

أولاً: الوثائق الحقوقية:

A - العقد الأصلي (دفتر الشروط الخاصة):

تتضمن هذه الوثيقة الحقوقية الأمور التالية:

1. إسمي الطرفين المتعاقدين وتاريخ تعاقدهما.
2. محل العقد: وهو التزام المتعهد بالقيام بأعمال المشروع ومن أحكام العقد ويسمى فيه المشروع بالاسم الكامل المعطى له المدون على جميع وثائق العقد.
3. المبلغ الاسمي للعقد: وهو المبلغ المحدد بالاستناد إلى الكميات المقدرة في جدول الكميات وبالاستناد إلى جدول الأسعار (مع نسبة التنزيل أو الضم إن وجدا) على أن يُدفع للمتعهد استحقاقه بالاستناد إلى كمية الأعمال المنفذة فعلاً مقيسة وفق جداول الكميات والمواصفات.

4. مدة العمل: وتعين بالأيام والأسابيع أو الشهور مقيسة بالتقويم.

5. جزاء التأخير (غرامات التأخير):

وهو المبلغ الذي يترتب على المتعهد في حال عدم إنجاز المشروع في المدة المحددة له وهي لا تقل عن 01% (واحد بالألف) باليوم من القيمة الإجمالية للتعهد ولا تزيد عن 20 % من القيمة الاجمالية للتعهد.

6. التأمينات النهائية:

عندما تطرح الادارة (الجهة المالكة) مناقصة لتنفيذ مشروع فإنها تضع شرطاً لدخول المسابقة وهو دفع مبلغ يسمى بالتأمينات الأولية وتتراوح قيمة تلك التأمينات بين (2-5) % من قيمة المشروع ويمكن أن تحدد الادارة مبلغ التأمينات الأولية بمبلغ مقطوع يقدمه جميع

المتعهدين بالتساوي وذلك حتى تتأمن سرية العروض والمناقصة. يبقى مبلغ التأمينات الأولية لدى الادارة ضماناً لعدم انسحاب المتعهدين من المناقصة حتى يتم اختيار المتعهد الفائز بالمناقصة. أما المتعهدين غير الفائزين يمكنهم استعادة تأميناتهم الأولية.

يتقدم المتعهد الفائز بمبلغ آخر يسمى التأمينات النهائية ويعادل تقريباً ضعف التأمينات الأولية أي نحو (4-10) % من قيمة المشروع وللمتعهد الحق بسحب تأميناته الأولية طالما أنه تقدم بتأميناته النهائية التي تحل محلها. والتأمينات النهائية مبلغ يبقى لدى الادارة ضماناً لها من عدم انسحاب المتعهد ويبقى هذا المبلغ محفوظاً لدى الادارة حتى تاريخ الاستلام المؤقت للمشروع.

7. طريقة دفع استحقاقات المتعهد:

بعد أن يبدأ المتعهد بتنفيذ أعماله تقوم الادارة والمهندس المشرف بتنظيم كشف شهري يشمل قيمة الأعمال المنجزة خلال الشهر المنصرم ويتم الدفع على أساس ذلك، ويحتوي الكشف عادة أربعة أنواع من الدفعات:

- 1- قيمة الأعمال المنجزة بشكل كامل.
- 2- قيمة الأعمال المنجزة جزئياً وهذه الأعمال يوضع لها سعر أقل من السعر الكامل الوارد في العقد لأنها غير كاملة.
- 3- قيمة الإحضارات: وهي المواد المخزونة في الورشة مثل الاسمنت والحديد ويدفع (80-90) % من قيمتها.
- 4- تعويضات فروق الأسعار لبعض المواد (ارتفاع سعر الحديد مثلاً) وتدفع الزيادة اعتباراً من ارتفاع الأسعار من أجل المواد الجديدة. (مادة 63 لقانون رقم /51/ لعام 2004)

ملاحظة (1): الكميات الواردة في الكشف الشهري تراكمية أي تعطي قيمة الأعمال المنجزة منذ تاريخ البدء بالمشروع لغاية تاريخ تنظيم الكشف لذلك فإن الكميات المنفذة خلال ذلك الشهر لا يمكن معرفتها إلا بعد طرح الكمية الواردة في الكشف السابق.

8- السلفة:

مع مراعاة الأحكام الواردة في القانون رقم 11 لعام 1976 بشأن شركات الانشاءات العامة يجوز منح سلفة للمتعهد وفقاً للشروط الآتية:

- 1- تضمين دفتر الشروط الخاصة والاعلان نصاً يفيد بذلك.
- 2- ألا يتجاوز مقدار السلفة /15 % من قيمة العقد.
- 3- ألا يتم دفع السلفة إلا بعد إعطاء أمر المباشرة وتقديم كفالة مصرفية لا تقل عن قيمة السلفة.

4- أن يسقط حق المتعهد بالادعاء بارتفاع الاسعار الحاصل بعد قبض السلفة بنص صريح في دفتر الشروط الخاصة والعقد الجاري معه.

9- التوقيفات:

لكي تضمن الادارة حسن تنفيذ المشروع بشكل جيد ومطابق للشروط وبخاصة بعد إنجاز وانهاء تنفيذ المشروع ، من الضروري إبقاء مبلغ معين خلال فترة الضمان وهي سنة بعد إنجاز المشروع ضماناً للإدارة بأن المشروع جيد ولا خطر عليه بعد مرور أربعة فصول وخاصة فصل الشتاء لهذه الغاية تقوم الادارة (الجهة المالكة) بحسم نسبة مئوية (5-10) % من أي مبلغ تدفعه للمتعهد أو من كل كشف من الكشوف التي تسدده للمتعهد ضماناً لحسن تنفيذ شروط العقد وتسترد بعد انتهاء الاستلام النهائي.

10- الاستلام:

ويعين فيه موعدا الاستلامين المؤقت والنهائي أو ينص أنهما يجريان وفق أحكام دفتر الشروط العامة.

(في الجهات العامة يتم الاستلام النهائي من قبل لجنة تعتمد في تقريرها على تقرير لجنة الاستلام المؤقت وتدرس جميع نقاطه وتتأكد من قيام المتعهد بإنجاز الإصلاحات الواردة في محضر الاستلام المؤقت وعلى توضيح محضر ضبط الاستلام النهائي فإن المتعهد يبقى مسؤولاً عن سلامة المشروع مدة عشر سنوات بعد تاريخ الاستلام النهائي).

11- وثائق العقد: وتدون في هذه المادة أسماء ووثائق العقد جميعها والموقع على كل صفحة من صفحاتها من الطرفين، ويمكن أن تدون فيها أيضاً المخططات والتصميمات مشاراً إليها بدلالة أرقامها وأحرفها ويشير إلى أن هذه الوثائق تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد.

12- نظام العقود: يشار في المشروعات العامة إلى أن هذا العقد بالإضافة إلى أحكامه يخضع لنظام عقود الجهات العامة في سوريا أما في المشروعات الخاصة فيمكن الاتفاق على ذلك ويشار إلى ذلك في هذه المادة.

13- المرجع القضائي: وهو صاحب الاختصاص في كل ما يتعلق بصحة العقد وتفسير أحكامه وفي المشروعات العامة نص النظام على أن يكون القضاء الإداري في الجمهورية العربية السورية هو المرجع المختص للبت في كل نزاع ينشأ عن العقد والتشريع العربي السوري مرجعاً وحيداً في كل ما يتعلق بصحة العقد وتفسير أحكامه.

B - دفتر الشروط العامة:

وهو الوثيقة التي تحتوي على حقوق وواجبات كل من المالك والمتعهد وهو أكثر وثائق العقد استعمالاً أثناء العمل كما أنه أفسحها مجالاً للمناقشة والتفسير. وتتناول مواد دفتر الشروط العامة عدداً كبيراً من الأمور يمكن إجمالها في عشرة مواضيع هي:

1. حقوق ومسؤوليات المتعهد.
2. وكلاء المتعهد والادارة.
3. برنامج تنفيذ العمل.
4. التأخير والنقصير في القيام بالالتزامات .
5. استحقاقات المتعهد وتعويضاته (أسلوب التعامل المادي بين المالك والمقاول).
6. التنازل عن العقد والعقود الثانوية: لا يحق للمتعهد التنازل عن أي عمل أو جزء من الأعمال التي أبرم العقد من أجل تحقيقها ولا أن يتعهد بها أو يلزمها إلى أشخاص آخرين كمتعهدين ثانويين إلا بموافقة خطية من الجهة العامة وإن حصول المتعهد على هذه الموافقة لا يعني بحال من الأحوال التزام الجهة العامة بأن تدخل في أي علاقة من أي نوع مع المتعهدين الثانويين.
7. الاستلام.
8. الضمانات والتأمينات اللازمة .
9. حل الخلافات (الأسلوب الواجب اتباعه لفض أي نزاعات).
10. أحكام متفرقة (الشروط المرتبطة بأي تغييرات في بنود المشروع).

تتضمن دفاتر الشروط العامة نفس هذه المواضيع في أكثر البلدان وتعالجها بطرائق متشابهة ولا تختلف هذه المعالجة إلا باختلاف القوانين والأنظمة السائدة وضرورة ملاءمة دفاتر الشروط مع أحكامها.

يعين دفتر الشروط العامة دور المهندس الاستشاري في العمل ويمنحه السلطات التي تخوله أداء هذا الدور على الرغم من كونه ليس طرفاً في العقد أما في المشاريع العامة التي لا تستخدم الإدارة فيها مهندساً استشارياً خاصاً فإنها تكون جهازاً تقنياً يمارس عمل المهندس الاستشاري ويصبح هذا الجهاز جزءاً في الإدارة ولذلك يختفي الوجود القانوني للمهندس الاستشاري في دفتر الشروط وذلك كمركز مستقل ومحدد في العقد وتصبح سلطاته الممنوحة له في دفتر الشروط ممنوحة حكماً للإدارة نفسها.

ينص دفتر الشروط العامة على الأحوال التي يمكن فيها تدخل الجهة العامة في تدعيم ورشات المتعهد على نفقته أو مشاركته في إجراءاتها كما ينص على كيفية محاسبته وكيفية ممارسة هذه السلطة في الأحوال المذكورة.

ثانياً: وثائق الكميات:

سنناقش في فصل لاحق مستقل وثائق الكميات والأسعار.

IV – أنواع العقود: Type of Contracts

إن الغرض من العقد بين المالك والمتعهد هو أن يقوم المتعهد بتنفيذ المشروع وفق المخططات والمواصفات ودفاتر الشروط .. مبالغ مالية تدفع له بطريقة يعينها العقد.

تقسم العقود من حيث طرق المحاسبة إلى قسمين:

1- العقود ذات الأسعار المحددة

2- العقود ذات الأسعار المراقبة

القسم الأول: العقود ذات الأسعار المحددة:

وتقسم إلى عدة أنواع أهمها:

أ. العقود ذات الأسعار المحددة للوحدات:

وهي العقود الأكثر شيوعاً في مشاريع التشييد في العالم، ويعتمد هذا النوع من العقود على ثمن الوحدة من كل بند بناء على جداول الكميات التي يتم حصرها من خلال الرسومات المعمارية والانشائية يقوم المقاول أو من ينوب عنه (بناءً على حجم الأعمال في جداول الكميات لكل بند) بتحديد أسلوب التنفيذ المناسب وتحديد طواقم العمل والتي تتكون من عمالة ومعدات وكذلك حساب كميات المواد الخام اللازمة لتنفيذ هذه البنود وبالتالي يمكن حساب التكلفة المباشرة للبند (عمالة + معدات + مواد) ، ثم تقدر التكلفة غير المباشرة (إدارة موقع ، إدارة عامة ، مخاطر) مضافاً إليها الربح كنسبة مئوية من التكلفة المباشرة ومنه يتم الحصول على التكلفة الكلية للبند (ثمن البند) . وبقسمة ثمن البند على الكمية نحصل على ثمن الوحدة لكل بند وهو الأساس الذي بني عليه الاتفاق بين المالك والمقاول وبناء عليه يتم أيضاً حساب المستخلصات أثناء أعمال التنفيذ.

ينظم للمشروع جدول يسمى جدول الأسعار، يقسم فيه المشروع إلى عدد من الفقرات لكل وحدة قياس معينة تتضمن إنجاز أعمال معينة أو تقديم مواد معينة أو كليهما كما في الجدول التالي:

رقم البند	اسم البند	وحدة القياس	الكمية	ثمن الوحدة	ثمن البند
1	حفر تربة عادية	م ³	52		
2	البيتون العادي	م ³	14		
3	البيتون المسلح	م ³	82		
4	-----				
5	أعمال لياسة	م ²			
6	-----				
7	أعمال كهرباء	مقطوع			

وينظم المهندسين هذا الجدول بطريقتين:

الطريقة الأولى: طريقة عقود الضم أو التنزيل على أسعار وحدات الجداول:

توضع في هذه الطريقة الأسعار مقدرة من قبل المهندس المصمم وتسمى أسعار الأساس ويسمى عندئذ هذا الجدول **جدول الأسعار الممتلئ**. ثم يطلب من المتعهد الذي يقدم عرضه بعد دراسة إضبارة المشروع تعيين أسعاره للمشروع بدل أسعار الأساس بإضافة نسبة مئوية إليها (ضم) أو تنزيل نسبة مئوية منها (تنزيل) على أن تطبق هذه النسبة على جميع الوحدات

الموجودة في الجدول فإذا كان P_{oi} : سعر الأساس للبند

q_i : كمية البند

P_o : مجموع أسعار الأساس

يكون

$$P_o = \sum_{i=0}^n P_{oi} q_i$$

فإذا رمز إلى نسبة الإضافة أو التنازل المئوية ب λ كانت القيمة الكلية للعقد P (وتسمى بقيمة الإحالة):

$$P = P_0 \pm \lambda \% P_0 = P_0 (1 \pm \lambda \%)$$

ملاحظة:

فائدة هذه الطريقة: أنها تتيح للمالك أساساً صحيحاً لمقارنة العقود مقارنة عادلة إلا أنها من ناحية (مساوي) تمثل نوعاً من الصلادة في المقارنة فهي تفرض أن مقدم العرض يدرس أسعار المشروع على نفس الأساس التي بني عليها المهندس دراسته في حين أن المتعهد في الواقع يدرس أسعار الوحدات دراسة مستقلة تماماً عن الأسس التي درس بها المهندس وذلك استناداً إلى ظروفه الخاصة إمكانياته وطرأته في التنفيذ.

وهو لهذا يضع تكاليف المشروع كله (وفق الكميات المقدره في الإضبارة) بدراسة مستقلة يحصل منها على رقم اجمالي وليكن P' :

$$P' = \sum_{k=0}^n P'_i * q_i$$

وتستنتج النسبة λ من العلاقة:

$$\lambda = \pm \frac{100(P' - P_0)}{P_0}$$

فإذا أعهد إليه المشروع تقاضى عن كل سعر جزئي لفقرة من الفقرات سعراً مساوياً

$$P_i = \frac{(100 \pm \lambda)}{100} P_{oi}$$

على الرغم من أن السعر P_i الجزئي لا يساوي دائماً السعر P'_i الحقيقي الذي قدره في دراسته للمشروع.

ويبدو هذا الخلاف جلياً إذا حصل أي تعديل على كميات المشروع أثناء التنفيذ لأن ما يتقاضاه المتعهد في هذه الحالة مخالف تماماً لمجموع الأسعار الفردية للكميات المعدلة.

الطريقة الثانية: تقديم الأسعار على الجدول الأبيض:

يوضع جدول الأسعار فارغاً من الأسعار ويسمى عندئذ:

جدول الأسعار الأبيض ويطلب من مقدم العرض إملأ فقراته بالسعر الذي يراه مناسباً بعد

دراسة إضبارة المشروع.

تتيح هذه الطريقة للمتعهد أن يحصل على الأسعار الإفرادية لبنود المشروع استناداً إلى إمكانات وطرائق تنفيذ المتعهد ، إلا أنها لا تتيح للمالك أساساً ثابتاً لمقارنة العقود مقارنة عادلة إذ أن المقارنة تجري على أساس مجموع أسعار البنود كلها.

فإذا جرى أي تعديل على مقدار الكميات فإن من المحتمل أن يتقاضى المتعهد مبلغاً كلياً عن المشروع أكبر مما قد يتقاضاه متعهد آخر لم يعهد إليه بالعمل لأن مجموع أسعاره في العرض (المبني على أساس الكميات ما قبل التعديل) كان أكبر من المتعهد الأول.

✓ مزايا العقود ذات الأسعار المحددة للوحدات:

والتي جعلتها أكثر العقود شيوعاً في العالم:

1. ما يتقاضاه المتعهد مقدراً تقديراً صحيحاً بما ينفذه من أعمال في المشروع.
2. يمكن حساب تكاليف المشروع قبل تنفيذه حساباً دقيقاً.
3. يتيح إجراء أي تعديل على العمل أثناء التنفيذ دون أي تغيير في طريقة الدفع ودون إثارة مشكلة قانونية.
4. تقدم مقياساً للمقارنة الدقيقة بين العروض إذ أن الأسعار كلها تقدم مبنية على أسس واحدة (عندما يكون التعاقد تم بطريقة المناقصة).
5. جدول الكميات وجدول الأسعار يعطيان المتعهد فكرة واضحة عن كمية العمل المراد تنفيذه ونوعه والالتزامات المطلوبة منه .
6. يتعرض المتعهد من هذه العقود إلى أقل قدر من المغامرة.

ب. العقود ذات الأسعار المحددة للعمليات:

يستخدم هذا النوع من العقود في حال عدم إمكانية حصر الكميات بشكل دقيق (حفر بئر، إصلاح أعطال في مشروع منفذ سابقاً) أو في حال البدء بالتنفيذ قبل إنجاز المخططات التنفيذية للمشروع.

يوضع جدول بالعمليات وأسعارها ويسمى الجدول في هذه الحالة **جدول معدل التنفيذ** وهو يختلف عن جدول الأسعار في أنه يتضمن أسعار النشاطات بدلاً من وحدات البنود (نقل آلة، أجر ساعة لضخ الماء،...الخ).

د- العقود ذات الكميات غير المحددة :

لا يوجد في هذا النوع جدول كميات (كشف تقديري) ولكن فيه جدول أسعار فقط ويحدد فيه مبلغ نهائي للعقد لا يجوز تجاوزه أو إنقاصه إلا بنسبة معينة يستخدم هذا النوع في الأعمال الدورية لأعمال معروفة (تبليط أرصفة- تركيب الأتار..... الخ).

د- العقود المحددة بمبلغها الإجمالي لعمل معين: Lump Sum

يحدد في العقد مبلغ واحد يدفع للمتعهد لقاء تنفيذ المشروع كله. ويجب أن يكون المشروع واضحاً ومفصلاً تفصيلاً كبيراً سواء في مخططاته أو مواصفاته أو شروطه ... ولا يُستخدم في المشاريع التي يتوقع فيها ظهور أمور طارئة ويقتصر استخدامه على الأعمال والمشاريع التالية:

* الأعمال الصغيرة المتكررة (كالمباني السكنية والمستودعات الصغيرة)

* الأعمال التي لا تشكل مغامرة كبيرة للطرفين

* الأشغال التي يمكن تقدير عملياتها كلها تقديراً تاماً.

* الأعمال التي لا ينتظر حصول تعديل عليها أثناء التنفيذ.

مميزات:

- يوفر عملاً كبيراً في القياس والحساب.

- يعطي صاحب المشروع ثقة تامة بالمبلغ الكلي الذي سيدفعه.

- يعطي المتعهد ثقة بعدم التعديل أو التغيير.

سيئات: مشاكل قانونية نتيجة حصول طوارئ في التنفيذ غير متوقعة.

القسم الثاني: العقود ذات الأسعار المراقبة

تقسم هذه العقود إلى النوعين التاليين:

أ. عقود مع التكاليف مع نسبة أرباح إضافية: (غير مرغوبة للمالك والمتعهد)

يدفع المالك للمتعهد النفقات الحقيقية مضافاً إليها نسبة مئوية ، وقد برهنت التجارب على أن هذا النوع من العقود غير مرغوب فيه لا من صاحب المشروع ولا المتعهد على السواء إذ أن صاحب المشروع لا يرى في هذا العقد ما يوجب نشاط المتعهد بل إنه كلما كسل في عمله وتراخى كلما ازدادت أرباحه. وحتى عندما يكون المتعهد ملزماً بمدة معينة للتنفيذ فإن أرباحه تزداد كلما زاد في نفقات العمل. ولا سيما في النفقات العامة التي لا تحدد عادة في العقد. وهذا النوع من العقود يضطر صاحب المشروع إلى التحقق المستمر من عدد العمال وأجورهم وفواتير التجار الموردين وغيرها. أما المتعهد فهو يرى نفسه في هذا النوع من العقود مقيد الحرية وهدفاً للشكوك والريب ويرى أنه مضطر إلى اطلاع صاحب المشروع على حساباته وأعماله

وأكثر ما يستعمل هذا النوع من العقود من الحالتين التاليتين:

-حالات الطوارئ التي تستند عن عملاً سريعاً.

-عندما يكون المتعهد موثقاً به ومعروفاً بحسن سيرته في أعمال مماثلة.

ب. عقود مع التكاليف مع مبلغ معين ثابت

في هذا النوع من العقود يدفع صاحب المشروع للمتعهد نفقاته الحقيقية (بما فيها النفقات العامة المتصلة بالورشة اتصالاً مباشراً) مضافاً إليها مبلغ ثابت ولو توخينا العدالة والانصاف



لما وجدنا في سائر أنواع العقود الأخرى نوعاً كهذا النوع من العقود ويعطي لكلا الطرفين حقه تماماً غير منقوص دون اجحاف وعلى الرغم من ذلك فإن استعمال هذه العقود ما زال محدود.