

الفصل الثالث : شركة البناء

L'entreprise de construction

مقدمة:

غالبا ما يتم تأسيس شركات البناء لغرض الاستثمار و خلق مصدر للمال و الثروة و يكون لديها نظام أساسي، و تعمل في مجال أو نشاط معين(أي غرض تأسيسها) و الأهم ان تكون الأهداف الرئيسية للشركة واضحة حيث أنها تحدد إطار عمل الشركة خارجيا (مع العملاء والموردين) و داخليا (مع الموظفين).

1- تعريف شركة البناء:

بصفة عامة الشركة هي اجتماع لمجموعة من الأشخاص (العمال) والوسائل المادية من أجل تحقيق الأهداف المحددة.

اما شركة البناء فهي شركة مقاولات تختص بأعمال البناء و التشييد و التشطيب حسب الطلب من خلال عمال بناء و مهندسين معماريين و مدنيين و مهندسي إدارة و متابعة و الصيانة و مجالات أخرى. و هي تعتمد على التنظيم و تنفيذ مشاريع مختلفة، و قد تكون مؤسسة كبيرة أو شركة صغيرة.

2- شركاء شركة البناء

أ- الشركاء الملزمون

▪ صاحب المشروع Le maitre d'ouvrage

هو العميل أو الزبون ، الخاص أو العام ، الذي يتم تنفيذ الأعمال نيابة عنه (المباني ، الطرق). غالبا ما يكون ليس مختصا في مجال البناء ، يمكنه تفويض مهاراته إلى مالك مشروع مفوض أو استخدام مساعد إدارة مشروع. تحدد السلطة المتعاقدة برنامجا عمليا و غلafa ماليا للميزانية.

▪ فريق مدير المشروع L'équipe de maitre d'oeuvre

و هو عبارة عن فريق متكامل يتكون من:

1- المهندس المعماري (المصمم او المصممين للمشروع): وهو مكلف من قبل صاحب المشروع من أجل تصميم العمل، وفقا للبرنامج الوظيفي ، مع احترام الميزانية. و يقدم حلولاً معمارية و تقنية، يتم إضفاء الطابع الرسمي عليها من خلال المخططات. كما أنه يرافق العميل (صاحب المشروع) طوال فترة إنجاز العمل.

2- مكاتب الدراسات التقنية: وهم مسؤولون عن دراسة ابعاد الهياكل و المعدات التقنية، علما ان مهاراتهم تسمح لهم كذلك بالمشاركة في التصميم.

3- خبير البناء الاقتصادي: دوره تشفير و وصف العمل الذي صممه المهندس المعماري. وهو فني متعدد الاستخدامات، يقوم بتقييم التكلفة المقدرة، و يكتب الأوصاف التي تكمل و تحدد المخططات.

ملاحظة: بعض شركات البناء لديها مكتب تصميم داخل هيكلها الوظيفي.

▪ منسق السلامة و الحماية الصحية Le coordonnateur SPS

يتم تعيينه من قبل السلطة المتعاقدة، و تنظم من وجهة نظر السلامة كل الأنشطة المتزامنة أو المتتالية لشركة البناء في موقع البناء.

SPS: (Sécurité et protection de la santé)

▪ مكتب المراقبة Le bureau de contrôle

الذي يقوم بضمان الوقاية من المخاطر المتعلقة بسلامة الهيكل و الأشخاص، من بداية التصميم إلى نهاية المشروع:

✓ صلابة الهياكل: الأسس ، الإطار الحامل

✓ السلامة الشخصية: الحريق والكهرباء والمصاعد

▪ منسق متابعة مختلف الاعمال Le coordinateur des travaux

وهو المسؤول الأول على السير الجيد للعمل واحترام المواعيد النهائية: أي جدولة و تخطيط العمل. وهو ينظم العلاقات بين جميع الشركاء في المشروع.

ب- الشركاء المساعدون

- البنك: تستخدمها الشركة لتوفير الائتمان المالي، و غالبا يكون ذلك في بداية العمل.
 - الموردون: وهم المؤسسات التي تقوم بتزويد شركة البناء بالمواد أو المعدات (سواء بيع أو تأجير).
 - المتعاقد الخارجى (او المتعاقد من الباطن): حيث تلجأ له شركة البناء عندما لا يكون لديها مهارات معينة داخلية ضرورية لتحقيق العمل او لضيق الوقت او لنقص التكلفة.
 - المحاسب: هو يقوم بوضع الحسابات السنوية للشركة. كما يمكنه أيضا تقديم المشورة بشأن قانون الضرائب ، أو وضع قسائم الأجور (مهمة للحرفيين). وهو مستشار دائم لصاحب الشركة.
 - المؤمن : و هو شركة التأمين التي تعتبر شريك أساسي لتأمين شركة البناء تجاه مسؤوليتها المدنية المهنية. كما يجوز لشركة التأمين أيضا تقديم المساعدة القانونية.
- ملاحظة: تعمل الدولة والسلطات المحلية كشركاء داعمين وملزمين على حد سواء:

✓ كشركاء ملزمون: مثل مالك المشروع ، و اللوائح التشريعية.

✓ كشركاء داعمون: البنية التحتية والمنح.

3- تصنيف شركات البناء

تقسم شركات البناء حسب نوع الاشغال التي تنجزها من مراحل انجاز المشروع (Corps d'état) حيث أنه عندما يتم تأسيس الشركة، يتم تحديد مجال نشاطها مسبقا (غرض التأسيس). و هي تصنف حسب الجدول التالي:

نوع الأشغال (Corps d'état)		
التسوية اساسات خاصة البناء الخرسانة المسلحة اطر الاسقف الخشبية و الحديدية	الهيكل	الأشغال الكبرى
التغطية التغليف الكتامة	أشغال حماية المبنى	الأشغال (صنف أول) المتوسطة
أشغال الخشب الخارجية أشغال الخشب الداخلية الجدران الفاصلة و العوازل تكسية الجدران و الارضيات الطلاء أقفال و مقابض الأبواب الواجهات	حصة الهندسة	الأشغال (صنف ثاني) المتوسطة
التيار الكهربائي القوي و الضعيف أشغال الترصيص التدفئة و التكييف المساعد الطرق و مختلف الشبكات VRD	حصة الأشغال التقنية و التهيئة	

4- مصدر نشاط شركة البناء

خلال نشاطها تعتمد شركة البناء على مصدرين للحصول على المشاريع، هما:

✓ **المصدر الخاص:** في هذه الحالة تقوم شركة البناء بتنفيذ مشاريع مملوكة لأفراد أو شركات خاصة مثل المشاريع السكنية أو المرافق، وعادة ما تخصص شركات البناء الصغيرة في هذا النوع من النشاطات. كما يمكن لهذه المشاريع ان تكون ملك للشركة نفسها على شكل استثمار حيث تتكفل بالدراسة و الإنجاز لصالحها الخاص.

✓ **المصدر الحكومي:** في هذه الحالة تقوم السلطة العليا بتكليف شركة المقاولات بتنفيذ مشاريع البنية التحتية، مثل: الجسور والأنفاق و تخطيط المدن السكنية، ونظراً لارتفاع تكاليف مشروعات البنية التحتية، غالباً ما تسيطر شركات المقاولات الكبيرة على هذا النوع.

5- مراحل حصول شركة البناء على المشاريع

يمر حصول شركة البناء على المشاريع بعدد من الخطوات الواجب اتباعها، والتي تضمن تكافؤ الفرص بين شركات البناء المتقدمة، و في الوقت نفسه تضمن لمالك المشروع الحصول على أفضل جودة في التنفيذ و بأحسن سعر:

✓ **المرحلة الأولى:** في البداية تقوم الجهة المالكة للمشروع بتحديد كافة المواصفات الخاصة به، و تقوم بطباعة هذه المواصفات في دفتر الشروط الخاص بالمشروع، ثم تقوم بالإعلان عن طرح مناقصة لتنفيذ هذا المشروع.

✓ **المرحلة الثانية:** تقوم شركات البناء الراغبة في تنفيذ هذا المشروع بشراء دفتر الشروط الخاص بالمشروع، و العمل على دراسة كافة التفاصيل الخاصة به، و ذلك لتجهيز العرض المالي الخاص بالشركة و الذي يتضمن تفاصيل، مثل: السعر وموعد التسليم النهائي وغيرها من التفاصيل الأخرى.

✓ **المرحلة الثالثة:** عند انقضاء الفترة المحددة لتسليم عروض شركات البناء الراغبة في تنفيذ هذا المشروع، يتم دراسة هذه العروض لاختيار أفضلها.

✓ **المرحلة الرابعة:** بعد الانتهاء من دراسة العروض، يتم إسناد المشروع إلى الشركة صاحبة العرض الأفضل من وجهة نظر مالك المشروع.

✓ **المرحلة الخامسة:** يتم توقيع عقد اتفاق بين الطرفين، والذي ينص على دفع مالك المشروع مبلغ محدد مقابل قيام شركة المقاولات بتسليم المشروع في الوقت المحدد، ووفقاً للمواصفات المحددة سابقاً.

6- معايير نجاح شركة البناء

يوجد عدد من العوامل الواجب اتباعها من قبل شركة البناء، و ذلك لنجاح الشركة في عملها وضمان مصداقيتها و استمراريتها في الميدان، ومن أمثلة ذلك:

- **الالتزام بمواعيد التسليم:** و هو من أهم العوامل التي يجب على شركة البناء الالتزام بها من حيث وضع جدول زمني دقيق لتنفيذ المشروع وتسليمه في الأجل المتفق عليها.
- **توفير رأس مال احتياطي:** يجب توفير رصيد احتياطي لمواجهة أي ظروف طارئة قد تمر على الشركة خلال فترة انجاز المشاريع.
- **توفير الاختصاصيين في مجال البناء:** يجب على الشركة توفير عدد مناسب من المهندسين الاستشاريين، و بما يتناسب مع عدد و حجم المشاريع التي تقوم بتنفيذها (مدنيين، معماريين، ري، كهرباء، بناء.....).