



METHODOLOGY FOR MANAGING CLAIMS AND DISPUTES IN CONSTRUCTION PROJECTS

Esraa Elsaid Ibrahim Elsayad, Mahmoud Ahmed Zaki , Hosny Ahmed Dewer and
Architecture and Head of Department of Architecture - Tanta University)

Esraa_hany94@yahoo.com, hishadly@gmail.com

ABSTRACT

Contracts for construction projects are defined as the agreement between the employer (owner) and the contractor (contractor) through specific contractual procedures that define each of the responsibilities of the parties to reach the desired goal of the project. This relationship becomes complex and complex and the projects become more complex, ambiguous and obscured. To the obligations of each of the different project parties, which directly affect the rate of implementation, cost and success of those projects that must be characterized by cooperation and understanding . Many disputes may arise because of poor drafting, complex and inaccurate terminology or failure to address the terms of the contract to determine the obligations and rights of each contracting party, which may cause a dispute between the contracting parties about a person's eligibility for a claim or his obligation to perform a particular job, Where the claim is defined as a claim based on the provisions of the contract, law or custom confirming the entitlement of a person before another person based on a particular fact as a result of a breach of any of the various contract obligations, and the most common claims are by the contractor and an additional time period or additional material cost or right In time and additional cost. These claims arise on different grounds for a variety of reasons and are taken in many stages through different stages of the contract. This success depends on how to manage the disputes and claims that occur on the project during its various stages, by following a scientific methodology considered in light of the contract and the law to reach peaceful solutions to avoid these claims before reaching more complex stages of arbitration and legal issue to achieve the success of the project on time Cost and quality required .

Keywords : Claims Process ; Dispute Management Program ; Negotiation ; Arbitration ; Egyptian Code ; FIDIC contract.

منهجية لإدارة المطالبات والمنازعات في مشروعات التشييد

اسراء السعيد الصياد ومحمود احمد ذكى و حسنى احمد دوير
قسم الهندسة المعمارية - جامعة طنطا

ملخص

تعرف عقود مشروعات التشييد بأنها الموافقة التي تتم بين كلا من صاحب العمل (المالك) ومنفذ العمل (المقاول) من خلال اجراءات تعاقدية محددة تحدد كلا من مسؤوليات الطرفين للوصول الى الهدف المطلوب من المشروع ، حيث أصبحت المطالبات والمنازعات تشكل جانبا كبيرا في مشروعات التشييد في الوقت الحالي ، و أصبحت المشروعات أكثر تعقيدا وغموضا واغفالا للالتزامات كلا من أطراف المشروع المختلفة، والتي تؤثر تأثيرا مباشرا على معدل تنفيذ وتكلفة ونجاح تلك المشروعات التي يجب أن تتسم بالتعاون والتفاهم . إذ أن كثيرا من الخلافات قد تنشأ بسبب الركاكة في الصياغة أو الإستعانة بالمصطلحات المعقدة والغير دقيقة أو بعدم النظر ضمن بنود العقد لتحديد التزامات وحقوق كل طرف من أطراف التعاقد ، مما قد يثير الخلاف بين طرفي التعاقد حول أحقية أحدهم في مطالبته ما أو إلتزامه بتأدية عمل معين ، حيث تعرف المطالبه بأنها ادعاء مستند الى أحكام العقد أو القانون أو العرف تؤكد أحقية شخص قبل شخص آخر بناء على واقعة معينة نتيجة وجود اخلال بأى من التزامات العقد المختلفة ، وأكثر المطالبات

منهجه لإدارة المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد

شيوعا تكون من قبل المقاول وتتمثل فى حقبة زمنية اضافيه أو تكلفة ماديه اضافيه أو الأحقية فى مدة زمنية وتكلفة اضافيه. حيث تنشأ هذه المطالبات على أسس مختلفة نتيجة لأسباب متنوعة والتي تتخذ مراحل عديدة من خلال مراحل العقد المختلفة . ويتوقف نجاح أى مشروع على كيفية ادارة الأزمات والمطالبات التي تطرأ عليه خلال مراحلها المختلفة وذلك عن طريق اتباع منهجية علميه مدروسة فى ضوء العقد والقانون للوصول الى طرق حل سلمية لتفادى هذه المطالبات قبل الوصول الى مراحل أكثر تعقيدا من التحكيم والقضايا القانونية لتحقيق نجاح المشروع فى الوقت المحدد وبالتكلفة و الجودة المطلوبه.

الكلمات المفتاحية : عملية المطالبات ، برنامج ادارة المنازعات ، التفاوض ، الكود المصرى ، عقود الفيديك.

١ - مقدمة

يلقى البحث الضوء على قضية النزاعات من منظور يهدف الى توضيح دور الاطراف الثلاثة بالمشروع (المالك والاستشارى والمقاول) فى النزاع من حيث المصادر التي تؤدى الى نشوءه ، وكذلك العديد من الأسباب التي تؤدى الى حدوث مشاكل ، منها ما يمكن حلها ومنها ما يصعب حله ، ومنها يتم محاولة وضع منهجية مدروسة لادارة هذه المنازعات والمشكلات عند نشوئها لتجنب التصعيد والدخول فى اجراءات أكثر تعقيدا من التحكيم والتقاضى .. وغيرها.

وبناء على ذلك يتم تلخيص الأهداف المرجوة من هذا البحث فيما يلى :

• الهدف الرئيسى :

١) محاولة الوصول الى منهجية علميه منطقيه للمطالبات الأكثر تكرارا فى مشروعات التشييد وتحديد مرحله حدوثها وبالتالي تحديد طرق الحل فى أى من مراحل المشروع المختلفة بدابه من مرحلة التصميم وحتى مرحلة التسليم النهائى والضمان العشرى.

• الأهداف الفرعية :

١) التعرف على الأسباب الأكثر شيوعا للمطالبات.
٢) حصر وتحليل المطالبات الأكثر شيوعا لامكانية الوصول الى الحل المناسب.
٣) التعرف على طرق الحل المختلفة.

٢ - منهجية البحث



شكل (١) يوضح الآلية المتبعة فى تناول المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد



شكل (٢) يوضح آلية تحديد المطالبات فى مشروعات التشييد

٢-٢ تحديد أسباب المطالبة

المصدر	اسباب المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد
<i>Black Dawson waldrou (2006)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ١) تغيير مجال العمل ٢) تفسير العقد ٣) المطالبة ٤) شروط الموقع ٥) تأخر فى استكمال المعلومات ٦) الحصول على الموافقات ٧) الوصول للموقع ٨) جودة التصميم ٩) توافر الموارد
<i>Cheung and Yui (2006)</i>	<p>- ثلاثة جذور رئيسية للنزاع :</p> <ul style="list-style-type: none"> ١) الاختلاف ٢) (سمات شخصية - عوائق اتصال - التوترات - التمييز - اعتماد الموافقة على شئ مقابل شئ) ٣) التأثير بالأحداث (مثل عدم الانجاز او عدم دفع المستحقات أو التأخر فى الوقت) ٤) اعتماد العقد
<i>Yiu and Cheung (2004)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ١) عمليه البناء (التعديلات والتاخير فى سير العمل) ٢) سلوك الأطراف المشاركة (التوقعات والمشاكل بين الأطراف)
<i>Killian (2003)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ١) اجراءات ادارة المشروع (من حيث التغييرات - مراجعة التصميم - مراجعة طرق التنفيذ وضمان الجودة) ٢) أخطاء تصميمية (من حيث الرسومات والمواصفات) ٣) اجراءات ادارة العقود للمشروع (من حيث نقص فى معرفة القوانين المستخدمة فى المكان- وحدث خلل فى اجراءات التفاوض والبرنامج الزمنى ومتابعة العطاء) ٤) خبرة ومرونة ادارة العقود (من حيث المامها بالعقد والاجراءات الواجب اتباعها مع المالك)

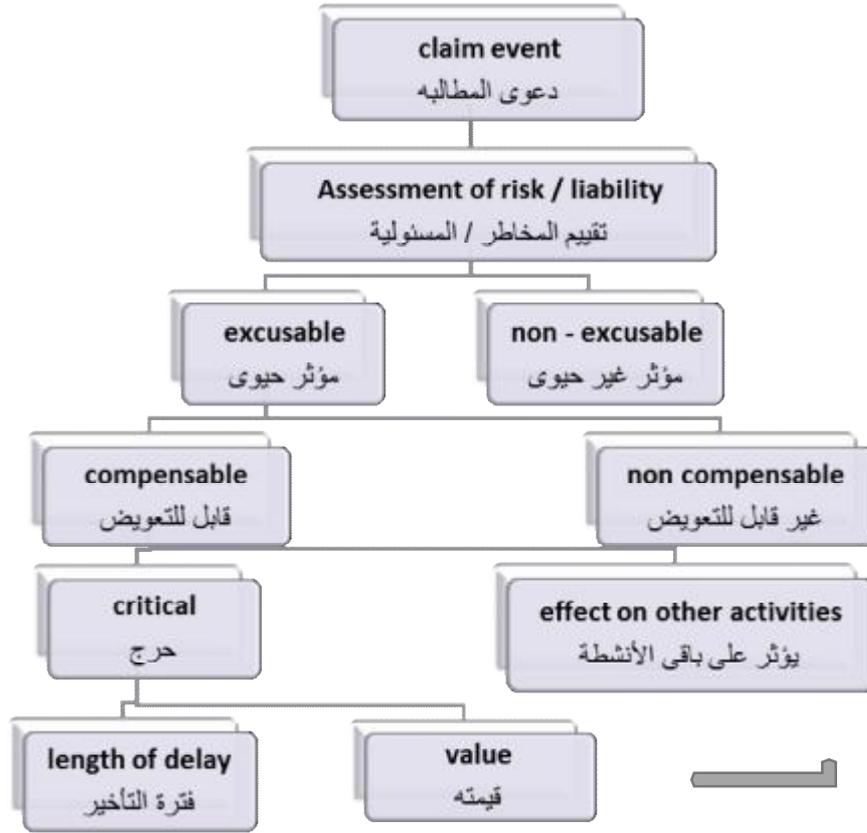
جدول (١) أسباب المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد

٢-٣ تحديد استراتيجيه التعامل مع المطالبات

تعد المطالبات الأكثر شيوعاً التى تقدم من قبل المقاول وتتمثل فى حقبة زمنية اضافيه أو تكلفة ماديه اضافيه أو الأحقيه فى مدة زمنية وتكلفة اضافيه ،حيث يوجد العديد من أشكال التصنيفات للمطالبات فى مشروعات التشييد منها ما يتم تصنيفه طبقاً لأطراف المشروع (المالك - المقاول - المهندس -) أو طبقاً لمراحل المشروع المختلفه من بدايه التخطيط وحتى فترة الضمان النهائى أو طبقاً لطبيعة المطالبه ذاتها .

ويمكن تصنيف المطالبات فى أصناف رئيسية :

- ١) مطالبه تستند على شرط فى العقد وتوضح حق المطالب فى المطالبه عند حدوث حدث معين.
- ٢) مطالبه تستند على انتهاك أحد شروط العقد ولم يكن محددًا بهذا العقد كيفية معالجة هذا الانتهاك.
- ٣) مطالبه تستند على قانون أو لائحة بمجال التشييد.
- ٤) مطالبه بشئى غير موجود بالعقد



شكل (٣) يوضح تحليل المطالبة فى مشروعات التشييد

(Source: Itani 2008, p.26)

هذا ويعتمد تحديد نوع وحجم المعالجة عندما تكون المطالبة مستندة على سند قوي حسب نوع العقد وما يسمح به، والتي تتحكم فيها العوامل التالية:

- ن الطرف المنفذ للمعالجة.
- ن أسلوب تنفيذ المعالجة.
- ن تكلفة المعالجة وبيان الطرف المعنى بالمعالجة.

Type of cost claimed نوع التكلفة المطالب بها	Delay claim مطالبه بالتأخير	Scope of work claim نطاق العمل بالمطالبه	Acceleration claim التعجيل بالمطالبه	Changing site condition المطالبه بتغيير حاله الموقع
Additional direct labor hours ساعات العمل المباشرة الاضافيه		X		X
Additional direct labor hours due to lost productivity ساعات العمل الاضافيه بسبب فقدان الانتاجيه	X	O	X	O
Increase labor rate زيادة معدل العمالة	X	O	X	O
Additional material quality كميه المواد الاضافيه		X	O	O
Additional material unit price سعر المواد الاضافيه	X	X	O	O
Additional subcontractor work الأعمال الاضافيه من قبل مقاولى الباطن		X		O

منهجه لإدارة المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد

Additional subcontractor cost التكلفة الاضافيه من قبل مقاولى الباطن	X	O	O	X
Equipment rental cost تكلفة تأجير المعدات	O	X	X	X
Cost for owned equipment use تكلفة استخدام المعدات المملوكة	X	X	O	X
Job overhead costs (variable) التكاليف المتغيرة لكافة الأعمال	O	X	O	X
Interest or finance costs تكاليف التمويل / الفوائد	X	O	O	O
Profit الربح	O	X	O	X
Loss of opportunity profit تقليل أو خسارة فرص الربح	O	O	O	O

جدول (٢) يوضح إليه تقييم المطالبات فى مشروعات التشييد

Source: Verster, 2005

- X —> Normally included in the claim damage request.
O —> may or may not included in the claim damage request.

٢-٤ إعداد وتقديم المطالبات

٢-٤-١ متى يمكن تقديم مطالبة؟

- عندما يواجه المقاول أي مسببات لتأخير العمل خارجة عن إرادته تؤدي إلى زيادة زمن المشروع عن البرنامج المعد والمتفق عليه، أو يتعرض لمسببات تؤدي لزيادة في تكاليف المشروع، أو يتلقى أوامر من المالك أو المهندس تؤدي إلى ما سبق ذكره.
- ففي هذه الأحوال يجب على المقاول الاستعداد لعمل مطالبته وعرضها على المهندس (ممثّل المالك) وتعزيزها بكل المعلومات التي تؤكد صحتها والنواحي المالية لها والمستندات المؤيدة لكل حدث والحسابات التي توضح للمهندس ما تكبده المقاول من تكاليف زائدة عن المخطط حتى يقوم المهندس بدراستها وتحديد أحقية المقاول لها أو تحول إلى التحكيم في حالة فشل المهندس في الحل.
- وقد يغالي المهندس أو المالك في طلب المستندات الدالة على التكلفة الزائدة فيقوم بطلب فواتير الشراء وكشوف العمالة اليومية المستخدمة في الموقع ومعدلات الإنتاج وإنتاجية المعدات وكشوف مرتبات العاملين وبدلات الانتقال وتكاليف الإعاشة وكشوف أجور وغيرها من المستندات.
- وفي حالة عدم توافر كل هذه المستندات مع المطالبة حال تقديمها ومحاولة الحصول عليها قبل مناقشتها فلا شك أن هذا يكون مؤثراً على الوقت وكذلك على مدى قانونيتها.

هذا ويقدم المقاول المطالبة باستخدام نموذج يحتوي على العناصر الأساسية التالية:

- رسالة تغطية .
- ملخص عام Executive Summary.
- معلومات عامة عن المشروع Project Background.
- تفاصيل القضايا المطروحة مع التحليل Issues Analysis.
- الآثار المترتبة على التأخير Schedule Impact.
- التكلفة الإضافية والأضرار Cost Impact and Damages.
- الوثائق والمستندات الداعمة Back-up Documentation.

وكمثال على الوثائق والمستندات التي يمكن استخدامها لدى تقديم المطالبة موضع أدناه بعضاً من هذه النماذج.

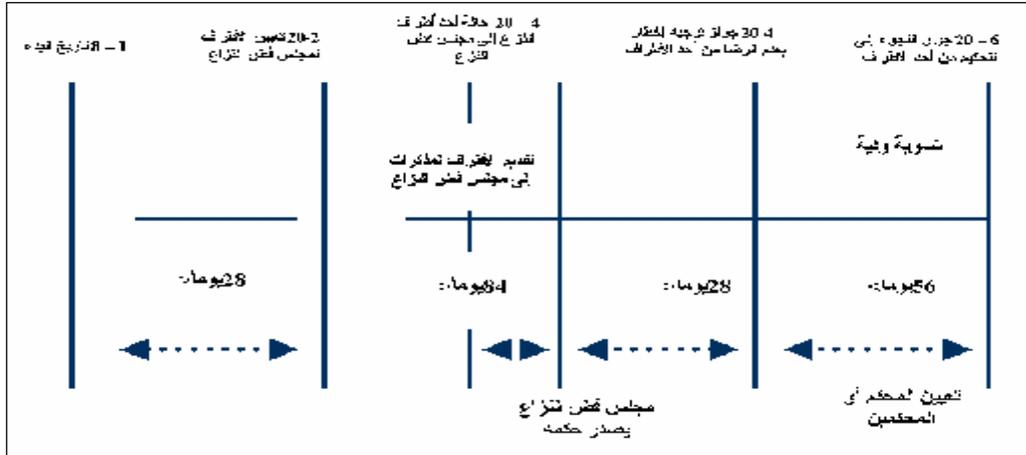
• The most important records to maintain are:	أهم السجلات التي يجب الاحتفاظ بها هي:
• Timecards.	• البطاقات الزمنية
• Personal daily diaries.	• النوتة الشخصية اليومية
• Superintendent's and Inspectors' Daily Reports.	• التقارير اليومية للمراقبين والمسؤولين
• Correspondence: letters, facsimiles, transmittals, memos,	• المراسلات

• telephone conversation notes (telcons), e-mail, etc.	• التسليمات (مخططات، كتالوجات، إلخ)
• Submittals (shop drawings, catalog cuts, etc).	• طلب معلومات إضافية
• Requests for Information (RFIs).	• أوامر الأعمال الإضافية
• Extra Work Orders (EWOs).	• السجلات: التسليمات، طلب المعلومات، أوامر الأعمال الإضافية، الأعمال الإضافية، ... إلخ
• Logs: submittals, RFIs, notice of change, change order proposals, change orders, etc.	• الجداول الزمنية للمقاول الرئيسي والفرعي
• Schedules (your own and the GC's, if you are a subcontractor).	• وقائع الاجتماعات والملاحظات
• Meeting Minutes and Notes (your own, and ask for corrections for errors in the minutes of meeting).	• الصور الفوتوغرافية
• Photographs.	

شكل (٤) مستندات المطالبة RECORDKEEPING

Source: (FIDIC contract ,1999)

وبعض الشروط العامة للتعاقد مثل (الفيديك وشروط البنك الدولي) تلزم المقاول بمجرد حدوث الحدث المؤثر على وقته أو تكلفته بإرسال خطاب للمهندس مع صورة منه للمالك يوضح نيته فى الحصول على التعويض اللازم على أن يلحق بعد ذلك بالدراسة الوافية للمطالبات وكذلك المستندات الدالة عليها. (أنظر الشكل ٥).



شكل (٥) يوضح إليه تقديم المطالبات طبقاً لعقود الفيديك

(Source: Itani, 2009, p.25)

جدول (٣) ملخص المطالبات للحالة الدراسية رقم (١)

المطالبة رقم (٤)	المطالبة رقم (٣)	المطالبة رقم (٢)	المطالبة رقم (١)	الطرف القائم بالمطالبة
رب العمل (المالك)	المقاول	المقاول	المقاول	بيان المطالبة
خصم أضرار التأخير الناتج من قبل المقاول فى استكمال انهاء بعض الأعمال فى قطاع (D,ETJ).	زيادة فى التكلفة والوقت لاستكمال أعمال المشروع نتيجة اضطرابات الاحوال المدنية الناتجة عن القوة القاهرة.	نقص فى امدادات الوقود والرمال وغيرها من المواد الخام نتيجة لأحداث ثورة ٢٥ يناير	المطالبة بمدد زمنية اضافية وكذلك تكلفة اضافية نتيجة لتأخر المشروع نظراً لوقوع أحداث ثورة ٢٥ يناير (قوة قهرية)	

منهجه لإدارة المطالبات والمنازعات في مشروعات التشييد

مصدر المطالبة	ادارة العقد (تأخير الموافقة على المطالبه)	ادارة العقد (تأخير الموافقة على المطالبه)	ادارة العقد (تأخير الموافقة على المطالبه)	مشاكل ماليه نتيجة الاختلاف في تحميل مسئولية الاضرار الناتجة بالمشروع
النتائج	تكلفة اضافية	تكلفة اضافية ومدة زمني اضافيه	تكلفة اضافية ومدة زمني اضافيه	تحميل مسئولية الاضرار طبقا لشروط العقد المبرم
مطالبة بمده زمنية اضافية	—	١١٤ يوم	٢٨ يوم	—
مطالبة بتكلفة اضافية	جنيه (٤.٨٢٠.٠٠٠)	(١.١١٤.٠٠٠) جنيه	جنيه (٣.١٢١.٠٠٠)	جنيه (٨.٥٠٠.٠٠٠)
كيفية التعامل مع المطالبة	لم يتم تسويتها	لم يتم تسويتها	لم يتم تسويتها	لم يتم تسويتها
التعويضات الاضافية فى المدة الزمنية	—	—	—	—
التعويضات الاضافية فى المدة الزمنية	—	—	—	—

تسوية النزاع (بالتفاوض) :

٣-٢ حالة دراسية ٢

طبيعة الأعمال : ()

طبيعة المشروع : ()

نوع العقد : (unit price contract)

مدته المشروع : ()

شروط العقد : ()

وتتلخص المنازعات الخاصة بالمشروع فيما يلى طبقا للجدول رقم (٤):

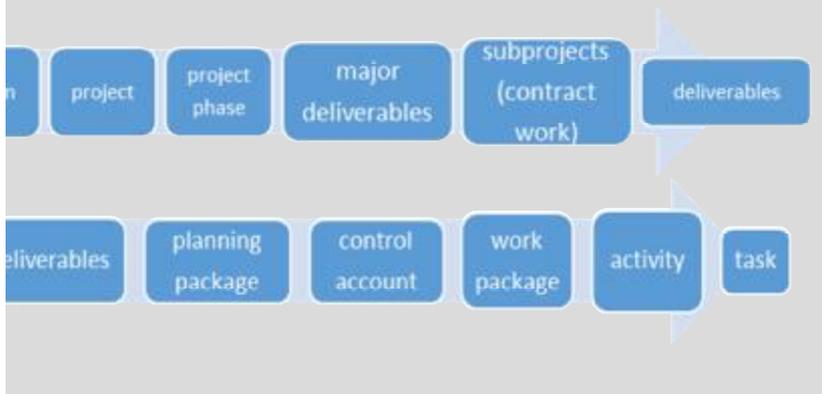
جدول (٤) ملخص المطالبات للحالة الدراسية رقم (٢)

المطالبة رقم (٣)	المطالبة رقم (٢)	المطالبة رقم (١)	الطرف القائم بالمطالبة
المقاول الرئيسي	مقاول الباطن	مقاول الباطن	بيان المطالبة
تطبيق التعويضات الناتجة عن تأخير الانتهاء من الأعمال الميكانيكية	امدادات اضافيه مطلوبه من قبل المقاول الرئيسي بعد الانتهاء من الاعمال	دفع ضريبية على فواتير البناء المستحقة نتيجة لتغير اللوائح والقوانين المحلية أثناء التنفيذ	مصدر المطالبة
مشاكل ماليه نتيجة الاختلاف في تحميل مسئولية الاضرار الناتجة بالمشروع	ادارة العقود (تأخير الموافقة على مطالبه بالتكلفة الإضافية)	استحداث قوانين جديدة أثرت على مدة بناء المشروع وميزانيته	النتائج
تكلفة ومدة زمني اضافيه	تكلفة اضافية	تكلفة اضافية	مطالبة بمده زمنية اضافية
٩٠ يوم	—	—	مطالبة بتكلفة اضافية
جنيه (٢.٥٠٠.٠٠٠)	جنيه (٣٨٤.٤٢٠)	جنيه (٣.٢٢٢.٣٢٧)	كيفية التعامل مع المطالبة
لم يتم تسويتها	لم يتم تسويتها	لم يتم تسويتها	التعويضات الاضافية فى المدة الزمنية
—	—	—	—

منهجه لإدارة المطالبات والمنازعات فى مشروعات التشييد

نوع العقد : (lump sum contract)

مدى المشروع :
شروط العقد :
وتتلخص المنازعات الخاصة بالمشروع فيما يلى طبقا للجدول رقم (٥):

<p>منهجه الحل</p> <p>اعداد الميزانية التقديرية للمشروع لتعكس الأسعار الواقعية فى السوق وتراعى طبيعة متطلبات المنطقة التى يقع فيها المشروع. اعداد خطط استراتيجيه جديدة تتوافق مع خطة الدوله وتعكس طموح سكان المنطقة وتعمل على استغلال الامكانيات البشرية والطبيعية . توقع حجم التغيرات المحتمل حدوثها فى أسعار السوق . اضافة تكلفة احتياطيه لتفادى أغلب المخاطر المحتملة. دراسة معلومات المشروع دراسة جيدة وتصنيفها طبقاً لأسس واضحة وذلك من خلال :</p> <p>موجه نحو الأفعال ومراحل وطريقة العمل موجه نحو الأسماء ونتائج العمل</p> 	<p>المطالبات</p> <ul style="list-style-type: none"> - عدم كفايه الدراسات والتحقيق قبل تقديم العطاءات. - قيود الميزانيه والوقت . - عدم القدرة على الاعتراف بجميع المخاطر. - اهمال المعنيين المشاركين فى المشروع . - التغيرات غير المتوقعة فى سعر الصرف والفائدة ومعدل التضخم. - ربحيه منخفضة نسبيا لصناعة البناء. 	<p>المرحلة</p> <p>الدراسات الاستراتيجية العامة</p>
<ul style="list-style-type: none"> • مراعاة اعداد التصميمم والرسومات بدقه وعناية . • زيادة اللامركزيه فى متابعة المشروعات، توفير الدعم الفنى لأجهزة الدراسات والاشراف من خلال التعاقد مع المكاتب الاستشاريه. • القدرة على ادارة المعلومات ذات الأشكال المختلفة (ورقيه & بريد الكترونى & مرئية & صوتيه) ، توفير بنية أساسية للتعامل الالكترونى وفق معايير ومقاييس صناعة تقنية المعلومات المعتمدة دوليا لسهولة الربط بين جميع الاطراف المشاركة فى اعداد التصميمات واجراءات الطرح . • اعداد التصميمات بالاعتماد على استراتيجيه ونتائج تحليل النظم للعمليات الادارية والفنية المشابهة . • يقوم الاستشارى بتصميم نظام متكامل للأرشفة والنماذج الالكترونية والاتصالات الادارية . • اتباع الاستشارى لمنهجه قياسية فى تنفيذ التطبيقات ويجب تسليم وثائق النظام المختلفة وفقا لمنهجه : (vision scope document , testing plan document, case) diagrams,) • يجب أن يغطى العقد مسؤوليات والتزامات جميع الأطراف المساهمة فى المشروع (المالك ، المقاول ، الاستشارى ،.....). • اتباع أحد المنهجيات والطرق الخاصة بتصنيف وترتيب المعلومات الخاصة بمشروعات التشييد والتي تقلل من احتمالات الخطأ والاعتماد على مواصفات تفصيليه دقيقة لكل العناصر المطلوبة التى يحتاجها المشروع ومثال على ذلك OMNICLASS. 	<ul style="list-style-type: none"> • - عدم توافر الجودة والتفصيل للتصميم والرسومات ودقة المواصفات. • - مستندات العقد تحتوى على أخطاء وعيوب واغفالات. • - مناقصات غير متوازنة. • - شروط جدوليه غير كافييه . • - عدم كفاية الوقت لاعداد العطاءات. • - القصور فى وصف المواد والادوات والمعدات المستخدمة. • - وجود غموض فى بنود العقد أو صياغته بألفاظ تتحمل أكثر من معنى. • - اهمال تحديد التزامات ومسئوليات كل طرف من اطراف العقد . • - انخفاض معدل العطاء أو العقد والبحث عن فرصة للمطالبة بزيادة معدل العطاء. • - أبعاد غير صحيحة أو مفقودة أو متضاربه . • - تفاصيل البناء غير كافييه. • - فشل التصميم فى مراعاة سهوله تثبيت الأنظمة المختلفة. • - أخطاء حسابيه. • - عدم كفاءه الصيانة لخطة المرور. • - تغييرات فى التصميم مفاجئة لتقليل تكلفة البناء قبل فتح العطاءات . 	<p>التصميم والتعاقد</p>

		التشييد والتنفيذ	
<p>استلام المالك للمشروع بعد التأكد من انتهاء المقاول من جميع الاعمال والملاحظات طبقاً للعقد والإشتراطات الفنية.</p> <p>سداد جميع مستحقات المقاول بعد الانتهاء من جميع الاعمال المطلوبة.</p> <p>اصدار المالك لشهادة التسليم الابتدائى للاعمال الى المقاول بعد الانتهاء من كافة الأعمال.</p> <p>يتم اخلاء الموقع من قبل المقاول وتنظيفه ورد الشئ لأصله قبل استلام شهادة التسليم الابتدائى .</p> <p>زيادة غرامات التأخير فى عقود المقاولين ومقاولى الباطن التى تقع أعمالهم على المسار الحرج .</p>	<ul style="list-style-type: none"> • - التأخر أو الامتناع من استلام المالك للمشروع بعد اتمامه من المقاول. • - تأخر أو امتناع المالك من دفع الدفعة النهائية من مستحقات المقاول • - استخدام المالك وتشغيله لجزء من الأعمال قبل انتهاء المقاول من كافة الاعمال • - عدم اخلاء الموقع من قبل المقاول ورد الشئ لأصله. • - الأرباح المفقودة نتيجة عدم تشغيل المبنى أثناء فترة الإصلاح والصيانة. 	التسليم الابتدائى & والتشغيل	٤
<p>فى حالة وجود أى ملاحظات فى الاعمال يجب اخطار المقاول رسمياً بوجود ملاحظات وعيوب يجب معالجتها وفى حالة عدم الرد أو الرفض فى ازالة العيوب والملاحظات يتم انذاره بتسليم خطاب الضمان .</p> <p>فى حالة انتهاء المقاول من جميع الملاحظات والعيوب والتأكد من ذلك من قبل المالك يتم عمل محضر استلام نهائى له بالاعمال وكذلك رد قيمة التأمين النهائى له .</p>	<ul style="list-style-type: none"> • - تسهيل خطاب الضمان من قبل المالك لأى سبب من الاسباب قبل انتهاء مده التسليم النهائى. • - امتناع المقاول عن تنفيذ أى تعديلات أو ملاحظات خلال فترة التسليم النهائى . • - امتناع المالك عن رد قيمة التأمين للمقاول بعد الانتهاء من كافة الملاحظات وانتهاء مده الضمان . 	التسليم النهائى والضمان العشرى	٥

- ضرورة قيام الشركات الهندسية بتخصيص قسم خاص فيها ، مهمته الدراسة الوافية لمخططات المشروع وجميع مستنداته من مواصفات عامة وخاصة ودراسة العقود الهندسية ومتطلباتها حتى تتمكن الشركة من فهم تام لطبيعة المشروع وتحليل بياناته وتحديد اهدافه .
- ضرورة التنسيق بين شركات المقاولات وكل من يهتم بصناعة التشييد والبناء ، والتنسيق فيما بينهم عن طريق انتسابهم إلي جمعيات رسمية ، مثل جمعية المهندسين ، أو اتحاد المقاولين بحيث يتم تبادل الخبرات وتدارس المشاكل التي تواجهها أثناء التنفيذ.
- ضرورة عمل مخططات كافية عن الجودة توضح أهمية تحقيق الجودة لأعمال التشييد والمفاهيم والأنشطة المتعلقة بذلك.
- ضرورة التدقيق في عملية الدراسة الأولية للمشروع ، من حيث توصيف المشروع بدقة ، وتحديد المتطلبات المتعلقة به ، خصوصاً المتطلبات القانونية ، إذ غالباً ما يتم البدء بالدراسة التفصيلية والتنظيمية للمشروع ومناقشة أفضل الطرق للتنفيذ ، دون مناقشة المتطلبات القانونية ، والتقييد الكامل بالشروط والمواصفات للأعمال المتفق عليها.
- يجب اختيار المقاولين على أساس العرض الفني أولاً وليس المالى ، وغالباً هذا ما لا يحدث فى الواقع
- ضرورة تأمين المواد والمعدات اللازمة للإنشاء في الوقت المناسب ، وعدم إهمال تطبيق الرقابة والمتابعة الدائمة ، وإجراء جميع الاختبارات اللازمة أثناء التنفيذ ، والاعتماد فقط على الاختبارات في نهاية التنفيذ ، وعند الاستلام.
- ضرورة استخدام أساليب الإدارة الهندسية العلمية قبل البدء في عملية التنفيذ ، مثل البرمجة الزمنية ،وبرمجة الموارد التي تساعد علي ضبط التنفيذ ، والانتهاى من المشروع في الوقت المحدد له ، والتكلفة المحددة ، والجودة المطلوبة ، ما يساعد علي ادراك المخاطر ، ويقفل من أثر حدوث نزاع.
- التأكيد علي تنفيذ مراحل المشروع بشكل سليم ، عن طريق التنسيق ، والتواصل الجيد بين أطراف العقد ، و الإلتزام بالصارم بالشروط التعاقدية ، يؤدي بالضرورة إلى التقليل من فرص حدوث النزاع.
- وضع نماذج لعقود المقاولات الانشائية من قبل الغرف التجارية لما يجب أن تكون عليه هذه العقود والعمل على نشرها بين المستثمرين والمقاولين .
- اشتمال العقود المحليه على اجراءات حل النزاعات بطريقة متوازنة ، حيث أن العقود المحليه متنوعه وقابله للتغيير وبعضها تلزم الأطراف بالذهاب مباشرة الى التحكيم ثم التقاضى بدون تسويه وديه على عكس عقود الفيديك التي تناولت تسويه النزاعات بطريقة شامله والتي تعطى الحقوق لجميع الأطراف المتعاقدة.
- الحاجة الى مراجعة عقود مشاريع البناء المحليه وتوحيدها لتشمل تسويه المنازعات المقترحة من خلال انشاء لجنة تتكون من جميع القطاعات العامله ذات الصله بالمشروع ،ونقابه المهندسين وكذلك شركات الاستشارات الهندسية المتخصصة.
- تعمم الرسالة على جميع المهندسين وأصحاب المشاريع وغيرهم للاستفادة منها ، كذلك التوصية بالمزيد من الدراسه بمثيلاتها من الموضوعات لتغطيه كافة النقاط التي لم يتم استعراضها لتحقيق أقصى استفادة.

المراجع

١. وزارة الاسكان والمرافق والتنمية العمرانية .(٢٠٠٩). الكود المصرى لإدارة مشروعات التشييد ، القاهرة، الطبعة الأولى .
 ٢. وزارة المالىة.(١٩٩٨). قانون المناقصات والمزايدات رقم ٨٩ لسنة ١٩٩٨ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالىة رقم ١٣٦٧ لسنة ١٩٩٨ وتعديلاته ، الهيئة العامة لشئون المطابع الاميرييه.
 ٣. مركز القاهرة الاقليمي للتحكيم التجارى الدولى . ٢٠١١. قواعد التحكيم ، القاهرة .
 ٤. وزارة المالىة.(١٩٤٨). القانون المدنى المصرى ، الهيئة العامة لشئون المطابع الاميرييه .
 ٥. عبد السلام وائل.(٢٠٠٦) .تجنب المطالبات والمنازعات فى ادارة التشييد فى مصر ، رسالة ماجستير ، الاكاديمية العربية للعلوم والتكنولوجيا والنقل البحرى.
 ٦. محمد على . (سبتمبر ٢٠١١) . دراسة التأخيرات فى المشاريع الانشائية بسبب المالك، رسالة دكتوراه ، قسم ادارة المشاريع ، الأكاديمية العربية البريطانية للتعليم العالى.
 ٧. أحمد بسبوني عطيه.(يونيو ٢٠٠٧) . أليات تطبيق نظم ادارة المشروعات لتفادى حدوث المنازعات والمطالبات فى مشروعات التشييد ، رسالة ماجستير ،قسم الهندسة المدنيه ، جامعة القاهرة.
 ٨. لبنى محمد طلعت.(٢٠٠٨) . ادارة منازعات التشييد فى مصر ، رساله ماجستير ،جامعة القاهرة.
 ٩. نائل ماهر . (٢٠١٢) . ادارة وتدعيم المطالبات فى قطاع الانشاءات، رسالة ماجستير ، الجامعة البريطانية ، دىي.
1. Buroog.Basheer. 2012. master degree , faculty of engineering,structural department, cairo university , Egypt.
 2. N.Hamzah,M.Akhoiry,N.MTawil. Cause of construction delay. The 2nd Inernational building control conference 2011 ,procedia engineering 20(2011) 490-495 .
 3. Chaitanya.Nityanand.May2015. Management of claims and Disputes in construction. International Journal of Mechanical and civil engineering, (Iosr-Jmce).
 4. Manvendra Sinha, Dr. A. S. Wayal. Dispute Causation in Construction Projects. IOSR Journal of Mechanical and Civil Engineering, (IOSR-JMCE) ISSN: 2278-1684, pp. 54-58.

5. M. Osama Jannadia, Sadi Assaf, A. A. Bubshait, Allam Najj. Contractual Methods for Dispute Avoidance and Resolution (DAR). International Journal of Project Management, 18 (2000), pp. 41-49 .
6. M. M. Kumaraswamy. Conflicts, Claims and Disputes in Construction. Engineering, Construction and Architectural Management, Vol.4, No.2, 1997, pp. 95-111.
7. P. Levin. Construction Contract Claims, Changes & Dispute Resolution. Second Edition, ASCE Press, Boston, 1998.
8. Ping Ho, S. and Liang Y. (2004). Analytical model for analyzing construction claims and opportunistic bidding. Journal of Construction Engineering and Management , ASCE, Vol. 130, No. 1, pp. 94-104.
9. Fidic. Supplement to First Edition. 1999. of conditions of contract for Building and Engineering works, Designed by the Employer, Geneva, 1999.
10. Kartam. S. (1999). Generic methodology for analyzing delay claims. Journal of Construction Engineering and Management, ASCE, Vol. 125, No. 6, pp. 409-419.