

عقد مقاوله بالمقطوعه - إنشاء و إنجاز و صيانة بناء سكني

مخصص لبرنامج مشاريع قروض الإسكان

للمشروع رقم (/ /)

إنه في يوم الموافق / / 202 م حرر هذا العقد بين كل من:-

1. السيد /
أو الوكيل المعتمد / وكالة رقم /
من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة بصفته مالكا للعقار و مدين راهن
وعنوانه/..... هاتف.....
رقم صندوق البريد/.....البريد الإلكتروني/.....
رقم الهوية /

(الطرف الأول)

(و)

2. المقاول

/.....
رخصة تجارية رقم /.....ص.ب./.....
البريد الإلكتروني/.....هاتف/.....
و يمثله في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/.....
رقم الهوية /بصفته /.....(مرفق نسخة عن إعتما
التوقيع)

(الطرف ثاني)

و يشار إليهما بطرفي العقد

تفاصيل المشروع :

1. مكونات المشروع الكلية :

2. موقع المشروع : الأرض الكائنة بمدينة / منطقة /
حوض /..... قطعة رقم (رقم مرجعي) /.....
3. قيمة المشروع و تفاصيل التمويل:

i. قيمة أعمال المشروع إجمالي مقطوع درهم
(فقط درهم)

شاملة أتعاب الإستشاري

ii. قيمة الأعمال للقرض الحكومي هي مبلغ إجمالي مقطوع و قدره/..... درهم
(فقط درهم)

شاملة أتعاب الإستشاري

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

iii. قيمة التمويل الإضافي الممولة من قبل الطرف الأول درهم

(فقط درهم)

شاملة أتعاب الإستشاري

4. مدة المشروع: (.....) شهرا

5. تاريخ مباشرة أعمال المشروع : / /

6. غرامة التأخير : تساوي 10% من قيمة المقابلة (الدرهم) على 25% من فترة التنفيذ (يوم).

7. أتعاب الإستشاري المستحقة بموجب هذا العقد و تسدد من قبل الطرف الأول خصما من قيمة العقد الإجمالية هي :

أ - إستشاري التصميم : بنسبة (..... %) أو مبلغ مقطوع درهم

ب - إستشاري الإشراف : بنسبة (..... %) أو مبلغ مقطوع درهم

ج-أتعاب الإستشاري تحتسب طبقا للقاعدة التالية: نسبة تكلفة الإستشاري % على (100 % + نسبة تكلفة الإستشاري %)*

الكل مضروب في قيمة العقد الإجمالية

مثال : إذا كانت قيمة المشروع 2000000 درهم و نسبة الإستشاري 4%، حساب أتعاب الإستشاري $(104/4) * 2000000$

بنود عامة:-

1. الطرف الأول بهذا العقد قد حصل على قرض إسكان من حكومة أبوظبي، و سيتم تسديد مستحقات الطرف الثاني المالية من حساب القرض بناء على طلب الطرف الأول من خلال البنك الممول و ذلك في حدود قيمة القرض الحكومي و يكون الطرف الأول مسؤولا عن سداد قيمة فرق التمويل الزائد عن قيمة القرض السكني للطرف الثاني من حسابه الخاص و قبل المباشرة في صرف الدفعات من حساب القرض الحكومي.

2. يتعهد و يقر الطرف الأول بتسديد دفعات الطرف الثاني من خلال البنك الممول من حساب القرض الحكومي، في حالة عدم صرف الدفعات بناء على طلب الطرف الأول أو نتيجة لإمتناع أو تقاعس الطرف الأول عن إستكمال أية إجراءات متعلقة بالقرض لدى البنك الممول، فيعتبر الطرف الأول مسؤولا عن تسديد مستحقات الطرف الثاني من حساباته الخاصة.

3. في حالة زيادة قيمة المشروع عن قيمة قرض الإسكان الحكومي عند توقيع هذا العقد، يتعهد و يلتزم الطرف الأول بتسديد المبلغ الزائد عن قيمة القرض حسب نسب الإنجاز أو حسب ما يتم الإتفاق عليه من قبل طرفي العقد على أن يتم صرف كامل قيمة فرق التمويل قبل البدء بإجراءات صرف القرض الحكومي.

4. يقوم الطرف الأول عن طريق إستشاري المشروع و حسب النظم المعمول بها لتنظيم إجراءات صرف الدفعات، بإعداد جدول توزيع نسب الأعمال "النسب المعتمدة" و يتم إعتماها من طرفي التعاقد و الإستشاري و بما يتوافق مع إجراءات البنك الممول، و تكون جزء من مكونات العقد و ذلك قبل مباشرة العمل بالمشروع،

5. يقر طرفا العقد بعلمهما و موافقتهما بأن البنك الممول ليس طرفا بالعقد، و كذلك يوافق الطرفان على عدم إختصامه بالمحاكم بخصوص هذا المشروع فيما يخص تطبيق بنود هذا العقد.

6. يقر الطرف الثاني بعلمه و موافقته بكافة النظم و التعاميم الصادرة عن البنك الممول بخصوص مشاريع قروض الإسكان، شاملة النماذج المعتمدة و إجراءات التسجيل و المناقصات و الإجراءات الخاصة بتقديم الخدمات و صرف الدفعات و أي إجراءات أخرى قد يتم تحديثها خلال فترة تنفيذ المشروع، عدم إلزام الطرف الثاني بالنظم قد يؤدي إلى توقف أو تأخر صرف الدفعات، مع عدم تحمل الطرف الأول و البنك الممول لأية مسؤوليات أو إلتزامات تجاه أية خسائر محتملة نتيجة لعدم إلزام الطرف الثاني بالشروط المطلوبة.

7. في حالة وجود نزاع قضائي إنتهى إلى صدور أمر تنفيذ من المحكمة بتسديد مبالغ مالية للطرف الثاني من هذا العقد، فإن الطرف الأول يفوض البنك الممول بسداد كافة المبالغ المالية ورسوم التنفيذ من حساب قرض الإسكان الحكومي الخاص

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

بالطرف الأول. في حالة عدم توفر المبلغ المطلوب بحساب القرض لتغطية المصاريف المطلوبة فيكون الطرف الأول مسؤولاً عن سدادها من أمواله الخاصة.

8. يتعهد الطرف الثاني بسريان صلاحية الرخصة التجارية و التأمينات المطلوبة للموقع و العمال و الضمانات البنكية طيلة فترة تنفيذ المشروع و يقر بعلمه بأن عدم إلتزامه سينتج عنه توقف أو تأخير في صرف الدفعات المالية و في حالة إستمرار الطرف الثاني بعدم الإلتزام بالشروط المطلوبة يكون من حق الطرف الأول إنهاء هذا العقد خلال فترة 30 يوماً بعد إرسال إنذار رسمي بواسطة الكاتب العدل للطرف الثاني يوضح عدم الإلتزام و التقيد بالشروط اللازمة.
9. اذا لم يتم تسليم المشروع خلال مدة التنفيذ الواردة بهذا العقد و في حالة عدم قيام الطرف الأول بسحب العمل أو تمديد المدة الزمنية المحددة بالعقد، يتم الإستمرار في صرف الدفعات المالية المستحقة حسب نسب الإنجاز للطرف الثاني لإستكمال الأعمال، (ما لم يتقدم الطرف الأول بطلب مكتوب للبنك الممول لإيقاف صرف الدفعات)، على أن يتم تحليل أسباب التأخير و تطبيق أي جزاءات أو غرامات (إن وجدت) حسب البنود الواردة بهذا العقد و ذلك بعد إكتمال التنفيذ و إستلام الأعمال بواسطة الطرف الأول.
10. يقر الطرف الثاني بأنه أطلع على جميع الشروط و المواصفات و التصاميم و الرسومات الواردة بالوثائق و المستندات الملحقة بهذا العقد، و قام بدراستها و مراجعتها بنفسه، و قام بالتأكد من مطابقتها للنسخة المعتمدة من دائرة البلديات و النقل، و يلتزم بتنفيذ الأعمال حسب الأصول الفنية المتعارف عليها، و وفقاً للشروط الواردة في هذا العقد أو في أية ملاحق أو تعديلات يتفق عليها خلال تنفيذ المشروع.
11. كما يقر الطرف الثاني بأنه تحقق من تفاصيل المشروع و موقع الأرض و طبيعتها، و أنه قام بتحديد الأسعار التي تقدم بها بناءً على دراسته لكل تفاصيل الأعمال.
12. المنظور العام للمشروع لا يعتبر جزء من وثائق العقد، و يكون التزام الطرف الثاني في تنفيذ الأعمال طبقاً للمخططات المعتمدة من طرفي التعاقد و إستشاري المشروع.
13. يتم تحديد نسبة الإنجاز بالموقع لأصرف الدفعات المستحقة أو تصفية المشروع عن طريق الإستشاري بناء على توزيع "النسب المعتمدة".
14. دقة و صحة الكميات الواردة بجدول الكميات المسعر هي من مسؤولية الطرف الثاني، و لن تكون مرجعاً لقياس حجم الأعمال عند التنفيذ، و على الطرف الثاني تنفيذ و تسليم جميع الأعمال حسب المخططات المعتمدة و وثائق العقد.
15. تاريخ أمر المباشرة المحدد ببند (تفاصيل المشروع) هو التاريخ المعتمد و لا ينظر لأي تاريخ آخر في حالة سماح الطرف الأول للطرف الثاني بالبدء في التنفيذ و سحب رخصة البناء قبل توقيع العقد.
16. في حالة قيام الطرف الأول بسداد قيمة المبلغ الزائد عن قيمة القرض الحكومي من حساباته الخاص للطرف الثاني (بند تفاصيل المشروع الفقرة رقم 3) ، يتم سداد قيمة أتعاب الإستشاري (تفاصيل المشروع الفقرة 7 أ ، 7 ب) عن المبلغ الزائد عن القرض من الطرف الأول مباشرة و يتم سداد أتعاب الإستشاري فيما يخص القرض الحكومي عن طريق البنك الممول، و كذلك يتم تحديد قيمة غرامة التأخير اليومية (تفاصيل المشروع البند 6) حسب قيمة القرض الحكومي و مدة المشروع الإجمالية و تكون القيمة ثابتة دون تغيير، ما لم يتم إتفاق الأطراف على خلاف ذلك بملحق يضاف لهذا العقد خلال أسبوع من تاريخ توقيع هذا العقد.

تمهيد:-

1. إتفق طرفا هذه الإتفاقية على العمل بها و بموجب شروطها و بنودها و يعتبر أي إتفاق آخر قد يكون تم توقيعه بين الطرفين و يتعارض معها غير ساري من تاريخ التوقيع عليها.
2. نظراً لرغبة الطرف الأول في إقامة المشروع على قطعة الأرض المذكورة و المملوكة له و بما أن الطرف الأول قد وافق على ترسية المشروع على الطرف الثاني، لذا فقد تلاققت رغبة الطرفين و إرادتهما على إتمام التعاقد، و هما مالكي التصرف لذلك، وفقاً للشروط المتفق عليها في البنود التالية :

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

تعريفات:-

الكلمات والتعبيرات الآتية التي تتضمنها الإتفاقية يكون لها المعاني الموضحة بجوارها إلا إذا إستدعى سياق النص غير ذلك:

| | |
|---|---|
| الطرف الأول | يقصد به المالك. |
| الطرف الثاني | يقصد به المقاول الذي سيسند إليه تنفيذ أعمال المشروع بموجب هذا العقد. |
| الوكيل المعتمد | ينوب عن الطرف الأول في التوقيع على العقد بموجب وكالة سارية و مصدقة من الكاتب العدل - وزارة العدل، و يشترط في الوكيل أن يكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة |
| المشروع | يشمل جميع الأعمال موضوع هذا العقد و المنصوص عليها في الرسومات و المواصفات الخاصة و العامة و جداول المواد و الكميات و جميع المستندات الملحقة بهذا العقد. |
| العقد | تعني كافة الوثائق و المستندات التي قدم الطرف الثاني بموجبها عرضه، بالإضافة إلى العقد و أية مراسلات متبادلة بمعرفة الاستشاري بين الطرفين أو يتم تبادلها مستقبلاً بشأن المشروع. |
| الإستشاري | يقصد به مكتب الإستشاري المعين للتصميم أو الإشراف على تنفيذ المشروع، أو الإستشاري المكلف للتصميم و الإشراف معاً. |
| البنك الممول | يقصد بها الجهة التي تعهد لها حكومة أبوظبي بإدارة التمويل و متابعة التنفيذ من خلال صرف القرض السكني. |
| المفرد و الجمع | الكلمات التي تفيد المفرد تشمل الجمع أيضاً حيثما يقضى سياق النص ذلك و العكس بالعكس. |
| العناوين | عناوين البنود المبينة في هذه الإتفاقية هي لتسهيل الرجوع إلى أحكامها و لا تأثير لها على تغير مواد الإتفاقية. |
| غرامة التأخير | تعويض مالي يتم حسابه و خصمه من مستحقات الطرف الثاني عند تسليم المشروع و ذلك في حالة تأخره عن تسليم الأعمال (دون مبررات مقبولة للطرف الأول) ضمن المدة المحددة بالعقد أو بعد إنتهاء أي تمديد زمني معتمد من قبل الطرف الأول. |
| قيمة المقاوله الكلية (القيمة الإجمالية للمشروع) | قيمة المشروع كاملة شاملة قيمة المقاوله و أتعاب الإستشاري مجتمعين. |
| قيمة المقاوله الفعلية | تكلفة تنفيذ المشروع الإجمالية بالمناقصة و لا تشمل أتعاب الإستشاري. |
| أتعاب الإستشاري | مستحقات الإستشاري المالية نظير التصميم و الإشراف و حسب ما يتم تنفيذه بالمشروع. |
| تاريخ الإستلام الإبتدائي | تاريخ إستلام المشروع حسب المتفق عليه بين طرفي العقد و تبدأ منه فترة ضمان الصيانة لمدة 12 شهراً. |
| تاريخ الإستلام النهائي | تاريخ إنتهاء فترة ضمان الصيانة 12 شهراً. |
| فترة ضمان الصيانة | فترة الإخطار بالعيوب، و يكون المقاول مسؤولاً خلالها عن إصلاح العيوب عند إخطاره، و تكون 12 شهراً تبدأ من تاريخ الإستلام الإبتدائي. |
| كفالة حسن التنفيذ | كفالة بنكية صادرة من أي من البنوك العاملة بالدولة و تعادل 10% من قيمة المقاوله الفعلية. |
| محتجزات حسن التنفيذ | قيمة نقدية يتم حجزها من دفعات المقاول المعتمدة للصرف، و تعادل 10% من قيمة الدفعة المسحقة. |
| كفالة الصيانة | كفالة بنكية صادرة من أحد البنوك العاملة بالدولة و تعادل 5% من قيمة المقاوله الفعلية |
| شهر | شهر ميلادي |
| سنة | سنة ميلادية |

الطرف الأول

الإستشاري (شاهد)

الطرف الثاني

المحتويات

| رقم البند | الموضوع | الصفحة |
|-----------|--|--------|
| 1 | مستندات العقد و شروطه | 6 |
| 2 | قيمة المقاوله الكلية | 6 |
| 3 | ضريبة القيمة المضافة | 6 |
| 4 | نطاق العقد | 7 |
| 5 | الإلتزامات العامة للطرف الأول | 7 |
| 6 | الإلتزامات العامة للطرف الثاني | 7 |
| 7 | الإلتزامات العامة للإستشاري | 8 |
| 8 | تعديل الأعمال | 8 |
| 9 | مدة تنفيذ العقد | 8 |
| 10 | غرامة التأخير | 9 |
| 11 | إعتماد المواد | 9 |
| 12 | مستحقات الطرف الثاني | 9 |
| 13 | الاستلام الابتدائي للمشروع | 10 |
| 14 | فترة الإخطار بالعيوب (سنة الصيانة) | 11 |
| 15 | الإستلام النهائي للمشروع | 11 |
| 16 | الضمان المصرفي / حجوزات الضمانات النقدية | 12 |
| 17 | التامين على العمال و المشروع | 13 |
| 18 | البرنامج الزمني | 13 |
| 19 | التراخيص | 13 |
| 20 | الصحة، السلامة و البيئة | 13 |
| 21 | إيقاف أو تخفيض معدل سير العمل | 14 |
| 22 | إنهاء العقد من قبل الطرف الأول | 14 |
| 23 | إنهاء العقد من قبل الطرف الثاني | 14 |
| 24 | سحب أعمال المشروع | 15 |
| 25 | اللغة و العناوين و المراسلات | 16 |
| 26 | تسوية النزاعات | 16 |
| 27 | سريان القوانين | 16 |
| 28 | تحرير العقد | 17 |

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

البند : 1 / مستندات العقد و شروطه

1.1 وثائق و مستندات المشروع كالاتي :-

- i. الشروط الواردة بهذا العقد.
 - ii. المخططات و المواصفات و جدول المواد، جدول الكميات المسعر، خطاب العطاء (عرض السعر) المقدم من الطرف الثاني، الجدول الزمني لتنفيذ المشروع و نسب توزيع الأعمال المعتمد من الأطراف (النسب المعتمدة).
 - iii. كافة المستندات التي يتم تقديمها لاحقا و تكون ذات علاقة و صلة بالمشروع و يكون الطرفين موافقين عليها.
- 1.2 تفسير مستندات العقد و شروطه

- i. إذا ما وجد أي تعارض/تناقض فيما تضمنته مستندات و وثائق هذا العقد فإن الأولوية تكون للمخططات (شاملة مخططات التنفيذ)، ثم جدول المواد ثم المواصفات الخاصة و العامة ثم جدول الكميات.
- ii. إذا حصل أي خلاف في تفسير وثائق و مستندات المشروع، يتم الرجوع إلى الإستشاري و يكون قرار الإستشاري ملزما و نهائيا.

البند : 2 / قيمة المقاوله الكلية (القيمة الإجمالية للمشروع)

قيمة هذا العقد تشمل و لا تقتصر على الآتي:-

- 2.1 قيمة المقاوله الفعلية و يدخل من ضمنها:
- i. التحضيرات العامة و قيمة توصيلات و تأمينات الماء و الكهرباء و العدادات و الصرف الصحي و التأمينات و إستخراج الرخص و الرسوم من الجهات المختصة.
 - ii. الأجور بكافة أنواعها و كافة التوريدات من آلات و معدات و وسائل النقل و شق مداخل للطرق.
 - iii. تكلفة التحضيرات و تخطيط الموقع شاملة تخزين المواد (داخل الموقع و خارجه)، تحضير المكاتب بالموقع لغرض متابعة الإنشاء و النثریات و الطوارئ ذات الصلة بالمشروع، شاملة التراخيص و الموافقات ، موافقات الجهات المسؤولة و التكاليف المتعلقة بها.
 - iv. تكلفة أعمال صيانة المنشآت / الأعمال محل التعاقد لمدة 12 شهرا تبدأ من تاريخ الإستلام الإبتدائي.
- 2.2 أتعاب الإستشاري للتصميم و الإشراف و الواردة بتفاصيل المشروع لهذا العقد.

البند : 3 / ضريبة القيمة المضافة

يلتزم الطرفان بمراجعة القوانين و اللوائح المنظمة لسداد ضريبة القيمة المضافة و الصادرة من الهيئة الاتحادية للضرائب، و يتم مراعاة التالي قبل التوقيع على هذا العقد:

1. إذا كانت الأعمال موضوع هذا العقد غير مشمولة ضمن الفئات المستحقة لإسترداد ضريبة القيمة المضافة، يتحمل الطرف الثاني قيمة الضريبة و تكون من ضمن قيمة المقاوله دون تحميل الطرف الأول أية تكاليف
2. إذا كانت الأعمال موضوع هذا العقد مصنفة ضمن الفئات المستحقة لإسترداد ضريبة القيمة المضافة لصالح الطرف الأول، يتم سداد قيمة الضريبة من قبل الطرف الأول بموجب إتفاق بين طرفي التعاقد يفصل آلية و طريقة السداد و يقوم الإستشاري المكلف بتوثيق الإتفاق و الإحتفاظ بالسجلات و الفواتير الضريبية و كافة ما يلزم لعملية إسترداد قيمة الضريبة للطرف الأول.
3. يتم الإلتزام بأي قرارات تصدر من الهيئة الاتحادية للضرائب تخص ضريبة القيمة المضافة.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

البند : 4 / نطاق العقد

i. يشمل هذا العقد إستخراج الرخص اللازمة و إنجاز جميع الأعمال المطلوب تنفيذها و إتمامها حسب المستندات المرفقة بهذا العقد، و يشمل ذلك توصيل جميع الخدمات اللازمة مثل المياه و الكهرباء و الصرف الصحي و الإتصالات و الدفاع المدني و إستخراج شهادة إنجاز و إشغال المبنى من الجهات المختصة، و يشمل ضمان الأعمال و إصلاح العيوب على نفقة الطرف الثاني و لمدة 12 شهر من تاريخ الإستلام الإبتدائي.

البند : 5 / الإلتزامات العامة للطرف الأول

1. الإستمرار في التعاقد مع مكتب إستشاري هندسي مرخص بإمارة أبوظبي للقيام بمهام التصميم و الإشراف طوال مدة العقد و حتى إستلام الأعمال من الطرف الثاني و لغاية نهاية فترة التبييه للأعطال و الصيانة.
2. تقديم كافة الوثائق و المستندات اللازمة و دون تأخير لتمكين الطرف الثاني من الحصول على التصاريح و توصيل الخدمات طبقاً للنظم و اللوائح و القوانين المعمول بها في إمارة أبوظبي
3. دفع مستحقات الطرف الثاني بعد مصادقة الإستشاري عليها ضمن المدد الزمنية المحددة بالعقد، و تذليل أية عقبات إن وجدت مع توفير أية مستندات لازمة لضمان صرف الدفعات من البنك الممول دون تأخير
4. إعتداع جميع المواد و مقاولي الباطن بالتعاون مع الإستشاري و عدم تأخير الموافقات الى الحد الذي يتسبب في تأخر الطرف الثاني عن إنجاز المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المتفق عليه
5. عدم اللجوء الى سحب أية بنود لتنفيذها على حسابه الخاص أثناء سير المشروع، و هذا لا يلغى حق الطرف الأول في حذف أعمال من نطاق المقولة و تخفيض قيمة المقولة إذا كانت هذه الأعمال غير أساسية و لا تؤثر في تسليم المشروع للدوائر المعنية و جاهزية المبنى للسكن.
6. عدم إسناد أية أعمال جديدة داخل القسيمة لمقاول آخر قبل إستلام المشروع من الطرف الثاني
7. عدم إضافة أية مباني بخلاف المتفق عليها في نطاق هذا العقد، ما لم يتم توفير قيمة التمويل اللازمة مقدماً و تعديل بيانات المشروع و أخذ موافقة البنك الممول بشكل مسبق.

البند : 6 / الإلتزامات العامة للطرف الثاني

1. يتعهد الطرف الثاني بالإشراف على كل مراحل التنفيذ، و يلتزم بعدم التنازل او إسناد المقولة كاملة لمقاول من الباطن.
2. يقوم الطرف الثاني بإعداد الرسومات التنفيذية المتخصصة لتسليم الدوائر الرسمية حسب المتبع في إمارة أبوظبي و حسب ما يتطلبه تنفيذ العقد و إستكمال و تسليم الأعمال (ومنها على سبيل المثال لا الحصر: الرسومات التنفيذية لأعمال الكهرباء و الإتصالات و الدفاع المدني).
3. يتعهد الطرف الثاني بتقديم قائمة كاملة توضح موردي المواد و مقاولي الباطن للطرف الأول خلال فترة أقصاها 60 يوماً من تاريخ أمر المباشرة و توضح القائمة كافة التفاصيل الخاصة بالتواصل بالموردين و مقاولي الباطن المرشحين للعمل بالمشروع، شاملة الضمانات اللازمة للمواد مثل وحدات التكييف أو المواد الخاصة.
4. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن الأعمال و أداء مقاولي الباطن و الموردين و التأكد من الإلتزام بالتطبيق حسب متطلبات برنامج العقد و حسب الشروط الفنية و الهندسية.
5. تعيين و توظيف مهندس على أن يكون ذو خبرة و دراية كافية لتنفيذ المشروع وفقاً لمتطلبات دائرة البلديات و النقل بإمارة أبوظبي و ذلك لتنفيذ الأعمال و تمثيل الطرف الثاني بالموقع و تلقي و تنفيذ أوامر و تعليمات الإستشاري، و يجب أن يلقي المهندس المعين من قبل الطرف الثاني قبول الإستشاري.
6. التقيد التام بأوامر الإستشاري الذي يعينه الطرف الأول و كذلك الحصول على موافقته قبل البدء بأي عمل من الأعمال، مع ضرورة إخطار الإستشاري قبل فترة زمنية معقولة للحضور و معاينة الأعمال التي تتطلب حضوره قبل البدء بتنفيذها.
7. تقديم تقارير مفصلة للإستشاري في نهاية كل شهر عن سير الأعمال و نسب الإنجاز المنفذة، و توضيح كل ما يتعلق بالمناقشات بالموقع و الأعمال التغييرية التي تحتاج موافقة، و كذلك توضيح التوقع المحتمل لإنهاء البنود و التفاصيل المالية للدفعات المتوقعة.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

8. توريد و إستخدام أفضل المواد و العمالة الماهرة طبقاً للإصول الفنية مع العناية بالأعمال و المحافظة عليها بشكل جيد في كل الأوقات الى أن يتم تسليمها للطرف الأول.
9. حراسة الموقع و إتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان المحافظة على سلامة الأفراد و الممتلكات و المواد المخزنة و التوريدات.
10. عمل كافة الإختبارات التي تثبت سلامة الأعمال طبقاً لما هو منصوص عليه في وثائق العقد أو يكون متعارفاً على أنه يلزم إجراؤها، أو في حالة طلب الإستشاري، و يتم عمل الإختبارات على نفقة الطرف الثاني و عن طريق مختبرات متخصصة و معتمدة في إمارة أبوظبي
11. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن الضمان الإنشائي للمشروع لمدة عشرة سنوات من تاريخ الإستلام الإبتدائي.

البند : 7 / الإلتزامات العامة للإستشاري

1. الإستشاري يكون ممثلاً للمالك و يقوم بإدارة المشروع و إعتماد كافة المواد، إعتماد مقاولي الباطن، إعتماد جداول العمل، إستلام مراحل العمل، إعتماد طلبات صرف الدفعات و تقديمها للبنك الممول، إعتماد التسويات المالية، حفظ المراسلات الخاصة بالمشروع و كل ما يتعلق بمتابعة مراحل العمل من وقت لآخر، و حتى نهاية فترة أعمال الصيانة و التسليم النهائي للمشروع.
2. يكون الإستشاري بالتضامن مع الطرف الأول، مسؤولاً عن إعتماد أو رفض المواد و مقاولي الباطن خلال فترة أسبوع من تاريخ تقديم الإعتمادات، مع توضيح المبررات في حالة الرفض للطرف الثاني.
3. يقوم الإستشاري بعمل ملف للمشروع و الإحتفاظ بنسخ من بكافة الوثائق و المراسلات و نسخ من البيانات المالية و الدفعات المصروفة و الأوامر التغييرية و كل ما يتعلق بالمشروع و تسليمها للطرف الأول و البنك الممول عند الطلب.
4. يلتزم الإستشاري بالتضامن مع الطرف الأول بتوفير جميع المخططات المعمارية و الإنشائية المصدقة من دائرة البلديات و النقل بامارة أبوظبي، و يتم تصديق أية تعديلات يطلبها الطرف الأول و يوافق عليها الطرف الثاني (بموجب أوامر تغييرية أثناء سير العمل) في فترة زمنية مناسبة بحيث لا تؤثر على تسليم المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد.

البند : 8 / تعديل الأعمال

1. للطرف الأول في أي وقت، سواء قبل أو بعد بدء العمل، أن يطلب التعديل في الأعمال الواردة بالعقد، سواء بالزيادة أو بالنقصان، كما يكون له حق إضافة أعمال أخرى أو حذف بعضها، و ذلك في حدود (20%) عشرون بالمائة فقط من قيمة المقاوله الفعلية أما إذا كانت تلك التعديلات المطلوبة في الهيكل الخرساني فحينها يشترط ألا يكون تعديلاً جذرياً و أن يتم طلبه قبل البدء في تنفيذ المرحلة المطلوب تعديل الأعمال الخرسانية فيها.
2. يتم حساب قيمة التغيير في الأعمال (بالزيادة أو النقصان) بالرجوع الي أسعار البنود المدرجة بجدول الكميات المسعر، و في حالة إضافة نوعيات غير محددة بالجدول يقوم الإستشاري بتحديد قواعد الحساب بالرجوع الي الأسعار السائدة بالسوق
3. الطرف الثاني لا يقوم بتنفيذ التعديلات إلا في حالة موافقة الطرف الأول و إستشاري المشروع كتابياً و يتحمل كافة المسؤوليات القانونية و الفنية و المالية في حالة عدم إلتزامه بذلك.
4. يتم إعتماد التعديلات مالياً و زمنياً من جميع الأطراف و توثيقها قبل المباشرة بها.
5. يلتزم الطرف الأول بتسديد قيمة التعديلات للمقاول حسب نسب الإنجاز أو ما يتم الإتفاق عليه كتابياً بين الطرفين.

البند : 9 / مدة تنفيذ العقد

1. مدة تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد و المذكورة في بند تفاصيل المشروع تشمل فترة إستخراج الرخص ، الموافقات و التراخيص من أقسام دائرة البلديات و كافة الجهات ذات الصلة، التحضيرات ، فترة إختبارات التربة و الهيكل الإنشائي و أية إختبارات تطلب بواسطة الإستشاري، توصيل الماء و الكهرباء و كافة الخدمات اللازمة لإستخدام المسكن.
2. فترة تنفيذ المشروع تشمل جميع عطلات نهاية الأسبوع و العطلات الرسمية.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

3. يتم تمديد مدة تنفيذ المشروع (في حالة وجود مبررات مقبولة للطرفين و بما يتوافق مع بنود هذا العقد ذات الصلة) بموجب إتفاق مكتوب و يتم إضافة المدة الى مدة التنفيذ الأصلية و تعديل البرنامج الزمني بما يتوافق مع التمديد الزمني و لا يتم تطبيق غرامة التأخير في حالة التزام الطرف الثاني بتسليم الأعمال خلال مدة التنفيذ شاملة مدة التمديد.
4. كما لا يحق للطرف الثاني بأي حال من الأحوال مطالبة الطرف الأول بأي تعويض مادي نظير أي تمديد لمدة تنفيذ المشروع الأصلية بسبب وجود أي عوائق أو دراسات أو تعديلات.

البند : 10 / غرامة التأخير

1. إذا تأخر الطرف الثاني في إتمام و تسليم الأعمال عن الموعد المحدد في هذا العقد لأسباب تعود للطرف الثاني، يكون من حق الطرف الأول أن يوقع عليه غرامة تأخير عن كل يوم تأخير و حسب ما تم توضيحه ببند التعريفات.
2. غرامة التأخير تحتسب بقيمة يومية ثابتة و حسب البند رقم 6 – تفاصيل المشروع ، و على أن لا تتجاوز 10% من قيمة المقاوله الفعلية، الغرامة تخصم من المبالغ المستحقة للمقاول عند تسليم المشروع و اعداد التسوية المالية الختامية.
3. الغرامة تحتسب من قيمة المقاوله الفعلية و فترة التنفيذ الأصلية و تعتبر ثابتة و حتى لو تم عمل تمديد زمني للمشروع أو تم تعديل قيمة المشروع بأوامر تغييرية بالزيادة أو النقصان بواسطة طرفي العقد.
4. يكون من حق الطرف الأول إعفاء الطرف الثاني من غرامة التأخير و عدم خصمها بالتسوية المالية عند إستلام المشروع.
5. يكون الإستشاري هو الجهة الفاصلة بتحديد مسؤولية الجهة المتسببة بالتأخير و إحتساب مدة التأخير و المدد المبررة للطرف الثاني و حسب متابعته لسير أعمال المشروع.

البند : 11 / إعتامد المواد

1. يلتزم الطرف الثاني بتقديم طلب إعتامد المواد قبل 30 يوم من التاريخ المحدد للبدء بتنفيذ البند حسب البرنامج الزمني المعتمد للمشروع.
2. يلتزم الطرف الأول بالموافقة (أو الرفض مع إبداء الأسباب) عن طريق الاستشاري المفوض للمواد و مقاولي الباطن المقدمة من قبل الطرف الثاني خلال 7 أيام من تاريخ التقديم الى الاستشاري.
3. في حالة تأخر الطرف الأول في إعتامد أو رفض الإعتامدات المقدمة، فيكون من حق الطرف الثاني المطالبة بتعويض زمني يوازي فترة التأخير باليوم.
4. على الطرف الأول إختيار المواد ضمن الأسواق الخاصة بإمارة أبوظبي، و في حالة عدم توفرها يتم توريدها من المصادر المتاحة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.
5. في حالة عدم توفر إحدى المواد بالأسواق، فيلتزم الطرف الأول بتغيير المادة بأخرى مكافئة لها، مع عدم تحمل الطرف الثاني لأية مصاريف إضافية.
6. يلتزم الطرف الأول بعدم فرض أية مورد أو مقاول باطن من طرفه إلا في حالة الموافقة من قبل الطرف الثاني ، و على الطرف الأول إعتامد مقاولي الباطن المقدمين من الطرف الثاني إذا كانوا مشهود لهم بالسمعة الجيدة و لديهم الإمكانيات اللازمة لإكمال العمل.
7. الإستشاري يمثل الطرف الأول في إعتامد المواد و مقاولي الباطن، و الطرف الثاني ملزم بقبول كافة تعليمات الإستشاري و كأنها صادرة من قبل الطرف الأول.

البند : 12 / مستحقات الطرف الثاني

- يلتزم الطرف الأول بالوفاء بمستحقات الطرف الثاني (من حساباته الخاصة في حالة وجود أي أعمال تزيد عن قيمة القرض الحكومي) أو من خلال البنك الممول فيما يخص ولا يتجاوز حد القرض الحكومي، و ذلك على دفعات شهرية و على حسب نسب الإنجاز ، و بالشروط التالية :-
1. يقوم الطرف الثاني بإعداد و تقديم الدفعات المالية للإستشاري للمراجعة و الإعتامد، و يتم إعتامد و تقديم الطلب للبنك الممول أو رفض الطلب مع إبداء الأسباب خلال 7 أيام عمل من قبل الإستشاري.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

2. نسبة الأعمال المنجزة خلال فترة التنفيذ يجب أن لا تقل عن 15% (خمس عشرة بالمائة) عند إعداد و تقديم الدفعات المالية.
3. يلتزم الطرف الثاني بجميع النظم و اللوائح المعمول بها و المطبقة من قبل البنك الممول لضمان صرف الدفعات المالية.
4. يتم صرف الدفعات المالية للمقاول خلال 45 يوماً (خمس و أربعون يوماً) من تاريخ تقديم طلب الصرف للبنك الممول، و على الإستشاري إعتماد طلب الصرف و تحويله للبنك الممول خلال 7 أيام عمل من تاريخ الاستلام من المقاول في حال تبين له إستيفاء الطلب للشروط المطلوبة للصرف.
5. لا يحق للطرف الأول الاعتراض على مسؤولية الإستشاري في تحديد نسبة الإنجاز بالموقع.
6. يتم صرف الدفعات حسب تقرير نسب بنود الأعمال المعتمدة من الأطراف.
7. يتم صرف الدفعات حسب نسب الإنجاز المعتمدة من الإستشاري و بحد أقصى نسبة 90%.
8. يتم صرف الدفعة الختامية للطرف الثاني بعد إعتماد و توقيع الطرف الأول على التسوية الإبتدائية.
9. يتم حجز نسبة (10%) عشرة بالمائة تخصم من الدفعات الدورية المستحقة كضمان لحسن تنفيذ بقية الأعمال و تعاد للطرف الثاني عند إكمال الأعمال و توقيع التسوية الإبتدائية بين طرفي العقد. في حالة وجود خصومات بالتسوية سيتم تخفيض المحتجزات بقيمة الخصومات و يصرف المتبقي للطرف الثاني.
10. ضمان الصيانة يوازي 5% من قيمة المقابلة الفعلية و يتم إحتجازه من الدفعة الختامية المستحقة للطرف الثاني كضمان لفترة الصيانة 12 شهر من تاريخ الإستلام الإبتدائي. لا يتم حجز المالي لأعمال الصيانة في حالة تقديم الطرف الثاني لضمان مصرفي بقيمة محتجزات الصيانة أو في حالة إعفاء الطرف الأول للطرف الثاني من فترة الصيانة.
11. يتم الافراج عن محتجزات الصيانة أو الضمان المصرفي الخاص بالصيانة بموجب تسوية نهائية موقعة من طرفي العقد و ذلك بعد أن يستوفي الطرف الثاني بالتزاماته تجاه إصلاح أية عيوب خلال فترة الصيانة، أو في حالة رغبة و موافقة الطرف الأول في إعفاء الطرف الثاني من سنة الصيانة أو المدة المتبقية من سنة الصيانة.

البند : 13 / الإستلام الإبتدائي للمشروع

1. عند إنتهاء الأعمال يلتزم الطرف الثاني بتوجيه رسالة للإستشاري تفيد بإستعداده للتسليم ، و خلال فترة 7 أيام عمل يقوم الإستشاري و الطرف الاول بمعاينة الموقع و الأعمال في حضور الطرف الثاني و تسجيل محضر معاينة الإستلام الإبتدائي و التوقيع عليه.
2. في حالة تبين إكمال الأعمال يقوم الإستشاري و الطرف الاول بإعداد التسوية الإبتدائية خلال مدة 14 يوم من تاريخ معاينة الإستلام الإبتدائي، توضح التسوية الإبتدائية القيمة الحقيقية للأعمال المنفذة شاملة كافة الأعمال التغييرية المتفق عليها سابقاً، الخصومات، المخالفات، الأعمال الإضافية، غرامات التأخير .. الخ، و على ضوء التسوية يتم إحتساب مستحقات الطرف الثاني بعد إستقطاع ما عليه من التزامات أو مطالبات ، بالإضافة إلى خصم الدفعات المصروفة سابقاً، و يتم حجز 5% من قيمة المقابلة كضمان فترة الصيانة في حالة عدم تقديم الطرف الثاني لضمان بنكي لفترة الصيانة.
3. يتم إعتبار تاريخ توصيل التيار الكهربائي تاريخاً للإستلام الإبتدائي و بداية سنة الصيانة في حالة عدم وجود نواقص تمنع إستخدام المسكن، و في حالة إتفاق طرفي التعاقد على تاريخ محدد، يتم إعتماد التاريخ المتفق عليه كتاريخ للإستلام الإبتدائي و بداية سنة الصيانة.
4. يقوم الإستشاري بإعتماد و تقديم طلب صرف الدفعة الختامية للمقاول بناء على الحسابات المعتمدة من طرفي التعاقد بالتسوية الإبتدائية.
5. التسوية الإبتدائية يجب أن تعتمد و توقع من قبل الطرف الأول و الطرف الثاني و الإستشاري قبل صرف الدفعة الختامية.
6. إذا تبين من خلال محضر معاينة الإستلام الإبتدائي أن العمل لم ينفذ على الوجه الأكمل على حسب مستندات التعاقد و الأصول و القواعد الهندسية و الفنية المتعارف عليها، يتم عمل قائمة بكافة النواقص و الملاحظات من قبل الطرف الاول و الإستشاري و توقع من قبل طرفي العقد و الإستشاري، و يلتزم الطرف الثاني بإكمال تنفيذ جميع الملاحظات خلال فترة 14 يوماً من تاريخ إخطاره بها (أو تحديد فترة زمنية معينة يوافق عليها الطرف الأول و الإستشاري في حال قناعتها بأن الأعمال لا يمكن تنفيذها

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

خلال 14 يوماً)، و في حالة عدم توقيع الطرف الثاني على قائمة الملاحظات يقوم الإستشاري بإخطاره بعلم الوصول عن طريق عنوانه المحدد بهذا العقد.

7. في حالة فشل الطرف الثاني بإكمال تنفيذ الملاحظات، يكون من حق الطرف الأول إكمال الأعمال بواسطة تكليف مقاول آخر عن طريق طرحها في مناقصة و يتم تسديد قيمة الإستكمال خصماً من مستحقات الطرف الثاني.
8. في حالة تعيين مقاول جديد لتنفيذ ملاحظات الإستلام الإبتدائي، يتم إعداد التسوية الإبتدائية و الدفعة الختامية للطرف الثاني خلال سبعة أيام من تاريخ إنهاء المقاول الجديد لملاحظات معاينة الإستلام الإبتدائي و تسوية مستحقاته.
9. في حالة إتفاق الطرفين، يجوز حجز قيمة الأعمال و الملاحظات الغير مكتملة بالتسوية الإبتدائية و الدفعة الختامية للطرف الثاني، و يتم صرفها بموجب أمر صرف من الإستشاري و الطرف الأول بعد التنفيذ خلال مهلة محددة و قبل تاريخ إنتهاء سنة الصيانة و الإخطار بالعيوب.
10. يلتزم الطرف الأول و الطرف الثاني بإعتماد قرارات الإستشاري في تحديد قواعد الأسعار و الحسابات الخاصة بالخصومات بالنسبة للبنود الغير منفذة بالإضافة إلى قيمة الأعمال الإضافية على ضوء مستندات المناقصة و جداول الكميات و الأسعار الإجمالية و الشروط و المخططات.
11. يجوز لطرفي التعاقد إنهاء إجراءات التسليم الإبتدائي و عمل التسوية الإبتدائية و الدفعة الختامية عند إكمال نسبة 90% من الإنجاز بالمشروع حسب إعتقاد الإستشاري و الطرف الأول.
12. يلتزم الطرف الثاني بتسليم الموقع بعد تنظيفه حسب الإصول الفنية و إزالة كافة المواد و المعدات و الآليات الخاصة بالشركة.
13. لا يتم صرف الدفعة الختامية و إسترداد المحتجزات و الضمانات للطرف الثاني الا بعد توفير الضمان المصرفي / أو المحتجزات النقدية بقيمة 5% من المقابلة الفعلية لسنة الصيانة / فترة الإخطار بالعيوب، و بما يتوافق مع البنود ذات العلاقة المفصلة بهذا العقد.

البند : 14 / فترة الإخطار بالعيوب (سنة الصيانة)

1. تبدأ فترة الإخطار بالعيوب إبتداءً من تاريخ الإستلام الإبتدائي، و لمدة 12 شهر.
2. يكون الطرف الثاني خلال هذه المدة مسؤولاً عن إصلاح أية عيوب ناتجة عن سوء المصنعية أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، و أية أعطال تنتج فيما تم تنفيذه من أعمال (ما عدا الأعطال الناتجة من الإستهلاك أو بسبب سوء الإستخدام من الطرف الأول)
3. يحق للطرف الأول و الإستشاري خلال فترة الصيانة مطالبة الطرف الثاني بصيانة/ إستبدال أو إصلاح الأعمال المعيبة (بدون تحميل الطرف الأول أية تكاليف مالية) ، كما يجب إخطار الطرف الثاني كتابياً بمثل هذه الأعمال شاملة المهلة الزمنية المناسبة لحضور الطرف الثاني و إكمال الأعمال المطلوبة بالصورة المرضية لكل من الطرف الأول و الإستشاري.
4. في حالة فشل الطرف الثاني في الحضور لإكمال الأعمال المطلوبة خلال المهلة الزمنية المحددة بواسطة الإستشاري، يحق للطرف الأول و على حسابه الخاص تكليف مقاول آخر لإكمال الأعمال المطلوبة و على أن تخصم التكلفة من محتجزات الطرف الثاني (ضمان الصيانة) ، و ذلك يؤدي إلى خفض المبلغ الذي يتم رده الطرف للطرف الثاني في نهاية فترة الصيانة (تنبيه العيوب).

البند : 15 / الإستلام النهائي للمشروع

- يقوم الطرف الأول و الإستشاري بالبداية في إجراءات الإستلام النهائي خلال فترة 30 يوماً قبل إنتهاء فترة الصيانة (فترة الإخطار بالعيوب) حيث يتم معاينة المسكن و إجراء ما يلي:-
1. في حالة تبين إنتزام الطرف الثاني بجميع الأعمال المطلوبة منه خلال فترة الصيانة، يقوم الإستشاري و الطرف الأول بتحضير مستندات التسوية النهائية و الدفعة النهائية للطرف الثاني خلال مدة أقصاها سبعة أيام من تاريخ نهاية سنة الصيانة، و توقع من قبل طرفي العقد و تعاد المحتجزات المالية و/ أو الضمان البنكي للطرف الثاني.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

2. في حال تبيين وجود أعمال صيانة، يلتزم الإستشاري و الطرف الأول بتحضير قائمة مكتوبة بجميع أعمال الصيانة المطلوبة و ترسل للطرف الثاني على العنوان المسجل لإكمال العمل خلال فترة 14 يوماً (أو تحديد مدة زمنية مناسبة لطبيعة الأعمال المطلوبة).
3. في حالة إخفاق/ فشل الطرف الثاني في إكمال الأعمال، يحق للطرف الأول أن يقوم بتكليف مقاول آخر لإكمال هذه الأعمال عن طريق طرحها في مناقصة و تسدد قيمة هذه الأعمال خصماً من المحتجزات/ الضمان البنكي الخاص بالطرف الثاني.
4. في حالة تنفيذ أعمال الصيانة خصماً من حساب الطرف الثاني، يلتزم الطرف الأول و الإستشاري و خلال سبعة أيام عمل بعد إستلام الأعمال من المقاول البديل، بعمل التسوية النهائية و الدفعة النهائية للطرف الثاني بعد خصم جميع التكاليف المترتبة على تنفيذ أعمال الصيانة بواسطة مقاول آخر.
5. في أي وقت و بصورة متزامنة مع أو بعد الإستلام الإبتدائي، يحق للطرف الأول إعفاء الطرف الثاني من فترة الصيانة و الإفراج عن المحتجزات المالية أو الكفالة البنكية الخاصة بضمان الصيانة للطرف الثاني
6. في حالة عدم قيام الطرف الأول أو الإستشاري بإخطار الطرف الثاني بأية طلبات للصيانة خلال سنة الصيانة، فإن ذلك يعتبر إقراراً من الطرف الأول برضاه عما تم تنفيذه من أعمال و يحق للطرف الثاني تقديم طلب للطرف الأول و الإستشاري لإنهاء إجراءات الإستلام النهائي و إسترجاع ضمانات الصيانة سواء كانت محتجزات نقدية أو كفالة بنكية.
7. لا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بأية أعمال جديدة بعد إنتهاء مدة الإخطار بالعيوب (سنة الصيانة).

البند : 16 / الضمان المصرفي/حجوزات الضمانات النقدية

16.1. الضمان المصرفي لحسن التنفيذ

يتعهد الطرف الثاني بتقديم ضمان مصرفي لحسن التنفيذ بقيمة 10% من قيمة المقاوله الفعلية بإحدى الطريقتين :-

1. حجز قيمة 10% من قيمة المقاوله الفعلية من خلال الدفعة الأولى و حسب نظام حجوزات الضمانات النقدية و المطبقة بواسطة البنك الممول و حسب الشروط و الحالات.
2. تقديم ضمان مصرفي (كفالة بنكية) صادر من أحد المصارف العاملة في الدولة و يوازي (10%) عشرة بالمائة من قيمة المقاوله الفعلية و حسب الشروط المطبقة لدى البنك الممول.

16.2. الضمان المصرفي لسنة الصيانة (فترة الإخطار بالعيوب)

يتعهد الطرف الثاني بتقديم ضمان مصرفي لسنة الصيانة (فترة الإخطار بالعيوب) بقيمة 5% من قيمة المقاوله الفعلية وذلك بعد تسليم المشروع للطرف الأول و قبل صرف الدفعة الختامية، بإحدى الطريقتين :-

1. حجز 5% من قيمة المقاوله الفعلية من الدفعة الختامية المستحقة للطرف الثاني
2. تقديم ضمان / كفالة بنكية صادرة من أحد المصارف العاملة في الدولة و المعتمدة لدى الجهة الممولة و يوازي (5%) خمسة بالمائة من قيمة المقاوله الفعلية.

16.3. الشروط العامة للضمان المصرفي (الكفالة البنكية)

1. يكون الضمان ساري لمدة تنفيذ المشروع و غير قابلة للإلغاء، و يجدد تلقائياً أو من غير تحديد فترة إنتهاء، و يتم مراعاة أي شروط يحددها البنك الممول.
2. يكون الضمان معنون لصالح البنك الممول (أو حسب ما يحدده البنك الممول).

16.4. الإفراج عن الضمان المصرفي

1. الضمان المصرفي لحسن التنفيذ /حجوزات الضمانات النقدية تفرج للطرف الثاني بعد صرف الدفعة الختامية بناء على توصية الاستشاري و دون الحاجة الى موافقة الطرف الأول، وذلك بعد توفير ضمانات الصيانة المطلوبة (إلا في حالة إعفاء الطرف الأول للطرف الثاني من فترة الصيانة).

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

2. يتم الإفراج عن الضمان المصرفي للصيانة /حجوزات ضمان الصيانة النقدية للطرف الثاني بعد إستكمال إجراءات الإستلام النهائي و التسوية النهائية، أو عند إعفاء الطرف الأول للطرف الثاني من سنة الصيانة.

البند : 17 / التأمين على العمال و المشروع

يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بالتأمين على المشروع و على عماله و جميع العاملين بالمشروع و يكون التأمين سارياً خلال فترة التنفيذ و حتى الإنتهاء من فترة الصيانة، و يخضع التأمين لأي إشتراطات تحدد من قبل البنك الممول، و على أن يكون المستفيد من التأمين الطرف الأول و البنك الممول.

البند : 18 / البرنامج الزمني

1. يلتزم الطرف الثاني بتقديم برنامج زمني للإستشاري و يكون مفصل و يوضح كيفية سير بنود الأعمال و إنتهاءها و ذلك خلال فترة أقصاها 14 يوماً من تاريخ التوقيع على هذا العقد. هذا البرنامج يجب أن يوضح البنود الأنشطة / الأعمال الأساسية و تفاصيل الأنشطة / الأعمال الباطنية لها الخاصة بالتنفيذ بالموقع ، مع توضيح المسارات الحرجة لكل البنود و التفاصيل الزمنية لكل مرحلة.
2. في حالة عدم إلتزام الطرف الثاني بتقديم البرنامج الزمني، يقوم الإستشاري بتحضير البرنامج المطلوب و إعتماده من الطرف الأول.
3. يتعهد الطرف الثاني بإلتزامه بالبرنامج المعد بواسطة الإستشاري و المعتمد من قبل الطرف الأول، و يقوم الإستشاري بإستخدام البرنامج المعتمد لإجراء أية تحليلات زمنية أو تأخير/تمديدات زمنية.
4. على الطرف الثاني عمل مراجعة و تحديث للبرنامج الزمني بحسب الواقع كل ثلاثة أشهر و على أن يتم إعتماذ التحديث من الإستشاري.

البند : 19 / التراخيص

1. يتعهد الطرف الثاني بأن يقوم بمعرفته، و على حسابه الخاص، بإستخراج و تنظيم جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية أعمال البناء لصالح الطرف الاول.
2. كما يتعهد بإتباع جميع لوائح الجهات المختصة مثل البلدية و الشرطة و الدفاع المدني و الجهات الأخرى ذات الصلة و العلاقة سواء أن كانت حكومية أو شبه حكومية، و كذلك إشتراطات هيئة أبوظبي للإسكان.
3. يلتزم الطرف الثاني و يتعهد بمسؤوليته عن سلامة العاملين و إجراءات السلامة العامة من خلال منع أية حوادث أثناء فترة التنفيذ و يتعهد بالتعويض عن أية أضرار قد تحدث لأي شخص أو أملاك أو ضرر مواد لأية جهة ذات الصلة كنتيجة لعدم إلتزام الطرف الثاني باللوائح و النظم.
4. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن كافة مراحل التنفيذ، و يتعهد الطرف الثاني بتقديم تأمين متكامل بإسمه و لصالح الطرف الأول و البنك الممول.

البند : 20 / الصحة، السلامة ، البيئة

يتعهد الطرف الثاني و يلتزم بتطبيق أعلى معايير و متطلبات الصحة و السلامة و متطلبات و شروط الحفاظ على البيئة و التي تصدر دورياً من قبل الدفاع المدني و **OSHAC (Occupational Saffety & Health American coucil)** و مركز أبوظبي للسلامة و الصحة المهنية (اوشاد) (**OSHAD -Abu Dhabi Occupational Saffety And Health Center**) ، أو أي جهة ذات الصلة.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

البند : 21 / إيقاف أو تخفيض معدل سير العمل

يحق للطرف الثاني أن يوقف العمل أو أن يخفض معدل سيره إذا لم يتم سداد مستحقاته (بدون أسباب مبررة) خلال 45 يوماً من تاريخ اعتماد الإستشاري لطلب صرف الدفعة، وذلك بموجب إخطار كتابي، و على الإستشاري تحديد الوقت الذي يستحقه الطرف الثاني كمدة إضافية في حالة توقف العمل أو إبطاءه.

البند : 22 / إنهاء العقد من قبل الطرف الأول

1. يكون من حق الطرف الأول في أي وقت من الأوقات إنهاء هذا العقد، و يتم إشعار الطرف الثاني كتابياً بإنهاء العقد خلال فترة لا تقل عن 14 يوماً من تاريخ الإشعار.
2. يقوم الطرف الأول و الإستشاري بعمل تسوية مالية للطرف الثاني شاملة كافة التعويضات إن وجدت، و في حالة الإختلاف فيجب على الإستشاري و طرفي العقد إيجاد الحلول المناسبة و تطبيق الإجراءات الواردة بالبند 26 من هذا العقد.
3. في حالة الوصول الى صيغة توافقية لإنهاء العقد يتم توثيقها كتابياً و تصفية مستحقات الطرف الثاني و سداد كافة مستحقاته.

البند : 23 / إنهاء العقد من قبل الطرف الثاني

- 23.1 يكون للطرف الثاني الحق في إنهاء العقد بواسطة إخطار يوجهه للطرف الأول و صورة للإستشاري، في الحالة التي يكون فيها:-
- i. إذا بدأ المقاول في التنفيذ ثم أصبح عاجزاً عن إتمام العمل لأسباب لا يد له فيها.
 - ii. إذا تدخل الطرف الأول أو أعاق أو رفض التصديق على إصدار شهادة دفع مستحقة للمقاول وفقاً للعقد بدون مبررات صحيحة ومقبولة .
 - iii. إذا قام الطرف الأول بإخطاره بأنه نظراً لأسباب إقتصادية غير متوقعة قد أصبح من المستحيل عليه الإستمرار في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.
 - iv. في حال رفض أو تأخر الطرف الأول و لمدة 14 يوماً من تاريخ إخطاره من قبل الطرف الثاني، في تقديم أو توقيع أي مستندات، أو إستكمال أي إجراءات خاصة بالدوائر و الجهات الحكومية أو البنك الممول قد تؤثر/تعرقل بصورة مباشرة إجراءات إكمال و تسليم المشروع.
- 23.2 يكون هذا الإخطار نافذاً بعد مضي 14 يوماً من توجيه الإخطار، و يستحق المقاول في هذه الحالة قيمة ما تم إنجازه من الأعمال و ما أنفق في سبيل التنفيذ بقدر ما يعود على صاحب العمل من نفع.
- 23.3 يقوم الطرف الأول و الإستشاري بعمل تسوية مالية للطرف الثاني شاملة كافة التعويضات إن وجدت، و في حالة الإختلاف فيجب على الإستشاري و طرفي العقد إيجاد الحلول المناسبة و تطبيق الإجراءات الواردة بالبند 26 من هذا العقد.

البند : 24 / سحب أعمال المشروع

24.1 أحوال سحب العمل

يكون من حق الطرف الأول أن يسحب العمل من الطرف الثاني بموجب إخطار كتابي يرسله إليه على عنوانه الموضح بهذا العقد بواسطة الإستشاري، في أي من الأحوال التالية على سبيل المثال لا الحصر:-

- i. إذا تأخر في البدء في العمل أو أظهر بطئاً في تنفيذ الأعمال لدرجة يرى معه أنه لا يمكن إنجاز المشروع في الموعد المحدد حسب البرنامج المعتمد.
- ii. إذا أوقف العمل كلياً مدة تزيد على خمسة عشر يوماً متصلة دون أسباب مبررة للطرف الأول.
- iii. إذا تجاوزت مدة تأخيره في تنفيذ الأعمال ربع المدة المحددة لإتمام المشروع.
- iv. إذا انسحب من العمل أو تركه و تخلى عن إلتزاماته تجاه إكمال الأعمال.
- v. إذا أخل باي شرط من العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأي من إلتزاماته المقررة فيه، و لم يقم بإصلاح أثر ذلك الإهمال أو الإخلال خلال فترة خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ الإنذار بواسطة الطرف الأول أو الإستشاري
- vi. إذا قدم رشوة صريحة أو مستترة أو شرع في تقديمها لأي شخص ممن لهم علاقة بهذا العقد أو الإستشاري أو أحد معاونيه، و كذلك إذا عرض على أي من هؤلاء أو أعطاهم أو وافق على إعطائهم أية هبات أو مكافئات أو هدايا أو مزايا متى كان ذلك بقصد إغرائهم على عمل أو الإمتناع عنه إضراراً للطرف الأول.
- vii. إذا أفلس أو أعسر أو إرتكب عملاً يؤدي إلى إفلاسه أو إعساره في حالة التصفية.
- viii. إذا صدر أمر من المحكمة بالحجز على حسابه و/ أو الحجز على الدفعات المستحقة له.

24.2 إجراءات سحب العمل

- i. يقوم الطرف الأول عن طريق الإستشاري بتوجيه إنذار أول كتابي للطرف الثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العناوين الموضحة بهذا العقد أو تسلم لممثل المقاول بإقرار إستلام أو بواسطة البريد الإلكتروني على عنوان البريد الإلكتروني المسجل في هذا العقد أو لدى البنك الممول)، وذلك في حالة إرتكابه لمخالفة تستوجب سحب العمل (حسب الأحوال المشار إليها بالبند رقم 24.1) و يمهل الطرف الثاني مدة 10 أيام عمل لإزالة المخالفة
- ii. في حالة إنتهاء المهلة و عدم إمتثال الطرف الثاني لتلافي المخالفة، يتم إرسال إنذار ثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العناوين الموضحة بهذا العقد أو يسلم لممثل المقاول بإقرار إستلام) مع مهلة نهائية قدرها 10 أيام لإزالة المخالفة.
- iii. في حالة عدم التزام الطرف الثاني للإندارين و بعد إنتهاء المهلة النهائية يقوم الطرف الأول عن طريق الإستشاري بتوجيه كتاب بقرار سحب العمل و يخطر به الطرف الثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العناوين الموضحة بهذا العقد أو تسلم لممثل المقاول بإقرار إستلام أو بواسطة البريد الإلكتروني على عنوان البريد الإلكتروني المسجل في هذا العقد أو لدى البنك الممول).
- iv. يقوم الطرف الأول عن طريق الإستشاري بتحديد موعد لجرد الموقع و يخطر به الطرف الثاني (بكتاب عن طريق البريد المسجل على أحد العناوين الموضحة بهذا العقد أو يسلم لممثل المقاول بإقرار إستلام أو بواسطة البريد الإلكتروني على عنوان البريد الإلكتروني المسجل في هذا العقد أو لدى البنك الممول) و يتم تحديد الموعد في مدة لا تتجاوز 7 أيام من تاريخ إخطار الطرف الثاني بقرار سحب العمل.
- v. في الموعد المحدد يتم جرد الموقع بحضور أطراف العقد، و يتم تحرير محضر الجرد بواسطة الإستشاري و يوقع عليه الطرف الأول و الطرف الثاني.
- vi. في حالة تخلف أحد الأطراف عن حضور جرد الموقع أو عدم التوقيع على محضر الجرد، يتم الإخطار كتابيا سواء بكتاب خطي أو ببريد الكتروني بمضمون الجرد و في حالة عدم الرد خلال سبعة أيام عمل يعتمد محضر الجرد.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

- i. يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني مغادرة الموقع.
- ii. يحق للطرف الأول أن يستعمل بغير أجر ما يوجد بالموقع من منشآت و مبان و معدات و أدوات و مواد و غير ذلك في إتمام العمل.
- iii. يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني إزالة أية مباني مؤقتة.
- iv. يحق للطرف الأول تعيين مقاول جديد لإستكمال الأعمال بعد طرحها في مناقصة.
- v. تخصم تكلفة الإستكمال من حساب الطرف الثاني ، و في حالة حدوث فرق سعر زائد عن القيمة المتبقية من حساب الطرف الثاني يحق للطرف الأول تسهيل الضمان المصرفي المحتجز و أي ضمانات نقدية محجوزة للطرف الثاني خاصة بالمشروع بناء على توصية الاستشاري.
- vi. في حالة عدم كفاية المبلغ المتبقي بحساب القرض لدى البنك الممول بعد تسهيل الكفالة و مصادرة المحتجزات، يتم تمويل الفرق من قبل الطرف الأول من حسابها الخاص، و يكون من حق الطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن أية خسائر يتكبدها نظير تمويل إستكمال المشروع.
- vii. بعد إكمال الأعمال و تسليم المشروع و تسوية مستحقات المقاول الجديد، يقوم الإستشاري خلال 14 يوم بعمل تسوية مالية للطرف الثاني و اعتمادها من الطرف الأول، و يتم صرف أية مستحقات و إرجاع الكفالات و المحتجزات المالية (إن وجدت) للطرف الثاني بعد خصم قيمة المبالغ المسددة للمقاول الجديد و أي خصومات أخرى.

البند : 25 / اللغة و العناوين و المراسلات

1. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لجميع مستندات المشروع و المراسلات، ما لم يتفق طرفا العقد على خلاف ذلك.
2. كافة المراسلات يجب أن ترسل على العناوين المحددة لكل طرف بالعقد، أو تسلّم له أو لممثله سواء أكان التسليم باليد أو بالبريد العادي أو السريع أو بالبريد الإلكتروني، و تعتبر كافة المراسلات بين الطرف الثاني و الإستشاري بمنزلة تواصله مع الطرف الأول.
3. يجوز لأي من الطرفين أن يغير عنوانه عن طريق إخطار مسبق للطرف الآخر، مع إرسال صورة للإستشاري، و يخطر الإستشاري مسبقاً الطرفين في حالة تغيير عنوانه.

البند : 26 / تسوية النزاعات

1. إذا نشأ خلاف من أي نوع بين الطرف الأول و الطرف الثاني بخصوص العقد أو تنفيذ الأعمال سواء كان ذلك خلال تنفيذ الأعمال أو بعد إنجازها، أو بعد التخلي عنها أو إنهاؤها، فينبغي إحالة الخلاف خطياً الى الإستشاري مع إرسال نسخة الى الطرف الآخر.
2. على الإستشاري و خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام أن يدرس موضوع الخلاف و يصدر قراره بشأنه و يبلغه الى الطرف الأول و الطرف الثاني.
3. يبذل الإستشاري الجهد اللازم لدراسة الخلاف و الإجتماع بالأطراف للوصول الى حل توافقي.
4. في حالة عدم التوصل إلى حلول أو إتفاق حول النزاع، فيحق لطرفي العقد اللجوء للقضاء بإمارة أبوظبي.

البند : 27 / سريان القوانين

في مالم يرد بشأنه نصوص خاصة بهذه الإتفاقية، تسري القوانين و القواعد العامة المعمول بها في إمارة أبوظبي، و لا سيما القانون (4) لسنة 1977م في المزايدات و المناقصات و المستودعات و تعديلاته، و النظام رقم (3) لسنة 1977م في شأن اللائحة التنفيذية لذات القانون، و كذلك قرار المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي رقم 23 في 1981/6/7م في شأن الشروط العامة للعقد في مجال المقاولات المدنية و جميع قرارات المجلس التنفيذي ذات الصلة. وكذلك أحكام المواد التي تتعلق بسلامة المبني أرقام (من 880 إلى 883) من القانون

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول

رقم (5) لسنة 1985م في شأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و تعديلاته، و كذلك كافة القوانين و اللوائح المحدثه التي تصدر بإمارة أبوظبي.

البند (28) تحرير العقد

حرر هذا العقد من أربعة (4) نسخ موقعة من الطرفين بعد إرفاق هوية الطرف الاول الحامله لتوقيعه و كذلك صورة إعتماذ التوقيع للطرف الثاني و هويته، و قد تسلم كل من الطرف الاول و الطرف الثاني نسخة للعمل بها.

| (الطرف الثاني) - ممثل المقاول | (الطرف الأول) - المالك |
|-------------------------------|-----------------------------|
| الإسم : | الإسم : |
| هوية رقم: | هوية رقم: |
| التوقيع : | التوقيع: |
| التاريخ :/...../..... | التاريخ :/...../..... |
| الختم : | |

بحضور المعتمد توقيعه عن مكتب الإستشاري

الإستشاري :

الإسم :

التوقيع :

التاريخ :/...../.....

الختم:

مرفقات:-

- 1- صورة عن هوية المالك الحاملة لتوقيعه، و في حال كان القرض مخصصاً لأكثر من فرد يتم توقيع المالك جميعاً إلا إذا كان سبق إرفاق توكيلاتهم.
- 2- صورة إعتماذ التوقيع للطرف الثاني أو الوكالة المصدقة لدى كاتب العدل.
- 3- صورة عن هوية الطرف الثاني الموقع بالعقد.

الطرف الثاني

الإستشاري (شاهد)

الطرف الأول