



أول مركز تحكيم هندسي في الشرق الأوسط أسس عام 1990 وثاني مركز تحكيم تجاري في الشرق الأوسط، يختص المركز بالنظر في منازعات العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية.



اتصل بنا

5 شارع 278 - المعادي الجديدة - القاهرة
للتواصل +201287888051
www.acarea.com.eg



أختصاصات المركز

يختص المركز بالنظر في المنازعات في العقود الهندسية بين المهندسين والمقاولين وأرباب الأعمال بالدول العربية، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين والمنازعات الناشئة عن تنفيذ أحكام الاتفاقيات الاقتصادية والقرارات الصادرة تنفيذًا لها.

رسالة المركز

مساهمة الفعالة في آليات فض النزاعات بطريقة رية متميزة وبناء الإنسان قياديا وإداريا وتربويا ، في هذا المجال وفق قيم هذه الأمة الأصيلة ، ون أفضل وآخر ما أنتجه الفكر الإنساني المتطور في مجال العقود والأساليب الحديثة لفض النزاعات.

دورة إعداد مهندسي العقود وإدارة العقود الهندسية

دورة أساسية يجب حضورها قبل
التقدم لحضور الدورات
الهندسية الأخرى.



م. ماجد خلوصي
نقيب مهندسين مصر الأسبق

أول دورة من دبلوم المهني
لإدارة العقود الهندسية ECMD

ثاني محاضرة مجانية - أنواع العقود الهندسية



التاريخ
١٦ ديسمبر



توقيت القاهرة
٨:٣٠ - ٦:٣٠ م

المحتويات

التاريخ	عنوان المحاضرة
٩ ديسمبر	• أنواع العقود الهندسية و التزامات أطراف التعاقد. • المبادئ التي تحكم العقود التوازن المالي للعقد - نظرية الظروف الطارئة.
١٦ ديسمبر	• نظرية القوة القاهرة - نظرية الإثراء بلا سبب - نظرية عمل الأمير. • العقد الإداري.
٢٣ ديسمبر	عقود الفيدك • (عقد الإنشاءات - عقد الأعمال الالكتروميكانيكية - عقد التسليم مفتاح - عقد التصميم والبناء والتشغيل - عقد البوت - عقد الخدمات الاستشارية - العقد المختصر - عقد الكونسرتيوم والـ (J.V).
٣ ديسمبر	
٦ يناير	• حرفة صياغة العقود.
١٣ يناير	• الاوامر التغييرية.
٢٠ يناير	• المطالبات في العقود الهندسية.
٢٧ يناير	• التسويات الودية - الوساطة - التوفيق - مجالس فض النزاعات.
٣ فبراير	• التحكيم.
١٠ فبراير	• حالات دراسية.

• العقود الهندسية المحلية و الدولية.

• إدارة العقود الهندسية و عقود الفيدك و المطالبات و التحكيم.

• ٢٥ ساعة - ١٠ محاضرات.
• محاضرة واحدة كل أسبوع-بدءاً من يوم السبت الموافق ٩ ديسمبر في تمام الساعة ٦:٣٠ مساءً بتوقيت القاهرة .

• شهادة إتمام الدورة من المركز العربي للتحكيم.
• يمنح شهادة دبلوم المهني لإدارة العقود الهندسية ECMD لمن اتم خمس دورات.

الكتب

المدة

الشهادات

العقود الهندسية المحلية والدولية

المؤلف: م. ماجد خلوصي

عدد الصفحات: ٤٤٠



يحتوي هذا الكتاب علي مجموعة من العقود النمطية الهندسية المتوازنة بين جميع أطراف العمل الهندسي وهي المالك والمكتب الاستشاري والمقاول وقد راعي المؤلف عدة نقاط بما فيها تنظيم العلاقة التعاقدية بين المهندس الاستشاري ورب العمل وأن تصاغ العقود بشكل دقيق بحيث تحدد مهام و التزامات الطرفين المتعاقدين بوضوح ودون التباس، مع توافر عنصر الأمانة المتبادلة بين رب العمل والاستشاري لضمان سلامة التعامل بينهما.

إدارة العقود المحلية و عقود الفيدك و المطالبات و التحكيم المؤسسي و الحر ومراكز التحكيم الدولية و التحكيم متعدد الأطراف.

المؤلف: م. ماجد خلوصي

عدد الصفحات: ٣١٣



إن إدارة مشروع ما، لاتتمثل إلا المرحلة التطبيقية والنهائية لسلسة من البحوث والدراسات تكون أجزءها، دراسة العرض الذي يقدمه المقاول، و من البديهي أن تلعب هذه الدراسة الدور الأساسي بما يمثل نجاح أو فشل مهمة مدير المشروع والتي تعني بعدة جوانب أهمها تحديد التكاليف والأسعار، تحديد نوع الأعمال المطلوبة و تحديد مصادر الإمداد والتمويل للمشروع...

• عقود الـ B.O.T . تعريف عقد الـ B.O.T :

- هو عقد يتولى فيه الملتزم (شركة المشروع) فردًا كان، أو شركة بمقتضاه، وعلي مسئوليته بتصميم، وبناء، وتملك، وتشغيل، وإدارة مرفق عام، أو مشروع اقتصادي، واستغلاله مقابل رسوم يتقاضاها من المنتفعين خلال مدة الالتزام تكون كافية لتسترد الشركة تكاليف المشروع، واستغلاله تجاريًا مع خضوعه للقواعد الأساسية الضابطة لسير المرافق العامة.
- شركة المشروع تقدم الضمانات إلي ممولي، ومقرضي المشروع التي تكفل تسديد الأموال المقرضة.

• عقود الـ B.O.T : أهمية هذا العقد :

- يولي شخص طبيعي، أو معنوي الحُلُول محل سلطة الدولة في نطاق جغرافي محدد، ولفتره محدد، ووفقاً لشروط محدد، وباستثمار مردود لمرفق عام.
- الحقيقة القانونية لعقد الـ B.O.T :
- هو عقد التزام مرفق عام.
- تحكمه المبادئ العامة للعقود الإدارية.
- مقيد بتدخل الإدارة في تعديل شروط الالتزام.
- هو عقد إداري مركب لا تسري عليه القواعد المدنية في جميع نواحيه.

- يشمل هذا العقد طائفتين من النصوص :
- نصوص تعاقدية تخضع للقانون المدني أي لا يجوز نقضها، أو تعديلها إلى باتفاق الطرفين.
- نصوص تنظيمية تتعلق بتنظيم المرفق في ذات ووضع طرق لإدارته وتملك السلطة الإدارية بموجب سلطاتها، ومن غير موافقة الملتزم نقضها، أو تعديلها بما يتفق مع المصلحة العامة وتحت الرقابة القضائية.

- القواعد الواجب مراعاتها في عقود الـ B.O.T .
- أ - القواعد الضابطة لسير المرفق العام :
 - سير المرفق العام بانتظام، .
 - قابلية المرفق للتغيير حتى يتلاءم مع أي ظروف جديدة.
 - مساواة المنتفعين أمامه.
- ب - طرق إدارة المرافق العامة.

- عناصر عقد الـ B.O.T :
- عقد مبرم مع جهة الإدارة.
- محل العقد هو المرفق العام ذا صفة اقتصادية.
- له مدة معينة ولا يجوز أن يكون أبدياً.
- يلتزم الملتزم في نهاية المدة أن يعيد المرفق إلى الدولة في حالة صالحة لاستمرار التشغيل.
- يلتزم الملتزم بالتزامات معينة قبل جهة الإدارة، والمنتفعين.
- طريقة الحساب المالي، وأسلوب المحاسبة للمشروع.
- شروط الأداء.
- ضمانات منع الاحتكار.
- مدي المساندة الممكنة من جانب الحكومة المضيفة

- دور الحكومة في عقود البوت :
- وجود قاعدة سياسية مستقرة.
- تهيئة مناخ قانوني وتشريعي مواتي.
- إصدار الموافقات والأذون، أو التراخيص المطلوبة في الوقت المناسب.
- حماية الاستثمارات من المصادرة، أو التأميم كما يلي:
(1) تشجيع الاستثمارات الأجنبية الخاصة :
- أحكام تتعلق بالملكية الأراضي، وغيرها من الأصول.
- أحكام تنظم استرداد الأرباح، وتحويلها إلى الخارج.
- أحكام تنظم قابلية العملة المحلية للتحويل.
- أحكام تتعلق بمشاركة القطاع الخاص بمشروعات القطاع العام.

- (2) التشريعات التجارية العامة :
- التشريعات الخاصة بتأسيس، أو إقامة منشآت تجارية.
- التشريعات المتعلقة بالترتيبات الخاصة بالسندات.
- إطار متحرر ينظم العقود التجارية.
- إجراءات سريعة، وعادلة لتسوية المنازعات.
- الحق في فرض رسوم علي العامة من أجل استعمال المرفق الذي سيتم بناؤه.

- أسس مفاوضات مشروع البوت :
- الموافقات علي منح الامتياز للقطاع الخاص.
- تحديد تلك المجالات التي يسمح باستخدام عقود البوت فيها.
- قوانين عامة عن كيفية جمع التمويل اللازم.
- الموافقات، والحوافز التي قد تمنح للأطراف التي ترغب في تنفيذ عقود البوت.
- مخططات الإعفاء الضريبي.
- تسهيلات في إجراءات عمليات الاشتراء اللازمة لتنفيذ أعمال التشييد، والتشغيل، والصيانة.

• حقوق الملتمزم:

- الإنفراد باستغلال المرفق العام عن طريق الامتياز.
- قيام الدولة بتمكين الملتمزم من أن يقوم بالأعمال اللازمة لإدارة المرفق، واستغلاله.
- يتقاضى رسوم من المنتفعين مقابل انتفاعهم.
- الحق في التوازن المالي للعقد.
- ببذل عناية الشخص المعتاد في إدارة المرفق واستغلاله.
- تتدخل الإدارة لوجوب استمرار سير المرفق العام باضطرار.
- تتدخل الإدارة لإعادة التوازن المالي للعقد طالما قام الملتمزم بالتزاماته وذلك من خلال النظريات التالية:

• مزايا استخدام نظم الـ B.O.T:

- الحكومة المضيفة تخفف من ضغوط زيادة الاقتراض.
- التمويل عن طريق القطاع الخاص عمومًا بما يسمح بنقل المخاطر المالية، وغيرها إلى القطاع الخاص.
- الحكومة تستفيد من خبرات القطاع الخاص في إدارة وتشغيل هذه المشاريع.
- زيادة اشتراك القطاع الخاص في إدارة مشاريع البنية الأساسية.
- زيادة الاستثمار الممول من الخارج.
- إمكانية استخدام الحكومة لنتائج، وأداء مشاريع البوت لمقارنتها بمثيلاتها في القطاع العام.

- **سلبيات استخدام نظام البوت :**
- لن نتمكن في حالات عديدة منها صياغة مجموعة موحدة من المواصفات لتشكيل أساساً مشتركاً لتقييم العطاءات.
- العروض المقدمة من القطاع الخاص تمثل مقترحات تنفيذ مشروعات ممكنة دون أن تطلبها الحكومة، وبالتالي لم يسبق لها دراستها لهذه العروض.

• صور العقود الابتدائية Preliminary Contracts في مشاريع الـ B.O.T:

- عقود الموافقة علي إقامة المشروع.
- عقود تكوين اتحاد، أو مجموعة شركات.
- عقد الإنشاء.
- عقد توريد المعدات.
- عقد التشغيل، والصيانة.
- العقد المالي (التمويل، التأمين، عقود الضمانات الأخرى).

• 1 - نظرية عمل الأمير :

- مؤداها أن يصدر من السلطة العامة ودون خطأ من جانبها عمل أو إجراء أو قانون ينجم عنه الإخلال بالتوازن المالي للعقد.

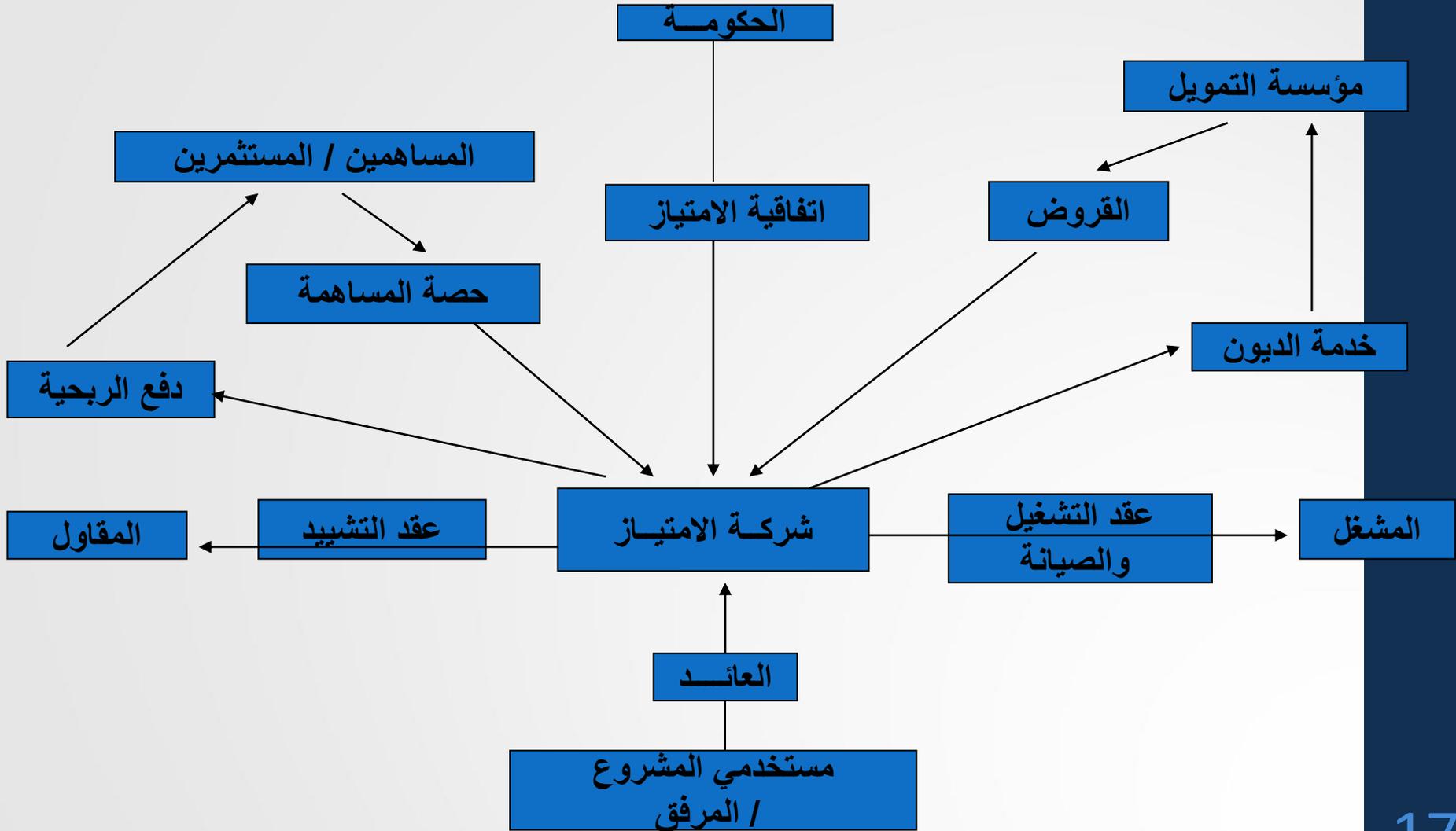
• 2 - نظرية الظروف الطارئة :

- ظروف لم يكن في وسع المتعاقد أن يتوقعها وإذا وقعت فلم يكن في مقدوره أن يدفعها.

• 3- نظرية الصعوبات المادية غير المتوقعة :

- الصعوبات المادية ذات الطبيعة الاستثنائية الخالصة (كوجود عيوب خفيه في التربة).

هيكل عقود البوت



المشروعات التي نفذتها مصر بنظام الـ B.O.T وزارة النقل

- 1 - طريق الإسكندرية / الفيوم الاستثماري (BOOT) 360
- 2 - طريق الفيوم / أسوان الاستثماري (BOOT) 525
- 3 - طريق ديروط / الفرافرة الاستثماري (BOOT) 80
- 4 - طريق الخارجة / شرق العوينات الاستثماري (BOOT) 150

وزارة الكهرباء

- 1 - 2 محطة حرارية قدرة 2×325 ميغاوات (بوت) 540
- 2 - 2 محطة هيدروليكية قدرة 2×325 ميغاوات (بوت) 560
- 3 - محطة الزعفرانة باستخدام الرياح 300 ميغاوات (بوت) 400
- 4 - محطة النوبارية 4×325 ميغاوات (بوت) 900
- 5 - محطة حرارية 4×325 ميغاوات (بوت) 1080

ثالثاً: تقسيم العقود من ناحية مناهج التعاقد أنواع التعاقد مع مقاول وحيد لتنفيذ المشروع

- ❖ عقد تكلفة .
- ❖ عقد مقطوعيه .
- ❖ عقد تسليم مفتاح .
- ❖ عقد التمويل والتصميم والتنفيذ والتشغيل.
- ❖ ثم نقل الملكية .
- ❖ عقود تقديم المساعدات المالية أو العينية من أجل إنجاز مشروع اشغال عامة .

التعاقد مع عدد من المقاولين الأصليين المستقلين

- مزاياه :

- ❖ التخصص وتقسيم العمل .
- ❖ تحديد مسؤولية كل مقاول تجاه رب العمل .
- ❖ أقل في التكلفة .

عيوبه : -

❖ عبء كبير علي رب العمل للمتابعة ، وللتغلب عليك يعين رب العمل :

أ - مهندسا استشاريا لإدارة المشروع .

ب - مديرا تنفيذيا يمثل المالك .

❖ مشكلة نطاق وتدخلات الأعمال بالنسبة للمقاولين .

❖ في حالة التأخير في التنفيذ تضيع المسؤولية عن هذا التأخير .

المشروع المشترك JOINT VENTURE

أهم خصائصه :

- ❖ شراكه لعملية واحدة .
- ❖ ليس له شخصية معنوية (اجتماع عدد من الأشخاص) يتم الاتفاق عليها كتابة .
- ❖ المساهمة المالية في المشروع في الأصول وللمشروع مال خاص .
- ❖ المشاركة في حق الرقابة المتبادلة علي المشروع .

- ❖ توزيع الأرباح والخسائر حسب النسب المتفق عليها .
- ❖ المسؤولية تضامنية .
- ❖ كل شريك هو أصيل ووكيل في ذات الوقت .
- ❖ يقوم علي الثقة المتبادلة .
- ❖ للمشروع المشترك ممثل قانوني مسئول أمام جميع الأطراف .
- ❖ للمشروع المشترك عمالة موحدة .
- ❖ للمشروع المشترك حساب في البنك باسم المشروع .

المشروع المشترك له شكلين :

- ❖ شركة واقع حيث لا يكون لدي الشركاء نية إنشاء شركة .
- ❖ شركة فعلية ولكن يغيب إجراء أو أكثر من إجراءات تكوينه.

الكونسورتيوم

- ❖ اتفاق بين أشخاص طبيعية أو معنوية محلية أو أجنبية ، يلتزم كل جانب بتنفيذ مشروع معين ، لمدة محددة.
- ❖ لا ينشأ عن هذا العقد كيان ذاتي أو شخصية قانونية مستقلة عن الشركاء .
- ❖ يحتفظ كل طرف بشخصيته المستقلة .
- ❖ لا يتقيد الشركاء بقواعد القانون الخاص بالشركات .

❖ هو نوع من الضمان الاتفاقي يقدمه أعضاء الكونسورتيوم لرب العمل.

❖ يتقيد الشركاء بالنصوص الواردة في عقد الكونسورتيوم .

❖ شركاء الكونسورتيوم لا يرغبون في تكوين شركة لها صفة الدوام .

❖ يكون كل شريك ضامنا للآخر.

عيوبه:

❖ تشابك العلاقات .

❖ ارتفاع نسبة المخاطر حيث يكون كل شريك ضامنا للآخر .

❖ ليس له شخصية اعتبارية .

- ❖ تفرضه طبيعة العقود الدولية .
- ❖ في حالة اشتراك أطراف محليين مع أطراف أجنبية .
- ❖ سرعة الإنشاء لعدم تقيده بإجراءات إنشاء الشركات.
- ❖ مناسب لعملية واحدة أو عمليات متتابعة من طبيعة واحدة .

خصائص الكونسورتيوم

- ❖ فيما بين المقاولين الأصليين يوقعه جميع أطراف الكونسورتيوم .
- ❖ في مواجهة رب العمل يوقعه جميع أطراف الكونسورتيوم .
- ❖ يعين قائد مشترك (ليس مدير) للتحدث باسم أعضاء الكونسورتيوم ونيابة عنهم .
- ❖ كل عضو مسئول تجاه رب العمل مجتمعا ومنفردا .
- ❖ لا ينتج عن هذا الاتفاق شخصية معنوية .

النقاط الواجب مراعاتها في اتفاق الكونسورتيوم

- ❖ مجال العمل أو مجالات التعاون .
- ❖ مدة الكونسورتيوم .
- ❖ عدم نشوء شخصية اعتبارية .
- ❖ توزيع العمل بدقة .
- ❖ توزيع الأرباح .
- ❖ عدم جواز التنازل عنه أثناء تنفيذ المشروع .
- ❖ تحديد قائد للكونسورتيوم .
- ❖ التعاقد من الباطن .
- ❖ فض المنازعات .

- ❖ تبادل المعلومات .
- ❖ السرية .
- ❖ مسؤولية كل عضو عن العمال والموظفين التابعين له.
- ❖ التأمين .
- ❖ القانون الواجب التطبيق .
- ❖ النص علي أن يكون كل عضو مسؤولاً عن نصيبه من العقد.
- ❖ تحديد من يجوز له التقاضي ، وباسم من ؟

شكرا

THANK YOU

آخر ميعاد للاشتراك في الدورة يوم السبت ٢٣ ديسمبر.