

الادارة الانشائية Construction Management

المحاضره 3

م.م. اسيل عبدالجادر

أطراف عملية التشييد والانشاء :

في أعمال الصناعة الإنشائية من الممكن ملاحظة وتحديد ثلاث جهات معنية بالعمل :

1-صاحب العمل: وقد يكون اية جهة من القطاع العام او الخاص والذي لحسابه يتم تخطيط وتصميم وتنفيذ الاعمال الانشائية وعليه فهو الممول لجميع مراحل العمل.

2-قطاع التخطيط والتصميم: يقوم بتنفيذ المرحلتين الاولى والثانية من مراحل المشروع ، وهو يتبع صاحب العمل اداريا كما في القطاع العام او مكتب استشاري يتعامل مع صاحب العمل او المقاول .

3-المنفذ : شركات او مقاولين كبار مع إمكانية احالة جزء من هذه الاعمال الى المقاول الثانوي في بعض الاحيان.

تعريف اخرى مهمة :

المقاوله contract : هي عقد بين طرفين يتعهد بموجبه الطرف الثاني بالقيام بتنفيذ او تجهيز وتنفيذ عمل للطرف الاول مقابل مبلغ من المال يدفعه الطرف الاول ضمن شروط متفق عليها .

صاحب العملclient : هو الشخص الاول في المقاوله الذي يكلف احد الاشخاص بتنفيذ وفق وقت معين وشروط محددة ولصاحب العمل الحق في تغيير بعض المطالب.

المقاول contractor : يقصد به أي شخص او مؤسسة او شركة الذي قبل صاح العمل عطائه تحريريا ويشمل ممثلي المقاول المخولين قانونيا ومن يسمح لصاحب العمل بالتنازل لهم.

المقاول الثانويSub contractor ويقصد به اي شخص او مؤسسة او شركة من غير المقاول مسمى في المقاوله لتنفيذ أي جزء من الاعمال أو أي شخص يتم التعاقد معه من الباطن لتنفيذ أي جزء من المقاوله وبموافقة (المهندس).

المهندس ويقصد به الشخص أو الأشخاص أو المؤسسة أو الشركة او من يعينه صاحب العمل للاشراف على التنفيذ ومراجعة المواصفة الفنية للعمل .

إدارة المشروع : project management هي المسؤولة عن ايجاد اسلوب تنفيذ المشروع ضمن المدة والكلفة المحددة.

المناقصات والعطاءات في المشاريع الإنشائية:

بمجرد الانتهاء من مرحلة التصميم في المشاريع الهندسية ، فإنه يجب على المالك الحصول على شركة مقاولات لتنفيذ أعمال المشروع ، وعليه فإن المناقصات في مجال هندسة الإنشاءات وخاصة في المشاريع الحكومية هي إحدى الأساليب لاختيار مقاول من قبل المالك أو من ينوب عنه ، وبذلك يمكن تعريف المناقصة على أنها: محاولة الحصول على أفضل العروض مقدمة من مقاولين لتنفيذ مشروع إنشائي ما في صورة عطاءات.

أنواع المناقصات وطرق التنفيذ

1- المناقصات المفتوحة أو العامة Open Tendering

في هذا النوع من المناقصات يسمح لكافة المقاولين بتقديم عطاءاتهم بغض النظر على كفاءاتهم ، وتتم دعوتهم على طريق الإعلان في الوسائل العامة (الجرائد والصحف) وبالرغم من أن قوانين معظم البلاد تشترط اختيار العرض الأقل سعر من بين العطاءات إلا أن هذا قد يؤدي إلى ارتفاع في تكلفة المشروع إذا ما تأخر تنفيذ بعض بنوده ، أو وقع الاختيار على مقاول غير كفاء لتنفيذ المشروع.

2- المناقصات المحدودة Selective Tendering

في هذا النوع من المناقصات يتم التنافس بين عدد معين من المقاولين يتم دعوتهم من قبل المالك لتقديم عطاءاتهم بحيث تتوفر لديهم الصفات المناسبة من حيث الكفاءة والإمكانات لتنفيذ المشروع و يكون ذلك نتيجة اعتماد المالك لتأهيل سابق قد أعده مسبقا على أن لا يزيد عدد المقاولين عن خمسة مقاولين.

3- لمناقصات المتعددة Serial Tendering

يستخدم هذا النوع من المناقصات عند وجود عدة مشاريع لدى المالك ذات الطبيعة المتشابهة مثل مشروعات المباني السكنية ، والمدارس والمرافق العامة ، بحيث يتم عرض المناقصة على مقاول واحد لنفس المشاريع المتشابهة وبنفس التكاليف والشروط ، إضافة إلى تنفيذ المشاريع الموكلة إلى المقاول في الزمن المحدد لها وبالمواصفات الفنية المتفق عليها.

4- الإسناد المباشر Forced Tendering

- تستخدم هذه الطريقة في المشروعات ذات الطبيعة الخاصة دون اللجوء إلى عمل مناقصة في الوسائل العامة بحيث يتم تكليف أحد المقاولين أو عدة مقاولين بتنفيذ مشروع ما في حالات يمكن ذكرها كالاتي:
- وجود خبرة معينة وقدرات من حيث العمالة والمعدات قد لا تتوفر إلا في مقاول معين.
 - تمويل المشروع مادي من قبل المقاول في حالة صعوبة ذلك بواسطة المالك.
 - تستخدم هذه الطريقة أيضاً عند امتلاك المالك شركة المقاولات أو جزء منها.
 - تستخدم هذا الأسلوب عند رغبة المالك التنفيذ المبكر للمشروع دون اللجوء إلى عمل مناقصة حيث يتم توفير وقت وجهد كبيرين.
 - يستخدم هذا الأسلوب في حالة وجود مرجعية جيدة لمقاول ما لدى مالك المشروع من واقع أعمال سابقة تم تنفيذها بنجاح وجودة عالية.
 - السمعة و الثقة المتبادلة ؛ من أهم ما يميزها.

طرق اختيار المقاول: 1- الاختيار عن طريق المناقصة

2- الاختيار عن طريق الإسناد المباشر.

مستندات التعاقد:

وهنا يتم اخراج مستندات المشروع النهائية لطرح المشروع للتنفيذ ، وهذه المستندات تشمل الرسومات النهائية والمواصفات العامة والخاصة ونموذج عقد المشروع والشروط العامة والخاصة والتي تسهل للمقاولين دراسة المشروع بشكل وافي لتقديم عروضهم الفنية والمالية لتنفيذ المشروع

الإعلان عن المناقصة في المشاريع الحكومية:

هناك إجراءات يجب إتباعها في المناقصات الحكومية ، والخطوات التالية تبين ذلك:

1) يجب إشعار المقاولين المؤهلين في قطاع الإنشاءات قبل المناقصة وذلك بوضع الإعلانات في الجرائد

والمجلات. ويتضمن الإعلان ما يلي:

- طبيعة أو نوع المشروع.
- مكان المشروع.
- نوع العقد المزمع إتباعه في تنفيذ المشروع.

- متطلبات الضمان
 - زمن تنفيذ العمل .
 - شروط الدفع .
 - مكان الحصول على وثائق تخص المناقصة.
 - زمن ومكان تقديم العطاءات
 - تكاليف تنفيذ المشروع.
 - الرسوم المطلوبة للحصول على وثائق المناقصة.
 - المتطلبات الخاصة بمعدل الأجور للموارد المختلفة.
- (2) يجب أن يعلن على المناقصة في الوسائل العامة.
- (3) كل المتقدمين للمناقصة (المقاولين) يجب معاملتهم على السواء من حيث منحهم الفرصة لتقديم عطاءاتهم بشروط مشابهة.
- (4) قد يضع المالك في بعض الأحيان شروطاً معينة لتأهيل المتقدمين للمناقصة.