



Contract Types Lecture

أنواع العقود

Dr. Khalid Alhallaq



Contractual Relationships

- Owner (client)
- Contractor
- Consultant
- Donor
- Subcontractors

العلاقات التعاقدية

المالك (العميل)
المقاول
الاستشاري
الجهات المانحة
مقاولي الباطن

Definition of contract

تعريف العقد

- A construction contract provides a legal binding agreement, for both the owner and the builder, that the executed job will receive the specific amount of compensation or how the compensation will be distributed.

يوفر عقد البناء اتفاقية قانونية ملزمة، لكل من المالك والمُقاول، حيث أن الأعمال المنفذة يقابلها مبلغ معين كتعويض أو كيفية توزيع هذا التعويض.

- Agreement which control technical, financial and legal relationship between 2 or more parties to get something done in exchange for a fee requirements should not be against the law.

يجب ألا تكون الاتفاقية التي تتحكم في العلاقة الفنية والمالية والقانونية بين طرفين أو أكثر لإنجاز شيء ما مقابل متطلبات الرسوم مخالفة للقانون

- Is a written or spoken agreement, especially one concerning employment, sales that is intended to be enforceable by law.

هي اتفاقية مكتوبة أو منطوقة، خاصة تلك المتعلقة بالتوظيف والمبيعات التي يُقصد بها أن تكون قابلة للتنفيذ بموجب القانون.

التعريف من وجهة نظر قانونية Definition from a legal point of view

- Mutual agreement between 2 or more parties that something shall be done, an agreement enforceable by law.

اتفاق متبادل بين طرفين أو أكثر على القيام بشيء ما، اتفاقية قابلة للتنفيذ بموجب القانون.

التعريف حسب الفيديك Definition according to FIDIC

- Contract means the general conditions, special condition, specifications, drawings, bill of quantities, tender, letter of acceptance, and the contract agreement.

يُقصد بالعقد الشروط العامة والخاصة، والمواصفات، والرسومات، وجداول الكميات، والعطاء، وخطاب القبول، واتفاقية العقد.



التعريف حسب طريقة السداد Definition according to method of payment

- The agreement of how the owner will pay the contractor for work performed such as a lump-sum or cost-plus payment.

الاتفاق على كيفية دفع المالك للمقاول مقابل العمل المنجز مثل مبلغ مقطوع أو دفع تكلفة زائد.



Why we need contract

- Describe scope of work
- Establish project time frame
- Establish cost
- Minimize disputes

لماذا نحتاج العقد

- وصف نطاق ومجال العمل
- تحديد الإطار الزمني للمشروع
- تحديد التكلفة
- تقليل النزاعات



Basic conditions of contract

شروط العقد الأساسية

- Offer and acceptance
- Realistic agreement, parties satisfaction and acceptance.
- Not contrary to the laws
- Contract will be valid once signed by contract parties

الإيجاب والقبول

اتفاق واقعي ورضا الأطراف وقبولها

لا يتعارض مع القوانين

سيكون العقد ساري المفعول بمجرد توقيع أطراف العقد

Contract documents

- Drawings
- Specifications
- General conditions
- Special conditions
- Forms of agreement
- Modifications and addenda

وثائق العقد

- الرسومات
- المواصفات
- الشروط العامة
- الشروط الخاصة
- نماذج الاتفاق
- التعديلات والإضافات



Major Contract Types

أنواع العقد الرئيسية

1. Competitive

تنافسية

- Lump Sum
- Unit Price.

مبلغ مقطوع

سعر الوحدة

2. Negotiated Cost-Plus (Risk sharing):

التفاوضية التكلفة مع إضافة (تقاسم المخاطر)

- Cost + % of cot التكلفة + نسبة مئوية
- Cost + fixed fee التكلفة + مبلغ مقطوع
- Cost + fee +profit sharing التكلفة + مبلغ مقطوع + نسبة من أرباح التوفير
- Cost + GMP التكلفة + ضمان حد أقصى للتكلفة

Lump Sum or Fixed Price

الإجمالي أو السعر الثابت

آلية الدفع

- Payment Mechanism
- The contractor agrees to build a project with a specific scope for a fixed price.

يوافق المقاول على بناء مشروع بنطاق محدد بسعر ثابت

- This type of contract involves a total fixed priced for all construction-related activities.

يتضمن هذا النوع من العقود سعرًا إجماليًا ثابتًا لجميع الأنشطة المتعلقة بالبناء.

- Lump sum contracts can include incentives or benefits for early termination, or can also have penalties, called liquidated damages, for a late termination.

يمكن أن تتضمن عقود المبلغ المقطوع حوافز أو مزايا للإنهاء المبكر، أو يمكن أن يكون لها أيضًا عقوبات تسمى التعويضات المقطوعة للإنهاء المتأخر.



- Lump Sum contracts are preferred when a clear scope and a defined schedule has been reviewed and agreed upon.

يفضل استخدام عقود المبلغ المقطوع (الإجمالي) عندما يتم مراجعة نطاق واضح وجدول زمني محدد والاتفاق عليهما.

- This contract shall be used when the risk needs to be transferred to the builder and the owner wants to avoid change orders for unspecified work.

يتم استخدام هذا العقد عندما يلزم نقل المخاطر إلى المنشئ (المقاول) ويريد المالك تجنب أوامر التغيير لعمل غير محدد.

- However, a contractor must also include some percentage cost associated with carrying that risk.

ومع ذلك ، يجب على المقاول أيضاً تضمين بعض التكلفة المئوية المرتبطة بتحمل هذه المخاطر.

- These costs will be hidden in the fixed price.

سيتم تضمين (إخفاء) هذه التكاليف في السعر الثابت.

Advantages

مزايا

- Low risk on the owner, high risk to the contractor.

مخاطر منخفضة على المالك ، ومخاطر عالية على المقاول

- Cost known at outset

التكلفة معروفة منذ البداية

- Contractor selection is easy.

اختيار المقاول سهل



Disadvantages

عيوب

- Changes are difficult and costly
- Contractors are free to use the lowest cost of materials
- Contractors carry much of the risk.

التغييرات صعبة ومكلفة

المقاولون أحرار في اختيار مواد بتكلفة أقل

يتحمل المقاولون الكثير من المخاطر



Unit Price Contract

عقد سعر الوحدة

- This kind of contract is based on estimated quantities of items included in the project and their unit prices.

يعتمد هذا النوع من العقود على الكميات المقدرة للبنود المدرجة في المشروع وأسعار وحداتها.

- The final price of the project is dependent on the quantities needed to carry out the work.

السعر النهائي للمشروع يعتمد على الكميات اللازمة لتنفيذ العمل.



Advantages

- Easy for contract selection
- Early start is possible
- Fair basis of competition
- Low risk for contractors

المزايا

من السهل اختيار العقد
البداية المبكرة للمشروع ممكنة
المنافسة على أساس عادل
مخاطر منخفضة للمقاولين



Disadvantages

عيوب

- Final cost not known from the beginning

التكلفة النهائية غير معروفة منذ البداية

- Owners carry most of the risks

يتحمل المالكون معظم المخاطر



Cost Plus Contracts

عقود التكلفة زائد

- It is a contract agreement where the owner agrees to pay the cost of the work, including all trade contractor work, labor, materials, and equipment, **plus** an amount for contractor overhead and profit.

إنها اتفاقية عقد يوافق فيها المالك على دفع تكلفة العمل بما في ذلك موردي الموردين والتجار والعمالة والمواد والمعدات، بالإضافة إلى مبلغ النفقات الإدارية العامة للمقاول والأرباح.



- **Costs must be detailed and should be classified as direct or indirect costs.**
يجب أن تكون التكاليف مفصلة ويجب تصنيفها على أنها تكاليف مباشرة أو غير مباشرة.
- **These types of contracts are favored where the scope of work is highly uncertain.**
يتم تفضيل هذه الأنواع من العقود عندما يكون نطاق العمل غير مؤكد بدرجة كبيرة.

Types of cost plus contract

- Cost Plus Fixed Percentage
- Cost Plus Fixed Fee

أنواع عقود التكلفة

التكلفة + نسبة مئوية ثابتة

التكلفة + مبلغ مقطوع



Time and Material Contracts

عقود الوقت والمواد

- Time and Material Contracts are usually preferred if the project scope is not clear, or has not been defined.

يفضل عادة عقود الوقت والمواد إذا كان نطاق المشروع غير واضح أو لم يتم تحديده.

- The owner and the contractor must establish an agreed hourly or daily rate, including additional expenses that could arise in the construction process.

يجب على المالك والمقاول تحديد سعر متفق عليه بالساعة أو يوميًا ، بما في ذلك التكاليف الإضافية التي تظهر خلال عملية الانشاء.

- The costs must be classified as direct, indirect, markup, and overhead and should be included in the contract.

يجب تصنيف التكاليف على أنها مباشرة وغير مباشرة بالإضافة الى هوامش الربح والمصاريف الإدارية التي يشملها العقد

$$\text{Price} = \text{Cost} + \text{Markup}$$

- Markup= Profit, contingency, risk
 - These contracts are useful for small scopes or when you can make a realistic guess on how long it will take to complete the scope.
- هذه العقود مفيدة للنطاقات الصغيرة أو عندما يمكنك عمل تخمين واقعي للوقت الذي سيستغرقه إكمال النطاق.

عقد التكلفة مع ضمان حد أقصى للتكلفة (GMP) Guaranteed Maximum Price

- It is a cost-plus contract, in which the contractor is compensated for actual costs incurred, plus a fixed fee subject to a ceiling price.

هو عقد تكلفة بلس، حيث يتم تعويض المقاول عن التكاليف الفعلية للمشروع، بالإضافة إلى مبلغ ثابت خاضع لسقف سعر محدد.

- The contractor is responsible for cost overruns, unless GMP has been increased via formal change order as a result of additional scope from the client.

من خلال ضمان المقاول لحد أقصى للتكلفة فهو مسؤول عن أي زيادة للتكلفة ما لم تنتج هذه الزيادة عن زيادة في نطاق العمل من قبل المالك.

- Saving resulting from the cost underruns are generally returned to the client.

إذا قلت التكاليف عن الحد الأقصى المتفق عليه يتم اعادتها الى المالك.

Integrated project delivery (IPD) /alliance

تسليم المشروع المتكامل / التحالف

- Integrated Project Deliver (IPD) contracts, or Alliance contracts, are unique in that they require the involvement of owners, designers, contractors, and key stakeholders on a project as early as possible.

تعتبر عقود تسليم المشروع الشاملة (التحالف) عقود فريدة من نوعها حيث تتطلب مشاركة ومساهمة المالك والمصمم والمقاول وأصحاب المصلحة الرئيسيين في مرحلة مبكرة قدر الإمكان للعمل على مشروع معين.

- This contract type result in more transparency among parties.

هذا النوع من العقود يؤدي إلى مزيد من الشفافية بين الأطراف.

- Risk and rewards are shared among parties.

يتم تقاسم المخاطر والمكافآت بين الأطراف.



Other types of contracts

- Project management contract (Service contract)
- Turnkey contracts
- Joint-Venture contracts

أنواع أخرى من العقود

- عقد إدارة المشروع (عقد خدمة)
- عقد تسليم المفتاح
- عقد المحاصة (الشراكة)

The most important clauses of contract

أهم مواد (بنود) العقد

- Payment
- Contractors design responsibility
- Differing site condition
- Alternative dispute resolution (ARD)
- Liquidated damages
- Delay and extensions
- Insurance
- Notice of claim
- Termination

الدفعات
مسؤولية المقاول عن التصميم
اختلاف حالة الموقع
حل النزاع البديل
التعويض الاتفاقي
التأخير والتمديدات
التأمين
إشعار المطالبة
انهاء العقد



Payment terms

شروط الدفع

- Parties should establish their own deadlines for payment

يجب على الأطراف تحديد المواعيد النهائية الخاصة بهم للدفعات

- Contractors should pay the subcontractors within a specific time of receiving payment from owner.

يجب على المقاولين الدفع لمقاولي الباطن في غضون فترة زمنية محددة من استلام الدفعة من المالك.

Three payment terms

- Payment by a certain date
- Bay when paid
- Pay if paid

ثلاث شروط للدفع

الدفع بتاريخ محدد

ادفع عند الدفع

ادفع اذا دفع المالك



Payment by certain date

الدفع بتاريخ محدد

- It is the most often seen in construction contract

هو الأكثر مشاهدة في عقود التشييد

- The owner must pay the contractors by a specified date (often with 30 days from the date of invoice)

يجب على المالك أن يدفع للمقاولين بتاريخ محدد (غالبًا خلال ٣٠ يومًا من تاريخ الفاتورة)

Pay when paid

ادفع عند الدفع

- Under this payment arrangement, the date by which the contractor must pay the subcontractor is calculated in which the owner should have paid the contractor.

بموجب ترتيب الدفع هذا، يتم حساب التاريخ الذي يجب أن يدفع فيه المقاول لمقاولي الباطن بحيث يكون على المالك أن يدفع للمقاول حسب هذا التاريخ.

- E.g. Payment is due within 30 calendar days of the date when the contractor receive payment by the owner.

على سبيل المثال: يكون الدفع مستحقاً لمقاولي الباطن في غضون ٣٠ يوماً ميلادياً من تاريخ تسلم المقاول دفعة من المالك.



Pay if paid

ادفع اذا دفع المالك

- Under this payment arrangement, the contractors payment obligation to subcontractors is conditioned on the owner paying the general contractor.

بموجب ترتيب الدفع هذا فإن التزام سداد المقاول الرئيسي لمقاولي الباطن مشروط بدفع المالك له.



Thank you **for** your kind Attention

