

计划和预算委员会

第二十一届会议

2013年9月9日至13日，日内瓦

新会议厅项目和新建筑项目进展报告

秘书处编拟

导 言

1. 本文件有两个目的：(i)向计划和预算委员会(“PBC”)说明秘书处对于PBC在其2012年9月举行的第十九届会议上作出的关于新建筑项目和新会议厅项目(“项目”)的建议(文件WO/PBC/19/27, 议程第18项)的落实情况；及(ii)向PBC提交2012年9月以来更新后的项目进展报告，这两个项目此前的进展报告是在2012年9月提交给PBC的(文件WO/PBC/19/12、WO/PBC/19/13和WO/PBC/19/24)。
2. 要回顾的是，秘书处在PBC第十九届会议上告知PBC，2012年7月底，WIPO和总承包商通过双方友好协商，终止了两个项目的合同关系，并且本着保护WIPO最佳利益的目的，秘书处决定接管两个项目，直接负责项目执行。通过扩展领航员、建筑师及专业工程师的专业权限，秘书处保证了按照最初设定的质量水准，并在成员国核准的预算范围内完成两个项目。
3. 还要回顾的是，在同一届会议上，PBC就新会议厅项目作出了如下建议：“(i)WIPO将向成员国提供月度书面报告，召开月度情况介绍会，报告项目的最新情况；及(ii)作为历史资料，秘书处将对导致合同终止的事件提供更详细的说明”(文件WO/PBC/19/27, 议程第18项)。在2012年10月举行的第五十届会议上，成员国大会批准了这项建议(文件A/50/18第213段)。

向成员国提供的月度书面报告和面向成员国的月度情况介绍会

4. 在以下日期召开了面向成员国的月度情况介绍会：2012年10月22日和11月26日，2013年1月21日、2月25日、3月18日、4月22日、5月27日和7月11日。在这些情况介绍会上提交的正

式报告每次都上传至 WIPO 为代表设立的网站中一个与项目有关的专门网页。经与成员国协商，2012 年 12 月(由于年底假期)和 2013 年 6 月(由于在马拉喀什举行的外交会议)没有召开情况介绍会。

5. 秘书处希望告知 PBC，虽然 PBC 在 2012 年 9 月提出的建议只与新会议厅项目有关，但秘书处从 2013 年 2 月开始在其月度报告和月度情况介绍会中也纳入了关于新楼(以前的新建筑项目)的最新情况，以回应各代表团在 2013 年 1 月参加情况介绍会时所表达的希望。

6. 经与成员国在 2013 年 5 月情况介绍会上协商，2013 年 8 月(由于暑期假期)和 2013 年 9 月(由于已将建筑项目纳入 PBC 和成员国大会的会议议程)将不召开情况介绍会。但经与成员国协商，2013 年 8 月份的标准书面报告将上传至 WIPO 为代表设立的网站。

7. 最后，在第二十届会议上，考虑到秘书处自 2012 年 10 月在月度情况介绍会上(以口头和标准报告的形式)所提供更新信息的范围，以及各代表团有限的出席率，PBC 要求秘书处不再组织口头情况介绍会，但秘书处要继续每月向 WIPO 网站上传标准书面报告。秘书处同意照此执行。

作为历史资料，对导致新会议厅项目合同终止的事件更为详细的说明

8. 作为历史资料，对导致与前总承包商终止新会议厅项目合同的事件更为详细的说明载于本文件的附件。秘书处希望告知 PBC，虽然 PBC 的建议只与新会议厅项目有关，但秘书处也纳入了对导致新建筑项目合同终止的事件更为详细的说明，因为后者的情况影响到了前者。要回顾的是，如 2012 年 9 月提交给 PBC 的进展报告(文件 WO/PBC/19/24)所述，通过双方友好协商，WIPO 与前总承包商之间的两份合同被终止。

新楼(以前的新建筑项目)进展报告

9. 要回顾的是，WIPO 与前总承包商之间通过双方友好协商终止合同关系后，WIPO 接替总承包商，自己承担总承包商还未进行的所有剩余收尾和维修工程，即对整个办公楼中的一系列中小型缺陷进行整修，并对外立面进行维修。由于后期工程款未支付给总承包商，WIPO 仍有充足的资金支持工程全面完工，但前总承包商对剩余工程仍负有法律责任。

10. 同样经双方协商，前总承包商要自筹资金完成中庭玻璃屋顶和镶木地板的更换和维修工程。

11. 最后，最后一批收尾工程包括两个部分：AB 楼和新楼之间的通道，以及新办公楼屋顶的植被，这两项工程都将由 WIPO 承担，资金来源于未支付给前总承包商的工程款。

12. 截至本文件之日，各项目的运行情况按完工的时间顺序如下所示：

- (i) 于 2012 年 12 月中旬完全完工：更换镶木地板；
- (ii) 将于 2013 年 7 月完工：中庭玻璃屋顶的整修工程；
- (iii) 将于 2013 年 9 月完工：AB 楼与新楼之间的通道(工程于 2013 年 4 月开工)；
- (iv) 将于 2013 年 11 月底完工：维修外立面蓝色装饰面板和维修楼梯间窗户(两项工程同时于 2013 年 4 月开工，通过使用同一个施工队、同一套设施和脚手架实现成本规避)；
- (v) 将于 2013 年秋天完工：在新办公楼的屋顶上栽种植被(这项工程只有在前总承包商完全维修好中庭玻璃屋顶并在过完夏天后才能施工)；

(vi) 将于 2013 年 12 月完工：整修一系列中小型缺陷(目前约 60%的整修工程已完工，有 30%正在施工，还有 10%未处理)；及

(vii) 将于 2014 年中完工：更换并维修底层和室内花园的窗户。

13. 2013 年 2 月，WIPO 从前总承包商处获得了与后者所完成全部工程相对应的常规 5%的银行担保金，然后由 WIPO 根据友好协商的合同终止协议条款支付剩余的工程款。

新会议厅项目进展报告

14. 根据 WIPO 与前总承包商在 2012 年 7 月底的友好协商，工地关闭两个月，秘书处在此期间为接管工地的直接责任权开展了必要的筹备工作。根据所协商的合同终止协议的规定，秘书处收到了前总承包商所移交的大量项目文档并对其进行了确认。经过与领航员、建筑师和工程公司的统筹协调，确定了在新项目管理架构下上述各方各自的扩展权限范围。通过成立所要求的各专门委员会、对直接参与合同管理、发票支付和监督以及向若干机构和实体进行报告的若干内部机构进行强化(包括通过回聘)，建立起了新的内部管理架构。

15. 2012 年 9 月底，依据前总承包商所签订的已有合同及处于关键路径的合同，WIPO 签订了第一批合同。截至 2012 年底，签订了 27 份合同，总额约为 4,200 万瑞郎，占前总承包商合同参考金额(5,000 万瑞郎)的 84%。截至 2013 年 6 月底，签订了 47 份合同，总额约为 4,550 万瑞郎(或 91%)。要回顾的是，WIPO 与前总承包商之间的合同规定，如果 WIPO 与总承包商之间的合同终止，后者的分包商必须接受它们的合同被 WIPO 接管，而不能对合同条款(特别是议定价格)进行任何更改。因此，总承包商与其分包商的所有合同或授予都根据它们在 2010 年、2011 年以及有些在 2012 年的价格被 WIPO 接管。只有若干价格是 2012 年或 2013 年的价格，因为 WIPO 不得从 2012 年 7 月开始进行新的招标。建筑费用参考金额剩余不到 500 万瑞郎(或小于 10%)，这笔款项在未来几个月中将被用于支付给各中标方，新合同数量应为四到六个。

16. 自 2012 年 9 月起进行了若干标准的项目更改，这在任何大型建筑项目中都是常见的情况，特别是在像新会议厅项目如此大范围和复杂的项目中。截至 2013 年 6 月底，经过审批的技术、合同和财政更改达到 60 万瑞郎，由经批准的预算支付。

17. 秘书处确认，载于 2012 年 9 月提交给 PBC 的进展报告(文件 W0/PBC/19/24)中的支出(实际和预计)与经批准预算的总体评估仍然有效。成员国在 2009 年和 2011 年所批准的预算总额达到 6,850 万瑞郎，截至本文件之日，其中剩余约 380 万瑞郎可用于杂项和意外事项、更多可能的项目更改以及项目接管可能产生的其他费用(例如在 2013 年进行了若干新的招标，之后还会有若干招标，所收到的投标额可能高于前总承包商在 2010 年自己投标时所估算的参考金额)。

18. 考虑到未来新会议厅独特的建筑 and 美学特点，质量要求达标一直是秘书处、领航员、建筑师和工程公司以及所有参与项目实施的公司的重中之重。

19. 最后，在建筑工期时间表方面，不得不作出比较大的调整，预计建筑交付日期从 2013 年 4 月底延期至 2014 年 2 月底，对此的进一步说明如下所述。要回顾的是，2012 年 7 月通过双方友好协商终止合同时，前总承包商的工期根据评估已延期了将近四个月。此后，工地在 2012 年夏天关闭两个月，以便秘书处建立新的管理架构，并开始审查前总承包商所移交的所有技术文档。工地在 2012 年 9 月底重新开工，但秘书处根据 WIPO 内部规则和程序，特别是采购框架，用了若干个月接管相当数量的已有合同，或是根据前总承包商之前启动的招标或 WIPO 启动的新招标签订新合同。未来新会议厅的木结构

工程于 2013 年 6 月底完工，比预计完工时间稍晚，一部分原因是恶劣的天气条件，另一部分原因是木制部件的制造以及在工厂和工地的组装比较复杂。仍在评估上述情况对整个时间表的(非线性)影响。

20. 近期和未来施工现场的主要节点如下：

- (i) 未来新会议厅的木结构于 2013 年 6 月底完工；
- (ii) 未来新会议厅 35 米长悬臂的所有临时支撑柱于 2013 年 6 月底被拆除；
- (iii) WIPO 办公区新出入中心的木结构工程在 6 月中旬开工，预计 2013 年夏天完工；
- (iv) AB 楼地下一层的部分整修工程(紧邻 AB 楼和新楼通道的区域，在未来新会议厅出入口对面)预计于 2013 年 9 月初完工；
- (v) AB 楼夹层的一系列新的中小会议室预计于 2013 年 11 月底完工；
- (vi) WIPO 办公区新出入中心(位于 AB 办公楼前庭)预计在 2013 年底前完工，与此同时对 AB 楼进行扩建，因为这两项工程完工后将构成 WIPO 办公区的新主要出入口和入口空间。

风险登记簿

21. 在 2013 年初对建筑项目风险登记簿进行了较大规模的修订，从而兼顾新会议厅项目的新框架和管理架构。登记簿定期进行更新。

监督与审计

22. 从 2012 年 9 月开始，秘书处在独立咨询监督委员会(IAOC)所举行的每届会议上都向其提交进展报告，即分别在 2012 年 12 月、2013 年 3 月和 5 月提交了报告，在本文件发布之后，秘书处将在 IAOC 在 2013 年 8 月的会议上提交它的下一份进展报告。

23. 内部审计与监督司(IAOD)在 2012 年 12 月至 2013 年 6 月期间开展了审计工作。在此期间，秘书处向 IAOD 提供了大量文件以及广泛的意见。IAOD 的最终报告于 2013 年 6 月 28 日发布。

24. 还特此告知 PBC，联合检查组(联检组，JIU)启动了第 A388 号名为“联合国系统各组织资本、整修、建筑项目合同管理良好实践审查”的审查。WIPO 秘书处已花费了很多时间进行访谈、搜集支持文献以及就此事项对一份非常详细的问卷调查进行答复。

25. 联检组还启动了第 A382-JIU 号“WIPO 管理与行政审查(MAR)”，其中有很大一部分是关于建筑项目。秘书处再一次花费了很多时间进行访谈、提供文献以及对相关调查问卷进行答复。此外，必须注意的是，这项联检组审查所包含的问题和上述关于建筑项目的具体审查(A388-JIU)的问题之间存在大量的部分重复，这造成了在搜集文献的过程中进行了大量重复性工作，以及秘书处为具体回答两个调查问卷提出的每个问题投入了大量时间。

26. 秘书处已被告知，外聘审计员将在 2014 年 3 月进行新会议厅项目的合规审计。

27. 最后，如本文件第 4 段至第 7 段所述，自 2012 年 10 月以来，秘书处一直在举行面向成员国的关于两个建筑项目的月度情况介绍会。

与联合国机构分享经验与设施

28. 秘书处希望告知 PBC，它参加或是在 WIPO 主办了关于设施管理的不同会议，会议内容除了一般的与办公楼有关的问题，还涵盖了主要进展和改建项目的具体问题、在主要改建工程项目期间既有办公楼无法被完全腾空的情况下共用办公空间、会议室和其他设施(2013 年 4 月/5 月在纽约联合国举行的第 13 届机构间设施管理会议，总部设在日内瓦的联合国机构(UNOG、ILO、WHO、ITU、WTO 和 WIPO)，两次会议都在 2013 年第一季度召开，一次由 UNOG 主办，另一次由 WIPO 主办)以及其他与总部设在日内瓦的联合国机构的双边会议。

其他国际组织和其他外部机构未来使用新会议厅的情况

29. 秘书处请 PBC 注意这一事实，即它认为要在一整年的时间周期内举行 WIPO 会议和活动，以便在不同的配置下(包括与既有的会议室设施同时使用)对新设施进行广泛的测试，并且使成员国在参加 WIPO 会议时能优先受益于这些新设施。秘书处要从 2015 年才会开始设想鼓励其他机构使用这些设施(如拟议的 2014/15 两年期计划和预算计划 29 中所述)。

30. *请计划和预算委员会建议 WIPO 成员国大会注意本文件的内容。*

[后接附件]

新会议厅项目和新建筑项目：

作为历史资料，对导致与前总承包商终止合同关系的事件更为详细的说明

A. 有关本附件的简要说明

1. 为了便于参考，本附件所提供的“更为详细的说明”采用了与日期为 2012 年 9 月 7 日的文件 WO/PBC/19/24 第一部分（“导致与总承包商终止合同关系的事件”）相同的结构¹，本附件应与上述文件一道阅读。

2. 文件 WO/PBC/19/24 的脚注中已提及了大量文件、进展报告和其他报告，它们自然通过援引的方式成为本附件的一部分。在某些情况下，附加文件在本附件的脚注中被提及。

B. 重要事件年表

3. 要回顾的是，与前总承包商签订的新建筑项目合同分别将 2008 年 4 月 8 日和 2010 年 10 月 8 日作为最初的工地开工日期和项目竣工日期，新会议厅项目合同分别将 2011 年 8 月 11 日和 2013 年 4 月 26 日作为最初的工地开工日期和项目竣工日期。

4. *新建筑项目：双方约定将最初确定的竣工交付日期(2010 年 10 月)延期，之后 WIPO 中止支付总承包商剩余的发票(文件 WO/PBC/19/24 第 7 段)：*由于总承包商未能在合同截止日期 2010 年 10 月 8 日交付竣工的办公楼，双方约定：(i)将新的截止日期调整至 2010 年 11 月 25 日，作为竣工交付日期；及(ii)总承包商应向 WIPO 支付 50 万瑞郎的延期罚款。但总承包商未能在延期的交付日期交付，因为办公楼只有若干部分或是在完全符合合同规定，或是在部分符合规定的情况下得到验收。之后双方约定，要为余下的区域确定一系列交付日期，范围是从 2010 年 12 月底到 2011 年 4 月。

5. 由于前总承包商一直未能在所约定的各延期交付日期实现交付，领航员根据其权限从 2010 年底中止了对剩余发票的核准，WIPO 中止了向总承包商支付相应款项。此外，根据合同中关于纠正最终缺陷的规定，WIPO 从 2008 年开始扣除总承包商所开发票款项的百分之五，到 2010 年底，这笔扣除款达到约 600 万瑞郎。还要回顾的是，根据合同，要获得 WIPO 所存留的百分之五，需在对办公楼进行竣工交付时，向 WIPO 支付有效期两年的银行缺陷保证金，相应金额是支付给总承包商合同金额的百分之五。2012 年 7 月，在通过双方友好协商终止新办公楼合同的过程中，对这笔保证金的支取事宜进行了处理。

6. *经过谈判，前总承包商为延期进一步进行经济赔偿(文件 WO/PBC/19/24 第 10 段)：*2011 年 5 月，秘书处根据合同开始与前总承包商进行讨论，旨在获得从 2010 年 11 月起一系列延期交付所产生的额外经济赔偿，并注意到已收到了第一笔延期经济赔偿，即 2010 年 10 月 8 日(最初确定的合同交付日期)至所约定的修正交付日期 2010 年 11 月 25 日(见上)这段时间的延期补偿。上述讨论于 2011 年 5 月底结束，所达成的协议是总承包商将为 2010 年 11 月以后的延期再赔偿 172.5 万瑞郎。因此，新办公楼延期交付的经济赔偿总额达到 222.5 万瑞郎，这笔赔偿金在 2012 年 7 月通过友好协商终止合同时作为要素之一被保留下来，并已由前总承包商支付。

¹ 为了为缩减文件量以及由此缩减要翻译成 WIPO 所有官方语文的页数做出贡献，文件 WO/PBC/19/24 的相关摘录(本附件为其提供了更为详细的说明)引用了简短的副标题，并且只引用文件 WO/PBC/19/24 中的相关段落编号，而不是重复每段摘录的全部文本。上述做法使本附件的文字量减少了三页。请参阅 WIPO 语言政策。

7. 如果要在 2011 年 8 月前搬离所租借的办公楼,就需要在最初计划的日期之前将 400 多名员工迁入新办公楼(文件 WO/PBC/19/24 第 8 至 9 段):若秘书处按原定的目标,即在新办公楼完全竣工后才迁入新楼,则经常预算要为此提供 700 万瑞郎,供 400 多名员工在租用办公楼(前宝洁大厦)再办公一年。因此秘书处别无选择,只能(i)在 2011 年 2 月 28 日前提前六个月通知将在 2011 年 8 月 31 日前搬离租用办公楼;(ii)安排总承包商对新楼进行一系列的部分交付,完工一层交付一层;及(iii)完全重新安排在租用办公楼中办公的员工分期迁出的计划,要在 2011 年 7 月上旬完成搬迁,以便在 2011 年 8 月 31 日搬离出租办公楼之前按时进行必要的清空、清理和其他整修工作。在开始迁入新楼之前,WIPO 必须获得日内瓦地方政府签发的“迁入许可证”,当时秘书处、领航员、建筑师和工程公司要求为此加快行动,并且要加大监测和控制力度,但总承包商没有表现出也做好了准备,以应对该事项的紧迫性,特别是在与它自己的分包商进行协调方面。许可证于 2011 年 3 月 11 日签发。搬迁于 2011 年 3 月 14 日开始,并持续到 2011 年 6 月底²。与此同时,截至 2011 年 6 月底,新楼的大部分区域都已完全或部分符合合同规定并得到验收,要对部分符合合同规定的区域进行小规模整修(如下详述)。

8. 总承包商延期完成维修和收尾工程(文件 WO/PBC/19/24 第 11 段):截至 2011 年 6 月,唯一存在重大缺陷的主要区域(漏水、有问题的保温隔热等)是屋顶,特别是中庭玻璃屋顶,秘书处对此完全拒绝进行验收³。此外,对其他区域进行了单独验收,但对若干区域附加了条件、限制或其他限定性条件。后者包括例如为完全合规再次规定截止日期、要求当地政府延期核验若干设施,直到缺陷得到整修、为具体缺陷提供额外的银行保证金等。也就是说,自 2011 年夏天以来,总承包商在处理多项收尾和维修工程延期方面没有取得重大进展。根据当时所制定的项目管理架构,领航员、WIPO 代表和总承包商彼此之间在 2011 年和 2012 年举行了多次业务会议和交流。WIPO 和领航员不得不投入了大量时间来力图为后勤和协调工作提供便利。唯一取得了一定进展的是更换咖啡厅、电梯内部、底层大部分电梯区域、室内花园和接待处的镶木地板。工程施工存在很大缺陷,以至于总承包商不得不同意自己承担更换镶木地板整个工程的费用。更换面积超过 800 平方米。更换地板的工程在终止合同前就已启动,工期从 2011 年 12 月到 2012 年 2 月,然后在 2012 年 9 月重新开工,最后在 2013 年 2 月完工。WIPO 没有承担任何直接费用,但必须承受极大的不便,如被封堵的区域和出入口及电梯若干个星期无法使用等,对员工、代表和访客造成了影响。

9. 总承包商更换主要的管理层成员(文件 WO/PBC/19/24 第 12 段):依据所得到的信息,秘书处可以做以下陈述:(i)2008 年总承包商签订最初的新建筑项目合同时担任的区域主管(负责瑞士法语区)在 2010 年第一季度末离职,2010 年夏天该职位由一名新主管接替;(ii)2008 年总承包商签订最初的新建筑项目合同时担任的日内瓦分公司主管在 2010 年 12 月底离职,2011 年春天该职位由一名新主管接替;(iii)新会议厅项目投标书中指定的项目负责人(截至 2010 年 10 月提交投标书之日)一直就任到 2011 年夏天(或 2011 年 5 月与 WIPO 签订新会议厅合同之日后的若干个月之内),并在 2011 年秋初由一名新项目负责人接替。从运行的角度来看,在后两个最为严重的情况中,前任离职和新任就职之间存在数个月的缺口,这也使后来所发生的情况更为恶化。

² 2010 年计划绩效报告中的计划 29 (文件 WO/PBC/17/3 第 110 页第一段和第二段,以及第 111 页;文件 WO/PBC/18/14 第 114 页第一段和第二段,以及第 115 页)以及 2010/2011 两年期计划绩效报告中的计划 24 和 29(分别在文件 WO/PBC/19/2 第 118 页和第 133 页)也提及了该事项。

³ 截至本文件撰写之日,屋顶还未得到验收,因为前总承包商还未完成它根据 2012 年 7 月通过双方友好协商终止合同时所规定的条款所同意完成的整修工作。

10. **新会议厅工地的情况**：根据合同的计划，工地于 2011 年 8 月中旬开工。会议厅区域下新地下室的部分挖掘和主要结构工程在一定程度上被简化，因为总承包商以及参与上述工程的若干分包商就在临近的当时称为新建筑项目的工地施工，因此它们了解 WIPO 办公区和相邻的办公楼。2011 年秋末，领航员告知秘书处，构成未来会议厅木结构地基的砌体工程施工进度落后于原计划，但当时并不认为会对总体时间表构成风险。
11. **总承包商宣布新会议厅工地延期(文件 WO/PBC/19/24 第 21 段)**：2012 年 2 月，前总承包商宣布，由于天气条件恶劣，建筑工期延期 10 个日历天。2012 年 6 月上旬，它宣布延期 73 个日历天(包括恶劣天气天数)，并声称造成延期的原因是 WIPO 工程师在提供技术文件时有所拖延。领航员和秘书处多次要求提供造成延期的证据，但未得到有事实根据的答复。与此同时，前总承包商要求秘书处将合同中的月度付款方案调整为(只)延后 30 天，这与所宣布的工地延期 73 天不相符。
12. **停止向前总承包商支付新会议厅项目的工程款**：秘书处履行了其合同义务，根据合同中的付款方案每月分期付款，但从 2012 年 3 月开始停止其后的按月付款，因为前总承包商出现原因不明的延期，并且未能积极有效地解决问题。这一情况持续到 2012 年 7 月通过友好协商终止合同。
13. **WIPO 寻求外部的专业法律意见(文件 WO/PBC/19/24 第 20 段)**：2012 年春天，秘书处自 2010 年底起试图通过专业且和解的方式解决未决问题的所有努力都告失败。2012 年 3 月，秘书处决定向在建筑相关法律问题方面见长的外部律师事务所进行咨询，以寻求更多关于两个项目的专业法律意见。
14. **设定了具有法律效力的新建筑项目截止日期的法律通知(文件 WO/PBC/19/24 第 22 段)**：WIPO 向总承包商发出了一系列法律通知(“*mises en demeure*”)，对有关新办公楼的多个事项设定了具有法律效力的截止日期(2012 年 5 月上旬至 6 月)。然而，总承包商未采取任何通知中所要求的行动，并拒绝对合同技术要求的不合规行为承担任何责任。其法律后果是，在每个法律通知都过期后，WIPO 接替了总承包商，自己承担新办公楼的相关维修工程。维修的相关内容如下：维修外立面(蓝色装饰面板、底层窗户、楼梯间窗户和室内花园窗户)以及对整个办公楼的中小型缺陷进行整修。
15. **秘书处向建筑规划专家寻求进一步意见(文件 WO/PBC/19/24 第 23 段)**：根据从 2012 年 3 月开始咨询的外部法律事务所的建议，秘书处寻求了一家国际建筑规划公司的意见，其结果是，根据专家的评估，截至 2012 年 7 月中旬，实际的工程延期时间至少为 112 个日历天(而不是前总承包商在 2012 年 6 月宣布的 73 天)(另见上文第 11 段)。
16. **总承包商拒绝遵守新会议厅合同中有关建筑规范的条款(文件 WO/PBC/19/24 第 21 段)**：工地管理团队拒绝遵守合同中有关建筑规范的条款，而会议厅的建筑和美学方面从一开始就是项目质量的一个主要特点，这在构成《国际意向书征集和招标》的各份文件中予以了充分强调。也就是说，前总承包商遵守合同中所说明的质量(建筑和美学)方面是强制性的，因此无论是建筑师还是客户，或是代表自己承担项目的各方都不能在这个问题上妥协。更确切地说，一根从外面可见的立柱没有根据合同所说明的建筑和美学规范进行安装。因此，建筑师代表客户要求拆除这根立柱，并根据规范重新安装，因为无法通过最后小规模润色对其进行修补。但前总承包商不同意建筑师的意见，并拒绝执行，这造成 2012 年 6 月工地进度停滞不前，因为这根立柱要为木结构提供主要支撑，因此是建筑的一个关键元素。必须要强调的是，合同为这种出现分歧的情况提供了一个简单的解决机制，以便在解决问题的同时保证工地的施工不中断：一方面，总承包商必须服从客户的决定，另一方面，总承包商可以同时提出他的主张。在本项目中，前总承包商没有遵守合同所规定的解决机制。

17. 设定了具有法律效力的新会议厅项目截止日期的法律通知(文件 WO/PBC/19/24 第 22 段): 在建筑师和领航员多次向前总承包商提出要求无果之后, WIPO 在 2012 年 6 月发出了一份法律通知, 要求拆除存在缺陷的立柱并根据合同中的建筑要求重新安装。前总承包商再次拒绝。WIPO 发出了一份新的法律通知, 指示前总承包商不要在存在缺陷的立柱上搭建木结构。但 2012 年 7 月中旬, 根据总承包商的指示, 分包商将木结构的其中一根主要支承梁搭建在缺陷立柱之上。然后总承包商告知秘书处工地停工。

C. 2011 年 12 月至 2012 年 4 月, 为解决问题而举行高级别双边讨论

18. 就与新办公楼有关的遗留问题进行高级别讨论(文件 WO/PBC/19/24 第 19 段): 分别在 2011 年 12 月、2012 年 1 月、3 月和 4 月举行了四次高级别会议。代表 WIPO 出席每次会议的是行政与管理助理总干事, 代表前总承包商的是全国总承包部负责人。每个代表团还包括两名或两名以上的其他代表出席这四次会议。仅 WIPO 一方为筹备并参加这些会议就为每次会议累计投入了 20 至 40 小时, 级别较低的业务团队为编订技术、财务和后勤文件所花费的时间还没有计算进来。也就是说, 尽管最终为通过这一友好机制力图解决问题投入了大量的时间和精力, 尽管总承包商的高级别代表出席了这些会议并在会上作出了承诺, 但总承包商一直未能赶上及遵守所有新约定的截止日期, 以及采取相应行动。

19. 以下是在上述高级别会议期间所涉及的议题: (i) 关于新建筑项目, 中庭玻璃屋顶的剩余工程, 更换镶木地板, 所有参与外立面修建、更换和维修工程(蓝色装饰面板、底层窗户、楼梯间窗户、室内花园窗户)的分包商将更新后的所有技术文件进行移交, 整修整个办公楼中的一系列中小型缺陷, 对客户的期望缺乏响应; 及(ii)关于新会议厅项目, 从 2012 年 3 月的高级别会议开始讨论未能遵守建筑工期时间表, 未能遵守合同要求, 对客户对于像新会议厅这种性质、范围和重要性的项目的期望缺乏响应。

D. 作出最高级别决定, 以听取双方的陈述, 力求友好地解决问题

20. 最高级别讨论(文件 WO/PBC/19/24 第 24 到 27 段): 由于 2012 年 5 月至 6 月中旬情况快速恶化, 秘书处于 2012 年 6 月得出结论, 认为必须由双方的行政长官进行最高级别会谈才能打破僵局。2012 年 6 月底, 双方行政长官同意举行一场类似于“小型审判”的听证会, 让当事双方有机会分别向双方行政长官陈情, 由双方行政长官共同得出结论。会议于 2012 年 7 月 18 日在日内瓦举行; WIPO 代表团成员还包括领航员和建筑师。

21. 最高级别会议的结论是, 双方通过友好协商终止两份合同。

[附件和文件完]