامین، جهانگیری، احسان و طبرسا، علیرضا ۱۳۹۳، ارائه راهکار جهت مرتفع نمودن مشکلات تعاملات مشارکتی در صنعت ساختمان (مشارکت در ساخت)، هشتمین کنگره ملی مهندسی عمران، بابل.
- خان بیگی، مرتضی، ۱۳۹۲، آسیب شناسی قراردادهای مشارکت در ساخت، پایگاه خبری آفتاب، <http://aftabnews.ir>
- خانزادی، مصطفی، یوسفی، وحیدرضا، دبیریان، شاهین، ۱۳۸۴، تحلیل سلسله مراتبی و آنالیز حساسیت مهمترین علل بروز دعاوی، اولین کنفرانس بین‌المللی مدیریت پروژه، تهران.
- ذاکری نیا، حانیه، ۱۳۸۹، قراردادهای مشارکت در ساخت، چاپ دوم، تهران، انتشارات دادگستر.
- ذاکری نیا، حانیه و حاتمی، علی، ۱۳۸۹، ماهیت قراردادهای ساخت و ساز در فرض پیش فروش، مطالعات فقه و حقوق اسلامی.
- شکری، احسان، قربانی، علیرضا، ۱۳۸۴، مهندسی ارزش و مدیریت دعاوی و اختلاف ها در پروژه های عمرانی، اولین کنفرانس بین‌المللی مدیریت پروژه، تهران.
- Kululanga, G. Kuotcha, W. McCaffer, R. and and Edum-Fotwe, F. (2001). Construction Contractors' Claim Process Framework. *Journal of Construction Engineering and Management*.
- Vidogah, W and Ndekugri, I . (1997). Improving Management of Claims: Contractors' Perspective. *Journal of Management in Engineering*.
- Saaty, T. Sodenkemp, M. (2008). Making decisions in hierarchic and network systems. *Int. J. Applied Decision Sciences*.
- Vaidya, O. Kumar, S. (2006). Analytic hierarchy process: An overview of applications. *European Journal of Operational Research*.

SID



سرویس های ویژه



سرویس ترجمه تخصصی



کارگاه های آموزشی



بلاگ مرکز اطلاعات علمی



سامانه ویراستاری STES



فیلم های آموزشی

کارگاه های آموزشی مرکز اطلاعات علمی



مقاله نویسی علوم انسانی

مقاله نویسی علوم انسانی



اصول تنظیم قراردادها

اصول تنظیم قراردادها



آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقاله

آموزش مهارت های کاربردی در تدوین و چاپ مقاله