



General Conditions in a Construction Contract

الشروط العامة في عقد التشييد

Dr. Khalid Alhallaq



Construction contracts typically include most of the following:

تشمل عقود البناء معظم التالي:

- Agreement;
- General conditions;
- Special conditions;
- Drawings;
- Specifications;
- and other documents as needed

الاتفاقية
الشروط العامة
الشروط الخاصة
المخططات الهندسية
المواصفات
أي وثائق أخرى لازمة



- The general conditions section is the portion of the contract document in which the rights, responsibilities, and relationships of the parties involved are itemized.

قسم الشروط العامة هو جزء من وثائق العقد يتم فيه تفصيل حقوق ومسؤوليات وعلاقات الأطراف المعنية.

- It defines each contracting party's duties and privileges, and the rules that will govern the relationship.

وهي تحدد واجبات وامتيازات كل طرف متعاقد ، والقواعد التي ستحكم العلاقة.

- The general conditions section is the backbone of the entire contract.

قسم الشروط العامة هو العمود الفقري للعقد بأكمله.

Examples of General Conditions categories

أمثلة على فئات الشروط العامة

■ Roles and Work of Parties

أدوار وعمل الأطراف

- First and foremost, general conditions set out the basic duties and responsibilities of the parties.

أولاً وقبل كل شيء تحدد الشروط العامة الواجبات والمسؤوليات الأساسية للأطراف

- This section will identify the parties and their roles on the project, outline each party's rights and obligations to the project, and create notification requirements.

سيحدد هذا القسم الأطراف وأدوارهم في المشروع ، ويحدد حقوق كل طرف والتزاماته تجاه المشروع ، وإنشاء متطلبات الإخطار

Examples of General Conditions categories (cont.)

أمثلة على فئات الشروط العامة (تكملة)

For contractors, this is where you will find items such as:

بالنسبة للمقاولين، ستجد هنا عناصر مثل:

- A detailed description of the work to be completed;
وصف تفصيلي للعمل الذي سيتم إنجازه؛
- Bonds and insurance requirements;
متطلبات السندات والتأمين؛
- and any warranties/guarantees
وأي كفالات/ضمانات



For the project owners, this may hold their responsibilities regarding:
بالنسبة لأصحاب المشروع، قد يتحمل هذا مسؤولياتهم فيما يتعلق بما يلي:

- **Site conditions;** **ظروف الموقع؛**
- **Change orders;** **أوامر التغيير**
- **Rejection of defective work, and more** **رفض العمل المعيب وغير ذلك**

Time

- Time seems fairly obvious. However, these provisions detail more than just the deadline to complete your work.

يبدو الوقت واضحًا إلى حد ما. ومع ذلك ، فإن هذه الأحكام تفصيلية أكثر من مجرد الموعد النهائي لإكمال عملك.

For example; when is the date of commencement?

على سبيل المثال: ما هو تاريخ البدء؟

- ✓ It can be right after you sign the contract, but many contracts provide for a notice to proceed to be issued before the contractor can start work.

يمكن أن يكون ذلك مباشرة بعد توقيعك على العقد، ولكن العديد من العقود تنص على إصدار إشعار قبل أن يبدأ المقاول العمل.



- Delays and extensions should also be described in this section. Construction projects and delays go hand in hand.
يجب أيضًا وصف التأخيرات والتمديدات في هذا القسم. تسير مشاريع البناء والتأخير جنبًا إلى جنب.
- What happens when you are unable to complete your work because of delays?
ماذا يحدث عندما لا تتمكن من إكمال عملك بسبب التأخير؟
- If questions like this are left unaddressed, they can lead to contractor losing both time and money
إذا تركت أسئلة مثل هذه دون معالجة ، فقد تؤدي إلى خسارة المقاول للوقت والمال

Does the contract allow for extensions?

هل يسمح العقد بتمديدات؟

- This depends on whether the delays are categorized as “compensable” or “non-compensable” by the contract
يعتمد هذا على ما إذا كانت التأخيرات مصنفة على أنها "قابلة للتعويض" أو "غير قابلة للتعويض" بموجب العقد
- Typically, if the delay could have been avoided by one of the parties, they are considered non-compensable
عادة، إذا كان من الممكن تجنب التأخير من قبل أحد الأطراف، فإنها تعتبر غير قابلة للتعويض

Price & Payments

السعر والمدفوعات

- Price and payment provisions will determine the full contract price and how payments are structured

ستحدد شروط السعر والدفع سعر العقد الكامل وكيفية تنظيم المدفوعات

- This is where the important questions that affect your bottom line are answered, such as:

هذا هو المكان الذي تتم فيه الإجابة على الأسئلة المهمة التي تؤثر على النتيجة النهائية الخاصة بك،
مثل:

- Will there be progress payments or a lump sum final payment?

هل ستكون هناك مدفوعات مرحلية أو دفعة نهائية مقطوعة؟

- How are progress payments scheduled? كيف يتم جدولة المدفوعات المرحلية؟

- What is the payment application process? ما هي عملية طلب الدفع؟



- **How is substantial completion defined for your work?**
كيف يتم تحديد الإكمال الجوهري لعملك
- **What happens if the owner decides the work is defective or insufficient?**
ماذا يحدث إذا قرر المالك أن العمل معيب أو غير كاف؟
- **All these questions should be addressed in the general conditions section.**
كل هذه الأسئلة يجب معالجتها في قسم الشروط العامة.

Changes

التغييرات

- These provisions typically fall under one of three categories:
تندرج هذه الأحكام عادةً تحت واحدة من ثلاث فئات:

1. change orders;
2. changes in directive;
3. minor changes

الأوامر التغييرية
التغييرات في التعليمات
التغييرات الثانوية (الصغيرة)

1. Change orders are amendments to the contract.

١. أوامر التغيير هي تعديلات على العقد

- They are essentially a mini-agreements to adjust the work, price, and schedule of the initial contract.
إنها في الأساس اتفاقيات مصغرة لضبط العمل والسعر والجدول الزمني للعقد الأولي.
- When they're validly executed (pursuant to the contract), change orders become a part of the original contract.
عندما يتم تنفيذها بشكل صحيح (وفقًا للعقد)، تصبح أوامر التغيير جزءًا من العقد الأصلي.
- But change orders also have the potential for creating chaos; so make sure the general conditions discuss how change orders must be agreed upon, executed, and billed.

لكن الأوامر التغييرية لديها أيضًا إمكانية إحداث فوضى، لذا تأكد من أن الشروط العامة تناقش كيفية الموافقة على الأوامر التغييرية تنفيذها ودفعها.

2. Change directives can get risky if they limited by the general conditions of the contract.

٢. يمكن أن تصبح التغييرات في التعليمات محفوفة بالمخاطر إذا لم تكن مقيدة بالشروط العامة للعقد.

- These provisions authorize the owner to unilaterally make changes to the work, with the price and schedule changes will be agreed upon later.

تسمح هذه الأحكام للمالك بإجراء تغييرات من جانب واحد على العمل، وسيتم الاتفاق على تغييرات السعر والجدول الزمني لاحقًا.

- If this is in the prime contract, subcontractors will often be bound by similar terms.

إذا كان هذا في العقد الأساسي، فغالبًا ما يكون المقاولون من الباطن ملزمين بشروط مماثلة.

- Regardless, it's important to understand whether change directives can be made and how they'll be managed

بغض النظر، من المهم فهم ما إذا كان يمكن إجراء التغييرات في التعليمات وكيف ستتم إدارتها.

3. Minor changes are the 3rd types of changes that may be allowable under contract.

٣. التغييرات الثانوية (الطفيفة) هي النوع الثالث من التغييرات التي قد يكون مسموحًا بها بموجب العقد.

- These are simple adjustments to the project that don't affect either the price or the time to complete performance.

هذه تعديلات بسيطة على المشروع لا تؤثر على سعر الوقت لإكمال الأداء.

- Still, there's always the chance that one side might consider something to be minor while the other side sees it as a material change to the job.

ومع ذلك ، هناك دائمًا احتمال أن يعتبر أحد الطرفين شيئًا ما على أنه أمر ثانوي بينما يراه الجانب الآخر على أنه تغيير جوهري في الوظيفة.

- For clarity, it might be a good idea to set parameters for what's considered a "minor" change under the agreement.

للتوضيح، قد يكون من الجيد تعيين معايير لما يعتبر تغييرًا "بسيطًا" بموجب الاتفاقية.

Suspension & Termination

التعليق والانتهاء

- This section will outline the circumstances where the contract might be suspended or terminated.

سيحدد هذا القسم الظروف التي قد يتم فيها تعليق العقد أو إنهائه.

- These can include anything from the owner having funding issues to any delays the project might encounter.

يمكن أن يشمل ذلك أي شيء من المالك الذي يواجه قضايا التمويل إلى أي تأخير قد يظهر في المشروع.

- On the other hand, there's a termination clause present in just about every construction contract.

من ناحية أخرى، هناك بند إنهاء موجود في كل عقد بناء تقريبًا.



- This section of your contract will list the various ways the contract can be terminated.

سوف يسرد هذا القسم من عقدك الطرق المختلفة التي يمكن بها إنهاء العقد.

- The most obvious one being breach of contract (for cause), but there may be others as well.

الأكثر وضوحًا هو خرق العقد (لسبب)، ولكن قد يكون هناك آخرون أيضًا.

- Depending on the terms of the agreement, a given contract could be terminated for frustration, convenience, or other circumstances that may be listed in the contract

اعتمادًا على شروط الاتفاقية، يمكن إنهاء عقد معين بسبب الإحباط أو الملاءمة أو أي ظروف أخرى قد تكون مدرجة في العقد

Claims and Disputes

المطالبات والنزاعات

- Disagreements arise all the time on construction projects.
تنشأ الخلافات طوال الوقت حول مشاريع البناء.
- The construction contract should provide how these disagreements should be dealt with.
يجب أن ينص عقد البناء على كيفية التعامل مع هذه الخلافات.
- Look for guidance on questions such as:
ابحث عن إرشادات حول أسئلة مثل:
- What types of notices are required when a disagreement arises?
ما هي أنواع الإشعارات المطلوبة عند نشوء خلاف؟
- Are there time limits for any claims against the owner?
هل هناك حدود زمنية لأيّة مطالبات ضد المالك؟

- If there is a non-payment issue should the contractor suspend his work, or continue performance as to not get behind schedule?
إذا كانت هناك مشكلة تتعلق بعدم الدفع، فهل يجب على المقاول أن يوقف عمله، أو يستمر في الأداء حتى لا يتأخر عن الجدول الزمني؟
- This section of the general conditions should be particularly detailed, because disputes cause delays, and delays cost everyone money
يجب أن يكون هذا القسم من الشروط العامة مفصلاً بشكل خاص، لأن النزاعات تسبب التأخير والتأخير يكلف الجميع المال.
- And what if the parties can't resolve disagreements amongst themselves?
وماذا لو لم تتمكن الأطراف من حل الخلافات فيما بينها؟
- No one wants to go to court.
لا أحد يريد الذهاب إلى المحكمة.
- Most contracts provide for disputes to be dealt with by an agreed upon dispute resolution procedure.
تنص معظم العقود على أن يتم التعامل مع النزاعات من خلال إجراءات تسوية المنازعات المتفق عليها.



- This gives the parties a means of resolving the issue before spending time and money in a lawsuit.

هذا يعطي الأطراف وسيلة لحل المشكلة قبل إنفاق الوقت والمال في الدعوى.

- These dispute resolution procedures can be in-house, mediation, arbitration or full-blown litigation (lawsuit).

يمكن أن تكون إجراءات تسوية المنازعات هذه داخلية أو وساطة أو تحكيمًا أو تقاضيًا كاملاً (دعوى).

- When one fails to resolve the issue, the parties will move on to more serious means.

عندما يفشل المرء في حل المشكلة ، سينتقل الطرفان إلى وسائل أكثر جدية.

Risks and Issues

المخاطر والقضايا

- There are some rules and risks involved with general conditions that you will need to be aware of.

هناك بعض القواعد والمخاطر المرتبطة بالشروط العامة التي يجب أن تكون على دراية بها.

Final comment

تعليق أخير

- The general conditions in a construction contract are not to be ignored.

يجب عدم تجاهل الشروط العامة في عقد التشييد.



Thank you **for** your kind Attention

