

Construction Management

Lecture 3

Tendering Process

المنافسات و العطاءات

يمكن تعريف المناقصة على أنها: محاولة الحصول على أفضل العروض مقدمة من مقاولين لتنفيذ مشروع إنشائي ما في صورة عطاءات.

Tender:- العطاء

Is an offer made by the contractor to the owner construct the project at a stated price according to contract documents.

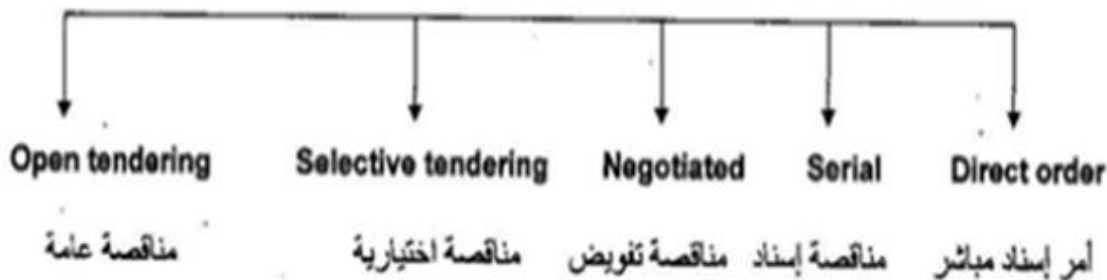
• هو عرض مقدم من المقاول للمالك يطلب فيه تنفيذ العمل عند سعر معين طبقاً لمستندات العطاء .

Tendering process :-

It is the process through which the owner select the contractor and in some Cases the price .

هي عبارة عن المرحلة الثالثة من الـ project life cycle والتي التي بطريقة اختيار المالك للمقاول المنفذ وفي بعض الاحيان يحدد سعر المشروع .

Method of contractor selection



1- Open tendering: - (Open Tendering) المناقصات المفتوحة أو العامة

هي عبارة عن مناقصة عامة (مفتوحة) وتكون مفتوحة لكل المقاولين والذين تنطبق عليهم الشروط وغالبا ما تحدث في الأعمال الحكومية ويتم الإعلان فيها عن طريق الجرائد وأيضا تحدث للمشروعات قليلة الأهمية.

- أساس الاختيار فيها يكون على أساس أقل سعر دون التطرق لاي أمر آخر .

المميزات : - Advantages

- ١- تأكيد المنافسة.
 - ٢- إتاحة الفرصة لجميع المقاولين للعمل
 - ٣- منع المحاباة (اختيار مقاول بعينة)
 - ٤- منع وجود اتفاقات بين المقاولين نظرا لكبر العدد
 - ٥- السعر مناسب جدا نظرا لأنه أقل سعر.
- Give opportunity to unknown contractors .
Allow no favoritism.
No rings.

العيوب: - disadvantages

- ١- قائمة المقاولين كبيرة وبالتالي يكون الاختيار صعب.
 - ٢- أقل سعر ليس هو أقل سعر مسئول .
 - ٣- لا يقبل المقاولين الكبار على الدخول في مثل هذا النوع من المناقصات .
 - ٤- الجهات الحكومية تضطر إلى أن تقبل أقل سعر منعا للمسائلة .
 - ٥- إذا كان السعر أقل من السعر الطبيعي للمشروع فيدفع المقاول إلى تقليل الجودة .
 - ٦- إمكانية تعثر المقاول الفائز وذلك لقلة الخبرة وذلك يعرضه للفشل وترك المشروع وطرح المناقصة مرة أخرى
- Long list of contractors

2-Selective tender :-

المناقصات المحدودة (Selective Tendering)

هو عمل قائمة بالمقاولين ذات الكفاءة العالية وذلك لضمان اعلى كفاءة في التنفيذ لتقليل الوقت الإلزام لتقييم وتقليل المشاكل ويتم اختيار المقاولين أو الشركات بناءا على حجم الأعمال وسنوات الخبرة ونوع المشروعات .
وتستخدم مع المشروعات المهمة ومع الهيئات التي تطرح مشروعات بكثرة .

المميزات :- Advantages

- ١- ضمان جودة تنفيذ المشروعات .
 - ٢- التقليل من حجم المخاطر أثناء التنفيذ .
 - ٣- اختيار أقل سعر مع ضمان الجودة .
 - ٤- تمكين المقاول من تحقيق ربح مرغوب .
 - ٥- سهولة ترسيه العطاء على المقاول الأقل سعر .
- Reduction of failure risk
Lowest tender can be accepted
Enable contractors to obtain adequate level of profit .

العيوب :- Disadvantages

- ١- اختيار مقاول بعينه
 - ٢- تكوين حلقات بين المقاولين Rings وتعليه السعر .
 - ٣- السعر أعلى من المناقصة المفتوحة
 - ٤- تقليل الفرص أمام المقاولين الجدد وذلك لاختيار مقاولين بعينهم .
 - ٥- بعض المقاولين الكبار يقومون بملأ الأوراق بأسعار عالية دون رجوع الأوراق فازغة لضمان بقاء التعامل مع المالك .
- Favoritism
High prices
Contractor may submit higher prices rather than return the documents
Unpriced .

3-Negotiate tender :- المناقصات التفاوضية

يتم الدعوة إلى المناقصة من خلال إرسال خطابات إلى عدد من المقاولين يثق بهم المالك والعدد يكون من ٣ - ٥
ويستخدم هذا النوع من المناقصات في حالة الأعمال والتي تحتاج إلى سرعة في التنفيذ والمشروعات غير مكتملة
التصميم .

المميزات :- Advantages

١ - السرعة في بدء التنفيذ

Contractor early start

٢ - المقاول يكون قادر على تنفيذ المشروع في وقت محدد

Contractor capable to complete work in restricted time .

٣ - إمكانية المقاول إعطاء خبراته للمصمم أثناء التصميم .

Contractor give advice to consultant during design .

٤ - لدى المقاولين الخبرات الكافية لانجاز هذا العمل .

Contractor has special technical or management skills .

العيوب : Disadvantages :-

١- السعر اعلى قليلا .

Forming rings

٢- إمكانية تكون حلقات

Favoritism

٣- إمكانية اختيار مقاول بعينه

4 – Serial tender : - (Serial Tendering) المناقصات المتعددة

يتم العمل بمثل هذا النوع من المناقصات في حالة المشروعات والتي تنفذ على مراحل مثال الاتفاق ويتم فيها الاتفاق مع المقاول على مرحلة واحدة من مراحل المشروع وعند النجاح بها يتم ترشيحه للمراحل القادمة من المشروع ويتم الإسناد لمقاول واحد مباشرة وتستخدم في المشروعات الكبيرة والتي يفضل بها الاستعانة بنفس الطاقم للعمل للاستفادة من خبراته .

المميزات :- Advantages

- ١- كفاءة المقاول تزيد في المرحلة التالية نتيجة تكرار العمل .
 - ٢- تكوين صداقات بين المالك والمقاول
 - ٣- التقليل من زمن تنفيذ المشروع
 - ٤- طاقم العمل المختار يكون على كفاءة عالية
- Better relationship
Reduce project time
Work force become more efficient

العيوب : Disadvantages

- ١- تقليل الفرص أمام المقاولين .
- ٢- يعتمد على تعاون المالك مع المقاول بمعنى استفادة المالك من المقاول في المراحل الأولى ثم اللجوء إلى مقاول آخر أقل سعرا نظرا لأن المالك اكتسب الخبرة .

5- Direct order : - أمر الإسناد المباشر

- تتم الدعوة للعمل بطلب المالك .
يستخدم في المشروعات السرية والتي لا يمكن تعريفها لأكثر من طاقم وأيضا المشروعات التي ينفرد بخبرة تنفيذها مقاول واحد .

المميزات :- Advantages

- ١- سرعة التنفيذ بأقل وقت ممكن .

العيوب : Disadvantages :-

- ١- السعر عالي جدا .
- ٢- إمكانية تعثر المقاول الفائز لعدم وجود منافس .