

# 2024 صناعة المقاولات

الثلاثاء ٢٣ أبريل ٢٠٢٣ م

تحت رعاية صاحب السمو الملكي  
الأمير الدكتور منصور بن متعب بن عبدالعزيز  
وزير الشؤون البلدية والقروية

مقدمة في عقود الفيزيكي

دكتور مهندس / نبيل محمد علي عباس



# مقدمة

□ ظهرت الحاجة لعقد نمطي (نموذجي) لأسباب التعقيدات العالية في المجتمعات وحاجة الملاك لالنتهاء في الوقت وضمن الميزانية المحددة وتقليل وحل المنازعات.

□ بدأت في بريطانيا في القرن التاسع عشر (RIBA) – (JCT) – (ICE).



# مقدمة

□ كان عقد التشييد وثيقة قانونية فقط (تراجع عند وجود مشكلة فقط) ولم تكن وثيقة لتوجيه أفعال المهندسين بالموقع.



# مقدمة

- ظهر عقد التشييد حديثاً على أنه أداة لتخفيض التكاليف وزيادة الكفاءة بواسطة وثيقة للإجراءات الجيدة لإدارة المشروع.
- خففت من حدة المواجهات بين المالك والمقاول.

## فوائد العقد النمطي

- الكفاءة العالية.
- البناء على الخبرات المكتسبة المتراكمة .
- حماية مصالح أحد أو كل الأطراف .
- تكون قاعدة مشتركة لتقييم العروض.

## المراجعات الدائمة لنصوص العقد بغرض:

- ❖ دققة اختيار الكمات.
- ❖ الاستجابة للحاجات المتغيرة للأطراف أو المجتمع.
- ❖ مكافأة حسنة الفساد.
- ❖ الحفاظ على البيئة وسلامة العاملين.



حتماً  
لو كانت هذه الأشياء  
متناسقة لتضاعفت قيمتها



# نشأة FIDIC

❖ تكون من ثلاث جمعيات هندسية  
أوروبية في عام ١٩١٣م

Federation (بلجيكا/سويسرا/فرنسا) باسم  
International Des Inge'nieurs  
Conseils (الاتحاد الدولي للمهندسين)



# نشأة FIDIC

❖ أصبحت منظمة فيديك اليوم تتحدث بلسان ٦٠٠ ألف مهندس استشاري حول العالم من ٩٤ جمعية للمهندسين الاستشاريين.

❖ من أهم أنشطتها إعداد شروط نموذجية (اختيارية) لعقود التشييد بدءاً من عام ١٩٥٧م.

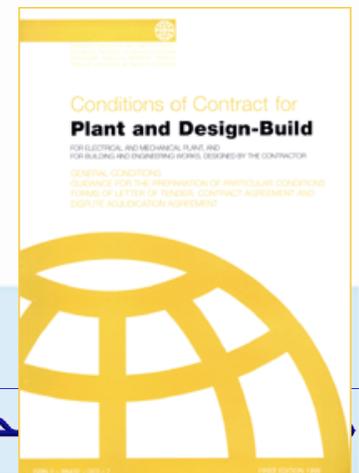
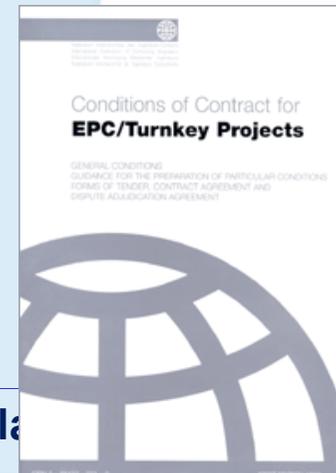
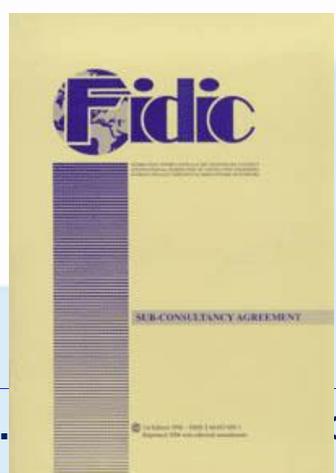
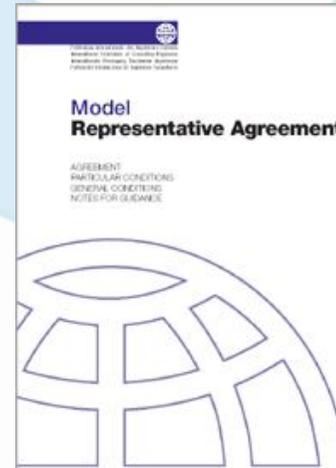
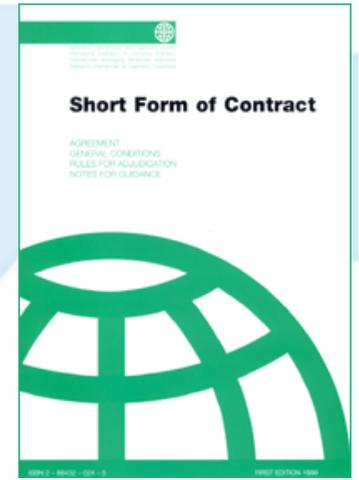
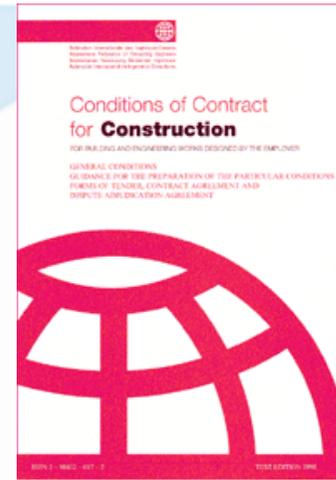
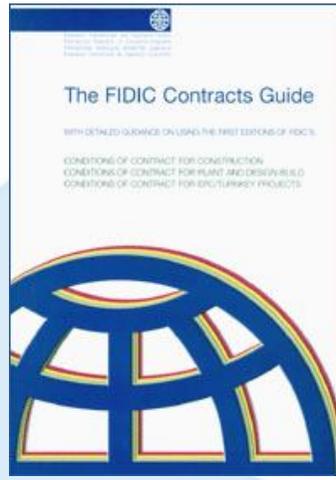
# نشأة FIDIC

الطبعة الأولى	١٩٥٧	(شروط عقد مقاولات أعمال الهندسة المدنية - الكتاب الأحمر
الطبعة الثانية	١٩٦٩	(شروط عقد مقاولات أعمال الهندسة المدنية - الكتاب الأحمر
الطبعة الثالثة	١٩٧٧	(شروط عقد مقاولات أعمال الهندسة المدنية - الكتاب الأحمر
الطبعة الرابعة	١٩٨٧	(شروط عقد مقاولات أعمال الهندسة المدنية - الكتاب الأحمر
الطبعة الأولى	١٩٩٩	الكتاب الأحمر الجديد



## النماذج الحالية من عقود الفيديك (١٩٩٩)

- (1) عقد الإنشاءات The Conditions of Contract for Construction (بغلاف أحمر) وعقد (MDB) المعدل (2005).
- (2) عقد الأعمال الكهربائية The Conditions of Contract for Plant and Design-Build (بغلاف أصفر).
- (3) عقد BOT (بغلاف فضي). مثل The Conditions of Contract for EPC/Turnkey Projects
- (4) عقد مبسط (بغلاف أخضر) The Short Form of Contract
- (5) عقد أعمال الحفر والردم (بغلاف أزرق) (2001).



nabilabbas.

oil@nabila

حرفو



Institution of Civil Engineers  
Institution of Structural Engineers  
Institution of Mechanical Engineers  
Institution of Civil Engineers

# Conditions of Contract for **Construction**

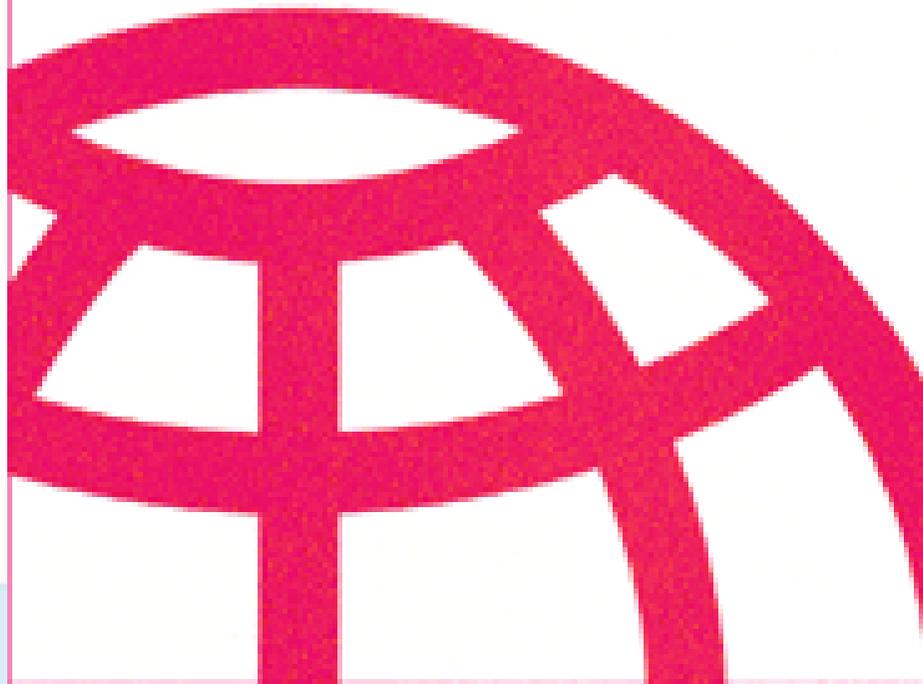
FOR BUILDING AND ENGINEERING WORKS DESIGNED BY THE EMPLOYER

GENERAL CONDITIONS

GUIDANCE FOR THE PREPARATION OF THE PARTICULAR CONDITIONS

FORMS OF TENDER, CONTRACT AGREEMENT AND

DISPUTE ADJUDICATION AGREEMENT



Nabil Abbas [www.nabil](http://www.nabil.com)  
Architects - Consultants

ISBN 978-0-9002-01-0-0

THIRD EDITION 1998

«حقوق النشر محفوظة»

# صناعة التشييد/ الوضع الحالي

## ❖ القطاع الحكومي

- وجود عقد الأشغال العامة ( عقد المقاوله )  
وشكوى كثير من المقاولين في مشروعات الدولة  
من العقد .

- العقد يأخذ جانب الدولة على حساب المقاولين  
وتوسيع حقوق وسلطات الدولة وتقليص حقوق  
وسلطات المقاولين .



# صناعة التشييد/ الوضع الحالي

## ❖ القطاع الحكومي

- العقد مبني على الفكر التشريعي الفرنسي الذي يعظم دور الدولة ويضعها في درجة أعلى من المتعاقدين معها تأسيساً على أنها تدير المصالح العامة وبالتالي فلا مجال لتساوي الحقوق مع وجود المصالح والمرافق العامة .



## صناعة التشييد/ الوضع الحالي

- المخاطر في عقد الأشغال العامة غير متوازنة وحجم المخاطر المطلوب تحميلها للمقاولين في العقد تخرج عن كون المقاوله مخاطرة محسوبة إلى كونها مخاطرة غير محسوبة وأحياناً مغامرة أو مقامرة.

- نتيجة للمخاطر الكثيرة على المقاولين فإنهم يحسبون ذلك في أسعارهم وتتحملة الخزانه العامة.

- امتلأت المحاكم بالقضايا المرفوعة من المقاولين ضد الدولة لغية الآليات السهلة لإنهاء النزاعات.



## افتراضات عقد الفيدك ( منظومة لا يجب خرق طرف منها )

– أن الاستشاري :

أ- مؤهل .

ب- امين .

ج- محايد .

د- سيحصل على أتعاب مجزية مكافئة  
لمسئوليته

– أن المالك :

أ- يستأمن الاستشاري .

ب- سيقوم بواجباته حسب العقد في أوقاتها .



## افتراضات عقد الفيدك ( منظومة لا يجب خرق طرف منها )

### – بالنسبة للأطراف:

- ❖ تقديم حسن النية من الطرفين وعدم افتراض أن المقاول انتهازي كما أن الربح من حقه مقابل عمله .
- ❖ يعطي ثقة للأطراف في الواجبات والمسئوليات وعدم افتراض الخيانة وقلة الأمانة في أي طرف .
- ❖ مستوى إداري عالي من المالك / الاستشاري / المقاول.
- ❖ كل طرف سيتحمل تبعات أفعاله .

## من مزايا عقد الفيديك:

١- توزيع عادل للمخاطر والمسئوليات بين أطراف العقد.

٢- من مبادئ عقد الفيديك الأساسية أنه لا يمكن أن يكون المقاول ملزماً أو أن يسعر بنود العقد إلا إذا كانت الظروف معروفة له أو متوقعة منه عند إعداده للعطاء.

٣- عقود الفيديك تحاول أن تضمن أن المقاولين قد أحاطوا بشروط الدفع، خاصة الوقت الذي يمكن أن يتوقعوه لحصولهم على مستحقاتهم والتعويض عن التأخير في استلام الدفعات.



## من مزايا عقد الفيديو:

٤- فيه أسلوب مميز لحل النزاعات من أول ظهور لها وعلى مستوى مسـتويين .

٥- حقوق المـقاول ستكون واضحة دون الحاجة للجوء إلى القضاء وذلك لوجود مجلس فض المنازعات الذي ينظر في المطالبات أولاً بأول .



## من مزايا عقد الفيديك:

٦- مسـئـولـيـات أـطـرف العـقـد واضـحـة ومـحـدـدة بـدقـة ومـتـوازنة .

٧- مـنـتـشـر عـلـى نـطـاق وـاسـع عـالـمـيـا عـلـى مـسـتـوى العـقـود الـدـولـيـة والـخـاصـة .



## من مزايا عقد الفيديو:

٨- مر بمراجعات متعددة منذ عام ١٩٥٧م وطرأت عليه تعديلات واختصارات بعد تجارب متعددة عالميا وكان أول طرح للعقد الجديد للتجربة عام ١٩٩٨م وجمعت الملاحظات من أنحاء العالم ثم صدرت النسخة الرسمية عام ١٩٩٩م مما زاد من الثقة فيه كعقد متوازن في تحديد الالتزامات.



## من مزايا عقد الفيديو:

٩- انتشار العقد في مصر والخليج والأردن (التي  
اعتمدت عقد الفيديو كما هو للقطاعات العام  
والخاص)



## الآثار المتوقعة من تطبيق عقد الفيديو :

١- كون عقد الفيديو منتشراً ومعروفاً على مستوى العالم سيؤدي تطبيقه إلى ثقة الشركات المحلية العالمية في أنها ستحصل على حقوقها ويزيد من الإقبال على الدخول في المنافسات على المشاريع التي تطرحها الدولة.

٢- من التجارب العالمية لتطبيق عقد الفيديو اتضح أن نسبة المشاكل والمنازعات انخفضت إلى حد كبير في المشاريع عند استخدام مثل هذا العقد، وبالتالي سيؤدي ذلك إلى انخفاض نسبة المنازعات في المحاكم والجهات القضائية.



## الآثار المتوقعة من تطبيق عقد الفيديو :

٣- معرفة المقاول المسبقة بأن هناك توازن في توزيع المخاطر بينه وبين المالك سيؤدي حتما إلى انخفاض السعر ولا يخفى مدى تأثير ذلك على الاقتصاد الوطني.

٤- وجوب خضوع كل المشاريع الصغيرة للإشراف من قبل استشاري مؤهل كما هو الحال مع المشاريع الضخمة سيرفع من الجودة لتلك المشاريع ويقضي على الخسائر الناتجة من تكاليف الإصلاحات.



## مميزات إضافية لوجود عقد مطور:

- ١ - أكثر اقتصادا حيث لا توجد حاجة لكتابة بنود جديدة ودراسة بنود العقد كلما تم التعاقد على مشروع جديد
- ٢ - يوجد جدية أكبر عند تقديم العطاء .
- ٣ - الاعتياد على عقد معروف عالميا سهل ويعجل عملية التسعير.
- ٤ - التحديد المتوازن للمخاطر بين طرفي التعاقد.
- ٥ - إيجاد فرصة أكبر لتجنب

# واجبات يجب الانتباه لها عند الأخذ بهذا العقد :

## المقاول

- ١- تأهيل المقاولين ومنسوبيهم في كيفية التعامل مع هذا العقد .
- ٢- رفع الكفاءة الإدارية لدى المقاولين .
- ٣- الانتباه للمدد وتبعاتها في هذا العقد .
- ٤- اختيار الطاقم الفني والإداري من ذوي الكفاءات العالية .
- ٥- تطوير النظام الإداري ونظام الاتصال وحفظ

## المستندات



## التعديلات اللازمة لتطبيق عقد فيديك للتشيد

- ❖ قبول نظام التحكيم لتسوية المنازعات بين الدولة والمقاولين.
- ❖ إصدار مؤشرات أسعار من جهة معتمدة يبنى عليها الأطراف تعاقداتهم.
- ❖ قبول فكرة مجلس فض المنازعات DRB كمرحلة أولى لتسوية النزاعات بين الدولة والمقاولين.
- ❖ مراجعة نظام المنافسات و المشتريات الحكومية.



## المزايا للمقاول

- ❖ معرفة المخاطر المحتملة سلفاً وزيادة قدرته على حساب آثارها وتلافيها.
- ❖ استلام إثبات توفر الموارد المالية لدى المالك.
- ❖ حقوق واضحة في زيادات مالية وفي الوقت مثل:

# المزايا للمقاول

1. تأخر التعليمات أو الرسومات.
2. أوامر تغيير صريحة أو ضمنية.
3. تعاون مع مقاولي المالك.
4. خطأ المالك في نقاط مرجعية.
5. ظروف مادية غير متوقعة.
6. وجود أثريات وأحافير.

## المزايا للمقاول

❖ تقليل مساحة المزاجية في التعامل للمالك والاستشاري.

❖ وجود خبراء في مجلس فض النزاعات لحل المشاكل بشكل دوري وفوري قبل الذهاب للتحكيم (إن طلب أحد الأفراد).

❖ على المالك إخبار المقاول بصلاحيات المهندس وأي تعديلات عليها وأي تغيير للمهندس وللمقاول الحق في رفض البديل

(MDB)



# المزايا للمقاول

❖ التدخلات الزائدة للمالك (والمهندس) قد تعفي المقاول من بعض مسؤولياته (قضاءً)



# المزايا للمالك

❖ الوضوح في الحقوق والواجبات  
والتوازن فيها يجعل سعر العروض أكثر  
منطقية وأقل من العروض المبنيّة على  
الحقوق المغفلة أو غير الواضحة.



# المزايا الجديدة للمجتمع

- ❖ حماية البيئة (نسبة الإنبعاثات / الصرف الصحي / التدفق الناجم عن الأنشطة).
- ❖ تشغيل الأيدي العاملة المحلية / مقاولي الباطن المحليين **MDB**.
- ❖ شراء المواد المحلية.
- ❖ مكافحة الأمراض (الإيدز).



شكرًا لكم



Nabil Abbas  
Architects - Consultants

«حقوق النشر محفوظة» [www.nabilabbas.com](http://www.nabilabbas.com) ; Email: [nabil@nabilabbas.com](mailto:nabil@nabilabbas.com)