



شناسایی و ارزیابی ریسک در قراردادهای مترمربع زیربنا (مطالعه موردی: پروژه مجتمع تجاری تفریحی مشیرشیراز)

سید مهدی خامسی^{1*}، عبدالرحیم طاهری²،

1- دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت ساخت، موسسه آموزش عالی غیر انتفاعی آپادانا، شیراز، ایران، khamesimehdi1@gmail.com

2- استادیار دانشگاه صنعت نفت، ایران، rahim.taheri@put.ac.ir

خلاصه

با توجه به گسترش فعالیت بخش خصوصی در پروژه های بزرگ ساختمانی، تعداد زیادی از این پروژه ها به صورت قراردادهای متر مربع زیر بنا به پیمانکاران واگذار می شود، که دلیل عمده این امر ویژگیهای این قراردادها در تسهیل و تسریع در امور اجرایی است. بنابراین لازم است توجه خاصی در تهیه اسناد این نوع قراردادها و تخصیص ریسک های مرتبط با آن ها گردد. از این رو هدف این تحقیق شناسایی، ارزیابی و تخصیص بهینه ریسک های مهم قرارداد متر مربع زیر بنا میان طرفین قرارداد (کارفرما و پیمانکار) و بررسی اثرات آنها بر روی اهداف زمانی پروژه می باشد. بطوری که یک چارچوب کاربردی برای تخصیص صحیح ریسک مهیا شود تا مسئولیت ها و ریسک های طرفین این نوع قراردادها تحت عنوان ماتریس تخصیص ریسک به وضوح بیان شود. در این راستا شناسایی ریسک ها براساس نظر خبرگان انجام گرفته و سپس بررسی تطبیقی ریسک های شناسایی شده با قرارداد پروژه مطالعه موردی (پروژه مشیر) انجام گرفت. در نهایت میزان تاثیر ریسک بر افزایش زمان پروژه مورد بررسی قرار گرفته و از راهکار انجام گرفته است. بنابراین پس از تجزیه و تحلیل نتایج تاخیرات مشخص گردید 78.57 درصد ریسک به کارفرما 21.43 درصد به پیمانکار، از لحاظ اثر گذاری بر روی اهداف زمانی پروژه تخصیص داده شده است.

کلمات کلیدی: پروژه های ساختمانی، قراردادهای مترمربعی، مدیریت ریسک

1. مقدمه

قرارداد وسیله ای برای تخصیص ریسک است و نقش ها و مسئولیت ها را برای ریسک ها تعریف می کند. تخصیص ریسک در هر قرارداد، هزینه، زمان، کیفیت و عامل بالقوه مشاجرات، تاخیرات و ادعاها را تحت تاثیر قرار می دهد. شناسایی ریسک و تخصیص آن، دوفاکتور قدرتمند در تصمیمات مدیریت ریسک است. قبل از اینکه قرارداد منعقد شود، کارفرمایان ریسک های پروژه را از طریق مفاد قراردادی در پروژه ها تخصیص می دهند و پیمانکاران بطور نوعی نمی توانند ماده ها و

* دانشجوی کارشناسی ارشد مدیریت ساخت، موسسه آموزش عالی غیر انتفاعی آپادانا، شیراز، ایران،

Email: khamesimehdi1@gmail.com