

عقود التشييد

مستندات العقد وطرق التعاقد في المشاريع الإنشائية

الوحدة الأولى: مستندات العقد وطرق التعاقد في المشاريع الإنشائية

الجدارة:

يتعرف المتدرب على مستندات العقد في المشاريع الهندسية بشيء من التفصيل، وكذلك على الأطراف المشاركة في العقود الهندسية، وعلى طرق التعاقد في المشاريع الهندسية ومزايا كل طريقة. ويتعرف المتدرب على علاقة كل طرف في التعاقدات المختلفة بالطرف الآخر.

الأهداف:

عند دراسة هذه الوحدة يتعرف المتدرب على:

- مرحلة التعاقد في المشاريع الإنشائية
- تعريف عقد التشييد ومحتوياته
- أركان العقد
- أطراف العقد
- تصنيف العقود
- طرق التعاقد في المشاريع الإنشائية
- التزامات الطرفين

مستوى الأداء المطلوب: أن يصل المتدرب إلى إتقان الجدارة بنسبة عالية

الوقت المتوقع لإنجاز الأهداف: ٣ أسابيع

متطلبات الجدارة: لا يوجد.

مقدمة

العقد في كل الأحوال (سواء كان هندسياً أو غير ذلك) هو توافق إرادتين على ترتيب أثر قانوني، بل هو ارتباط وتوثيق بين إرادتين للقيام بعمل يحدث التزام على أحدهما أو كلاهما (المطوع، ١٤٢٨).

كافة المشاريع الهندسية (ومن ضمنها مشاريع البناء والتشييد) تمر بعدد من المصاعب والتحديات، التي تختلف من مشروع لآخر حسب العوامل المرتبطة والمؤثرة بالمشروع (كحجم المشروع وموقعه ومدته وتعقيده وتنظيمات البناء في المنطقة المنفذ عليها المشروع وغيرها). لذلك تبرز الحاجة لإدارة مثل هذه المشاريع على الوجه الأكمل ليتحقق الهدف الذي من أجله وجد هذا المشروع ولعل إدارة العقد هي واحدة من أهم مراحل إدارة المشروع وهي تمثل الأرضية التي يبنى عليها التعاقد بين الطرفين ومرحلة تنفيذ المشروع ومن ثم استلامه.

تتم إدارة العقد قبل بدء تنفيذ المشروع، وخلال، حتى يصل إلى نهايته. ويعتبر العقد المستخدم في المشاريع الإنشائية ذا طبيعة خاصة حيث إنه يعتمد بالأساس على اعتبارات فنية هندسية صرفة. ومن المعروف أن معظم المشاريع الإنشائية يتم تنفيذها بواسطة متخصصين ويطلق عليهم مقاولوا البناء، لذلك فإن مالك المشروع يقوم بعقد اتفاق مع المقاول ليتم تنفيذ المشروع طبقاً للمواصفات والرسومات المحددة وهو ما يطلق عليه بعقد التشييد (أو عقد الإنشاء، أو العقد الهندسي)، بحيث يقوم المالك بدفع مستحقات مالية للمقاول بموجب شروط العقد نظير قيام الأخير بتنفيذ أعمال المشروع وتسليمه إلى المالك في صورته المتفق عليها.

مرحلة التعاقد في المشاريع الإنشائية

من المتعارف عليه هندسياً أن أي مشروع إنشائي (وخاصة المشروعات الكبيرة) يمر بثلاث مراحل رئيسية، وهذه المراحل هي:

أ- مرحلة دراسة الجدوى.

ب- والمرحلة الهندسية التي تشمل (التصميم، والتعاقد، والتنفيذ، والتسليم).

ج- ومرحلة التشغيل والصيانة.

وسوف نتعرض فقط بشيء من التفصيل لمرحلة التعاقد نظراً لأهميتها وعلاقتها بهذا المقرر.

تبدأ مرحلة التعاقد أثناء الإعداد للمراحل الأخيرة من مرحلة التصميم الهندسية حيث تكون الرسومات المعمارية و التنفيذ و ملحقات مخططات المشروع قد تم إعدادها و ذلك تمهيدا لأعمال حصر الكميات، واختيار المقاول المناسب لتنفيذ المشروع. وفي حقيقة الأمر تعتبر مرحلة التعاقد بمثابة مشروع صغير بالنسبة للمالك وتحتاج إلى تخطيط جيد. ويمكن تلخيص أهم الخطوات التي تمر بها هذه المرحلة كما يلي:

- تجهيز مستندات المناقصة.
- طرح المشروع أمام المقاول / المقاولين للتنفيذ.
- التحليل الفني للعرض / العروض المقدمة من المقاولين.
- اختيار المقاول المناسب للتنفيذ.
- توقيع العقد.

تعريف عقد التشييد ومحتوياته

التعريف

عقد التشييد هو وثيقة اتفاق مكتوبة بين طرفي التعاقد لتنفيذ مشروع هندسي معين وهما صاحب العمل (جهة التعاقد) ويرمز له عادة في عقد التشييد بالطرف الأول، والجهة المنفذة (المقاول) ويرمز له في عقد التشييد بالطرف الثاني، وعلى ذلك فإن العقد يوضح فيه حقوق والتزامات كل طرف تجاه الطرف الآخر.

أو من الممكن القول أنه وثيقة اتفاق مكتوبة وموقعة بين أطراف العلاقة (المالك والمقاول) للقيام بتنفيذ عمل معين للطرف الأول مقابل تحقيق منفعة للطرف الثاني تتمثل في المقابل المتفق عليه، وهذا العقد (الاتفاق) يحكم ويحدد العلاقة الفنية والمالية والنظامية بينهما طيلة سريان المدة المحددة والموضحة وفق شروط العقد والمؤلفة من مواد وبنود وشروط تبين نوع ومجال وكيفية العمل والحقوق والواجبات لكل أطراف العقد (العشيش، ١٤١٦).

محتويات (وثائق) العقد

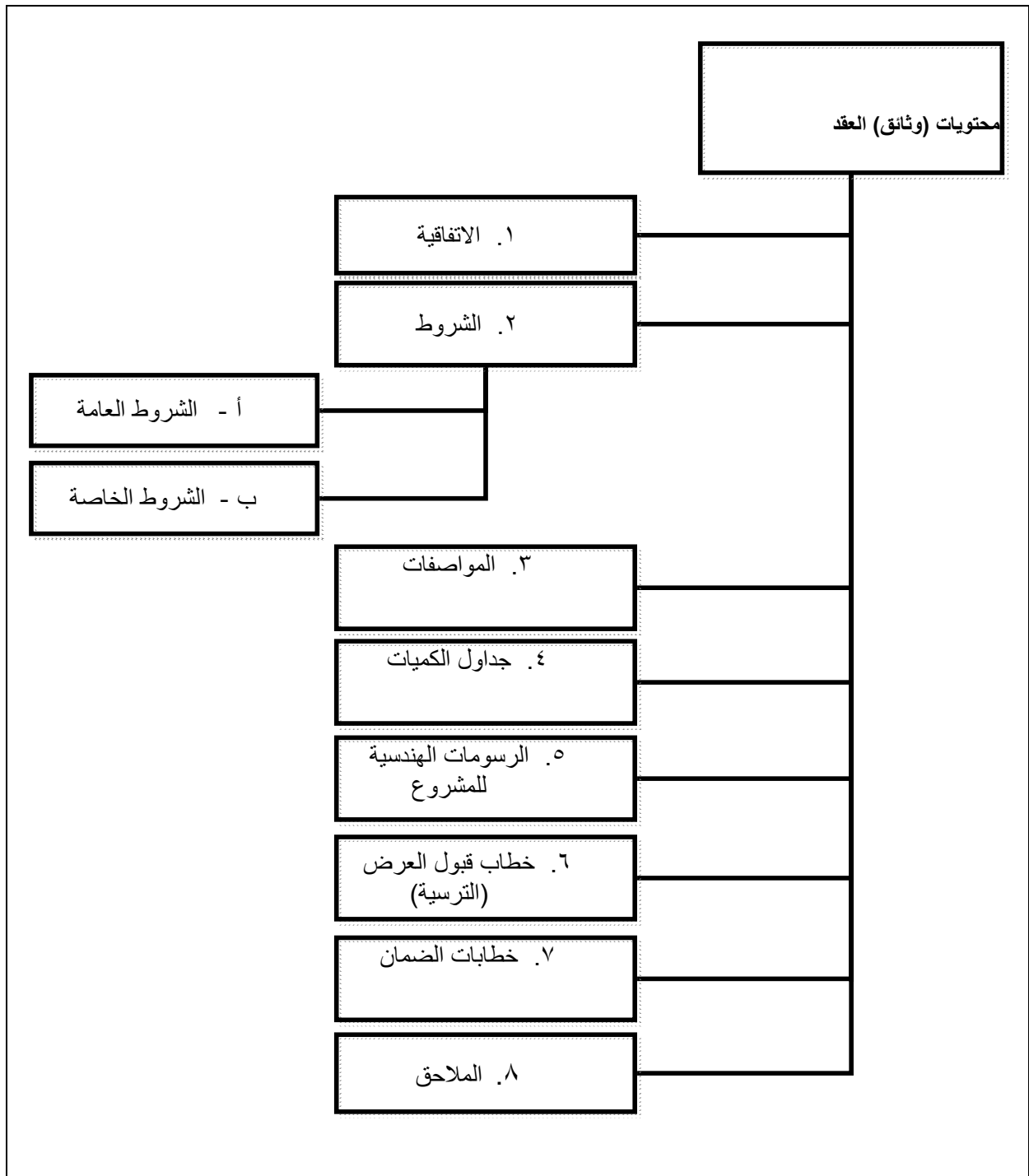
من المتعارف عليه في المشاريع الإنشائية أن يكون هناك وثائق يحتوي عليها العقد من أجل أن يحدد المالك نطاق عمله على الوجه الأكمل، كما أن المقاول يستطيع من خلالها أن يدرس المشروع ويحلله ليتمكن من تقديم عرضه لتنفيذ المشروع بشكل دقيق. الشكل (١ - ١) يوضح محتويات العقد. ويمكن وصف محتويات العقد كما يلي:

١. الاتفاقية

هذا المستند يُجسّد الاتفاق بين طرفي العقد و يتم التوقيع عليه من جهة التعاقد (المالك) و المقاول و ربما يتضمن أيضا بعض الشهود، ويذكر فيه عادة اسم المشروع و قيمته المالية واسما طرفي الاتفاق و ممثليهما. راجع الشكل رقم (١ - ٢).

٢. شروط العقد، وتشمل الآتي:

- أ- الشروط العامة (General Conditions): تشمل هذه الشروط مجموعة الأحكام العامة لأي مشروع.
- ب- الشروط الخاصة (Special Conditions): تبين هذه الشروط الأحكام الخاصة التي يضعها الطرف الأول (المالك) والتي ينبغي أن تطبق على هذا المشروع من قبل الطرف الثاني (المقاول). فعلى سبيل المثال إذا كان المشروع يحتوي على أعمال بحرية فإن الشروط الخاصة تحتوي على شروط تخص أعمال المساحة البحرية و الحفر في قاع البحر وكذلك استعمال الأرصفة البحرية و ما إلى ذلك.



شكل (١ - ١): محتويات العقد

(إتفاقية عقد رقم)

(عن المنافسة رقم) (وتاريخ) / / (١٤ هـ)

تم الاتفاق في مدينة

في يوم

بتاريخ

/ /

١٤ هـ الموافق

٢٠ بين كل من:

أولاً: بصفته المالك (طرف أول)

ثانياً: (شركة / مؤسسة)، ويمثلها: بموجب الخطاب / التفويض الصادر

من الشركة / المؤسسة رقم (.....) وتاريخ (/ / ١٤ هـ)، بصفته (طرف ثاني).

ولما كان صاحب العمل يرغب في (تنفيذ / تأهيل / صيانة / تشغيل) المشروع التالي

(.....) الذي طرح في منافسة عامة عبر وسائل الإعلام المحلية. وتقدم لذلك (الطرف الثاني)

بعرضه لهذه المنافسة رقم بتاريخ / / ١٤ هـ للقيام بتنفيذ تلك الأعمال بقيمة إجمالية قدرها

(.....) بعد اطلاعه على جميع الشروط والمواصفات وشروط العقد وجميع الوثائق، وزيارته

للموقع / المواقع وبعلمه بما يتضمنه آخر إصدار لنظام تأمين مشتريات الحكومة وتنفيذ مشروعاتها وأعمالها، وما صدر

عليه من تعديلات وقرارات وتعاميم وتعليمات.

وتوثيقاً لذلك فقد قام الطرفان بالتوقيع على هذه الاتفاقية في المكان والتاريخ المذكورين أعلاه.

والله ولي التوفيق ، ، ،

الطرف الأول

الطرف الثاني

.....

.....

..... المالك

..... شركة / مؤسسة

شكل (١ - ٢): نموذج اتفاقية

٣. المواصفات

في هذا الجزء يكتب الطرف الأول (إما مباشرة من شخص متخصص يعمل لديه أو قد تكتب له عن طريق مكتب استشاري متخصص) شرح تفصيلي (على شكل مواصفة) لكل بند من بنود المشروع يوضح فيه تفاصيل البند وطريقة العمل. ويجب أن تحتوي المواصفة على توصيف كامل لكافة الأعمال سواء كانت أعمالاً معمارية أو مدنية أو صحية أو كهربائية أو ميكانيكية...أو غيرها، كما يجب أن يذكر فيها المعلومات غير المذكورة صراحة في الرسومات الهندسية. كما يجب أن تكتب المواصفة بلغة واضحة وصريحة بحيث يتم تحاشي الجمل الغامضة أو التي من الممكن أن تفهم بأكثر من طريقة.

فعلى سبيل المثال، نصت المادة الأولى من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات السعودي على أن: "على الجهات الحكومية قبل طرح أعمالها في المنافسات العامة أو تأمين مشترياتها، أن تضع شروطاً ومواصفات فنية دقيقة للأعمال المطلوبة عن الطريق الجهاز الفني لديها، أو تكليف استشاري بذلك، على أن تراعي تجنب الإشارة إلى النوع أو الصنف، أو تحديد علامات تجارية، أو وضع مواصفات لا تنطبق إلا على علامات تجارية معينة". وهذا لا ينطبق كلياً على مشاريع القطاع الخاص حيث إنه من الممكن أن يتم تحديد نوع أو صنف أو حتى علامة تجارية معينة في مشاريعهم.

٤. جداول (قوائم) الكميات

وهي جداول تُحصر فيها جميع بنود الأعمال المطلوب تنفيذها سواء كانت أعمالاً معمارية أو مدنية أو صحية أو كهربائية أو ميكانيكية...أو غيرها، بحيث يتم توضيح كمياتها ووحدة قياسها (ويوضع خانة لوضع السعر المفرد وأخرى للسعر الإجمالي للبند ليقوم الطرف الثاني (المقاول) بتعبئته عند التقديم). ويعتبر مسمى جداول الكميات كناية عن جدول مفصل للأعمال التي يكون الطرف الثاني (المقاول) مدعواً لتثمينها. على هذا الأساس يتم حساب كميات أي مشروع هندسي مما يساعد في وضع التكلفة المتوقعة له و التي على أساسها يتم اختيار المقاول لتنفيذ المشروع. الجدول (١ - ١) يوضح مثلاً لجدول كميات.

٥. الرسومات الهندسية للمشروع

هي كافة الرسومات والمخططات الهندسية المصممة لهذا المشروع، التي سيتم التعاقد بين المالك والمقاول لتنفيذها. وتشمل الرسومات المعمارية والإنشائية والصحية والميكانيكية والكهربائية .. وغيرها بالإضافة لتفاصيل هذه الرسومات.

٦. خطاب قبول العرض (الترسية)

وهو الخطاب الرسمي الموقع من الطرفين للبدء بالعمل حيث يقوم الطرف الثاني (المقاول) بتنفيذ العمل حسب مواصفات وشروط الطرف الأول (المالك)، مع موافقة الطرف الأول (المالك) على السعر المقدم من الطرف الثاني (المقاول)، مع ضرورة الإشارة لتاريخ بدء التنفيذ.

٧. خطابات الضمان

عند التسليم النهائي للمشروع فإن المالك في العادة يرغب في الحصول على ضمانات للمشروع بحيث يكون مطابقاً للتصميم المعد لهذا المشروع وبالجودة المطلوبة أيضاً. كجزء من وثائق العقد يجب أن يكون هناك وثيقة موقعة من الطرفين (وثيقة/وثائق ضمان) بحيث تشمل فترة ضمان زمنية من تاريخ الاستلام الابتدائي للمشروع ولمدة زمنية معروفة يتم تحديدها من قبل المالك أو حسب النظام السائد في البلد (فعلى سبيل المثال، في المملكة العربية السعودية مدة الضمان على المشاريع الحكومية هو سنة واحدة على كافة الأعمال، وعشر سنوات على الهيكل الإنشائي).

٨. الملاحق

في حال وجود معلومات أو وثائق لم ترد في وثائق العقد السابق ذكرها، يقوم الطرفين بإرفاق ملحق أو ملاحق بهذه المعلومات حسب ما يرونه مناسباً.

جدول (١ - ١) نموذج لحساب كميات مشروع إنشائي

الإجمالي Total	كتابة	ثمن الوحدة Unit Price	كتابة	الكمية Quantity	كتابة	الوحدة Unit	وصف الأعمال Specification	رقم البند بالمواصفات	م
	رقماً		رقماً		رقماً				
				هنة	١٠٠	م ^٣	الحفر والردم: حفر أثرية للأساس حسب الأبعاد المبنية بالرسومات الهندسية وحسب العمق المطلوب والصالح للتأسيس ومحمل على السعر الردم حول الأساس حتى الوصول إلى منسوب الأرض الطبيعية.	١/٨٤/١	١
				خمسون	٥٠	م ^٣	توريد وصب خرسانة عادية أسفل البلاط	١/٨٤/١	٢
				خمسمة وأربعون	٤٥	م ^٣	توريد وصب خرسانة مسلحة معزولة بالبنتومين للأساسات	٣/٨٤/١	٣
الإجمالي									

أركان العقد:

ليكون العقد صحيحاً و نافذاً وقوته ملزمة في مواجهة الطرفين يجب أن يحقق الأركان الآتية:

١. الرضا

لا يمكن أن يقوم العقد إلا برضا الطرفين، وتلاقي الإيجاب (من المفاوض) مع القبول (من المالك). أما مع انعدام الرضا فيأتي الإكراه أو الغلط أو التدليس.

٢. المحل

أي أن يكون هناك محلاً موجوداً وقابلًا للتعامل فيه، وإذا كان محل العقد غير قابل للتعامل فيه فلا يصح التعاقد عليه (كأن يكون محظوراً أو غير مشروع أو مستحيل في ذاته).

٣. السبب

سبب العقد أي الغرض الذي من أجله تم التعاقد وترتب عليه الالتزام (أي أنه يجب أن يكون سبب العقد مشروعاً).

أطراف العقد:

الأطراف المشاركة في تنفيذ العقود الإنشائية أو الهندسية هم في الغالب مايلي:

- المالك
- المفاوض (الرئيس)
- المصمم
- المشرف على التنفيذ
- مقاول / مقاولو الباطن
- المورد / الموردون

تصنيف العقود:

تصنف العقود الهندسية حسب بيئة التعاقد إلى نوعين:

١. عقود القطاع العام (العقود الحكومية)

في هذا النوع يكون الطرف الأول فيه الحكومة (ويمثلها الوزارة / الهيئة / المؤسسة / الإدارة التابع لها المشروع). وهذه العقود تكون قانونياً خاضعة للأنظمة واللوائح الحكومية (كنظام المناقصات و نظام المنافسات العامة المعلنة و نظام تصنيف المقاولين و نظام تأمين المشتريات الحكومية و نظام عقود الأشغال العامة).

٢. عقود القطاع الخاص

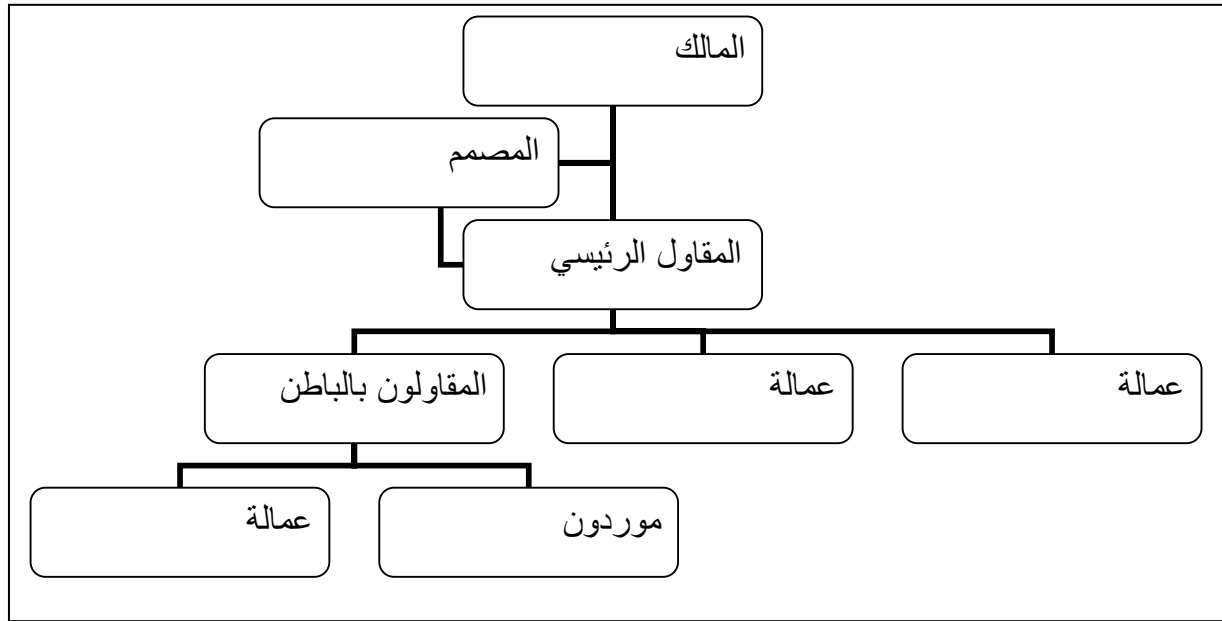
في هذا النوع يكون الطرف الأول فيه شركة خاصة / مؤسسة خاصة / فرد / أفراد. وهذه العقود لا تخضع بالضرورة للأنظمة واللوائح التي تنظم عقود القطاع العام، ولكنها تخضع لمصلحة المالك كلياً بما لا يتعارض مع أنظمة البلد العامة والأنظمة الدولية.

طرق التعاقد في المشاريع الإنشائية:

يقصد بطرق التعاقد هنا الأساليب التي يتبعها أصحاب المشاريع الإنشائية لاختيار المقاول بما يتناسب مع المالك وطبيعة المشروع وتوفر الطاقم اللازم للإشراف على العمل، ومما تجدر الإشارة إليه أن معظم المراجع الهندسية تقسم طرق التعاقد في المشاريع الإنشائية إلى ستة أنواع أساسية، وهي كما يلي:

١. طريقة التعاقد العام

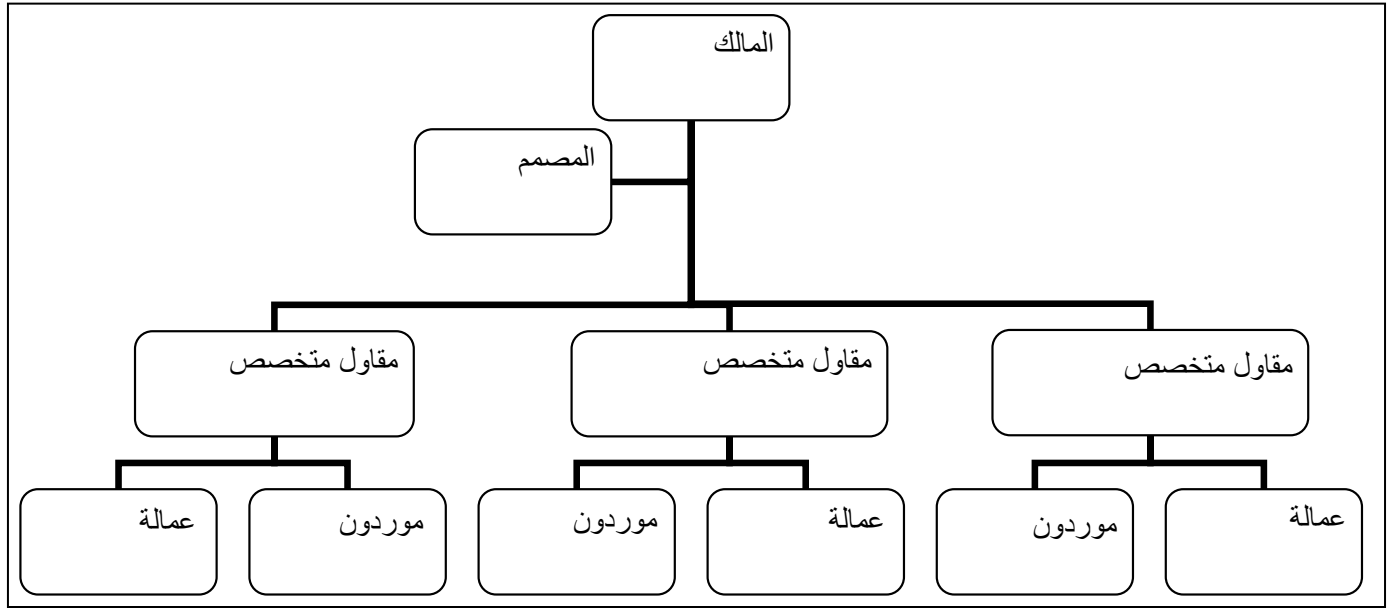
هي طريقة تعاقد بين المالك و المقاول (الرئيس) بصورة مباشرة يتحمل من خلالها هذا المقاول كافة أعمال التنفيذ (مادياً وزمنياً وجودةً). في هذا النوع يستطيع المقاول الرئيس أن يتعاقد مع مقاول / مقاولين من الباطن لتنفيذ الأعمال المتخصصة التي لا يستطيع تنفيذها، ولكنه يتحمل جودة ودقة عملهم، وللمالك الحق في اشتراط أخذ موافقته على اختيار مقاول / مقاولي الباطن. الشكل (١ - ٣) يوضح العلاقة بين المالك وأطراف العقد المختلفة في طريقة التعاقد العام.



شكل (١ - ٣) علاقة المالك بالأطراف المختلفة في التعاقد العام

٢. طريقة التعاقد المنفصل

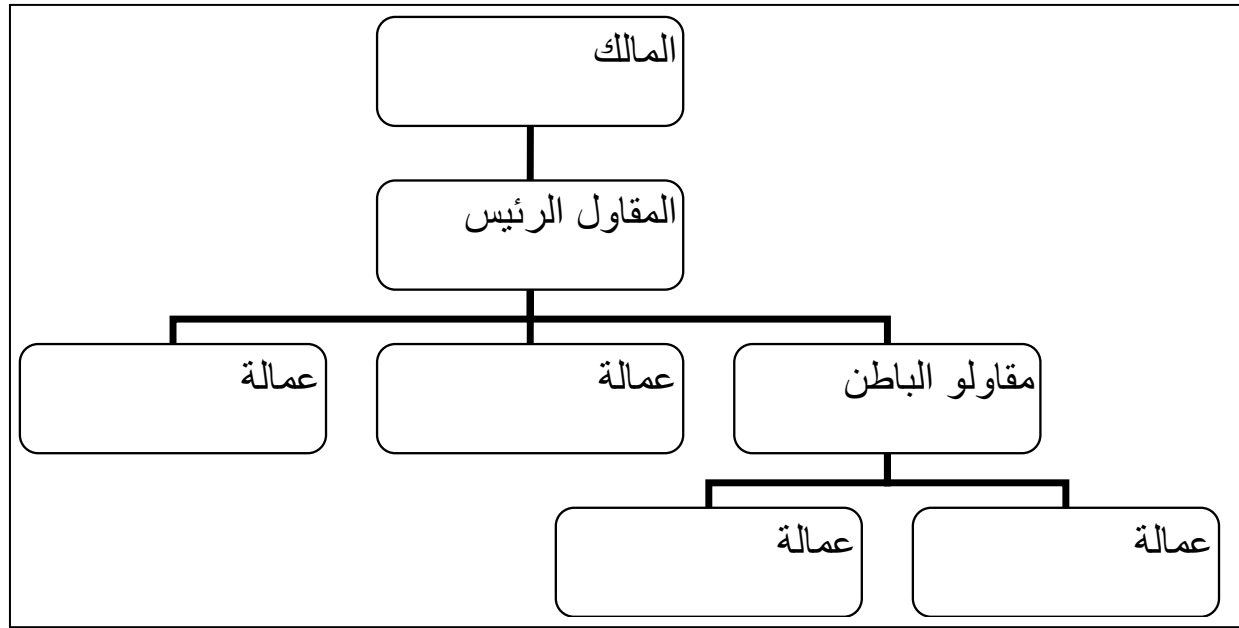
يسمى هذا النوع أحياناً طريقة التعاقد المتوازية. في هذه الطريقة يكون التعاقد بين المالك ومجموعة من المقاولين المتخصصين (اثنين أو أكثر) للقيام بأعمال بنود المشروع المختلفة. وهنا يتم التنفيذ بدون مقاول رئيس للمشروع (وإنما أكثر من مقاول رئيس للمشروع) مما يعني أن على المالك الإشراف على تنفيذ المشروع. وبناء عليه يجب أن يكون لديه الكفاءة و القدرة على ذلك، وبالتالي فإن الفائدة الأساسية في هذا النوع من التعاقد أن الأرباح التي قد تذهب إلى المقاول الرئيس تحفظ من قبل المالك. الشكل (١ - ٤) يوضح العلاقة بين المالك وأطراف العقد المختلفة في طريقة التعاقد المنفصل.



شكل (١ - ٤) علاقة المالك بالأطراف المختلفة في التعاقد المنفصل

٣. التعاقد بطريقة التصميم والتنفيذ

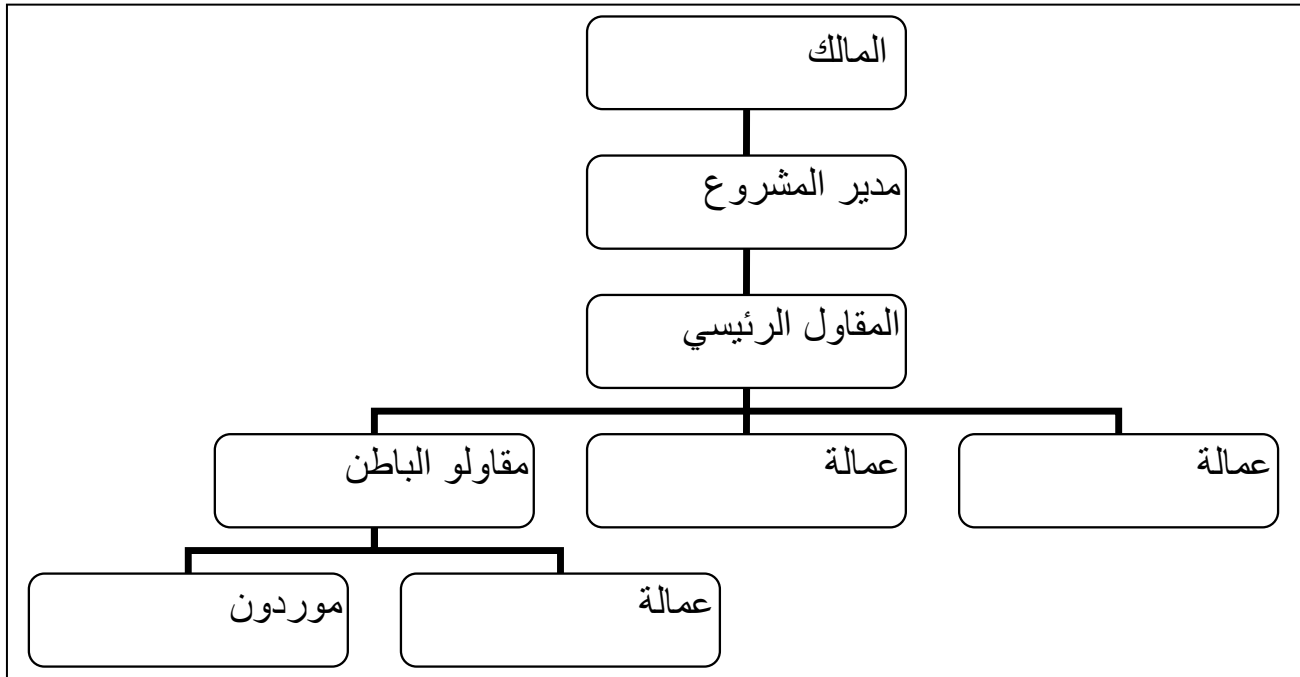
في هذه الطريقة يتم تعاقد المالك مع المقاول الرئيس للقيام بأعمال التصميم و التنفيذ معاً أي أن المسؤولية تنحصر من ناحية التصميم و التنفيذ في جهة واحدة (المقاول). وفي غالب الأحيان فإنه باستخدام هذا النوع من التعاقد يتم اختصار الكثير من الوقت عن طريق التداخل بين مرحلتي التصميم والتنفيذ. وعموماً، فإن هذه الطريقة يكثر استخدامها في المشاريع الكبيرة و ذات الطبيعة الصناعية كمحطات تكرير النفط (البتروكيميائية). الشكل (١ - ٥) يوضح العلاقة بين المالك وأطراف العقد المختلفة في التعاقد بطريقة التصميم والتنفيذ.



شكل (١ - ٥) علاقة المالك بالأطراف المختلفة في التعاقد بطريقة التصميم والتنفيذ

٤. طريقة التعاقد مع مدير مشروع متخصص

في هذا النوع من التعاقد يقوم المالك بالتعاقد مع مكتب هندسي استشاري / شركة إدارة مشاريع / مدير مشروع، ليمثل المالك في الإشراف على تنفيذ المشروع وكذلك على التعاقد مع المقاول (وفي بعض الأحيان يتعاقد المالك مع المقاول مباشرة ويوكل مهمة الإشراف فقط على مدير المشروع)، مما يسهل على المالك متابعة سير التنفيذ عن طريق مدير المشروع المتخصص. مدير المشروع يكون مسؤولاً عن التنفيذ وجودته وسير عمله أمام المالك، وهو المسؤول عن حل الإشكالات التي تواجه المشروع. الشكل (١ - ٦) يوضح العلاقة بين المالك وأطراف العقد المختلفة في طريقة التعاقد مع مدير مشاريع متخصص.



شكل (١ - ٦) علاقة المالك بالأطراف المختلفة في التعاقد مع مدير مشروع متخصص

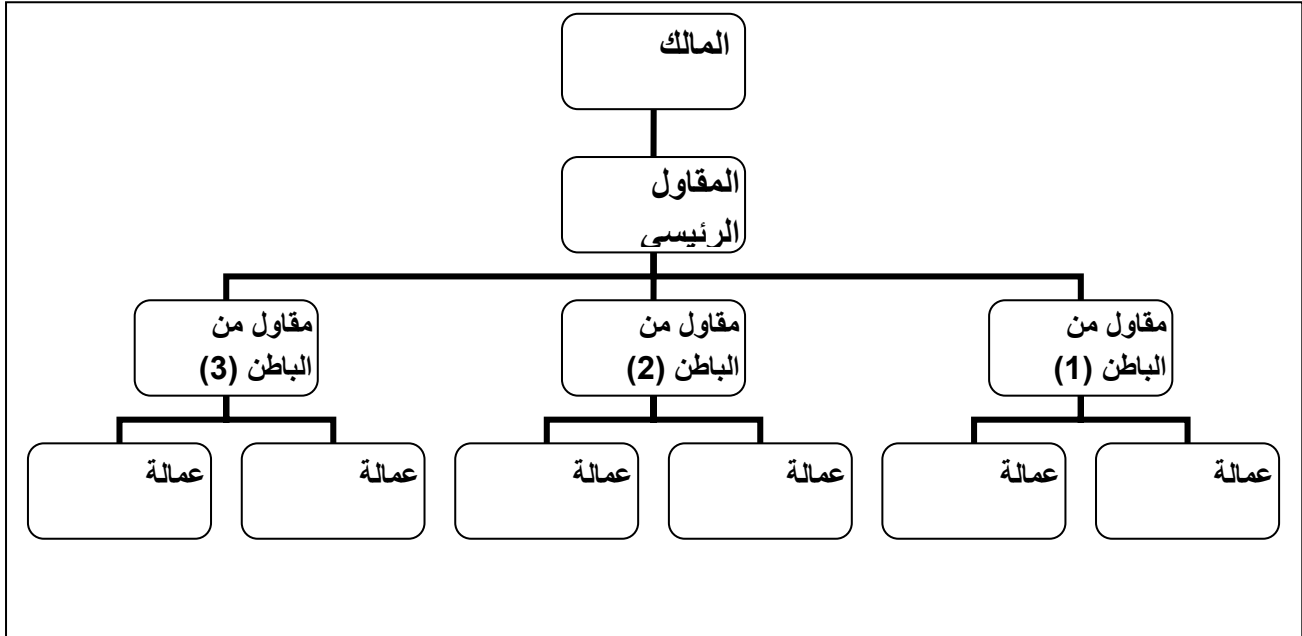
٥. طريقة التعاقد بالتضامن

وهنا يقوم مقاولان أو أكثر (بعد موافقة المالك) بالاتحاد لتنفيذ مشروع معين. هذا النوع من التعاقد يساعد كثيراً في توحيد قدرات المتضامنين الفنية و المالية و الموارد (البشرية / المعدات و الإدارية و تكامل الخبرة. توحيد هذه القدرات يساعد كثيراً في تنفيذ المشاريع الكبيرة والمعقدة والتي تصعب على مقاول واحد بمفرده القيام بها. في هذا النوع يقوم المتضامنون بتحديد مهام وصلاحيات ومسؤوليات وحجم المشاركة (مالياً وفنياً) لكل طرف منهم.

٦. طريقة التعاقد من الباطن

في هذا النوع من أنواع التعاقد يقوم المقاول الرئيس بالتعاقد مع مقاول / مقاولين من الباطن (في بعض الأحيان ينبغي أخذ موافقة المالك على مقاول / مقاولي الباطن) لتنفيذ جزء من أعمال المشروع، وذلك بسبب وجود بعض أجزاء المشروع التي لا يستطيع المقاول الرئيس تنفيذها إما لكبر حجم المشروع أو لقلة الخبرة الفنية لدى المقاول الرئيس لتنفيذ هذا الجزء (أو عدم توفر الموارد الكافية) أو

للمرغبة بتنفيذ المشروع بمدة زمنية أقل. الشكل (١ - ٧) يوضح العلاقة بين المالك وأطراف العقد المختلفة في طريقة التعاقد من الباطن.



شكل (١ - ٧) علاقة المالك بالأطراف المختلفة في التعاقد من الباطن

التزامات الطرفين

في حال توقيع إتفاقية العقد بين الطرفين (المالك والمقاول) فإن على كل طرف أن يفي بالتزامات مصدرها بنود العقد أو النظام الخاضع له العقد (كنظام المنافسات والمشتريات السعودي). وسيتم في الجزء التالي شرح التزامات كل طرف على حدة:

١. التزامات المالك:

- تهيئة المناخ اللازم للمقاول لتنفيذ بنود أعمال المشروع.
- الالتزام في تسديد المستخلصات المالية حسب الشروط الواردة في العقد.
- القيام بمهامه الموكلة إليه كمالك و التي لا يمكن لغيره القيام بها، مثل أخذ القرارات.
- استلام المشروع بعد إنجازه واعتماده طبقاً للمواصفات والتأكد من عمله بصورة جيدة.
- إعادة أية ضمانات مالية للمقاول وأية مستحقات أخرى بناء على شروط العقد.

٢. التزامات المقاول:

- يجب على المقاول أن يقر بأنه على دراية عن طبيعة الأعمال المتقدم لها وكذلك الظروف المصاحبة للتنفيذ بكافة تفاصيلها وبياناتها، وما يمكن أن يؤثر على عرضه ومخاطر التزاماته.
- الالتزام باستلام الموقع في الوقت المحدد.
- الالتزام بتنفيذ التزامه بنفسه.
- تنفيذ بنود أعمال المشروع حسب المواصفات و الشروط المتعاقد عليها، وتوفير جميع المواد و العمالة و الأدوات و المعدات لتنفيذ الأعمال على الوجه الأمثل.
- على المقاول إخلاء موقع العمل وإعادة الأرض إلى حالتها الطبيعية، و التخلص من أي مواد داخل الموقع ويسلم الموقع للمالك خاليا من أية مخلفات.
- على المقاول الالتزام ببرنامج الضمان و الصيانة للمشروع حسب الشروط الموضحة في العقد.