

العقود الهندسية (المقاولات)

عقد المقاوله:-

عقد المقاوله هي اتفاقية بين طرفين هما المالك والمقاول يتعهد فيها المقاول بانجاز عمل معين الى المالك مقابل تعهد المالك بدفع الاجور على شكل دفعات شهرية الى المقاول حسب نسبة انجاز العمل. وهذا العقد يحكم العلاقة بين الطرفين ويحدد الحقوق والواجبات لكل طرف كما يحدد الشروط الجزائية في حالة خرق أحد الطرفين لتعهدة.

المراحل التي تسبق التعاقد الهندسي:-

1	مرحلة دراسة جدوى المشروع
2	مرحلة التصميم الابتدائي
3	مرحلة التصميم النهائي وهي اعداد مستندات العطاء
4	مرحلة المناقصة وهي اعلان المقاوله
5	مرحلة التقديم بالعطاء وهي تحديد سعرة المقاوله من المقاول

مستندات العقد الهندسي (عقد المقاوله):-

1	الشروط القانونية والمالية
2	الشروط الفنية (مواصفات الاعمال)
3	الخرائط والمخططات التفصيلية
4	جداول كميات مسعر
5	برنامج العمل وأسلوب التنفيذ
6	مستندات أصولية تتعلق بتسجيل المقاول وشهادة التصنيف
7	أشعار بالتأمينات الأولية

س/ ما الفرق بين : المقابلة ؛ العطاء ؛ المزاد و المناقصة ؟

الجواب

المقابلة :- هي اتفاقية بين المالك والمقاول

العطاء :- هي العروض المقدمة فى المزاد أو المناقصة

المزاد :- هي منافسة سعرية بين مشتريين لتقديم أعلى سعر وترسى المزايده على صاحب العطاء الاكثر سعرا

المناقصة :- هي منافسة سعرية بين بائعين لتقديم أقل سعر وترسى المناقصة على صاحب العطاء الاقل سعر ماليا والاكثر عطاءا فنيا

انواع عقود المقاولات

عقود ذات الصيغة الخاصة

عقد تسليم مفتاح
هذه العقود تشبه العقود المبلغ المقطوع في حالة عدم تتوفر مخططات ولا جداول كميات في المشاريع القياسية مثل الدور السكنية

عقد مساهمة او الاتحاد
وفيها تساهم او تتحد أكثر من شركة او مقول في تنفيذ المشروع

عقد التصميم والتنفيذ
وفيها يقوم المقاول بتصميم وتنفيذ المشروع

العقود المتوازية
وفيها يتم احالة المشروع بسبب كبر حجم العمل الى اكثر من شركة او مقاول بشكل متوازي حيث يغيب هنا مبدأ المقاول العام أو المقاول الرئيسي

عقود التفاوض او عقود الكلفة زائد **Cost Plus** يتفاوض حول ربح المقاول

عقد الكلفة + الربح كنسبة من الكلفة

عقد الكلفة + الربح كمبلغ ثابت

عقد الكلفة + الربح كمبلغ ثابت + نسبة من مبلغ التوفير بالكلفة

عقد الكلفة + الربح كمبلغ ثابت + حافز التوفير بالوقت

عقد الكلفة + الربح كبلغ ثابت مع تحديد اقصى قيمة للكلفة

عقود التناضس او عقود السعر الثابت **Fixed Price** وفيها يتنافس المقاوليين على مبلغ ثابت

عقد سعر الوحد
في حالة توفر جدول الكميات والمخططات والمواصفات

عقد المبلغ الاجمالي
في حالة توفر فقط المخططات وعدم توفر جدول الكميات

عقد جدول الاسعار
في حالة عدم توفر جدول الكميات والمخططات والمواصفات

انواع المناقصات

طرق احالة المقاوله

الاسناد المباشر

احالة مقاوله الى مقاول واحد بدون مناقصة اذا كان المقاول يتميز بخبرات خاصة او انه احد مؤسسات المالك (الدولة)

المناقصة التعددية

احالة عدد من المقاولات المتشابهة في الشروط والاسعار لنفس المقاول اذا اثبت جدارة في انجاز مقاوله سابقة

المناقصة المحدودة

دعوة خاصة لعدد محدود من المقاوليين

المناقصة المفتوحة

دعوة عامة لجميع المقاوليين دون استثناء لتقديم عروضهم للمقاوله بعد الاعلان عن المناقصة في وسائل الاعلام المختلفة

أساليب تنفيذ المشاريع

المسؤول عن تنفيذ المشروع

أسلوب الإدارة الانشائية

المسؤول عن التنفيذ هو مدير المشروع قد يكون مهندس او شخص له خبرة في مجال العمل يعين من قبل المالك لنيابه عنه في موقع العمل

أسلوب المقاول العام

المسؤول عن التنفيذ هو المقاول الرئيسي او العام يتم اختياره من قبل المالك وقد يكون هناك مقاوليين ثانويين لتنفيذ بعض فقرات العمل يتم اختيارهم من قبل المقاول العام بعد موافقة المالك

أسلوب التنفيذ المباشر

المسؤول عن التنفيذ هو المالك بشكل مباشر في حالة امتلاكه الأيدي العاملة و المعدات

أسلوب التنفيذ امانة

المسؤول عن التنفيذ لجنة تشكل من قبل المالك من ثلاثة اعضاء كحد ادنى من ضمنهم مهندس ومحاسب حيث تقوم اللجنة بشراء المواد الأولية واستئجار الأيدي العاملة والمكانن والمعدات اللازمة لإنجاز العمل