الأمم المتحدة

الجمعيّة العامة

Distr.
GENERAL

A/36/297
5 June 1981
ARABIC
ORIGINAL: ENGLISH

الدورة السادسة والثلاثون
البند ١٠٤ من القائمة الأولية *

وحدة التفتيش المشتركة

اجراءات تشييد المباني التي تتبعها منظمات الأمم المتحدة

مذكرة الأمين العام

يتشرف الأمين العام بأن يحيل الى أعضاء الجمعية العامة تقرير وحدة التفتيش المشتركة المعنون " اجراءات تشييد المباني التي تتبعها منظمات الأمم المتحدة "(JIU/REP/81/4) .

* A/36/50 .

81-08010

Digitized by UNOG Library

JIU/REP/81/4

اجراءات تشييد المباني التي تتبعها منظمات الامم المتحدة

اعداد

مارك ل. الـــــن

زكريـا سباهـــي

ايرل د. سـوم

الفريد ن. فـورد

وحدة التفتيش المشتركـــة

وحدة التفتيش المشتركـــة

جنيف

شباط/فبراير ١٩٨١

Digitized by UNOG Library

JIU/REP/81/4

جنيف ، شباط/فبراير ١٩٨١

اجراءات تشييد المباني التي تتبعها منظمات الامم المتحـــدة

اعداد مارك ل. الن ، زكريا سماهي ، ايرل د. سوم، الفريد ن. فـورد
وحدة التفتيـش المشتركة

قائمة المحتويـات

	الفقرات	الصفحة
أولا ــ مقدمـــة	١ -٨	١
ثانيا ــ المتطلبات من المباني	٩ -١٦	٣
ثالثا ــ دور المشتركين في التشييد	١٧-٤٢	٥
ألف ــ المنظمات	١٨-٢١	٦
باء ــ المهندسون المعماريون	٢٢-٢٩	٧
جيم ــ مقدّرو التكاليف ومدقّقو الكميات	٣٠-٣٢	٩
دال ــ مقاولو البناء وعقود التشييد	٣٣-٤٢	١٠
رابعا ــ اجراءات تقديم العطاءات	٤٣-٥٢	١٤
خامسا ــ دور الهيئات الحكومية الدولية	٥٣-٥٧	١٦
سادسا ــ تكاليف البناء	٥٨-٦٨	١٧
سابعا ــ موجز الاستنتاجات والتوصيات	٦٩-٨٢	١٩

Digitized by UNOG Library

قائمة المحتويات (تابع)

الصفحة

المرفقـــات

الأول	ـ تحديد المتطلبات من المباني	٢٣
الثاني	ـ دور المهندسين المعماريين	٢٤
الثالث	ـ موجز العلاقات الوظيفية للمشتركين في التشييد	٢٥
الرابع	ـ موظفو المنظمات التقنيون العاملون في مشاريع التشييد	٣٠
الخامس	ـ عقود التشييـــد	٣٥
السادس	ـ تكاليف البناء	٤١

Digitized by UNOG Library

أولا - مقدمة

١ - اعد هذا التقرير عملا بقرار الجمعية العامة ٣٤/٢٣٣ المؤرخ في كانون الاول/ديسمبر ١٩٧٩، والذي رجت فيه الجمعية من وحدة التفتيش المشتركة ان "تجري دراسة كاملة النطاق للاجراءات المتبعة للحصول على التقديرات واجتذاب العطاءات الخاصة بمشاريع الامم المتحدة للتشييد في المقر وفي مكاتب الامم المتحدة الاخرى بمساعدة ما يلزم من خبراء من خارج المنظمة، على ان يكون مفهوما انه يجب ان تشمل الدراسة، بالاضافة الى الاجراءات الخاصة باعمال التشييد الرئيسية في جميع مكاتب الامم المتحدة، معلومات مقارنة فيما يتعلق بالمنظمات الاخرى في منظومة الامم المتحدة، وان تتضمن تعليقات عن مدى ملاءمة الممارسات والاجراءات الحالية، واقتراحات باجراء ما يلزم من تنقيحات وتحسينات محددة". وقدمت وحدة التفتيش المشتركة تقريرا مؤقتا الى الدورة الخامسة والثلاثين للجمعية العامة (الوثيقة A/C.5/35/6).

٢ - وقد وجد المفتشون ان السؤال الذي طرحته الجمعية العامة بشان الاجراءات المتبعة فيما يتعلق بالتقديرات والعطاءات لا ينفصل عن بعض الجوانب الاخرى لعملية تشييد المباني وخاصة دور مختلف المشتركين في مشاريع التشييد واشكال العقود المستخدمة. ووسعوا نطاق التقرير تبعا لذلك.

٣ - ورغم ان التقرير يقارن، حسب المطلوب، بين ممارسات التشييد التي تتبعها بضع من منظمات الامم المتحدة فان الاستنتاجات والتوصيات التي يتضمنها موجهة الى الامم المتحدة في المقام الاول. وقد ارسل الى المنظمات الاخرى المشتركة في وحدة التفتيش المشتركة للعلم.

٤ - وتم جمع البيانات من المنظمات عن طريق الاستبيان والزيارات. وسعي الى الحصول على معلومات عن جميع مشاريع التشييد التي انجزت منذ عام ١٩٧٠ في مؤسسات منظومة الامم المتحدة وكلفت ما يزيد على مليون دولار او هي الان في سبيلها الى الانجاز ويتوقع ان تكلف اكثر من ٢ مليون دولار. ووجد أن هذه المعايير تنطبق على مشاريع التشييد الـ ١٣ التالية لدى ست منظمات هي (الامم المتحدة، ومنظمة العمل الدولية، والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية، ومنظمة الامم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو)، والمنظمة العالمية للملكية الفكرية، ومنظمة الصحة العالمية).

(ا) المشاريع التي انجزت:

١ - الامم المتحدة: توسيع قصر الامم (جنيف)

٢ - الامم المتحدة: توسيع قاعة افريقيا، اللجنة الاقتصادية لافريقيا (اديس ابابا)

Digitized by UNOG Library

٣ - الامم المتحدة : انشاء مبنى للجنة الاقتصادية والاجتماعية لاسيا والمحيط الهادئ (بانكوك)

٤ - الامم المتحدة : مركز الوثائق والبحوث التابع للجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية (سانتياغو)

٥ - الامم المتحدة : مبنى المكتب المؤقت لبرنامج الامم المتحدة للبيئة (نيروبي)

٦ - الامم المتحدة : توسيع مرافق المقر (نيويورك) (المرحلة ١)

٧ - منظمة العمل الدولية : مبنى المقر (جنيف)

٨ - اليونسكو : توسيع المقر - مبنى بونفين (باريس)

٩ - الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : توسيع مبنى المقر (جنيف)

١٠ - منظمة الصحة العالمية : توسيع المقر - المبنى "ل" (جنيف)

١١ - المنظمة العالمية للملكية الفكرية (١) : مبنى المقر الجديد (جنيف)

(ب) مشاريع قيد التشييد (٢) :

١٢ - الامم المتحدة : توسيع مرافق المقر (نيويورك) (المرحلة ٢)

١٣ - الامم المتحدة : توسيع مرافق المقر (نيويورك) (المرحلة ٣)

---

(١) اوضحت المنظمة العالمية للملكية الفكرية، وهي ليست حاليا منظمة مشتركة في وحدة التفتيش المشتركة، انها غير قادرة على الرد على الاستبيان لان الامر سيقتضيها القيام ببحوث مستفيضة لا تتوفر لديها اليد العاملة اللازمة لاجرائها. ولما كانت المنظمة العالمية للملكية الفكرية هي اخر منظمة تنجز تشييد مبنى في جنيف، فان الافتقار الى المعلومات المتصلة بهذا المشروع يقلل من شمولية هذه الدراسة.

(٢) نظرا لانه يجرى تنقيح المخططات الخاصة بمبنى المقر المشترك لبرنامج الامم المتحدة للبيئة ومركز الامم المتحدة للمستوطنات البشرية في نيروبي ولان التشييد لم يبدا بعد، فان هذا التقرير لا يشمل ذلك المشروع.

Digitized by UNOG Library

٥ — وبعد ذلك اختار المفتشون المشاريع السبعة المنجزة التالية ليقوموا بفحصها فحصا متعمقا :

الامم المتحدة : توسيع غرف الاجتماعات ومرافق خدمة الوفود — المرحلة ١ (نيويورك)

الامم المتحدة : توسيع قصر الامم (جنيف)

الامم المتحدة : تشييد مبنى للجنة الاقتصادية والاجتماعية لاسيا والمحيط الهادئ (بانكوك)

منظمة العمل الدولية : مبنى المقر (جنيف)

الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : توسيع مبنى المقر (جنيف) — (انظر الفقرة ٦ أدناه)

اليونسكو : توسيع المقر — مبنى بونفين (باريس)

منظمة الصحة العالمية : توسيع المقر — المبنى "ل" (جنيف)

٦ — وتم السعي للحصول على معلومات عن هذه المشاريع عن طريق استبيان تفصيلي وزيارات للمشاريع قام بها المفتشون او خبير استشاري . وابلغت منظمة واحدة — هي الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية — المفتشين انه ليس في استطاعتها أن ترد باسهاب على الاستبيان التفصيلي بسبب مقدار البحث الذي يستلزمه ذلك ، وبالنظر الى مضي اكثر من سبع سنوات منذ افتتاح المبنى واكثر من خمس سنوات منذ اقفال الحسابات . كذلك فان كثيرا من الموظفين المشتركين في التشييد تركوا المنظمة .

٧ — وهكذا يستند التقرير الى المعلومات التي تم الحصول عليها من ٥ منظمات بشأن ممارساتها العامة للتشييد المتعلقة بـ ١٢ مشروعا ، والى المعلومات التفصيلية المتعلقة بستة مشاريع منها .

٨ — وقام بمساعدة المفتشين اثناء اجراء الدراسة خبراء استشاريون من بضعة بلدان . ويعرب المفتشون عن شكرهم لهم وللمسؤولين عديدين في المنظمات المعنية .

ثانيا — المتطلبات من المباني

(للاطلاع على التفاصيل انظر المرفق الاول)

٩ — يلزم ان يوضع في الاعتبار ان التكلفة الكاملة لمشروع التشييد لا تقتصر على تكلفة البناء الاولي بل تزيد على ذلك كثيرا . فالمباني تصمم لكي تستعمل لفترات طويلة — تزيد على ٥٠ عاما في كثير من الاحيان . والبناء ذو التكلفة المبدئية المنخفضة نسبيا يمكن ان

Digitized by UNOG Library

يتبين في المدى الطويل انه باهظ التكاليف اذا تطلب مصروفات كبيرة للتدفئة ، او تكييف الهواء ، وللصيانة والاصلاحات والتغييرات . وينبغي ان يكون الاعتبار الغالب في تصميم مبنى ما هو فعالية التكاليف على مدى حياته باكملها .

١٠ — ويجب على كل منظمة ، عندما تضطلع بمشروع تشييد ان تقدّر المساحة والمواصفات اللازمة للمبنى . وهذه خطوة حاسمة نظرا لان المبنى ينبغي ان يستمر في سد احتياجات المنظمة خلال سنوات كثيرة . ومن الصعب ان تحدد مقدما بعدة سنوات احتياجات المنظمة من الاماكن اللازمة للمكاتب وغرف الاجتماعات والخدمات التقنية (الطباعة ، والحاسبات الالكترونية ، الخ) والمرأب ، الخ . ورغم ذلك فانه يجب تعمد القيام بهذه المحاولة على اساس افضل الشواهد الممكنة .

١١ — وبوجه عام لم تنجح المنظمات كثيرا في تقدير احتياجاتها المستقبلة . ولم تتنبأ بالزيادة الكبيرة في عدد اعضائها وبالاحتياجات التي تترتب على ذلك من غرف اجتماعات اكبر ، وترجمة شفوية الى مزيد من اللغات ، واماكن اوسع للمكاتب . ولم تتخذ ترتيبات كافية لتوفير الاماكن لطباعة الوثائق وحفظها ، ومنشآت الحاسبات الالكترونية ، والمطاعم ، ومواقف السيارات . وستواجه المنظمات التي تشيّد مباني في المستقبل بعض هذه المشاكل ، وسيكون عليها أن تحاول التنبؤ بآثار أية عملية لاضفاء طابع اللامركزية على أنشطة المقر ، وادخال تكنولوجيا جديدة تتعلق بأعمال المكاتب وتصميمها ، الخ .

١٢ — ويدرك المفتشون انه يصعب التنبؤ مقدما على وجه الدقة بالاحتياجات على مدى فترات زمنية طويلة ، رغم انهم يرون انه كان يمكن ، على نحو مفيد ، ايلاء ذلك مزيدا من التفكير فيما يتعلق بالمنشآت السابقة . وينبغي زيادة التأكيد في المستقبل على المرونة — أي امكان تحويل الأماكن في الطوابق من استعمال الى آخر ، وتصميم المباني بحيث يسهل زيادة عدد المكاتب وأماكن الخدمات التقنية ومواقف السيارات والمخازن ، الخ ، وامكان توسيع غرف الاجتماعات أو تضييقها حسب الحاجة . ويسمح التصميم الجيد بالتوسع والتغيير على نحو اقتصادي اثناء حياة المبنى ، ويجب وضع افتراض صريح نوعا ما لمدى هذه الحياة . وكلما طالت حياة المبنى زادت الحاجة الى المرونة .

١٣ — وتذكر معظم المنظمات ان المباني التي انشأتها تكفي احتياجاتها . ويرى المفتشون في هذا تفاؤلا نوعا ما ، وانه كان يمكن اجراء تحسينات في التصميم بمزيد من البراعة ، ولاسيما فيما يتعلق بالمرونة .

١٤ — وقد أدخلت تغييرات هامة على المواصفات في ٥ مشاريع بعد توقيع عقود التشييد :

(أ) كانت التعديلات في مشروعين تمثل بصفة أساسية حلولا تقنية لمشاكل تقنية أو جمالية أو أمنية (اليونسكو ومنظمة العمل الدولية) .

Digitized by UNOG Library

(ب) وأدخلت تغييرات أكبر في مشروعي منظمة الصحة العالمية والامم المتحدة في جنيف : فقد طلبت منظمة الصحة العالمية اماكن اضافية للتخزين ووقوف السيارات، في حين انه في عملية الامم المتحدة في جنيف حولت مساحة أرضية مخصصة مبدئيا لأغراض التخزين الى اماكن لوقوف السيارات ، وزادت الأماكن المخصصة للمكاتب لكي تسع ١٠٠٠ مكتب تقريبا بدلا من ٢٠٠ مكتب .

(ج) ولزم تعديل المخططات الأولية لمشروع المرحلة ١ في نيويورك مع تقدم العمل ، لأن المشروع كان يتمثل أساسا في تغيير الأماكن الموجودة ، واتضحت المشاكل الهيكلية بعد هدم المرافق القائمة .

١٥ — ولاحظ المفتشون أيضا ان تقدير الاحتياجات الطويلة المدى من اماكن المكاتب كان أقل مما يجب في كثير من الاحيان . وعلى سبيل المثال فان مبنى اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ يستخدم بكامل طاقته بالفعل بعد ٥ سنوات من انجازه . وفضلا عن ذلك فانه نظرا لعدم مراعاة المرونة من البداية يستحيل الآن في حقيقة الأمر توسيع المبنى الموجود . وسيلزم التماس حلول باهظة التكاليف لتوفير اماكن للموظفين الذين يزداد عددهم .

١٦ — ونادرا ما أجريت اثناء مرحلة التخطيط دراسة مستفيضة لتكاليف تشغيل المباني وصيانتها . ويجرى في الوقت الحاضر في عدد متزايد من البلدان تطوير احصاءات تفصيلية ومصارف للبيانات المتعلقة بتكاليف تشغيل المباني التجارية وصيانتها (مثل تكاليف النظافة والتدفئة والكهرباء وتكييف الهواء والمياه والأمن والصيانة والتكاليف الادارية ، الخ) . وهذه المعلومات يمكن أن تكون مرشدا مفيدا اثناء مرحلة التصميم ويمكن أن تساعد على تحديد حلول اقتصادية . وقد بينت التجربة انه فيما يتعلق ببعض المباني (مثل مبنى اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) ترتفع مصروفات التشغيل والصيانة بمقدار كبير سنويا . وفي بعض الحالات تم تركيب اجهزة لتكييف الهواء في ظروف مناخية معتدلة ، ولكن من الواضح في الوقت الحاضر انه كان يمكن النظر في خيارات أخرى (مثل تضييق المساحات الزجاجية) ، ولاسيما نظرا لتكاليف الطاقة .

ثالثا — دور المشتركين في التشييد

١٧ — يسند قدر كبير جدا من المسؤولية بوجه عام الى المهندسين المعماريين والمقاولين ، ولا يمارس قدر كاف منها تحت الرقابة المباشرة للمنظمات — وهي المالكة للمشاريع . ويوجز المرفق الثالث ، فيما يتعلق بمشاريع التشييد الستة المدروسة بالتفصيل ، توزيع المسؤوليات بين المشتركين فيما يتعلق بتقديم المشورة واتخاذ القرارات بشأن مختلف أنشطة التشييد .

Digitized by UNOG Library

ألف - المنظمات

١٨ - في أي مشروع تشييد ، يجب ألا يكون المالك قادرا فقط على تحديد احتياجاته واشتراطاته بل يتعين أن يكون في استطاعته أيضا أن يضمن تحقيقها .

١٩ - ويوجز المرفق الرابع ، فيما يتعلق بسبعة مشاريع تشييد ، عدد موظفي أمانة المنظمة التقنيين ومؤهلاتهم . ويرى المفتشون انه لا يتوفر لدى أية منظمة جميع الخبراء التقنيين اللازمين لضمان تحديد اشتراطاتها جيدا وتحقيقها على نحو اقتصادي . وتميل المنظمات الى الافراط في اسناد المسؤولية الى المهندسين المعماريين وغيرهم من المقاولين ، وهي لا تستطيع أن تراقب عملهم على نحو كاف . وهذا هو العامل الرئيسي الذي يؤثر في جودة المباني وتكلفتها . وقد أقرت بذلك بعض المنظمات (مثل اليونسكو) واتخذت التدابير المناسبة لتعزيز خبراتها الداخليين .

٢٠ - ولكي تستطيع منظمة ما أن تعالج مشاكل التشييد ، بما في ذلك التغييرات ، يجب أن يكون تحت سلطتها المباشرة اشخاص لديهم الخبرة التقنية اللازمة ، ويمكنهم في المقام الأول التعبير عن احتياجاتها في صيغة مواصفات تقنية ، وبعد ذلك مراقبة عمل المهندسين المعماريين والمقاولين للتأكد من تنفيذها على نحو اقتصادي . ويتضمن ذلك المسؤوليات الفنية مثل دراسات الجدوى ، وتحديد المتطلبات من المباني ، والتصميم الأولي ، وانتقاء الخيارات التقنية ، وتقدير التكاليف ومراقبة الميزانية ، ووضع جدول زمني ، واعداد الوثائق لمقدمي العطاءات واجراء الاختبارات والتفتيش لغرض القبول ، الخ .

٢١ - وتستطيع المنظمات أن تحصل على هؤلاء الخبراء الفنيين بثلاث طرق هي :

(أ) أن تعيّن اشخاصا مؤهلين أعضاء في أماناتها ليشكلوا فريقا تقنيا داخليا . وربما كان هذا الحل اكثر تكلفة من البدائل المبينة أدناه ولكنه يوفر للمنظمة امكانية معالجة مشاكل الصيانة والاصلاحات والتغييرات على اساس مستمر عن طريق الابقاء على بعض هؤلاء الموظفين بعد انجاز التشييد . وسيكون مفيدا بصفة خاصة للمنظمة التي تزمع تنفيذ برنامج تشييد شامل على مدى عدد من السنوات في مقر عمل واحد أو بضعة من مقار العمل . وسيكون أقل فائدة من البديل الثاني اذا كانت المنظمة تزمع تنفيذ مشروع تشييد واحد ، ما لم يكن في الامكان تكوين ملاك مشترك ما بين المنظمات من الموظفين المتخصصين . ولكن ربما لا تكون جداول البناء الخاصة بالمنظمات متزامنة على نحو كاف بحيث يسهل اتخاذ ذلك الترتيب . وتستطيع منظمة مثل اليونسكو ، التي تتوافر لديها في الوقت الحاضر القدرة التقنية اللازمة ، أن تقتسم خبرتها مع المنظمات الاخرى وتقدم لها المساعدة التقنية .

Digitized by UNOG Library

(ب) ويعتقد المفتشون انه ينبغي للأمم المتحدة ، التي لا تزمع في الوقت الحاضر تنفيذ برنامج بناء شامل ، ان تستخدم مؤسسات استشارية متخصصة مستقلة عن المهندسين المعماريين أو مقاولي البناء . وتقدم هذه المؤسسات خدمات في أنحاء كثيرة من العالم . ولما كانت هي نفسها لا تشترك في التشييد فان ولاءها فيما يتعلق بالمشاريع التي توفر لها خدمات ادارة التشييد ، يكون لمالكي المشاريع (المنظمات) الذين يدفعون لها الأجر . وتستطيع المؤسسة الاستشارية ذات الخبرة أن تؤدي المهام الوارد بيانها في الفقرة ٢٠ نيابة عن مالك المشروع مقابل ما بين ٢ر١ و ٥ر١ في المائة من تكاليف التشييد . ويمكن توفير خدمات اضافية مثل تنظيم موقع العمل وتوجيه المقاولين والتنسيق التقني . وينبغي في العقود المبرمة مع هذه المؤسسات أن يشترط على وجه التحديد أن يراعي الخبير الاستشاري تكاليف التشغيل والصيانة بحيث يحقق توازنا بينها وبين تكاليف التشييد .

(ج) سيكون من الممكن الجمع بين جوانب الطريقتين بتعيين عدد صغير من الاختصاصيين المؤهلين وابرام عقد مع مؤسسة استشارية متخصصة .

باء — المهندسون المعماريون

٢٢ — تتضمن مهام المهندسين المعماريين بوجه عام تصميم المباني والاشراف على التشييد ومراقبة الجودة . بيد أنه كما يتبين من المرفقين الثاني والثالث ، كان هناك تباين في مدى مسؤوليات المهندسين المعماريين فيما يتعلق بمختلف المشاريع . وعموما فقد كانت مسؤوليات المهندسين المعماريين شاملة وتعددت في بعض الأحيان ما يمكن توقعه . ففيما يتعلق بمشروع الامم المتحدة في جنيف ، مثلا ، كان المهندس المعماري يتولى المسؤولية الشاملة عن تنفيذ المشروع ؛ وكانت تشرف على عمله لجنة المهندسين المعماريين الاستشارية وادارة الامم المتحدة عن طريق غير مباشر فقط . ووجدت نفس الحالة الى حد كبير لدى منظمة العمل الدولية حيث كان المهندسون المعماريون مكلفين ايضا بالتفاوض لابرام العقود مع مؤسسات البناء . ولم تكن امانة منظمة العمل الدولية واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ تضطلعان عمليا ، فيما يبدو ، بأية مسؤولية فيما يتعلق بالادارة الفعلية للتشييد . ويرى المفتشون أن مالكي أي مشروع تشييد ينبغي أن يحتفظوا بالمسؤولية الشاملة لمراقبة المشروع والاشراف عليه بأحدى الوسائل المقترحة في الفقرة ٢١ .

٢٣ — ويبين المرفق الثاني انه لم يجر اختيار أي من المهندسين المعماريين ، للمشاريع التي تم الحصول على معلومات عنها ، عن طريق مسابقة رسمية . واما أن يكون فريق دولي من المهندسين المعماريين قد أنشئ لاختيار ما بين ١ و ٣ من المهندسين المعماريين (منظمة العمل الدولية والامم المتحدة — جنيف) أو اختير مهندس معماري واحد على اساس

Digitized by UNOG Library

أدائه فيما يتعلق بمشاريع أخرى للمنظمة (اليونسكو ؛ الأمم المتحدة ـ نيويورك ، المرحلة ١) . وعين المهندس المعماري لمشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ من قبل حكومة تايلند الملكية بدون أجر ؛ وكان لدى منظمة الصحة العالمية مهندس معماري داخلي . وليست هناك دلائل تبين أن اختيار المهندسين المعماريين عن طريق مسابقة كان سيؤدي الى نوعية أفضل أو تكاليف أقل ، ولكن من الواضح ان عدم وجود التنافس حد من اختيار المنظمات بين الوسائل التي تكفل تحقيق البناء لاحتياجاتها واشتراطاتها . ويعتقد المفتشون أن كثيرا من المهندسين المعماريين الأكفاء سيدخلون المسابقات المتعلقة بالمباني الكبيرة ، وسيتيح هذا للمنظمات فرصة أفضل للاختيار .

٢٤ ـ وستؤدي المسابقات الدولية بين المهندسين المعماريين الى الابقاء على الصورة "الدولية" للأمم المتحدة ، حتى وان كان يجب في بعض البلدان ان يكون واحدا على الأقل من المهندسين المعماريين المختارين من مواطني البلد . وفي معظم الحالات كان المهندس المعماري أو واحدا على الأقل من اعضاء فريق المهندسين المعماريين من مواطني البلد الذي يقع فيه التشييد . وكان الاستثناء الوحيد هو مبنى الامم المتحدة في جنيف الذي اختير له مهندس معماري فرنسي ، ولكنه كان أيضا مدير مدرسة جنيف للفنون الجميلة .

٢٥ ـ وقد حسب أتعاب المهندسين المعماريين على اساس تكاليف البناء ، باستثناء مشروعي اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ومنظمة الصحة العالمية (انظر الفقرة ٢٣ أعلاه) . واتبعت الممارسات المحلية لحساب أجور المهندسين المعماريين فيما يتعلق بمشاريع التشييد في باريس وجنيف . وفي فرنسا يحسب الاجر على أساس نسبة مئوية من تكاليف التشييد الفعلية ، ولكن هذه النسبة تختلف بحسب حجم المشروع وتعقيده والمهام المحددة المعهود بها الى المهندس المعماري . وتضمنت الاتعاب ، فيما يتعلق بمشروع الامم المتحدة ـ نيويورك ، المرحلة ١ ، عنصر تكلفة يمثل نسبة مئوية من تكاليف التشييد الفعلية واجرا اجماليا ، ولكن يبدو أنه تم التفاوض بشأن مقداره دون الرجوع الى المعدلات المستخدمة محليا . وتتراوح أتعاب المهندسين المعماريين بين ٥ر٥ في المائة من تكاليف التشييد الفعلية (الامم المتحدة ـ جنيف)، و ٦ في المائة (اليونسكو) ، و ٢ر٧ في المائة (منظمة العمل الدولية) وما يعادل ٧ر١٣ في المائة ، بما في ذلك الأجر الاجمالي (الامم المتحدة ـ نيويورك ـ المرحلة ١) .

٢٦ ـ ولم تبلغ أية منظمة عن حدوث أي خطأ أو اهمال جسيم من جانب المهندسين المعماريين ، باستثناء ما يتعلق بعمل مقاول من الباطن تابع لأحد المهندسين المعماريين (انظر الفقرة ٣٢) . ويمكن تفسير ذلك بأن المنظمات عادة لم تكن قادرة تقنيا على الحكم بما اذا كانت هناك حالات خطأ أو اهمال .

٢٧ ـ ولو حدثت حالات خطأ أو اهمال لطبقت عليها القوانين والانظمة المحلية في نيويورك ، أو غطيت بالتأمين المهني الاجباري في جنيف ، أو خضعت للأنظمة الفرنسية ولشرط التحكيم الدولي التعاقدي في باريس . وتنص المادة ١٠ من عقد المهندس المعماري بشأن مشروع منظمة العمل الدولية على انه في حالة حدوث خطأ مهني تترتب عليه آثار مالية

Digitized by UNOG Library

يحق لمنظمة العمل الدولية ان تطالب بتوقيع غرامة تساوى اجر المهندس المعمارى على الأكثر . وفيما يتعلق باليونسكو كان عقد المهندس المعمارى يسمح بانهاء العقد قبل موعده اذا توقف المهندس المعمارى عن أداء واجباته أو كان مسؤولا عن تأخير تزيد مدته عن اسبوعين . وفيما يتعلق بالمراحل الثلاثة لمشروع الامم المتحدة ـ نيويورك ، لم يرد نص في العقد بشأن مسؤولية المهندس المعمارى . ويتضمن التشريع المحلي بصفة عامة أحكاما تتعلق بأية مشاكل تنشأ عن الاخطاء الهيكلية الخفية .

٢٨ ـ وينبغي أن تتضمن عقود المهندسين المعماريين حكما صريحا يتعلق بمسؤولية المهندس المعمارى المالية في حالة وقوع خطأ أو اهمال ، بما في ذلك مسؤوليات المقاولين من الباطن التابعين للمهندس المعمارى بوصفهم مقدرين للتكاليف أو مدققين للكميات . وعدم وجود مثل هذا الحكم يمثل نقطة ضعف في العقود المتعلقة بالمراحل الثلاثة لمشروع الامم المتحدة ـ نيويورك . وفي البلدان التي لا يمكن فيها ادراج أحكام من هذا القبيل في عقود المهندسين المعماريين تزداد أهمية اتباع الحلول الموصى بها في الفقرة ٢١ (ب) أو (ج) .

٢٩ ـ ونظرا لأن أجر المهندس المعمارى يحسب على أساس نسبة مئوية من تكاليف التشييد الفعلية فان ما يدفع له يزيد في حالة حدوث تجاوزات في التكاليف ، باستثناء ما يرجع منها الى تقلبات اسعار العملات . وينبغي للمنظمات تدبرا للعواقب ، وخاصة في حالة عدم اختيار المهندسين المعماريين عن طريق المسابقة ، أن تراقب عمل المهندسين المعماريين بمزيد من الدقة ، وتبقي على الاشراف على المشروع ومراقبته باتباع احدى الطرائق المقترحة في الفقرة ٢١ . ويمكن أن ينعكس نقل المسؤولية هذا على أجر المهندس المعمارى . وثمة نهج بديل هو وضع حد أعلى للأجر الذى يدفع للمهندس المعمارى وغيره من الخبراء الاستشاريين ، يمثل نسبة مئوية من التكلفة القصوى المتفق عليها . وعلى هذا النحو لا يحصلون على مزايا اضافية في حالة حدوث تجاوزات في التكاليف .

جيم ـ مقدرو التكاليف ومدققو الكميات

٣٠ ـ هاتان المهنتان ليستا منفصلتين في بعض البلدان حيث يقوم المهندس المعمارى أو المالك أو مقاولو البناء بتقدير التكاليف أو تدقيق الكميات . بيد أن ثمة فائدة لهؤلاء الاختصاصيين في الرقابة على التكاليف والتأكد من أن مواد البناء المدفوع ثمنها لازمة وتستخدم فعلا . وينبغي توفير هؤلاء الاختصاصيين لكل المشاريع باتباع احدى الطرائق الوارد وصفها في الفقرة ٢١ بحيث يكونوا مستقلين عن المهندس المعمارى أو المقاول ومسؤولين مباشرة قبل المنظمة .

٣١ ـ وعموما لم تعين المنظمات مباشرة مقدرين للتكاليف أو مدققين للكميات مستقلين . وعندما عهد بهذه المهام الى المهندس المعمارى (او الى المهندس الاستشارى كما في حالة منظمة العمل الدولية) استأجر المهندس مقدرين للتكاليف و/أو مدققين للكميات (الأمم المتحدة ـ نيويورك ـ المراحل ١ و ٢ و ٣ ، والأمم المتحدة ـ جنيف ، واليونسكو ،

Digitized by UNOG Library

ومنظمة العمل الدولية) . وقام المهندس المعمارى بالتفاوض بشأن أجورهم ودفعها لهم . وفيما يتعلق بمشاريع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ـ بانكوك ، واللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ـ سانتياغو ، ومنظمة الصحة العالمية ـ جنيف ، لم يستخدم مقدرون للتكاليف أو مدققون للكميات فيما يبدو .

٣٢ ـ وفيما يتعلق بمشروعي الامم المتحدة ـ نيويورك ، المرحلتان ٢ و ٣ ، ارتكب مقدرو التكاليف الذين استأجرتهم مؤسسة الهندسة المعمارية أخطاء جسيمة . ونجمت عن ذلك زيادة كبيرة في التكاليف الفعلية عن التقديرات المعتمدة .

دال ـ مقاولو البناء وعقود التشييد

٣٣ ـ ثمة اختلاف بين ممارسات المنظمات . فقد عهد بمهمة مدير التشييد ، في بضع حالات ، الى مقاول عام (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ـ بانكوك، الامم المتحدة ـ نيويورك ، المراحل ١ و ٢ و ٣ ، ومنظمة الصحة العالمية) ، في حين القيت مسؤوليتها في حالات أخرى على عاتق المهندس المعمارى (الامم المتحدة ـ جنيف ، اليونسكو ، منظمة العمل الدولية ، الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية) . واختلف عدد المقاولين المشتركين في مشروع معين اختلافا واسعا ، بدءا من ٢ (مقاول رئيسي ومقاول لمنشآت الترجمة الشفوية في عملية الامم المتحدة ـ نيويورك ، المرحلة ١) ، الى ٥ (بما في ذلك مقاول عام في مشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) ، والى ما يزيد على ٢٠ مقاولا في بعض الحالات (٢٣ مقاولا فيما يتعلق بمنظمة العمل الدولية ، مثلا) ، وبدون اشتراك مقاول عام فيما يتعلق بمنظمة العمل الدولية ، واليونسكو ، والامم المتحدة ـ جنيف . ويمكن أن يكون تعدد المقاولين مفيدا في بعض الحالات .

٣٤ ـ ولزمت الموافقة على جميع مقاولي الباطن سواء من جانب المنظمة (اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، والامم المتحدة ـ نيويورك ، المرحلتان ٢ و ٣ ، واليونسكو ، والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية ، ومنظمة العمل الدولية ، ومنظمة الصحة العالمية) أو المنظمة والمهندس المعمارى (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) . وفيما يتعلق بمشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ يبدو أن المقاول قام عدة مرات باستئجار مقاولين من الباطن بدون ابلاغ أمانة اللجنة رغم احكام العقد التي تنص على خلاف ذلك . وفي بعض الحالات عينت المنظمة والمهندس المعمارى بعض مقاولين من الباطن للمقاول الرئيسي (برنامج الامم المتحدة للبيئة ، واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) .

٣٥ ـ وقام المقاولون بتوريد مواد البناء بوجه عام . ولم تذكر استثناءات الا فيما يتعلق ببعض معدات البناء التي اشترتها الامم المتحدة بغية الحصول على تخفيض في الاسعار (مشروع الامم المتحدة ـ جنيف) ، وعناصر الواجهة المصنوعة من الالومنيوم التي طلبتها منظمة العمل الدولية من اليابان ، والمصاعد التي اشترتها منظمة الصحة العالمية في

Digitized by UNOG Library

سويسرا . ويمكن النظر في زيادة تكرار قيام المنظمات بشراء المواد عندما يؤدي ذلك الى تحقيق مزايا ضرائبية أو مزايا أخرى .

٣٦ - ويرد في العقود تحديد العلاقات بين مقاولي البناء والمنظمات . وقد كشف فحص عينة من العقود عن وجود اختلافات كبيرة وعن بعض الارتجال .

٣٧ - أنواع العقود

حددت ثلاثة أنواع رئيسية هي :

(أ) العقود التي تنص على ثمن محدد غير قابل للتنقيح ، فيما يتعلق بـ ٤ مشاريع : اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، والامم المتحدة - جنيف ، ومنظمة الصحة العالمية . وفي حين ان تحديد الثمن الاجمالي يعتبر ممارسة شائعة في عقود البناء التي تنفذ في فترة قصيرة الى حد ما (١٢ أو ١٨ شهرا على الأكثر) ، فهو أقل شيوعا فيما يتعلق بأعمال أطول أجلا مثل مشروع اللجنة الاقتصادية لافريقيا (٣١ شهرا) ومشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ (٢٧ شهرا) . وفيما يتعلق بالعقود المتعلقة بمشروع الأمم المتحدة - جنيف ، وافقت الامم المتحدة في نهاية الامر على تحمل جزء من زيادة التكاليف الناشئة عن التضخم رغم أن شروط العقد لم تنص على ذلك (وقد أخذت الامم المتحدة في الاعتبار آثار التضخم بدءا من الشهر ٣ (فصاعدا فيما يتعلق بالاعمال التي تمتد لفترة تزيد على ١٢ شهرا) . وغني عن الذكر أنه في العقود التي تنص على سعر محدد يتحمل المقاول عادة آثار التضخم و/أو التجاوزات في التكاليف .

Digitized by UNOG Library

(ب) العقود التي تنص على التكلفة زائدا الأجر — فيما يتعلق بـ ٤ مشاريع : اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ونيويورك ، المراحل ١ و ٢ و ٣ . وقد نص في العقود الأربعة على الحد الاقصى المكفول للتكلفة ليمثل أعلى حد لها . ونوع العقود التي تنص على التكلفة زائدا الأجر شائع الى حد ما في امريكا الشمالية ، وحتى فيما يتعلق بالاعمال القصيرة الأجل (من بين المشاريع الاربعة المذكورة أعلاه كان المشروع الأطول أجلا هو مشروع نيويورك ، المرحلة ٣ ، والأقصر أجلا هو مشروع اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية — سانتياغو ومدته ١٢ شهرا) . ويوضع التضخم في الاعتبار لدى تحديد عنصر التكلفة في العقد . ويدفع المقاول التجاوزات في التكاليف .

(ج) العقود التي تنص على ثمن قابل للتنقيح — فيما يتعلق بـ ٤ مشاريع: برنامج الأمم المتحدة للبيئة ، واليونسكو ، ومنظمة العمل الدولية ، والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية . ونظام العقود التي تنص على ثمن قابل للتنقيح شائع في أوروبا الغربية وخاصة فيما يتعلق بالاعمال التي تمتد لاكثر من ١٢ الى ١٨ شهرا . وتتضمن العقود بوجه عام صيغة تفصيلية (أو بضع صيغ) للزيادات ، مع استخدام الأرقام القياسية للاسعار التي تعكس أثر التضخم على مواد البناء وأجور العمال . وينص عقد برنامج الأمم المتحدة للبيئة على زيادات تستند الى تقلبات أسعار المواد وأجور العمال ، كما تحددها هيئة مشتركة بين صناعة البناء والحكومة . ويتضمن عقد اليونسكو حكما خاصا بالزيادات يستبعد نسبة الـ ١٥ في المائة الأولى (باستثناء الاعمال القصيرة الاجل جدا التي تكون الأثمان المتعلقة بها غير قابلة للتنقيح) . وتحتوي عقود منظمة العمل الدولية التي تتضمن حكما خاصا بالزيادات على صيغة تشير فقط الى مستوى اجور العمال في الموقع ، دون أن تتأثر بالزيادات في تكلفة المواد أو في أجور الموظفين خارج الموقع . وأخيرا فان العقود الطويلة الأجل للاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية تنص على حد أعلى لأثر صيغ الزيادات وبذلك تحمي المنظمة من مستويات التضخم العالية غير العادية (أما العقود القصيرة الأجل فتنص على أثمان محددة غير قابلة للتنقيح) . وفي جميع هذه الحالات يوضع التضخم في الاعتبار الى المدى الذي تعكسه على نحو كاف مختلف صيغ الزيادات . ويظل المقاولون مسؤولين عن الزيادات في التكلفة التي تتعدى ما يغطيه الحكم الخاص بالزيادات .

٣٨ — وينبغي اختيار نوع العقد بعناية (الذي ينص على التكلفة زائدا الأجر ، أو على ثمن ثابت غير قابل للتنقيح ، أو قابل للتنقيح) . ويكون هدف المنظمة المتعاقدة هو دفع ثمن مناسب للعمل المناسب :

(أ) وينبغي استبعاد العقود التي تنص على ثمن ثابت غير قابل للتنقيح الا فيما يتعلق بالاعمال القصيرة الأجل (١٢ شهرا أو أقل) نظرا لأنه عندما يقع عبء التضخم بالكامل على المقاول يضطر الى أن يضمن عطاءه سلفا احتياطيا للتضخم ، وهذا اما أن يكون عاليا جدا (مما يجعل الثمن النهائي أعلى مما ينبغي أن يكون عليه) أو منخفضا جدا (مما يجعل المقاول يخفض من النوعية ويحاول أن يقلل من خسارته عن طريق المطالبات القانونية) ، ولكنه نادرا ما يكون مطابقا للحقيقة .

(ب) وبوجه عام فانه في سياق المنافسة الدولية تؤدي العقود التي تنص على ثمن

Digitized by UNOG Library

محدد قابل للتنقيح ، بما في ذلك الحكم الخاص بزيادات الثمن ، الى تحقيق مكاسب معقولة للمقاولين . ومن ثم يمكن أن تعتبر منصفة للمنظمة كذلك .

(ج) ويمكن أيضا أن تؤدى العقود التي تنص على التكلفة زائدا الأجر الى نتائج جيدة اذا جرت منافسة حقيقية بين بضع مؤسسات ؛ كما تسهل مراجعة الحسابات أيضا . ولكن العقد الذى ينص على التكلفة زائدا الأجر لا يتضمن أية مخاطر بالنسبة للمقاول (حيث يكون مكسبه مضمونا عن طريق الأجر) اذا قورن بنظام التعاقد الذى ينص على اجر قابل للتنقيح . وعلى العكس فان المنظمة هنا تتحمل نصيبا أكبر من المخاطرة .

٣٩ — شروط العقد — يرد موجز الأحكام الأساسية لعقود البناء في المرفق الخامس . انظر أيضا المرفق الثالث للاطلاع على تحليل للعلاقة بين الأطراف المعنية .

٤٠ — ويسلم المفتشون بأنه يجب أن يتم اختيار نوع العقد والشروط التي ينبغي أن يحتوى عليها في ضوء احتياجات المشاريع المحددة . وينبغي لدى اتخاذ القرار أن توضع في الاعتبار المعايير المذكورة في الفقرة ٣٨ . وفيما يتعلق بالاحكام المحددة في العقود ، يستحسن استخدام المعايير المقبولة دوليا أو المعايير الوطنية اذا كانت هذه متطورة على نحو كاف . ويتضمن منشور معنون " شروط العقد (الدولي) لأشغال انشاءات الهندسة المدنية " قام باعداده والاشراف عليه الاتحاد الدولي للمهندسين — الاستشاريين ، أحكاما موحدة تفصيلية لجميع جوانب التشييد . وقد اعتمدته الاتحادات الكبرى لمنظمات البناء في اكثر من ٧٠ بلدا في جميع أنحاء العالم وهو متاح بكثير من اللغات . وسيساعد استخدامه على التقليل لأدنى حد من التفسيرات المختلفة والمنازعات ويمكن المنظمات من أن تضمن الحصول على كافة المزايا والحماية المعقولة .

٤١ — السندات — من الممارسات الشائعة في الوقت الحاضر بين المنظمات الخارجية أن تحمي نفسها من المقاول الذى لا يفي بالتزاماته عن طريق النص على سندات مختلفة . وفي معظم الاحيان لم تستخدم مؤسسات الامم المتحدة هذه الوسيلة على نحو كاف ، وعرضت نفسها للمخاطر . واكثر أنواع السندات شيوعا هي :

(أ) سند العطاء : ويستهدف هذا السند منع المقاول من تقديم عطاء بثمن منخفض جدا ، ليضمن حصوله على العقد ، ثم يرفض تنفيذ العمل بعد ذلك وفقا للشروط الواردة في عطائه . وهذا يمكن أن يحدث وخاصة اذا كان المقاول قد حدد الثمن المقترح لاستبعاد المنافسين وهو يعلم مقدما انه سيتحمل خسارة ما لم يستطع أن يحصل على اعادة تقييم للتكلفة المنصوص عليها في العقد . ويكون مبلغ سند العطاء بوجه عام معادلا لـ ٢ الى ٣ في المائة من الثمن المنصوص عليه في العقد والمقدر في العطاء .

(ب) سند العربون : وينبغي توفر هذا السند عندما يكون من مصلحة المنظمة دفع عربون (انظر المرفق الخامس الفقرة ٤ (ج)) . وهو يمنع المقاول غير الأمين من أخذ العربون وترك العمل . ويحمي المنظمة أيضا في حالة افلاس المقاول بعد تسلمه العربون .

(ج) سند الأداء : يستهدف هذا السند حماية المنظمة في حالة عدم استطاعة المقاول انجاز العمل لأسباب يكون هو مسؤولا عنها (سوء التنظيم ، سوء الادارة ، الافلاس ،

Digitized by UNOG Library

الخ) . ويختلف مقدار السند بحسب البلد الذى ينفذ فيه المشروع ؛ وهو لا يزيد بوجه عام على ٢٠ أو ٢٥ في المائة من تكلفة العقد ، رغم أنه يمكن أن يصل الى ١٠٠ في المائة في بعض الحالات (في الولايات المتحدة الامريكية مثلا ، حيث يغطي أيضا التزامات المقاول أثناء فترة الضمان) .

(د) سند المبالغ المحتجزة : والغرض منه تأمين وفاء المقاول بالتزاماته أثناء فترة الصيانة التعاقدية أو فترة الضمان بعد انجاز العمل ودفع قيمة العقد .

٤٢ — ويوصى بأن تقرر المنظمة ، بالتشاور مع مستشاريها القانونيين ومصرفييها ، السندات المناسبة في ضوء الممارسة المحلية والمشاكل المحددة . ولا ينبغي أن يوقع أى عقد ، في الظروف العادية ، بدون النص على سند الأداء وسند المبالغ المحتجزة على الأقل .

رابعا — اجراءات تقديم العطاءات

٤٣ — اتبع نوعان رئيسيان من الاجراءات هما :

(أ) الاجراءات التي تتضمن التأهيل الأولي : مشاريع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، والأمم المتحدة — جنيف ، واليونسكو ، ومنظمة العمل الدولية ، والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية . وتمثلت المرحلة الأولى في نشر الاعلانات (في الصحف المحلية فقط في حالة اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، وفي الصحف المحلية والاجنبية في الحالات الأخرى) لدعوة المقاولين الذين يهمهم الأمر الى تقديم وثائق التأهيل الأولي . وفي بعض الحالات تم الاتصال بجميع البعثات الدائمة لدى المنظمات ليمكنها ابلاغ المؤسسات الوطنية للمقاولات (مشاريع الأمم المتحدة — جنيف ، واليونسكو ، ومنظمة العمل الدولية) . وفي بعض الحالات أيضا أبلغت عدة غرف تجارية (مشروع الأمم المتحدة — جنيف) أو رابطات مهنية دولية (مشروع منظمة العمل الدولية) لتوسيع نطاق مصادر المؤسسات الطالبة للتأهيل الأولي . وقام المهندسون المعماريون والمنظمات بتقرير التأهيل الأولي ؛ وبعد ذلك سمح للمقاولين الذين حصلوا على التأهيل الأولي بتقديم عطاءات .

(ب) الاجراءات التي لا تتضمن التأهيل الأولي : مشاريع برنامج الأمم المتحدة للبيئة ، ونيويورك ، المرحلة ١ ، ومنظمة الصحة العالمية . وقد دعي عدد محدود من المؤسسات لتقديم عطاءات بناء على مشورة المهندس المعمارى و/أو المهندسين الاستشاريين وكانت مؤسسات المقاولات التي دعيت وطنية فقط فيما يتعلق بمشروعي نيويورك ومنظمة الصحة العالمية ، وفي نيروبي دعيت مؤسسات مقاولات وطنية الى جانب فروع محلية لمؤسسات المقاولات الأجنبية .

٤٤ — وكانت معايير تحديد المقاولين الذين يدعون لتقديم عطاءات متماثلة في ظل النوعين من الاجراءات ، وهي تتضمن : المركز المالي ؛ والسمعة العامة ؛ والأداء السابق فيما يتعلق بمشاريع مماثلة ؛ والاعمال السابقة مع المنظمات الدولية ؛ ومراجع أخرى .

Digitized by UNOG Library

٤٥ — وتضمنت المعلومات المقدمة الى المقاولين المحتملين ، عادة ، ما يلي : رسومات ومواصفات تفصيلية ؛ وقوائم بالكميات والشروط العامة والخاصة . ولم تبلغ المنظمات مقدمي العطاءات المحتملين بتقديراتها الخاصة للتكاليف ، ولكن هذه كانت متاحة عادة في الوثائق العامة المقدمة الى الهيئات التشريعية للمنظمات . وفيما يتعلق بمبنى منظمة العمل الدولية كان كثير من عناصر المعلومات المقدمة ناقصا أو كان مجرد تقديرات تقريبية ، نظرا لأن ترتيبات المنافسة لتقديم العطاءات وترتيبات منح العقود تمت ، لكسب الوقت ، قبل انتهاء المرحلة التصورية للمبنى .

٤٦ — وتحددت العطاءات الفائزة وفقا للمعايير التالية :

(أ) أدنى تكلفة ، فيما يتعلق بمشاريع الامم المتحدة — نيويورك ، واللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، وبرنامج الامم المتحدة للبيئة ، ومنظمة الصحة العالمية ، والامم المتحدة — جنيف ، رغم أن هذا المعيار لم يكن هو الغالب في الحالتين الاخيرتين على الأقل .

(ب) نسبة التكلفة الى النوعية ، والفترة الزمنية اللازمة للانجاز فيما يتعلق بمشروع اليونسكو .

(ج) التكلفة ، ونوعية العمل ، والقدرة على الالتزام بالمواعيد ، والحالة المالية فيما يتعلق بمشروع منظمة العمل الدولية .

(د) رئي ان من الممكن تلقي عطاء واحد فقط من بين العطاءات الرئيسية الأربعة التي قدمت فيما يتعلق بمشروع نيويورك ، المرحلة ١ .

٤٧ — لم تجر بوجه عام أية اعادة للتفاوض رسميا ، بمجرد فتح العطاءات ، ولكن جرت بعض المناقشات في معظم الحالات بغية ايضاح بعض تفاصيل العطاءات ، أو تعديل بعض الاحكام . ومن الواضح أن مشروع نيويورك ، المرحلة ١ ، كان المثال الوحيد الذى أدت فيه المناقشات الى تخفيض كبير (٨٠٠ ٠٠٠ دولار) في تكلفة العقد ، ولكن نظرا لأنه لم يوجد غير مقدم واحد للعطاء فان مغزى هذا التخفيض موضع شك .

٤٨ — يرى المفتشون أن التكلفة هامة جدا ولكنها ليست العامل الوحيد الذى ينبغي وضعه في الاعتبار لدى تقييم العطاءات . ويجب مراعاة عوامل ملموسة بدرجة أقل ولكنها هامة أيضا مثل السمعة والمركز المالي والقدرة التقنية للمقاولين المحتملين . وهذه العوامل من شأنها أن تؤثر في النوعية وفي انجاز العمل في حينه . ومن ثم فهي تتصل بالتكلفة . ويجب أن يتخذ الاحكام اللازمة اختصاصيون مؤهلون تماما يضعون مصالح المنظمة فقط نصب أعينهم ، وهذا يضفي أهمية على الاقتراحات الواردة في الفقرة ٢١ .

٤٩ — ويعتقد المفتشون أنه فيما يتعلق بمشاريع الأمم المتحدة — نيويورك ، المرحلتان ٢ و٣ أعطيت أهمية أكثر مما يجب الى استصواب تكليف المقاول الذى كان يعمل بالفعل في الموقع بتنفيذ المرحلة التالية .

٥٠ — وعندما وجد فيما يتعلق بمشروع الامم المتحدة — نيويورك ، المرحلة ١ ، انه لم يكن

Digitized by UNOG Library

هناك سوى عطاء واحد يمكن تلقيه ، كان من الاصوب اعادة فتح باب تقديم العطاءات مع توسيع نطاق المشتركين بدلا من التفاوض على الثمن مع مقدم العطاء الوحيد . ويجب أن تحمي المنظمة نفسها بضمان قيام منافسة مفتوحة حقيقية . وقد أبلغ المفتشون أن قيود الوقت منعت من اعادة فتح باب تقديم العطاءات .

٥١ - ولدى الدعوة لتقديم العطاءات مع التأهيل الأولي أو بدونه ، يلزم زيادة الاهتمام، ولا سيما في نيويورك ، بضمان مشاركة كثير من المقاولين . وينبغي عندما يكون ذلك ممكنا أن تتم الدعوة لتقديم العطاءات على الصعيد الدولي أو على الأقل من الفروع المحلية لمؤسسات المقاولات الاجنبية وأيضا من المقاولين المحليين .

٥٢ - ومنع التدليس ليس سهلا دائما . وهناك بضعة تدابير اقترحت بالفعل لتقليل احتمال حدوثه - التطبيق الحازم للمنافسة في تقديم العطاءات ؛ واختيار أنواع عقود التشييد وأحكامها بعناية ؛ واستخدام السندات وزيادة القدرة الفنية لدى المنظمات لمراقبة الجودة والكميات وتقييم المطالبات .

خامسا - دور الهيئات الحكومية الدولية

٥٣ - ينبغي أن يضطلع الرئيس التنفيذي لكل منظمة بالمسؤولية الرئيسية عن تخطيط مشاريع التشييد وتنفيذها . ويطبق عند قيامه بذلك القواعد والانظمة المالية وغيرها من القرارات المتخذة من قبل الهيئات التشريعية .

٥٤ - وتتحمل الهيئات التشريعية الحكومية الدولية أيضا مسؤولية رئيسية فيما يتعلق بمشاريع التشييد . ويجب أن تقرر في المقام الأول ما اذا كان التشييد لازما وما اذا كانت المواصفات التي يقترحها الرئيس التنفيذي تحقق على النحو الامثل احتياجات المنظمة الممكن توقعها . ويجب ان تنظر تلك الهيئات في ميزانية التشييد وطريقة تمويلها وتعتمدها . وأخيرا ، يجب أن تقوم أثناء مرحلتي التخطيط والتشييد بالنظر في اجراء أية تغييرات هامة في المواصفات ، وخاصة تلك التي تترتب عليها آثار مالية ، واتخاذ أي اجراء تقتضيه الظروف غير المتوقعة مثل تقلبات الاسعار والتضخم المفرط أو المطالبات .

٥٥ - ويجب أن تتخذ القرارات بسرعة لتجنب التأخير في التشييد الذي يؤدي في جميع الأحيان تقريبا الى زيادة التكاليف . وفي الامم المتحدة ، كرست اللجنة الاستشارية لشؤون الادارة والميزانية واللجنة الخامسة كثيرا من الوقت لاستعراض الاقتراحات المتعلقة بمشاريع التشييد ، والسعي للحصول على معلومات وايضاحات اضافية ، وتقديم توصيات بالحلول الى الجمعية العامة . ولكن جدول أعمال كل من هاتين الهيئتين مزدحم ولا يتوفر لهما دائما الوقت اللازم للمتابعة الوثيقة للجوانب الرئيسية للتشييد ، ولاتخاذ قرارات عاجلة تقوم على سعة الاطلاع .

٥٦ - ويقوم المؤتمر العام لليونسكو منذ عام ١٩٥٣ بتجديد انعقاد لجنة للمقر كل سنتين ، وهي تتكون في الوقت الحاضر من ٢١ ممثلا حكوميا . وتختلف اختصاصات هذه اللجنة

Digitized by UNOG Library

بحسب مشكلة التشييد المحددة التي تواجهها المنظمة في وقت معين . وترد أحدث اختصاصاتها في قرار المؤتمر العام ٢١ م/ ٣٥ .

٥٧ - ولا يقترح المفتشون انشاء لجنة مماثلة تابعة للجمعية العامة . ويرون أنه يستحسن من حيث المبدأ عدم انشاء لجان حكومية دولية جديدة اذا أمكن تلافي ذلك ؛ وليست ثمة حاجة كبيرة الى انشاء مثل هذه اللجنة في الامم المتحدة نظرا لأن الجمعية العامة تجتمع كل سنة في دورة عادية (في مقابل اجتماع المؤتمر العام لليونسكو كل سنتين) . وهم يوصون بأن تقوم الجمعية العامة ، بدلا من ذلك ، على وجه التحديد ، بتكليف اللجنة الاستشارية لشؤون الادارة والميزانية ، في اطار اختصاصاتها الحالية ، بايلاء اهتمام خاص الى جميع مشاريع البناء ، سواء فيما يتعلق بعمليات التشييد الجديدة أو التغييرات الكبيرة النطاق ، ورفع تقارير عاجلة عنها الى اللجنة الخامسة . ويمكن أيضا أن تبدي اللجنة الاستشارية لشؤون الادارة والميزانية تعليقاتها على كافة الوثائق التي يقدمها الأمين العام الى الجمعية العامة بشأن هذه المسائل وغيرها من المسائل ذات الصلة . وقد وجد المفتشون أن الخبراء الاستشاريين مفيدون للغاية في اجراء هذه الدراسة التقنية بالذات ؛ ويمكن أن تنظر أيضا اللجنة الاستشارية لشؤون الادارة والميزانية في الاستعانة بخبراء استشاريين في هذا الاختصاص عند الحاجة .

سادسا - تكاليف البناء (انظر المرفق السادس أيضا)

٥٨ - ثمة هدف رئيسي لكثير من الاقتراحات المقدمة في هذا التقرير وهو ضمان أن تكون تكاليف البناء - تكاليف التشييد الأولية وتكاليف تشغيل وتهيئة المبنى على مدى حياته كلها - معقولة وتؤدي الى تلبية احتياجات المنظمات (انظر بوجه خاص الفصل الثاني) . ويجري تناول جانب آخر للتكاليف في هذا الفصل .

٥٩ - ان الهيئات التشريعية ، عندما تنظر في تشييد مبنى وتوافق عليه انما تفعل ذلك في ضوء تقديرات التكاليف . وفي حالات كثيرة في الماضي ، وخاصة فيما يتعلق بالمشاريع الكبيرة ، كانت التقديرات أدنى بكثير جدا من التكاليف الفعلية . وقد وصلت تجاوزات التكاليف عن التقديرات الأولية التي اعتمدتها الهيئات التشريعية الى ١٦٩ في المائة . وهذه التجاوزات الكبيرة ليست أمرا معتادا فيما يتعلق بتشييد المباني - فقد حسنت تقنيات التقدير لهذا الشكل من التشييد الشائع والبسيط نسبيا لدرجة الكمال . وهي تسمح الآن بألا تختلف التقديرات عن الواقع الا بنسبة مئوية ضئيلة ، باستثناء حالات تقلبات الاسعار أو التضخم التي تزيد بشدة عما كان يمكن توقعه .

٦٠ - ويمكن أن تؤدي التقديرات التي تقل لدرجة كبيرة عن التكاليف الفعلية الى موافقة الهيئات التشريعية على مشاريع ما كانت لتوافق عليها لو أنها عرفت التكاليف الحقيقية . ويوصي المفتشون بايلاء مزيد من الاهتمام الى اعداد تقديرات صحيحة ، وباستخدام الطرق المقترحة في الفقرتين ٢١ (ب) أو (ج) .

Digitized by UNOG Library

٦١ - وفيما يتعلق بسبعة مشاريع من بين الـ ١٢ مشروع تشييد المطابقة لمعايير وحدة التفتيش المشتركة (انظر الفقرة ٤) - باستثناء مشروع مقر المنظمة العالمية للملكية الفكرية، الذى لم تقدم عنه معلومات - زادت التكلفة بمقدار ٢٠ في المائة على التقدير الأولي للتكلفة الذى وافقت عليه الهيئة التشريعية للمنظمة :

(أ) كانت التكلفة الفعلية أقل من تقدير التكلفة الذى ووفق عليه فيما يتعلق بثلاثة مشاريع صغيرة (حيث تقل تكاليف التشييد عن ٥ ملايين دولار) ؛

(ب) حدث تجاوز ضئيل في التكاليف يبلغ أقل من ٢٠ في المائة ، فيما يتعلق بمشروعين من بين الـ ٥ مشاريع المتوسطة الحجم (حيث تتراوح تكاليف التشييد بين ٥ ملايين و ١٥ مليونا من الدولارات) ، وحدث تجاوز أكبر ، يتراوح بين ٢١ و ١٣٢ في المائة ، فيما يتعلق بثلاثة مشاريع منها ؛

(ج) وحدثت تجاوزات كبيرة في التكاليف تتراوح بين ٢٥ و ١٦٩ في المائة فيما يتعلق بالمشاريع الأربعة الكبيرة (اكثر من ١٥ مليون دولار) ، أو بلغت حدا أقصى قدره ٩٨ في المائة اذا استبعدت التكاليف الاضافية الناجمة عن تقلبات أسعار العملات .

٦٢ - وحاول المفتشون تحديد أسباب تجاوزات التكاليف . ويرد في الفقرات التالية موجز لأسبابها الرئيسية رغم تباين ضخامتها من مشروع الى آخر .

٦٣ - طول المدى الزمني لدرجة تزيد عن المتوقع بين الموافقة على تقديرات التكلفة والبدء في التشييد . وقد بلغ هذا المدى الزمني ٢٧ر٥ شهر في المتوسط فيما يتعلق بالمشاريع الخمسة التي لم تحدث فيها تجاوزات في التكاليف أو حدثت تجاوزات ضئيلة ، في حين بلغ ٤٨ شهرا فيما يتعلق بالمشاريع السبعة التي حدثت فيها تجاوزات كبيرة في التكاليف . أما المشاريع التي زاد المدى الزمني عن ذلك فيما يتعلق بها فقد عانت من التضخم وتقلبات العملات لدرجة أكبر . ويرى المفتشون أن هذا يبين فائدة تقصير المرحلة التحضيرية الذى يمكن أن يتم اذا قبلت الاقتراحات الواردة في الفقرتين ٢١ (ب) و (ج) وفي الفصل الخامس .

٦٤ - عدم صحة التقديرات المتعلقة بأثر التضخم . وقد سبب هذا مشكلة وخاصة فيما يتعلق بالمرحلتين ٢ و ٣ من مشروع الامم المتحدة - نيويورك ، ولكن لا ينبغي المبالغة فيما يتعلق بأثر ذلك . فالخطأ الذى يمثل نسبة مئوية ضئيلة في اسقاط التضخم لا ينبغي أن يسبب تجاوزات في التكاليف تصل الى ١٠٠ في المائة . وينبغي أن يجرى اسقاط التضخم على أساس المعلومات المتاحة مع ميل الى ناحية الرقم الاعلى بحيث تقدم الى الهيئات التشريعية تقديرات للتكاليف لا يلزم فيما بعد تنقيحها بالزيادة . وينبغي ان يدرج الجزء من تقديرات التكاليف المقصود به التعويض عن أثر التضخم في حساب مستقل ولا يستخدم الا لهذا الغرض .

٦٥ - تغيير المتطلبات بعد الموافقة على التقديرات الأولية . وقد رفعت هذه التغييرات تكاليف ٤ مشاريع (انظر الفقرة ١٤) . وينبغي أن تؤدى الاقتراحات الواردة في الفقرتين ٢١ (ب) و(ج) وفي الفصل الخامس الى ضمان أن تبقى هذه التغييرات في الامم المتحدة عند أدنى حد .

Digitized by UNOG Library

٦٦ - حدوث أخطاء في التقديرات الأولية . رفعت هذه الاخطاء التكاليف المقدرة لبضعة مشاريع ، وخاصة في المرحلتين ٢ و ٣ من مشروع الأمم المتحدة - نيويورك . وينبغي أن تؤدي الاقتراحات الواردة في الفقرة ٢١ الى الاقلال من احتمال حدوث هذه الأخطاء .

٦٧ - التقلبات في أسعار الصرف . حين يتم التعبير عن تقديرات التكاليف والميزانيات بعملة ما ، والتعبير عن قيم العقود بعملة أخرى ، فان أي تقلبات تحدث في أسعار الصرف بين هاتين العملتين ستزيد العبء على الميزانية أو تخفضه . ولا تتوفر لدى المنظمات حماية كبيرة ازاء هذه المشكلة الا من حيث استطاعتها تخفيض المدى الزمني للتشييد مما يمكن أن يخفض من المخاطر أيضا .

٦٨ - وقد قامت الامم المتحدة في السنوات الاخيرة بتمويل تكاليف التشييد من اعتمادات الميزانية المرصودة اثناء فترة التشييد . ولجأت منظمات أخرى ، مثل اليونسكو ، الى القروض التي يتم سدادها على مدى عدد من فترات الميزانية . وثبتت فائدة ذلك في فترات ارتفاع التضخم . وينبغي أن تنظر الامم المتحدة في تمويل التشييد عن طريق القروض في المستقبل ، ولا سيما عندما يمكن الحصول على أسعار فائدة مناسبة بمساعدة الحكومة المضيفة بوجه خاص .

سابعا - موجز الاستنتاجات والتوصيات

٦٩ - رغم أن هذا التقرير يقارن بين اجراءات تشييد المباني التي تتبعها بضع من مؤسسات منظومة الأمم المتحدة فان الاستنتاجات والتوصيات موجهة في المقام الأول الى الأمم المتحدة .

ألف - المتطلبات من المباني

٧٠ - ان تحديد الاحتياجات التي ينبغي أن يفي بها مبنى ما ، والتعبير عن هذه الاحتياجات في شكل متطلبات أمر صعب ولكنه بالغ الأهمية . ولم تكن معظم المباني على درجة كافية من المرونة بحيث يمكن تهيئتها على نحو اقتصادي للوفاء بالمتطلبات المتطورة .

التوصية ١ : ينبغي ايلاء اهتمام أكبر الى عملية تحديد المتطلبات من المباني وينبغي أن يسمح التصميم الهندسي المعماري بأكبر قدر ممكن من التوسيع والتغيير على نحو اقتصادي أثناء حياة المبنى (الفقرات من ١٠ الى ١٦) .

٧١ - تتكون التكلفة الحقيقية لمبنى ما من تكلفة التشييد الأولية وتكلفة تشغيله وصيانته وتهيئته على مدى حياته كلها .

التوصية ٢ : ينبغي أن يكون الاعتبار الغالب في تصميم مبنى ما هو فعالية التكاليف على مدى حياته كلها (الفقرة ٩) .

Digitized by UNOG Library

باء — دور المشتركين في التشييد

٧٢ — تخلت المنظمات عن جانب كبير جدا من مسؤولياتها فيما يتعلق بالرقابة والاشراف على تصميم المباني وتشييدها .

دور المنظمات

٧٣ — ان مالك مشروع التشييد يجب أن يكون قادرا على تحديد متطلباته وأن يكون في امكانه ضمان تحقيقها بعد ذلك . وقد كانت المشكلة الرئيسية التي أثرت في نوعية وتكاليف عمليات التشييد هي عدم توفر ما يكفي من الخبراء الفنيين لدى المنظمات بحيث تستطيع أن تتعامل على نحو فعال مع المهندسين المعماريين ومقاولي البناء وأن تضمن تحديد متطلباتها جيدا وتحقيقها على نحو اقتصادي .

التوصية ٣ : ينبغي أن تكون الخبرة الفنية متاحة للمنظمة ، قبل عملية التشييد وأثناءها ، سواء عن طريق انشاء فريق تقني داخلي أو الاستعانة بمؤسسة استشارية متخصصة مستقلة عن المهندسين المعماريين ومقاولي البناء ، أو بالجمع بين هذين الحلين . ويستحسن فيما يبدو أن تتبع الأمم المتحدة الحل الثاني أو الثالث (الفقرة ٢١) .

دور المهندسين المعماريين

٧٤ — للتعويض عن نقص الخبرة الفنية داخل المنظمات باشر المهندسون المعماريون بوجه عام مهاما تتجاوز المتوقع عادة . ولم يتم اختيار أي مهندس معماري ، فيما يتعلق بأي من المشاريع محل الدراسة ، عن طريق مسابقة رسمية . ولم تغط عقود الأمم المتحدة على نحو كاف عنصر الالتزامات المالية للمهندسين المعماريين في حالة الخطأ أو الاهمال . ونظرا لأن أتعاب المهندسين تمثل دالة لتكاليف التشييد الفعلية فينبغي للمنظمة أن تقوم بدور أكبر في مراقبة هذه التكاليف .

التوصية ٤ : ينبغي أن يتم اختيار المهندسين المعماريين فيما يتعلق بالمشاريع الكبيرة عن طريق مسابقة دولية . وينبغي أن تبقى المنظمة مسؤولة عن ادارة التشييد . وينبغي ان تحتوي عقود المهندسين المعماريين على حكم صريح بشأن مسؤوليتهم المالية في حالة الخطأ أو الاهمال ، اذا كان ذلك يتفق مع الممارسات الوطنية (الفقرات من ٢٢ الى ٢٩) .

دور مقدري التكاليف ومدققي الكميات

٧٥ — اسندت المنظمات هاتين المهمتين بصفة عامة الى المهندسين المعماريين .

التوصية ٥ : ينبغي أن يتم استعراض تقدير التكاليف وتدقيق الكميات على نحو مستقل عن المهندسين المعماريين والمقاولين وأن تكون المنظمة مسؤولة عن ذلك مباشرة وتنفذه باحدى الطرائق المقترحة في التوصية ٣ (الفقرات من ٣٠ الى ٣٢) .

Digitized by UNOG Library

مقاولو البناء وعقود التشييد

٧٦ - اسندت مراقبة التشييد في بعض الاحيان الى مقاول عام وفي أحيان أخرى الى المهندس المعماري . وتباين عدد ووظائف المقاولين المستخدمين . وقام المقاولون بوجه عام بتوريد مواد البناء . واستخدمت ثلاثة أنواع رئيسية من العقود - العقود التي تنص على ثمن ثابت غير قابل للتنقيح ؛ والعقود التي تنص على التكلفة زائدا الأجر ؛ والعقود التي تنص على ثمن قابل للتنقيح .

التوصية ٦ : ينبغي عدم استخدام العقود التي تنص على ثمن ثابت غير قابل للتنقيح الا في حالة الاعمال التي تبلغ مدتها سنة واحدة تقريبا أو أقل . وتفضل عادة العقود التي تنص على ثمن قابل للتنقيح عن العقود التي تنص على التكلفة زائدا الأجر (الفقرتان ٣٧ و ٣٨) .

٧٧ - ينبغي أن تقرر الاحكام التي يتضمنها العقد في ضوء الظروف والمعايير المقترحة في هذا التقرير . ويستحسن ، من أجل تحقيق الوضوح وضمان حماية مصالح المنظمات ، استخدام الاحكام القياسية المقبولة دوليا أو المعايير الوطنية اذا كانت هذه متطورة على نحو كاف .

التوصية ٧ : ينبغي أن تقتبس العقود أحكاما من " شروط العقد (الدولي) لاشغال انشاءات الهندسة المدنية " للاقلال الى أدنى حد من اختلاف التفسيرات ومن المنازعات ، ولحماية مصالح المنظمة . (الفقرتان ٣٩ و ٤٠) .

٧٨ - لم تستخدم المنظمات دائما السندات لحماية نفسها ضد المقاول الذى لا يفي بالتزاماته التعاقدية . ويمكن أن يوفر سند العطاء ، وسند العربون ، وسند الأداء ، وسند المبالغ المحتجزة ، الخ ، حماية قيمة .

التوصية ٨ : ينبغي استخدام السندات المناسبة بقدر الامكان لحماية المنظمة ضد المقاول الذى لا يفي بالتزاماته (الفقرتان ٤١ و ٤٢) .

جيم - اجراءات تقديم العطاءات

٧٩ - اتبع نوعان رئيسيان من اجراءات تقديم العطاءات - الاجراءات التي تتضمن التأهيل الأولي ، والاجراءات التي لا تتضمن التأهيل الأولي . واختلفت معايير تحديد العطاءات المقبولة ولم تكن التكلفة هي العامل الوحيد في كثير من الاحيان . وثمة عوامل ملموسة بدرجة أقل تؤثر في نوعية العمل وانجازه في حينه . ولم يكن هناك تنافس حقيقي على تقديم العطاءات فيما يتعلق بمشروع الامم المتحدة - نيويورك ، المرحلة ١ . ويلزم ايلاء مزيد من الاهتمام ، خاصة في نيويورك ، لضمان اشتراك عدد كاف من المقاولين في تقديم العطاءات وضمان توفر الخبرة التقنية لدى المنظمة لتقييم العطاءات ومقدميها .

التوصية ٩ : ينبغي التمسك بشدة بأن يكون تقديم العطاءات عن طريق التنافس ،

Digitized by UNOG Library

على أساس دولي بقدر الامكان ، وأن تكون لدى المنظمة الخبرة التقنية لتقييم العطاءات ومقدميها كما هو مقترح في التوصية ٣ (الفقرات من ٤٣ الى ٥٢) .

دال - دور الهيئات الحكومية الدولية

٨٠ - تتحمل الهيئات التشريعية والرؤساء التنفيذيون على السواء مسؤوليات تتعلق بمشاريع التشييد .

التوصية ١٠ : يمكن أن تقوم الجمعية العامة للأمم المتحدة على وجه التحديد بتكليف اللجنة الاستشارية لشؤون الادارة والميزانية ، في اطار اختصاصاتها بايلاء اهتمام خاص الى جميع مشاريع البناء ، سواء فيما يتعلق بعمليات التشييد الجديدة أو التغييرات الكبيرة النطاق ، ورفع تقارير عاجلة عنها الى اللجنة الخامسة . (الفقرات من ٥٣ الى ٥٧) .

هاء - تكاليف البناء

٨١ - حدثت تجاوزات في التكاليف بصورة متكررة وبمقادير كبيرة . وهذا ليس المعتاد فيما يتعلق بتشييد المباني . وعندما تكون التقديرات أقل كثيرا من التكاليف الفعلية يؤدي ذلك الى موافقة الهيئات التشريعية على مشاريع ما كانت لتوافق عليها لو أنها عرفت التكاليف الحقيقية .

٨٢ - وتتضمن أسباب التجاوزات في التكاليف طول المدى الزمني لدرجة تزيد عن المتوقع فيما يتعلق بالمراحل المختلفة للمشاريع ، وعدم صحة التقديرات المتعلقة بأثر التضخم ، والتغييرات في مواصفات المباني ، وحدوث أخطاء في التقديرات الأولية للتكاليف ، والتقلبات في أسعار الصرف للعملات .

التوصية ١١ : ينبغي ايلاء مزيد من الاهتمام الى اعداد تقديرات دقيقة للتكاليف ولتحقيق هذه الغاية ينبغي استخدام الطرائق المقترحة في التوصية ٣ (الفقرات من ٥٨ الى ٦٧) .

Digitized by UNOG Library

المرفق الأول ـ تحديد المتطلبات من المباني

(الممارسات المتبعة في ٧ مشاريع)

المشروع	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ	نيويورك ـ المرحلة ١	الأمم المتحدة ـ جنيف	منظمة العمل الدولية	الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية	منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة	منظمة الصحة العالمية
(أ) معايير وضع المواصفات	الاحتياجات المقدرة للجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ومؤسسات الأمم المتحدة الأخرى الشاغلة للأماكن أثناء الـ ١٠ سنوات التالية لانجاز المبنى (أي حتى عام ١٩٨٣)	وضعت الجمعية العامة معايير عامة، وتم توسيعها عن طريق المراسلات بين ادارة الخدمات العامة والمهندس المعماري	وضعت المواصفات على أساس احتمال زيادة برامج المؤتمرات والحاجة الى أماكن للمكاتب تتسع للزيادة المنتظرة في الموظفين	قام فريق المهندسين المعماريين واللجنة الاستشارية للمهندسين المعماريين بتحديد المعايير على أساس: ـ قائمة الاحتياجات ـ الاندماج في البيئة كما بينتها دوائر منظمة العمل الدولية	قام المهندسون المعماريون والمهندسون الاستشاريون بوضع المعايير على أساس قائمة الاحتياجات التي قدمها الأمين العام للاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية	قدمت الى المهندس المعماري قائمة عامة بالاحتياجات. وقام المهندس المعماري بصياغة المواصفات التفصيلية	حددت جمعية وأمانة منظمة الصحة العالمية المتطلبات بناء على الاحتياجات (التصميم النموذجي، والتكاليف المنخفضة، والمبنى الجاهز)
(ب) من الذي استشير؟ ومن الذي وافق؟	استشيرت ادارة الخدمات العامة (نيويورك) وأصدرت الموافقة النهائية ادارة الخدمات العامة (نيويورك) والجمعية العامة	أصدرت الجمعية العامة الموافقة النهائية. واستشيرت ادارة الخدمات العامة والمهندس المعماري فضلا عن جميع ادارات الأمم المتحدة المعنية	استشيرت ادارة مكتب الأمم المتحدة (جنيف)، وادارة الخدمات العامة (نيويورك) ومنظمة العمل الدولية، ومنظمة الصحة العالمية، ولجنة المهندسين المعماريين. وأصدرت الموافقة النهائية الجمعية العامة	استشير فريق مكون من ٣ مهندسين معماريين، واللجنة الاستشارية للمهندسين المعماريين، و ٣ مهندسين استشاريين. وأصدر الموافقة مجلس ادارة منظمة العمل الدولية	أصدر الموافقة مجلس ادارة الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية	أصدرت الموافقة النهائية أمانة اليونسكو.	أصدرت الموافقة جمعية منظمة الصحة العالمية
(ج) تغييرات بعد توقيع العقود	لا	نعم. كانت التغييرات لازمة بسبب المشاكل الهيكلية التي ظهرت بعد هدم المباني الموجودة	ـ تغيرت واجهة المبنى ـ وسع الرأب السفلي ـ زيد عدد المكاتب من ٢٠٠ الى ١٠٠٠	نعم، فيما يتعلق بعناصر الواجهة وزيادة أماكن المكاتب والاستقبال في الطابق ١١	نعم، زيادات في أماكن التخزين	نعم، بسبب الانظمة المحلية، أو صعوبات التوريد. أو لأسباب جمالية	زيادات في أماكن التخزين الاضافية، وأماكن وقوف السيارات

-23-

المرفق الثاني — دور المهندسين المعماريين

(فيما يتعلق بالمشاريع الستة التي أنجزت وقامت وحدة التفتيش المشتركة بدراستها بالتفصيل)

المشروع :	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ	نيويورك — المرحلة ١	الأمم المتحدة — جنيف	منظمة العمل الدولية	منظمة الأمم المتحدة للتربية والعلم والثقافة (اليونسكو)	منظمة الصحة العالمية
المهندس المعماري (أ) اختياره	قدمت وزارة الأشغال المحلية المهندس المعماري . لم تجر مسابقة	لم تجر مسابقة ؛ تم التفاوض مع مؤسسة وحيدة للهندسة المعمارية (كانت قد قامت بتصميم مبنى الأمم المتحدة/المقر) وسبق لها العمل بضع مرات لحساب الأمم المتحدة	— لم تجر مسابقة — عهد بالعمل الى واحد من مهندسي اللجنة الاستشارية العالمية المستوى للمهندسين المعماريين (٥ أعضاء)	لم تجر مسابقة ؛ أراد المدير العام تلافي تكاليف اجراء مسابقة دولية . ثم اختيار المهندسين المعماريين الثلاثة على أساس السمعة والاداء	اختير المهندس المعماري لانه كان عضوا في الفريق الذي عمل فيما يتعلق بمباني اليونسكو السابقة ، وذلك للتوحيد بين مختلف المباني	كان المهندس المعماري موظفا في منظمة العمل الدولية
(ب) جنسيته	محلي	محلي	أجنبي (فرنسي) ولكنه مدير مدرسة جنيف للفنون الجميلة	١ محلي (سويسري) (ليكون أفضل علما بالأنظمة والممارسات المحلية ...) و ٢ من الأجانب	محلي (فرنسي)	مهندس معماري داخلي
(ج) أجره	قدمت خدمات الهندسة المعمارية مجانا من قبل الحكومة . ودفعت الأمم المتحدة بعض أجور المهندسين على أساس التكلفة الفعلية	— دفع مبلغ اجمالي الى المهندس المعماري الرئيسي على أساس المصروفات المقدرة — قدرت تكاليف التصميم أولا بنسبة ٧ر٥ في المائة من تكاليف التشييد ثم بنسبة ١٠ في المائة منها ؛ وكانت التكاليف النهائية ١٣ر٧ في المائة .	— يتوقف الاجر في سويسرا على طبيعة العمل وتعقيده . وتقوم جمعية المهندسين والمهندسين المعماريين بتحديد النسبة الصحيحة من مجموع التكاليف الفعلية . — عادل الأجر ٥ر٥ في المائة من التكاليف الفعلية .	٧ر٢ في المائة من تكاليف التشييد الفعلية الشاملة	٦ في المائة من تكاليف التشييد الشاملة (التكاليف الفعلية)	لا ينطبق
(د) مهامه	— الخطط — المواصفات — الاشراف على البناء — مراقبة الجودة ، — وضع الجدول الزمني (أثناء مرحلة التخطيط فقط)	— اعداد الرسومات والمواصفات — الاشراف على البناء — مراقبة الجودة والكميات	مسؤولية عامة عن التنفيذ الفعلي للمشروع (المواصفات ، الخطط ، الرسومات ، تقديرات التكاليف ، ادارة التشييد ، وضع الجدول الزمني ، الاشراف ، القبول النهائي ، الخ)	— المشروع الاولي ، تقدير التكاليف — المشروع التفصيلي — وثائق العطاءات — التفاوض بشأن ابرام العقود — التنسيق والاشراف ومراقبة الاشغال	— التنسيق والاشراف والمراقبة المستمرة للأشغال — تقديرات التكاليف للمشروع الأولي والمشروع	المواصفات ، والخطط ، وتدقيق الكميات ، وتقدير التكاليف ، وتحليل العطاءات ، والاشراف على التشييد ومراقبة الجودة والكميات ، واصدار أذون الدفع
(هـ) مراقبة عمله	— قام بالمراقبة رئيس قسم المؤتمرات والخدمات العامة (باللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) — أقرت العمل ادارة الخدمات العامة/نيويورك	تقوم بمراقبة العمل وحدة التشييد بالمقر (ادارة الخدمات العامة) ثم يقره رئيس دائرة تنظيم المباني (ومساعد الأمين العام لادارة الخدمات العامة في حالة ترتب آثار مالية)	تقوم بالمراقبة لجنة المهندسين المعماريين وادارة مكتب الأمم المتحدة بجنيف	تقوم بالمراقبة وحدة المباني التابعة لمنظمة العمل الدولية . وتلزم الموافقة من مستويات أعلى فيما يتعلق بالقرارات الهامة .	يقوم بالمراقبة موظفو اليونسكو (١ مهندس معماري استشاري ، و ١ مدير تقني ، وفريق من التقنيين المتخصصين ، ومحاسبون ، ومدققو كميات) .	(لا ينطبق)
(و) التزامه	لم يترتب التزام مالي لأن الخدمات قدمت مجانا	تنظمه القوانين المحلية في حالات الخطأ والاهمال	كانت الأخطاء ستغطى في سويسرا عن طريق التأمين الاجباري لدى شركة التأمين	أدرجت في العقد أحكام تتعلق بالتزامات المهندسين المعماريين ولكنها لم تطبق قط .	كانت أخطاء المهندسين المعماريين ستغطى عن طريق التأمين لدى " شركة التأمينات المشتركة للمهندسين المعماريين "	(لا ينطبق)

Digitized by UNOG Library

النشاط	المهندس المعماري						مقدار التكاليف/ رواتب الخبراء					
	يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم المشورة	يستعرض	يصدر الموافقة	بلا مسؤولية	يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم المشورة	يستعرض	يصدر الموافقة	بلا مسؤولية
مواصفات البناء	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة ، بجنيف منظمة العمل الدولية	اليونسكو	اليونسكو	اليونسكو		منظمة الصحة العالمية (١)						الجميع
خطط البناء	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة، بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو	اليونسكو				منظمة الصحة العالمية(١)						الجميع
تدقيق الكميات	منظمة العمل الدولية اليونسكو	اليونسكو		مكتب الأمم المتحدة بجنيف		منظمة الصحة العالمية (١)	اليونسكو مكتب الأمم المتحدة بجنيف(٢)					منظمة الصحة العالمية (٣)
تقديرات التكاليف	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة ، بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو	اليونسكو					الأمم المتحدة ، نيويورك اليونسكو مكتب الأمم المتحدة بجنيف (٢)					منظمة الصحة العالمية (٣)
تحليل المطاءات واتخاذ قرار بشأنها	منظمة العمل الدولية	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ اليونسكو الأمم المتحدة نيويورك	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ اليونسكو مكتب الأمم بجنيف	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ اليونسكو		منظمة الصحة العالمية (١)		مكتب الأمم المتحدة بجنيف	مكتب الأمم المتحدة بجنيف	الأمم المتحدة، نيويورك		
ادارة التشييد	مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية	الأمم المتحدة ، نيويورك		اليونسكو	اليونسكو	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ منظمة الصحة العالمية(١)						
وضع جدول زمني للتشييد	مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية			اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ اليونسكو	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة، نيويورك اليونسكو	منظمة الصحة العالمية (١)						

Digitized by UNOG Library

البنـاء (البنّاؤون)				أعضـاء الأسـرة العامـة				
يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم الشورة	يصدر الموافقة	بلا مسؤولية	يضطلعون بالمسؤولية الرئيسية	يساعدون	يقدمون الشورة	يستعرضون	يصدرون الموافقة	بلا مسؤولية
				الجميع	اليونسكو منظمة الصحة العالمية	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ*	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ*	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك منظمة العمل الدولية	الجميع	-
	منظمة العمل الدولية			الجميع باستثناء* منظمة العمل الدولية	منظمة الصحة العالمية	مكتب الأمم المتحدة بجنيف	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* مكتب الأمم المتحدة بجنيف	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك منظمة العمل الدولية	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية	اليونسكو
	منظمة العمل الدولية				منظمة الصحة العالمية	مكتب الأمم المتحدة بجنيف		منظمة العمل الدولية	منظمة العمل الدولية	
الجميع (٤)					منظمة الصحة العالمية	منظمة العمل الدولية	منظمة العمل الدولية	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية	اليونسكو
				الجميع	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو منظمة الصحة العالمية			اليونسكو	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو	
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة ، نيويورك اليونسكو منظمة الصحة العالمية				منظمة العمل الدولية مكتب الأمم المتحدة بجنيف		مكتب الأمم المتحدة بجنيف		الأمم المتحدة ، نيويورك منظمة العمل الدولية اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ*	منظمة الصحة العالمية اليونسكو	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ منظمة العمل الدولية
اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ الأمم المتحدة ، نيويورك اليونسكو منظمة الصحة العالمية	منظمة العمل الدولية مكتب الأمم المتحدة بجنيف							الأمم المتحدة ، نيويورك منظمة العمل الدولية اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ*	الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف اليونسكو منظمة العمل الدولية منظمة الصحة العالمية	

Digitized by UNOG Library

المرفق الثالث

	المهندس المعمارى					مقدار التكاليف / مراقب الكميات					
النشاط	يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم المشورة	يستعرض	يصدر الموافقة	لا مسؤولية	يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم المشورة	يستعرض	يصدر الموافقة	لا مسؤولية
شراء المواد				اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ (٥)	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ (٥) الأمم المتحدة، نيويورك	مكتب الأمم المتحدة بجنيف اليونسكو منظمة العمل الدولية منظمة الصحة العالمية (١)						
الاشراف على التشييد	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكو				الأمم المتحدة، نيويورك	منظمة الصحة العالمية (١)						
مراقبة الجودة والكميات	منظمة العمل الدولية اليونسكو			اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* (٨) مكتب الأمم المتحدة بجنيف	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ (٨) الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف	منظمة الصحة العالمية (١)	اليونسكو مكتب الأمم المتحدة بجنيف (٢)				مكتب الأمم المتحدة بجنيف	
أذون الدفع	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* اليونسكو			الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية	الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف	منظمة الصحة العالمية (١)	اليونسكو (٢)					

Digitized by UNOG Library

تابع)

البنـــاء (البنّاءون)				أعضـــاء الأمانـــة العامـــة				
يضطلع بالمسؤولية الرئيسية	يساعد	يقدم المشورة	يصدر الوثائق	بلا مسؤولية	يضطلعون بالمسؤولية الرئيسية	يساعدون	يقدمون المشورة	يستعرضون	يصدرون الوثائق	بلا مسؤوليـــة
اللجنة الاقتصاديـــة والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة ، نيويورك مكتب الأمم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدوليـــة اليونسكو منظمة الصحة العالمية						اللجنـــة الاقتصاديـــة والاجتماعيـــة لآسيـــا والمحيط الهادئ (٦)		الأمم المتحدة ، نيويورك		منظمة الصحة العالمية مكتب الامم المتحدة بجنيف اليونسكـو منظمة العمل الدولية
اللجنة الاقتصاديـــة والاجتماعية لآسيـــا والمحيط الهادئ (٧) الامم المتحدة ، نيويورك اليونسكـو				منظمـــة العمـــل الدوليـــة منظمـــة الصحـــة العالميـــة مكتـــب الامـــم المتحدة بجنيـــف	منظمة الصحـــة العالميـــة	اللجنة الاقتصاديـــة والاجتماعيـــة لآسيـــا والمحيط الهادئ*		اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ*	اليونسكـو	الأمم المتحدة ، نيويـــورك مكتب الامم المتحدة بجنيـــف منظمة العمل الدولية
اللجنة الاقتصاديـــة والاجتماعية لآسيـــا والمحيط الهادئ* الامم المتحدة ، نيويورك اليونسكـو				منظمـــة العمـــل الدوليـــة مكتـــب الأمـــم المتحدة بجنيـــف	منظمة الصحـــة العالميـــة	اللجنة الاقتصاديـــة والاجتماعيـــة لآسيـــا والمحيط الهادئ*		اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الامم المتحدة ، نيويورك	الامم المتحدة ، نيويورك مكتب الامم المتحدة بجنيف اليونسكـو	منظمة العمل الدولية
	اللجنـــة الاقتصاديـــة والاجتماعيـــة لآسيا والمحيط الهادئ* الأمم المتحدة، نيويورك (٩)			منظمـــة العمـــل الدوليـــة اليونسكو مكتـــب الأمـــم المتحدة بجنيـــف منظمـــة الصحـــة العالميـــة	منظمة العمـــل الدوليـــة اليونسكو مكتب الأمـــم المتحدة بجنيـــف منظمة الصحـــة العالميـــة				اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ* الامم المتحدة ، نيويورك مكتب الامم المتحدة بجنيف منظمة العمل الدولية اليونسكـو	

Digitized by UNOG Library

المرفق الثالث : الحواشي

(١) منظمة الصحة العالمية : قام أحد الموظفين بأداء خدمات الهندسة المعمارية

(٢) اليونسكو ومكتب الأمم المتحدة بجنيف : عيّن المهندس المعماري " المساهمين - المدققين "

(٣) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ومنظمة الصحة العالمية : لم يستخدم فيما يبدو مقدرون للتكاليف او مدققون للكميات

(٤) تظهر تقديرات التكاليف في العطاءات التي قدمها المقاولون المحتملون

(٥) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : الاختيارات فقط

(٦) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : للواردات فقط

(٧) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ والامم المتحدة - نيويورك : للمقاولين من الباطن فقط

(٨) اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : مراقبة الجودة فقط

(٩) الامم المتحدة - نيويورك : بعد أذون الدفع

ملاحظة :

- تعني " الأمم المتحدة - نيويورك " توسيع مرافق المقر ، نيويورك ، المرحلة ١ .
- لم يستطع الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية الرد على الاستبيان ، للأسباب المذكورة في الفقرة ٦ من التقرير ، ولذلك لا يظهر في الجدول .

Digitized by UNOG Library

المرفق الرابع — موظفو المنظمات التقنيـــون العاملون في مشاريع التشـييد

يوجز هذا المرفق ردود المنظمات فيما يتعلق بعدد ومؤهلات موظفيها الذيـــن كانوا يعملون في مشاريع تشييد معينة .

ألف — المهندسون ، والمهندسون المعماريون ، وموظفو الدعم التقني المتفرغون للعمـــل في مشاريع البناء بوصفهم من موظفي المنظمة

١ — الأمم المتحدة ، نيويورك : توسيع مرافق المقر (المراحل من الاولى الى الثالثة) :
المرحلة الاولى : رئيس وحدة التشييد بالمقر (بدل وظيفي استثنائي /ف — ٥) ، درجـــة جامعية في الهندسة المعمارية ، اشترك في تصميم وتشييد مبنى المقر منذ عام ١٩٤٩ .
المرحلتان الثانية والثالثة : نفس المذكور أعلاه مع مهندس تشييد (ف — ٣) ، معين فـــي عام ١٩٨٠ ، تتوفر له خبرة عشر سنوات في مؤسسات مقاولات مختلفة .

٢ — الأمم المتحدة : توسيع قصر الأمم (جنيف) : لا أحد .

٣ — الأمم المتحدة : مبنى اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهـــادئ (بانكوك) : مهندس مقيم من الرتبة ف — ٣ ، ذو خبرة في الاشراف على مشاريع التشييـــد والتفتيش عليها في تايلند ، وعيّن عند بداية العمل في وضع الدعائم . ساعد فـــي ادارة المشروع والاشراف عليه وراقب الرسومات المعمارية والهندسية وقام بالاتصال بالخـــبراء الاستشاريين والمقاولين .

٤ — منظمة العمل الدولية : مبنى المقر (جنيف) : لم يتح اى مهندس ، أو مهندس معمارى ، أو تقني ، متفرغ .

٥ — الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : توسيع المقر (جنيف) : لـــم يعمل اى موظف متفرغ في المشروع ، بيد أنه تم تعيين مهندس معمارى استشارى على اساس سنوى لتقديم المشورة الى الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية بشأن جميـــع المسائل المتعلقة بالتشييد ومراقبة تقدم العمل .

٦ — اليونسكو : توسيع المقر — مبنى بونفين (باريس) : مدير تقني (ف — ٥) ، درجة جامعية في الهندسة ، مع خبرة طويلة في عمليات التشييد ، ومهندس معمارى استشارى ، ذو خبرة طويلة ايضا .

٧ — منظمة الصحة العالمية : توسيع المقر — المبنى "ل" (جنيف) : لا أحد .

Digitized by UNOG Library

باء — المهندسون والمهندسون المعماريون الذين كانوا من الموظفين ولكنهم عملوا بوصفهم غير متفرغين فقط في مشروع البناء

١ — الأمم المتحدة ، نيويورك :

— رئيس دائرة تنظيم المباني (مد — ١) ، درجة جامعية في الهندسة المعمارية ، اشترك في تشييد المقر منذ عام ١٩٥١ ؛

— نائب رئيس دائرة تنظيم المباني (ف — ٥) ، مهندس معماري معتمد ، ذو خبرة في ادارة التشييد والاشراف عليه ؛

— رئيس وحدة الهندسة المعمارية والهندسة (ف — ٢) ، درجة جامعية في الهندسة المعمارية ؛

— رئيس قسم الخدمات التقنية (ف — ٥) ، درجة جامعية في الهندسة الكهربائية .

٢ — الأمم المتحدة ، جنيف : قام مهندسون ومهندسون معماريون وتقنيون وموظفو دعم متعددون من مكتب جنيف بالمساعدة في الاشراف والرقابة بوصفهم غير متفرغين :

— رئيس فرع المباني والهندسة (ف — ٥) ، درجة جامعية في الهندسة الميكانيكية ؛

— نائب رئيس فرع المباني والهندسة (ف — ٤) ، مهندس معماري معتمد ؛

— رئيس قسم الخدمات التقنية (ف — ٣) ، درجة جامعية في الهندسة البحرية ؛

— رئيس قسم المباني والحدائق والبساتين (ف — ٢) ، مهندس معماري معتمد .

٣ — اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : لا أحد ، رغم أن بعض موظفي اللجنة اشتركوا بوصفهم أعضاء في لجنة العقود . وقدم الدعم عن طريق زيارات دورية قام بها موظفو المقر .

٤ — منظمة العمل الدولية : كان الموظف المعهود اليه بصيانة مباني منظمة العمل الدولية القديمة هو الموظف الوحيد ذو الخبرة في مشاريع التشييد . وجرت استشارته أحيانا . ولم يكن لازما تعيين موظفين متخصصين نظرا لمدى المهام والمسؤوليات المعهود بها الى المهندسين المعماريين ولكي لا تطمس خطوط المسؤولية .

٥ — الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : (لم ترد معلومات) .

٦ — اليونسكو : لا أحد .

٧ — منظمة الصحة العالمية :

— رئيس تنظيم المباني (ف — ٤) ، مهندس معماري ذو خبرة في تشييد المباني وصيانتها ؛

— مساعد رئيس تنظيم المباني (ف — ٣) ، مهندس مدني ؛

— مساعد تقني (ع — ٦) وتقنيون مختلفون (ع — ٧ و ع — ٦) . وكانت تتوفر لدى جميع الموظفين خبرة في تشييد المباني وصيانتها .

Digitized by UNOG Library

جيم - الموظفون غير التقنيين المتفرغون العاملون في مشروع البناء

١ - الأمم المتحدة ، نيويورك : موظف مالي (ف-٣) ، محاسب قانوني

٢ - الأمم المتحدة ، جنيف : لا أحد

٣ - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : لا أحد

٤ - منظمة العمل الدولية :

- مساعد خاص للمدير العام (مساعد مدير عام)
- رئيس مشروع البناء ، مد - ١
- موظف من الرتبة ف-٤ مكلف بالمسائل العامة ومسائل الميزانية
- سكرتيران (ع-٥ و ع-٤)

٥ - الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : أمضى المستشار القانوني للمنظمة (ف-٥) معظم وقته في العمل في المشروع . وساعده موظف من الرتبة ع-٧ وسكرتير من الرتبة ع-٥ .

٦ - اليونسكو :

- مدير مالي (ف-٥)
- ثلاثة محاسبين (ع-٦ ، ع-٥ و ع-٤)

٧ - منظمة الصحة العالمية : لا احد

دال - قيام فريق داخلي باعداد تقديرات التكاليف قبل تدخل المهندس المعماري

١ - الأمم المتحدة ، نيويورك : لا : قام المهندسون المعماريون وخبراؤهم الاستشاريون باعداد جميع تقديرات التكاليف .

٢ - الأمم المتحدة ، جنيف : لا : قام المهندسون المعماريون باعداد جميع تقديرات التكاليف .

٣ - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : لا : قام الخبراء الاستشاريون باعداد التقديرات الأولية للتكاليف .

٤ - منظمة العمل الدولية : لا ينطبق .

٥ - الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : لا : قام المهندسون المعماريون والمهندسون باعداد تقديرات التكاليف ؛ واقرها المهندس المعماري الاستشاري .

٦ - اليونسكو : لم تقم المنظمة باعداد تقديرات أولية قبل التقديرات التي أعدها المهندس المعماري .

Digitized by UNOG Library

٧ - منظمة الصحة العالمية : نعم ، اعدتها وحدة تنظيم المباني التي عملت بوصفها مهندس معماري / مهندسين .

هاء - حالات اختلفت فيها آراء الافرقة الداخلية عن آراء المهندس المعماري اختلافا جوهريا ، وكيف سويت الاختلافات

١ - الأمم المتحدة ، نيويورك : لم يحدث اختلاف جوهري في الآراء بوجه عام .

٢ - الأمم المتحدة ، جنيف : أمثلة للاختلافات : طول الألواح الزجاجية في واجهة مبنى المؤتمرات ؛ تكييف الهواء في مقصورات الترجمة الشفوية ؛ توزيع تدفق الهواء بالنسبة للواجهات المعرضة له ؛ نظام الاضاءة في غرفتي المؤتمرات ١٧ و ١٨ . وتمت تسوية جميع الاختلافات لصالح المهندسين المعماريين باستثناء التراضي الجزئي فيما يتعلق بتكييف الهواء في مقصورات الترجمة الشفوية .

٣ - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : لم توجد اختلافات جوهرية ، رغم وجود بعض الخلاف مبدئيا حول المسائل الجمالية تمت تسويته لصالح المهندس المعماري .

٤ - منظمة العمل الدولية : لا ينطبق .

٥ - الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : (لم ترد معلومات) .

٦ - اليونسكو : اختلفت الآراء بشأن نظام تكييف الهواء والمواد التي يتعين ان تستخدم في " الساحة " . وفي كلتا الحالتين رفضت المنظمة الحلول التي اقترحها المهندس المعماري .

٧ - منظمة الصحة العالمية : لا ينطبق .

واو - آراء المنظمات بشأن جوانب القوة والضعف لدى الفريق التقني الداخلي . وما هي التغييرات التي ينبغي اجراؤها في حالة القيام بمشروع تشييد جديد ؟

١ - الأمم المتحدة ، نيويورك : تمثلت جوانب القوة الرئيسية للفريق التقني في معلوماته الأساسية وخبرته فيما يتعلق بمشاريع المقر السابقة . أما عن جوانب الضعف فقد ووجهت الصعوبة الكبرى أثناء مرحلة التخطيط ويرجع ذلك الى أن مكتب رئيس دائرة تنظيم المباني ، وقسم الهندسة المعمارية والهندسة لم يكن في امكانهما العمل في هذه المشاريع الا على أساس عدم التفرغ فقط . واذا كان ثمة تشييد رئيسي جديد مزمع ، سيكون من المستحسن أن ينشأ ، قبل مرحلة التخطيط ، مكتب تخطيط بالمقر لديه موظفون تقنيون واداريون وماليون وكتابيون على نحو كاف ، من أجل توفير التنظيم والتنسيق الاداري المناسبين في جميع مراحل العمل .

٢ - الأمم المتحدة ، جنيف : تضمنت جوانب القوة المعرفة الكاملة والخبرة العملية فيما يتعلق بمتطلبات العمليات والتشغيل والاهتمام بالحلول الواقعية والاقتصادية . وتمثل ٢

Digitized by UNOG Library

جانب الضعف الرئيسي في أن أحدا من أفراد الفريق الداخلي غير المتفرغ لم يسبق له قط الاشتراك في مشروع بهذه الضخامة . كذلك كان اسناد المسؤولية الكاملة عن المشروع الى مهندسين معماريين ومهندسين خارجيين مما جعل من الصعب على الفريق الداخلي غير المتفرغ أن يعارض آراءهم . وفي حالة القيام بمشروع تشييد رئيسي جديد ، يجب ضمان الرقابة المستمرة من جانب فريق داخلي على تطور العمل وتعزيز الرقابة المالية عن طريق استخدام موظفين مؤهلين اضافيين .

٣ - اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ : عمل الفريق الاداري والتقني جيدا مع الخبراء الاستشاريين والمقاولين . وفي حالة القيام بمشروع رئيسي جديد يجب على اللجنة تعيين موظف مالي متفرغ والاستعانة بمهندس مقيم في وقت مبكر نوع ما .

٤ - منظمة العمل الدولية : لا ينطبق .

٥ - الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية : (لم ترد معلومات) .

٦ - اليونسكو : يمثل تحرير المنظمة من أى تبعية للمهندسين المعماريين أمرا بالغ الأهمية . وينبغي أن يقتصر دور المهندس المعمارى على كونه " مديرا للعمل " فقط ، بينما تظل المنظمة هي المسؤولة عن جميع مراحل التشييد . وقد بدأ اتخاذ الخطوات لتحقيق ذلك بالفعل : وتم تدعيم الفريق التقني الداخلي بدرجة كبيرة .

٧ - منظمة الصحة العالمية : لا ينطبق .

Digitized by UNOG Library

المرفق الخامس— عقود التشييد

فيما يلي موجز الأحكام الرئيسية ذات الصلة في عقود البناء التي فحصتها وحدة التفتيش المشتركة (انظر أيضا الفقرات من ٣٧ الى ٤٠ من هذا التقرير) .

١ — المقاولون هم المسؤولون ، في كافة الحالات ، عن مراقبة الجودة والكميات ، تحت اشراف المهندس المعمارى (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، اليونسكو ، برنامج الأمم المتحدة للبيئة ، ومشاريع نيويورك الثلاثة) وتحت شراف المهندسين الاستشاريين (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، ومنظمة العمل الدولية) ، و/ أو موظفي المنظمة (اليونسكو ، والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية ، ومنظمة الصحة العالمية ، والأمم المتحدة — جنيف) .

٢ — وفي معظم الحالات يطلب من المقاولين اعداد وتقديم جدول زمني للتشييد . وجميع العقود تنص ايضا على اجراءات قبول تتألف من مرحلتين لدى اتمام العمل ، مع تحديد موعد للقبول المؤقت (يسمى أيضا موعد الانجاز الاساسي أو موعد الانجاز العملي) وموعد للقبول النهائي ، بعد ٦ أشهر (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) ، أو سنة (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية ، الأمم المتحدة — جنيف) ، أو سنتين (منظمة العمل الدولية) . ومعظم العقود تتضمن حكما يخول للمنظمة المتعاقدة الحق في فرض غرامة مالية على المقاول اذا تسبب في تأخير يمس موعد القبول المؤقت (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، برنامج الأمم المتحدة للبيئة ، الأمم المتحدة — جنيف ، منظمة العمل الدولية ، الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية) وفيما يتعلق باليونسكو لا توقع غرامة اذا لم يتجاوز التأخير ٣٠ يوما . ولا يرد حكم يتعلق بالغرامة في أى من عقود نيويورك ولا في بعض عقود منظمة العمل الدولية . وكان مشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ هو الوحيد الذى نص عقده على منح مكافأة للمقاول عن الانجاز المبكر (٥٠٠ دولار لليوم) .

٣ — ووفقا للمعلومات التي تلقتها وحدة التفتيش المشتركة ، لم يتبع أسلوب تخطيطي متطور فيما يتعلق بأى مشروع (ولن تستخدم في أية حالة طريقة تقييم ومراجعة البرامج (PERT) أو طريقة المسار الحرج (CPM) . وقام المقاولون بوجه عام فيما يبدو بالتخطيط باستخدام لوحات الرسم البياني .

٤ — وتتشابه الجداول الزمنية للمدفوعات الى حد ما في مختلف العقود (انظر الجدول فيما يلي :

(أ) العقود التي تنص على التكاليف زائدا الاجر : فيما يتعلق بمشروع اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، كان شطر التكاليف مستحق الدفع على أساس شهرى (وفقا للتقارير الشهرية) ، وقسم الاجر على النحو التالي : ١٥ في المائة كعربون ، و ٦٠ في

Digitized by UNOG Library

المائة على أساس شهري (مع شطر التكاليف المقابل) ، و ٢٠ في المائة عند القبول المؤقت ، و ٥ في المائة عند القبول النهائي . وفيما يتعلق بمشاريع نيويورك الثلاثة ، تم دفع التكاليف والاجر على أساس تقدم العمل شهريا (عقب تقديم تقارير شهرية) مع احتجاز ١٠ في المائة من كل من التكاليف والاجر لحين انجاز ما يقابل نصف القيمة المالية للعقد ، وعدم احتجاز شيء بعد ذلك . واستحق دفع الباقي بعد القبول النهائي ؛

(ب) العقود الاخرى : لم يدفع عربون بوجه عام ، وتم الدفع على أساس تقدم العمل بناء على تقارير شهرية ، مع احتجاز مبالغ ودفع جزء من الباقي بعد القبول المؤقت ، وجزء بعد القبول النهائي ؛

(ج) لم تراع في كثير جدا من الاحيان ممارسة دفع عربون عند توقيع العقد . وهذه الممارسة تخفف من الاعباء المالية التي يتحملها المقاول أثناء مرحلة التعبئة للعمل ، ونظرا لأن هذه التكاليف تدخل ضمن ثمن العطاء فهي تؤدي الى تخفيض ضئيل في تكاليف المشروع . بيد أنه ينبغي الا يدفع العربون الا مقابل قيام المقاول بتسليم سند بالعربون يساويه في القيمة لحماية المنظمة في حالة التقصير .

٥ - وفي حالة اجراء تغيير في المواصفات قام المقاول بوجه عام بتقدير التكاليف المترتبة على ذلك وعرضها على المهندس المعماري و/أو المنظمة للموافقة عليها (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، اليونسكو ، منظمة العمل الدولية) . وفي بعض الحالات ، قام بتقدير التكاليف المهندس المعماري مباشرة (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ) أو مدقق الكميات (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) . وبني التقدير في جميع الحالات على عناصر الثمن الملحقة بالعقد (أسعار الوحدات الخ) .

Digitized by UNOG Library

المشـــــاريع	العربون	المبالغ المدفوعة على اساس تقدم العمـل	المبالغ المدفوعة عند الموافقـة المؤقتـة	المبالغ المدفوعة عند الموافقـة النهائية
اللجنة الاقتصادية لافريقيا	صفـــر	٩٠٪	٥٪	٥٪
اللجنة الاقتصاديـــــة والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ	الى ٢٥٪ فيما يتعلق باللوازم المستوردة فقط	٩٠٪	١٠٪ مقابل سـند المبالغ المحتجـزة الساري المفعول حتى القبول النهائي	
برنامج الأمم المتحـدة للبيئة		٩٠٪	٥٪	٥٪
الأمم المتحدة ـ جنيـف	يمكن دفع بعض المبالغ مقدمـا	٨٠٪	١٠٪	١٠٪
اليونسكو		الاشغال ٩٥٪ التوريدات ٨٠٪		٥٪ ٢٠٪
منظمة العمل الدولية		٩٠٪	٥٪	٥٪
الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية	صفـــر أو ٥٪	٩٠٪ ٩٠٪		١٠٪ ٥٪
منظمة الصحة العالمية		٩٠٪		١٠٪

-37-

٦ - تتضمن جميع العقود نصا عن التحكيم ينظم معالجة المنازعات التي لا يمكن تسويتها عن طريق التوفيق . وتحيل هذه النصوص الى احدى الوسائل التالية :

- قواعد الغرفة التجارية الدولية (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، الأمم المتحدة - جنيف) ؛
- التحكيم بواسطة محكم واحد يختاره معهد شرقي افريقيا للمهندسين المعماريين (برنامج الأمم المتحدة للبيئة) ؛
- قواعد رابطة التحكيم الامريكية (الأمم المتحدة - نيويورك) ؛
- التحكيم بواسطة محكم واحد يشترك في اختياره المقاول والمنظمة ، أو اذا تبينت استحالة ذلك يختاره رئيس المحكمة الاتحادية السويسرية (منظمة الصحة العالمية) أو رئيس معهد التحكيم السويدي في ستوكهلم (الأمم المتحدة - جنيف) ؛
- قواعد نظام التحكيم الدولي (اليونسكو ، منظمة العمل الدولية ، الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية) .

٧ - ومن الواضح انه لا يوجد نص في الواقع يسمح للمنظمات بمراجعة حسابات المقاول عند الاقتضاء . ورغم ذلك تنص العقود المتعلقة بمشاريع نيويورك الثلاثة على ان المقاولين يجب ان يمسكوا حسابات تفصيلية عن انشطتهم المتصلة بالمشاريع ؛ ولم يكن سبب ادراج هذه الاحكام يتعلق بخدمة اغراض مراجعة الحسابات بقدر ما يتعلق بمراجعة التقارير الشهرية والمدفوعات المستحقة للمقاولين بموجب نظام التكاليف زائدا الاجر .

٨ - عولجت الضرائب والرسوم باحدى الطريقتين الآتيتين :

- اما بادراجها في العقد في حالة عدم اعفاء المنظمة منها كليا او جزئيا (اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ ، نيروبي ، مشاريع نيويورك الثلاثة ، الأمم المتحدة - جنيف ، منظمة العمل الدولية ، الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية ، منظمة الصحة العالمية) ؛
- واما بعدم ادراجها في العقد ، باستثناء الضرائب المذكورة على وجه التحديد (اللجنة الاقتصادية لافريقيا ، اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية ، اليونسكو) .

٩ - كانت الغرامات والحوافز من اجل الحد من تكاليف التشييد نادرة الى حد ما . ولم تبلّغ وحدة التفتيش المشتركة الا بثلاث حالات :

(أ) فيما يتعلق بمشروع اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية شجع المقاول على تخفيض تكاليف التشييد عن طريق نظام غرامة - مكافأة يؤثر في اجره (وكان العقد من النوع

Digitized by UNOG Library

الذى ينص على التكاليف زائدا الاجر) : فهو يحصل على المكافأة اذا كانت تكاليف التشييد الفعلية اقل من الحد الاعلى المكفول للتكاليف ، وتوقع عليه الغرامة اذا زادت التكاليف عن ذلك الحد . ويعطي الحد الاعلى المكفول للتكاليف في حد ذاته حافزا قويا للمقاول كي يتلافى التجاوزات ؛

(ب) وينظم مشاريع الأمم المتحدة ـ نيويورك ايضا عقد من النوع الذى ينص على التكاليف زائدا الاجر : ويدفع للمقاولين الحد الاعلى المكفول للتكاليف سواء كانت التكاليف الفعلية اعلى منه او تعادله او ادنى منه . وينطبق نفس الحكم فيما يتعلق بالمقاولين العاملين مع منظمة الصحة العالمية : فالمبلغ الاجمالي للعقد يستحق الدفع بصرف النظر عما تكون عليه تكاليف التشييد الفعلية . ومثل هذه الترتيبات تشجع المقاولين على تخفيض التكاليف الفعلية من اجل زيادة مكاسبهم (او الحد من خسائرهم) ، ولكن المزايا التي قد تتحقق لا تؤول الى المنظمة ؛

(ج) وضعت منظمة العمل الدولية نظاما للغرامات والمكافآت بعد ان وقع مقاولها الرئيسي في مشاكل تتعلق بالجدول الزمني ، وتتصل بنقص العمال ، ولقي صعوبات في الحصول على لوازم معينة ، الخ . وكانت احكام هذا النظام غامضة جدا للأسف وتبين ان تطبيقه مستحيل .

١٠ ـ نص بوجه عام على الاحكام المتعلقة بالمشاكل غير المتوقعة بطريقتين هما :

(أ) ادراج حكم يتعلق بالطوارئ ضمن اثمان العقد ، باستثناء العقود من النوع الذى ينص على التكاليف زائدا الاجر ، حيث لا لزوم لذلك . وبصفة عامة حدد المبلغ المتعلق بالطوارئ بـ ١٠ في المائة من تكاليف التشييد ؛

(ب) ادراج حكم تعاقدى يتضمن بيانا بانواع الاحداث التي يمكن ان تؤدى الى وقف تنفيذ العقد مؤقتا او نهائيا دون ان يكون المقاول مسؤولا عنها . ووردت الاضرابات وحالات التباطؤ في العمل ، والاغلاق ، والاضطرابات المدنية او العسكرية ، والكوارث الطبيعية في قائمة هذه الاحداث دائما اما صراحة واما باعتبارها من حالات "القوة القاهرة" . ويتعلق الاستثناء ان الوحيد ان بعقود منظمة العمل الدولية والاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية حيث تعرف " القوة القاهرة " بانها فقط الاضرابات وحالات الاغلاق التي لا سيطرة للمقاول عليها : اما الكوارث الطبيعية والحروب ، الخ ، فمستبعدة بوضوح .

١١ ـ المطالبات الجدية او المنازعات القانونية : تعلقت معظم هذه المطالبات بدفع مبالغ اضافية :

(أ) فيما يتعلق بمشروع اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ قدم المقاول العام طلب تحكيم يتصل فيما يبدو بالزيادات الحاصلة في التكاليف بسبب التضخم ؛

(ب) فيما يتعلق بمشروع الأمم المتحدة ـ جنيف ، تقدم ٧ مقاولين بسبع مطالبات

Digitized by UNOG Library

مختلفة للحصول على مبالغ اضافية بحجة انهم تكبدوا زيادة في التكاليف او اضيروا من تأخر في المدفوعات نجم عن التأخير في تنفيذ عقودهم لاسباب لا يعتبروا مسؤولين عنها ؛

(ج) فيما يتعلق بمشروع منظمة العمل الدولية ، قدمت بعض المطالبات بشأن زيادات في التكاليف مرتبطة بالتضخم .

وثمة مطالبات ومنازعات اخرى تتعلق بما يلي : افلاس مقاول في مشروع اليونسكو ومقاول في مشروع الأمم المتحدة ـ جنيف ؛ واضراب عمال الكهرباء في مشروع نيويورك ، المرحلة ١ ، مما ادى الى زيادة في التكاليف تحملتها الأمم المتحدة ؛ ومعارضة الاتحادات المحلية لمسألة تنظيم عطاء دولي فيما يتعلق بمشروع نيويورك ، المرحلة ١ .

Digitized by UNOG Library

المرفق السادس ـ تكاليف البنود *

(المبالغ بآلاف دولارات الولايات المتحدة أو الفرنكات السويسرية)

المشروع	نيويورك، المرحلة ١	نيويورك، المرحلة ٢	نيويورك، المرحلة ٣	الأمم المتحدة ـ جنيف	برنامج الأمم المتحدة للبيئة	اللجنة الاقتصادية لافريقيا	اللجنة الاقتصادية لامريكا اللاتينية	اللجنة الاقتصادية والاجتماعية لآسيا والمحيط الهادئ	منظمة العمل الدولية	الاتحاد الدولي للمواصلات السلكية واللاسلكية	اليونسكو	منظمة الصحة العالمية
حجمه	متوسط	كبير	متوسط	كبير	صغير	متوسط	صغير	متوسط	كبير	متوسط	كبير	صغير
أول تقدير للتكاليف ووفق عليه	١٢ ٩٢٠ دولارا	١٥ ٨٧٠ دولارا	٧ ٦١٢ دولارا	١٥ ٠٠٠ دولار ٦٤ ٨٠٠ فرنك سويسرى	١ ٩٩٠ دولارا	٦ ٢٠٠ دولار	١ ٠٧٠ دولارا	٧ ٦٠٠ دولار	٢٢ ٢٦٦ دولارا ٩٦ ١٩٠ فرنكا سويسريا	٣ ٦١٠ دولارا ١٥ ٥٩٢ فرنكا سويسريا	١٩ ٧٨٤ دولارا	٢ ٢٠٨ دولارات
التكاليف الفعلية (أو آخر تقدير للتكاليف)	١٤ ٧٥٠ دولارا	٣١ ٤٧٠ دولارا	١٠ ٧٧٣ دولارا	٢٨ ٥٧١ دولارا ١٢٤ ٢٠٥ فرنكات سويسرية	١ ٨٩٥ دولارا	٧ ٥٢٤ دولارا	٩٩٦ دولارا	٨ ٥٣٣ دولارا	٥٩ ٨٤٠ دولارا ١٤٦ ٠٠٠ فرنك سويسرى	٨ ٣٨٤ دولارا ٢٦ ٨٣٠ فرنكا سويسريا	٢٤ ٦٩٣ دولارا	١ ٨٠٠ دولار
النسبة المئوية للتجاوزات	١٤٫٢ ٪	٩٨٫٣ ٪	٤١٫٥ ٪	٩١٫٦ ٪ (بالدولارات) ٩١٫٦ ٪ (بالفرنكات السويسرية)	—	٢١٫٣ ٪	—	١٢٫٢ ٪	١٦٨٫٧ ٪ (بالدولارات) ٥١٫٨ ٪ (بالفرنكات السويسرية)	١٣٢٫١ ٪ (بالدولارات) ٧٢٫١ ٪ (بالفرنكات السويسرية)	٢٤٫٨ ٪	—
الفترة بين تقديم أول تقدير للتكاليف والموافقة على آخر تقدير للتكاليف	١٣ شهرا	٣٠ شهرا	٢٩ شهرا	٣٧ شهرا	٢٦ شهرا	٧٢ شهرا	٣٦ شهرا	٦٠ شهرا	٦٠ شهرا	٦٠ شهرا	٤٨ شهرا	٤ أشهر

* تستند البيانات الى المعلومات التي قدمتها المنظمات استجابة لاستبيان وحدة التفتيش المشتركة . وهي تتعلق بجميع مشاريع التشييد الخاصة بمؤسسات منظومة الأمم المتحدة (باستثناء مبنى المنظمة العالمية للملكية الفكرية ، انظر الفقرة ٥) التي انجزت منذ عام ١٩٧٠ وبلغت تكاليفها ما يزيد على مليون دولار ، أو جارى تنفيذها في الوقت الحاضر ويتوقع ان تبلغ تكاليفها ما يزيد على ٢ مليون دولار .

Digitized by UNOG Library