

ادارة المشروع (التنفيذ)

الاسلوب الامثل لتنفيذ المسكن

ان انتشار مستوى التنفيذ المتدني بشكل ملحوظ وتجاوز معظم المشاريع السكنية الميزانيات المرصودة لها أو تأخر إنهاء غالبية هذه المشاريع في وقتها المحدد اما لأسباب قانونية أو فنية أو قد يتم تنفيذ المشروع بنفس الميزانية المحددة وبنفس المدة المحددة ولكن بمستوى تنفيذ سئ لا يخدم الغرض الذي نفذ من أجله وقد يعود ذلك الى ضعف في مستوى التصاميم المعمارية أو عدم أكمال الوثائق القانونية فنكثر المنازعات حولها والاطراف الاساسيين في أي مشروع هم: المالك والاستشاري والمقاول.

وقد أسهمت عوامل عديدة في تدهور جوده التنفيذ وتأخر التسليم وزيادة تكلفه وكثرة المنازعات ومن أهم تلك العوامل الأنطباع لدى كثير من المواطنين بعدم أهميه وجدوى أساليب متابعه التخطيط والتصميم المعماري والتنفيذ للمشاريع بشكل عام والمشاريع الإنشائية بشكل خاص ونظرا للزيادة الملحوظه في عدد المشاريع السكنية الجديدة والمنفذة من قبل المواطنين بشكل فردي فقد أدى ذلك الى إغراق الأسواق بكميات وأنواع هائله من المواد الإنشائية المتفاوته الجوده وانتشار الأنظمة التقليدية للإنشاء بناء على اجتهادات شخصيه من قبل غير المختصين وأستخدام المتكرر للعقد العام (تسليم مفتاح أو هيكل) بين المقاول و المالك وهو الأسلوب المنتشر تطبيقه.

ومن هذا المنطلق فقد اصبح من الضروري ألد من انتشار استخدام الأساليب التعاقدية التقليدية وأستخدام البدائل المناسبه ومنها إدارة المشروع (ادارة التنفيذ) حيث أن هذا الأسلوب هو الأسلوب الشامل و الأمثل لتنفيذ أى مشروع بدءا من الفكرة الى التسليم النهائي والتشغيل ويجب أن نفرق بين أداره المشروع و فروعه مثل أداره التنفيذ أو الأشراف والذي تقتصر مسؤوليات الاستشاري بعد تعاقد المالك والمقاول الرئيسي على النواحي الفنية فقط.

إن أسلوب ادارة التنفيذ يناسب جميع المشاريع وهو يستخدم مقاولي الباطن المتخصصين كمقاولين رئيسيين وذلك عن طريق تجزئة المشروع إلى أجزاء و مقسمة منطقيا و توقيع جميع العقود مباشرة بين المالك والمقاولين وعادة ما يكون مدير التنفيذ (المشروع) أستشاري خاص للمالك يبدأ من المراحل الأولى للمشروع و بما يحدده بالتفصيل العقد الموقع بين المالك والأستشاري.

فيما يلي قائمة بأهم المميزات التي من اجلها يفضل تطبيق طريقة إدارة التنفيذ في جميع المشاريع:

- 1) الانسيابية الايجابية والأستفاده القصوى من مرحله التصميم الى مرحله التنفيذ الى مرحلة الاستخدام.
- 2) إعطاء العميل فرصه حقيقيه في اختيار المقاولين و إعطاء المقاولين المختصين الفرصة العادلة في التنافس
- 3) التأكيد من ترسيه اجزاء المشروع على أفضل العروض فنيا وماليا .
- 4) المراجعة المستمره للموازانات لأخذ القرارات العمليه السليمه خلال التنفيذ وصرف مستخلصات المقاولين .
- 5) التحكم في التكلفة الكلية لتنفيذ المشروع وتقليلها بما لايتعارض مع جودة التنفيذ.
- 6) التنسيق المستمر بين عناصر المشروع لتقليل الأخطاء وتحسين الجوده .
- 7) تقليل فرص تعارض المصالح بالمشروع .
- 8) معرفه أسباب تأخر المشروع قبل حدوثه من متابعه عناصره باستمرار .
- 9) التعامل القانوني والفني مع المخاطر المتصلة في مشاريع البناء .
- 10) تقديم مستوى تنفيذ جيد وحسب الجدول الزمني .

الهيكل ألتعاقدى لإدارةالتنفيذ هو هيكل تعاقدى يتضمن عدة عقود رئيسية أهمها :

- 1) عقد بين المالك والمهندس المعماري (أأستشاري) الذي يتولى المسئولية التصميم .
- 2) عقد بين المالك و المهندس المعماري (أأستشاري) الذي يتولى مسئولية إدارة تنفيذ المشروع .
- 3) مجموعة عقود مستقلة بين المالك ومقاولين متخصصين لديهم مسئوليات مستقلة لخدمات التنفيذ التي يقدمونها .

كما يجب تحديد الصلاحيات والمسئوليات لتنفيذ كل عنصر من عناصر المشروع تعاقديا إلى طرف واحد فقط من الأطراف أأثلاثة .

فمدير التنفيذ (أأستشاري) : مسئولية التنسيق ومتابعة اعداد التصميم المعماري والعقود بالإضافة الى المسئولية الادارية والمالية وأالفنية اثناء التنفيذ .
المقاولون : مسئولية التنفيذ والتنسيق مع مدير التنفيذ فقط .

المالك : مسئولية التعاقد مع المقاولين المختصين بمساعدة مدير التنفيذ (الاستشاري) .

اما ملف وثائق إدارة التنفيذ فيجب أن يحتوي على أأقل مايلي :

- 1) اتفاقية بين المعماري (أأستشاري) كمدير تنفيذ مع المالك .
- 2) اتفاقيات المقاولين مع المالك .
- 3) اتفاقيات الموردين مع المالك .
- 4) جدول الصلاحيات والمسئوليات
- 5) المخططات وجداول التنفيذ والمواصفات وجداول الكميات لكل جزء من اجزاء المشروع.