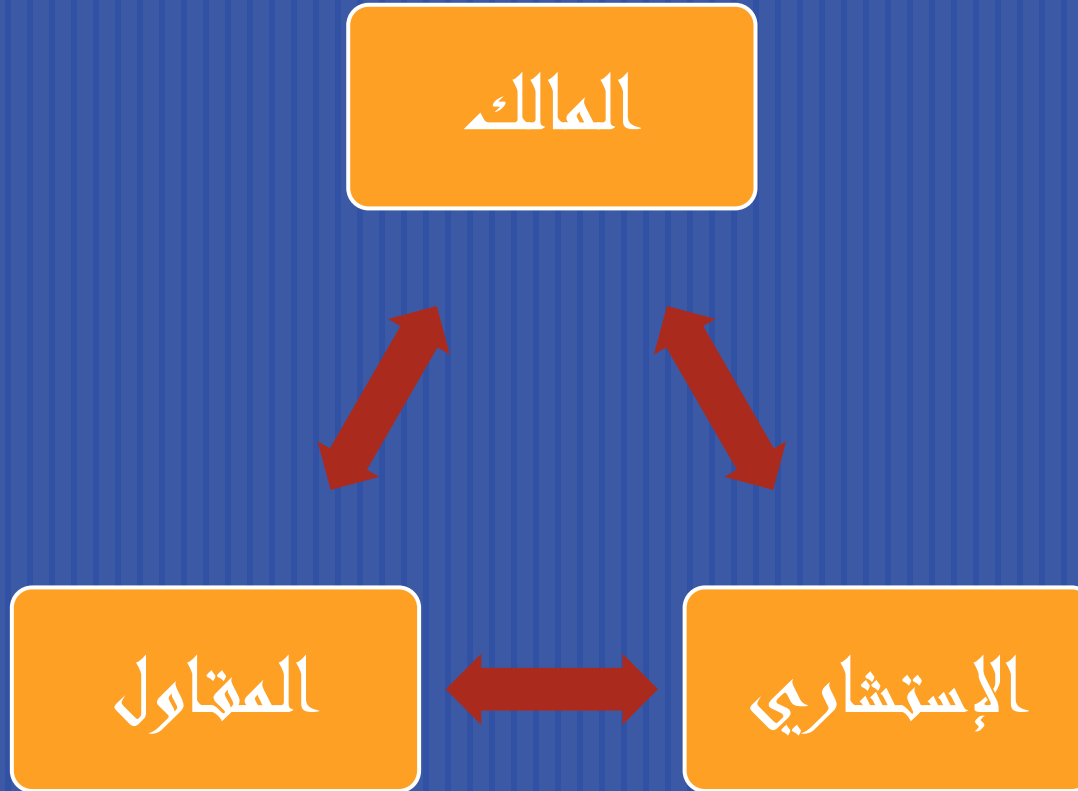


# أطراف المشروع



ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# معايير المشروع

الجودة

الوقت

التكلفة

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# عوامل إلقاء الجودة

- مواصفات
- إشراف
- إستلام
- ضمانات

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# عوامل تقليل التكلفة

- التصميم
- المواصفات
- المناقصة
- عقد
- تحليل الأسعار
- الإدارة

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# عوامل تقليل الوقت

- إعداد جدول زمني
- تدفق مالي
- توفير المعدات
- توفير العمالة
- متابعة أعمال
- غرامة تأخير
- الدفعة المقدمة
- التعاون

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

الملك

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المالك

- المالك هو صاحب الإرادة والقدرة الماليه علي الإنشاء
- المالك يمكن أن يكون فرد او مجموعة سواء كان قطاع خاص او عام
- المالك يستعين بالإستشاري للتصميم والإشراف علي التنفيذ
- المالك يستعين بالمقاول علي التنفيذ

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التزامات المالك

- إمداد الاستشاري بالمعلومات اللازمة للمشروع.
- تقديم شهادات حيازة الأرض المراد انشاء المشروع عليها.
- التصديق والمستندات من الجهات المختصة.
- الوفاء بالتزامات المالية.
- تقديم المساعدات والمعينات اللازمة
- إزالة أي معوقات أو مشاكل تظهر للمقاول في أرض المشروع ناتجة عن جهات أخرى
- التزام بتمكين المقاول من الموقع
- توفير تراخيص البناء
- توفير تراخيص المرافق اللازمة للإنشاء
- تسليم الموقع تسليماً مستمراً وثابتاً وظاهراً
- توفير المواد المُكلف بتوريدها في الوقت المُتفق عليه
- ترك المقاول ينجز العمل، فلا يقيم أمامه عقبات في سبيل ذلك.



# الإستشاري

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الإستشاري

هو المهندس أو المكتب الهندسي مفوض من قبل المالك للإشراف ومتابعة الأعمال وتقييمها وأخذ القرارات اللازمة لتحقيق أعلى جودة بأقل تكلفة في أقل وقت

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إلتزامات الاستشاري قبل التنفيذ

دراسة المشروع

إعداد الرسومات التصميمية

إستخراج التراخيص

إعداد جداول الكميات

إعداد المواصفات

إعداد مقايسه تميميه

إعداد الشروط العامه والخاصه للعقد

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إلتزامات الاستشاري أثناء التنفيذ

- إلتزام الرسومات التنفيذية
- الإشراف على الجودة والتكلفة والوقت
- إلتزام المقاول بالإلتزام بالمعايير والمواصفات المتفق عليها في بنود المناقصة
- إلتزام العينات
- إلتزام المستندات
- إعداد تقارير الجودة والتكلفة والوقت للمالك
- فرض الغرامات المالية على المقاول في حالة مخالفة العقد في الجودة أو الوقت
- التنسيق لعملية التسليم للمقاول والإستلام منه بعد إكمال المشروع
- إقرار الملاحظات النهائية بعد التنفيذ والإشراف على تنفيذها
- الإفراج عن الضمان النهائي للمقاول
- تسليم المشروع للجسم المالكه لحرية التصرف فيه.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# مراحل المشروع

ARCH  
AMR ADEL



ARCH AMR ADEL



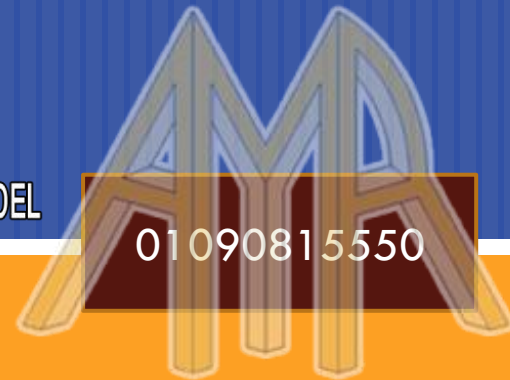
ARCH AMR ADEL



ARCHAMRADEL

01090815550

المهندس المقاول



# مراحل المشروع

- دراسة الجدوي
- الرفع المساحي
- ميزانية شبكية
- دراسة التربة
- التصميم
- التراخيص
- إعداد مستندات الطرح للمناقشات
- الطرح - خطاب الدعوة
- العطاء - دراسة مستندات العطاء
- الترسيه - خطاب الترسيه
- العقد (مواصفات - كميات - أسعار - مدة زمنيه)
- تسليم الموقع
- التنفيذ والإشراف
- الإستلام
- إخلاء الموقع
- مدة الضمان

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# دراسة الجدوي للمالك

- التكلفة
- العائد
- مقومات الموقع
- المساحة
- الطرق
- الخدمات المحيطة
- البنية التحتية

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الرفع المساحي – الميزانية الشبكية

- توقيع خط التنظيم
- تحديد الوظيفة واحتياجاتها الفراغية من حيث العدد والمساحة والعلاقات
- دراسة التربة
- منسوب التأسيس
- منسوب المياة الجوفية
- نوع التربة
- ميزانية شبكية
- منسوب الطرق
- منسوب الصرف
- تحديد الصفح المعماري
- تحديد نقطه قياس الإحداثيات

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL





ARCH AMR ADEL

الطرح  
خطاب الدعوة

ARCH  
AMR ADEL



ARCH AMR ADEL



ARCH AMR ADEL



ARCHAMRADEL

01090815550

المهندس المقاول



# مراحل الطرح

- إعداد مستندات (الطرح - العقد)
- إعداد العقد
- إعداد المقاييس
- خطاب الدعوة
- جلسة الإستفسارات
- إستلام العطاءات
- جلسة فض المظاريف
- تقييم العطاءات
- الممارسة - التفاوض
- خطاب الترسية
- العقد

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات خطاب الدعوة

- اسم المناقصة ورقمها وعنوانها
- اسم المالك وعنوانه
- اسم الإستشاري وعنوانه
- وصف موجز للمشروع
- مدة إعلان المناقصة أو الدعوة المباشرة
- مكان وموعد شراء المناقصة
- مكان وموعد تقديم العطاء
- مكان وموعد فتح العطاءات والفصل فيها
- بيان مقدار التأمين الإبتدائي
- موعد خلق المناقصة
- ثمن مستندات المناقصة غير قابل للرد
- الموقع الإلكتروني لجهة الدعوة
- شرط أن تكون تراخيص مزاولة النشاط ساريه
- الشركة ملزمه بقبول أقل العروض سعرا
- الشركة لها حق رفض أي عرض دون إبداء أسباب
- يقتصر التقييم على العروض المقبولة فنيا

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



ARCH AMR ADEL

المناقصة  
الطرح - العطاء

ARCH  
AMR ADEL



ARCH AMR ADEL



ARCH AMR ADEL



ARCHAMRADEL

01090815550

المهندس المقاول



# المناقصة أو العطاء

- يقصد بها طريقة الشراء التي يتم بموجبها دعوة
- الموردين أو المقاولين أو الاستشاريين
- لتقديم عطاءات مسعرة للسلع أو الأعمال أو الخدمات
- وذلك بإعلان عام ينشر بوسائل الإعلام المتاحة ) .

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع المناقصة

- العامة
- المحدودة
- الممارسة
- إسناد أمر مباشر

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# شروط إلغاء المناقصة أو العطاء

- إن لم يقدم سوي عطاء وحيد
- إن تبقي بعد إستبعاد المظاريف الفنية عطاء وحيد
- إن اقترنت العطاءات كلها علي تحفظات
- إن تعدت قيمة العطاء الأقل القيمة التقديره
- أن يكون الإلغاء مسبب بتوصيات لجنة البيت

# شروط قبول العطاء الوحيد

- أن تكون حاجة العمل لا تسمح بإعادة المناقصة
- أن يكون مطابق للشروط الفنية والمالية

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# مواصفات العطاء

- وضع العطاء داخل مظروف مغلق ومختوم بخاتم المقاول
- يودع العطاء بالصندوق الخاص بالعطاءات بمقر المالك أو إرساله بالبريد قبل الموعد المحدد

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# معايير تقييم العطاءات

- الهيكل الإداري للشركة
- حجم الشركة
- سابقة الأعمال من حيث الجودة والتكلفة والوقت
- سابقة الأعمال من حيث نوع العمل
- معايير الجودة التي تطبق عليها
- إجراءات السلامة والصحة والبيئة
- حجم المعدات

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات المظروف الفني

- (إثبات الكفاءة الفنية والمقدرة الماليه)
- سابقة الأعمال لتقدير نوع وحجم وإدارة وكفاءة وإتمام الأعمال بأعلي جودة في أقل وقت والالتزام ببنود العقد
- بيان الشكل القانوني للشركة
- بيان هيكل الشركة وعدد وقدرات أعضاء الشركة
- بيان حجم المعدات وصيانتها
- بيان القيد بالسجل التجاري أو الصناعي أو المستوردين
- البطاقة الضريبية
- بطاقة عضوية الإتحاد المصري للتشييد والبناء

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات المظروف المالي

- مقارنة مسعره محتومه من المقاول
- خطاب ضمان إبتدائي ٢%
- إجمالي العطاء

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع خطابات الضمان

- إبتدائي (قيمة ٢% لإثبات جديده العطاء)
- نهائي ( لضمان كفاءة وإتمام الأعمال بأعلي جودة في أقل وقت والإلتزام ببنود العقد)
- دفعة مقدمة
- صيانة (إن لم يكن ضمن خطاب الضمان النهائي)
- خفض خطاب الضمان (عند تنفيذ ٥٠% من إجمالي المشروع)
- تسيل خطاب الضمان (إذا لم ينفذ المقاول الملاحظات بعد التسليم النهائي ثم يتم تسيل خطاب الضمان وإتمام الملاحظات وخصمها من مستحقات المقاول لخطاب الضمان النهائي)

# مواصفات تقديم المقاييس

- تحديد الفئة (السعر)
- تحديد الإجمالي
- لا يجوز الكشط أو التعديل
- لا يجوز شطب أي بند أو تعديله
- يمكن تقديم تعديل أو ملاحظات للبند في كتاب مستقل بالمظروف الفني
- إذا لم تحدد فئة أي بند بحسب عطاء علي أعلى سعر مقدم وإذا تم رسو المشروع عليه بحسب عطاء ذلك البند علي أقل سعر مقدم
- أسعار الفئات المقدمه شامله البنود المحمله من جميع المصروفات والالتزامات أيا كان نوعها

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إجراءات لجنة فتح المظاريف

- تأمين المظاريف بحيث لا يمكن سحب أو إضافة أو إستبدال أي ورقه
- إثبات الحالة التي وردت عليها العطاءات
- حصر العطاءات وإثبات عددها في محضر فتح المظاريف
- التثبيت أن كل عطاء مكون من مظروفين فني ومالي
- ترقيم العطاءات علي هيئة كسر إحتياذي بسطه رقم العطاء ومقامة عدد العطاءات
- إعادة وضع المظاريف الماليه بعد التوقيع عليها وترقيما
- فتح المظاريف بالتتابع – يثبت رئيس اللجنة رقم العطاء عليه وعلي كل ورقه بداخله
- ترقيم الأوراق بداخل كل مظروف وإثبات عدد تلك الأوراق
- التوقيع من كل أعضاء اللجنة عل كل أوراق المظروف
- قراءة اسم صاحب العطاء ومحتويات العطاء علي الحاضرين من مقدمي العطاءات أو مندوبيهم
- التأشير بدائره حمراء حول كل كسط والتوقيع بجانبها
- يجب أن تتم اللجنة عملها بأكمله في الجلسة ذاتها

# المقاوم

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاوم

01090815550



ARCH AMR ADEL



# المقاول

- هي الجهة التي تقوم بتنفيذ المشروع ويؤدي دوره تحت اشراف جهة الاشراف المختارة من قبل المالك.
- بعد ان يتم التعاقد مع المقاول تصبح مسئولية صناعة المشروع الهندسي موكله اليه وهذا العمل (المقاول العام) يحتاج احيانا الى عدد من الاختصاصيين والعمال ونتيجة لذلك يتم في بعض المشروعات الاستعانه بمقاولي الاختصاص او ما يعرفه (بمقاولي الباطن) ولا يتم ذلك الا بالاتفاق مع جهات الاشراف

الشعبة النوعية الاولى : اعمال المباني متكامل ( 1/1 )

م	البيان	الاولى	الثانية	الثالثة	الرابعة	الخامسة	السادسة	السابعة	الدرجة
1	رأس المال المدفوع بالسجل التجارى	10 مليون	2.5 مليون	1.5 مليون	500 ألف	250 ألف	100 ألف	100 ألف	50
2	اعلى قيمة للاعمال المنفذة فى السنوات الخمس الاخيرة ( خلال 12 شهر ) عقود + مستخلصات جارية	50 مليون	20 مليون	15 مليون	5 مليون	2 مليون	1 مليون	-	100
3	قيمة اكبر مقاوله منجزة بنجاح ( عقد + ختامى ) خلال السنوات الخمس الاخيرة	20 مليون	10 مليون	6 مليون	2 مليون	1 مليون	400 ألف	-	100
4	الاعمال بالميزانية المعتمدة - حجم ايرادات	50 مليون	12.5 مليون	7.5 مليون	2.5 مليون	1.25 مليون	500 ألف	-	50
5	المعدات المملوكة للشركة بالميزانية	5 مليون	1.25 مليون	750 ألف	250 ألف	125 ألف	50 ألف	-	100
6	مدة الخبرة من واقع السجل التجارى للمقيدى قبل عام 2000م ، أو تاريخ القيد بالاتحاد لما بعد ذلك	15 سنة	10	7	5	2	1	-	250
7	الجهز الفنى - المهندسون ( خطاب تأمينات + كارتنيهاش النقابية )	20	15	6	4	3	1	1	200
8	الجهز المالى - المحاسبون ( خطاب تأمينات + كارتنيهاش النقابية )	4	3	3	2	2	-	-	50
9	الجهز الادارى والقانونى	4	4	4	-	-	-	-	50
10	الحد الاقصى لقيمة المناقصة المسموح	بدون حداقضى	50 مليون	30 مليون	20 مليون	10 مليون	4 مليون	2 مليون	شهادة بنك 50

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع أعمال المقاولات

- العام (المتكامل - مقاول واحد)
- المنفصل (تعدد المقاولين حسب التخصص)
- الإجباري (الإثتماري - المالك هو المقاول)
- التصميم والتنفيذ
- المتخصص (مقاول متخصص في تنفيذ أعمال تقنية تخصصه بحتة)

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# دراسة المقاول للمشروع

- دراسة الموقف المالي والقانوني
- الحصول على خطاب الدعوة
- شراء كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (اللوحات والجداول وتقرير التربة)
- دراسة الموقع
- (المكان - الأسعار - التوريدات - العماله - الأمن - سهولة الوصول - الخدمات - البنية التحتية) وتأثيرها
- المباشر وغير المباشر على التنفيذ من حيث التكلفة والزمن
- دراسة الشروط والمواصفات العامة والخاصة
- مراجعه التصميم
- مطابقتها للوحدات
- تحليل الأسعار والبنود المعمله
- جلب عروض أسعار مقاولي الباطن والموردين والعينات
- تحديد التكلفة المباشرة
- تقدير التكلفة غير المباشرة وتحميلها موزعه على البنود
- تقديم المقاييسه معددة الفئه والإجمالي حسب الكميات والمواصفات والبنود المعمله

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إختيار المقاول – القدرة الفنية

أولاً : الجانب الفني	يقوم الجانب الفني بقدرات وإمكانات المقاول الفنية وما تشتمل عليه من أمور إدارية في مجال المقاولات المطلوب التصنيف عليه.
أ- الجهاز العامل	تقويم الأعداد والخبرة العملية والمؤهلات العلمية وتشمل:- يحددون السياسات والأهداف والعلاقات الحالية والمستقبلية تجاه المالكين والعملاء .
ب- المهندسون	يعتبر وجود المهندسين مؤشراً على أن أداء المقاول يتم طبقاً للمقاييس الفنية المعتمدة .
ج- الفنيون	جهاز مساعد مكمل يعكس الكفاءة والمقدرة للمقاول .
٢- المعدات	مؤشر عام لمقدرة المقاول على تنفيذ المشروعات .
٣- المشروعات	أكثر المؤشرات أهمية بالنسبة للخبرة والمقدرة والحجم وتشمل :-
أ- تكلفة المشروعات	توضح مدى ارتباط المقاول في المجال المتقدم له.
ب- الحمل الشهري	يبين مدى استطاعة المقاول على تنفيذ أعلى حمل من الأعمال لمشروع واحد .
ج- متوسط أعلى حمل سنوي	يشير إلى قدرة المقاول في التعامل مع أعلى حمل من العمل المتواصل خلال فترة طويلة .
د- المشروعات ذات التكلفة العالية	توضح مدى الارتباط على مشروعات كبيرة .
هـ- الاستمرارية	تعتبر مؤشراً على ارتباط المقاول بأعمال المقاولات دون انقطاع.
٤- معاينة الموقع	يقوم أداء المقاولين في الموقع للحصول على انطباع حقيقي لمقدرة وفاعلية المقاول.
٥- استطلاع رأي المالك	يبين تأكيد صحة بيانات المشاريع والعمل والتقيد ببنود العقد المقدمة من المقاول مع بيان رأي المالك في جودة العمل والتقيد ببنود العقد والتنظيم والفعالية وتعاون المقاول وتقديم سير العمل.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إختيار المقاول – القدرة الماليه

ثانياً : الجانب المالي	يقوم ملاءة المقاول والربحية وتدفق السيولة ومصادر التمويل ومراقبة الإدارة المالية للمقاول وتقييم النظم الحسابية و الاجراءات و الحسابات الإدارية و الميزانيات ويشمل :-
١-الميزانية	تقوم الوضع المالي في نهاية السنة المالية وتشمل:
أ- مجموع الأصول	توضح قوة الأصول وفعالية عمليات المقاول .
ب- حقوق الملاك	وتشمل رأس المال المدفوع ومدى تراكم الأرباح غير الموزعة.
ج- رأس المال العامل	يبين المقدرة لتسوية الديون قصيرة الأجل عندما يحين موعد سدادها.
٢-حساب الأرباح والخسائر	تقويم النتائج العاملة للسنة وتشمل :
أ- مجموع الإيرادات	القدرة على الحصول على الإيرادات الهامة الضرورية للاستمرار .
ب-إيرادات العقود	تبين تخصص المقاول وحجم الإيرادات في المجال المتقدم له .
ج-مجموع الربح	يوضح قدرة وكفاءة الإدارة التنفيذية للحصول على الربح.
د- صافي الدخل	يوضح الزيادة في القيمة الصافية للمنشأة نتيجة عملياتها خلال السنة المالية.
هـ- صافي الدخل النقدي	يوضح التدفق النقدي الصافي الناتج من جميع العمليات في السنة.
٣-النسب المالية :	مؤشرات لا تتعلق بالمبالغ المطلقة وتشمل :
أ- نسبة السيولة	تظهر القدرة على تسديد الديون قصيرة الأجل.
ب- نسبة الربحية	توضح معدل العائد الذي حصل عليه المالكون نتيجة لاستثماراتهم.
ج- نسبة المديونية	تبين الاعتماد على المقرضين من خارج المنشأة .
د- نسبة الفعالية	توضح المقدرة على استخدام الأصول لإنتاج الدخل.
٤- معاينة المكتب الرئيسي	تقويم النظم الحسابية والإجراءات و الحسابات الإدارية و الميزانيات و مراقبة النقد و الصلاحيات و تحديد المسؤوليات و الحسابات و التحقق من المعلومات.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول



ARCH AMR ADEL

# إختيار المقاول - المعاينة

١- معاينة المكتب الرئيسي :

تهدف إلى التحقق من تطابق المعلومات المالية والفنية والإدارية المقدمة في جداول التصنيف مع السجلات والمستندات الحسابية للمقاول وتقويمها ويشمل التقويم على المعايير التالية:

أ-النظم والإجراءات المحاسبية .

ب- التقارير المالية.

ج- مراقبة النقدية.

د-الصلاحيات وتحديد المسئوليات والمراقبة الداخلية.

هـ- تقويم موظفي الإدارة والحسابات.

٢- معاينة الموقع:

الهدف الرئيسي من معاينة الموقع هو الحصول على انطباع حقيقي لمقدرة وفاعلية المقاول. ويشتمل تقرير معاينة الموقع على أربعة بنود رئيسية هي:

أ-معلومات عامة عن المشروع .

ب- التنظيم : يعد مؤشرا هاما على مقدرة المقاول في إدارة الموقع وحسن أداء الأعمال وتقديم العمل .

ج- تقدم سير العمل: الإطلاع على الجدول الزمني للمشروع وتقديم سير العمل الفعلي.

د- الأداء : التعرف على جودة الأعمال المنفذة ومطابقتها للمواصفات.

ARCH  
AMR ADEL

01090815550

المهندس المقاول



ARCH AMR ADEL

# إلتزامات المقاول

- تنفيذ المشروع طبقا للعقد من حيث الرسومات والمواعيد والوقت
- تسخير افضل واكبر قدر من امكانيات وسائل التنفيذ.
- توفير المعدات والالات المطلوبة.
- توفير العمالة المدربة ذات الخبرة.
- الالتزام بضبط الجودة والتامين والسلامه.
- تقديم التقارير الزمانيه
- تقديم اللوحات التنفيذية
- تقديم العينات
- تقديم المستخلصات

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# أهداف المقاول

- التنفيذ بأعلى جودة في أقل وقت بأقل تكلفة
- تحقيق الربح اللازم لإستمرار الشركة
- الأرباح العالية تمنع ترسية الأعمال
- الأرباح المتدنية تأكل رأس المال
- تسجيل بيانات وأسعار الشركات المنافسة
- تجنب المخاطر

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# عوامل تقدير الأرباح

- زيادة التكلفة غير المباشرة تقلل نسبة الإستفادة من الأرباح
- زيادة العرض تقلل المنافسة
- نوع العمل
- الموقع
- المدة الزمنية
- معدل التدفق النقدي
- التعديلات ( المواصفات - الكميات - المدة )
- المنافسه - دراسة المنافس
- التكلفة المباشرة ثابتة بين المتنافسين

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التكلفة المباشرة

- العمالة
- المعدات
- المواد
- مقاولي الباطن

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التكلفة المباشرة

- العمالة
- المعدات
- المواد
- مقاولي الباطن

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التكلفة غير المباشرة

- الماء
- الكهرباء
- الوقود
- المنشآت المؤقتة
- الرواتب
- الحراسة

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# تكلفة المعدات

- قيمة الشراء
- قيمة الإهلاك
- قيمة الصيانة والإصلاح
- قيمة التمويل
- قيمة التأمينات والتراخيص
- المصاريف الإدارية

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التفاوض

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التفاوض لا المساومة

- تحديد المشكلة
- تحديد البدائل
- إتخاذ القرار
- التنفيذ
- الرقابة
- التقييم

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# خطوات التفاوض

- البدء والتوجيه
- تغيير الموضوع
- صياغة الكلام
- ترتيب وزمن الكلمات
- تقدير وإحترام الطرف الثاني
- الإنصات الجيد
- إبراز الإيجابيات
- دراسة فكر الطرف الثاني

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أساليب التفاوض

- أطلب أكثر مما تتوقع
- لا توافق على العرض الأول
- تجنب المفاوضات العادية خاصة في البداية
- لا تكن البائع المتلهف على البيع
- تقدير التنازل بالنسبة المئوية
- لا تعرض تقسيم الخلافات
- لا تجعل سلطة إتخاذ القرار ذاتية  
(قرار مجلس الإدارة) (اللجنة المختصة)

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# حل الخلاف عند الإختلاف

- تأجيل التفاوض
- تغيير نقاط التفاوض
- الإستعانة بطرف ثالث محايد
- لا تقدم تنازل إلا مقابل تنازل

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التنازلات

- تزايد معدل التنازلات يجعل الآخر في إنتظار المزيد
- لا تقدم آخر تنازل
- لا تجعل التنازل الأخير كبيراً
- وضع التنازل في وقت تهيئة الآخر
- التنازل لا يكون إلا مقابل تنازل مثله
- ضع كلمة ( لو – إذا ) عند التنازل
- التراجع المستمر في التنازل يفقد ثقة المفاوض
- وضع قيمة التنازل الذي تقدمه
- لا توافق مباشرة على تقسيم الخلافات
- يمكنك رفض تنازل الآخر
- المدح المشروط بعرض تنازل
- طلب تنازل بعد الإتفاق

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

العقد

ARCH  
AMR ADEL

01090815550

العقد



ARCH AMR ADEL

# العقد

- وثيقة إتفاق مكتوبة لها أثر قانوني
- فإن المالك يقوم بعقد اتفاق مع المقاول
- وهو ما يُطلق عليه عقد التشييد أو عقد المقاول
- يقوم بموجبه المالك بدفع مبالغ مالية محددة في العقد إلى المقاول
- نظير قيام المقاول بتنفيذ المشروع
- وتسليمه إلى المالك في صورته المتفق عليها

# محتويات العقد

- اسم وبيانات أطراف العقد (المالك والمقاول)
- اسم وبيانات الشهود (عادة ما تكون جهة رسمية قانونية)
- اسم المشروع
- محتويات المشروع
- تكلفة المشروع
- المدة الزمنية للمشروع
- غرامة التأخير
- التأمين النهائي
- الدفع المقدم
- مدة ضمان الأعمال
- إضافته شروط خاصة
- مسؤوليه المقاول عن التصميمات وتقرير الجسات
- أسلوب المعاملات الماليه بين الطرفين (جدوله صرفه المستحقات - المستخلصات)
- مستندات التعاقد ملحقات العقد جزء لا يتجزأ من العقد
- تحديد جهة التحكيم محل النزاع

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات العقد

- المضمون العام للعقد
- معلومات - ظروف العمل
- المواصفات الفنية
- القوائم والكميات
- المدة الزمنية
- شروط التعاقد
- قوانين خاصة بالموقع
- العرض - العطاء
- الموافقة على العطاء
- الضمانات
- إتفاقية العقد
- الملاحق
- إسناد الأعمال
- فض المنازعات

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# شروط ومواصفات العقد

- صياغة البنود واضحة مددده لا تشمل أكثر من معني
- توافق جميع بنود العقد قوانين البلد المراد إقامة المشروع عليه
- توافق بنود العقد دون تعارض او تناقض
- حقوق والزامات كل طرف
- هو عقد لا يقوم على أساس الإعتبار الشخصي، إلا إذا هناك بالعقد شرط يمنع المقاول من استخدام مقاول من الباطن أو كانت طبيعة العمل تفترض الاعتماد على كفايته الشخصية
- هو عقد رضائي: ولذلك فالأصل فيه ألا يكون له شكل خاص، فهو ينعقد بمجرد تراخي الطرفين سواء تم ذلك كتابة أو شفاهة أو بالإشارة الدالة.
- هو عقد معاوضة : أي أن له مقابل لكل من طرفيه.
- هو عقد ملزم للجانبين: أي لا يستطيع أحد طرفيه التحلل من التزامه بإرادة منفردة وإلا كان ملتزماً بتعويض الطرف الآخر.
- هو عقد وارد على العمل: أي أنه ليس وارد على الشخص (فالتعاقد يكون على صنع باب، وليس على صانع الباب)

# أركان العقد

- الرضا (إيجاب وقبول)
- المحل ( ممكن – معين – مشروع )
- السبب
- الصيانة

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# مستندات العقد

- وثيقة العقد
- المقاييس ( قائمة الكميات والموصفات والأسعار )
- اللوحات المرخصة المعتمدة المختومة المؤرخة بكل أنواعها
- خطاب الضمان النهائي
- كراسه الشروط والموصفات العامة
- كراسه الشروط والموصفات الخاصه
- تقرير التربيه
- خطاب الترسية أو إسناد الأمر المباشر
- محضر جلسة إستفسارات المقاولين
- جميع المستندات المقدمة من المالك في المناقشه بناء علي خطاب الدعوة
- جميع العينات أو الكاتلوجات المقدمة من المقاول أو المورد

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# شروط إسناد الأعمال

- هل من حق المقاول إسناد كل الأعمال لمقاول باطن؟
- هل من حق المقاول التنازل عن المقاولة بالكامل؟
- هل يوجد شروط لإختيار مقاول الباطن؟
- هل المالك يلزم المقاول بمقاول باطن من طرفه؟
- ما هو أسلوب صرفه مستخلصات مقاول الباطن؟
- ما هي واجبات المقاول العام نحو المقاول الباطن؟

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الشروط المالية للعقد

- الدفعة المقدمة
- الضمان الإبتدائي
- الضمان النهائي
- زمن إحتتام المستخلص
- زمن صرفه المستخلص
- عملة الصرف

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# بنود فض المنازعات

- تحديد المسؤول عن فض النزاع
- الإسلوب المتبع لحل النزاع
- تحديد المسؤول عن النظر في حل النزاع قبل رفة للقضاء
- تحديد المدة الزمنية للمسئول عن النظر في حل النزاع
- الخطوات المتبعه في حالة فشل حل النزاع
- تحديد حالات اللجوء للقضاء
- تحديد هيئه قضائية مختصة لحل النزاع
- المدة الزمنية للتحكيم
- المدة الزمنية للطعن
- المدة الزمنية للتنفيذ

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# طلب مدة زمنية

- تأخر المستندات
- تأخر تسليم الموقع
- قرار الإستشاري بوقف الأعمال
- تعديلات التصميم
- تأخر إتمام اللوحات
- تأخر إتمام العينات
- تأخر إستلام الإستشاري
- ظهر ما يخالف تقرير التربة
- الحروب
- الثورات
- الكوارث الطبيعية

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# مواصفات – أمر التغيير

- تحديد المسؤول عن إتخاذ أمر التغيير
- الإسلوب المتبع لإصدار أمر التغيير كتابيا
- كيفية المحاسبه علي الأعمال المتغيرة

## أنواع – أمر التغيير

- تعديل مواصفات
- تعديل كميات
- إضافة بند
- إلغاء بند

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# المواصفات الفنية

- وصف الأعمال
- معلومات التصميم للأعمال
- مواصفات المواد الخام
- إجراءات الإختبارات والفحص
- معدلات الأداء المطلوبة
- نوعيات الإختبارات والفحوص للأعمال
- والمواد الخام والمصنعيات
- خطط وبرامج المعدات والصيانة والتدريب

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الشروط والمواصفات

- المفتوحة ( حرية المقاول في إختيار المواد والعماله )
- المحدده ( تحديد نوع المواد ولا يمكن إستبدالها  
مثل المعدات الكهربائية والميكانيكية والصحية )
- القياسيه (مواصفات تخصيه مثل البترول  
والإتصالات والمواصلات )
- الأداء (الخضوع للإختبارات مثل الخرسانه والعزل )
- التقنيه (المصنعه مثل خلط الخرسانه )
- المواد (معايير اختبار المواد مثل الركام والحديد )
- العماله (مدربه عاليه الكفاءه )

# أنواع الشروط ومواصفات

- المفتوحة ( حرية المقاول في إختيار المواد والعماله )
- المحدده ( تحديد نوع المواد ولا يمكن إستبدالها مثل المعدات الكهربائية والميكانيكية والصفيه )
- القياسيه (مواصفات تخصصيه مثل البترول والإتصالات والمواصلات)
- الأداء (الخضوع للإختبارات مثل الخرسانه والعزل)
- التقنيه (المصنعه مثل خلط الخرسانه)
- المواد (معايير اختبار المواد مثل الركام والحديد)
- العماله (مدرجه عاليه الكفاءه)

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# قوانين العمل بالموقع

- حدود الموقع
- مواعيد العمل
- قمع الضوضاء
- الوقاية من الأمراض
- الوقاية من الحرائق
- عوامل الأمن والسلامة

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاومين

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع العقود عامة

- المنافسه
- التفاوض
- المتكامله
- (توريد وتركيب) (توريد وصيانه) (تصميم وتنفيذ)
- تسليم مفتاح
- إستمراريه - متجدده
- متواليه (إنهاء مشروع ثم آخر ثم آخر)
- خدمات ( تصميم - صيانه - أبحاث - تركيب )

# أنواع العقود

- المنافسة
- التفاوض
- العقود متكاملة (تصميم وتنفيذ) (توريد وتركيب)
- تسليم مفتاح
- الإستمرارية
- المتواليه
- الجارية
- الخدمات

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع العقود من حيث الأسعار

- ثابتة
- متغيرة
- مضافة (إضافة نسبة الأرباح إلى التكلفة)
- خفض التكلفة (تقدير التكلفة وإضافة أرباح مما تم توفيره)
- الكميات (الهندسية أم التنفيذية)

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع العقود

- الثمن الكلي
- ثمن الوحدة
- التكلفة
- التكلفة المستهدفة
- الإدارة
- المشورة

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# العقود تصنيفاً طبقاً لنطاق الأعمال

- عقود تخصصية
- عقود تصميم وإشراف
- عقود مقاول، مقاول من الباطن
- عقود تصميم وتنفيذ
- عقود تسليم مفتاح
- عقود ال BOT
- عقود الحصول على خدمة (عن طريق تملك الرقبة أو بدون ملكية الرقبة)

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أنواع عقود الحصول على خدمة

- عقد وكالة للقيام بعمل قانوني فقط
- عقد عمل: العمل خاضع لإشراف مباشر من رب العمل
- عقد مقاول

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# خصائص عقد الثمن الكلي

- يتميز بثبات التكلفة الكلية للمشروع وذلك من وجهة نظر المالك
- لا يعطي أي مرونة للمالك في إحداث تغيير في عدد أو حجم بنود المشروع
- يوفر للمقاول حافزاً كبيراً جداً لتوفير أي مبالغ مالية
- يُشترط الانتهاء التام من جميع التصميمات والرسومات والمواصفات
- يتحمل المقاول جميع المخاطر التي قد يتعرض لها المشروع

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# تعديل الكميات في عقد الثمن الكلي

- . أن يكون التعديل أو الإضافة راجعاً إلى خطأ من رب العمل.
- . أن يكون التعديل والإضافة قد تم بإذن من رب العمل وأتفق معه على تحديد الأجر، ويجب أن يكون الاتفاق كتابةً إذا كان العقد الأصلي مكتوباً.
- . أن يكون العقد قد احتوى على شرط إضافي يسمح بذلك

# خصائص عقد ثمن الوحدة

- يمكن استخدام هذا النوع من العقود حتى في حالة عدم احتمال التصميمات على عكس عقد الثمن الكلي
- يُسمح للمالك بإحداث بعض التغييرات في بعض البنود بالزيادة أو بالنقص أثناء مرحلة التنفيذ
- مشاركة كل من المالك والمقاول في تحمل المخاطر التي قد يتعرض لها المشروع أثناء أعمال التنفيذ
- التكلفة النهائية للمشروع غير مُحددة، ولا يُمكن معرفتها قبل الانتهاء تماماً من أعمال التنفيذ، حيث يتم الحساب المادي بين المالك والمقاول على أساس ثمن الوحدة وأن كمية العمل قابلة للتغيير، وليس على أساس ثمن المشروع كما هو متبع في عقد الثمن الكلي

# حالات إستخدام عقد التكلفة

- في حالة المشروعات القابلة لتغيير كميات العمل بها أثناء التنفيذ، أي أن حجم العمل في المشروع غير محدد تماماً حالياً، ويرغب المالك في بدء التنفيذ، توفيراً للوقت.
- في حالة المشروعات التي تتطلب البدء في أعمال التنفيذ بأسرع ما يمكن دون انتظار للدراسات والتصميمات، مثل: أعمال الصيانة، أو استكمال أعمال توقفت لأي سبب من الأسباب ويُرَاد البدء في استكمالها بأسرع وقت.
- في حالة رغبة المالك المشاركة في إدارة المشروع، ومراقبته بنفسه، حيث إن قيامه بدفع المصروفات المباشرة سيوفر له فرصة الاطلاع على كافة الحسابات ومعدلات العمل ونظام الصرف.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# مميزات وعيوب عقد التكلفة

- سرعة البدء في أعمال التنفيذ حتى قبل الانتهاء من أعمال التصميمات، حيث إن تقدير التكلفة لا يتوقف عليه التعاقد.
- مشاركة المالك في إدارة المشروع ومتابعته، حيث يتمكن من الاطلاع على المصروفات، ويكون على دراية تامة بنسبة المبالغ التي تعطي للمقاول.
- إعطاء المالك مرونة عالية في إحداث أي تغييرات في بنود المشروع أو متطلباته.
- غياب أي حافز للمقاول لرفع كفاءة العمل، وبالتالي التوفير في المصروفات، بل ربما يحدث عكس ذلك، حيث إن من صالح المقاول زيادة المصروفات لأن ذلك يزيد من المبالغ التي يأخذها.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# خصائص عقد المشورة

- عقد رضائي: أي ليس له شكل معين، وليس له طقوس (مثل عقد إيجار الأراضي، ...)
- عقد مهني: يتعلق بمهنة معينة
- عقد ملزم للجانبين
- للإعتبار الشخصي فيه دور هام. (لا يجوز التنازل عنه للغير - مثل عقد الإيجار - كما لا يجوز فيه المقابلة من الباطن).
- عقد استقلال



# جهاث التعاقد مع المالك

- عقد مقاولة بين المالك والمقاول
- عقد قرض أو تمويل بين المالك والممول
- عقد مقاولة بين المالك والإستشاري
- عقد توريد بين المالك والمورد
- عقد إدارة بين المالك والمسئول عن إدارة المشروع

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# جهازة التعاقد مع عقد المقاول

- عقد عمل بين المقاول والعاملين
- عقد مقاولة من الباطن: بين المقاول العام ومقاولي الباطن
- عقد إدارة بين المقاول وإدارة المشروع (العقد) لحساب المقاول

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# تغير الكميات

إذا كانت الزيادة جسيمة	إذا كانت الزيادة محسوسة (١٠%-١٥%)	إذا كانت الزيادة غير محسوسة (١%-٥%)
<p>* لا بد من إخطار رب العمل ووقف التنفيذ، * لا بد من قبول رب العمل قبل البدء في استئناف الأعمال، * عند القبول، يقوم رب العمل بتحمل الزيادة في التكلفة، * عند الرفض والتحلل من العقد، يقوم رب العمل بإعطاء المقاول قيمة ما أنجزه من العمل دون أن يعرضه عما فاتته من كسب (أي ما كان يستطيع كسبه لو أنه أتم العمل).</p>	<p>على المقاول أن يُخطر رب العمل في الحال مبيناً مقدار الزيادة المتوقعة في الثمن، وإلا سقط حقه في استرداد ما جاوز به قيمة المقايضة من نفقات وليس للمقاول وقف التنفيذ.</p>	<p>يُلزم رب العمل بدفع التكلفة عند عمل الحساب الختامي</p>

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أسباب فسخ العقد

- إثبات الفساد الأطلاقي (الرشوة – مخالفه المواصفات)
- إشهار الإفلاس
- التوقف عن الدفع لمقاولي الباطن والموردين
- مخالفة العقد زمنيا أو الجودة
- حل أو تصفية الشركة
- الوفاء

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات الاشتراطات العامة

- تعريف عام بالمشروع ومن هو المالك والمقاول والمصمم.
- محتويات العقد ومستنداته
- حقوق ومسئوليات المقاول
- حقوق ومسئوليات المصمم
- الزمن المُقدر لتنفيذ المشروع
- أسلوب التعامل المادي بين المالك والمقاول
- الشروط المرتبطة بأي تغييرات في بنود المشروع
- التأمينات والضمانات اللازمة
- الأسلوب الواجب اتباعه لفض أي منازعات.

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محتويات الاشتراطات الخاصة

- تغيير نظام التأمينات المنصوص عليه في الاشتراطات العامة.
- اشتراطات خاصة بإعطاء المالك بعض الحرية في إحداث تغييرات في بنود المشروع دون زيادة في الأسعار.
- مسؤولية المالك عن توفير بعض المعدات أو المواد غير المتوفرة محلياً. وتوفير بعض الخدمات الخاصة مثل: الأعمال المساحية أو أعمال اختبار التربة أو الخدمات العامة (تليفونات - كهرباء - مياه)
- اشتراطات عدم انشغال المقاول بأعمال أخرى أثناء فترة تنفيذ المشروع، أو وضع حدود لذلك.
- غرامات التأخير وكيفية تحمل المخاطر كل حسب نوعه

# محتويات محضر الإستلام

- توقيع حدود الأرض وأبعاده وإتجاها
- تحديد حالة وطبيعة الأرض
- تحديد ما يحيط بالأرض والمباني المجاورة
- إثبات حاله المباني المجاورة
- توقيع الروبير والصفر المعماري
- تسليم الموقع هو بدء سريان المده الزمنيه

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المصر المستقبلية

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# مراحل التسليم

- إخطار المقاول للإستشاري بإنهاء الأعمال
- تقديم طلب إستلام أعمال إبتدائي
- تشكيل لجنة الإستلام
- تحديد موعد الإستلام
- الإستلام – مطابقة التصميم والموادفات للتنفيذ
- تسجيل الملاحظات وإضافة مدة زمنية لتنفيذها
- الإستلام الإبتدائي
- تقديم المستخلص الختامي
- صرفه جميع المستحقات عدا التأمين النهائي 5%
- مدة ضمان أعمال – عام واحد
- تشكيل لجنة الإستلام النهائي
- تحديد موعد الإستلام النهائي
- تسجيل الملاحظات وإضافة مدة زمنية لتنفيذها
- الإستلام النهائي
- تقديم المستخلص النهائي
- صرفه التأمين النهائي ونصه ما لم يتم معالجته من ملاحظات الإستلام
- مدة ضمان أعمال إنشائي – عشرة أعوام

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الحصر

- حصر الكميات
- خطورة مخالفة الحصر للتنفيذ

ARCH  
AMR ADEL

المهندسين المقاوم

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المستخلص الجاري

- تقديم حصر بكمية البنود التي تم تنفيذها
- مراجعته واعتماد الحصر
- خصم نسبة ٢% من الدفعة المقدمه
- صرف المستحقات بنسبه كميه ما تم تنفيذه من الإجمالي

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التسليم الإبتدائي

- إخلاء الموقع وتنظيفه
- إخطار الإستشاري والمالك بالإنهاء من الأعمال
- إخطار المقاول بموعد المعاينة
- تحرير محضر الإستلام
- المعاينة والملاحظات
- تسري مدة الضمان بعد التسليم الإبتدائي بعد إتمام الملاحظات إن وجدت

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المستخلص الختامي

- يقدم من المقاول بعد التسليم الإبتدائي خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر
- يتضمن جميع الأعمال التي تم تنفيذها حتي موعد التسليم الإبتدائي
- مطالبه المقاول أي مبالغ مستحقة طبقا للعقد
- مراجعه واعتماد المستخلص خلال مدة لا تزيد عن شهرين
- خصم أي مبالغ مستحقة طبقا للعقد
- إخطار المالك بمستحقات المقاول
- صرفه مستحقات المقاول خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ إخطار الإستشاري له

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التسليم النهائي

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المستخلص النهائي

- يقدم من المقاول بعد التسليم النهائي خلال فترة لا تتجاوز شهرين
- يتضمن جميع الأعمال التي تم تنفيذها
- مطالبه المقاول أي مبالغ مستحقة طبقا للعقد
- مراجعه وإعتماد المستخلص خلال مدة لا تزيد شهر واحد
- خصم أي مبالغ مستحقة طبقا للعقد
- سداد مستحقات مقاولين الباطن من قبل المالك وخصمها على المقاول
- إخطار المالك بمستحقات المقاول
- رد التأمين المعجوز (خطاب الضمان النهائي)
- صرفه مستحقات المقاول خلال مدة لا تزيد عن شهر من تاريخ إخطار الإستشاري له
- في حالة الوصول إلى إتفاق نهائي بشأن المبالغ المستحقة للمقاول يقوم المقاول بإعادة تقديم المستخلص في صورة النهائية وفقا لما تم الإتفاق عليه

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# أسباب سحب العمل

- تأخر المقاول عن البدء أكثر من إسبوعين دون أسباب
- مخالفة البرنامج الزمني
- التوقف عن العمل دون أسباب أكثر من إسبوعين
- إذا تخلى عن العمل أو أحاله لغيره دون موافقة الطرف الأول
- إذا أخل أو أهمل أو أهمل بشروط العقد ولم يصلح ما أفسد بعد إخطاره بإسبوعين
- سحب العمل يكون بإخطار مكتوب دون اللجوء للقضاء

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# إجراءات سحب العمل

- إخطار المقاول بكتاب موصي عليه بعلم الوصول قبل موعد الجرد بأسبوع
- حصر الأعمال التي تم تنفيذها خلال شهر من تاريخ سحب العمل
- جرد الأدوات والمعدات داخل الموقع خلال شهر من تاريخ سحب العمل ويثبت في محضر يقر به الطرفان
- إذا أخطر المقاول بالجرد عند غيابه ولم يقر به خلال إسبوع من تاريخ وصوله إليه كان ذلك إقرار بصفه البيانات
- الطرف الأول غير ملزم بأخذ شيء من الأدوات والمعدات إلا ما يلزم لإتمام الأعمال وعلي الطرف الثاني نقل ما يزيد خارج الموقع
- للطرف الأول حق حجز بعض أو كل الأدوات والمعدات والمواد ضمانا لحقوقه من قبل المقاول
- علي الطرف الثاني تعويض الطرف الأول عن الخسائر والمصاريف الإدارية
- طرح كل أو بعض الأعمال التي لم تنتهي في مناقصه أخري
- الإتفاق مع المقاول التالي في العطاء

ARCH  
AMR ADEL

01090815550

المهندس المقاول



ARCH AMR ADEL

# الموقع

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# إعداد وتجهيز الموقع

- إعداد لوحات مراحل التنفيذ
- إعداد لوحات أماكن التشوين والمعدات والموازن والمعامل ومحطة الخرسانة والمكاتب
- إنشاء سور - سياج
- إنشاء يافطه
- توقيع نقطة الروبير BENCH MARK
- إعداد جدول زمني للتنفيذ
- إعداد جدول زمني للتشوينات
- إجراءات السلامة - الأمن الصناعي - علامات ومعابر وحواجز
- إعداد الطرق
- إدخال الكهرباء
- إدخال المياه

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# مستندات التنفيذ

- وثيقة العقد
- محضر إستلام وتسليم الموقع
- الشروط العامة
- الشروط الخاصه
- المواصفات العامة
- المواصفات الخاصة
- اللوحات
- جداول الكميات وفضات الأسعار
- خطاب الترسيه أو قبول العرض
- لوحات الرفع المساحي
- تقرير التربه
- الإخطارات والمراسلات

ARCH  
AMR ADEL

01090815550

المهندس المقاول



ARCH AMR ADEL

# وثائق مراقبة النوعية والجودة

- تصميم الخلطة الخرسانية والأسفلتية
- سجل اختبارات التوريدات
- السجل اليومي لنتائج اختبار قدرة التحمل للمكعب القياسي فى الضغط للخرسانة
- السجل الشهرى لنتائج اختبار قدرة التحمل للمكعب القياسي فى الضغط للخرسانة
- موقع ومحتويات معمل المشروع
- معايرة معدات العمل
- التعليمات الدورية

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# المستندات المالية

- سجل نسب الصرف للأعمال
- تقرير الموقف المالي
- سجل المستخلصات الشهرية
- سجل نسب الخصم التعاقدية
- سجل نسب الخصم أو التعلية أثناء تنفيذ المشروع
- القرارات السيادية الخاصة بمواد المشروع

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# اللوحات

- الرسومات المبدئية ( SCHEME DRAWINGS )
- رسومات العطاء ( TENDER DRAWINGS )
- الرسومات التنفيذية ( WORKSHOP DRAWINGS )
- الرسومات التفصيلية ( DETAILS DRAWINGS )
- رسومات حسب التنفيذ ( AS BUILT DRAWINGS )

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# التقارير الدورية

- حصر ما تم تنفيذه
- بيان ما يجب أن يتم تنفيذه
- العوائق التي إعترضت العمل
- إقتراحات وحلول تيسير الأعمال
- مدي موافقة أو مخالفة الجدول الزمني

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL



# تقارير ادارة المشروع

- إعداد تقرير أسبوعي بالموقع .
- إعداد تقرير مالي شهري .
- إعداد تقرير مرحلي يوضح تقدم العمل بالموقع .
- إعداد تقرير مرحلي للتكلفة وتقدم العمل بالمشروع .
- إعداد تقرير مرحلي بالمستخلصات لمقاولين المشروع .
- إعداد تقرير بتكلفة الأوامر التغييرية ( إن وجدت )

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# محددات البرنامج الزمني

- تحديد زمن كل بند
- تحديد تسلسل الأعمال
- تحديد القدرة المالية
- تحديد قدرة المعدات
- تحديد كمية الأخشاب
- تحديد تأثير تداخل البنود
- تحديد العوائق
- زمن اعتماد اللوحات
- زمن اعتماد العينات
- زمن اعتماد المستحضرات
- تحديد الأجازات والعطلات الرسمية
- حالة المناخ والطقس
- تحديد مواعيد العمل

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL

# الإعتماد الهندسي الإستشاري

- إعتماد اللوحات
- إعتماد العينات
- إعتماد المواد
- إعتماد الإختبارات
- إعتماد الجدول الزمني
- إعتماد المستخلصات

ARCH  
AMR ADEL

المهندس المقاول

01090815550



ARCH AMR ADEL