

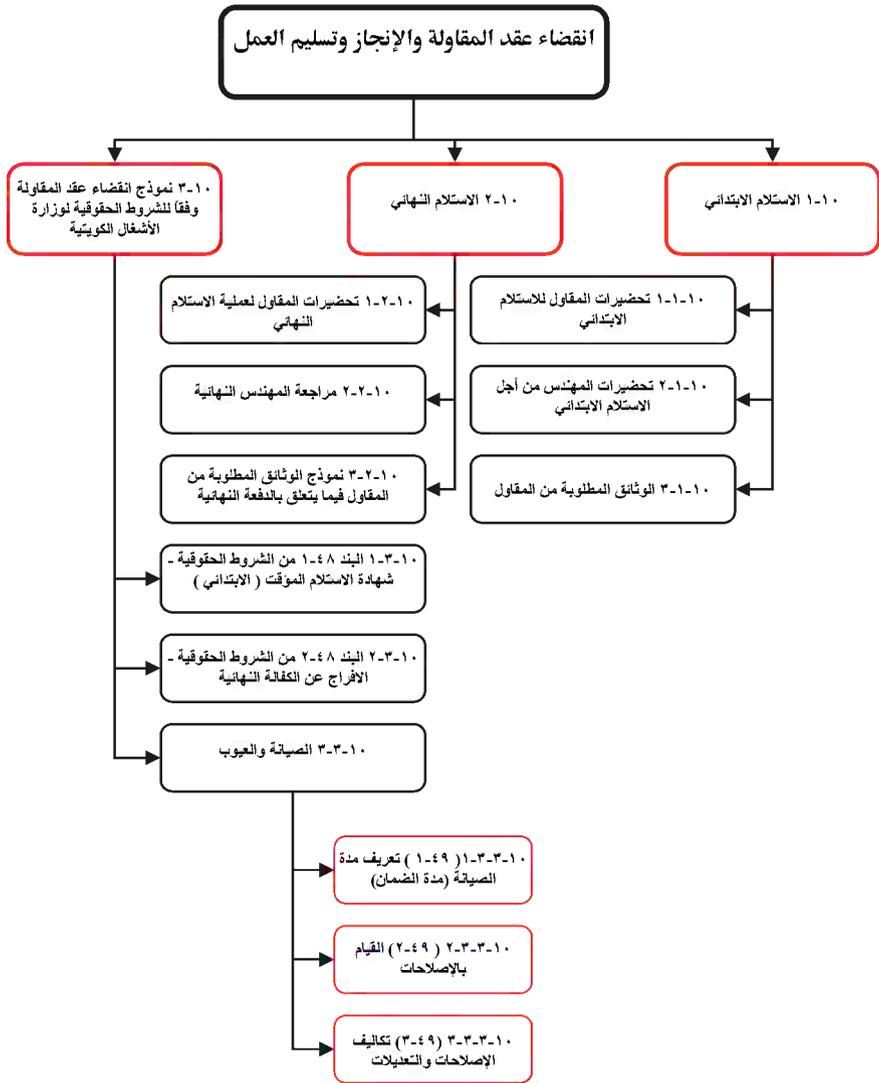
الفصل العاشر

انقضاء عقد المقاوله والإجازة وتسليم العمل

(CONTRACT CLOSE-OUT)

محتويات الفصل:

- ١-١٠ الاستلام الابتدائي.
- ١-١-١٠ تحضيرات المقاول للاستلام الابتدائي.
- ٢-١-١٠ تحضيرات المهندس من أجل الاستلام الابتدائي.
- ٣-١-١٠ الوثائق المطلوبة من المقاول.
- ٢-١٠ الاستلام النهائي.
- ١-٢-١٠ تحضيرات المقاول لعملية الاستلام النهائي.
- ٢-٢-١٠ مراجعة المهندس النهائية.
- ٣-٢-١٠ نموذج الوثائق المطلوبة من المقاول فيما يتعلق بالدفعة النهائية.
- ٣-١٠ نموذج إنقضاء عقد المقاولة وفقاً للشروط الحقوقية لوزارة الأشغال الكويتية.
- ١-٣-١٠ البند ٤٨ - ١ من الشروط الحقوقية - شهادة الاستلام المؤقت (الابتدائي).
- ٢-٣-١٠ البند ٤٨ - ٢ من الشروط الحقوقية - الإفراج عن الكفالة النهائية.
- ٣-٣-١٠ الصيانة والعيوب.
- ١-٣-٣-١٠ (١-٤٩) تعريف مدة الصيانة (مدة الضمان).
- ٢-٣-٣-١٠ (٢-٤٩) القيام بالإصلاحات.
- ٣-٣-٣-١٠ (٣-٤٩) تكاليف الإصلاحات والتعديلات.
- ٤-١٠ بنود القانون المدني المتعلقة بانقضاء عقد المقاولة.
- ٥-١٠ نموذج انقضاء عقد المقاولة المتبع في المملكة العربية السعودية من خلال دليل الاشراف على مشاريع البلديات.
- ١-٥-١٠ (٤٥- الاستلام الابتدائي).
- ٢-٥-١٠ (٤٦-المخططات حسب التنفيذ).
- ٣-٥-١٠ (٤٧-كتيبات التشغيل والصيانة ومخططات الخدمات حسب التنفيذ).
- ٤-٥-١٠ (٤٨-المستخلص الختامي).
- ٥-٥-١٠ (٤٩- مدة الصيانة "الضمان").
- ٦-٥-١٠ (٥٠-الاستلام النهائي).
- ٧-٥-١٠ المراحل والقواعد الأساسية للإشراف المتعلقة بمرحلة إنهاء العقد.



شكل (1-1-10 أ)

انقضاء عقد المقاولة والإنجاز وتسليم العمل

٥-١٠ نموذج انقضاء عقد المقاولة
المتبع في العملة العربية السعودية من
خلال دليل الإشراف على مشاريع البنىات

٤-١٠ بنود القانون المنني المتعلقة
بانقضاء عقد المقاولة

١-٥-١٠ (٤٥-الاستلام الابتدائي)

٢-٥-١٠ (٤٦-المخططات حسب التنفيذ)

٣-٥-١٠ (٤٧-كميات التشغيل
والصيانة ومخططات الخدمات حسب
التنفيذ)

٤-٥-١٠ (٤٨-المستخلص الختامي)

٥-٥-١٠ (٤٩-مدة الصيانة"الضمان")

٦-٥-١٠ (٥٠-الاستلام النهائي)

٧-٥-١٠ المراحل والقواعد الأساسية
للإشراف المتعلقة بمرحلة إنهاء العقد

شكل (١-١٠-ب)

يتناول هذا الفصل بالتفصيل كيفية وتسليم المشروع، بعد إنجاز العمل كما يتناول شرحاً للإجراءات والجوانب المختلفة للتسليم الابتدائي والنهائي للمشروع.

١٠ - انقضاء عقد المقاوله: (Contract Close-Out)

تعتبر عملية انقضاء العقد واحدة من أهم مراحل المشروع وينصح بإعداد خطة تسليم الأعمال قبل عملية الاستلام الابتدائي بعدة أسابيع ويتم إنجاز عملية التسليم على مرحلتين:

الاستلام الابتدائي (أو الاستكمال الجوهري)، والاستلام النهائي (أو الاستكمال النهائي)
تعريف الاستلام الابتدائي:

يعرف على أنه استكمال الإنشاءات بالصورة المطلوبة بحيث يتمكن صاحب العمل من استعماله أو تشغيله بالصورة والغرض الذي أقيم من أجله. تقديم كافة الوثائق المعتمدة من قبل المقاول اللازمة لذلك.

تعريف الاستلام النهائي:

يعرف على أنه استكمال كافة البنود الموجودة على قائمة النواقص والأعمال المعيبة واستكمال تقديم كافة الطلبات بمختلف أنواعها ومن ثم إخلاء طرف المقاول من التزاماته بموجب العقد.

قد يتم إنجاز الاستلام الابتدائي لجزء من العمل المطلوب من أجل الاستخدام المبكر أو شغل المكان.

وكذلك إذا ما حصل ولم يتم استكمال نتيجة أي أمر تغيير متأخر (ليس ناتجا عن المقاول) يجب ألا يؤثر ذلك على موعد الاستلام الابتدائي ولا على فك الحجوزات عن أية مبالغ متبقية للمقاول بموجب هذا العقد.

تنتهي مدة العقد وتبدأ فترة الضمان "الصيانة" في نفس يوم الاستلام الابتدائي وتنتقل مسؤولية حراسة المبنى إلى رب العمل والمسؤولية عن الأمن والسلامة، وكذلك..... إلخ.

١-١٠ الاستلام الابتدائي:

١-١-١٠ تحضيرات المقاول للاستلام الابتدائي:

- ١) التفتيش على كامل عناصر الموقع.
 - ٢) اختبار أنظمة التشغيل والمعدات.
 - ٣) تحديد النواقص (قائمة النواقص).
 - ٤) استكمال تعديل وضبط كافة الأنظمة والمعدات من أجل التشغيل الملائم.
 - ٥) طلب مكتوب وموثق للمهندس من أجل تحديد تاريخ للاستلام الابتدائي إلى جانب نسخة من عمليات الكشف التي تمت بالإضافة إلى قائمة النواقص.
- ١-١-٢٠ تحضيرات المهندس من أجل الاستلام الابتدائي:

١) التحقق من أن طلب الاستلام الابتدائي يشتمل على طلبات الضمان بتاريخ محددة.

٢) القيام بالكشف على البنود الداخلية والخارجية والموقعية وأنظمة التشغيل والمعدات.

٣) تقديم تقرير بقائمة النواقص من قبل المقاول سواء بالإضافة أو غيرها.

٤) تحضير وإصدار شهادة الاستلام الابتدائي أو ما يعادلها.

٥) إذا لم يتفق جميع الأطراف على الاستلام الابتدائي فعلى المهندس المشرف أن يوضح الأسباب كتابة.

٦) ما لم يذكر في العقد فمن المتعارف عليه القيام بتخفيض مبلغ الحجوزات لما يعادل ضعف العمل غير المنجز بعد صرف الباقي.

١-١-٣٠ الوثائق المطلوبة من المقاول:

١) تقارير عن كافة الفحوصات والاختبارات التي طبقت على المعدات والأنظمة التي تتضمن على طريقة التشغيل المطلوبة للمعدات والأنظمة.

٢) تقارير تقدم لموظفي رب العمل أو المالك حول طريقة استعمال أو تشغيل المعدات والأنظمة.

٣) تحويل المفاتيح والعينات والأجزاء الزائدة حسب ما هو منصوص عليه في العقد.

٤) تقديم كافة:

أ- كتيبات التشغيل والصيانة.

ب- المخططات .

ج- الضمانات.

د- جداول الاستكمال لقائمة البنود الناقصة.

٥) تقديم الشهادات التالية:

أ- الكشف الميكانيكي والكهربائي.

ب- الكشف على المصاعد.

ج- التفريش من قبل دائرة الإطفاء.

د- شهادات أخرى حسب ما هو منصوص عليه في العقد.

٦) تسليم الشهادات الخطية التالية:

أ- استلام كافة الدفعات و المطالبات إن وجدت.

ب- تقديم الكفالات المطلوبة.

ج- كافة شهادات الرواتب والأجور.

٧) تعديل قيمة العقد إن وجدت بسبب:

أ- التعديل في مجمل العقد.

ب- كافة الأوامر التغييرية.

ج- البدلات و أسعار الوحدات.

د- تقدير القيمة الفعلية للأضرار والتلفيات.

١٠-٢ الاستلام النهائي:

١٠-٢-١ تحضيرات المقاول لعملية الاستلام النهائي:

١) القيام بالكشف على الأعمال وقائمة النواقص التي تم استكمالها خلال فترة الصيانة.

٢) استكمال العمل وتجهيزه لقيام المهندسين بعملية الكشف النهائي.

١٠-٢-٢ مراجعة المهندس النهائية:

(١) التحقق من استكمال قائمة البنود الناقصة.

(٢) التحقق من أن العمل بمجمله مكتمل ومقبول وكافة الطلبات التي تم استكمالها.

(٣) الطلب من المقاول التقدم بطلب الدفعة النهائية.

١٠-٢-٣ نموذج الوثائق المطلوبة من المقاول فيما يتعلق بالدفعة النهائية:

(١) تقديم طلب شهادة دفع للمبالغ المتأخرة.

(٢) تقديم وثائق أخرى قد تم طلبها المالك مسبقاً.

١٠-٣-٣ نموذج انقضاء عقد المقاولة وفقاً للشروط الحاقية لوزارة الأشغال الكويتية:

١٠-٣-١ البند ٤٨-١ من الشروط الحاقية - شهادة الاستلام المؤقت (الابتدائي):

طالما يرى المهندس أن الأشغال قد أنجزت بصورة رئيسية وأنها قد اجتازت بصورة مرضية أي اختبار نهائي نص عليه في العقد فإنه يجوز للمهندس لدى تسلمه تعهداً خطياً من المقاول بأن ينجز أي عمل ثانوي متبق في الفترة التي يحددها المهندس أثناء مدة الصيانة وأن يصدر شهادة استلام مؤقتة أو إنجاز بالنسبة للأشغال وتبدأ مدة الصيانة من تاريخ هذه الشهادة على أنه يجب ألا تصدر شهادة كهذه بالنسبة لأي جزء من الأشغال قبل إنجاز الأشغال ما لم ينص على ذلك صراحة في العقد أو كان ذلك الجزء يؤلف قسماً رئيسياً من الأشغال وقد أنجز بشكل مرض للمهندس وتم تشغيله أو استعماله بمعرفة صاحب العمل. وعند إعطاء شهادة بالنسبة لقسماً من الأشغال فإن ذلك القسم يعتبر أنه قد استلم مؤقتاً وتبدأ فترة الصيانة بالنسبة إليه من التاريخ المحدد بهذه الشهادة على أن إعطاء شهادة الاستلام المؤقت حسب الشروط السابقة لأي جزء من الأشغال شغل أو استعمال كما ذكر أعلاه لا يعتبر شهادة استلام بالنسبة لأية أرض أو مسطحات تحتاج لإعادة تسوية ما لم تنص الشهادة على ذلك صراحة.

١٠-٣-٢ البند ٤٨-٢ من الشروط الحاقوقفة - الإفراج عن الكفالة النهائية:

يفرج عن الكفالة النهائية عند إصدار آخر شهادة استلام مؤقت للأشغال وتوقيعها.

١٠-٣-٣ الصيانة والعيوب:

١٠-٣-٣-١ (٤٩-١) تعريف مدة الصيانة (مدة الضمان):

إن تعبير مدة الصيانة أو مدة الضمان في هذه الشروط يعني مدة الصيانة المسماة في العقد محتسبة من التاريخ المحدد بشهادة الاستلام المؤقت للأشغال بموجب المادة ٤٨ أو عند وجود أكثر من شهادة صادرة عن المهندس بموجب المادة ذاتها فمن تواريخ هذه الشهادات وبالنسبة لمدة الصيانة فإن تعبير الأشغال يجب أن يفهم حسب ذلك.

١٠-٣-٣-٢ (٤٩-٢) القيام بالإصلاحات:

الغاية هي تسليم الأشغال لصاحب العمل حال انتهاء مدة الصيانة أو في أسرع وقت ممكن بعد ذلك في المستوى الذي يرضي المهندس (و يستثنى من ذلك الاستهلاك المعقول). لذلك فعلى المقاول أن يقوم بالإصلاحات و التعديلات و إعادة البناء و إصلاح العيوب أو النواقص أو التقلصات أو أية عيوب أخرى حسبما يطلبه المهندس خطيا أثناء مدة الصيانة أو خلال (١٤ يوما) من انتهائها إذا كان ذلك نتيجة تفتيش قام به المهندس أو من ينوب عنه قبل انتهائها.

١٠-٣-٣-٣ (٤٩-٣) تكاليف الإصلاحات و التعديلات:

يتحمل المقاول تكاليف القيام بجميع هذه الإصلاحات إذا كانت في رأي المهندس ناتجة عن استعمال مواد أو طرق تنفيذ مخالفة للعقد أو عن إهمال أو تقصير المقاول في التقيد بأبي التزام صريح أو ضمني في العقد أما إذا كانت وفقا لرأي المهندس ناتجة عن أي سبب آخر فإنه يجب أن تحسب قيمة الإصلاح و تدفع و كأنها عمل إضافي.

١٠-٤ بنود القانون المدني المتعلقة بانقضاء عقد المقاول:

المادة ٦٧٣:

(١) يجوز لرب العمل أن يمتنع عن التسلم إذا بلغ ما في العمل من عيب أو مخالفة للشروط المتفق عليها حدا يجعله غير واف بالغرض المقصود وذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادة ٦٩١.

٢) فإذا لم يبلغ العيب أو المخالفة هذا الحد من الجسامة، فإنه لا يكون لرب العمل إلا أن يطلب إنقاص المقابل بما يتناسب مع أهمية العيب، أو إلزام المقاول بالإصلاح في أجل معقول يحدده، إذا كان الإصلاح ممكناً ولا يتكلف نفقات باهظة.

٣) وفي جميع الأحوال يجوز للمقاول أن يقوم بالإصلاح في مدة معقولة، إذا كان هذا ممكناً ولا يسبب لرب العمل أضراراً ذات قيمة.

المادة ٦٧٤:

"ليس لرب العمل أن يتمسك بالحقوق التي تقرها المادة السابقة، إذا كان هو المتسبب في إحداه العيب، سواء أكان ذلك بإصدار أوامر تخالف رأي المقاول، أم كان ذلك بأية طريقة أخرى".

المادة ٦٧٥:

١) إذا تم تسليم العمل، ارتفعت مسؤولية المقاول عما يكون ظاهراً فيه من عيب أو مخالفة لشروط العقد وذلك مع مراعاة حكم المادة ٦٩٢.

٢) فإذا كانت العيوب أو المخالفة خفيفة، ثم تبينها رب العمل بعد التسليم وجب عليه أن يبادر بإخطار المقاول بها، مع مراعاة عرف الحرفة، وإلا اعتبر أنه قد قبل العمل، فإذا تم إخطار المقاول في الوقت المناسب سرت أحكام المادة ٦٧٣.

المادة ٦٥٦ من القانون المدني المصري:

"يستحق دفع الأجر تسلم العمل، إلا إذا قضى العرف أو الاتفاق بغير ذلك".

ويقابل هذا النص في التقنيات المدنية العربية الأخرى : المادة ٦٧٦ من القانون المدني الكويتي، والمادة ٨٨٥ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، والمادة ٥٩٩ من القانون لمصري البحريني، والمادة ٧٩٣ من القانون المدني الأردني، والمادة ٦٩٧ من القانون المدني القطري، والمادة ٦٢٢ من القانون المدني السوري، والمادة ٥٥٩ من القانون المدني الجزائري، والمادة ٦٥٥ من القانون المدني الليبي.

المادة ٦٧٧:

١) إذا كان العمل مكوناً من عدة أجزاء، أو كان المقابل محدداً على أساس الوحدة، جاز للمقاول أن يستوفي من المقابل بقدر ما أنجز من العمل بعد معاينته وتقبله، على أن يكون ما تم إنجازه جزءاً متميزاً أو قسماً ذا أهمية كافية بالنسبة إلى العمل في جملته وذلك ما لم يتفق على خلافه.

٢) يفترض فيما دفع المقابل عنه أنه قد تمت معاينته وتقبله، ما لم يثبت أن الدفع كان تحت الحساب.

المادة ٦٧٨:

" إذا لم يعين المقابل في العقد، استحق المقاول مقابل المثل وقت إبرامه".
وتعرض المواد ٦٧١ إلى ٦٧٩ من المذكرة الإيضاحية، الكويتية للالتزامات رب العمل وهي:

تمكين المقاول من إنجاز العمل، وتقبل العمل بعد إنجازه، ودفع المقابل المتفق عليه.

فرب العمل يلتزم بأن يبذل كل ما في وسعه لتمكين المقاول من البدء في تنفيذ العمل ومن المضي في تنفيذه حتى يتم إنجازه ومن ذلك استصدار أي ترخيص إداري يكون لازماً للبدء في العمل مثل الترخيص بالبناء، وتقديم المواد التي تستخدم في العمل، أو الآلات والمعدات اللازمة لإنجازه إذا كان رب العمل قد التزم بتقديمها، وتقديم الرسومات والبيانات والمواصفات التي يكون متفقاً على أن يتم العمل على أساسها.

فإذا لم يقم رب العمل بالتزامه، فإن نص المادة ٦٧١ من التشريع تجيز للمقاول أن يكلفه القيام بذلك في أجل معقول يحدده، فإذا انقضى الأجل دون أن يقوم رب العمل بالتزامه، جاز للمقاول أن يطلب فسخ العقد مع التعويض إن كان له مقتض.

ويلتزم رب العمل بتسليم العمل بعد إنجازه.

والتسليم هنا ليس مجرد الاستيلاء على العمل بعد أن يضعه المقاول تحت تصرف رب العمل دون عائق من الاستيلاء عليه، كما هو الحال في التزام المقاول بالتسليم بل إنه يتضمن إلى جانب ذلك تقبل العمل والموافقة عليه بعد

فحصه أو معاينته وهو ما تقتضيه طبيعة المقاولة فهي تقع على عمل لم يكن قد بدأ وقت إبرام العقد - أي لم يكن موجوداً فوجب عند إنجازهِ أن يستوثق رب العمل من أنه موافق للشروط المتفق عليها أو طبقاً لأصول الصناعة، ويكون ذلك بفحصه ومعاينته ثم الموافقة عليه، أي تقبله. والذي يقع عادة أن رب العمل يقوم بتقبل العمل وتسلمه في وقت واحد. ولكن لا يوجد ما يمنع من أن يفصل التقبل والتسلم فيسبق أحدهما الآخر أو يليه. فإذا امتنع رب العمل دون سبب مشروع عن معاينة العمل وتسلمه رغم دعوته إلى ذلك اعتبر أنه قد تسلم العمل ووافق عليه (مادة ٦٥٥ من القانون المدني المصري). ويشترط حتى يكون رب العمل ملزماً بتسلمه على هذا الوجه أن يكون العمل موافقاً للشروط المتفق عليها، أو لما تقضي به أصول الصناعة في العمل محل المقاولة، أي خالياً من العيوب. وغني عن البيان أنه إذا حصل اختلاف بين الطرفين حول ما إذا كان العمل موافقاً أو غير موافق، فإنه يجوز لأيهما أن يطلب نذب خبير على نفقته لمعاينة العمل ووضع تقرير يثبت حالته ليكون محل اعتبار فيما لو رفع الأمر إلى القضاء.

ويقابل نص المادة ٦٥٥ من القانون المدني المصري في التقنينات المدنية العربية الأخرى : المادة ٦٧٢ من القانون المدني الكويتي، والمادة ٨٨٤ من قانون المعاملات المدنية الإماراتي، والمادة ٥٩٥ من القانون المدني البحريني، والمادة ٧٩٢ من القانون المدني الأردني، والمادة ٦٩٣ من القانون المدني القطري، والمادة ٦٢١ من القانون المدني السوري، والمادة ٣٨٨ من قانون المعاملات المدنية السوداني، والمادة ٥٥٨ من القانون المدني الجزائري، والمادة ٨٨٢ من القانون المدني اليمني، والمادة ٨٧٣ من القانون المدني العراقي، والمادة ٦٥٤ من القانون المدني الليبي، والمادة ٦٧٠ من تقنين الموجبات والعقود اللبناني.

وطبقاً للفقرة الأولى من المادة ٦٧٣ يجب أن يكون العيب أو المخالفة للشروط أو لأصول الصناعة التي تبرر امتناع رب العمل عن تسلمه جسيمة بحيث تجعل العمل غير صالح للغرض المقصود منه كما يستفاد من ظروف التعاقد، وكل ذلك مع مراعاة ما تنص عليه المادة ٦٩١ فيما يتعلق بالمباني أو الإنشاءات التي تقام على أرض مملوكة لرب العمل. فإذا لم يبلغ العيب أو المخالفة هذا الحد من الجسامه، بقي رب العمل ملزماً بالتسلم، ولكنه يكون له

الحق، إما في طلب إنقاص المقابل بما يتناسب مع أهمية العيب أو المخالفة، وإما في طلب إلزام المقاول بالإصلاح في أجل معقول يحدده إذا كان الإصلاح ممكناً ولا يتكلف نفقات تبهظ المقاول (مادة ٦٧٣/٢). وفي جميع الأحوال يجوز للمقاول إذا كان العمل يمكن إصلاحه، أن يقوم بهذا الإصلاح في مدة معقولة إذا كان هذا لا يسبب لرب العمل أضراراً ذات قيمة (مادة ٦٧٣/٣).

على أنه ليس لرب العمل أن يتمسك بالحقوق المتقدمة، إذا كان هو المتسبب في إحداث العيب، سواء أكان ذلك بإصداره أوامر تخالف رأي المقاول أم كان ذلك بأية طريقة أخرى وهو ما تنص عليه صراحة المادة ٦٧٤ من المشروع.

ويعرض نص المادة ٦٧٥ لأهم ما يترتب على تسلم العمل وتقبله من نتائج، فمن وقت تسلم العمل لا يضمن المقاول العيوب والمخالفات الظاهرة التي كان يمكن كشفها بالفحص العادي. ذلك أنه إذا كان العيب في العمل واضحاً يمكن للشخص العادي أن يكشفه بالمعاينة، فالمفروض أنه إذا تقبل رب العمل، العمل دون أن يعترض، يكون قد قبله معيياً وتنازل بذلك عن حقه في الرجوع على المقاول من أجل هذا العيب. ومن ثم ينقضي ضمان المقاول للعيب بمجرد تقبل العمل مع مراعاة أحكام الضمان الخاص فيما يتعلق بالمباني والمنشآت المنصوص عليها في المادة ٦٩٢ من المشروع (مادة ٦٧٥/١).

أما إذا كانت العيوب خفية أو كانت المخالفة غير ظاهرة ولم يلحظها رب العمل وقت تسلمه ثم كشفها بعد ذلك، فإنه يجب عليه أن يخطر المقاول بها بمجرد كشفها أو في المدة التي يقضي بها عرف الحرفة، وإلا اعتبر أنه قد قبل العمل. فإذا تم إخطار المقاول في الوقت المناسب كان لرب العمل الحقوق المنصوص عليها في المادة ٦٧٣ (مادة ٦٧٥/٢). كل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه، فالأحكام المتقدمة ليست من النظام العام (وذلك على عكس أحكام الضمان الخاص في حالة المباني والمنشآت)، ومن ثم يجوز الاتفاق على تشديد ضمان المقاول بتحديد مدة لضمان العيب، كما يجوز الاتفاق على تخفيف الضمان أو الإعفاء منه. فيشترط المقاول عدم ضمانه للعيب بمجرد تقبل العمل ولو كان العيب خفياً.

وغني عن البيان أنه إذا أخفى المقاول العيب غشاً منه، فلم يستطع رب العمل أن يكشفه وقت تقبل العمل فإنه في هذا الفرض يكون المقاول مسئولاً عن غشه، وبمجرد أن يكشف رب العمل العيب يكون له الحق في الرجوع على

المقابل بالضمان وهو فرض لا يجوز فيه الاتفاق على تخفيف الضمان ولا الإعفاء منه.

وتعرض المواد من ٦٧٦-٦٧٨ للالتزام رب العمل بدفع المقابل (الأجر). ودفع المقابل يكون في الموعد المحدد في العقد، إذا كان هناك اتفاق على ذلك، وهو الغالب، فإذا لم يوجد اتفاق على ميعاد معين وكان هناك عرف للصنعة يحدد مواعيد دفع المقابل، وجب إتباع ما يقضي به هذا العرف.

وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف، فإن المقابل يستحق دفعه عند تسلم العمل (مادة ٦٧٦) أي مؤخراً وهذا الحكم هو الذي تقضي به طبيعة عقد المقاولة، فهو عقد على تنفيذ عمل معين لقاء مقابل معين، وبمجرد تمام العقد يصبح المقابل - وفقاً للقواعد العامة- دائناً بالمقابل ولكن في نظير عمل لم ينجزه. ولهذا يقرر النص استثناء من القواعد العامة ألا يستحق المقابل إلا بعد إنجاز العمل وتسلم رب العمل له وغني عن البيان أن دفع المقابل عند تسلم العمل مشروط فيه أن يكون العمل مطابقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها، ولأصول الصنعة في هذا النوع من العمل، و إلا كان لرب العمل أن يحبس المقابل طبقاً للقواعد العامة.

فإذا كان العمل مكوناً من أجزاء متميزة، أو كان المقابل محدداً على أساس الوحدة، كأن يكون المقابل قد تعهد برصاف طريق وحدد المقابل على أساس كل وحدة طوله يتم رصفها، فإنه يجوز للمقابل طبقاً لنص المادة ١/٦٧٧ من المشروع أن يستوفي من المقابل بقدر ما أنجز من العمل وذلك بعد إجراء معاينته وتقبله، على أن يكون ما تم إنجازه جزءاً متميزاً، أو قسماً ذا أهمية كافية بالنسبة إلى العمل في جملته وكل ذلك ما لم يتفق على خلافه.

ويفترض فيما دفع المقابل عنه، أن رب العمل قد عينه وتقبله، ما لم يثبت أن ما دفعه ليس إلا مبلغاً قدمه للمقابل تحت الحساب (مادة ٢/٦٧٧).

والمقابل لا بد من وجوده في عقد المقاولة وإلا كان العقد من عقود التبرع ولا يعتبر مقاولة، ويشترط فيه أن يكون معيناً أو قابلاً للتعيين غير أن المقابل وإن كان ركناً في المقاولة إلا أنه لا يشترط ذكره في العقد ولا أن يحدده المتعاقدان. فإذا لم يحدده تكفل القانون بتحديدده وتبقى المقاولة صحيحة، وكفي أن يتبين أن العمل المعهود به إلى المقابل ما كان ليتم إلا لقاء مقابل، حتى

يفترض أن هناك اتفاقاً ضمنياً على وجود مقابل وهو ما يستخلص ضمناً من ظروف التعاقد وبخاصة من أهمية العمل ومهنة من يتولاه ويمكن القول بوجه عام أن أصحاب المهن الحرة وكذلك أرباب الحرف والصناعة، يعملون بمقابل، فإذا تعاقد العميل مع أحد منهم فالمفروض أن العمل يكون بمقابل، حتى لو سكت المتعاقدان ولم يذكر شيئاً عن ذلك، أما مقدار المقابل فيحدده القانون كما تقدم.

والأصل أن المتعاقدين هما اللذان يقومان بتحديد المقابل، وهما قد يحددانه بموجب مقايضة على أساس الوحدة. أو يحددانه جزافاً (إجمالاً) على أساس تصميم متفق عليه. ولكنهما قد يحددانه على وجه تقريبي أو لا يعرضان لتحديد مقداره أصلاً فيتكفل القانون بتحديد هذا المقدار. وفي ذلك تختلف التقنيات: فالتقنين الأردني يعطي المقاول أجر المثل بالإضافة إلى قيمة ما قدمه من المواد التي تطلبها العمل (المادة ٧٩٦)، والتقنين اللبناني يعين بدل العمل بحسب العرف، فإذا كانت هناك تعريفة أو رسم وجب تطبيقهما (المادة ٦٣٢، وقارن المادة ٦٣٢ ألماني) أما التقنين المصري والتقنيات الأخرى التي أخذت عنه، فتوجب الرجوع في تحديد الأجر إلى قيمة العمل ونفقات المقاول (٦٥٩ مصري، وقارن ٣٧٤ التزامات سويسري و٤٧٩ بولوني).

وقد أثر المشرع في المادة ٦٧٨ منه أن يجمع ذلك في عبارة "مقابل المثل وقت إبرام العقد" فعند الخلاف يعين القاضي مقدار المقابل على هذا الأساس وله أن يسترشد في ذلك بالعرف الجاري في الصناعة أو المهنة وبطبيعة العمل فقد يكون معقداً في حاجة إلى مهارة فنية كبيرة، وقد يتضمن تبعات جساماً ومسؤوليات يتعرض لها المقاول. ويدخل طبعاً في الحساب، نفقات المقاول وكمية العمل والوقت الذي استغرقه إنجازه ومؤهلات المقاول وكفايته الفنية وسمعته.

وقد حرص المشرع بعد ذلك على النص في المادة ٦٧٩ منه على أنه لا يكون لارتفاع تكاليف العمل أو انخفاضها أثر في مدى الالتزامات التي يترتبها العقد، وذلك دون إخلال بأحكام المادة ١٩٨. وهو نص له مقابل في غالبية التقنيات العربية، ويردد الأصل العام من أن ارتفاع تكاليف العمل أو انخفاضها (أي أسعار المواد الأولية وأجور الأيدي العاملة أو غيرها من التكاليف) لا يكون له أثر في مدى الالتزامات التي يترتبها العقد، فلا يجوز للمقاول عند ارتفاع هذه التكاليف أن يطالب بزيادة في المقابل كما لا يجوز لرب العمل عند انخفاض هذه

التكاليف أن يطالب بإنقاص المقابل وكل ذلك دون إخلال بأحكام نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها في المادة ١٩٨ من الأحكام العامة للالتزامات.

١٠-٥ نموذج انقضاء عقد المقاولة المتبع في المملكة العربية السعودية من خلال دليل الإشراف على مشاريع البلديات:

تعريفات:

١٠-٥-١ (٤٥- الاستلام الابتدائي):

قبول العمل بصورة إبتدائية من قبل صاحب العمل طبقاً لوثائق العقد بموجب محضر موقع عليه من لجنة عن صاحب العمل ومدوب عن المقاول.

١٠-٥-٢ (٤٦- المخططات حسب التنفيذ) (As-Built Drawings)

المخططات التي يقوم المقاول بإعدادها طبقاً للأعمال المنفذة على الطبيعة، ويقدمها في نهاية المشروع.

١٠-٥-٣ (٤٧- كتيبات التشغيل والصيانة ومخططات الخدمات حسب التنفيذ):

يقوم المقاول بتقديم نسخة كاملة من كتيبات التشغيل والصيانة ومخططات الخدمات حسب التنفيذ وتشتمل على ما يلي:

- مخطط عام حسب التنفيذ لشبكات الخدمات (المياه - التكييف - الحريق - الصرف) يظهر تمديدات المواسير والصمامات وأجهزة التحكم والمعدات.
- المخططات حسب التنفيذ للتمديدات الكهربائية والتحكم.
- تتابع عملية التحكم موضعاً بدء التشغيل والعمل والإيقاف.
- النشرات الفنية والصور التوضيحية وبيانات الشركة الصانعة.
- تعليمات التشغيل والصيانة لكل وحدة من الأجهزة.
- قائمة بقطع الغيار وأرقامها.

١٠-٥-٤ (٤٨ - المستخلص الختامي):

الدفعة النهائية ويتم إعداده بعد الاستلام الابتدائي طبقاً للقياسات الفعلية والمنفذة على الطبيعة طبقاً للمخططات والشروط والمواصفات، وتكون الكميات والأرقام المبينة في المستخلص الختامي نهائية مع حسم أي غرامات (إن وجدت).

١٠-٥-٥٩ - مدة الصيانة " الضمان "):

هي الفترة المحددة في العقد والتي تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي وحتى تاريخ الاستلام النهائي. أما في حالة تجزئة الاستلام الابتدائي فتحسب فترة الصيانة لكل جزء اعتباراً من تاريخ استلامه الابتدائي.

١٠-٥-٦ (٥٠ - الاستلام النهائي):

قبول العمل بصورة نهائية من قبل صاحب العمل طبقاً لوثائق العقد بموجب محضر موقع عليه من لجنة عن صاحب العمل ومندوب عن المقاول، ويعتمد المحضر من صاحب العمل.

١٠-٥-٧ المراحل والقواعد الأساسية للإشراف المتعلقة بمرحلة إنهاء العقد:
المرحلة التنفيذية:

وهي مرحلة الأعمال اعتباراً من بداية التنفيذ الفعلي للمشروع وحتى الاستلام الابتدائي له.

معاينة الأعمال عند انتهاء مدة العقد:

على المهندس المشرف عند انتهاء مدة العقد معاينة الأعمال بالمشروع وإعداد تقرير فني يحدد حالة وإمكانية الاستفادة من المشروع من عدمها، وذلك قبل أسبوعين من نهاية مدة العقد على النموذج المعد لذلك (نموذج رقم ١٢).

في حالة توقع عدم الاستفادة من المشروع عند نهاية مدة العقد يقوم المهندس المشرف مع مندوب المقاول بمعاينة المشروع ويقررون مستوى ونسبة الإنجاز، وهل يمكن الاستفادة من المشروع بتلك الحالة، وتحديد البنود التي تعوق الاستفادة من المشروع، ويتم إعداد محضر ويتم توقيعه من الأعضاء ويعتمد من رئيس البلدية.

إذا تقرر عدم إمكانية الاستفادة من المشروع يُبلغ المقاول بذلك، ويعطى صورة من المحضر، ويطلب منه سرعة إنجاز الأعمال المتبقية وإخطار البلدية عند انتهائها.

في حالة توقع إنهاء المشروع والاستفادة منه في نهاية المدة المحددة في العقد بدون نواقص أو مع وجود نواقص غير جوهرية حسب تقرير المهندس المشرف يتم تشكيل لجنة الاستلام الابتدائي للمشروع.

الاستلام الابتدائي للمشروع:

يتم الاستلام الابتدائي للمشروع حينما تكتمل جميع الأعمال دون نواقص، وهو يعني الاستلام الأولي للأعمال كافة حسب ما جاء بعقد المشروع وبعد انتهاء المدة المقررة لتنفيذه (المدة الأصلية + المدة الإضافية المعتمدة) ويمكن استلامه قبل ذلك إذا أنهى المقاول المشروع قبل انتهاء مدة التنفيذ بناءً على خطاب يوجهه إلى صاحب العمل بهذا الخصوص وذلك وفق الإجراءات التالية:

١- يقدم المقاول خطاباً للجهة صاحبة المشروع يشعرها فيه أنه أنهى جميع الأعمال على الوجه المطلوب وطبقاً لمستندات العقد، وأنه جاهز لتسليم المشروع إبتدائياً.

٢- يتم تشكيل لجنة الاستلام الابتدائي من قبل صاحب العمل يكون المهندس أحد أعضائها، ويحدد تاريخ ووقوف اللجنة على الطبيعة.

٣- يتم إشعار المقاول بموعد ووقوف اللجنة على الطبيعة وذلك بناءً على:

أ - طلب المقاول.

ب- تقرير المهندس طبقاً لمعاينة الأعمال المعدة قبل نهاية العقد بأسبوعين.

٤- تقوم لجنة الاستلام بالاطلاع على وثائق ومستندات العقد وهي (العقد وشروطه بما في ذلك المواصفات وجداول الكميات والمخططات - أوامر التغيير - محاضر الاجتماعات وتقارير الاختبار والأداء - التعديلات- المدد الإضافية - محضر المعاينة - أية وثائق أخرى مهمة للاستلام مثل الملاحظات التي جرى إيدؤها أثناء التنفيذ ومدى تلافيتها).

٥ - تقوم اللجنة المذكورة بمعاينة الأعمال على الطبيعة وإجراء الاختبارات الضرورية اللازمة لعملية الاستلام، وكذلك اختبارات الأداء الوظيفي لأعمال التكيف والأعمال الصحية والأعمال الكهربائية وكل ما تراه اللجنة ضرورياً لاستلام جميع الأعمال مثل التحقق من المناسيب والأبعاد الداخلية والخارجية للمبنى والميول الطولية والعرضيةإلخ.

٦ - تقوم اللجنة بعد ذلك بتعبئة نموذج محضر الاستلام الابتدائي، وتختار إحدى الحالات التالية طبقاً لما استقر عليه الرأي بناء على المعاينة والاختبارات التي أجرتها لاستلام المشروع وهي:

أ - أن جميع الأعمال قد تم تنفيذها بالكامل طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط والأصول الفنية، وعلى ذلك توصي اللجنة باستلام المشروع استلاماً ابتدائياً.

ب - أن جميع الأعمال قد تم تنفيذها طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط فيما عدا بعض الملاحظات البسيطة على بعض الأعمال التي يمكن قبولها فنياً مع إجراء حسم مناسب عليها، أو مع وجود نواقص لم يتم تنفيذها ولا تمنع من الاستفادة من المشروع ولا تؤثر على سلامة المشروع. ويمكن الاستغناء عنها وقيمتها لا تزيد عن ٢٠% من إجمالي قيمة العقد، وعلى ذلك توصي اللجنة باستلام المشروع ابتدائياً على أن يتم الحسم مقابل الملاحظات والنواقص من المستخلص الختامي.

ج - أن جميع الأعمال قد تم تنفيذها طبقاً للمخططات والمواصفات والشروط فيما عدا بعض الأعمال المبينة في قائمة الملاحظات (يتم إعداد قائمة بالملاحظات) والمرفقة بهذا المحضر، والتي يجب على المقاول استكمالها خلال مدة يتفق عليها. وأن هذه الأعمال لا تمنع من الاستفادة من المشروع بحالته الراهنة، وتوصي اللجنة باستلام المشروع مع التزام المقاول بإنهاء قائمة الملاحظات خلال المدة المحددة، ومن ثم تقوم اللجنة بالوقوف من جديد على المشروع وكتابة تقرير بشأن تلك الملاحظات.

د - أن كثيراً من الأعمال التي تم تنفيذها عليها ملاحظات كثيرة، أو أن هناك أعمالاً ناقصة بالمشروع لا يستغني عنها، وأن المشروع بحالته الراهنة لا يمكن استلامه ابتدائياً لكثرة الملاحظات والنواقص، وفي هذه الحالة يعتبر هذا المحضر محضراً للمعاينة.

٧ - يتم تحرير محضر الاستلام الابتدائي (نموذج رقم....) ويوقع من كافة أعضاء اللجنة ويعطى المقاول صورة منه، ويلاحظ أنه بمجرد إجراء الاستلام الابتدائي واعتماده من صاحب العمل فإن المقاول يعتبر قد وفي

بالتزاماته حسب العقد المبرم، وأنه يستحق دفع كافة مستحقاته عدا ما يحجز منها حتى إكمال الملاحظات أو ما يحسم نتيجة النواقص وسوء التنفيذ.

٨ - إذا لم تتمكن لجنة الاستلام من إجراء تجربة أعمال التكييف بسبب عدم ملائمة درجة حرارة الجو يتم الاستلام الابتدائي لكافة الأعمال بالمشروع مع تأجيل تجربة التكييف حتى الوقت الملائم قبل انتهاء مدة الضمان.

٩ - يجوز استلام المشروع ابتدائياً بنواقص لا تمنع الاستفادة منه إذا كانت غير جوهرية وضيئلة القيمة وإذا اقتضت المصلحة ذلك.

١٠- يتبقى على المقاول بعد إجراء الاستلام الابتدائي مسؤولية صيانة المشروع وإصلاح ما يظهر خلال سنة الضمان الأولى حتى يتم الاستلام النهائي للمشروع، كما أنه سيظل مسئولاً عما قد يظهر من عيوب مستترة لمدة عشر سنوات من تاريخ الاستلام النهائي.

فترة الصيانة: (من الشروط العامة):

تكون وفقاً للمادة رقم (٤١) من عقد الأشغال العامة التي تنص على:

أولاً: إن تعبير فترة الصيانة الواردة في هذه الشروط يعني الفترة المحددة في العقد والتي تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي وحتى تاريخ الاستلام النهائي. أما في حالة تجزئة الاستلام الابتدائي فتحسب فترة الصيانة لكل جزء اعتباراً من تاريخ تسليمه الابتدائي.

ثانياً: تنفيذ أعمال الإصلاح وغيرها:

بما أن القصد هو تسليم الأعمال إلى صاحب العمل عند انتهاء فترة الصيانة أو بأسرع وقت ممكن بعد انتهائها، وأن يكون هذا التسليم وهي بحالة من الجودة والإتقان يرضى بها المهندس، ولا تقل عن الحالة التي كانت عليها عند بدء فترة الصيانة باستثناء ما قد ينجم عن الاستعمال والاستهلاك العاديين، فعلى المقاول أن يقوم بتنفيذ أعمال تصليح أو تعديل أو إعادة إنشاء أو تقويم ما يظهر من عيوب حسبما يطلب منه صاحب العمل أو المهندس خطياً أثناء فترة الصيانة أو عند التسليم النهائي.

ومن المفهوم أن أعمال الصيانة لا تشمل إصلاح ما قد ينجم عن استعمال واستهلاك ما تم تسليمه إذا لم يكن ناشئاً عن عيب في التنفيذ أو الصيانة.

ثالثاً: تكاليف القيام بأعمال الإصلاح وغيرها:

على المقاول أن يقوم بجميع أعمال الإصلاح على نفقته الخاصة إذا كان سبب تلك الأعمال يعود - حسب رأي المهندس - إلى أن المواد المستعملة أو أصول الصنع ليست موافقة للعقد، أو إذا كان السبب يعود إلى إهمال أو تقصير من جانب المقاول في تنفيذ أي التزام صريح أو ضمني مترتب عليه بموجب العقد.

رابعاً: معالجة تقصير المقاول في تنفيذ الأعمال المطلوبة من قبل المهندس:

إذا امتنع المقاول عن القيام بأي من الأعمال المبينة في هذه المادة والمطلوبة من قبل المهندس، فلصاحب العمل الحق في تنفيذ مثل هذا العمل بمعرفته أو بوساطة مقاولين آخرين، ويستوفي من المقاول تكاليف العمل المذكور، وله أن يحسمها من الضمان النهائي.

خامساً: يضمن المقاول ما قد يحدث من تدهم كلي أو جزئي لما أنشأه خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمه المشروع نهائياً إلى الجهة الإدارية متى كان ذلك ناشئاً عن عيب في التنفيذ، ما لم يكن المتعاقدان قد اتفقا على بقاء المنشآت لمدة أقل.

المستخلص الختامي:

يصرف المستخلص الختامي بعد استلام المشروع ابتدائياً مدرجاً فيه قيمة الأعمال التي تم تنفيذها فعلاً بعد حسم المبالغ التي سبق صرفها على الحساب، وتكون الخطوات الإجرائية كالتالي:

١- بعد استلام المشروع ابتدائياً يقوم المهندس بإعداد المستخلص الختامي (نموذج رقم ٨) يدرج فيه جميع الأعمال التي تم تنفيذها مطابقة للشروط والمواصفات وجداول الكميات.

٢- يوقع مهندس المقاول على دفاتر الحصر والمستخلص الختامي.

٣- يحال المستخلص الختامي إلى الجهة المختصة لاستكمال إجراءات المراجعة والصرف، ويرفق به التالي:

- أصل العطاء المقدم من المقاول بعد تطبيق الأسعار به على الأسعار بالمستخلص ونسبة التخفيض (إن وجد).

- أصل محضر الاستلام الابتدائي.
- أصل محضر نهاية مدة المشروع وبيان الأعمال المستفاد منها من عدمه.
- أصل محضر أقل العطاءات (إن وجد).
- أصل محضر فتح العطاءات (إن وجد).
- أصل محاضر تحليل العطاءات (إن وجدت).
- أصل محضر لجنة فحص العروض (الترسية) (إن وجد).
- أصل العقد.
- شهادة من مكتب العمل بعدم وجود قضايا عمالية.
- أصل محضر تسليم الموقع موقّعاً ومؤرخاً.
- أصل موافقة صاحب الصلاحية على التكليف بالأعمال الإضافية.
- أصل خطاب تكليف المقاول بالأعمال الإضافية.
- أصل مذكرات الإدخال للتوريدات التي لم تتركب وتاريخها.
- صورة من شهادة زكاة نهائية سارية المفعول صالحة لصرف الدفعات ومصدقة (أو شهادة زكاة عن العقد) ملف العملية.
- مراجعة وزارة المالية للعقد الذي تزيد مدته عن سنة.
- شهادة تصفية العمالة.
- مراجعة ديوان المراقبة العامة للمستندات.
- خطابات تمديد مدة العقد.
- تحاليل المياه بالنسبة لعقود السقيا.
- صورة حديثة من السجل التجاري للمقاول مجدد عشرة أرقام.
- صورة مسيرات الرواتب للعمال بالنسبة لعقود النظافة.
- أصل شهادة إنجاز لعقود النظافة.
- صورة الضمان النهائي (٥ %) وتاريخ سريانه.

- إعداد خطاب للوزارة مرفقاً به المستندات السابق ذكرها متضمناً طلب استكمال إجراءات الصرف.

ويتم مراعاة الآتي عند صرف المستخلصات الختامية:

- إكمال نواقص الاستلام الابتدائي وفي حالة عدم إكمالها تحجز قيمتها.
- حسم قيمة الأعمال التي وردت بشأنها ملاحظات ويطبق عليها حسم، وذلك بموجب كشف حسميات معد من لجنة الاستلام الابتدائي.
- حسم أية مبالغ أخرى مستحقة لم يسبق حسمها مثل غرامة التأخير أو غرامة الإشراف أو غرامة تعيب الجهاز الفني للمقاول أو أية مبالغ أخرى مستحقة.

صرف المبالغ المحجوزة عن نواقص الاستلام الابتدائي:

يتم ذلك بعدما يقوم المقاول بإنهاء نواقص الاستلام الابتدائي كالتالي:

- ١- يقوم المهندس المشرف باستلام أعمال نواقص الاستلام الابتدائي.
- ٢- يتم عمل محضر باستلام النواقص.
- ٣- يحال المحضر إلى الجهة المختصة للمراجعة وصرف المبالغ المحجوزة.

الاستلام النهائي للمشروع:

يتم هذا الإجراء بعد مضي فترة الصيانة (مدة الضمان) والتي تكون غالباً سنة واحدة من تاريخ الاستلام الابتدائي ما لم يتم الاتفاق على مدة أخرى، وبعد التحقق من أن المقاول قد قام بجميع التزاماته، وأن الأعمال نفذت بحالة جيدة. أما إذا تبين من المعاينة أن المقاول لم يقم ببعض التزاماته فيؤجل التسليم النهائي لحين إنهاء المقاول ما طلب إليه من أعمال، وفيما يلي الخطوات الإجرائية للاستلام النهائي:

١ - يقدم المقاول خطاباً لصاحب العمل يشعره فيه أنه جاهز لتسليم المشروع نهائياً، ويفضل أن يكون ذلك قبل شهر من الوقت المتوقع لتسليم المشروع نهائياً.

٢ - يتم تشكيل لجنة الاستلام النهائي من قبل صاحب العمل، ويكون المهندس أحد أعضائها، ويحدد تاريخ ووقوف اللجنة على موقع المشروع.

- ٣ - يتم إخطار المقاول رسمياً بموعد وقوف اللجنة على موقع المشروع.
- ٤ - تقوم لجنة الاستلام بالاطلاع على وثائق المشروع ومحضر الاستلام الابتدائي وما ورد من ملاحظات في محضر الاستلام الابتدائي.
- ٥ - تقوم اللجنة المذكورة بالمرور على المشروع ومعاينة الأعمال على الطبيعة، وملاحظة العيوب التي ظهرت أثناء مدة الضمان وغير الناتجة من سوء الاستعمال.
- ٦ - تقوم اللجنة بعد ذلك بتعبئة نموذج محضر الاستلام النهائي، وتختار إحدى الحالات التالية طبقاً لما استقر عليه الرأي بناءً على المعاينة:
- (أ) أن تكون جميع الأعمال المنفذة مطابقة للمخططات والشروط والمواصفات، ولم يظهر بالمشروع أية عيوب أو نواقص (يستثنى من ذلك العيوب الناشئة من سوء الاستعمال) وعلى ذلك توصي اللجنة باستلام المشروع استلاماً نهائياً.
- (ب) أن تكون قد ظهرت بالمشروع بعض العيوب أو الملاحظات خلال مدة الضمان ليست ناتجة من سوء الاستعمال والتي توضحها اللجنة بقائمة الملاحظات المرفقة بالمحضر، والتي لا يمكن معها استلام المشروع استلاماً نهائياً، وفي هذه الحالة توصي اللجنة باعتبار هذا المحضر محضراً للمعاينة، وعلى المقاول إشعار صاحب العمل خطياً بموعد الانتهاء من استكمال جميع الملاحظات المدونة بالمحضر حتى تقف اللجنة، على المشروع من جديد لإجراء الاستلام النهائي.
- ٧ - يحرر محضر الاستلام النهائي (نموذج رقم ١٤) ويوقع من كافة أعضاء اللجنة ويعطى المقاول صورة، ويترتب على هذا المحضر تصفية جميع حقوق المقاول طبقاً للنظام.
- ٨- يقوم المهندس بإرسال أصل محضر الاستلام النهائي للجهة المختصة لاستكمال مستندات الإفراج عن الضمان النهائي (ضمان حسن الأداء) طبقاً للنظام.
- ٩ - يقوم المهندس المشرف بإرسال صورة من محضر الاستلام النهائي لوكالة الوزارة للشئون الفنية لغرض المتابعة للمشاريع التابعة للوزارة وللجهات المشرفة في الأمانات ومصالح المياه إذا كان المشروع تابعاً للأمانات ومصالح المياه والصرف الصحي.

المراجع

(BIBLIOGRAPHY)

(BIBLIOGRAPHY) المراجع

- "Avoiding and Resolving Disputes in Underground Construction," American Society of Civil Engineers, New York, June 1989.
- Barri, Donald E. and Boyd Paulsen. "Professional Construction Management," 2nd ed. New York: McGraw-Hill, Inc., 1984.
- Bockrath, J., Dunham and Young's Contracts, Specifications, and Law for Engineers, 4th ed. New York: McGraw-Hill, 1986.
- Bush, V. Construction Management. Reston, Va.: 1973.
- Caspe, Marc, John Igoe, and S. R. McDonald, "The Disputes Resolution Clause," Proceedings of the Annual Seminar/Symposium of the Project Management Institute, San Francisco, CA, Sep. 1988.
- Civitello, A. Jr. Contractor's Guide to Change Orders. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1987.
- Clough, Richard H., Construction Contracting, 5th ed., New York: John Wiley & Sons, 1986.
- Clough, Richard H. and Glenn A. Sears. Construction Project Management, 2nd ed. Wiley, New York, 1979.
- Collier, K. Construction Contracts, 2d ed. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1987.
- Collins, Carroll J., "Impact-The Real Effect of Change Orders," Transactions of the American Association of Cost Engineers, Morgantown, W. Va., June 1970, pp. 188-191.
- Construction Management Responsibilities During Design, Committee on Construction Management, Journal of Construction Engineering and Management, ASCE, vol 113, no. 1, March 1987, pp. 90-98.
- Coombes, Jim. Real World Construction Scheduling. Seattle, Wash.: Construction Planning and Management, Inc., 1990.
- Cushman, R. The McGraw-Hill Construction Business Handbook. New York: McGraw-Hill, 1978.
- Diekmann, James E., and Mark C. Nelson, "Construction Claims: Frequency and Severity," Journal of Construction Engineering and Management, ASCE, vol. 111, no. 1, March 1985, pp. 74-81.

- Dunham, Clarence W., Robert D. Young, and Joseph T. Bockrath, *Contracts Specifications and Law for Engineers*, 3rd ed., McGraw-Hill, Inc., New York, 1979.
- Fisk, Edward R. *Construction Project Administration*. 4th ed. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, Inc., 1992.
- Halpin, D. and R. Woodhead. *Construction Management*. New York: John Wiley & Sons, 1980.
- Hester, Weston T., John A. Kuprenas, and H. Randolph Thomas, "Arbitration: A Look at Its Form and Performance," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 113, no. 3, Sep. 1987, pp. 353-368.
- Hinze, J. *Construction Contracts*, New York: McGraw-Hill, 1993.
- Hohns, M. *Preventing and Solving Construction Contract Disputes*. New York: Van Nostrand Reinhold, 1979.
- Ibbs, C. William, Jr., "Product Specifications Practices and Problems," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 111, no. 2, June 1985.
- Ibbs, C. William, and David B. Ashley, "Impact of Various Construction Contract Clauses," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 113, no. 3, Sep. 1987, pp. 501-524.
- Jervis, B. and P. Levin. *Construction Law: Principles and Practice*. New York: McGraw-Hill, 1988.
- Lambert, J. and L. White. *Handbook of Modern Construction Law*. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1982.
- Levin, P. *Claims and Changes. Handbook for Construction Contract Management*, Silver Spring, Md.: WPL, 1978.
- McDonald, P. and G. Baldwin. *Builder's and Contractor's Handbook of Construction Claims*, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall, 1989.
- Pilcher, Roy, *Principles of Construction Management*, 3rd Ed., McGraw-Hill, New York, 1990.
- Qualification and Selection of Construction Managers with Suggested Guidelines for Selection Process, Committee on Construction Management, *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 113, no. 1, March 1987, pp. 51-89.
- Royer, K. *The Construction Manager in the 80's*, Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall, 1981. "The Federal Government and the Critical Path." *Journal of Construction Engineering and Management*, 112, no.2 (1986): 220-225.

- Rubin, R., S.Guy, A. Maevis and V. Fairweather. *Construction Claims*. New York: Van Nostrand Reinhold, 1983.
- Schlick, H. "Schedule and Resources of Fast Track Renovation Work." *Journal of the Construction Division*, 107, no.4 (1981): 559-574.
- Shanley, E. M., "A Better Way," *Civil Engineering*, December 1988, pp. 58-60.
- Simon, M. *Construction Contracts & Claims*. New York: McGraw-Hill, 1979.
- Sweet, Justin, "Legal Aspects of Architecture, Engineering and the Construction Process," 2nd ed., West Publishing Co., St. Paul, Min., 1977.
- Tatum, Clyde B., "Organizing Large Projects: How Managers Decide," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 110, no. 3, Sep. 1984, pp. 346-358
- Tatum, Clyde B. and R. P. Fawcett, "Organizational Alternatives for Large Projects," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 112, no. 1, March 1986, pp. 49-61.
- Tenah, K. "The Construction Management Process." Reston, Va.: Reston, 1985.
- Vlatas, D. A., "Owner and Contractor Review to Reduce Claims," *Journal of Construction Engineering and Management*, ASCE, vol. 112, no. 1, March 1986, pp. 104-111.
- Wilson, Roy L., "Prevention and Resolution of Construction Claims," *Journal of The Construction Division*, ASCE, vol. 108, no. CO3, Sep., 1982, pp. 390-405.