

Construction Management

Lecture 5

العقود الهندسية Contracts

يعتبر العقد الهندسي الإنشائي ذو طبيعة خاصة حيث أنه يعتمد بالأساس على اعتبارات فنية. لذا من الأهمية بمكان العناية بصياغة مواصفات الأعمال الهندسية لتعطي في النهاية المشروع المطلوب على أكمل صورة مطلوبة.

ومن جهة أخرى فإن معظم المشاريع الإنشائية يتم تنفيذها بواسطة متخصصين ويطلق عليهم مقاولي البناء.

وعليه فإن مالك المشروع يقوم بعقد اتفاق مع المقاول ليتم تنفيذ المشروع طبقاً للمواصفات والرسومات المحددة وهو ما يطلق عليه **بعقد الإنشاء**، بحيث يقوم المالك بدفع مستحقات مالية للمقاول بموجب شروط العقد نظير قيام الأخير بتنفيذ أعمال المشروع وتسليمه إلى المالك في صورته المتفق عليها.

تعريف العقد : “Definition”

العقد وثيقة اتفاق مكتوبة بين طرفي التعاقد لتنفيذ مشروع هندسي معين وهما صاحب العمل (جهة التعاقد) ويرمز له عادة في العقود الهندسية بالطرف الأول، والطرف المنفذ (المقاول) ويرمز له في العقود الهندسية بالطرف الثاني، وعلى ذلك فإن العقد يوضح حقوق والتزامات كل طرف تجاه الآخر.

محتويات العقد : “Contract Documents”

- الاتفاقية (صيغة العقد) Form of agreement

- الشروط العامة والشروط الخاصة General and special conditions

- المواصفات Specifications

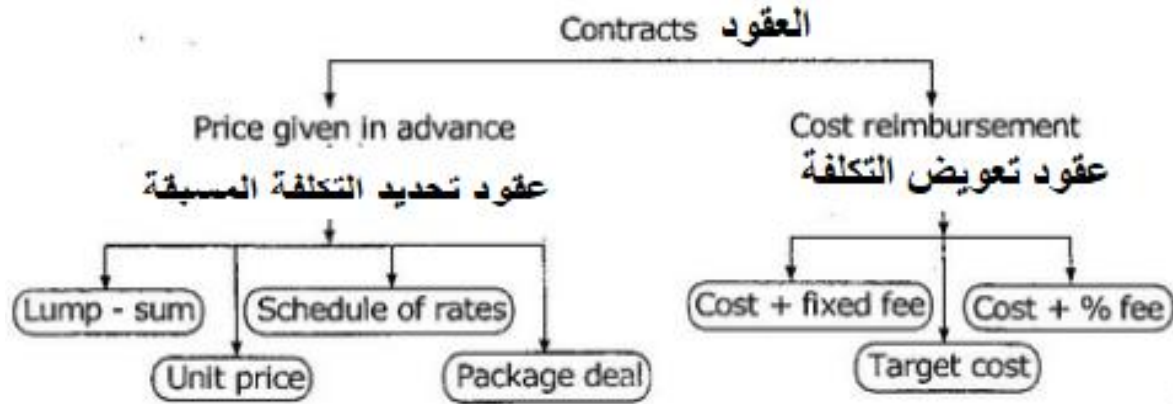
- بنود قوائم الكميات (Bill of quantities)

- الرسومات الهندسية للمشروع Drawings

- الجدول الزمني لتنفيذ المشروع Schedule

- خطابات الضمان وأية ملاحق أخرى warranty

أنواع العقود في المشاريع الهندسية



١- عقود تحديد التكلفة المسبقة Price given in advance

- * في مثل هذه العقود يتم تحديد الأسعار مسبقاً قبل عملية التنفيذ وتكون المخاطر الجزء الكبير منها واقع على المقاول وذلك بسبب تحديد السعر مسبقاً وبسبب عدم ضمان الأسعار للمواد الداخلة في عملية التنفيذ إثناء العمل بالمشروع أي تذبذب الأسعار ويستخدم هذا العقد في :-
- (١) تستخدم في المشروعات الكبيرة المحددة.
- (٢) السعر يتم تحديده قبل التنفيذ محددة الأسعار .
- (٣) هذا العقد هو أساس التعاقد.
- (٤) يستخدم في المشروعات ذات الخبرة المسبقة.

ملحوظة مهمة:-

- لسهولة التعامل مع مميزات وعيوب كل عقد من العقود يجب النظر إلى
- زمن المشروع
- التكاليف
- المخاطرة
- تذبذب الأسعار
- قبول التعديلات

سعر إجمالي (Lump Sum) (المقطوعة) 1) lump-sum

عقود الثمن الكلي أو السعر الثابت Lump Sum or fixed contracts

وفي هذه الحالة يتم الاتفاق على مبلغ ثابت يحصل عليه المقاول كاجر في مقابل ما ينجزه من أعمال التشييد. وقد يحتوي العقد على بنود تتضمن احتياطات لتعديل ثمن العقد في حالة زيادة تكلفة المواد أي العمالة، ويتم تحديد قيمة هذه التعديلات بشكل إجمالي. ويشترط لاستخدام هذا النوع من العقود ما يلي:

- التعريف والتحديد المسبق و الدقيق للمشروع محل التعاقد.
- توفر القدرة لدى المقاول للتغلب على المخاطر المالية الكبيرة، وصعوبات التمويل.
- توفر الاستقرار الإقتصادي، وثبات معدلات التضخم.
- توفر إمكانية السيطرة على التعديلات.

استخدامات عقود الثمن الكلي أو السعر الثابت:

عندما تكون مخططات المشروع مكتملة قبل بداية تنفيذ المشروع ليتمكن المقاول من حساب الكميات بدقة.

الخصائص :

- عقد يتفق فيه المالك مع المقاول على سعر إجمالي لتنفيذ العملية وبذلك تكون مخاطرة تغير الأسعار كلها على المقاول
- السعر الإجمالي للعملية محدد من بداية المشروع
- العمل محدد تماماً و لذلك يقوم المقاول بعمل حصر الكميات البنود قبل بدء التنفيذ
- لا يقوم الاستشاري بعمل B.O.Q و لكنه يضع كميات استرشادية

المميزات :

- سعر العملية محدد بدقة قبل بداية التنفيذ
- تحديد السعر من البداية يجبر المقاول على تقليل تكاليف التنفيذ
- ورغبة من المقاول في تقليل التكاليف الغير مباشر فهو يحاول تقليل زمن التنفيذ

العيوب :

- رفض المقاول لأجراء أي تعديلات تجرى على التصميم يرغبها المالك أثناء التنفيذ إلا بعد موافقة المالك على زيادة السعر المتفق عليه
- صعوبة إعداد الرسومات والمواصفات الدقيقة والتي تتطلبها عملية حصر الكميات التي يقوم بها المقاول

2) Unit-price (سعر الوحدة):

سعر الوحدة (Unit Price) سعر الوحدة مع قائمة بالكميات

كل بند خلال أي مشروع يتم تقديره من قبل المقاول باستخدام جداول الكميات Bill of Quantities.

ويعتبر هذا الأسلوب الأكثر إنتشاراً. وفيه يتم سداد أجر المقاول على أساس كمية الأعمال المنفذة من قبل المقاول لإنجاز العقد، بعد حصر هذه الأعمال وتحديد أسعارها على أساس سعر الوحدة. وفيه يتم حصر كميات الأعمال

اللازمة لإنجاز المشروع بشكل دقيق قبل التعاقد بعد حسابها من المخططات والرسومات والمواصفات، ويتم إرفاقها بجدول الأسعار الذي يبين قيمة إنجاز كل نوع من هذه الأنواع، و من ثم إجمالي قيمة الأعمال.

طريقة الدفع للمقاول:

يتم الاتفاق بين المقاول والمالك على ثمن الوحدة لكل بند من بنود المشروع.

أثناء عمليات التنفيذ يقدم المقاول مستخلصات بالبنود التي تم إنجازها لكي يقوم المالك بدفع قيمة هذه المستخلصات.

الخصائص :

- عقد يعتمد على تحديد المقاول لسعر الوحدة المنفذة من كل بند من بنود المشروع على حدة يتحمل المالك المخاطرة الناتجة عن تغير كميات البنود المنفذة بينما يتحمل المقاول المخاطرة الناتجة عن تحرك أسعار البنود أثناء التنفيذ
- يقوم الاستشاري بإعداد قائمة الكميات B.O.Q ويقوم المقاول بملء أسعار البنود
- يكون الحساب الختامي على أساس الكميات المنفذة فعلا في الموقع مضروبا في سعر الوحدة المتفق عليه

المميزات :

- لا يرفض المقاول أجراء التعديلات التي يرغبها المالك على التصميم لأنها ستضاف ككميات جديدة يحاسب عليها أيضا
- عمل الاستشاري لقائمة الكميات B.O.Q يوفر الوقت على جميع المقاولين المتنافسين لأعدادها
- توفر هذه الطريقة أساسا عادلا للمالك لاختيار المقاول الأقل سعرا حيث أن كميات بنود الأعمال محددة من قبل الاستشاري

العيوب :

- لا يمكن حساب سعر العقد الكلي للمشروع من البداية لكن حدوده معروفة

- المالك لا يكون متأكدا من القيمة الفعلية الكلية للمشروع إلا بعد الانتهاء منه.

3) Schedule of rates (معدلات التنفيذ) : سعر الوحدة بدون قائمة الكميات

حيث يتم فقط تزويد وثائق العقد بجدول أسعار للأعمال اللازم إنجازها دون حصر كميات الأعمال. ثم يتم قياس الأعمال المنفذة فعلاً وسداد أجر المقاول على أساسها. ولا يشترط في هذه الحالة حساب كميات الأعمال المطلوب إنجازها قبل التعاقد حيث أنها تكون عادة غير محددة، كما في حالة أعمال الصيانة أو إعادة التأهيل.

الخصائص :

- عقد يعتمد على تحديد المقاول لسعر الوحدة من كل بند من بنود المشروع الافتراضية
- يقوم الاستشاري بإعداد قائمة بأسماء و مواصفات البنود الافتراضية للمشروع بدون وضع كمياتها و يقوم المقاول بعد ذلك بملء أسعار البنود
- يكون الحساب الختامي على أساس الكميات المنفذة فعلا في الموقع مضروبا في سعر الوحدة المتفق عليه

المميزات :

- توفر هذه الطريقة أسلوبا جيدا في حال كون العملية غير مكتملة التصميم
- لا يرفض المقاول أجراء التعديلات التي يرغبها المالك على التصميم لأنها ستضاف ككميات جديدة يحاسب عليها أيضا
- تستخدم هذه الطريقة في حالة الرغبة في سرعة بدء التنفيذ كما في حالات الصيانة السريعة أو الترميم

العيوب :

- لا يمكن توقع سعر العقد الكلي للمشروع من البداية لأن كميات البنود غير معروفة
- أسعار البنود التي يضعها المقاول في حالة عدم معرفة الكميات المنفذة تميل إلى الارتفاع لان المخاطرة أكبر
- المخاطرة على المالك أكبر من المخاطرة على المقاول وذلك لعدم معرفة كميات البنود

عقد تسليم المفتاح : Turnkey Contracts : العقد الكامل او العقد الموحد - 4) Package deal:

وبموجب هذا العقد يقوم المقاول بإكمال كافة الأعمال بما في ذلك توريد المواد ، وربما التصميم والتنفيذ معا بمبلغ محدد ، بحيث يتم تسليم المشروع بشكل كامل ، ليتم استعماله مباشرة سواء أكان مبنى سكنياً أو مستشفى أو مصنعاً .
وفي هذه العقود يتم تسليم المقاول المشروعات كوحدة واحدة تصميمياً وتنفيذاً

المميزات :-

- (١) يسعى المقاول لتقليل التكلفة وتذليل زمن المشروع .
- (٢) يمكن الاستفادة من الخبرات مسبقة للمقاول أثناء التنفيذ .

العيوب :-

- (١) المخاطرة واقعة على المقاول في حال وجود أي تذبذب في الكميات أو الأسعار .
- (٢) يرفض المقاول طلب أي تعديلات من لذي المالك و ذلك ستزيد من التكلفة .

B) Cost reimbursement (عقود تعويض التكلفة) :

وهي عقود يتم فيها التعويض للمقاول عن التكاليف في التنفيذ مضافاً إليها هامش الربح والمخاطرة في مثل هذه العقود وتكون واقعة برمتها على المالك وذلك لعدم الرؤية والمعرفة التامة للتكلفة الكلية وبذلك تتطلب مثل هذه العقود إشراف كامل وبدقة من المالك على المالية المنصرفة . وتستخدم في :-
(١) المشروعات الكبيرة والتي من الممكن أن تكون قد نفذ لأول مرة مثل الابتكارات .
(٢) المشروعات الكبيرة و غير معلومة التكلفة مثل الترميمات والطوارئ والسرية .
(٣) لا يمكن تحديد السعر مسبقاً ولكن يمكن تحديد طريقة أخذ الأتعاب fee.

1) Cost + fixed fee (التكلفة مضافاً لها مبلغ أتعاب ثابتة) :

عقد التكلفة مضافاً إليها مبلغ مقطوعاً مقابل التعويضات :

Cost - Plus -a- Fixed - Fee :

وفي هذه الصيغة يقوم المالك بدفع التكاليف الفعلية للإنشاء مضاف إليها مبلغ مقطوع مقابل خدمات وأتعاب وأرباح المقاول ، وهذه الصيغة تتطلب وجود مواصفات دقيقة تحدد حجم الأعمال بصورة واضحة لأن المقاول سيطلب بزيادة مبلغ حجم الأعمال حالة تغييرها بصورة جوهرية ، ويكثر استعمال هذا النوع من العقود في العقود العسكرية وفي مشاريع القطاع الخاص .

الخصائص :

- عقد يعتمد على تعويض المقاول عن التكاليف (المباشرة و غير المباشرة)التي يدفعها لإتمام المشروع مضافا لها أتعابه كمبلغ يتم تحديده قبل بدء التنفيذ

المميزات :

- تعطي هذه الطريقة حافزا للمقاول لتخفيض زمن تنفيذ المشروع

العيوب :

- لا يمكن توقع سعر العقد الكلي للمشروع من البداية لأن حجم العمل غير محدد
- لا تعطي هذه الطريقة حافزا للمقاول لتخفيض تكاليف المشروع
- هناك بعض التأخير في بدء التنفيذ حتى يتم توصيف البنود و التي على أساسها يتم تحديد الأتعاب
- يرفض المقاول إجراء التعديلات التي يرغبها المالك على التصميم لأن أتعابه محددة
- المخاطرة على المالك اكبر من المخاطرة على المقاول و ذلك لعدم معرفة كميات البنود

2) Cost + % fee (التكلفة مضافا لها الأتعاب كنسبة منها) :

عقد التكلفة مضاف إليها نسبة مئوية من التكلفة :

Cost Plus -a-Percentage -of- cost :

وفي هذه الأنواع من العقود يدفع صاحب العمل للمقاول التكاليف الحقيقية لأعمال مضافاً إليها مبلغ نظير أتعابه وأرباحه ، ويحسب هذا المبلغ بنسبة مئوية من إجمالي التكلفة الحقيقية للعمل .

الخصائص :

- عقد يعتمد على تعويض المقاول عن التكاليف (المباشرة و غير المباشرة) التي يدفعها لإتمام المشروع مضافا لها أتعابه كنسبة من نفقات المشروع يتم تحديدها قبل بدء التنفيذ

المميزات :

- لا تعطي هذه الطريقة حافزا للمقاول لتخفيض تكاليف تنفيذ المشروع
- لا تعطي هذه الطريقة حافزا للمقاول لتخفيض زمن تنفيذ المشروع
- لا يرفض المقاول إجراء التعديلات التي يرغبها المالك على التصميم لأن أتعابه ستزيد العمل المنفذ
- تستخدم هذه الطريقة في حالة رغبة المالك في تنفيذ عمل بطريقة مبتكرة ليس للمقاولين خبرة تنفيذية بها

العيوب :

- لا يمكن توقع سعر العقد الكلي للمشروع من البداية لأن حجم العمل غير محدد و الأتعاب غير محدد
- المخاطرة على المالك اكبر بكثير من المخاطرة على المقاول ذلك لميل المقاول لزيادة التكاليف و بالتالي زيادة أتعابه

3) Target cost + variable fee (متغيرة التكلفة المستهدفة مضافاً لها أتعاب):

عقد التكلفة مضافاً إليها مبالغ متغيرة Cost- Plus- a variable Fee :

يدفع المالك كامل تكلفة الإنشاء إلى المقاول مضاف إليها مبالغ تحسب بواسطة علاقة رياضية ، مبنية على تكلفة المشروع ومدة تنفيذه وتصاوغ تلك العلاقة الرياضية بطريقة ترتفع معها أتعاب المقاول كلما قام بتوفير في تكاليف المشروع ، وكلما أسرع في تنفيذه بحيث يتم إكماله قبل الموعد المقرر له .

الخصائص :

- عقد يتفق فيه المالك و المقاول على تعويض المقاول عن التكاليف (المباشرة و غير المباشرة) التي يدفعها لإتمام المشروع والتي يتم تحديدها من البداية مقابل نسبة محددة من التكاليف كأتعاب للمقاول
- يتم الاتفاق على تقاسم الوفرة في التكاليف بين المالك و المقاول في حال إتمام المشروع بتكاليف أقل من المتفق عليها و بذلك تزداد الأتعاب المتفق عليها
- ويتم تقاسم الزيادة عن التكاليف بين المالك و المقاول في حال إتمام المشروع بتكاليف أكبر من المتفق عليها و بذلك تقل نسبة الأتعاب المتفق عليها

المميزات :

- تعطي هذه الطريقة حافزاً للمقاول لتخفيض تنفيذ المشروع
- تعطي هذه الطريقة حافزاً للمقاول لتخفيض زمن تنفيذ المشروع
- يمكن توقع سعر العقد الكلي للمشروع من البداية

4- عقد التكلفة مضاف إليها مبلغ مقطوع وحافز لتوفير الوقت :

Cost - Plus -an- Incentive Fee :

وتستخدم هذه الصيغة في العقود التي يعتبر فيها العامل الزمني ذا أهمية كبيرة ، وبمنح العقد للمقاول ، بالإضافة إلى كامل التكلفة والمبلغ المقطوع نظير أتعابه مبلغاً آخر مقطوعاً مقابل كل يوم يستطيع فيه المالك استعمال المنشأ قبل التاريخ المتوقع لإكمال المشروع عند توقيع العقد ، ويمكن أن ينص العقد أيضاً على غرامة للتأخير إذا تأخر المقاول في إكمال الأعمال في التاريخ المحدد لإكمالها.

5- عقد التكلفة مضاف إليها مبلغ مقطوع مع ضمان حد أعلى للتكلفة :

Guaranteed Maximum Price Contract :

يؤخذ على عقود التكلفة - مضاف إليها أتعاب المقاول - أنها لا تعطي المالك أية وسيلة يستطيع بها تحديد التكلفة الكلية للمشروع، وللتغلب على ذلك جاءت "صيغة عقد التكلفة مضاف إليها مبلغ مقطوع مع ضمان المقاول للحد الأعلى لإجمالي تكلفة المشروع " ، بحيث لا يزيد عن مبلغ محدد فإذا زادت التكلفة الإجمالية عن الحد الأعلى تحمل المقاول الزيادة بكاملها. وإن لم تبلغ التكلفة الحد الأعلى فإما أن يكون كامل الفرق من نصيب صاحب العمل ، أو أن يكون للمقاول نصيب من ذلك التوفير. ويحدد العقد وشروطه الصيغة المتفق عليها في هذه الحالة.

6 - عقد التكلفة مضاف إليها مبلغ مقطوع ونسبة من أرباح التوفير :

Cost - Plus -a- Fixed - Fee & a- Percentage of Profit :

يعطى العقد للمقاول بالإضافة إلى المبلغ نظير خدماته وأتعابه نسبة من الأرباح في حالة حدوث توفير في التكلفة الكلية التي تم تقديرها عند توقيع العقد ، وبهذه الوسيلة يكون لدى المقاول حافز قوي للاقتصاد في التكلفة أثناء التنفيذ .

عقود أخرى

(أ) عقود التضامن

في هذا النوع من العقود يتم تنفيذ المشروع بين أكثر من مقاول رئيس وذلك بموافقة المالك. ويحصل ذلك بتضامن المقاولين بعضهم البعض لإنجاز بنود المشروع المختلفة حيث يتم فض التضامن قبيل الانتهاء من المشروع وبموافقة مالك المشروع. ويفضل استخدام هذا النوع من العقود في المشاريع الكبيرة والمعقدة بحيث تتحد الإمكانيات المالية والفنية والبشرية والإدارية من عدة مقاولين. وعادة ما يحدد عقد التضامن الأمور الأساسية المتعلقة بالمشروع من حيث مسؤوليات ومهام كل طرف في العقد وذلك لضمان سير تنفيذ المشروع على الوجه الأمثل.

يعتبر مقاولو الباطن لهم الدور الأساسي والفاعل في نجاح المشاريع الهندسية. .
قد يوظف من ٢٠ إلى ٣٠ مقاول بالباطن، وفي بعض الأحيان يصل العدد إلى أكثر من ذلك وبخاصة في المشاريع الكبيرة والمعقدة. ويمكن القول، أن مقاولي الباطن لهم الدور الفاعل في إحضار ووضع المهارات والخبرات التي يفتقدها المقاول الرئيس أثناء تنفيذ المشروع. وعموماً، يقوم المقاول بالباطن بتنفيذ الأعمال التخصصية و خاصة الأعمال الداخلية لبنود الأعمال في المشاريع الإنشائية وتحت الإشراف الفني من المقاول الرئيس وذلك لضمان كفاءة العمل وأهداف المشروع. ومن جهة أخرى، فإن معظم الأعمال الإنشائية التخصصية تنفذ بواسطة مقاولين بالباطن، وعلى ذلك يتم التعاقد بين المقاول الرئيس للمشروع ومقاولين بالباطن بحيث تحدد مسؤولية الأطراف المشاركة في المشروع. وتجدر الإشارة بأن المسؤولية الكلية لتنفيذ بنود أعمال المشروع تقع أساساً على عاتق المقاول الرئيس

وحيث إن المقاول الرئيس هو الطرف الوحيد المتعاقد مع المالك، فهو بالتالي المسؤول الوحيد لتنفيذ المشروع في الزمن المحدد، والكفاءة المطلوبة. ومن جهة أخرى فإن مقاولي الباطن معزولين تماماً من ناحية المسؤولية تجاه المالك (ليس لديهم التزام إبرام عقد مع المالك).

الشروط الرئيسية لشرعية العقد الهندسي :

لكي يكون العقد الهندسي ذا قيمة فلا بد أن يكون متمشياً مع القانون المحلي والدولي ، وإلا فإنه يصبح عديم المعنى ، ولا يمكن تنفيذه ، أو اعتماده كحكم أو دليل في المرافعات القضائية ، وحتى يصبح العقد مقبولاً من الناحية القانونية فلا بد ان يحتوى على البنود الأساسية التالية :

1- أن يكون هناك عرض (Offer) من أحد الأطراف (المقاول) ، وقبول (Acceptance) لذلك العرض من الطرف الآخر (صاحب العمل) .

2- أن يكون هناك اتفاقية واقعية يتم التوصل اليها بين الطرفين بطريق الرضا والتقدير .

3- يجب أن يكون العقد الهندسي غير مخالف للقوانين .

4 - يجب أن يكون الطرفان ، أو الأطراف المعنية ذوي ذمة قانونية يجيز لها القانون إبرام مثل تلك الاتفاقية ، فلا يعتبر العقد قانونياً في حالة كون أحد الأطراف فيه مختلاً عقلياً ، أو ممن أعلن إفلاسهم أو الحجز عليهم

- 5- يجب أن تكون صيغة العقد الهندسي متمشياً مع النظم والقوانين واللوائح .
وفي حالة عدم توفر أي من الشروط أعلاه في أية اتفاقية يكون العقد باطلاً ،

أسباب انتهاء العقود الهندسية :

يحق للأطراف المشتركة في أي عقد إنهاء مفعوله في أي وقت خلال مدة سريانه، إذا اتفقت تلك الأطراف على الإنهاء وشروطه ، كما أن هناك حالات أخرى يعتبر معها العقد منتهياً ، أو لاغياً بصورة تلقائية مثل وفاة المفاوض ، أو إعلان إفلاس أحد الطرفين رسمياً ، وكذلك عند وفاء كل طرف من الأطراف بالتزاماته بموجب العقد .

1- انتهاء العقد باكتمال الأعمال :

يتم إنهاء العقد عادة بصورة تلقائية في اللحظة التي يتم فيها وفاء كل طرف من أطراف العقد بالتزاماته كاملة

2- انتهاء العقد بالاتفاق :

يمكن للأطراف الموقعة على عقد هندسي أن تتفق على إنهاء ذلك العقد في أي وقت أثناء مدة سريان مفعوله ، وقد تكون اتفاقية إنهاء العقد مبنية على التنازل المتبادل ، أي أن تتنازل أطراف العقد عن حقوقها وواجباتها بموجب العقد بصورة متبادلة وفي وقت محدد .

3- إنهاء العقد بالنقض :

عندما يرفض ، أو يفشل أحد الأطراف في عقد ما في الوفاء بالتزاماته بموجب العقد ، أو عندما تؤدي تصرفات أحد الأطراف إلى استحالة تنفيذ العقد ، فإنه يحق للطرف الآخر إنهاء العقد بناءً على مبدأ النقض ، ويكون عندئذ الطرف الفاشل أو المقصر ملزماً بدفع تعويضات للطرف ، أو الأطراف الأخرى ، مقابل ما تعرضت له تلك الأطراف من أضرار ، ويمكن تصفية الأمور المالية بعد إنهاء العقد بالنقض ، إما بالاتفاق المباشر بين الأطراف المعنية أو بالتحكيم .

4- إنهاء العقد لاستحالة التنفيذ ذ :

يمكن إنهاء العقد بسبب استحالة التنفيذ ، وذلك عندما يتبين بعد توقيع العقد أن امراً ما لم يكن قائماً قبل توقيع العقد قد جعل من التنفيذ أمراً مستحيلاً ، مثل : اكتشاف أن حالة التربة في موقع مشروع لا تتحمل بناء السد المراد إنشاؤه خلافاً للتقارير الأولية التي بني عليها طرح المناقصة وتوقيع العقد .

أ- عندما يصبح التنفيذ مستحيلاً ؛ بسبب الأنظمة والقوانين المحلية (منع التحويل من المصرف المركزي للشركات الأجنبية مثلاً) .

ب- مرض ، أو وفاة أطراف عقد

ج- عندما يتم تدمير أو إتلاف الوسائل التي كان من المقرر استخدامها لتنفيذ العقد .

5- : إنهاء العقد بفعل القوة القاهرة :

القوة القاهرة هي قوة حدث غير عادية مثل الحرب (معلنة أو غير معلنة) ، وقيام ثورة ، أو تغيير في نظام الحكم يجعل من المستحيل الاستمرار في تنفيذ العقد . ولا بد أن يحتوي العقد على تعريف واضح للقوة القاهرة نظراً للأهمية البالغة لمثل هذا التعريف ، وما قد يترتب عليه من ملاسبات قانونية ومالية في المستقبل