

2. الفصل الثاني عقود التشييد و المطالبات

1.2 مدخل لمراحل المشروع الهندسي:

إن نجاح أي مشروع إنشائي يعتمد بشكل أساسي على الإدارة الناجحة التي تتناسب وطبيعة وموقع العمل، وكذلك العاملين، فالإدارة هي " علم وفن تحتاج إلى كفاءة عالية ودراية قوية من المهندسين لممارسة عملهم في جو من التفاهم والوعي والاحترام المتبادل، لأن أي مشروع أو شركة لا تعتبر نظاماً مغلقاً، ولكنها تؤثر وتتأثر بالبيئة المحيطة بها. وكذلك الإدارة هي مجموعة الأنشطة تهدف إلى تحقيق أهداف أية شركة أو مؤسسة عن طريق:

أولاً - تنسيق وتوظيف كافة الموارد المادية والبشرية بكفاءة عالية وبطريقة اقتصادية، لأن هذه الموارد إذا لم يتم تنظيمها وتنسيقها بشكل فعال يكون هناك فاقد مرتفع قد يسبب خسارة مالية.

ثانياً - الحفاظ على الشركة أو المؤسسة في حالة اتزان ديناميكي مع المتغيرات الداخلية والخارجية وذلك عن طريق توقع العوامل البيئية التي يمكن أن يكون لها تأثير واضح على مستقبل المؤسسة ودراسة كيفية التعامل معها.

إن تشييد المشروعات يتضمن عدداً ضخماً من التفاصيل والعلاقات المتشابكة المعقدة ما بين الأطراف العاملة في هذا المضمار من مالك ومهندس ومقاول وموردي مواد ومعدات وعمالة بالإضافة إلى الجهات الحكومية أو المانحة المعنية بتنفيذ المشاريع ، فالمقاول مسؤول عن تسليم المشروع في وقت معين وبتكلفة محددة وهو في أدائه لتحقيق هذا الهدف يقبل أن يتحمل الالتزامات المختلفة القانونية والمالية والإدارية.(ذكرى 2009).

صناعة التشييد تستقطب العديد من الوظائف المختلفة وتستهلك مواداً أساسية وخامات أكثر من أي صناعة أخرى ونظراً للحاجة الشديدة والمنتامية لخدمات صناعة التشييد فإننا نجد أنها توسعت وانتشرت في مفهومها الجغرافي وبعدها التكنولوجي.

مشروع التشييد يتسم بالتعقيد واستهلاك الوقت والموارد المالية والمادية حتى يتم إنجازه والمشروع في تطويره عادة ما يتكون من أطوار عديدة تتطلب العديد من الخدمات المتخصصة بدءاً من التخطيط الابتدائي وحتى الانتهاء منه، ولمشروع التشييد مجموعة من الخصائص والسمات المميزة له منها:

- أ- التعقيد.
- ب- الاختلاف وعدم النمطية فكل مشروع يعد فريدا في حالته.
- ج- المتغيرات كثيرة .
- د- الدقة في التخطيط ضعيفة.
- هـ- المخاطرة عالية جدا.

نظرا لهذه الخصائص التي ينفرد بها مشروع التشييد فإنه لا بد له من إدارة جيدة وفعالة لتحقيق الهدف المطلوب وخصوصا من وجهة نظر المالك صاحب المشروع.

1.1.2 الأطراف الرئيسية المساهمة في مشروع التشييد

يتم تنفيذ مشروع التشييد من خلال التعاون بين أطرافه المختلفة حيث يساهم كل طرف بدوره حتى يتم إنجاز المشروع، وبالرغم من التركيز على أطرف ثلاث هم المالك – الاستشاري – المقاول إلا أنه هناك أطراف أخرى مؤثرة. فريق العمل في مشروع التشييد يشمل :

- أ- المالك.
- ب- الاستشاري.
- ج- المصممون.
- د- المقاول.
- هـ- مقاولي الباطن.
- و- الموردون.
- ز- الجهات الحكومية المعنية.
- ح- الجهات المانحة.

وإدارة مشروع التشييد تمثل حلقة الوصل بين كل هذه الأطراف، وتعد فريقا يختلف أفراداه حسب نوعية المشروع وحسب المرحلة التي يمر بها المشروع ويرأس هذا الفريق مدير المشروع بوصفه المسئول عن إنجاز المشروع أمام المالك. ويقوم بالتنظيم والتخطيط والجدولة ومراقبة العمل في المشروع. كما أن إدارة المشروع هي الوظيفة القيادية التي تمثل السلطة التنفيذية وقوة الدفع التي تعمل على انصهار وتلاحم العناصر المختلفة للمشروع في فريق عمل يعمل الجميع فيه على إنجاز المشروع في الوقت المحدد والتكلفة المحددة.(هنري 2012م).

2.1.2 مراحل المشروع :

من المتعارف عليه ان اي مشروع هندسي يمر بثلاث مراحل رئيسية وخاصة المشروعات الكبيرة وهذه المراحل هي :

أ. مرحلة دراسة الجدوى الاقتصادية :

تعني هذه المرحلة بجمع المتطلبات الاساسية للمشروع واعداد التقارير اللازمة لمكوناته والكلفة التخمينية له اي تقرير مبسط للجدوى مع تصاميم اولية ومن المفضل ان تعد دراسة اقتصادية دقيقة لكل مشروع ذو اهمية خاصة وكلفة عالية. وتعتبر مرحلة دراسة الجدوى مهمة حيث ان دوام المشروع وكلف صيانتة علاقة ادائية واقتصادية مباشرة بالتقييم العام لذلك العمل اضافة الى المردود المادي المباشر للمشروع ان كان استثماريا او تجاريا.

ب. المرحلة الهندسية:

التي تشمل :

- التصميم
- التعاقد،
- التنفيذ،
- التسليم.

ج. مرحلة التشغيل والصيانة.

3.1.2 اهمية مستندات المقابلة

ان الدقة في اعداد مستندات التعهد (المخططات والموصفات الفنية والعامه وجداول الكميات) له لتاثير كبير في جودة تنفيذ المشروع وتفاذي المنازعات والمشاكل التي تنجم من جراء عمليات التشييد والتي تسبب اولا تاخرالعمليات البنائية وثانيا زيادة الكلفة الكلية للمشروع. والدقة في اعداد التصاميم والمستندات الملحقة بها تاتي من مصدرين هما :-

اولاً: اساليب اعداد المخططات : فمدى الدقة في اعداد التصاميم وجداول الكميات له تاثير كبير على حصول المنازعات ومطالبات التعويض في مشاريع المباني اضافة الى تاثيره في مشاريع التنفيذ المباشر للمشاريع التي تحوي اكثر من مقابلة ثانوية مع شركات ومقاولين لتنفيذ جزء من اعمال المشروع والتي ربما تكون ذات قيمة مالية كبيرة.

ثانياً: جداول الكميات : والتي يجب ان تكون متكاملة وحاوية على كلمات تطلبه مرحلة التسعير والتنفيذ فجداول الكميات لها اهمية وبعد خاص بالنسبة لتقدير كلفة المطالبات والمنازعات في مشاريع المباني وحيث ان الهدف من اعداد جداول الكميات هو الحصول على كلفة تقريبية (قريبة من الكلفة الحقيقية للمشروع) اضافة الى استعمالها كاساس لحساب السلف الشهرية والاتفاق على كلفة التغييرات وتحليل الكلف.

ان الدقة في وصف الفقرات لمختلف الاعمال والعناصر الانشائية والدقة في اعطاء تحليل معقول لعدد الفقرات يعطي بدون ادنى شك مردود ايجابي كبير في تقدير الكلفة المستهدفة للمشروع بواسطة جداول الكميات حيث ان الجداول الغير دقيقة من ناحية الوصف وتفاصيل فقرات البناء ستعطي نتائج غير حقيقية وان مدى المجازفة والابتعاد عن الكلفة المستهدفة يمكن ان يكون اكبر.

فائدة جداول الكميات ليس فقط للحصول على كلفة قريبة من المستهدفة بل يتعدى ذلك ليجنب المقاول الخسارة وصاحب العمل الخروج عن ميزانية المشروع وعلى مهندسي الكلفة وحساب الكميات تغطية كل ماهو غير متكامل او ناقص في المخططات واصدار جداول كميات ومواصفات جيدة لانها اساس كل العملية التسعيرية في المشروع ،ويجب على واضعي ومحلي الكلفان يراعى الى ان اعمال التشييد لايمكن التكهّن باستقرار كلفتها بسهولة بالنظر لسرعة التغييرات والتذبذب في العوامل المؤثرة فيها مباشرة ، فالفقرات التي نجدها اليوم مهمة يجب ان تظهر بشكل منفصل ومنفرد في جداول الكميات فلربما تصبح ثانوية التأثير في المستقبل والطريقة الصحيحة لاعداد فقرات كل عمل هي اعداد قائمة بالفقرات التي تبدأ بالاهم ثم المهم وحيثما كانت الكلفة لفقرة ما مرتبطة بكميتها يستوجب ان نذكر كيفية حسابها ووحدة حسابها واذا كانت الفقرة لا ترتبط بكمية فانها تحسب جملة.

2.2 مرحلة التعاقد و أهميتها:

تبدأ مرحلة التعاقد اثناء الاعداد للجزء الاخير من مرحلة التصميم الهندسية حيث تكون الرسومات المعمارية والتنفيذية وملحقات مخططات المشروع قد تم اعدادها وذلك تمهيدا لاعمال حصر الكميات ، واختيار المقاول المناسب لتنفيذ المشروع وفي حقيقة الامر تعتبر مرحلة التعاقد بمثابة مشروع صغير بالنسبة للمالك (رب العمل) وتحتاج الى تخطيط جيد ،يتطلب من المهندس استيعاب كافة تفاصيل العقد من امور فنية وغير فنية بدراسة وثائق المناقصة التي اعددها المالك او رب العمل (ومن خلال الاستشاريين) وبعناية ودقة وتقديم التوضيحات او التحفظات ان اقتضى الامر بشأن بعض الامور الغامضة او التي لا

يتعهد المقاول الالتزام بها على ان لا تكون التحفظات متعارضة مع متطلبات اساسية في العقد ومع نواحي قانونية. (ذكرى 2009).

ويمكن تلخيص اهم الخطوات التي تمر بها هذه المرحلة بما يلي:-

1.2.2 تجهيز مستندات المناقصة:-

هي تلك الوثائق والمستندات التي تعطى عادة للمقاولين لدراسة المشروع، ومن ثم تقديم العطاء للمالك (رب العمل) تمهيدا لاختيار المقاول المناسب الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع، وتشمل هذه الوثائق التالي:-

اولاً: متطلبات وشروط المالك : وهو عبارة عن دعوة من مالك المشروع الى المقاولين لدخول المناقصة يوضح فيه :-

1. اسم المناقصة ورقمها وعنوانها والتبويب المدرج في الموازنة.
2. وصف موجز و واضح للمشروع او العقد المطلوب تنفيذه مع بيان الخدمات والسلع المطلوبة.
3. مدة اعلان المناقصة او الدعوة المباشرة.
4. بيان موعد ومكان تقديم العطاءات وفترة النفاذ المطلوبة لها ومكان وموعد بيع مستندات المناقصة.
5. بيان مقدار التامينات الاولية المطلوبة من مقدمي العطاءات.
6. موعد غلق المناقصة.
7. ثمن مستندات المناقصة غير قابل للرد.
8. الموقع الالكتروني لجهة التعاقد، وعنوان البريد الالكتروني للتشكيل الاداري المسؤول عن المناقصات فيه.

ثانياً: عطاء المقاول : هو ذلك الخطاب الموجه من المقاول الى المالك يفيد فيه موافقة الاول على دخول المناقصة بالشروط المذكورة في دعوة المالك ، وانه قد تم دراسة بنود المناقصة المختلفة.

ثالثاً: شكل العقد :يعرف العقد بانه عبارة عن وثيقة اتفاق رسمية نهائية ومكتوبة بين طرفي التعاقد لتنفيذ مشروع هندسي معين وهما صاحب العمل (جهة التعاقد) ويرمز له عادة في العقود الهندسية بالطرف الاول والشركة المنفذة (المقاول) ويرمز له عادة في العقود الهندسية بالطرف الثاني وعلى ذلك فان العقد يوضح فيه حقوق والتزامات كل طرف تجاه الاخر ويحتوي العقد على :

1. اسم كل منهما وبياناته كاملة.
2. اسم الشهود على العقد وعادة ما تكون جهة رسمية ملمة بالنواحي القانونية.
3. اسم المشروع المزمع تنفيذه مع اعطاء نبذة عن محتوياته الاساسية.
4. مدة تنفيذ المشروع، وتكلفته الكلية.
5. اسلوب التعامل المادي بين المالك والمقاول (اسلوب صرف السلف الشهرية والمستحقات).
6. محتويات العقد من رسومات هندسية وشروط فنية وخطابات ضمان وتأمينات وغرامات.
7. اية شروط خاصة مطلوبة من رب العمل.

2.2.2 اختيار المقاول :-

يتم اختيار المقاول عن طريق المناقصة والتي يتم اعلانها في الوسائل العامة عن طريق الاسناد المباشر لتنفيذ المشروع، وهناك العديد من المناقصات من اهمها :

- المناقصات المفتوحة.
- المناقصات المحدودة .
- المناقصات المتعددة.

كما هنالك العديد من الاساليب لهذه المناقصات يجب اعتماد احدها عند تنفيذ مشاريع الموازنة او العقود بمختلف أنواعها لاختيار المقاول :

- المناقصة العامة
- المناقصة المحدودة
- المناقصة بمرحلتين
- الدعوة المباشرة
- اسلوب العطاء الواحد (العرض الوحيد)
- لجان المشتريات

عادة يقوم المالك (رب العمل) بإرسال خطاب رسمي (كتاب الاحالة) عند اختيار المقاول المناسب للمشروع يعلمه بانه قد اختاره لتنفيذ المشروع مع تحديد موعد للتوقيع على وثيقة العقد في صورته النهائية.

3.2.2 توقيع العقد :-

يعني الاتفاق الرسمي النهائي بين المالك والمقاول ، وهو ملزم للطرفين من الناحية القانونية على محتويات العقد وحسب جداول الكميات الخاصة بالمقاول، بحيث يشمل موافقة المقاول على تنفيذ الاعمال الانشائية نظير مبالغ مالية تدفع من قبل المالك، بطريقة معينة وزمن متفق عليه بناء على الشروط التي قد تمت الموافقة عليها و هناك نقاط اساسية يجب ملاحظتها عند التعاقد وهي :-

1. يجب ان تكون جميع بنود العقد مصاغة بأسلوب واضح وسهل وبسيط ولا تحتمل اكثر من معنى .

2. يجب الا يكون هناك تعارض في بنود العقد وان توافق جميع بنود العقد قوانين البلد المراد اقامة المشروع فيه.

3. يجب النص في العقد على كيفية التعامل المادي بين الطرفين وكذلك عند احداث اي تغييرات فنية في احد بنود الاعمال (زيادة او نقص في بنود المشروع) وكيفية التعامل معها من حيث النوعية وزمن تنفيذها وتكلفتها.

4. يجب ان يحتوي العقد على حقوق وواجبات كل طرف بلغة سهلة الفهم.

5. يجب ان يحتوي العقد على غرامات التأخير من حيث كيفية التعامل معها.

6. ضرورة الاشارة الى الوثائق المعتمدة في العقد وتسلسلها او الرجوع اليها عند الاختلاف وحسب تسلسلها المنطقي.

7. سريان الشروط والمواصفات العامة على العقود بالاضافة الى الشروط التي يتضمنها العقد.

8. اعتبار جميع الملاحق والمخططات وكتب الضمان والكتلوجات والمواصفات الفنية جزء من العقد من خلال النص على ذلك في اصل العقد المبرم مع الطرف الاخر.

4.2.2 مسؤوليات المالك (رب العمل) اثناء مرحلة التعاقد :-

تتضمن مسؤوليات رب العمل (المالك) اثناء التعاقد مايلي :-

أ. شرح المطلوب تنفيذه من اعمال هندسية للمقاول وذلك عن طريق الوصف بتقارير فنية او تقديم مخططات المشروع.

ب. الاشتراك في تحمل المسؤولية مع المقاول في حالة تعاقد مباشرة مع موردي المواد للمشروع بحيث يقدم له المالك الاستشارة اللازمة عند وصول المواد الى الموقع من حيث مطابقتها للمواصفات.

ج. يتحمل المالك المستحقات المالية المطلوبة للمقاول طبقا للعقد في مواعيدها ولا يتحمل تبعات تاخير الدفع طبقا لما ينص عليه العقد.

الاهداف الرئيسية للمالك (رب العمل) اثناء مرحلة التعاقد هي :

- الحصول على احسن جودة للمشروع وباقل تكلفة وفي اقل وقت.
- تجنب تحمل المخاطر في حالة حدوثها قدر الامكان.
- الاحتفاظ باخذ قرار اي تغييرات فنية قد تطرا على المشروع اثناء مرحلة التنفيذ.

5.2.2 مسؤوليات المقاول اثناء مرحلة التعاقد :-

تقع على عاتق المقاول المسؤوليات الاتية في العقد :

أ. المقاول هو المسؤول عن سلامة وجودة المشروع خلال مدة تنفيذه ومدة الصيانة المنصوص عليها في العقد ، فاذا حدث خلل اثناء مرحلة الصيانة في تحمل المقاول اصلاح الخلل على نفقته.

ب. المقاول مسؤول عن سلامة الموارد البشرية ودفع اجورهم والتامين عليهم اثناء تواجدهم بموقع العمل.

ج. المقاول مسؤول عن جودة المواد المسلمة اليه لاستعمالها في الفقرات المختلفة للمشروع وطرق الحفاظ عليها وكذلك يكون مسؤولا عن الاعمال التي تم انجازها ولم تسلم بعد الى المالك.

د. يقع على عاتق المقاول القيام بجميع الاعمال المطلوب تنفيذها طبقا للمواصفات والشروط والرسومات الهندسية التي تم التعاقد عليها خلال المدة المحددة للمشروع.

و الاهداف الرئيسية للمقاول اثناء مرحلة التعاقد هي :

- الوصول الى اتفاق مع المالك على تحديد زمن تنفيذ المشروع.
- تحقيق اعلى عائد مادي من خلال تنفيذ المشروع.
- تجنب حدوث المخاطر داخل الموقع قدر الامكان .
- تجنب الوقوع في الشروط الجزائية مثل غرامات التاخير اثناء تنفيذ المشروع.

6.2.2 انواع العقود:

تحتوي العقود على بنود يقوم بموجبها المقاول بتنفيذ الاعمال وكذلك الطريقة التي سوف يستلم بها مستحقاته المالية ، وتختلف العقود الهندسية باختلاف المشاريع من ناحية حجم وزمن المشروع وطريقة دفع المستحقات للمقاول وعموما اعتماد صيغة معينة كاساس للتعاقد يعتمد على كثير من العوامل اهمها :-

- أ. توفر التصاميم ووثائق المناقصة.
- ب. سرعة تنفيذ المشروع المطلوب.
- ج. استراتيجية المشروع و اهميته.
- د. اسلوب التعامل المادي. (خلوصى ٢٠٠٦م.)

اهم انواع الصيغ المتبعة كاساس للاتفاق في العقود الهندسية هي:-

❖ عقد المبلغ المقطوع مع مخططات ومواصفات فنية :

ان طبيعة المشروع والتصاميم الهندسية هما المقياس لتحديد ما اذا كان هذا النوع من العقود هو الملائم ام لا وعليه فان مخططات المشروع يجب ان تكون مكتملة وبذلك تكون الاعمال المطلوب تنفيذها محددة ابتداء ، وصفا كاملا من خلال توفر المخططات والمواصفات وبذلك يتمكن المقاول من حساب الكميات بصورة دقيقة وصحيحة وتسعير المفاولة ، وتحديد مبلغ مقطوع يتم التعاقد عليه ومن محاسن هذه الطريقة بالنسبة لرب العمل هي ان المسؤولية تقع على عاتق المقاول في تقييم حجم الاعمال رغم وضوح ودقة الوثائق اعلاه حيث ان طريقة التسعير غير المتزنناقل خطورة على رب العمل في هذا النوع من العقود ويفضل هذا النوع من العقود عندما تكون الميزانية محددة لرب العمل كونه يعطي مؤشر شبه دقيق على التكلفة الفعلية النهائية للمشروع ما يعني ان عدم حصول تعديلات في المشروع اثناء مرحلة التنفيذ يبقي كلفة المشروع نفسها والتي سيدفعها رب العمل.

من سلبيات هذه الطريقة هي ان المقاول الذي يخطىء في تقدير الكلفة وخاصة اذا كان خطاً كبيراً و رست عليه المناقصة مما يتسبب له في خسائر مالية تعيق تقدم العمل، ومن السلبيات الاخرى ان مطالبات التعويض او تسعير التغييرات التي قد تحصل اثناء التنفيذ تصبح عملية تفاوضية وصعبة على رب العمل وان المقاول قد يقدم اسعار عالية نسبيا لتلك الاعمال بسبب غياب اسعار لفقرات الاعمال في المفاولة ، فعند الحذف يقدم المقاول اسعار منخفضة معللا ذلك بان هناك كلف غير مباشرة يجب عدم حذفها تغطي تكاليف ادارة المشروع وعندما يسعر الاضافات يضيف نسب عالية للتكاليف غير المباشرة ووجود الاخطاء التصميمية سوف يكون مكلف جدا لرب العمل ولذلك يتاخر تنفيذ المشاريع الهندسية في معظم الاحيان باستخدام هذا النوع من التعاقد رغم استكمال مخططات المشروع لانه لا يعطي رب العمل

المرونة في اجراء التعديلات على فقرات المشروع وبذلك يتحمل المقاول معظم المخاطر التي يتعرض لها المشروع ومعالجة هذه السلبيات يكون باعتماد اسلوب مقاولة المبلغ المقطوع (بدون ذرعة او مقايسة للاعمال بعد انجازها) على اساس جداول الكميات التقريبية والتي تكون اساسا لتقييم العمل المنجز لغرض احتساب السلف الشهرية وتسعير التغييرات.

❖ عقد البنود المسعرة :

هو النوع الاكثر شيوعا حيث ان معظم المقاولات الانشائية تكون على اساس تسعير جداول الكميات وتتوفر في هذه الحالة تصاميم تفصيلية كاملة مع المواصفات الفنية للمواد والعمل والشروط العامة والخاصة ولذلك تتوفر معلومات كاملة لغرض تسعير كافة الاعمال وهي الطريقة الاكثر ضمانا لقلّة المشاكل التي تخص تسعير التغييرات وتقييم المطالبات ماليا اثناء التنفيذ ومن اهم محاسن هذه الطريقة ان كافة المقاولين يقومون بتقديم اسعارهم على اساس واحد لحجم الاعمال وكذلك تقليل احتمالات الخطأ.

❖ عقد تسليم المفتاح الجاهز :

يلجا اليها في الحالات المستعجلة او التخصصية جدا وربما الاستراتيجية والتي يتعهد المقاول فيها باعداد التصاميم الكاملة والتنفيذ والصيانة وذلك على اساس متطلبات يضعها رب العمل للمشروع المطلوب تنفيذه ، وهذا الاسلوب يكون ملائما للمشاريع الصناعية او المخازن الخاصة الا انه غير محبذ في قطاع المباني العامة والصحية وما اشبه بسبب صعوبة تحديد المتطلبات والمواصفات بشكل دقيق في المراحل الاولى للمقاولة والتي يتم عادة فيها الاتفاق على الكلفة ، ان طبيعة هذه المقاولات التي يضع تفاصيل تصاميمها المقاول تحتم على رب العمل اعتماد اعلى درجات الدقة والدراسة في وضع اسس التعاقد وخاصة الاتفاق على الامور الفنية التي تكون اساسا لوضع التصاميم التفصيلية.

❖ عقد الكلفة زائدا نسبة ربح :

هذا الاسلوب يستخدم في حالات خاصة حيث يدفع للمقاول الكلف الحقيقية للمواد والعمال والمعدات وغيرها يضاف لها اجور المصاريف العامة غير المباشرة والارباح وتكون الصيغة عادة باحدى الانواع الثلاثة التالية :

أولاً : عقدالكلفة زائداً مبلغ مقطوع كاجور :

يدفع للمقاول التكاليف الفعلية زائدا مبلغمقطوع يتفق عليه ابتداءً وهذه الاجور تبقى ثابتة حتى لو قلت كلفة المشروع او زادت.

ثانياً: عقدالكلفة زائداً نسبة معينة :

يتفق ابتداءً على نسبة مئوية معينة من التكاليف تدفع للمقاول كاجور ومن مساوىء هذا الاسلوب ان المقاول لا يعطي اهمية كافية للانتاجية وقد يبالغ في الكلفة لتزيد تبعا لتلك النسبة المئوية من الربح الذي يعطى له.

ثالثاً : عقد الكلفة المحددة بحد أعلى زائداً نسبة معينة :

يتفق ابتداءً مع المقاول على نسبة مئوية كربح مع تحديد حد أعلى للكلفة وفي حالة تجاوز تلك الكلفة لا يصرف للمقاول اي ربح عن الزيادة الحاصلة وفي بعض الحالات يتم الاتفاق على اعطاء المقاول اكرامية عند تنفيذ العمل بكلفة اقل مما حدد كحد اعلى او تغريمه في حالة تجاوزه الكلفة المحددة للمشروع كما وقد يتفق في بعض الحالات على ان يتحمل المقاول الكلفة بعد ان يتجاوز الكلفة المتفق عليها للمشروع ، ويتم اللجوء الى هذا الاسلوب في الحالات التي تكون فيها التفاصيل غير متوفرة للاعمال المطلوب تنفيذها او (وهذا نادر ايضا) في حالة رغبة رب العمل في تسمية مواد او مقاولين ثانويين معينين. وان هذا الاسلوب يستعمل عادة في ترميم المباني ومن اهم مساوىء هذه الطريقة هي انها تتطلب من رب العمل اشرافا مباشرا ودقيقا على جميع التفاصيل المتعلقة بالعمل بما في ذلك سجلات الحسابات والمخازن واسلوب المشتريات الامر الذي يزيد من كلفة المشروع. كما وان استدرج العروض والاتفاق مع احد المقاولين قد تكون صعبة ، فالمقاول الكفوء ذو الامكانيات الجيدة قد يطلب نسبة عالية بينما ينتج عملا جيدا وبكلفة اقل بينما المقاول الاقل كفاءة قد يطلب نسبة ربح اقل مع مشاكل تنفيذية معروفة، وانه كلما كان المقاول اقل كفاءة كلما زادت الكلفة على رب العمل.

❖ عقد جدول اسعار:

هو اسلوب يتبع في الحالات المستعجلة حيث يتم الاتفاق مع المقاول على جدول باسعار وحدة لفقرات عديدة ومتوقعة التنفيذ في المشروع وتكون هذه الاسعار اساساً لحساب كلفة العمل المنجز او احتساب السلف وفي هذا الاسلوب ايضا يستوجب اعتماد اقصى درجات الدقة في اختيار المقاول المتمرس ذو الخبرة الجيدة لتفادي سوء التخمين للاسعار ومن ثم وقوع المقاول بمشاكل الخسارة وعرقلة تقدم العمل.

ان فكرة الاتفاق على جدول الاسعار يمكن ان تستعمل كذلك كملحق في مقاولات تسليم المفتاح او المبلغ المقطوع لغرض الاستفادة منها في تقييم التغييرات او المطالبات. ان المقاولات قد تعهد الى مقاول رئيسي

واحد لتنفيذ المشروع وقد تجزء في بعض الحالات الى مقاولات عديدة لتنفيذ مشروع واحد وان هذا الاسلوب قد يسبب صعوبة في الاشراف لرب العمل.

ان هذا الاسلوب هو لضمان النوعية في بعض الحالات كان تعهد بعض اجزاء المشروع التخصصية الى مقاولين متخصصين او قلة تلجا الى مثل هذا النوع من التجزء في المشاريع الكبرى. الا ان موضوع النوعية يمكن حله باعتماد اسلوب المقاوله الواحدة ويتم تسمية مقاول ثانوي متخصص .

ان اعتماد اي من الصيغ للعقد يجب ان تتضمن على الاقل النقاط التالية :

- نطاق الاعمال.
- مسؤوليات المهندس.
- مدة تنفيذ المشروع.
- الغرامة التأخيرية.
- طريقة التعامل مع كلف التغييرات المحتملة.
- طريقة التعامل مع الظروف غير المنظورة مثل الحرب الفيضانات، الاضرابات، وغيرها...
- مسؤوليات المقاول ومنها التأخير.
- شروط تخص حالات انتهاء المقاوله باخفاق احد الطرفين.
- شروط الدفع.
- شروط حل المنازعات – التحكيم.
- القانون الذي يخضع له العقد.

3.2 المطالبات في صناعة التشييد:

ان المبدأ الاساسي الذي يبرر المطالبات هو حصول تغيير او اعاقه في برنامج تقدم العمل سببها صاحب العمل ،لان جوهر المقاوله يضمن للمقاول الدفع له مقابل قيامه بالاعمال وعدم تغيير شروط العقد او تحملها للاخطاء التي ربما تظهر في مستندات التعهد ومقابل ذلك فان صاحب العمل يتوقع عند توقيع له للعقد كفاءة وقابلية من المقاول وانجاز للاعمال بموجب المواصفات والخرائط المعدة للمشروع.(كمال 2009م)

6.2.3 تعريف المطالبات Claims

المطالبات هي قيمة يطالب بها المقاول كتعويض عن أعباء إضافية لم تؤخذ في الاعتبار عند توقيع عقد المقاول لمشروع جاري تنفيذه، وحتى يستحق المقاول صرف قيمة هذه المستحقات عليه الالتزام بمجموعة خطوات تبدأ من تاريخ توقيع العقد أو بدء العمل أيهما أسبق وذلك لتدعيم موقفه وإقناع الطرف الآخر بحقه المشروع لصرف القيمة المستحقة أو احتساب الوقت الإضافي عن هذه الأعباء المستجدة.

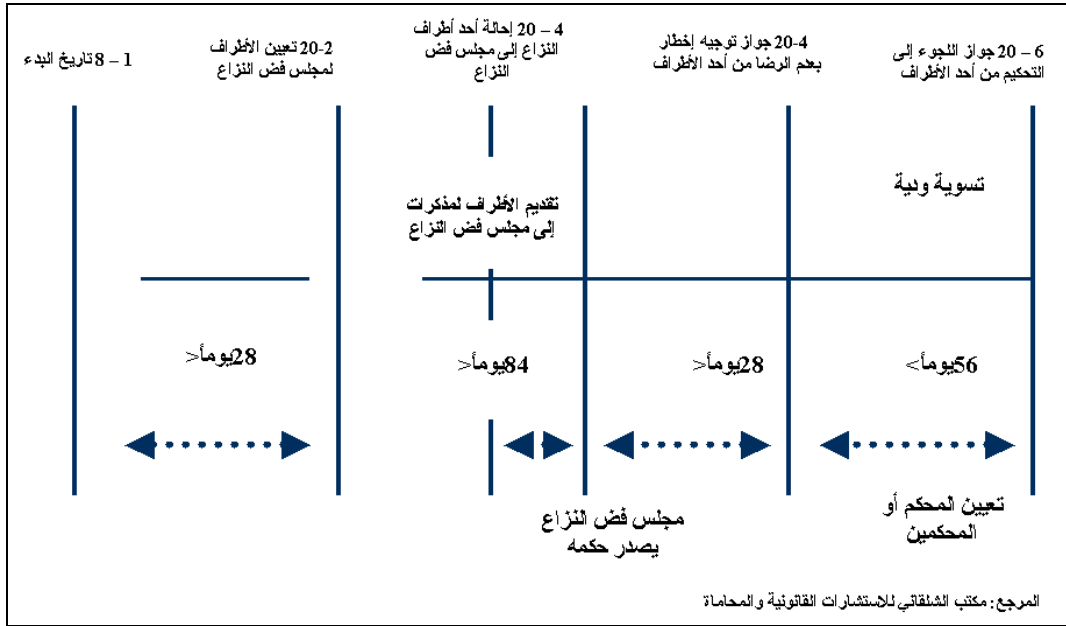
عندما يواجه المقاول أي مسببات لتأخير العمل خارجة عن إرادته تؤدي إلى زيادة زمن المشروع عن البرنامج المعد والمتفق عليه، أو يتعرض لمسببات تؤدي لزيادة في تكاليف المشروع، أو يتلقى أوامر من المالك أو المهندس تؤدي إلى ما سبق ذكره.

ففي هذه الأحوال يجب على المقاول الاستعداد لعمل مطالبته وعرضها على المهندس (ممثل المالك) وتعزيزها بكل المعلومات التي تؤكد صحتها والنواحي المالية لها والمستندات المؤيدة لكل حدث والحسابات التي توضح للمهندس ما تكبده المقاول من تكاليف زائدة عن المخطط حتى يقوم المهندس بدراستها وتحديد أحقية المقاول لها أو تحول إلى التحكيم في حالة فشل المهندس في الحل.

وقد يغالي المهندس أو المالك في طلب المستندات الدالة على التكلفة الزائدة فيقوم بطلب فواتير الشراء وكشوف العمالة اليومية المستخدمة في الموقع ومعدلات الإنتاج وإنتاجية المعدات وكشوف مرتبات العاملين وبدلات الانتقال وتكاليف الإعاشة وكشوف أجور وغيرها من المستندات.

وفي حالة عدم توافر كل هذه المستندات مع المطالبة حال تقديمها ومحاولة الحصول عليها قبل مناقشتها فلا شك أن هذا يكون مؤثراً على الوقت وكذلك على مدى قانونيتها.

وبعض الشروط العامة للتعاقد مثل الفيديك وشروط البنك الدولي تلزم المقاول بمجرد حدوث الحدث المؤثر على وقته أو تكلفته بإرسال خطاب للمهندس مع صورة منه للمالك يوضح نيته في الحصول على التعويض اللازم على أن يلحق بعد ذلك بالدراسة الوافية للمطالبات وكذلك المستندات الدالة عليها. (أنظر الشكل 1).



شكل (1): نموذج لتسلسل وقائع النزاع المبينة في البند 20 - شروط عقد FIDIC (1999)

ويمكن تلخيص الظروف التي يمكن أن يطالب فيها بالتعويضات في الآتي

- قبل ترسية العطاء (Before Contract Award)
- في مرحلة إدارة العطاء التنفيذ (During Contract Administration)
- في حالة إنهاء أو فسخ العقد (Due to Contract Termination / Breach)

2.3.2 مراحل تقديم المطالبات

اولاً: المرحلة الأولى (مرحلة ما قبل ترسية العطاء) :

- قد ينشأ خلاف بين المقاول والمالك في مرحلة ما قبل أن يتم التعاقد بينهما نتيجة العوامل التالية:
- في حالة تأكد المقاول من رفض المالك للعطاء بدون إبداء أسباب موضوعية (قبول عطاء آخر لوجود علاقة بين المالك ومقدم العطاء)
- وجود خطأ غير مقصود في حسابات المقاول المقدمة في العرض مما أثر على ارتفاع السعر (الخطأ قابل للتعديل)

- وجود خطأ في أي مستند من المستندات المقدمة للمقاول وتأكدته أن هذا الخطأ لم يرد في المستندات المقدمة لأي مقاول آخر مما تسبب في تغيير السعر، وبتصحيح هذا المستند يصبح سعر المقاول هو المؤهل للفوز في العطاء.

ثانياً: المرحلة الثانية (مرحلة تنفيذ وإدارة المشروع) :

تعقب هذه المرحلة التعاقد بين المالك والمقاول على تنفيذ الأعمال ضمن شروط العقد المتفق عليها بينهما وحيث أن كل عقود المقاولات تعطي الحق للمالك أو مهندس له عمل تعديلات في الأعمال نتيجة لأي ظرف قد يصادف العمل، وهذا الحق يعطي له مادة خاصة من مواد العقد تسمى مادة التغييرات (Variations, Item 13 FIDIC 1999) وهذه التغييرات غالباً ما يكون لها تأثير على خطة العمل بالنسبة للمقاول من وقت وتكلفة كما أنها أحياناً تكون إجبارية وأحياناً أخرى اختيارية نتيجة لبعض التغييرات في قوانين الدولة أو وجود خطأ في بعض المستندات أو رغبة المالك في إضافة جديد للمشروع أو حذف جزء من المشروع ، وغالباً تكون التغييرات فيتعديل أو استبدال تصميم بعض عناصر المشروع مما يؤدي إلى زيادة في الكميات أو تغيير في طبيعة الأعمال أو تكلفة الأعمال والتي تنشأ نتيجة أوامر أو طلبات المالك بتغيير طبيعة بعض الأعمال أو طريقة تنفيذها أو طلب تغيير طريقة وتسلسل تنفيذ الأعمال مما يؤثر على زمن المشروع.

على الرغم من أن شروط التعاقد تعطي الحق للمهندس في إعطاء أوامر التغيير إلا أن المقاول لا يستطيع تنفيذ هذه الأوامر إلا إذا صدرت كتابياً ، و يمكن أيضاً إعطاء أمر شفوي من الاستشاري بالتعديل أو التغيير ثم يلحق بعد ذلك بأمر كتابي سواء قبل أو بعد بداية تنفيذ العمل به ، كما يمكن للمقاول يؤكد كتابياً أي أمر شفوي أعطاه المهندس والمهندس لا يعارض هذا التأكيد، كما أن الشروط غالباً ما تعطي للمقاول الحق في إثبات حقه في المطالبة بتأثير أوامر التغيير عليه وهذا إما بإعلام المالك أو الاستشاري بنيته للمطالبة بمجرد حدوث التغيير أو إعطاء فترات زمنية محددة يحق فيها تقديم المطالبة وعدم اتفاق المالك والمقاول على قيمة التعويضات الناتجة عن هذه التغييرات فتنشأ نتيجة لذلك المطالبات والتي يمكن تصنيفها بالأنواع الرئيسية التالية:

- تغييرات في طبيعة أعمال العقد .
- الآثار المترتبة على التغيير.
- جودة وضمان التنفيذ.
- النوايا السيئة.

1) المطالبات الناتجة عن التغييرات:

عندما يطلب من المقاول أن يقوم بتنفيذ أية أعمال قد يشعر المقاول فيها أنها لم تطلب منه في العقد أو أنها لا تتفق وطبيعة الأعمال المتعاقد عليها وخاصة أن هذه التغييرات يعقبها زيادة في التكلفة وزمن التنفيذ يلجأ المقاول لطلب تعديل في العقد.

ويمكن تقسيم أنواع التغييرات في عقود الإنشاءات إلى الأنواع التالية:

• التغييرات بالأمر المباشر:

وفي هذا النوع يطلب المالك أو المهندس الذي يمثله من المقاول عمل تغييرات محددة لأعمال منصوص عليها في العقد (سواء في المواصفات أو التصميم)، وتكون هذه الأوامر إما شفوية أو كتابياً مع التأكيد كتابياً في مرحلة لاحقة على الأوامر الشفوية.

• التغييرات الغير مباشرة :

هذا النوع من التغييرات لا تصدر لها أوامر مباشرة من المالك أو المهندس أو ممثله ولكن تصدر الأوامر بالتعديلات أو تغييرات أخرى في العمل تؤدي إلى حدوث تغيير في جزء آخر من الأعمال سواء في الوقت المخطط له أو حجمه أو كيفية إنجازه ، مثل:

- اختلاف ظروف الموقع.
- رفض اعتماد البدائل المماثلة.
- عدم تزويد المقاول بكافة المعلومات عن المشروع.
- تغيير نظام الدفعات أو التأخر في الدفعات المالية.

• التغييرات الجذرية :

تعتبر التغييرات سواء المباشرة منها أو الغير مباشرة تغييرات جذرية عندما يكون حجم هذه التغييرات كبير بحيث تغير طبيعة أعمال المشروع وعليه يصبح العقد الأصلي لا يصلح لتغطية هذه الأعمال. ومن الأمثلة على هذه التغييرات تغيير في موقع المشروع أو زيادة غير طبيعية (أكثر مما هو متفق عليه في العقد) في بنود العقد. وفي هذه الحالة على المقاول أن يثبت الضرر الواقع عليه سواء من ناحية التكلفة أو زيادة الوقت وما يترتب عليه.

(2) المطالبات المترتبة على التغيير :

كثيراً ما تكون التغييرات سواء المباشرة منها أو الغير مباشرة لها تأثيرات جانبية على باقي أعمال المشروع التي لم يطلب عمل تغييرات فيها. وتكون هذه التأثيرات سواء في مجال تكلفة هذه الأعمال أو تأخر تنفيذها أو تأثر إنتاجية العمالة وكفاءتها. ويمكن تقسيم الآثار المترتبة على التغيير لثلاثة أنواع رئيسية:

- التأخير.
- الإسراع في العمل.
- إعاقة العمل.

أولاً: التأخير:

وهو أكثر المطالبات شيوعاً في مشاريع التشييد ولكن أصعبها في إثبات حدوثها وأثرها على تنفيذ المشروع. وقد ينشأ التأخير نتيجة تصرفات المالك أو المهندس أو مقاولي الباطن أو الموردين المعينين من قبل المالك علاوة على التغييرات في الأعمال كما ذكر آنفاً. وقد يكون هذا التأخير مسموحاً به من قبل المالك بحيث يتم الموافقة للمقاول على تمديد مدة العمل في المشروع وفي أحياناً أخرى يتم تعويض المقاول على هذا التأخير علاوة على تمديد مدة العمل في المشروع. وفيما يلي عرضاً للحالات التي يتم السماح بها للمقاول بالتأخير والتعويض.

- تأخير مسموح به:

- عدم تسليم الموقع للمقاول في الوقت المحدد للتعاقد
- عدم توفير المرافق المتفق عليها في العقد (كهرباء، ماء صرف – الخ)
- وجود آثار أو أشياء لها قيمة ثمينة في الموقع وتؤثر على استمرار العمل
- عدم استلام مناسيب الموقع.
- عدم استلام المهندس لبعض الأعمال بدون مبرر
- تأخير بسبب مقاولي الباطن المعينين أو الموردين المعينين من قبل المالك
- عدم تسليم الرسومات في المواعيد المحددة للمقاول
- عدم الرد على استفسارات المقاول (تعتمد أعمال أخرى على هذه الاستفسارات)

- تأخير قابل للتعويض:
- تعليق الأعمال من قبل المالك
- فشل المالك في تزويد المقاول بمعلومات أساسية عن للمشروع
- عدم إصدار المالك أمر مباشرة العمل في الوقت المحدد
- عدم التزام المالك باعتماد العينات في الوقت المحدد
- التأخير في اعتماد التغييرات وأوامر التغيير
- التأخير في فحص الأعمال المنجزة
- عدم حصول المالك على الأذونات الخاصة بالمشروع
- تأخر المالك في تزويد المقاول بالأجهزة والمعدات المطلوبة
- تأخير بسبب التغييرات

ثانياً: الإسراع في العمل:

عندما يطلب المالك من المقاول الانتهاء من الأعمال قبل موعد تسليم المشروع حسب العقد لظروف قاهرة أو أمر مباشر بهدف استغلال المشروع من قبل المالك أو عندما يطلب المالك من المقاول الإسراع في العمل لتعويض تأخره في بعض الأعمال المبررة يقوم المقاول بتشغيل فرق إضافية أو يمدد وقت العمل الإضافي في المشروع والذي على أثره يتحمل المقاول تكلفة إضافية.

ثالثاً: إعاقة العمل:

تحدث عندما يقوم المالك أو المهندس بتعليق بعض الأعمال أو إيقاف العمل جزئياً أو كلياً وهذا التعليق ليس مرتبطاً بسبب سوء مصنعية الأعمال أو أخطاء من المقاول أو بسبب أحوال جوية. أيضاً كثرة الأوامر التغييرية في الأعمال والتصميم والتي تؤدي لإعاقة العمل تؤدي لأن يقوم المقاول بعمل مطالبة بالتعويض نتيجة هذه الإعاقات.

3) المطالبات المتعلقة بجودة وضمان التنفيذ:

في هذا النوع من المطالبات يطالب المالك المقاول بالتعويضات نتيجة:

- سوء مصنعية الأعمال المنفذة من قبل المقاول.
- عيوب في المواد المستخدمة .

- تكون المطالبة في مرحلتين حسب طبيعة العيوب خلال تنفيذ الأعمال المختلفة للمشروع وقبل الاستلام النهائي للمشروع أو إصلاح الأضرار وهذه المرحلتين:
- مرحلة إدارة العقد: يطلب من المقاول إعادة الأعمال على حسابه
- مرحلة ما بعد فترة الصيانة: ويطلب من المقاول تعويض المالك عن الضرر
- انهيار المنشأ أو المشروع
- نتيجة عيوب في المصنعية من قبل المقاول
- نتيجة عيوب في المواد المستخدمة من قبل المقاول أو موردي المواد
- خطأ في التصميم سواء من قبل المقاول إذا كان مكلفاً بأعمال التصميم أو الاستشاري

4) المطالبات المتعلقة بالنوايا السيئة:

تتعلق هذه المطالبات بالنوايا غير الحسنة التي قد يبديها المقاول أو المالك والمتمثلة في أعمال تنطوي على النصب والخداع ومن أمثلتها:

- الشهادات الصادرة من المقاول بأن الأعمال تمت حسب العقد والمواصفات
- إظهار تكاليف غير حقيقية في عقود التكلفة مضافاً إليها نسبة ربح
- حجز المالك لدفعات المقاول بدون سبب مبرر
- عمل تعديلات وتغييرات تعجيزية بدون تعويض المقاول

ثالثاً: المرحلة الثالثة (المطالبات في حالة إنهاء العقد) :

إنهاء العقد قد يحدث نتيجة لأسباب خاصة بالمقاول أو نتيجة لأسباب خاصة بالمالك وفي كل حالة من هذه الحالات يمكن للمقاول المطالبة بمستحققاته.

ويكون المالك متسبب في إنهاء العقد في الحالات الآتية:

- عدم صرف المستخلصات في المواعيد المحددة في العقد
- الاعتراض على إعطاء موافقات على أشياء ضرورية في العمل
- إفلاس المالك أو حل الشركة المالكة
- إعطاء تعليمات غير واضحة للمقاول يصعب تنفيذها
- إلغاء جزء أساسي من المشروع مما يؤثر على سعر المقاول

في مثل هذه الحالات من حق المقاول طلب إنهاء العقد والمطالبة بقيمة أي أعمال نفذت قبل تاريخ الإنهاء بالقيمة المتفق عليها في التعاقد مضافاً إليها قيمة أي أعمال أو تجهيزات في الموقع أنشأت لخدمة الأعمال التي لم تنفذ بعد و كذلك المواد التي قام المقاول بتشيوبها في الموقع أو ثبتت توريدها فعلاً للأعمال السابقة والتي كان مفروض تنفيذها وأي تكلفة ناتجة عن نقل المقاول لمعدات معينة للعمل في الموقع لتلك الأعمال وكذلك إعادة نقلها من الموقع وتكلفة العمالة التي قام المقاول بإحضارها للموقع، كما يمكن للمقاول المطالبة بالربح المتوقع وكذلك المصاريف الإدارية المحملة على الأعمال التي لم تنفذ.

أما في حالة ان يكون المقاول متسبباً في هذه الأخطاء، فلا يحق له المطالبة إلا بمستحقاته نظير الأعمال التي قام بتنفيذها فعلاً ومن حق المالك مطالبته بزيادة الأسعار التي سيتكبدها نتيجة إسناد الأعمال لمقاول آخر.

ويكون للمالك الحق في إنهاء العقد في الحالات التالية:

- فشل المقاول في إحضار العمالة المدربة أو استخدام موارد رديئة في العمل
- إهمال متعمد وتقصير في اتباع الأنظمة والقوانين واللوائح
- عدم الالتزام بشروط العقد
- الرشوة

3.3.2 أسباب المطالبات:

عندما نقوم بتحليل أسباب المطالبات في مشاريع التشييد يجب أن نأخذ في الاعتبار أمرين أساسيين وهما أصل المشكلة وطريقة تعامل الأطراف مع المشكلة والتي أدت إلى مطالبة ، وفيما يلي نستعرض بعض الأسباب الرئيسية التي تؤدي لحدوث مطالبات. (كمال 2009م)

(5) العطاء

قد يكون العطاء نفسه مصدر المشاكل التي تؤدي فيما بعد لنزاعات ومن ثم مطالبات ومن الأمور التي تسبب هذه المشاكل:

- وثائق العطاء : وتحدث المطالبات فيها نتيجة
- بنود غامضة أو فضفاضة
- عبارات وارشادات متناقضة
- أعمال محذوفة
- الالتزام في كود البناء

- وقت التنفيذ غير كاف
- متطلبات تنفيذ غير مناسبة

ومن الأمثلة على بعض عبارات ومصطلحات وثائق العقد والتي تؤدي إلى اختلاف نتيجة تفسيرها:

- أو ما يكافئه
- مصنعية جيدة
- في وقت مناسب
- كما يراه المهندس
- كما يلزم لتنفيذ الأعمال

- وجود أكثر من عقد مقاول رئيسي للمشروع:

تعدد عقود المقاولين الرئيسيين لتنفيذ أعمال مختلفة ضمن نطاق المشروع تؤدي إلى مشاكل بين المقاولين نتيجة عدم تنسيق الأعمال وتكاملها بحيث يؤدي تأخير أي مقاول لتأخير الآخرين ومن ثم تعثر المشروع.

(6) طريقة التصميم والتشييد المتزامنة:

في هذا النوع من العقود يتم المباشرة بتنفيذ أجزاء المشروع التي تم تجهيز التصميم لها على أن تستكمل باقي أعمال التصميم بالتزامن مع مرحلة الإنشاء وبالتالي يتم إنجاز المشروع في وقت أقصر مما لو تم إنهاء أعمال التصميم بالكامل و من ثم البدء في مرحلة الإنشاء ، حيث تكمن المشكلة من غموض و عدم وضوح طبيعة المشروع الكلية بسبب عدم اكتمال التصميم و الرسومات و بالتالي عدم وضوح زمن الانتهاء من الاعمال.

(7) أخطاء تصميمية:

هي من الأسباب الرئيسية التي تؤدي لخلاف بين المالك والمقاول والتي تحدث نتيجة ضعف المصمم أو نقص في التنسيق بين فرق التصميم للأعمال المختلفة في المشروع علاوة على عدم مراجعة التصميم والمخططات بشكل كاف قبل طرح العطاء.

(8) إدارة العقد:

قد تتسبب طريقة إدارة العقد في حدوث العديد من المطالبات وخاصة في عدم توفر الأجواء الجيدة أو النوايا الحسنة للتعامل مع التغييرات أو المشاكل ومن الأمور التي قد تسبب مطالبات:

- الخرائط التفصيلية
- الفحوصات
- طلب معلومات توضيحية أو إضافية
- طلب معلومات إضافية عن التصميم والرسومات
- اعتماد الأوامر التغييرية
- اعتماد البدائل
- قائمة التشبيك

(9) الفحوصات الأولية:

عدم الدقة في تزويد المقاول بالقياسات الخاصة بموقع المشروع قبل بدء العمل أو فحوصات التربة أو إذا ما كان موقع المشروع قد استخدم سابقاً كمكب للنفايات سواء العادية أو الخطرة كل ذلك يؤدي إلى إمكانية حدوث خلاف بين المالك والمقاول.

(10) مشاكل مرتبطة بالمقاول

ترتبط هذه المشاكل بطبيعة المقاول وإدارته للمشروع في مختلف مراحلها والتي قد تؤدي لحدوث خلاف مع المالك ومن أمثلة هذه المشاكل:

- أخطاء في تسعير العطاء
- عدم زيارة موقع المشروع
- عدم مراجعة المخططات قبل تقديم العطاء
- أخطاء في فهم طبيعة المشروع
- عدم خبرة طاقم المشروع
- التخطيط والجدولة الغير جيدة
- توزيع التكاليف وجدولتها
- عدم الخبرة في طبيعة أعمال المشروع
- عدم وجود تجارب سابقة مع المالك

- مصنعية سيئة
- طاقم المشروع غير كاف
- أعطال في المعدات
- نقص في تمويل أعمال المشروع
- مشاكل المقاولين الفرعيين
- التأخير في إجراءات الشراء
- العلاقات السيئة بين العمال

(11) مشاكل مرتبطة بالمالك

قد تحدث هذه المشاكل نتيجة عدم قدرة المالك على الحصول على التراخيص والأذونات اللازمة في الوقت المحدد لبدء المشروع أو نتيجة عدم مقدرة المالك في إزالة المنشأة القائمة. كما تسبب التغييرات المتكررة والتأخير في إصدار أمر المباشرة وتدخّل المالك في أعمال التنفيذ في حدوث نزاع مع المقاول.

I. ظروف وطبيعة المشروع:

لكل مشروع طبيعته وظروفه الخاصة فيه ومن الأمور التي تسبب حدوث مطالبات نتيجة هذه

الظروف:

- ظروف ما تحت سطح التربة غير معروفة
- مكان المشروع (بعده عن الخدمات)
- المشروع في مكان مكتظ من المدينة
- الحفر الاستكشافية غير كافية
- وجود عوائق (شبكة الخدمات الأرضية)
- منسوب المياه
- المشروع ضخم ومعقد
- جدول زمني غير ممكن تطبيقه

II. عوامل قهرية (Outside Forces):

من الأمور التي تؤدي إلى خلافات بين المالك والمقاول نتيجة اختلاف فهم كل منهما لأثر هذه الأمور
العوامل التالية:

- الحريق
- الفيضانات
- الظروف الجوية السيئة (غير العادية)
- التخريب المتعمد
- الحجر الصحي على منطقة المشروع
- الظروف السياسية

4.3.2 تكلفة المطالبات :

إن الهدف الرئيسي من تقدير تكلفة المطالبات التي يقدمها المقاول هو تزويد صاحب العمل بتفصيل
دقيق عن التكلفة الإضافية المترتبة على التغيير والتي تساعد في فهم طبيعة التغيير وما ترتب عليها
وبالتالي تصبح أساس جيد للمفاوضات، هذا وتنقسم طرق تسعير المطالبات للطرق التالية :

- التسعير المسبق:
الذي يتم بموجبه الاتفاق على تكلفة المطالبة قبل البدء في تنفيذ التغييرات أو الإضافات وبالتالي تمكن
صاحب العمل مسبقاً من معرفة التكاليف الكلية للتغيير وبحيث يتحمل المقاول في مرحلة التنفيذ أية زيادة
عن التقديرات الأولية.

- التسعير ما بعد التغيير:
التي يقدم المقاول من خلالها التكلفة المترتبة على التغيير بعد الإنتهاء من الأعمال أو في حالة عدم
الإتفاق مع صاحب العمل على سعر خلال التغيير وذلك لطبيعة التغييرات والتي يصعب حصرها بصورة
مسبقة أو تقديرها بشكل دقيق خلال مراحل التغيير.

- التسعير حسب تكلفة الوحدة:
التي يعتمد في تقدير تكلفة المطالبات فيها على مستندات وفواتير تظهر الأعمال الحقيقية مقدرة بنظام
الوحدة أو الساعة سواء للمعدات أو طواقم العمل المختلفة.

هذا ومن الواضح أن الطريقة المفضلة لأصحاب العمل هي الطريقة الأولى لما فيها من إزاحة للمخاطر وتحميلها للمقاول بصورة مسبقة علاوة على إعطاء صاحب العمل الفرصة للتفاوض والحصول على عرض أفضل في تقدير التكلفة بدلاً من الخوض في نزاع حول تقدير كمية التغييرات وطبيعة التكلفة المرتبطة بها سواء أثناء العمل أبو بعد إنتهائه. هذا ويميل كثير من المقاولين لإتباع الطريقة الثانية لما توفر للمقاول من فرص تمكنه من إستغلال ظروف العمل لصالحه وبالتالي تحويل جميع المخاطر المترتبة على زيادة التكلفة مضافة إليها نسب عالية من هامش الربح والتكلفة الإدارية على صاحب العمل.

❖ أنواع التكلفة المرتبطة بالمطالبات :

من أهم الوسائل التي تسهل عملية التعامل مع المطالبات سواء في إثباتها أو الإعداد لها النظام المحاسبي الذي يتبعه المقاول في إدارة تكاليف المشروع. وفي مشاريع التشييد تقسم أنواع التكلفة المرتبطة بالمطالبات إلى ثلاثة أنواع :

- تكاليف مباشرة: وهي التكاليف المرتبطة مباشرة بالتغيير سواء التغييرات المباشرة أو الغير مباشرة والمتعلقة بموقع المشروع.
- تكاليف غير مباشرة: هي تكاليف إضافية (منطقية) لتغطية التكاليف الإدارية وكذلك هامش الربح وعادة ما تضاف كنسبة على التكاليف المباشرة.
- تكلفة ناتجة عن اثر الضرر: هي التكاليف التي ترتبط بهذا التغيير من تكلفة ووقت إضافيين مثل : الإضرابات ، أو تأخير زمن المشروع ، أو ارتفاع الاسعار.

❖ طرق تقدير وتحليل التكلفة المرتبطة بالمطالبات

تستخدم العديد من الطرق لتقدير التكلفة المباشرة للأعمال التغييرية سواء في مرحلة ما قبل البدء بالتنفيذ أو بعد تنفيذ الأعمال التغييرية ، عادة ما تنشأ خلافات حول هذه الطرق في حالة عدم الاتفاق المسبق على طريقة إحتساب التكاليف ونذكر من هذه الطرق:

● سعر الوحدة:

عادة ما تستخدم بنود مشابهة في جداول الكميات لتقدير التكلفة بناء على الكميات الإضافية أو التغييرية وهي من أسهل الطرق لتقدير التكاليف.

• طريقة التكاليف الفعلية:

في حالة عدم وجود بنود في جداول الكميات يمكن الاستناد إليها لتقدير التكلفة يقوم المقاول باحتساب التكاليف بناء على مشاريع سابقة وبنود تم تنفيذها في مشاريع سابقة وموثوقة بطريقة يسهل تتبع بنود التكلفة المختلفة فيها.

• طريقة التكاليف المنطقية:

تعتمد هذه الطريقة على احتساب تكلفة الأعمال بالقياس على أعمال مشابهة تم تنفيذها من قبل مقاولين آخرين أو أصحاب خبرة ضمن وضع تنافسي وبيئة عمل صحية مشابهة بحيث تكون هذه التكاليف منطقية ومقبولة للطرفين. وعادة تحتسب التكلفة بإضافة نسبة ربح معقولة إضافة للتكاليف الفعلية التي تحملها المقاول .

• طريقة التكاليف الكلية:

في هذه الطريقة يقوم المقاول باحتساب التكلفة الكلية للمطالبة بخصم التكاليف الفعلية للأعمال الإضافية أو التغييرية من التكاليف التقديرية للأعمال في حالة عدم حدوث التغيير ثم يقوم بإضافة هامش ربح كنسبة على تكلفة الأعمال الإضافية.

• طريقة التكاليف الكلية المعدلة:

لتجنب بعض مساوئ طريقة التكلفة الكلية كما ورد أعلاه فقد تم تعديل هذه الطريقة بخصم جميع التكاليف الإضافية والتي تعزي إلى إهمال أو أخطاء المقاول أو سوء تقدير التكلفة الأصلية أو عدم إنصاف قيمة التكلفة الأصلية وبالتالي تصبح التكاليف كالتالي:

قيمة التكاليف الكلية المعدلة = التكلفة الفعلية – التكلفة حسب العقد – أخطاء المقاول + هامش ربح معقول.

• طريقة التقديرات الهندسية:

تقدر التكاليف بهذه الطريقة بواسطة طرف ثالث خبير في نفس مجال الأعمال سواء التغييرية أو الإضافية (المطالب بها) وتتبع أهمية هذه الطريقة من كون الخبير محايداً وبالتالي تقديره للتكاليف يعتمد على دراسة السوق وما هو منصف للأطراف قيد الخلاف.