JUPITER PRIME

Consulting • Training • Advisory

جوبيتر برايم للاستشارات والتدريب

كتيّب الدورة

دورة متقدمة في قانون عقود الإنشاءات

info@jupiterprime.uk

jupiterprime.uk

مسجّلة في المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية

دورة متقدمة في قانون عقود الإنشاءات

قانون عقود الإنشاءات دورة تدريبية متقدمة مدتها أسبوعين لمديري العقود والمستشارين القانونيين الداخليين واستشاريي المطالبات في قطاع الإنشاءات، يخرج منها المشاركون بمخرج واحد هو مذكرة المخاطر القانونية واستراتيجية النزاع لعقد قائم. فارتفاع قيم المشاريع وتعدد أطراف سلاسل التوريد والتشدد في إنفاذ الإخطارات والمهل الزمنية تجعل سوء القراءة القانونية مكلفا في الاستحقاق والسمعة وسنوات النزاع. وتقدم جوبيتر برايم للتدريب هذه الدورة في قانون عقود الإنشاءات.

لماذا يهم قانون عقود الإنشاءات الآن

تشكل ثلاث قوى قانون عقود الإنشاءات اليوم: ملاك يصوغون تعديلات خاصة تنقل مخاطر التصميم والتربة والتأخير إلى المقاول، وهيئات تحكيم تطبق أحكام الإخطار والمهل الزمنية بصرامة فتسقط مطالبات سليمة بسبب هفوات إجرائية، وممولون وشركات تأمين يدققون في حدود المسؤولية والضمانات وحقوق الإنهاء. الجهات التي تقرأ عقودها بدقة قانونية تحمي استحقاقها وتسوي مبكرا، أما التي تعتمد على العرف والافتراض فتواجه أحكاما معاكسة وعلاقات متضررة. وتستند الدورة إلى مبادئ انعقاد العقد وتفسيره وإلى النماذج القياسية الرئيسية: نماذج الاتحاد الدولي للمهندسين الاستشاريين FIDIC، وعقد الهندسة الجديد NEC، ونماذج هيئة العقود المشتركة JCT.

المستفيدون من قانون عقود الإنشاءات

- مديرو العقود الذين يديرون الإخطارات والتعليمات والشهادات في عقود قائمة
- المستشارون القانونيون الداخليون الذين ينصحون المجالس بشأن المسؤولية والإنهاء والتعرض للنزاع
- استشاريو المطالبات الذين يعدون حجج الاستحقاق ويختبرونها لصالح المالك أو المقاول
- المديرون التجاريون الذين يفاوضون على التعديلات والسقوف وحزم الضمانات
- مديرو المشاريع الذين يقررون متى يتحول الخلاف إلى نزاع رسمي

تستفيد الإدارات القانونية والتجارية لدى المقاولين والمطورين والمكاتب الاستشارية أكثر حين يحضر المستشارون ومديرو العقود معا ويتفقون على قراءة واحدة لمواقفهم المعتادة.

قدرات قانون عقود الإنشاءات

ينتقل المشاركون من معرفة نص البند إلى توقع كيف ستقرؤه هيئة التحكيم.

- تقييم انعقاد العقد وإدراج المستندات وترتيب الأولوية — قرارات توقيع العقود
- تطبيق مبادئ التفسير والشروط الضمنية على البنود المتنازع عليها — الآراء القانونية الداخلية
- موازنة التعويضات المقطوعة والشرط الجزائي وسقوف المسؤولية — المفاوضون التجاريون
- اختبار السببية وتزامن الأحداث والامتثال للمهل الزمنية في استحقاق التأخير — استشاريو المطالبات
- تحديد خطوات الإنهاء واستجابات التأمين — المجالس وشركات التأمين
- تصميم مسار النزاع من التفاوض مرورا بالفصل السريع حتى التحكيم — الرعاة التنفيذيون

مصطلحات قانون عقود الإنشاءات الأساسية

- الشرط المسبق — متطلب مثل الإخطار في موعده يجب استيفاؤه قبل نشوء الحق في الدفع أو الوقت.
- التعويضات المقطوعة — مبلغ متفق عليه مسبقا عن التأخير، ينفذ حين يحمي مصلحة مشروعة لا حين يعاقب على الإخلال.
- الشرط الضمني — تعهد يقرأ في العقد بحكم القانون أو الضرورة رغم أن الأطراف لم يكتبوه.
- التأخير المتزامن — حدثا تأخير أو أكثر متقاربا الأثر السببي، أحدهما من مخاطر المالك والآخر من مخاطر المقاول.
- الإخلال الجوهري — إخلال خطير يخول الطرف المتضرر اعتبار العقد منتهيا.
- الفصل السريع في النزاعات — إجراء مؤقت سريع يلزم قراره الأطراف حتى الفصل النهائي بالتحكيم أو القضاء.

قانون عقود الإنشاءات يوما بيوم

اليوم 1: الأسس القانونية لعقود الإنشاءات

- الإيجاب والقبول وخطابات النوايا — تحديد متى ينشأ عقد ملزم
- إدراج المستندات وترتيب الأولوية — حل تعارض البنود
- مقاربات القانون العام والقانون المدني — توقع قراءة المحاكم للعقود
- حسن النية والتعهدات التعاونية — تقدير أثرها القانوني
- معركة النماذج في عقود الباطن — تحديد الشروط الحاكمة

اليوم 2: التفسير والشروط الضمنية

- مبادئ التفسير السياقي والحرفي — توقع قراءات هيئات التحكيم
- قاعدة التفسير ضد الصائغ وبنود الإعفاء — اختبار نقل المخاطر الغامض
- الشروط الضمنية بحكم القانون والواقع — تحديد التعهدات غير المكتوبة
- الملاءمة للغرض مقابل المهارة والعناية المعقولة — توزيع مسؤولية التصميم
- بنود الاتفاق الكامل وتعديل العقد — ضبط التعديلات غير الرسمية

اليوم 3: مقارنة النماذج القياسية

- الكتب الأحمر والأصفر والفضي من FIDIC — مواءمة النموذج مع مسار الطرح
- منطق الإنذار المبكر وأحداث التعويض في NEC — مقارنة الآليات التعاونية
- الأحداث ذات الصلة والخسارة والمصروفات في JCT — قراءة قواعد الاستحقاق التقليدية
- الشروط الخاصة والتعديلات المخصصة — رصد المخاطر المنقولة
- صياغة عقود الباطن المتطابقة — تجنب الفجوات بين المستويات

اليوم 4: الزمن والتأخير والسببية

- تعهدات الإنجاز وتمديد المدة — ربط الأحداث بالاستحقاق
- مبدأ المنع وسقوط موعد الإنجاز — تقدير متى تفقد المواعيد أثرها
- مقاربات التأخير المتزامن — مقارنة اختبارات التوزيع والسبب الغالب
- أدلة السببية وسجلات البرنامج الزمني — إثبات التأخير أمام هيئات التحكيم
- تعليمات التسريع والتسريع الضمني — استرداد التكلفة الإضافية

اليوم 5: الإخطارات والمهل الزمنية والإجراءات

- بنود الإخطار بوصفها شروطا مسبقة — حماية الحق في الوقت والمال
- شكل الإخطارات ومحتواها وطريقة تبليغها — تجنب الخسارة الشكلية
- حجج التنازل والإغلاق — إنقاذ الإخطارات المتأخرة
- قرارات المهندس ومدير المشروع — الطعن في قرارات المصدق
- السجلات المعاصرة بوصفها أدلة — بناء إثبات مقبول

اليوم 6: المسؤولية والعيوب والتعويضات

- فترات المسؤولية عن العيوب والعيوب الخفية — تحديد مدة التعرض
- التعويضات المقطوعة وقاعدة الشرط الجزائي — تقييم قابلية الإنفاذ
- تحديد المسؤولية واستبعادها — صياغة السقوف والاستثناءات
- تعريفات الخسارة التبعية — حسم النزاع حول الربح الفائت
- الإهمال المهني للمصممين — توزيع المسؤولية في سلاسل التصميم

اليوم 7: الضمانات والتأمين والإنهاء

- سندات الأداء وضمانات الشركة الأم — تسييل الضمانات ومقاومة تسييلها
- تأمين جميع مخاطر المقاولين والتأمين من المسؤولية المهنية — مواءمة التغطية مع المخاطر
- الإنهاء للملاءمة وللإخلال — اتباع الخطوات التعاقدية بدقة
- النكول عن العقد وقبوله — تجنب التعرض للإنهاء غير المشروع
- الإعسار في سلسلة التوريد — حماية الأعمال والمواد والدفعات

اليوم 8: مسارات تسوية النزاعات

- تجنب النزاعات ومجالس الفصل — حل المسائل أثناء التنفيذ
- الفصل السريع النظامي والتعاقدي — إنفاذ القرارات المؤقتة
- التحديد بواسطة خبير والوساطة — اختيار البدائل غير الخصامية
- إجراءات التحكيم الدولي — المقر والقواعد وهيئة التحكيم والتنفيذ
- القضاء مقابل التحكيم — موازنة التكلفة والسرية وحق الاستئناف

اليوم 9: الإثبات والمرافعة

- المذكرات ولوائح الدعوى — صياغة المطالبات والدفوع بوضوح
- إفادات الشهود والإفصاح عن المستندات — إعداد الأدلة الواقعية
- تقارير خبراء التأخير والمبالغ — تكليف الخبراء واختبار آرائهم
- التفاوض دون المساس بالحقوق — حماية مناقشات التسوية
- مخاطر التكاليف وعروض التسوية — تحديد توقيت التسوية

اليوم 10: ممارسة مذكرة استراتيجية النزاع

- تفسير البنود في عقد حالة — تطبيق مبادئ القراءة السابقة
- تدقيق الإخطارات والمهل الزمنية — التدرب على فحوص الامتثال الإجرائي
- خريطة التعرض للمسؤولية والإنهاء — اختبار المواقف التعاقدية
- تمرين اختيار مسار النزاع — مواءمة المنتدى مع الأهداف
- مذكرة المخاطر القانونية واستراتيجية النزاع — استكمال المخرج الجاهز للمجلس

تطبيق قانون عقود الإنشاءات بعد الدورة

- تدقيق بنود الإخطار والمهل الزمنية في عقد قائم واحد وإصدار تقويم للإخطارات لفريق المشروع.
- إعداد رأي قانوني موجز حول بند متنازع عليه باستخدام التفسير السياقي وتحليل الشروط الضمنية وعرضه على المدير التجاري.

أسئلة حول قانون عقود الإنشاءات

ما قانون عقود الإنشاءات ولماذا يهم الآن؟

قانون عقود الإنشاءات هو مجموعة المبادئ القانونية التي تحكم انعقاد عقود الإنشاءات وتفسيرها وتنفيذها وإنهاءها والنزاع حولها. ويهم الآن لأن التعديلات المخصصة والإنفاذ الصارم للإخطارات والمهل الزمنية تحسم الاستحقاق في كثير من النزاعات.

من يستفيد أكثر من تدريب قانون عقود الإنشاءات؟

يستفيد أكثر مديرو العقود والمستشارون القانونيون الداخليون واستشاريو المطالبات، ومعهم المديرون التجاريون ومديرو المشاريع. فكل منهم يتخذ أو ينصح بقرارات الإخطار والمسؤولية والإنهاء ومسارات النزاع التي تحمل آثارا قانونية.

كيف يختلف تدريب قانون عقود الإنشاءات عن دورة المطالبات الإنشائية؟

يتمحور تدريب قانون عقود الإنشاءات حول المبادئ القانونية ومنتديات النزاع لا حول إعداد المطالبات. فدورة المطالبات تركز على تحليل التأخير وتقييم التغيير، بينما يغطي هذا التدريب الانعقاد والتفسير والشروط الضمنية والتعويضات والإنهاء والتأمين ومسارات الفصل حتى التحكيم.

ماذا تعود به من تدريب قانون عقود الإنشاءات؟

تعود بمذكرة للمخاطر القانونية واستراتيجية النزاع لعقد قائم، تتضمن تفسيرات البنود وتدقيق الإخطارات والمهل الزمنية وخريطة المسؤولية ومسار النزاع الموصى به الذي يمكن لجهتك العمل به.

قانون عقود الإنشاءات: الطريق إلى الأمام

توجه مذكرة المخاطر القانونية واستراتيجية النزاع أولا قرار تصعيد الخلاف أو تسويته. ويستخدمها المستشارون ومديرو العقود والمديرون قراءة متفقا عليها للحقوق والتعرض. وبعد أول استخدام لها تستحق المراجعة كيفية تعامل هيئات التحكيم أو الأطراف الأخرى مع المواقف المتخذة، ثم تحسين التعديلات المعتادة وإجراءات الإخطار للعقد التالي.