JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة متقدمة في أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة متقدمة في أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات

أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات دورة تدريبية متقدمة مدتها أسبوعين لمديري المشاريع ومهندسي الكميات الذين يصدرون التغييرات ويسعرونها ويعدون مطالبات الوقت والتكلفة أو يردون عليها، ويخرج منها المشاركون بملف مطالبة التغيير والتأخير لمشروع قائم. فقد صارت أوامر التغيير وتعطل تسلسل الأعمال والنزاع على مواعيد الإنجاز تحسم هامش المشروع أكثر مما يحسمه تسعير العطاء. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة في أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات.

لماذا تهم أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات الآن

تشكل ثلاث قوى أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات اليوم: ملاك يصدرون تعديلات تصميمية متأخرة في مشاريع المسار السريع والتصميم والتنفيذ، وبرامج زمنية رقمية وسجلات موقع تتيح للطرفين فحص الاستحقاق بالتفصيل، وهيئات فصل تنتظر من المطالبة أن تثبت السبب والأثر لا أن تعرض مبلغا إجماليا. الجهات التي تسعر التغيير فورا وتدعم الوقت بأدلة معاصرة تسترد تكلفتها وتحافظ على علاقة عمل سليمة، أما التي تعتمد على روايات لاحقة فتواجه رفض التمديد وغرامات التأخير ونزاعات طويلة على الحساب الختامي. وتستند الدورة إلى آليات التغيير والوقت في نماذج الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين FIDIC، وعقد الهندسة الجديد NEC، ونماذج هيئة العقود المشتركة JCT.

المستفيدون من أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات

- قادة المشاريع الذين يقررون هل التعليمات أمر تغيير ومتى يرسل الإخطار
- مهندسو الكميات الذين يسعرون التغيير ويعدون المطالبات المرحلية ويفاوضون على الحسابات الختامية
- مخططو المشاريع الذين يحدثون البرنامج الزمني الأساسي المستخدم لإثبات التأخير
- استشاريو التكلفة لدى المالك الذين يقيمون مطالبات المقاول ويردون عليها
- مديرو الحزم وعقود الباطن الذين ينقلون مطالبات التغيير والوقت عبر سلسلة التعاقد

تستفيد فرق المشاريع لدى المقاولين والاستشاريين أكثر حين يحضر مدير المشروع ومهندس الكميات والمخطط من المشروع نفسه ويبنون مسارا واحدا للأدلة.

قدرات أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات

ينتقل المشاركون من سرد الأحداث إلى إثبات كيف غيرت كل تعليمة أو إعاقة تكلفة المشروع وموعد إنجازه.

- تقييم ما إذا كانت التعليمات أو مراجعة المخطط أو ظرف الموقع تغييرا يستحق التعويض — قرارات إخطار المقاول
- حساب قيمة التغيير بأسعار العقد والأسعار العادلة وسجلات التكلفة الفعلية — مهندسو الكميات والملاك
- تطبيق تحليل الأثر الزمني والنوافذ الزمنية والمقارنة بين المخطط والمنفذ على البرنامج المحدث — مقيمو تمديد المدة
- بناء بنود الخسارة والمصروفات للإطالة والإعاقة والمصروفات العامة للمركز الرئيسي — المديرون التجاريون
- فحص مطالبة الطرف الآخر بحثا عن ثغرات السببية واستهلاك الفائض الزمني وتكرار الاسترداد — استشاريو التكلفة لدى المالك
- تصميم موقف تفاوضي بنطاقات تنازل وحزم تسوية — رعاة المشاريع

مصطلحات أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات الأساسية

- أمر التغيير — تعديل يصدر بتعليمات في نطاق الأعمال أو جودتها أو تسلسلها أو توقيتها يجيز العقد للمالك طلبه.
- تمديد المدة — وقت يضاف إلى موعد الإنجاز بسبب حدث تأخير مؤهل، فيعفي المقاول من غرامات التأخير.
- تحليل الأثر الزمني — أسلوب استباقي يدرج شبكة فرعية للتأخير في البرنامج المحدث لقياس أثرها في موعد الإنجاز.
- الفائض الزمني — المدة التي يمكن أن يتأخر فيها نشاط دون أن يتحرك موعد الإنجاز أو معلم رئيسي.
- تكلفة الإطالة — تكاليف الموقع والمركز الرئيسي المرتبطة بالزمن والناتجة عن امتداد الأعمال أطول من المخطط.
- الإعاقة — انخفاض في إنتاجية الموقع يرفع التكلفة حتى لو لم يتحرك موعد الإنجاز.

أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات يوما بيوم

اليوم 1: بيئة المطالبات وتوزيع المخاطر

- سجلات مخاطر المالك والمقاول — من يتحمل كل حدث
- بنود التغيير في FIDIC وNEC وJCT — اختيار المسار التعاقدي الحاكم
- خريطة دورة حياة المطالبة — مواءمة الإخطار والإثبات والتقرير
- اجتماعات الإنذار المبكر وخفض المخاطر — احتواء التغيير قبل إصدار التعليمات
- تشخيص ثقافة المطالبات — رسم العلاقة مع فريق المالك

اليوم 2: رصد التغييرات وإصدار تعليماتها

- خط أساس النطاق من المخططات والمواصفات — تحديد الأعمال الأصلية
- سجلات التعليمات وخطابات التأكيد — توثيق التعليمات الشفهية والضمنية
- اختبارات تطوير التصميم مقابل التغيير — فصل مخاطر المقاول عن أمر التغيير
- المبالغ الاحتياطية وبنود التكلفة الأولية — معالجة تسويات الإنفاق
- الحذف وإسناد الأعمال إلى الغير — حماية الهامش القابل للاسترداد

اليوم 3: تسعير التغيير

- أسعار جدول الكميات والأسعار المستحدثة — اختيار أساس التقييم
- التقييم العادل وتحليل الأسعار — تسعير أعمال بلا سعر مطابق
- كشوف العمل اليومي وسجلات التكلفة الفعلية — دعم التغيير غير القابل للقياس
- عروض أسعار أحداث التعويض في NEC — توقع التكلفة المحددة والأتعاب
- إجراءات عروض الأسعار قبل التعليمات — الاتفاق على السعر قبل التنفيذ

اليوم 4: الإخطارات والسجلات والمهل الزمنية

- تقويم الإخطارات والأحداث المنشئة لها — الوفاء بمهل الإخطار التعاقدية
- خطط السجلات المعاصرة — اليوميات والصور وكشوف العمالة
- انضباط تحديث البرنامج وتقارير التقدم — إبقاء أدلة التأخير صالحة للاستخدام
- سجلات المراسلات ومحاضر الاجتماعات — إثبات تسلسل زمني للوقائع
- حجج معالجة الإخطار المتأخر — تقليل التعرض الناتج عن فوات المهل

اليوم 5: البرامج الزمنية وأدلة المسار الحرج

- مراجعة البرنامج الزمني الأساسي — فحص المنطق والقيود وتحميل الموارد
- المسار الحرج والأنشطة شبه الحرجة — تحديد التأخيرات المؤثرة
- أحكام ملكية الفائض الزمني — تحديد المستفيد من الوقت الاحتياطي
- بناء الشبكات الفرعية لأحداث التأخير — نمذجة آثار بعينها
- إجراءات قبول البرنامج ومراجعته — استخدام البرامج المعتمدة في المطالبات

اليوم 6: أساليب تحليل التأخير

- المقارنة بين المخطط والمنفذ — قياس التأخير بأثر رجعي
- تحليل الأثر الزمني — تقييم تمديد المدة استباقيا
- تحليل النوافذ والشرائح الزمنية — تتبع المسارات الحرجة المتحولة
- أسلوب المنفذ المختزل — إزالة تأخيرات المالك من التقدم الفعلي
- توزيع التأخير المتزامن — تقسيم استحقاق الوقت والتكلفة

اليوم 7: الخسارة والمصروفات والإعاقة

- بنود تكلفة الإطالة — تجهيزات الموقع والموارد المرتبطة بالزمن
- معادلات المصروفات العامة للمركز الرئيسي — اختيار طريقة استرداد قابلة للدفاع
- تحليل الإنتاجية بالميل المقيس — إثبات خسائر الإعاقة
- تكاليف التسريع — استرداد التسريع المأمور به والتسريع الضمني
- تكاليف التمويل وبنود الفوائد — دعم خسائر التدفق النقدي

اليوم 8: إعداد المطالبات والرد عليها

- هيكل سرد المطالبة — الحدث والاستحقاق والسبب والأثر والقيمة
- مخاطر المطالبة الإجمالية — ربط كل خسارة بحدث محدد
- مراجعة ردود المالك — فحص السببية والفائض الزمني والتكرار
- تمرير مطالبات مقاولي الباطن — مواءمة الاستحقاق صعودا ونزولا
- قرارات المهندس ومدير المشروع — التأثير في تقييم منصف

اليوم 9: التفاوض والتسوية

- مصفوفات قوة المطالبة — ترتيب البنود حسب الأدلة والمخاطر
- تخطيط التنازلات ونقاط الانسحاب — إعداد تفويضات التسوية
- التسويات المجمعة واتفاقات الحساب الختامي — إغلاق عدة بنود معا
- ممارسة التفاوض دون المساس بالحقوق — حماية المواقف أثناء المحادثات
- محفزات التصعيد إلى النزاع الرسمي — تحديد متى يتوقف التفاوض

اليوم 10: ممارسة ملف مطالبة التغيير والتأخير

- تمرين تسعير التغيير على مشروع حالة — تطبيق اختيار الأسعار
- تحليل التأخير على برنامج حالة — تطبيق اختيار الأسلوب
- بناء قيمة الخسارة والمصروفات — تطبيق بنود التكلفة والسجلات
- جلسة تفاوض تجريبية — اختبار تفويض التسوية
- ملف مطالبة التغيير والتأخير — استكمال الملف الجاهز للمشروع

تطبيق أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات بعد الدورة

- تدقيق سجل التعليمات وتقويم الإخطارات في مشروع قائم وتوثيق كل تغيير غير مسجل ضمن مهل الإخطار التعاقدية.
- إجراء تحليل الأثر الزمني على آخر تحديث للبرنامج لحدث تأخير مفتوح وعرض استحقاق تمديد المدة على قائد المشروع.

أسئلة حول أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات

ما أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات ولماذا تهم الآن؟

أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات هي المسارات التعاقدية لاسترداد الوقت والمال حين يتغير النطاق أو تؤخر الأحداث الأعمال. وتهم الآن لأن التعديلات التصميمية المتأخرة وأدلة البرامج الزمنية المفصلة جعلت الاستحقاق مسألة تجارية يومية في معظم المشاريع.

من يستفيد أكثر من تدريب أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات؟

يستفيد أكثر مديرو المشاريع ومهندسو الكميات، ومعهم المخططون واستشاريو التكلفة لدى المالك ومديرو عقود الباطن. فكل منهم يخطر بالتغيير والتأخير أو يسعرهما أو يثبتهما أو يقيمهما، ويعتمدون جميعا على السجلات والبرامج نفسها.

كيف يختلف تدريب أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات عن دورة قانون عقود الإنشاءات؟

يركز تدريب أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات على التسعير والسجلات والبرامج الزمنية والقيمة لا على المبادئ القانونية. فدورة قانون العقود تتناول التفسير والمسؤولية ومنتديات النزاع، بينما تدرب هذه الدورة على الأدلة والحسابات التي تنجح بها المطالبة أو تخفق.

ماذا تعود به من تدريب أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات؟

تعود بملف مطالبة التغيير والتأخير لمشروع قائم، يتضمن تغييرات مسعرة وتحليلا للتأخير وبنود الخسارة والمصروفات وتفويضا تفاوضيا يستطيع فريق مشروعك تقديمه أو الدفاع عنه.

أوامر التغيير ومطالبات التأخير في الإنشاءات: الطريق إلى الأمام

يوجه ملف مطالبة التغيير والتأخير أولا قرار تقديم كل استحقاق مفتوح أو تأجيله أو تسويته. ويستخدمه مديرو المشاريع ومهندسو الكميات والمخططون سجلا مشتركا للتغيير والوقت والتكلفة. وبعد أول استخدام له تستحق المراجعة طريقة استجابة جانب المالك لأسلوب تحليل التأخير وأساس التسعير المختارين، ثم تحسين روتين الإخطار والسجلات للمرحلة التالية من الأعمال.