



ويبو

A/41/13

الأصل : بالفرنسية

التاريخ : ٢٠٠٥/٨/٢٤

المنظمة العالمية للملكية الفكرية

جنيف

جمعيات الدول الأعضاء في الويبو

سلسلة الاجتماعات الحادية والأربعون

جنيف، من ٢٦ سبتمبر/أيلول إلى ٥ أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٥

مراجعة الحسابات المتعلقة بالمبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاد الجوية
وتحديثه وتوسيعه من إعداد مراجع الحسابات الخارجي

وثيقة من إعداد الأمانة

١ - تنص المادة ١١(١٠) من اتفاقية إنشاء المنظمة العالمية للملكية الفكرية (الويبو) على أن تتم مراجعة الحسابات وفقاً لما تنص عليه اللائحة المالية من قبل دولة عضو أو أكثر أو من قبل مراقبي حسابات من الخارج تعيّنهم الجمعية العامة بعد أخذ موافقتهم. وهذه الصلاحيات نفسها مخولة لجمعيات اتحادات باريس وبرن ومدريد ولاهاي ونيس ولشبونة ولوكارنو والتصنيف الدولي للبراءات ومعاهدة التعاون بشأن البراءات وفيينا.

٢ - وبناء على ما سبق، قدّم مراجع الحسابات الخارجي المعيّن للجمعية العامة للويبو وللاتحادات التي تديرها الويبو تقارير منتظمة لمراجعة الحسابات أو تقارير مطلوبة بشأن حسابات الويبو والاتحادات التي تديرها الويبو وحسابات مشروعات المساعدة التقنية التي تنفذها الويبو.

٣ - وفي ٢٠ أبريل/نيسان ٢٠٠٥، تسلّمت الأمانة من مراجع الحسابات الخارجي تقريراً يحمل العنوان "مراجعة الحسابات النهائية لأعمال تجديد المبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاد الجوية وتحديثه وتوسيعه".

٤ - وقد أرفق ذلك التقرير بهذه الوثيقة.

٥ - وأرسل التقرير الأصلي إلى جميع الدول الأعضاء في الويبو برسالة معممة رقمها C.N. 2522/WIPO-11 في ٢٥ أبريل/نيسان ٢٠٠٥ وأُتيح أيضا خلال الدورة الثامنة للجنة البرنامج والميزانية التي انعقدت في الفترة من ٢٧ إلى ٢٩ أبريل/نيسان ٢٠٠٥ بالمقر الرئيسي للويبو.

٦ - إن جمعيات الدول الأعضاء في الويبو والاتحادات التي تديرها الويبو مدعوة إلى أن تحيط علماً بمضمون هذه الوثيقة ومرفقها وأن تقدم تعليقاتها حسب الحال.

[يلي ذلك المرفق]

المرفق

المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات

إلى السيد المدير العام
للمنظمة العالمية
للملكية الفكرية

جنيف

١٨ أبريل/نيسان ٢٠٠٥

مراجعة الحسابات النهائية لأعمال تجديد المبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاد الجوية وتحديثه
وتوسيعه

السيد المدير العام المحترم، وبعد،

بعد المحادثات التي أجريناها مؤخراً مع زملائكم، يسعدني أن أوجه إليكم طيّه نسختين عن تقرير
مراجعة الحسابات النهائية لأعمال تجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتوسيعه، المؤرخ في الأول
من نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٤.

وقد تم إدراج تعليقاتكم المؤرخة في ٣٠ مارس/آذار ٢٠٠٥ في هذا التقرير، حسب الأصول.

وتقبلوا مني، السيد المدير العام، أسمى عبارات التقدير.

[توقيع] كورت غروتر
مدير المكتب الفدرالي السويسري
لمراجعة الحسابات
(مراجع الحسابات)

المرفقات: نسختان عن التقرير

المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات

المنظمة العالمية للملكية الفكرية

جنيف

مراجعة الحسابات النهائية
لأعمال تجديد
المبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاد الجوية
وتحديثه وتوسيعه

تقرير مراجع الحسابات الخارجي

إلى الجمعية العامة

برن، ١ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٤

مقدمة

مهام مراجع الحسابات

- ١ - قرّرت الجمعية العامة للمنظمة العالمية للملكية الفكرية (الويبو) وجمعيات اتحادات باريس وبرن ومدريد ولاهاي ونيس ولشبونة ولوكارنو والتصنيف الدولي للبراءات ومعاهدة التعاون بشأن البراءات وفيينا، خلال سلسلة الاجتماعات التاسعة والثلاثين التي انعقدت في جنيف من ٢٢ سبتمبر/أيلول إلى ١ أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣، تجديد ولاية الحكومة السويسرية إلى غاية سنة ٢٠٠٧ كمراجع لحسابات الويبو والاتحادات التي تديرها الويبو وحسابات مشروعات المساعدة التقنية التي تنفذها المنظمة (الفقرة ١٩٦ من الوثيقة A/39/15).
- ٢ - وقد أسندت إليّ حكومة الكونفدرالية السويسرية، بصفتي مدير المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات، مهمة مراجعة حسابات الويبو وحسابات الاتحادات المذكورة أعلاه. وكلفت بدوري نخبة من الزملاء المؤهلين من المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات بالعمل في مقر المكتب الدولي في جنيف على مراجعة الحسابات المفصلة لأعمال تجديد المبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاء الجوية (مبنى الأرصاد السابق) وتحديثه وتوسيعه. وقد أجريت تلك الدراسة في الفترة من ١٠ مايو/أيار إلى ١٠ يونيو/حزيران ٢٠٠٤.
- ٣ - وتخضع مهمتي لأحكام المادة ٦-٢ من نظام الويبو المالي وهي محدّدة في اختصاصات مراجع الحسابات المرفقة بذلك النظام.

موضوع مراجعة الحسابات

- ٤ - خضعت إجراءات شراء المبنى ومرسى المناقصة المتعلقة بأعمال تحويل مبنى الأرصاد السابق للدراسة والفحص في إطار المراجعة المرحلية لحسابات الفترة ٢٠٠٠-٢٠٠١. وتغطي الصيغة الحالية النهائية للحسابات المفصلة لأعمال ذلك المبنى العناصر التالية:
 - تنظيم المشروع
 - ومراقبة تكاليف المشروع
 - وإدارة المشروع العامة
 - وحسابات المشروع وإدارته المالية

المعلومات والوثائق

- ٥ - أودّ أن أعرب عن تقديري لجميع موظفي المكتب الدولي الذين تعاملنا معهم والذين لم يدّخروا جهداً في تزويدنا بالمعلومات والوثائق اللازمة لتنفيذ مهمتنا. وأجرى زملائي، أثناء إنجاز هذه الدراسة، عدة مباحثات مع السيد فيليب بتي، نائب المدير العام ورئيس لجنة العقود والبناء، ومع السيد فيليب ففاتييه، مدير شعبة المالية والسيد مولير، المراقب، والسيد إستوبي من قسم المشتريات والعقود والسيد تانياني، مدير شعبة المباني، ومعاونيه المباشرين وهم السيد غاتشيك والسيد ستيتيه والسيد سامبوك.

٦ - ووفقاً للبند ٩ من الاختصاصات الإضافية لمراجعة الحسابات الخارجية، وجّه المدير العام إليّ تعليقاته في رسالة مؤرخة في ٣٠ مارس/آذار ٢٠٠٥، وقد تمّ إدراجها في هذا التقرير، حسب الأصول.

المراجعة ونتائجها

مقدمة

٧ - في سنة ١٩٩٢، أجازت لجنة التنسيق للمدير العام آنذاك أن يشرع في مفاوضات من أجل اقتناء مبنى المنظمة العالمية للأرصاد الجوية. وهناك مذكرة مؤرخة في ٢٣ مايو/أيار ١٩٩٣ تحتوي على شروط الصفقة التي وافقت عليها الهيئات الرئاسية للويبو في سلسلة الاجتماعات الرابعة والعشرين التي انعقدت في جنيف من ٢٠ إلى ٢٩ سبتمبر/أيلول ١٩٩٣، بمبلغ قدره ٣٤,٣ مليون فرنك سويسري. فافتنت الويبو بذلك حقوق المساحة الأرضية و المباني والتجهيزات القائمة على القطعة الأرضية رقم ٤١٨٢ والواقعة في حيّ بتي-ساكونيه. وكان لتلك القطعة الأرضية ما يميّزها إذ تقع في نفس المكان الذي تقع فيه مباني برج الويبو والبربي ١ والبربي ٢. وتم تمويل الصفقة بنسبة ١٠٠٪ من صندوق الويبو الاحتياطي الخاص.

تنظيم المشروع

٨ - واستُهلّت في نهاية سنة ١٩٩٧ الدراسات الأولية المتعلقة بتجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتوسيعه. وأسندت مهمة إدارة المشروع لثلاث فرق مختلفة تعاقبت على أداء تلك المهمة داخل أمانة الويبو. ويعمل ممثلو تلك الفرق أساساً في شعبة المباني وفي قسم المشتريات والعقود، بالإضافة إلى مكتب المراقب. وتولت شعبة المالية مسؤولية تحمل النفقات وفقاً لنظام الويبو المالي. واعتباراً من سنة ٢٠٠٠، أصبح مدير شعبة المباني، السيد تانياني، مسؤولاً عن هذا المشروع. وكان مصحوباً في تلك المهمة بالسيد غاتشيك، مساعد مدير شعبة المباني. واعتباراً من سنة ٢٠٠٣، التحق بهما السيد سنتيه الذي تولى الجوانب المالية.

٩ - وفي ١٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٠، وهو تاريخ التوقيع على العقد مع المقاول العام، تم اختيار مدير شعبة المباني للإشراف على إدارة الأعمال بالمعنى المحدد في المادة ٣٣ من المعيار SIA 118 للجمعية السويسرية للمهندسين المدنيين والمعماريين (SIA). وتلك الإدارة، التي "تمثل مدير المشروع في علاقاته مع المقاول"^(١)، تعمل أساساً على "مراقبة الحسابات وفحص البناء"^(٢) وعلى "استلامه"^(٣). وكان المقاول العام مسؤولاً على إدارة تنفيذ الأعمال. أما الإدارة المعمارية فأسندت إلى فريق من الوكلاء.

١٠ - ونظراً إلى التغييرات العديدة في البنية الإدارية للمشروع، سواء تعلق الأمر بمسؤولي الويبو أو مختلف فرق الوكلاء الذين تعاقبوا على المشروع، فإن جمع المعلومات المتعلقة بهذه الدراسة أصبح أصعب. ولم يتسنّ لنا تكوين نظرة موحدة وشاملة لسير المشروع منذ بدايته إلا بعد

(١) المادة ٣٣-٢ من المعيار SIA 118.

(٢) المادة ٣٤-١ من المعيار SIA 118.

(٣) المادة ٤-٤-٤ من المعيار SIA 102.

الانتهاء من تحصيل المعلومات من عدة أشخاص في إدارات مختلفة داخل الويبو، وبعد تحليلها تحليلًا معمقًا والتحقق منها. ويعطي الجدول في المرفق ١ من هذا التقرير صورة بيانية لنتائج تلك الدراسة (تقييم المقايسة العامة والميزانية ومرسى المناقصات).

التوصية رقم ١: في حال تغيير البنية الإدارية للمشروع، ينبغي الحرص على نقل المعلومات والبيانات إلى المسؤولين الجدد. وينبغي حفظ الوثائق المتعلقة بالمشروع بطريقة فعالة حتى يتيسر الرجوع إليها لا سيما من قبل هيئة إدارة المشروع. وينبغي أن يكون تعريف المهمات الواجب أدائها موثقًا حسب الأصول وينبغي تحسين التنسيق فيما بين مختلف الإدارات في الويبو.

مراقبة تكاليف المشروع

التقييمات الأولية (نهاية ١٩٩٧)

والميزانية التي وافقت عليها الجمعية العامة في مارس/آذار ١٩٩٨ (٣٠.٤ مليون فرنك)^(٤)

١١- يبيّن الجدول في المرفق ١ تطوّر المقايسة العامة وميزانية المشروع ومرسى المناقصات الخاصة بالمشروع. وتحتوي الفقرات التالية على عرض للتعليقات المتعلقة بتلك التطورات.

١٢- وفي الفقرتين ٣٤ و ٥٢ من الوثيقة WO/GA/22/1 المؤرخة في ١٩ فبراير/شباط ١٩٩٨، والتي أحيلت إلى الجمعية العامة للويبو في دورتها الثانية والعشرين التي انعقدت من ٢٥ إلى ٢٧ مارس/آذار ١٩٩٨، يُذكر بأن التكلفة الإجمالية لتجديد مبنى الأرصاد السابق وتحويله وتوسيعه ستبلغ حوالي ٣٠,٤ مليون فرنك، وهو مبلغ من المفترض أن يستند إلى "دراسة أولية يعدّها مستشار الويبو المعماري".

١٣- وفي الفقرة ٢٣ من الوثيقة A/35/11 المؤرخة في ٢٢ سبتمبر/أيلول ٢٠٠٠، والتي قدّمت في سلسلة الاجتماعات الخامسة والثلاثين لجمعية الدول الأعضاء في الويبو، يُذكر أيضًا بأن "ميزانية المشروع الأولى [أعدّت] بمبلغ قدره ٤٠٠ ٠٠٠ فرنك سويسري ... واستندت إلى دراسة أولية للشروط تم إعدادها في أواخر سنة ١٩٩٧ ومستهل سنة ١٩٩٨". وبعد تحليل وثائق متنوعة، لاحظ زملائي أن تلك الدراسة الأولية التي كان من المفروض أن ينجزها المستشار المعماري (حسب الوثيقة WO/GA/22/1) إنما أنجزتها في الواقع الويبو.

١٤- فقد أعدّت شعبة المباني في ١٦ ديسمبر/كانون الأول ١٩٩٧ التقييم الأولي للتكاليف ويشمل "تجديد المبنى كما هو" بمبلغ قدره ١٧ مليون فرنك "وزيادة طابق إضافي عليه" بمبلغ قدره ٨ مليون فرنك "وبناء مبنى جديد مقابل للمبنى الرئيسي الحالي" بمبلغ قدره ٧ مليون فرنك. وقدّر المبلغ الإجمالي آنذاك بحوالي ٣٢ مليون فرنك كحدّ أقصى "مع إمكانية خفضه بنسبة ١٠ إلى ٢٠٪ في حال تنفيذ كل الأعمال في دفعة واحدة".

١٥- وأعدّ تقييم ثانٍ للتكاليف، أقرّته شعبة المباني في ١٢ يناير/كانون الثاني ١٩٩٨، وهو الذي استندت إليه البيانات الواردة في تقرير ١٩ فبراير/شباط ١٩٩٨ بشأن التكلفة الإجمالية للمشروع وقدرها ٣٠,٤ مليون فرنك، وللميزانية التي وافقت عليها الجمعية العامة في مارس/آذار ١٩٩٨

(٤) انظر الجدول في المرفق ١.

(الوثيقة WO/GA/22/1). وتم خفض تكاليف تجديد المبنى ببلغ ٠,٦ مليون فرنك وخفض تكاليف الطابق الإضافي بالنصف (٣,٨ - مليون فرنك) وأضيف إلى المشروع موقف إضافي للسيارات يشمل ٨٠ مكانا لوقف السيارات بتكلفة قدرها ٢,٨ مليون فرنك. وفيما عدا البيانات الخاصة بالتكلفة الإجمالية، لم يتم توثيق لا خصائص المشروع ولا مواصفاته التي على أساسها تم تحديد تلك التكلفة الإجمالية.

١٦- ويعتبر زملائي بالاستناد إلى تحاليلهم بأن تقديرات التكلفة التي أجرتها شعبة المباني في إطار هذا المشروع كانت غير كافية لإقامة أساس موثوق كي تستند إليه الجمعية العامة من أجل اعتماد الميزانية. فتلك التقديرات لا تتطابق والممارسات المتعارف عليها في هذا القطاع.

١٧- وتثير هذه الملاحظات مشكلةً محدّدةً وهي أن أمانة الويبو التمسّت من الجمعية العامة الموافقة على الميزانية في حين أن تلك الميزانية لم تكن تستند إلى تقديرات موثّقة للتكلفة. وليس من الممكن، بالإضافة إلى ذلك، تحديد ما كانت تشمل المبالغ المبينة كما لا يمكن معرفة إن كانت تلك المبالغ تشمل أتعاب الوكلاء. وحسب توصيات المعيار SIA 102، يجب أن تستند الخدمات المتعلقة بالدراسة الأولوية للمشروع، والتي تسمح بتقييم الحجم التقديري للتكاليف، على دراسة جدوى. وينبغي أن تقوم تلك الدراسة على منهجية محدّدة وتمكن من تقدير احتياجات الزبون وأهدافه وشروط العمل. وكان من الواجب إعداد اقتراحات تقنية مصحوبة بحساب للحجم والمساحة وذلك عند تقييم التكاليف المقدّمة في الميزانية التي كانت تبلغ ٣٠,٤ مليون فرنك والتي عرضت على الجمعية العامة في مارس/آذار ١٩٩٨ للموافقة عليها.

التوصية رقم ٢: إن تصويت الجمعية العامة على ميزانيات تشييد المباني ينبغي أن يتم على أساس تقديرات موثوقة تقوم على نتائج دراسة المشروع الأولي بالإضافة إلى إعداد مواصفات المشروع وإنجاز دراسة جدوى. وينبغي أن تكون درجة الدقة المطلوبة في حدود +/ - ١٥٪، كما يوصي بذلك المعيار SIA 102.

تعليق الويبو:

إن تقديرات الويبو الأولى ببلغ ٣٠.٤ مليون فرنك، التي أجريت في بداية ١٩٩٨، قد تم تأكيدها فعلا في المقايسة العامة التي أجريت في نهاية ١٩٩٨، ببلغ ٣٤.٦ مليون فرنك، أي بهامش لا يتجاوز ١٥٪.

المقايسة العامة رقم ١^(٥)

نهاية ١٩٩٨ / ٣٤.٦ مليون فرنك

١٨- وفي شهر أكتوبر/تشرين الأول ١٩٩٨، كلّفت الويبو مكتبا للهندسة المعمارية في جنيف بإعداد مشروع أولي ومشروع نهائي. وتم إيداع المقايسة العامة مع ملف المشروع النهائي في أواخر سنة ١٩٩٨.

١٩- وأعدت مقايسة عامة لتجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتوسيعه ببلغ قدره ٣٠,٤ مليون فرنك. وأعدت أيضا مقايسة ثانية لتوسيع موقف السيارات في الطوابق السفلية لمبنى الأرصاد

(٥) انظر الجدول في المرفق ١.

السابق بمبلغ قدره ٤,٢ مليون فرنك، أي ما مجموعه ٣٤,٦ مليون فرنك. ويشمل هذا المبلغ الأتعاب أيضا وقدرها ٥,٢ مليون فرنك.

٢٠- وقد حاولت أمانة الويبو التقريب فيما بين المقاييس العامة (٣٤,٦ مليون فرنك) التي أعدها المستشار المعماري والتقدير التي أعدتها هي (٣٠,٤ مليون فرنك) وأن تفسر أسباب الارتفاع في التكاليف. بيد أن تلك المقارنة لا تجدي إذ أن مشروع شعبة المباني لم يكن موثقا كما سبقت الإشارة إلى ذلك.

المقاييس العامة رقم ٢(٦)
(نهاية ١٩٩٩ / ٥١.٥ مليون فرنك)

٢١- وخلال سنة ٢٠٠٠، تزامن تغيير الفريق المسؤول عن إدارة مشروع الويبو مع تعيين مكتب آخر للهندسة المعمارية. ويتضح من خلال تحليل العقد أن الخدمات المطلوبة تشمل مرحلة المشروع أيضا، أي إعداد مشروع نهائي ومقاييس عامة. بيد أن المكتب المتعاقد الجديد لم يحصر عمله على المرحلة التحضيرية للتنفيذ، وهي خدمة تكميلية تضاف إلى تلك التي تم إنجازها، وإنما أخذ الدراسة التقنية للمشروع نزولا عند طلب أمانة الويبو. وتبلغ المقاييس العامة لهذا المشروع الجديد ٥١.٥ مليون فرنك، وهو مبلغ لا يشمل أتعاب الوكلاء. وليست هناك أية شروح أو وثائق بشأن هذه الدراسات التقنية الجديدة.

٢٢- ويذكر في الفقرتين ١ و ٧ من الوثيقة A/35/11 أن التكلفة "كانت مقدرة بما يقل عن المبلغ المطلوب بمبلغ قدره ٢٠٠ ٠٠٠ ١٢ فرنك سويسري". ولو عُرِفَت البيانات الدقيقة للمشروع المقابل لتقديرات الويبو الأولية لأمكن تفسير ذلك الفرق الكبير بالزيادة في حجم المبنى.

٢٣- ومن خلال مقارنة الحجم والمساحة في المشروعين اللذين أعدهما الوكلاء، يتبين بوضوح أن المشروعين مختلفان. وتتأكد هذه الملاحظة بالاستناد إلى تغيير سعر المتر المكعب (انظر الجدول أدناه). ومن المستحيل التوفيق بين المشروعين إذ أنهما مختلفان أساسا. ويمكن أن نلاحظ فقط أن زيادة الحجم بين المشروعين، والتي تحسب بسعر ٦٥٠ فرنكا للمتر المكعب، تؤدي إلى زيادة في التكلفة تقدر بحوالي ١٠,٥ مليون فرنك. ويساعد ذلك ربما على شرح السبب وراء المبلغ ١٢,٢ مليون فرنك المقدّر بما يقل عن المبلغ المطلوب، بالإضافة إلى العناصر المذكورة في الفقرة ٢٢.

٢٤- ويذكر في الفقرة ١٦ من الوثيقة A/35/11 أن "مساحة المبنى [تبلغ] بالكامل ١٨ ٦٧٠ مترا مربعا وتبقى كما تمت الموافقة عليها أصلا". ولكن هذا التصريح غير صحيح لأن المساحة قد زادت بحوالي ٢ ٦١٢ مترا مربعا كما هو مبين في الجدول التالي:

الفرق في الحجم والمساحة والتكلفة بين المشروع رقم ١ والمشروع رقم ٢ والحسابات النهائية:

سعر المتر المكعب بالفرنك السويسري حسب معيار SIA ^(٧)	المساحة بالمتر المربع	الحجم بالمتر المكعب	
٤٧٥	١٨ ٧٣٩	٥٩ ٩٦٠	المشروع رقم ١
٦٥٠ ^(٨)	٢١ ٣٥١	٧٥ ٧٥٩	المشروع رقم ٢
٨٠٠ ^(٩)	٢١ ٣٥١	٧٥ ٧٥٩	الحسابات النهائية

٢٥- وعلى سبيل المقارنة، يشار إلى أن سعر المتر المكعب حسب معيار SIA بالتسعيرة 2 CFC بلغ ٥٠٠ فرنكا بالنسبة إلى المبنى الجديد للمنظمة العالمية للأرصاد الجوية (وفقا للمقايضة العامة المعدلة في سنة ٢٠٠٤) وبلغ ٨٠٠ فرنكا بالنسبة إلى مبنى مكتب مفوض الأمم المتحدة السلمي لشؤون اللاجئين في جنيف (المقايضة العامة المعدلة في سنة ٢٠٠٤). وتجدر الإشارة إلى أن ذلك المبنى الثاني يحتوي على العديد من المساحات الزجاجية وعلى ٤ قاعات للمؤتمرات تستوعب ما بين ٢٠ و ٨٠ مقعدا. ويبلغ متوسط سعر المباني الإداري من النوع الذي تعدّه الويبو حوالي ٦٠٠ فرنكا للمتر المكعب. أما سعر ٨٠٠ فرنكا للمتر المكعب، الذي يرد في الحسابات النهائية، فهو سعر يعتبر مرتفعا. ويتأكد أن ذلك السعر هو فعلا مرتفع إذا ما قارناه مع سعر ٩٣٠ فرنكا للمتر المكعب بكلّ تسعيرات تكاليف التشييد مجتمعة، أو مع سعر مكان العمل الذي يبلغ إجمالا ١٥٧ ٠٠٠ فرنك. ويشار أيضا إلى أن الأسعار المذكورة لا تأخذ في الحسبان شراء المبنى بمبلغ ٣٤,٢ مليون فرنك ولا المبلغ الإضافي المطالب به وقدره ١,٤ مليون فرنك (انظر الفقرات من ٤٠ إلى ٥١ أدناه). وإذا أخذنا ذلك في الحسبان، فإن السعر سيصبح ١ ٤٠٠ عوضا عن ٩٣٠ فرنكا للمتر المكعب ثم ٢٣٥ ٠٠٠ عوضا عن ١٥٧ ٠٠٠ فرنك. ويرى زملائي أن مبنى الأرصاد السابق لا يطابق اليوم سعر السوق بالنظر إلى سعر شرائه وتكاليف تجديده وتحديثه وتوسيعه.

تعليق الويبو

ترد في الفقرة ٢٥، على سبيل المقارنة، بعض الأمثلة على سعر المتر المكعب لعدد من المباني. ونود تقديم بعض الملاحظات في هذا الشأن:

- إن تكلفة مبنى الأرصاد السابق بالمتر المكعب وقدرها ٨٠٠ فرنك تشمل الأتعاب؛ وهي تبلغ ٦٥٠ فرنكا للمتر المكعب دون الأتعاب؛
- وتجديد مبنى قائم يكلف أكثر من تشييد مبنى جديد؛
- وقد بيع مبنى بروكتر وغامبل المجاور لمبنى الأرصاد السابق بأكثر من ١٠٠ مليون فرنك، وهو سعر يقارب تكلفة تجديد مبنى الأرصاد السابق رغم أنه يحتوي على ٤٠٠ مكان عمل فقط في حين أن مبنى الأرصاد السابق يحتوي على ٤٥٠ مكان عمل بعد تجديده.

(٧) حسب تسعيرة تكاليف التشييد رقم ٢ (CFC 2).

(٨) لا يشمل هذا المبلغ مجموع الأتعاب.

(٩) لا يشمل هذا المبلغ المطالبة بمبلغ إضافي قدره ١,٤ مليون فرنك.

الميزانية التي وافقت عليها الجمعية العامة في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٠ (٥٩,٠ مليون فرنك)^(١٠)

٢٦- أدخلت الويبو عددا من التغييرات على المشروع رقم ٢ الذي بلغت المقايضة العامة الخاصة به ٥١,٥ مليون فرنك. وهي تغييرات تخصّ أساسا التقنية المستخدمة في الواجهات وإضافة مساعد وسلاّم ميكانيكية (لم يتم إنجازها). ويبدو أن المقايضة العامة لم تعدّل وفقا لذلك.

٢٧- وعقب المناقصة التي نظمت من أجل اختيار المقاول العام، اتفقت أمانة الويبو، بصورة اعتباطية، على خفض المبلغ المعروض بقدر ٦,٠ مليون فرنك فنزلت التكلفة من ٥٧ إلى ٥١ مليون فرنك. وأبقى الوكلاء خارج تلك المفاوضات، بل إنهم كانوا معترضين على تلك التخفيضات. وتم إبرام عقدين على ذلك الأساس. وكان الأول بمبلغ ٨ مليون فرنك ويخص عددا محدودا من الخدمات وتم التوقيع عليه في ٢٢ أغسطس/آب ٢٠٠٠ قبل دورة الجمعية العامة التي تنعقد في شهر سبتمبر/أيلول. وكان الهدف منه هو التلميح للجمعية بأن الأعمال قد ابتدأت. وفي ١٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٠ تم التوقيع على العقد الرئيسي بمبلغ ٥١ مليون فرنك، فألغى العقد الأول. وفي ٢٧ يوليه/تموز ٢٠٠١، أي بعد مضي ثمانية شهور، أعدّ عقد إضافي بمبلغ ٥,٨ مليون فرنك ويغطي من جديد معظم الأعمال التي سحبت سلفا. وأثناء تقدّم الأعمال، أعدّ كشف لرصيد الأعمال الإضافية ولكن دون إرفاق أية عقود إضافية بالعقد الرئيسي. ولا يزال المقاول العام يطالب بتسديد تلك الأعمال (انظر الفقرات ٤٠ إلى ٥١ أدناه).

٢٨- ولكن الوفورات التي طلبتها الويبو لم تكن تسمح بإقامة مبنى إداري يحترم قواعد التنفيذ ولا سيما معايير الأمانة التي تعتبر ضرورية. وبالإضافة إلى ذلك، لم يعد المبنى يحترم معايير التجهيز التي يتوقع مدير المشروع عموما أن يجدها في المباني الإدارية. فقد أرادت الويبو التخلي عن ستارات واجهات المبنى وعن القنوات والصناديق الأرضية وعن نصف الجدران الفاصلة وعن بعض السقوف الجوفاء، فضلا عن إلغاء مجموعة من المواد المقاومة للحريق والإشارات المؤدية إلى مخارج الطوارئ وخفض كمية الإسمنت والأعمدة والأسلاك الكهربائية والصباغة. ويكفي ذكر هذه التخفيضات للدلالة، كما أكد الوكيل في تقرير أعدّه بطلب من الويبو، على أن "بعض القرارات الاعتباطية قد اتخذت من أجل تحقيق وفورات بغية النزول إلى مستوى الميزانية الذي فرضه مدير المشروع، وإن كان ذلك يتعارض أحيانا مع الانتقادات أو الملاحظات التي أبدتها الوكيل"^(١١).

٢٩- وحُسبت الأتعاب المستحقة لقاء الخدمات التي قدّمها الفريق الثاني من الوكلاء على أساس التكلفة الأساسية للمشروع الأول. وكان من المفروض تسوية ذلك المبلغ مباشرة بعد تسليم المقايضة العامة الجديدة التي كانت تشمل تكلفة أساسية مقدّرة بمبلغ ٥١,٥ مليون فرنك، وهو ما يعادل تقريبا ضعف تكلفة المشروع الأصلي. وقد تم في الواقع ترحيلها إلى الميزانية التي طرحت للتصويت في يوليه/تموز ٢٠٠٣، أي بعد مضي ثلاث سنوات ونصف على تسليم المقايضة التي غيرت التكلفة الأساسية للأتعاب.

٣٠- وحتى هذه المرحلة من التحليل، ولو أضيفت أتعاب المهندس المعماري بمبلغ ٣,٥ مليون فرنك وألغيت الوفورات بمبلغ ٥,٨ مليون فرنك وبعض تكاليف الاستتساخ التي كانت قد شطبت وقدرها ٤٠.٠٠٠ فرنك، لوصلنا إلى تقدير للتكاليف المعروفة التي كان من المفروض الاستناد

(١٠) انظر الجدول في المرفق ١.

(١١) انظر تقرير الوكيل FG POOL المؤرخ في ٢/٣/٢٠٠٤، ص ١.

إليها قبل الموافقة على الميزانية في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٠ بمبلغ ٦٨,٤ مليون فرنك عوض ٥٩ مليون فرنك (انظر الجدول في المرفق ١).

تعليق الويبو

كانت الجمعية العامة للدول الأعضاء قد أخطرت بقرار المنظمة الرامي إلى تخصيص مبلغ ٥٩ مليون فرنك للمشروع. وتبين فيما بعد عدم إمكانية التقيد بذلك المبلغ بسبب جوانب تقنية كانت لها انعكاسات لم تؤخذ في الحسبان بالقدر الكافي.

الميزانية التي وافقت عليها الجمعية العامة في يولييه/تموز ٢٠٠٣ (٦٥,٨٨٥ مليون فرنك)^(١٢)

٣١- يرد في الفقرة ٢٩٥ من مشروع البرنامج والميزانية المعدل للفترة ٢٠٠٤-٢٠٠٥ (الوثيقة WO/PBC/7/2) أن هناك زيادة في التكاليف قدرها ٩,٨ مليون فرنك، وعندما تضاف تلك الزيادة إلى مبلغ ٥٩ مليون فرنك الذي تمت الموافقة عليه، فإن الميزانية تصل إلى ٦٨,٨ مليون فرنك وليس ٦٥,٨٨٥ مليون فرنك كما سبق ذكره في الجدول ١١ من الوثيقة المذكورة. وفي إطار ميزانية الفترة ٢٠٠٠-٢٠٠١، أخذت الويبو في الحسبان انخفاضاً قدره ٢,٩ مليون فرنك (من مجموع ٩,٧ مليون فرنك)، وهو انخفاض يرجع إلى تسويات في الميزانية. بيد أن ذلك الانخفاض لا يرجع بأي شكل من الأشكال إلى انخفاض في تكلفة المشروع، وكان من المفروض ترحيله إلى الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٣، ولكن لم يتم ذلك.

٣٢- وقد أخطرت شعبة المباني مكتب المراقب بأن الأسلوب المتبع في الميزانية المقدمة إلى الجمعية العامة لا يطابق التكلفة "المعروفة والمطبقة حتى اليوم"^(١٣). وإذا أخذنا في الاعتبار بالفعل كل الالتزامات المعقودة حتى تاريخ الجمعية العامة في يولييه/تموز ٢٠٠٣، وجب إذا الأخذ بمبلغ ١٠,٧ مليون فرنك وليس مبلغ ٩,٨ مليون فرنك المذكور آنفاً، أي بزيادة قدرها ٠,٩ مليون فرنك (انظر الجدول في المرفق ١).

٣٣- وكما سبق ذكره، فإن أساليب تنفيذ العقد لم تكن تسمح بإنجاز الأعمال مع احترام المعايير الأمنية وقواعد التنفيذ. ثم إن الوفورات التي تحققت إنما تمت على حساب معيار تجهيز يعتبر من المعايير الأساسية في هذا النوع من المباني. ومن البديهي إذاً أن تلك الوفورات ما كانت لتتحقق. وكانت شروط تنفيذ العقد تتطوي على احتمال إضعاف موقف الويبو في حال بروز أي نزاع مع المقاول العام. ثم إن البيانات التي عرضت على الجمعية العامة من أجل الموافقة على الميزانية لم تكن سليمة. وباتباع منهج أكثر فعالية في إدارة المشروع وتحسين التنسيق بين شعبة المباني ومكتب المراقب، كان من الممكن تحديد تكلفة دقيقة للميزانية بمبلغ ٦٨,٤ عوضاً عن ٥٩ مليون فرنك في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٠، وبمبلغ ٦٩,٨ عوضاً عن ٦٥,٨٨٥ مليون فرنك في يولييه/تموز ٢٠٠٣.

التوصية رقم ٣: ينبغي تحسين جودة المعلومات المقدمّة إلى الجمعية العامة لأغراض الموافقة على ميزانية البناء. وينبغي أن تكون كل البيانات موثقة حسب الأصول. وينبغي الحرص على

(١٢) انظر الجدول في المرفق ١.

(١٣) حسب رسالة إلكترونية بتاريخ ٢٠٠٣/٢/٧ أرسلتها شعبة المباني إلى مكتب المراقب.

صياغة عقود تسمح بتنفيذ مشروعات البناء تنفيذًا متناسقًا مع احترام المعايير الأمنية السارية، ولا تعرّض الويبو للضرر.

إدارة المشروع العامة

المناقصات

٣٤- قبل ٢٦ يناير/كانون الثاني ٢٠٠١، أي التاريخ الذي دخلت فيه المذكرة رقم ٢٠٠١/٣ حيز التنفيذ، كان نظام الويبو المالي هو الأساس القانوني الوحيد الذي ينظم إجراءات الشراء والتعاقد.

٣٥- وبالنسبة إلى الإطار القانوني المذكور في الفقرة السابقة، أُجري فحص لعينة من ست مناقصات تم اختيارها بصورة اعتباطية وتخصّ أعمال المقاول العام وأعمال التهديم وخدمات المهندس الرياضي وأمن موقع البناء بالإضافة إلى إعداد النموذج المصغر للمشروع. وتقدر القيمة الإجمالية للمناقصات، ومرسى المناقصة حسب الحال، بمبلغ ٧٠,٥ مليون فرنك. وفيما عدا الملاحظات المتعلقة بأساليب إعداد العقد مع المقاول العام (انظر الفقرات ٢٦ و ٢٧)، فإن إجراءات المناقصة ومرسى المناقصة قد تمت بما يتوافق والإجراءات المحددة.

٣٦- ويجدر التنكير بأن المراجعة المرحلية الذي أجريت في سنة ٢٠٠١ سمحت بالكشف عن منح عقد قدره ١ ٦٨٦ ٨١٣,٩٠ فرنكا. بيد أن ذلك العقد لم يكن موضع أية مناقصة. وشملت الخدمات المقدمة في ذلك الإطار دراسة المشروع الأولي والمشروع النهائي للمشروع رقم ١ (نهاية ١٩٩٨). وبموجب المذكرة رقم ٢٠٠١/٣، التي صدرت فيما بعد، أصبح من الممكن تصحيح تلك الإجراءات. وكانت التوصية التي تقدمت بها آنذاك قائمة على ضرورة احترام الإجراءات المحددة لجميع المشتريات والعقود.

الالتزامات والمدفوعات

٣٧- أُجري فحص لعينة مختارة من إجراءات الالتزامات والمدفوعات، ووفقا للمادتين ٢ و ٣ من اللائحة التنفيذية لنظام الويبو المالي، فيما يتعلق بثلاثة التزامات بمبلغ إجمالي قدره ٤٢٩ ٢٧٢ ٥٧ فرنكا. وبفضل تلك الفحوص، اتضح بأن الالتزامات والمدفوعات قد تمت مع احترام القواعد السارية، فيما عدا الملاحظات الواردة في الفقرات من ٤٠ إلى ٥١ أدناه.

الحسابات النهائية^(١٤)

٣٨- تم استلام المبنى بعد إتمام الأشغال في ٣٠ سبتمبر/أيلول ٢٠٠٣. وعند إجراء هذه المراجعة، أي بعد مرور ٨ شهور بعد ذلك التاريخ، لم نجد محضر الفحص المشترك الذي يسجل عموما عند استلام المبنى ويوقعه كلا الطرفين. وسلم المقاول العام للويبو كفالة تضامنية في شهر يونيه/حزيران ٢٠٠٤. وبعد ثلاثة أشهر، أخطرت إدارة الأعمال المقاول العام بأن هذا الأخير لم يستوف عددا من الالتزامات التعاقدية والمتعلقة أساسا بالمتعاقدين من الباطن وبإصلاح العيوب المتبقية في المبنى بعد انتهاء الأعمال. فقام بعد ذلك إدارة الأعمال بإطلاع المقاول العام بأن

(١٤) انظر الجدول في المرفق ١.

"التسديد النهائي للمبالغ المتبقية سيعتمد على إصلاح تلك العيوب"، والمبلغ هو ٨٩١ ٣٢٦ فرنكا. وفي نهاية شهر مايو/أيار ٢٠٠٤، تم إرسال قائمة "بالنقاط المعلقة" إلى المقاول العام تتعلق بالعيوب التي لم يتح إصلاحها في المبنى. ولذلك، لم يتسن لنا الاطلاع على الحسابات النهائية لمشروع البناء عند الشروع في هذه الدراسة.

٣٩- ويخضع العقد المبرم مع المقاول العام للمعيار SIA 118 (انظر المادة ٢-٥ من العقد المؤرخ في ١٣/١١/٢٠٠٠). ويرد في المادة ١٥٤ من ذلك المعيار أن على المقاول العام تقديم الحسابات النهائية إلى إدارة الأعمال في أجل أقصاه شهران بعد استلام المبنى. وتعتبر العيوب المذكورة في قائمة مايو/أيار ٢٠٠٤ من العيوب الطفيفة وكان من المفروض أن تحدد إدارة الأعمال "أجلا مناسباً"^(١٥) لإصلاحها وأن تذكر ذلك في محضر الفحص المشترك المؤرخ في ٣٠ سبتمبر/أيلول ٢٠٠٣. وبالإضافة إلى ذلك، لم تحترم شروط استلام المبنى كما هي محددة في المادة ١٢-٣ من العقد المبرم في ١٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٠ بين المقاول العام والويبو، إذ لم يخضع إجراء الفحص المشترك لبروتوكول محدد.

التوصية رقم ٤: ينبغي احترام الأساليب التعاقدية والقواعد والمعايير المطبقة في استلام المباني.

تعليق الويبو:

لقد تم إعداد المحضر في موعده لاستلام المبنى، ولكن نظرا إلى تدهور صحة مدير شركة المقاول العام ثم وفاته، بالإضافة إلى إفلاس إحدى الشركات المهمة التي كانت متعاقدة من الباطن مع المقاول العام، فإن ذلك المحضر ظل دون توقيع.

مطالب إضافية

٤٠- في الوقت الذي طلبنا من الويبو "تصريحا بأن المعلومات مكتملة" في ٢٣ يونيو/حزيران ٢٠٠٤، أي في نهاية مراجعة الحسابات، حصل زملائي على مطالب بمدفوعات إضافية من المقاول العام مؤرخة في ٢٤ مايو/أيار ٢٠٠٤. وتبلغ القيمة الصافية لتلك المدفوعات ١ ٤٠٠ ٠٠٠ فرنك وتخص إلغاء بعض الوفورات وتغييرات في الطلبات وأعمال إضافية أجريت بالإضافة إلى العقد الرئيسي المؤرخ في ١٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٠ والعقد الإضافي المؤرخ في ٢٧ يولييه/تموز ٢٠٠١ ومختلف التعديلات المحلقة بالعقود المبرمة. ولم يضاف ذلك المبلغ إلى الحسابات النهائية (المرفق ٤) التي تم إعدادها وإفالتها بالاتفاق مع شعبة المباني وشعبة الشؤون المالية، لأن تلك الوثيقة لم تقدم لزملائي عند إجراء مراجعة الحسابات. ثم إن المبلغ لم يفتد في نفقات الفترة ٢٠٠٢-٢٠٠٣ ولم يخصص به باب في ميزانية تلك الفترة. وهذه وضعية غير محمودة لا سيما وأنا طلبنا مرارا وتكرارا أثناء مراجعة الحسابات إن كانت البيانات المحاسبية المقدمة تشمل جميع التكاليف الخاصة بالمشروع وإن كانت هناك أية خلافات جارية مع المقاول العام. ثم إن شعبة المباني أقرت في ٣ يونيو/حزيران ٢٠٠٤ الحسابات النهائية المذكورة أعلاه والتي قدمتها لها، ولم تذكر أية مصروفات أخرى.

(١٥) انظر المادة ١٦٠ من المعيار SIA 118.

٤١- وبعد تحليل إضافي أجري عقب استلام تلك الفاتورة الإضافية، لاحظ زملائي أن قائمة المطالب الأولى التي أعدها المقاول العام تحمل تاريخ ٩ أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣. ومعنى ذلك أنها وصلت إلى شعبة المباني في الويبو في غضون الأجل القانوني المحدد للمقاول في شهرين اثنين بعد استلام المبنى كي يقدم الحسابات النهائية المفصلة (انظر الفقرة ٣٩). فإدارة المشروع كانت إذاً على علم ومنذ مدة طويلة بمطالب المقاول العام. بل وإنها أبدت قلقها في شهر أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣ في رسالة موجهة إلى المراقب وقسم المشتريات والعقود ومستشار الويبو القانوني. وطلبت في ربيع ٢٠٠٤ أيضاً من المهندس المعماري إعداد تقرير عن المسألة واتخاذ موقف من مطالب المقاول العام. ونزولاً عند طلب الوكيل، قدم المقاول العام أيضاً وثائق الإثبات التي استند إليها لاعتبار أن مبلغ ١,٤ مليون فرنك هو "التكلفة العادلة" للأعمال الإضافية (انظر أيضاً الفقرة ٤٣ أدناه). وكانت شعبة المباني إذاً قادرة على إطلاع مراجع الحسابات بذلك، لكنها لم تفعل.

التوصية رقم ٥: ينبغي تزويد مراجع الحسابات، بشكل منتظم ودون أي قيد، بالمعلومات المتعلقة بالتكاليف والمبالغ المطالب بها فيما يتعلق بمشروعات البناء. وينبغي ألا يتم توفير تلك المعلومات رداً على طلب التصريح بأن المعلومات مكتملة.

تعليق الويبو:

نودّ الإدلاء بالملاحظات التالية تعليقا على ما ورد في الفقرات أعلاه:

- اعتبر المقاول العام أن من حقه مطالبة الويبو بمبلغ ٢.١ مليون فرنك (في أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣) ثم المبلغ ٢.٧ مليون فرنك (في ديسمبر/كانون الأول ٢٠٠٣)، وقوبلت تلك المطالب بالرفض التام.
- وطلبت الويبو من وكيلها FG Pool إجراء تحليل لأسس صحة مطالب الشركة. وأعدّ الوكيل تقريراً يحتوي على عدد من الملاحظات.
- فقام المقاول العام فيما بعد بخفض المبلغ المطالب به إلى ١.٤ مليون فرنك.
- ولم تؤكد مؤسسة FG Pool مبلغ ١.٤ مليون فرنك إلا في شهر يونيو/حزيران، وكانت مراجعة الحسابات آنذاك قد تقدمت بكثير.
- وفي ٢ سبتمبر/أيلول ٢٠٠٤، اقترح المقاول العام أن يخفض المبلغ المطالب به إلى ٠.٧ مليون فرنك.
- واعتبرت الويبو أن التفاوت المتكرر في قيمة المبلغ الذي يطالب به المقاول العام (من ٢.٧ إلى ٠.٧ مليون فرنك) إنما تدلّ على أن تلك المطالب ليست سوى ادعاءات دون أي أساس من الصحة. ولذلك السبب، لم تخبر الويبو مراجع الحسابات من قبل.

٤٢- وتعرض شعبة المباني على مطالب المقاول العام لأنها لا تستند إلى عقود إضافية ترفق بالعقد الرئيسي كما تنص على ذلك المادة ٦ من العقد ذاته. ومن المفارقات أن هذا الموقف يتعارض كلياً مع موقف وكيل الويبو.

تعليق الويبو

ليس هناك أي تعارض بين رأي مؤسسة *FG Pool* فيما يخص الأساس المادي للأعمال ورأي شعبة المباني فيما يخص الأساس القانوني لوجوب دفع القيمة المالية المقابلة للأعمال المعنية.

٤٣- ولم يستطع وكيل الويبو أن يقيّم كل مطالب المقاول العام نظرا إلى أنه ليس على علم بكل المفاوضات التعاقدية التي تتم بين الويبو والمقاول العام. وما يُستغرب له أن الهيئة التي تتولى إدارة الأعمال تكلف الإدارة المسؤولة عن الجوانب المعمارية مهمة التحقق من مطالب تتعلق بتنفيذ الأعمال. إن التحقق من تنفيذ المشروع هو من المهمات الرئيسية التي تؤديها عادة إدارة الأعمال (انظر الفقرة ٩)، أما هيئة الإدارة المعمارية فلا تتدخل سوى للتأكد من أن تنفيذ المشروع يتوافق والطابع المعماري المطلوب^(١٦). ثم إن العقد المبرم مع الإدارة المعمارية ينصّ على أنها لن تشارك في مراجعة الحسابات النهائية.

٤٤- ومن خلال المعلومات التي قدّمتها الويبو فيما بعد، وفي إطار الإجراء المنصوص عليه في الاختصاصات الإضافية لمراجعة الحسابات الخارجية الذي يتيح للمدير العام إمكانية تقديم تعليقات، يبدو أن المقاول العام قد أعرب عن استعداده لتخفيض المبلغ الذي يطالب به إلى ٠,٧ مليون فرنك.

تعليق الويبو:

وافقت الويبو، في ديسمبر/كانون الأول ٢٠٠٤، على دفع مبلغ ٠,٧ مليون فرنك للمقاول العام الذي تنازل عن تقديم أية مطالب أخرى.

إلغاء الوفورات

٤٥- يشتمل العقد الإضافي بقيمة ٥,٨ مليون فرنك على مجموعة أولى من الوفورات التي كانت قد حدّتها الويبو في البداية، كما سبق ذكره في الفقرة ٢٧. ويتعلق المبلغ الذي يطالب به المقاول العام وقدره ٦٨٠ ٠٠٠ فرنك برصيد الوفورات التي لم تدرج في المشروع. ويتضح من التقرير الذي أعدّه وكيل الويبو أن المنظمة اتخذت "بعض القرارات الاعتباطية تتعارض أحيانا مع انتقاداته أو ملاحظاته" (انظر الفقرة ٢٨). فقد نفذت تخفيضات كمية وبالتالي تخفيضات في التكاليف على أساس بعض المواقف دون إجراء أي تحليل لعواقبها. وإذا أضفنا أيضا مفهوم "الكمية" الذي اختلط على ما يبدو مع مفهوم "النوعية" في المواصفات، خلصنا إلى أن تنفيذ تلك الإجراءات يحتاج إلى قدر أكبر من الاحتراف. وبالنظر إلى أن أساليب التنفيذ المحددة في العقد لا تسمح بتنفيذ الأعمال وفقا للقواعد الأمنية ومعايير التنفيذ، كان من المفروض أن تتحقق إدارة الأعمال من المبنى بحرص أكبر وبطريقة منتظمة أثناء سير الأعمال.

٤٦- ولم تعرب إدارة الأعمال فعلا عن رفضها لتلك الأعمال. ففيما يتعلق باختيار نوعية البلاط مثلا، اكتفت بإرسال خطاب في شهر يونيو/حزيران ٢٠٠٢، أي بعد أن أخطرها المقاول بسبعة أشهر، قالت فيه إن "تلك الأعمال لا يمكن أن تترتب عليها تكلفة إضافية". وبالنسبة إلى أعمال أخرى،

(١٦) انظر المادة ٤-٤-٣ من المعيار SIA 102 (لسنة ١٩٨٤).

اقتصرت شعبة المباني على الالتزام الذي قطعه المقاول في محضر جلسة في موقع الأعمال. ويشار إلى أن ذلك المحضر لا يحمل توقيع المشاركين في الجلسة. ومن باب الحكمة في هذا الصدد أن يطلب دائما من المقاول العام عرض مفصل للأعمال، كما هو منصوص عليه في المادة ٦-٣ من العقد الأساسي، علما بأن كل التغييرات التي قد تدخل على نوعية التنفيذ تخضع بدورها للموافقة الكتابية من مدير المشروع وذلك قبل الشروع في تنفيذها، شأنها في ذلك شأن كل زيادة في التكلفة. وإذا لم يُتبع ذلك الإجراء، وجب في كل حالة رفض تلك الأعمال كتابية. ومن الواضح أنها لم ترفض. بل إن إدارة الأعمال وافقت عليها ضمنا، حسب تصريحات وكيل الويبو. ثم إن مستشار الويبو القانوني اقترح التوصل إلى اتفاق وتوفير الأموال اللازمة، علما بأن الاتفاق الضمني يعتبر عقدا.

الأعمال الإضافية

٤٧- تشمل الأعمال الإضافية بعض الأعمال التي كانت موضع طلبات خاصة من الويبو وقيمتها حوالي ٤٥ ٠٠٠ فرنك وأعمال تكميلية بقيمة ٣٠٠ ٠٠٠ فرنك. ومن الصعب الاعتراض على مطالب المقاول العام المتعلقة بطلبات الويبو، رغم أن التغييرات لم تكن موضع عقود إضافية ولم ترفق بالعقد الرئيسي. ففيما يتعلق بالأعمال الإضافية، ورغم أن وصفها لا يرد في المناقصة، فإن وكيل الويبو وصفها بأنها ضرورية أو تزيد من قيمة المبنى ككل. وما هو مؤكد في هذا الصدد هو أن تلك الأعمال لم تكن موضع أية عقود إضافية مفرقة بالعقد الرئيسي. واتخذت إدارة الأعمال مواقف من حوالي ثلث تلك الطلبات في مراسلاتها مع المقاول العام دون أن تعرب رسميا عن رفضها لها.

٤٨- وإذا استندنا إلى أحكام محاكم البلد المضيف، وجدنا أن المحكمة الفدرالية تستند إلى مفهوم القيمة المضافة إلى المبنى أكثر من اعتمادها على وجود العقود الإضافية، من أجل البت في الأسس التي تبرر الأعمال الإضافية. ويساير هذا التصريح الصادر عن خبير الويبو القانوني القلق الذي عبرت عنه إدارة الأعمال في رسالة داخلية مؤرخة في أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط المثيرة للجدل في إعداد العقد بين الويبو والمقاول العام لا تعزز موقف الويبو في هذه القضية.

تغيير الطلبات

٤٩- أدت بعض التغييرات في الطلبات إلى تكاليف إضافية بقيمة ٣٧٥ ٠٠٠ فرنك. وحسب رأي وكيل الويبو، فإن ذلك المبلغ مرده صياغة غير سليمة في مواصفات بعض المناقصات واستغلال أكبر للمساحات ومواقف غير واضحة أحيانا من قبل الويبو. فقد اتخذت إدارة الأعمال موقفا من بعض الأعمال التي تمثل حوالي عُشر المبلغ المبيّن أعلاه.

٥٠- وفي الختام، يُذكر أن التحقق من ذلك المبلغ قام على تحليل البيانات المالية التي قدمت إلينا. وعلى ذلك الأساس، نود الإدلاء بالملاحظات التالية:

- عدم الامتثال لشروط المادة ٦ من العقد المؤرخ في ١٣ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٠ "تعديل العقد"،
- وعدم إرفاق أية عقود إضافية بالعقد الرئيسي لتغطية الأعمال الإضافية،

- وعدم رفض إدارة الأعمال، بصورة منتظمة، كل الأعمال الإضافية التي لا تدخل في إطار العقد المبرم،
- وانعدام وثائق الإثبات الكاملة والمقاييس والفواتير التي تخص كل المبالغ التي يطالب بها المقاول العام.

٥١- وبالنظر إلى كل العناصر المذكورة في الفقرات السابقة، يعتبر زملائي أن كل مطالب المقاول العام قد تحققت، مما يؤكد موقف وكيل الويبو (انظر تقريره المؤرخ في ٢ مارس/آذار ٢٠٠٤ ورسالته المؤرخة في ٧ يونيو/حزيران ٢٠٠٤).

تحفظ: تبعا لما سبق، وعلى أساس وثائق الإثبات المقدّمة، لم يتسنّ التحقق من صحة مبلغ ١,٤ مليون فرنك الذي طالب به المقاول العام. وفي غياب أية وثائق مفيدة ونظرا إلى استحالة التحقق من كل تلك التكاليف الإضافية لأسباب موضوعية، كان لا بدّ أن أدلي بتحفظ في رأيي كمراجع الحسابات بشأن هذه المسألة.

تعليق الويبو

تذكر الويبو في هذا الصدد بالتعليقات التي أدلت بها بخصوص الفقرات السابقة وتؤيد كليا التحفظ الذي تقدّم به مراجع الحسابات.

وإن انعدام أساس الصحة في مطالبة المقاول العام بمبلغ ٢.١ مليون فرنك ثم بمبلغ ٢.٧ مليون فرنك في مبلغ ١.٤ مليون فرنك إنما يتأكد بمجرد موافقته على استلام مبلغ ٧٠٠.٠٠٠ فرنك سويسري. وقد أصرت الويبو على تسديد ذلك المبلغ لا أكثر بالنظر إلى القيمة المضافة إلى المبنى، على اعتبار أن مفهوم القيمة المضافة تأخذ به المحاكم السويسرية في حال النزاع.

التوصية رقم ٦: في إطار مشروعات البناء، لا بدّ من إقامة إدارة للمشروع أو هيئة لإدارة الأعمال تعمل بفعالية وتحرص على الامتثال للإجراءات والممارسات والقواعد والمعايير القائمة، وتضمن التطبيق الصارم للأساليب المنصوص عليها في العقود، وتكون قادرة، بالنظر إلى الأخطار المحتملة، على اتخاذ التدابير الملائمة بسرعة. ويوصى إذا باتخاذ مواقف "استباقية".

حسابات المشروع وإدارته المالية

شعبة المالية

٥٢- عملت شعبة المالية مع شعبة المباني على توحيد الحسابات في ٣١ ديسمبر/كانون الأول ٢٠٠٣ (انظر المرفق ٣). ويتسنى بفضل ذلك تصحيح بعض الأخطاء وإبراز الزيادة في المدفوعات بالمقارنة مع الالتزامات المعقودة بالإضافة إلى النفقات المقيّدة في ميزانية الحسابات الأخرى غير حسابات المباني.

شعبة المباني

٥٣- تستند مراجعة التكاليف التي أجرتها شعبة المباني في ١٩ أبريل/نيسان ٢٠٠٤ (انظر المرفق ٢) إلى ثلاث وثائق رئيسية. وبالنسبة إلى الوثيقة الأولى، لا يمكن مطابقة مبالغ الميزانية المعتمدة مع مبالغ مقايصة المهندس المعماري لأن الميزانية التي تم التصويت عليها لا تستند إلى مقايصة المهندس المعماري (انظر أيضا الفقرة ١٨ أعلاه). وتبين الوثيقة الثانية مرسى كل المناقصات والمدفوعات المرتبطة بالمشروع، بغض النظر عن علاقتها الفعلية بالميزانيات التي وافقت عليها الجمعية. ولم تمكن تلك الوثيقة من التحقق بدقة من رصيد الحسابات النهائية المفصلة عند إجراء المراجعة. وتضع الوثيقة الثالثة قائمة بجميع المبالغ المدفوعة حتى هذا التاريخ.

٥٤- وبالتنسيق مع شعبة المباني وشعبة المالية وبعد إدخال بعض التصحيحات، استطاع زملائي وضع الحسابات النهائية المفصلة للمشروع موضع المراجعة. والمبلغ المحدد عند إجراء المراجعة هو ١٠٧ ٦٢٥ ٧٠ فرنكات (انظر المرفق ٤). وتم إقرار هذا المبلغ خلال عملية المراجعة من قبل شعبة المباني وشعبة المالية. بيد أنه لا يشمل الفاتورة الإضافية بقيمة ١,٤ مليون فرنك. وإذا أضفنا تلك الفاتورة، أصبح المبلغ الإجمالي ١٠٧ ٠٢٥ ٧٢ فرنكات.

٥٥- وبعد إعداد الحسابات النهائية في إطار مراجعة الحسابات (انظر المرفق ٤)، استطاع زملائي إبراز بعض النفقات غير المسددة ونفقات أخرى غير مدرجة في حساب مبنى الأرصاد السابق لأحد الأسباب التالية:

- غير المراقب رمز الأنشطة التي تعينها شعبة المباني،
- أو اعتبرت شعبة المباني أن التكاليف جزء من الميزانية التي تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة، وليس من قبل المراقب،
- أو لم تدرج بعض التكاليف المتعلقة بالمشروع ضمن حسابات مبنى الأرصاد السابق.

التوصية رقم ٧: ينبغي ضمان مزيد من التنسيق بين شعبة المباني وشعبة المالية ومكتب المراقب فيما يتعلق بتخصيص النفقات.

التمويل

٥٦- تأتي مصادر التمويل من الميزانية البالغة ٣٠,٤ مليون فرنك التي وافقت عليها الجمعية العامة في مارس/آذار ١٩٩٨ وتم تحديثها في سبتمبر/أيلول ٢٠٠٠ فبلغت ٥٩ مليون فرنك ثم في يولييه/تموز ٢٠٠٣ إذ ارتفعت إلى ٦٥,٨٨٥ مليون فرنك.

٥٧- ويبين الجدول التالي تفاصيل النفقات:

(بالفرنكات السويسرية)	(بالفرنكات السويسرية)	الميزانية المعتمدة
٣٤ ٢٩٠ ١٤٨	٦٥ ٨٨٥ ٠٠٠	شراء المبنى الحساب: 400.11.01 (شراء المبنى)
		النفقات تجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتوسيعه الحساب: 400.11.2 (مبنى الأرصاد، التجديد والتحديث)
	٦٩ ٧٨١ ٦١٨	الميزانية العادية
	٥٢٤ ٤٨٤	الحساب: 450.40.11.33 (التأمين)
	١١٩ ٣٢٥	الحساب: 450.40.20.10 (تكاليف التمثيل)
	٦ ٨٢٩	الطلبات غير المقدمة أو غير المؤشرة
	١٩٤ ٨٦٨	الفارق المرحّل
٧٠ ٦٢٥ ١٠٧	-٢ ٠١٧	
١٠٤ ٩١٥ ٢٥٥		المجموع المرحلي
١ ٤٠٠ ٠٠٠		المطالب الإضافية
١٠٦ ٣١٥ ٢٥٥		المجموع

٥٨- ودون مبلغ شراء المبنى، يلاحظ أن هناك زيادة في التكاليف بين الميزانية المعتمدة (٦٥ ٨٨٥ ٠٠٠) ومجموع النفقات (٧٠ ٦٢٥ ١٠٧) وقدرها حوالي ٤,٧ مليون فرنك، أو ٦,١ مليون فرنك إذا أخذنا في الحسبان الفاتورة الإضافية.

٥٩- وبصورة عامة، لقد تبين أن معالجة النفقات قد تمت وفقا لنظام الويبو المالي.

٦٠- وعند إقفال الحسابات، كان الرصيد يبلغ ٦٩ ٧٨١ ٦١٨ فرنكا. وقد اعتبرت بعض التكاليف التي بلغت في مجموعها ٨٤٥ ٥٠٦ فرنكات على أنها مصروفات التشغيل وقيدت في الميزانية العادية المخصصة للمباني، كما صرحت بذلك الجمعية العامة للدول الأعضاء (الفقرة ٢٩٥ من الوثيقة WO/PBC/7/2).

٦١- وتبلغ قيمة تأمين المبنى ضدّ الحرائق ٦٥ مليون فرنك اعتبارا من الأول من أكتوبر/تشرين الأول ٢٠٠٣، في مقابل استثمار يقدر بحوالي ١٠٥ مليون فرنك دون حساب الفاتورة الإضافية.

خلاصة

٦٢- إن انعدام الدقة وكثرة النواقص في إدارة مشروع تجديد مبنى الأرصاد السابق في جنيف وتحديثه وتوسيعه لم يسمحا بضمان الشفافية في إدارة المشروع ولا بمطابقتها للميزانيات المعتمدة ولا بإدارة نظامية للأعمال الإضافية. وكانت التكلفة تقدر أصلاً بمبلغ ٣٠,٤ مليون فرنك، لكن الحساب النهائي زاد على ٧٠ مليون فرنك دون أن تكون كل مراحل المشروع موثقة حسب الأصول. فكانت تكلفة المشروع الفعلية أعلى من الميزانيات التي وافقت عليها الجمعية العامة. ولم يتم إطلاع الدول الأعضاء كما ينبغي على تلك الفوارق. وتشمل الحسابات النهائية زيادة قدرها ٤,٧ مليون فرنك على آخر ميزانية تم التصويت عليها والتي تم تغييرها عدة مرات، وتصل تلك الزيادة إلى ٦,١ مليون فرنك إذا حسبنا المبلغ الإضافي المطالب به وقدره ١,٤ مليون فرنك.

٦٣- وبالنظر إلى أهمية مشروع البناء الجاري في الويبو حالياً، أرى أن من الضروري الإسراع في استدراك مواطن النقص في إدارة مشروعات البناء. وقد أشرت في أحد تقاريري السابقة إلى بعض النواقص في تقييم تكلفة المشروع (انظر تقرير المؤرخ في ٢٤ يونيو/حزيران ٢٠٠٢ حول تقييم المبنى الإداري الجديد، الفقرة ٥٥). ونظراً إلى أنني لم أكن آنذاك واثقاً كل الثقة في طريقة إدارة مشروعات البناء على الصعيد الداخلي، اقترحت إنشاء هيئة تتولى الإدارة الخارجية للمشروع وتؤدي مهمات الإدارة والمراقبة الضرورية في كل مشروعات البناء (انظر تقرير المؤرخ في ٢٤ يونيو/حزيران ٢٠٠٢ بشأن تقييم المبنى الإداري الجديد، الفقرات ٥٥ و٧٣ و٧٤). ولا شك في أن الملاحظات التي ينتهي إليها هذا التقرير تبرز أهمية تلك التوصية السابقة وتبرهن بصورة واضحة ضرورة تنفيذها.

التوصية رقم ٨: ينبغي إنشاء هيئة مستقلة تتولى الإدارة الخارجية للمشروع، وذلك عند الشروع في أي مشروع بناء بحجم المشروع موضع هذه الدراسة.

تعليق الويبو

تشكر الويبو مراجع الحسابات على رأيه ونصائحه المفيدة.

أما التقديرات التي بلغت ٣٠.٤ مليون والحسابات النهائية التي يبلغ ٧٠ مليون فرنك فإنهما لا يعينان المشروع نفسه.

فقد وافقت الدول الأعضاء على التعديلات المقترحة إدخالها على المشروع. وقد تم إطلاعها على تطوّر الأعمال.

وتودّ المنظمة أن تذكّر بأن أعمال هذا المشروع شهدت حادثتين كبيرتين هما حريق تسبّب في اندلاعه بعض العمال، وحدوث انهيار أرضي أدى إلى تأخر الأعمال بستة أشهر على الأقل علماً بأن تسويته المالية كانت مفيدة جداً للويبو.

ورغم كل ذلك، فإن الحصيلة النهائية للأعمال الكاملة لتجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتحويله وتوسيعه كانت إيجابية.

- فقد بيع مبنى بروكتر وغامبل المجاور لمبنى الأرصاء السابق بأكثر من ١٠٠ مليون فرنك، وهو سعر يقارب تكلفة تجديد مبنى الأرصاء السابق، علما بأن تجديد مبنى قائم أعلى من تشييد مبنى جديد، وأن مبنى بروكتر وغامبل يحتوي على ٤٠٠ مكان عمل فقط في حين أن مبنى الأرصاء السابق يحتوي على ٤٥٠ مكان عمل بعد تجديده.
- ويستجيب مبنى الأرصاء بعد تجديده لاحتياجات الويبو. فهو مبنى جميل وعملي وموصول بالمباني الأخرى، ولذلك أهميته بالنسبة إلى عمل المنظمة اليومي.

[توقيع] كورت غروتر
مدير المكتب الفدرالي السويسري
لمراجعة الحسابات
(مراجع الحسابات)

المرفقات:

بالإنكليزية:

1. Evaluation of the general estimate, budget and awards
2. Final accounts drawn up by the Buildings Division (April 19, 2004)
3. Final accounts drawn up by the Finance Division (December 31, 2003)
4. Final accounts drawn up by the Auditor (June 3, 2004)

بالعربية:

المرفق ٥: رأي مراجع الحسابات

[تلي ذلك الملحقات]

APPENDIX 2

Annex No. 2 – 1.4242.944.00330.03

Final statement of accounts prepared by the Buildings Division

**Former WMO building
Cost verification**

Position April 19, 2004

Enterprises	Awards – Estimates	Payments	Balance
1. Frei & Stéfani	1,060,930.00	1,060,930.00	0.00
1.1 Expenses	41,714.50	41,714.50	0.00
2. Engineering consultants	585,000.00	585,000.00	0.00
2.2 Expenses		0,00	0.00
3. DAEL	182,537.00	170,537.00	12,000.00
3.1 Authorization	8,893.00	8,893.00	0.00
3.2 Additional authorization I	4,406.00	4,406.00	0.00
3.3 Fees I	146,068.00	146,068.00	0.00
3.4 Additional authorization II	11,170.00	11,170.00	0.00
3.5 Fees II			0.00
3.6 Occupation permit	12,000.00		12,000.00
4. Public domain	8,000.00		8,000.00
5. Favre & Guth Pool	8,333,400.00	8,333,400.00	0.00
5.1 Invitation to tender	3,358,000.00	3,154,400.00	203,600.00
5.1 Fee balance + safety concept + physicist (see point 5)	-203,600.00	0,00	-203,600.00
5.2 Additional study	400,000.00	400,000.00	0.00
5.3 Additional authorization I	950,000.00	950,000.00	0.00
5.4 Additional authorization II	329,000.00	329,000.00	0.00
5.5 Agreement/additional fees + accident	3,500,000.00	3,500,000.00	0.00
6. Seydoux-DMB SA	1,285,000.00	1,285,000.00	0.00
7. FG Pool reproductions	170,000.00	141,129.95	28,870.05
8. Contractor			
8.1 Main contract	57,690,415.55	57,311,500.00	378,915.55
8.2 Additional contract	51,000,000.00	56,880,000.00	-5,880,000.00
8.3 Amendment 3 (project manager's cabins)	5,880,000.00	0.00	5,880,000.00
8.4 Amendment 4 (sanitation GBI and GBII)	114,922.00	86,000.00	28,922.00
8.5 Amendment 5 (IMPACT premise adaptation) – IT)	95,000.00	47,500.00	47,500.00
	0.00	0.00	0.00
8.6 Amendment 6 (printshop technologies adaptation)	158,000.00	0.00	158,000.00
8.7 Amendment 7 (free flow restaurant)	298,000.00	298,000.00	0.00
8.8 Agreement on accident-related expenses	79,493.55	0.00	79,493.55
8.9 Expenses for extension of guarantee amendment no.2			
9. Surveyor	70,000.00	70,000.00	0.00
9.1 Main contract	70,000.00	70,000.00	0.00
10. Geotechnical studies	31,250.00	31,250.00	0.00
10.1 Main contract	31,250.00	31,250.00	0.00
11. Asbestos report	4,400.00	4,400.00	0.00
12. Miscellaneous	1,104,648.70	929,779.70	174,869.00
12.1 ICC	79,980.00	79,980.00	0.00
12.2 Reymond – building model	12,733.00	12,733.00	0.00
12.3 SIG –connection charges, project manager	524,603.00	349,734.00	174,869.00
12.4 SPS – Site surveillance	361,179.20	361,179.20	0.00
12.5 DSR (bouquet)	6,829.00	6,829.00	0.00
12.6 AXA insurance company	119,324.50	119,324.50	0.00

TOTAL	70,56,295.75	69,964,641.15	602,654.60
--------------	---------------------	----------------------	-------------------

Correction by auditor
Lalive legal fees

57,811.65
70,625,107.--

[Appendix 3 follows]

APPENDIX 3

Annex No. 3 - 1.4242.944.00330.03

Final statement of accounts prepared by the Finance Division – December 31, 2003

BPS Amendment No.3:	(114,922)
BPS Amendment No.5:	(89,398)
Asbestos report:	(4,750)
(-2,400-2000-350)	
Inventory (correction):	(4,830)
Lalive fees:	57,811.65
SIG Fees project manager's cabins:	349,734.10
(174,867 + 174,867.10)	
Discrepancy with heliography budget - credit carried over:	2,017.30

Inventory counted twice by Buildings Division

CFC codes	Amount	Total 1	Readjustment	Total 2	
Fees cfc5	12,487,749	4,830	12,492,579	195,663.05	12,688,242.05
Preparatory work cfc1	7,494,980		7,494,980	-31,250.00	7,463,730.00
Major work cfc2	48,796,310		48,796,310		48,796,310.00
Special services and equipment and external supplies cfc4	833,336		833,336		833,336.00
	<u>69,612,375</u>		<u>69,617,205</u>	<u>164,413.05</u>	<u>69,781,618.05</u>

58,992,391 main
10,619,984 additional
1,954,696 contractor's fees + adaptation

Geotechnical studies Deriaz budgeted under 17.1.692 in 20012001 (non former WMO). Correction not requested by the Office of the Controller.

CFC code costs (including contractor's costs)

Public domain	-8,000
Occupation permit	-12,000
Total awards	<u>71,547,071</u>
Contractor's costs + adaptation use	-1,954,696
	69,592,375
Public domain	8,000
Occupation permit	12,000
	<u>69,612,375</u>

-31,250.00

Total awards (table cost control May 10, 2004)

SIG - connection charges project manager's cabins: 524,603 - 349,734.10

	71,547,071.00	71,547,070.58	69,781,618.05	Reconciliation
Controller)	-1,954,696.00	-913,966.63	31,250.00	Dérjaz geotechnical studies (2000-2001 regular budget authorized by the
	8,000.00	8,000.00	-2,017.30	Shortfall credit carried over-budget/heliographs
	12,000.00	12,000.00	174,868.90	
	-114,922.00	-89,398.00	4,400.00	asbestos report (1999 regular budget authorized by the Controller)
	-89,398.00	-350.00	114,922.00	BPS Amendment No. 3 (regular budget authorized by the Controller)
	-4,750.00	3,940.50	12,000.00	Occupation permit (not incurred/not authorized by the Controller)
	57,811.65	-0.70	8,000.00	Public domain (not incurred/not authorized by the Controller)
authorized	349,734.10	57,811.65	12,733.00	Reymond building model (including 4,333 - in 2000-2001 on regular budget
	2,017.30		115,385.00	by the Controller
	-31,250.00		361,179.00	Special insurance (contractor's fees)
			6,829.00	SPS site surveillance (regular budget authorized by the Controller)
			3,940.50	Site bouquet (sum not entered as a fixed asset for Finance)
			-0.70	Additional AXA site insurance
				Difference(s)/AXA site insurance

69,781,618.05
Figured presented in management report

70,625,107.40
Final figure from audit by Mr. Reber

70,625,107.45

(discrepancy of 0.05)

APPENDIX 4

WIPO – June 3, 2004
1.4242.944.00330.03

STATEMENT OF COSTS AS AT DECEMBER 31, 2003 Annex No.4, page. 1 –

Final statement of accounts for former WMO building, prepared by the external auditor

	APPROVED BUDGETS			BUILDINGS DIVISION			FINANCE DIVISION		
	September 22, 2000	July 31, 2003	Awards	Payments	Balance to be paid	Payments	Balance to be paid	Former WMO budget incorporated in former WMO budget account no. 400.11.02	
1	1,060,930.00	1,060,930.00	1,060,930.00	1,060,930.00		1,060,930.00			
1.1	Expenses		41,714.50	41,714.50		41,714.50			
2	Engineering consultants	585,000.00	585,000.00	585,000.00		585,000.00			
3	DAEL	156,320.00	156,320.00	170,537.00		170,537.00			
4	Public domain		8,000.00	8,000.00		8,000.00			
5	Favre & Gulth	3,358,000.00	3,358,000.00	3,154,400.00		3,154,400.00			
5.1	Favre & Gulth		-203,600.00						
5.2	Favre & Gulth	400,000.00	400,000.00	400,000.00		400,000.00			
5.3	Favre & Gulth	950,000.00	950,000.00	950,000.00		950,000.00			
5.4	Favre & Gulth		329,000.00	329,000.00		329,000.00			
5.5	Favre & Gulth		3,500,000.00	3,500,000.00		3,500,000.00			
6	Seydoux	1,285,000.00	1,285,000.00	1,285,000.00		1,285,000.00			
7	Favre & Gulth Reproduction	120,000.00	120,000.00	141,129.95		140,534.10	31,483.20		
	CORRECTIONS by the auditor								
				-595.85	595.85		-2,017.30		
8.1	BPS Contractor main contract	51,000,000.00	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00			
8.2	Additional contracts	5,880,000.00	5,880,000.00	5,880,000.00		5,880,000.00			
8.3	Amendment No. 3		114,922.00	86,000.00		86,000.00	28,922.00	No (Budgeted under 18.2.723)	
8.4	Amendment No. 4			47,500.00		47,500.00	47,500.00		
8.5	Amendment No. 5								
8.6	Amendment No. 6								
8.7	Amendment No. 7								
8.8	Agreement on accident-related expenses	298,000.00	298,000.00	298,000.00		298,000.00		No (Budgeted under 15.4.549)	
8.9	Extension of guarantee			79,493.55		79,493.55			
9	Surveyor		70,000.00	13,628.50		13,628.50	79,493.55		
10	Geotechnical studies	31,250.00	31,250.00	31,250.00		31,250.00	56,371.50	No (Budgeted under 17.1.692)	
11	Asbestos report	4,750.00	4,750.00	4,750.00		4,750.00		No (Budgeted under 18.2)	
	CORRECTIONS by the auditor								
				-350.00		-350.00			
12.1	ICC	80,000.00	80,000.00	79,980.00		79,980.00			
12.2	Remond – building model			12,733.00		12,733.00		No	
12.3	SIG – Connection charges			524,603.00		349,734.10	174,868.90	Yes (Budgeted under 17.4.731 and 18.3.731)	
12.4	SPS, site surveillance			361,179.20		361,179.20		No	
12.5	DSR (bouquet)			6,829.00		6,829.00		No	
12.6	AXA insurance company			115,384.70		115,384.70		No	
	Insurance for second extension until the end of September 2003			3,939.80		3,939.80		No	
	Occupation permit			12,000.00			12,000.00		
	CORRECTIONS by the auditor								
				57,811.65		57,811.65			
	Laalive legal fees								
	Total	59,000,000.00	68,824,172.00	70,625,107.40	69,995,485.55	69,995,485.55	659,621.85	70,625,107.40	
	Payments and balances to be paid								

Final statement of accounts for former WMO building, prepared by the external auditor

Appendix 4, page 2

	BUILDINGS DIVISION		FINANCE DIVISION	
		Balance to be paid		Balance to be paid
	CARRY OVER OF CREDITS REQUESTED ON DECEMBER 31, 2003			
8.9	BPS contractor	79,493.55		79,493.55
	Extension of guarantee			
8.4	BPS contractor	47,500.00		47,500.00
	Amendment No. 4			
8.6	BPS contractor	65,000.00		65,000.00
	Amendment No. 6			
8.7	BPS contractor	158,000.00		158,000.00
	Amendment No. 7			
7	Favre & Guth	28,870.05		31,483.20
	Reproduction			
	CORRECTIONS BY THE AUDITOR			
9	Surveyor	595.85	Invoice of March 2, 2004	-2,017.30
		56,371.50		56,371.50
		435,830.95		435,830.95
	TO BE ADDED TO THE CARRY OVER OF CREDITS			
8.3	BPS contractor	28,922.00		28,922.00
	Amendment No. 3			
12.3	SIG – Connection charges	174,869.00		174,869.00
	Public domain	8,000.00		8,000.00
	Occupation permit	12,000.00		12,000.00
		223,791.00		223,791.00

[Appendix 5 follows]

APPENDIX 5

الملحق ٥

المكتب الفدرالي السويسري لمراجعة الحسابات

المرفق ٥ للوثيقة 1.4242.944.00330.03

رأي مراجع الحسابات

فحصت البيانات المالية الواردة في الحسابات النهائية لأعمال تجديد المبنى السابق للمنظمة العالمية للأرصاء الجوية وتحديثه وتوسيعه والتي أعدتها المنظمة العالمية للملكية الفكرية (الويبو) في ٣ يونيو/حزيران ٢٠٠٤. ويرد الحساب النهائي للمشروع في المرفق ٤ من تقرير المفضل. وتقع مسؤولية إعداد تلك البيانات المالية على عاتق المدير العام. ويقوم دوري على التعبير عن رأيي بشأن تلك البيانات في ضوء المراجعة التي أجريتها للحسابات.

وقد قمت بمراجعة الحسابات وفقا للمعايير الموحدة لمراجعة الحسابات لفريق المراجعين الخارجيين لحسابات الأمم المتحدة والوكالات المتخصصة والوكالة الدولية للطاقة الذرية. وتقتضي تلك المعايير مني أن أصمم عملية المراجعة وأنفذها بما يكفل قدرا كافيا من اليقين بأن البيانات المالية سليمة من أي خطأ فادح. وتشمل عملية المراجعة أساسا فحص الوثائق المؤيدة للمبالغ والمعلومات الواردة في البيانات المالية على أساس العينات وإلى الحد الذي يعتبره مراجع الحسابات الخارجي ضروريا في ظروف الحال. وأعتبر أن مراجعة الحسابات التي أجريتها أساس معقول للرأي الذي أبديه في هذا المقام.

وفي رأيي أن البيانات المالية ليس فيها عرض واف عن الوضع المالي في ٣ يونيو/حزيران ٢٠٠٤ ولا عن نتائج الأعمال وحركة الأموال في ذلك التاريخ، علما بأنني لم أستطع التحقق من صحة مبلغ ١,٤ مليون فرنك في الفاتورة الإضافية التي قدمها المقاول العام في ٢٤ مايو/أيار ٢٠٠٤، والتي لا ترد في البيانات المالية (انظر الفقرات ٤٠ إلى ٥٠ من تقرير المفضل).

وفيما عدا التحفظ المذكور في الفقرة السابقة، فإن أعمال الويبو التي تحققت منها عن طريق المعاينة أثناء مراجعة الحسابات كانت في كل جوانبها الأساسية، في رأيي، متمشية مع النظام المالي والصلاحيات التي منحتها الهيئات صاحبة السلطة في المنظمة.

ووفقا للفقرة ٦ من نص اختصاصات مراجع الحسابات المرفق بنظام الويبو المالي، أعيدت أيضا تقريرا مفصلا عن المراجعة التي أجريتها للحسابات المفصلة لأعمال تجديد مبنى الأرصاد السابق وتحديثه وتوسيعه، ويحمل التقرير تاريخ الأول من نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٤.

برن، ١ نوفمبر/تشرين الثاني ٢٠٠٤

[توقيع] كورت غروتر

مدير المكتب الفدرالي

السويسري لمراجعة الحسابات

(مراجع الحسابات)

[نهاية المرفق والوثيقة]