

التغييرات – من الناحية القانونية القانونية

❖ نقطة البداية: شروط العقد

❖ سيتم تطبيق القانون المعمول به عندما يكون:-

■ عدم وجود اتفاقية صريحة

■ لا توجد آلية فعالة لتعديل الأسعار

❖ السعر الإجمالي (بالمقطوعة) - التعديلات محدودة

■ لا يحق للمقاول الزيادة إذا نشأت فقط من تنفيذ الأعمال الأصلية

■ القانون المدني: إن مخاطر أن يكون العمل أكثر صعوبة مما هو

متوقع يتحملها المقاول:

➤ مثال: ظروف أرضية غير متوقعة أو أكثر تكلفة بسبب

ارتفاع الأسعار

➤ لماذا يوجد هذا النهج: الحاجة إلى حماية أصحاب العمل

عديمي الخبرة لمطالبات الدفع الإضافية

تابع التغييرات – من الناحية القانونية

- السعر الإجمالي (المقطوعة) - القانون العام Common Law
 - إذا لم يحدد المطور الأعمال بدقة ، تستنتج المحاكم تعهد المقاول بالقيام بكل ما هو ضروري لإكمال المهمة
 - مثال: Williams v. Fitzmaurice [1858] 157 ER 709:-
 - تعهد المقاول ببناء منزل ولم يذكر نطاق العمل عدد الطوابق ،
فلذلك لا يحق للمقاول الحصول على دفعات إضافية عن الطوابق
حيث تم الاستدلال على ضرورة إكمال الطوابق.

تابع التغييرات – من الناحية القانونية

القانون العام: " الشروط السابقة"

- إلزام المقاول بالامتثال الصارم لشروط العقد للحصول على الدفعات
- يمكن أن يؤدي ذلك إلى نتائج غير مرغوب فيها
- سيواجه المطور صعوبات مع مبدأ المنع (المبدأ القانوني القائل بأنه لا يمكن لأي طرف الاستفادة من خطأه) إذا أصدر المطور تغييراً يتسبب في حدوث تأخير
- يمنع العقد المقاول من المطالبة بـ EoT (تمديد الوقت) إذا فشل في الامتثال بأحكام الـ

EoT

- سوف يفقد المطور الحق في المطالبة بالـ LDs (التعويضات الإتفاقية)
- محاكم المملكة المتحدة تستاء من مثل هذه البنود - سيفقد المطور حقه في المطالبة

المطالبات



ما هي المطالبة ؟

في الشروط التعاقدية البسيطة
هي طلب السداد ، من طرف إلى
آخر ، من المال و / أو الوقت

العواقب المترتبة على حدث لم
يكن المقاول مطالباً بتوقعه.



مطالبات صاحب العمل [Sub-Clause 2.5]

إذا اعتبر صاحب العمل أنه يحق له الدفع ، بموجب أي بند ، أو غير ذلك و / أو أي تمديد للوقت EOT في فترة الإخطار بالعيوب ، يجب على صاحب العمل أو المهندس تقديم إخطار إلى المقاول يوضح بالتفصيل الحدث أو الظروف.



مطالبات صاحب العمل [Sub-Clause 2.5]

يجب تقديم الإخطار في أقرب وقت ممكن
عملياً بعد أن يصبح صاحب العمل على علم
بظرف أو حدث أدى إلى نشوء المطالبة.
يجب إعطاء أي تمديد للوقت EOT قبل
نهاية فترة الإخطار بالعيوب DNP.



التحديدات [Sub-Clause 3.5]



يقوم المهندس
باستشارة الأطراف
للتوصل إلى اتفاق.

01

لكن البند الفرعي ٣,١
[الاتصالات] تنص على
أنه لا يجوز حجب أو
تأخير التحديدات بشكل
غير معقول.

04

في حالة عدم وجود
اتفاق ، يقوم المهندس
باتخاذ القرار **العادل**.

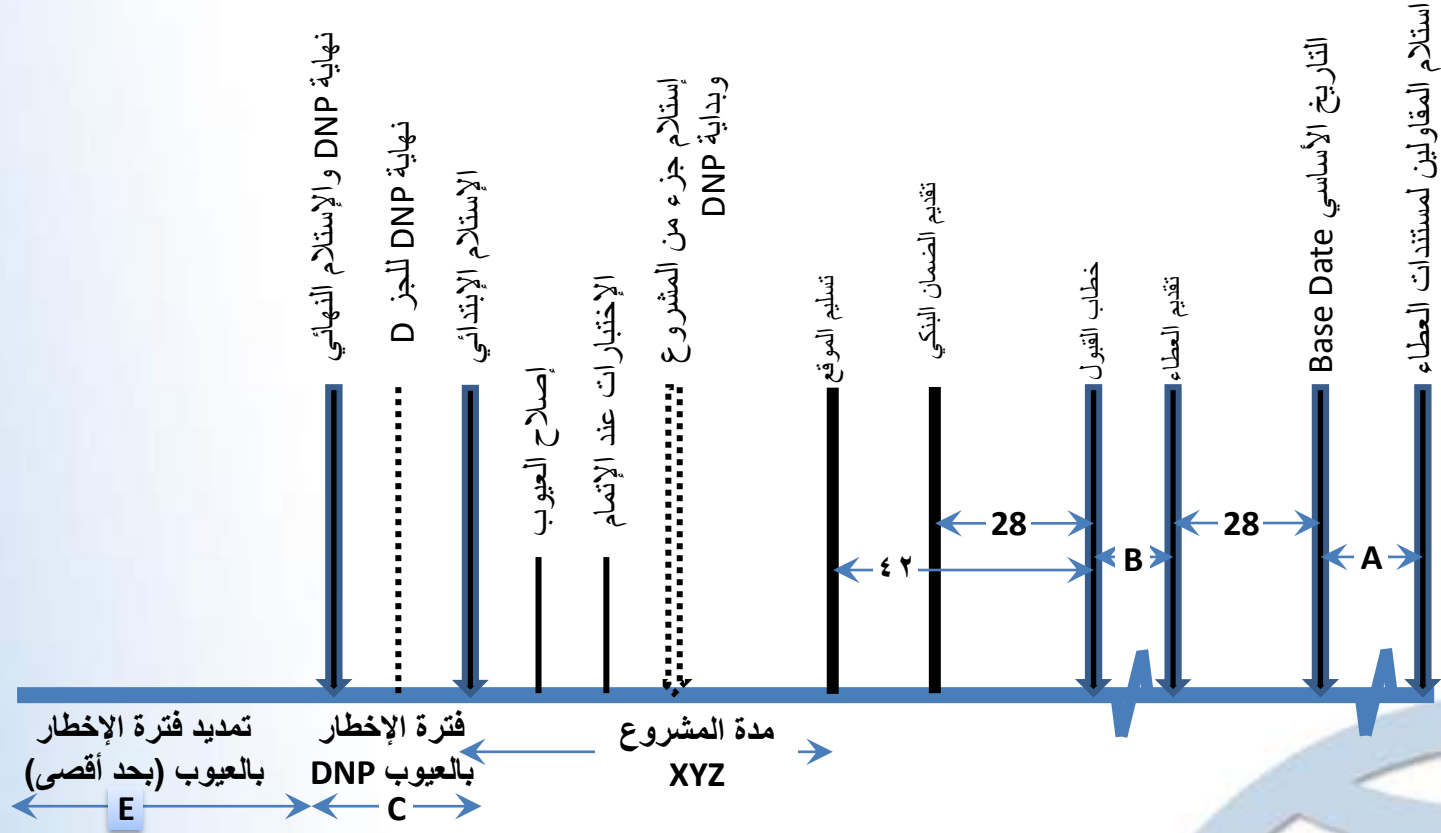
02

لم يتم تحديد فترة
زمنية.

03

التعويض			الطرف المتسبب في الضرر / التأخير
أرباح	مال	وقت	
—	—	—	المقاول (مقدم المطالبة)
أحياناً	✓	✓	المالك
—	—	✓	طرف ثالث





مطالبات المقاول

□ البند ١.٢٠ ينص على الإجراء ويحدده



تشمل المطالبات:

الرسومات
المتأخرة أو
التعليمات - البند
٩,١

تمديد الوقت
- البند ٨,٤

الظروف غير
المتوقعة المعاكسة -
البند ١٢,٤

الوصول
المتأخر أو
الحيازة - البند
١,٢

تحديد أخطاء
النقطة المرجعية
- البند ٧,٤

القوة القاهرة
- البند ١٩,٤

التغيير في القانون
- البند ١٣,٧

التغييرات
- البند ١٣,٣

التدخل في
الاختبارات - البند
٣,١٠

مطالبات المقاول [Sub-Clause 20.1]

- إذا اعتبر المقاول أنه يحق له الحصول على تمديد في الوقت EOT و / أو دفعة إضافية ، بموجب أي بند ، فيجب عليه تقديم إشعار إلى المهندس يوضح بالتفصيل الحدث أو الظرف

- يجب أن يكون الإشعار في أقرب وقت ممكن عملياً ولكن **ليس بعد ٢٨ يوماً من علمه** ، أو في الوقت الذي يجب أن يكون على دراية بحدثٍ ما.

- سيؤدي الفشل إلى فقدان الحقوق وعدم المطالبة !!



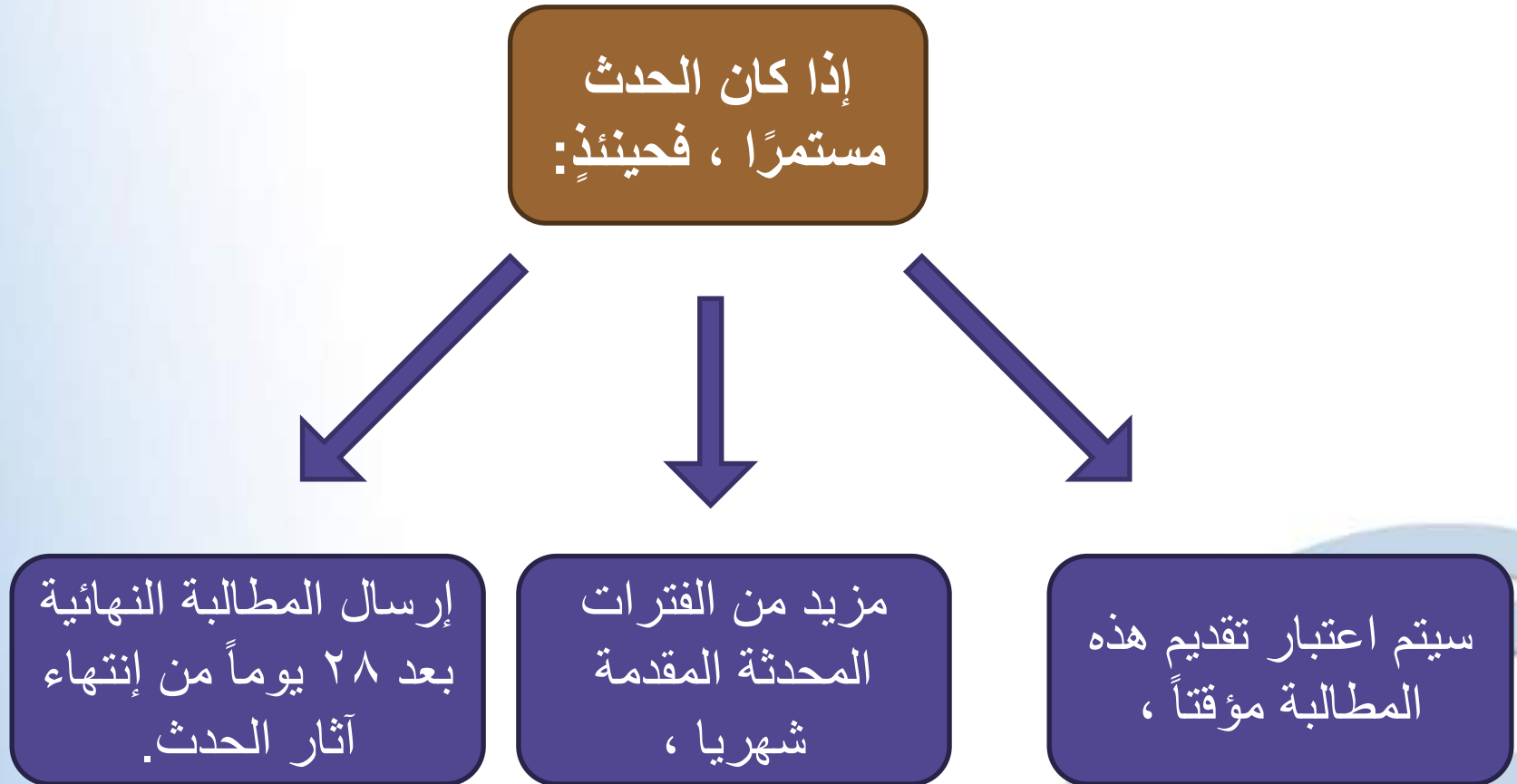
مطالبات المقاول [Sub-Clause 20.1]



في غضون ٤٢ يوماً من علم أو متى
يجب أن يكون على علم بالحدث (ليس
تاريخ الإخطار) يجب تقديم مطالبة
مفصلة بالكامل

يجب الاحتفاظ بسجلات معاصرة.

مطالبات المقاول [Sub-Clause 20.1]



مطالبات المقاول [Sub-Clause 20.1]

- في غضون ٤٢ يوماً من استلام المطالبة ، يقوم المهندس بالرد بالموافقة أو الرفض والتعليقات التفصيلية.
- قد يطلب المهندس المزيد من التفاصيل ولكن يجب أن يرد على المبادئ.
- يستحق المقاول الدفع له مقابل المطالبة التي تم إثباتها بشكل كافٍ.





مطالبات المقاول [Sub-Clause 20.1]

إذا امتثل المقاول لمتطلبات تقديم الإشعار في غضون ٢٨ يومًا ، لكنه فشل في الامتثال منذ ذلك الحين ، فقد يتم تخفيض EOT أو دفعة إضافية بسبب الفشل في منع التحقيق في المطالبة.

الدفع هو مصدر رئيسي للنزاعات:

- ❖ يعد الامتثال للحدود الزمنية التعاقدية أمراً ضرورياً - شهادة المهندس في غضون ٢٨ يوماً (البند الفرعي ٦.١٤) والدفع في غضون ٥٦ يوماً (البند الفرعي ٧.١٤)
- ❖ في حالة حجز المبالغ ، توثيق وشرح الأسباب - يكون على استعداد للتحدي عن هذا الموضوع.
- ❖ البيانات المدعمة بشكل صحيح (الفقرة الفرعية ٣.١٤) أسهل للدفاع
- ❖ التدفق النقدي أمر حيوي لاستكمال المشروع



الإخطارات وسقوط الحق بالتقادم

الإخطارات وسقوط الحق بالتقادم

• متطلبات فيديك للإشعارات

- الخصائص:

- ورقي مكتوب / إلكتروني أصلي
- تم تحديده كإشعار ويشير إلى الأحكام التعاقدية بالعقد
- تم تسليمها أو إرسالها وفقاً للبند الفرعي ٣.١
- متطلبات منخفضة فيما يتعلق بالمحتويات (انظر البند الفرعي ١.٢٠):

يجب على المقاول أن يخطر المهندس، واصفاً الحدث أو الظروف التي أدت إلى نشوء المطالبة".

- إشعارات التسوية الودية وتسوية المنازعات