

نموذج استرشادي لعقد مقاولة البناء

العقد النموذجي للفلل الخاصة

عقد لمقاولة البناء

نموذج استرشادي لعقد مقالة بناء

لقد تم بتاريخ..... الاتفاق بين كل من الموقعين أدناه:	
الطرف الأول:	السيد /.....
المسمى بـ (المالك)	
بصفته مالك الأرض رقم () بمنطقة ()	
وعنوانه:	
هاتف:	
ص.ب:	
البريد الإلكتروني:	

الطرف الثاني:	السيد /.....
والمسمى بـ (المقاول)	
بصفته مقاول المشروع، رخصة تجارية رقم ()	
وعنوانه:	
هاتف:	
ص.ب:	
البريد الإلكتروني:	

على أن يقوم الطرف الثاني بإنشاء وانجاز وصيانة (.....) على الأرض رقم (.....) بمنطقة (.....) والمملوكة للطرف الأول وتحت إشراف الاستشاري (.....) المكلف من الطرف الاول بعقد مستقل وفقا للمخططات المعتمدة وكافة وثائق العقد والشروط العامة والخاصة والمشملة على ما يلي:

تمهيد

بما أن الطرف الأول قد قبل العرض المقدم من الطرف الثاني للقيام بأعمال إنشاء وإنجاز وصيانة المبنى (وصف المشروع) حتى التسليم النهائي طبقا للمخططات المعتمدة والمواصفات الفنية التي أعدها الاستشاري (.....) وكافة وثائق العقد وأية ملاحق تابعة له، وبما أن المقاول قد عين الموقع معاينة نافية للجهالة بكل تفاصيله القائمة بالفعل وتعرف على ما حوله، وتسلم نسخة من كافة وثائق المشروع وقام بدراساتها ومراجعتها ووافق عليها وقبل على أساسها تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد لقاء السعر المتفق عليه في هذا العقد والذي تم قبوله من الطرف الأول على أن يعتبر التمهيد والمخططات والمواصفات العامة والخاصة وشروط العقد وجداول الكميات والأسعار جزء لا يتجزأ من هذه الاتفاقية ويقرأ ويفسر وفق بنودها كوحدة واحدة وقد تم الاتفاق بين الطرفين المتعاقدين على ما يلي:-

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

المادة (1)

وثائق العقد

- 1.1** يشتمل العقد على الوثائق الأساسية الموضحة ادناه المرتبة وفقاً للأهمية وأولوية الترجيح في حال وجود تناقض أو اختلاف أو عدم وضوح فيما بينها وتعتبر مفسرة ومتممة لبعضها البعض ما لم ينص على غير ذلك في شروط عقد المقاول:
- اتفاقية العقد الأساسية
 - خطاب قبول المالك لعرض الطرف الثاني
 - عرض الطرف الثاني.
 - المواصفات والشروط الخاصة.
 - جميع المخططات المعتمدة من بلدية دبي وإية تعديلات معتمدة بالإضافة الى اية مخططات تنفيذية أو تفصيلية أخرى صادرة من الاستشاري أو من المقاول الرئيسي أو مقاولي الباطن.
 - جداول الكميات وفئات الأسعار.
 - المواصفات والشروط العامة.
 - وثائق ومستندات المناقصة المعدة من الاستشاري.
 - أية وثيقة أخرى يصدرها الاستشاري بخصوص هذا المشروع بعد موافقة المالك والمقاول عليها.
- 2.1** في حال عدم وجود تطابق بين المخططات المعتمدة من بلدية دبي والمخططات التي تم التعاقد على أساسها يتم احتساب ذلك كأوامر تغييرية سواء بالزيادة أو النقصان وتعديل جداول الكميات والأسعار وفق ذلك.
- 3.1** وجوب اعتماد أية تعديلات على المخططات من بلدية دبي حسب الإجراءات المتبعة.

المادة (2)

الالتزامات والمسؤوليات

- 1-2 التزامات الطرف الأول:**
- 1.1.2** التعاقد مع مكتب استشاري هندسي معتمد من بلدية دبي للقيام بأعمال التصميم واستصدار تراخيص البناء للأعمال التي سيتم تنفيذها بواسطة الطرف الثاني أو أية تعديلات أخرى لاحقة بموجب وثائق ومستندات هذا العقد طوال المدة المحددة لتنفيذ الاعمال مع إخطار الطرف الثاني باسم هذا الاستشاري وعنوانه وأية تعديلات قد تطرأ بهذا الخصوص.
- 2.1.2** تقديم كافة المستندات والوثائق اللازمة لتمكين الطرف الثاني من الحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة المقرر استصدارها طبقاً للنظم واللوائح والقوانين المعمول بها بكافة الدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية بإمارة دبي.
- 3.1.2** تسليم موقع البناء للطرف الثاني خالياً من العوائق والعقبات بموجب محضر تسليم يتم تحريره في حضور المهندس الاستشاري.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

- 4.1.2** الرد بالتنسيق مع الاستشاري على طلبات اعتماد المواد والأجهزة والمعدات المكلف الطرف الثاني بتوريدها الثاني خلال (15 يوم) من تاريخ تقديم الطلبات.
- 5.1.2** توريد المواد والأجهزة المطلوبة منه خلال مدة (60) يوم من تاريخ إشعاره رسمياً بذلك من قبل المقاول والاستشاري.
- 6.1.2** تسديد الدفعات المستحقة الطرف الثاني خلال (30) يوم من تاريخ اعتمادها من الاستشاري.
- 7.1.2** يحق للمالك تعيين من يمثله (مثل المالك) وينوب عنه في حضور الاجتماعات واتخاذ القرارات الخاصة بالمشروع ويحق له دخول الموقع وإبداء الملاحظات للاستشاري على أن يتم إبلاغ كافة الأطراف المعنية رسمياً ببياناته.
- 8.1.2** تجهيز وتحضير كافة الوثائق والمستندات والفواتير المتعلقة بالمواد والأجهزة الموردة من قبل المالك والقابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة عنها وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب.
- 9.1.2** التقيد والالتزام بكافة التشريعات والقوانين السارية المنظمة لأعمال البناء في إمارة دبي

2.2 التزامات الطرف الثاني:

- 1.2.2** التقيد بالحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة المقرر استصدارها طبقاً للنظم واللوائح والقوانين المعمول بها لدى الدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية بإمارة دبي والتي تقع ضمن التزامات الطرف الثاني.
- 2.2.2** يلتزم الطرف الثاني بتوفير العدد الكافي من العمال المتخصصين والمشرفين والمهندسين وما يلزم من مواد لضمان جودة تنفيذ الأعمال طيلة مدة العقد.
- 3.2.2** يلتزم الطرف الثاني بتوفير مكتب لجهة الإشراف داخل الموقع وتسهيل مأمورية عملهم بالموقع طيلة فترة تنفيذ المشروع وفقاً للمنصوص عليه بوثائق العقد.
- 4.2.2** التقيد التام بأوامر المهندس الاستشاري الذي يعينه الطرف الأول والمدون اسمه برخصة البناء وكذلك الحصول على موافقته قبل البدء بأي عمل من الأعمال مع ضرورة إخطاره للحضور لمعاينة الأعمال التي تتطلب حضوره قبل البدء بتنفيذها وذلك خلال مدة زمنية مناسبة وعلى خلاف ذلك فإنه يتحمل كافة التبعات والمسؤوليات التي قد تنتج عن عدم تقيده بهذا الأمر.
- 5.2.2** اعتماد كافة المواد والأجهزة والمعدات من الاستشاري والمالك وحيثما تنص شروط العقد على ذلك قبل البدء باستخدامها والاحتفاظ بالعينات المعتمدة مع جميع التفاصيل الخاصة بها في الموقع.
- 6.2.2** اشعار المالك رسمياً لتوريد المواد والأجهزة المطلوبة منه قبل (60) يوم من الموعد المحدد لاستخدامها وفقاً للبرنامج الزمني.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

7.2.2 كفاءة تنفيذ الأعمال طبقاً لما هو منصوص عليه بوثائق العقد وعمل كافة الاختبارات التي تثبت سلامتها سواء كانت تلك الاختبارات منصوصاً عليها بالعقد أو يكون متعارف على إجرائها بموجب المواصفات الخاصة أو العامة المتفق عليها بما يحقق سلامة وديمومة البناء.

8.2.2 يلتزم الطرف الثاني بتقديم وثيقة تأمين ضد كافة المخاطر المحتملة والحوادث بالموقع CAR: (Contractor all risk insurance) عند إصدار رخصة البناء وتشتمل على تأمين الأضرار والخسائر والأضرار المتعلقة بأعمال تشييد المباني أو هدمها، بالإضافة إلى تأمين المسؤولية المدنية تجاه الغير وتكون سارية المفعول لغاية (365) يوم بعد صدور شهادة إنجاز البناء، وفقاً لأحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (.....) لسنة 2020 بشأن تقديم وثيقة تأمين لترخيص المباني في إمارة دبي.

9.2.2 يلتزم الطرف الثاني بإزالة كافة المخلفات وتنظيف المشروع من بقايا عمله أولاً بأول وتسليم المشروع في نهاية العقد إلى الطرف الأول خالياً ونظيفاً من هذه المخلفات وبقايا الأعمال مع الحصول على موافقات كافة الدوائر المعنية لتوصيل الخدمات.

10.2.2 إخطار البلدية والمالك والاستشاري والجهات المعنية بأية حوادث أو مخاطر أو أي أمور استثنائية أو طارئة قد تقع أثناء تنفيذ العقد وذلك بصورة فورية.

11.2.2 لا يحق للطرف الثاني إدخال أي تعديل على العقد أو كميات أو نوعيات أو مواصفات الأعمال دون حصوله على الموافقة الخطية من الطرف الأول والمهندس الاستشاري قبل التنفيذ.

12.2.2 لا يجوز للطرف الثاني اسناد كامل اعمال المشروع الى مقاول آخر .

13.2.2 يجوز للطرف الثاني تنفيذ بعض الاعمال الفرعية والمؤقتة من خلال مقاولين من الباطن المرخص لهم مزاوله المهنة بالإمارة ولديهم نشاط مطابق لطبيعة العمل المتعاقد عليه وذلك بعد اخذ الموافقة من المالك والاستشاري.

14.2.2 يجوز للمالك أو الاستشاري اسناد بعض الاعمال الفرعية الى مقاول باطن بعد أخذ موافقة الطرف الثاني الصريحة على ذلك.

15.2.2 يكون الطرف الثاني مسؤولاً لمدة عشر سنوات عن سلامة المبنى وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة -قانون اتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته.

16.2.2 على الطرف الثاني ان يقوم بإعداد المخططات التنفيذية اللازمة للمشروع وتقديمها لمراجعتها من قبل الاستشاري والدوائر الخدمية المعنية وذلك قبل مدة لا تقل عن (15) يوم من بدء الاعمال المتعلقة بها وبما ينسجم مع البرنامج الزمني المعتمد للمشروع.

17.2.2 تجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

للضرائب، مع مراعاة إرفاقها مع طلبات الدفعات المقدمة للاستشاري والمالك ، ويعتبر ذلك شرط أساسي لاعتماد وصرف الدفعات.

18.2.2 التقيد والالتزام بكافة التشريعات والقوانين السارية المنظمة لأعمال البناء والتخطيط والبيئة والصحة والأمن والسلامة العامة والعمل والعمال في إمارة دبي.

المادة (3)

قيمة العقد والأوامر التغيرية

1.3 يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ وإنجاز كافة الاعمال المتفق عليها وصيانتها طبقاً للمخططات المعتمدة من البلدية والمواصفات وكافة وثائق العقد والشروط العامة والخاصة المذكورة في هذا العقد والوثائق المعدة من الاستشاري والمنوه عنها في التمهيد السابق وفقاً للمبالغ المبينة بالجدول ادناه:

القيمة (درهم)	القيمة بالأرقام	القيمة بالحروف
قيمة العقد الاصلية		
ضريبة القيمة المضافة بواقع (5%) من قيمة العقد		
قيمة العقد الاجمالية		

2.3 يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني أية تعديلات على الاعمال الموصوفة بالعقد بالزيادة او النقصان ويتم احتساب أسعارها طبقاً لأسعار العقد إذا لم تتعدى قيمتها **(25%)** من قيمة العقد.

3.3 إذا تجاوزت قيمة التعديلات على الاعمال الموصوفة بالعقد عن **(25%)** يتم احتساب قيمتها طبقاً للأسعار السائدة بالسوق وقت التنفيذ أو وفقاً لما يتم الاتفاق عليه بين الطرفين بشأن التكاليف والمدة الزمنية.

4.3 يحق للطرف الثاني الحصول على ما نسبته **(10% او حسب الاتفاق)** من قيمة بنود الاعمال المقطوعة الواردة بجدول الكميات والاسعار والتي سيتم تنفيذها على حساب المالك من قبل مقاولي الباطن نظير تقديم التسهيلات والخدمات اللازمة لتنفيذ الاعمال.

5.3 يجب على الطرف الثاني الحصول على موافقة الاستشاري والمالك على قيمة الأوامر التغيرية والوقت الإضافي قبل الشروع بتنفيذها، وسوف تكون جزء من العقد.

6.3 إذا جرى أية تغييرات او تعديلات بالزيادة او النقصان خلال إجراءات الترخيص على المخططات المتعاقد عليها يحق لجميع الأطراف تعديل جداول الكميات والاسعار وفقاً للمخططات المعتمدة.

المادة (4)

مباشرة الأعمال والبرنامج الزمني لإنجاز المشروع

1.4 يتعهد الطرف الثاني بإتمام جميع الأعمال الوارد ذكرها في وثائق العقد وتسليمها للطرف الأول خلال مدة زمنية مقدارها **(.....) يوماً** تقويمياً تبدأ من تاريخ **أمر المباشرة** الصادر من الاستشاري.

2.4 يضاف **(30) يوم** لمدة العقد كفترة تحضيرية لتجهيز الموقع.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

- 3.4** على الطرف الثاني تقديم برنامج زمني خلال (15) يوم من تاريخ أمر مباشرة الاعمال الصادر من الاستشاري لإنشاء وإنجاز المشروع خلال المدة المحددة بالعقد بحيث يشمل كافة المراحل الزمنية لتنفيذ المشروع وتواريخ تقديم اعتماد المواد وتواريخ تقديم مخططات العمل وتفاصيل الموارد البشرية والمادية اللازمة لذلك.
- 4.4** تقديم مخطط التدفق المالي الشهري التراكمي وجدول يشتمل على مواعيد استحقاق الدفعات النقدية لتنفيذ كامل أعمال المشروع (شهرياً) أو (نسبة انجاز لا تقل عن% من قيمة العقد) أو (مراحل العمل) أو حسب الاتفاق.
- 5.4** يعتبر البرنامج الزمني بعد اعتماده من المالك والاستشاري ملحقاً لهذا العقد ويجب على الطرف الثاني الالتزام به.
- 6.4** يلتزم الطرف الثاني بتعديل البرنامج الزمني متى طلب الاستشاري منه ذلك خلال (7) أيام من تاريخ الطلب في حال وجود تأخير بتنفيذ الاعمال أو إعادة جدولة تنفيذ بنود الاعمال.
- 7.4** إذا لم يقدم المقاول البرنامج الزمني في المدة المشار إليها، يقوم الاستشاري بإعداد برنامجاً زمنياً يلحق بهذا العقد ويتعين على المقاول الالتزام به والعمل بموجبه.
- 8.4** يلتزم الطرف الثاني بالحصول على شهادة انجاز المشروع من البلدية والحصول على الموافقات اللازمة لتوصيل الخدمات الدائمة من كافة الدوائر المعنية خلال مدة العقد.
- 9.4** ويكون الطرف الأول مسئولاً عن دفع الرسوم الخاصة بتوصيل الخدمات بعد اخطاره رسمياً بها من قبل الطرف الثاني.
- 10.4** يلتزم الطرف الثاني بإجراء أعمال الصيانة المطلوبة وإصلاح العيوب إن وجدت لمدة (سنة) من تاريخ صدور شهادة الإنجاز للمشروع من البلدية.
- 11.4** في حال إيقاف العمل بالمشروع بناءً على طلب المالك ولأسباب خاصة به لا دخل للمقاول بها لا تحتسب فترة التوقف من مدة العقد إضافة الى ضرورة الاتفاق على ما يترتب على ذلك من مستحقات مالية للطرف الثاني خلال فترة التوقف.
- 12.4** يلتزم الطرف الثاني بتسليم المالك كافة أدلة التشغيل الخاصة بالأجهزة والمعدات والأنظمة الموجودة بالمبنى (المساعد - أجهزة التكييف - أجهزة الإنذار ومكافحة الحريق - كاميرات المراقبةالخ) إضافة إلى خطابات الضمان الخاصة بها، بيانات الموردين والمصنعين، تعليمات وبرامج الصيانة.....وغيرها وذلك عند صدور شهادة الإنجاز وتسليم المشروع.
- 13.4** يلتزم الطرف الثاني بتسليم المالك خطابات الضمان المتعلقة بكافة أعمال العزل المائي في المبنى (سرايب، أسقف، حمامات، مطابخ، أحواض سباحة الخ).
- 14.4** يلتزم الطرف الثاني بعدم السماح لأي شخص باستغلال المبنى او أي جزء منه خلال فترة التنفيذ وحتى صدور شهادة الإنجاز من البلدية وعليه حينها ان يقوم بتسليم مفاتيح المبنى كاملة الى الطرف الأول وذلك بموجب محضر استلام موقع من الطرفين.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

المادة (5)

الدفعات

- 1.5** يتم صرف دفعة مقدمة من الطرف الأول بنسبة **(10 %)** من إجمالي قيمة عقد المقاولة عند توقيع العقد، ويكون ذلك مقابل تقديم الطرف الثاني شيك ضمان أو (كفالة مصرفية) بنفس قيمة الدفعة ويحفظ لدى الاستشاري ويمكن صرفه بناءً على مقتضيات مصلحة العمل وفقاً لما يراه الاستشاري ودون الرجوع للطرف الثاني .
- 2.5** يتم تقديم طلبات الدفعات للأعمال المنجزة وفقاً للمواعيد المحددة بجدول استحقاق الدفعات النقدية المعتمد لتنفيذ كامل أعمال المشروع.
- 3.5** يقوم الطرف الثاني بتقديم طلب دفعات للأعمال المنجزة ويقوم الاستشاري بمراجعتها واعتمادها وفقاً لبنود جداول الكميات والأسعار المحددة بالعقد وإرسالها للمالك خلال **(15) يوم** على أن يلتزم الطرف الأول بتسديدها للطرف الثاني خلال **(30) يوم** من تاريخ استلامها من الاستشاري.
- 4.5** يجوز للطرف الثاني المطالبة بنسبة **(75%)** من قيمة المواد الموردة للموقع حسب البرنامج الزمني المعتمد للمشروع بعد استلامها من قبل الاستشاري أصولاً بموجب إيصالات يبين فيها كمياتها وأسعارها وتخزن في مستودعات الطرف الثاني وتقع عليه حصراً مسؤولية الحفاظ على سلامة هذه المواد من أية مخاطر.
- 5.5** يتم خصم **(10%)** من قيمة الدفعات المستحقة للطرف الثاني نظير الدفعة المقدمة المسلمة مسبقاً له وذلك لحين استرداد الطرف الأول قيمة الدفعة المقدمة بالكامل ومن ثم يتم إعادة شيك الضمان أو الكفالة المصرفية الخاصة بضمان الدفعة المقدمة للطرف الثاني.
- 6.5** يتم حجز نسبة **(10%)** من قيمة الدفعات المعتمدة نظير ضمان حسن التنفيذ.
- 7.5** يقوم الاستشاري بإعداد الفاتورة النهائية لأعمال المشروع بالاتفاق مع الطرف الأول والطرف الثاني مع مراعاة احتساب قيمة الدفعات المصروفة للطرف الثاني والأوامر التغييرية، وغرامات التأخير إن وجدت وعلى ضوء ذلك يتم احتساب المستحقات الختامية للمقاول بعد تقديمه لخطاب المستخلص النهائي.
- 8.5** تصرف المستحقات الختامية للطرف الثاني بعد خصم **(5%)** من قيمة العقد الفعلية لضمان تنفيذ أعمال الصيانة اللازمة لمدة **(سنة)** من تاريخ صدور شهادة الإنجاز.
- 9.5** يحق للطرف الأول أو الاستشاري احتجاز أية مبالغ مستحقة لمقاولي الباطن والموردين المعيّنين من الطرف الأول وذلك في حال عدم التزام المقاول بتسديد مستحقاتهم وفقاً للعقود المبرمة معهم شريطة اشعار جميع الأطراف بذلك رسمياً.
- 10.5** يلتزم الطرف الثاني خلال فترة الضمان القيام بأعمال الصيانة اللازمة وإصلاح أية أعطال أو عيوب يتم إخطاره بها رسمياً من قبل الطرف الأول أو الاستشاري ويترتب عليه الاستجابة الفورية لذلك وفي حال

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

عدم الالتزام يحق للطرف الأول تنفيذ تلك الاعمال ويتم خصم التكاليف من الدفعة الختامية للطرف الثاني إضافة الى 20% كمصاريف إدارية.

11.5 بعد انتهاء فترة الصيانة المحددة سابقاً يتم إجراء المعاينة من الاستشاري والطرف الأول وبعد التأكد من قيام الطرف الثاني بتنفيذ كافة الالتزامات المطلوبة يتم اصدار شهادة الاستلام النهائي وتسليم الطرف الثاني قيمة الضمان الخاص بتنفيذ أعمال الصيانة اللاحقة بعد صدور شهادة الإنجاز.

المادة (6)

التأخير والجزاءات

- 1.6** إذا أخفق الطرف الثاني في انجاز الأعمال الموكلة اليه خلال مدة التنفيذ المتفق عليها الواردة بهذا العقد فانه يحق للطرف الأول توقيع غرامة بمقدار **(500 درهم)** عن كل يوم تأخير.
- 2.6** ويحق للطرف الأول خصم قيمة غرامات التأخير من أية مبالغ قد تكون مستحقة للطرف الثاني لديه أو من خلال ما بحوزة الطرف الأول من تأمينات أو ضمانات بشرط ألا تتعدى القيمة القصوى لغرامات التأخير **(10%)** من القيمة النهائية للعقد.
- 3.6** إضافة لغرامات التأخير المذكورة بالبند السابق فان الطرف الثاني يتحمل وحده اتعاب الاستشاري خلال مدة التأخير وتحتسب بواقع **(3000 درهم شهرياً)**، ويحق للطرف الأول خصم قيمتها من أية مبالغ قد تكون مستحقة للطرف الثاني لديه أو من خلال ما بحوزة الطرف الأول من تأمينات أو ضمانات.
- 4.6** إذا قرر صاحب العمل تسلم واستخدام جزء من الأعمال فإنه يتم تخفيض تعويضات التأخير بنسبة الجزء المسلم من قيمة العقد.
- 5.6** إذا حدث تأخير نتيجة لظروف طارئة أو لأسباب مرتبطة بالطرف الأول فانه يحق للطرف الثاني تقديم مطالبته المالية والزمنية مدعمة بكافة الوثائق اللازمة لإثبات صحة المطالبة مع ارفاق التحليل الفني اللازم ويتوجب عليه اخطار الاستشاري بالمطالبة خلال مدة لا تزيد عن **(15 يوم)** من تاريخ حدوث المسببات على أن يتم دراسة المطالبة من قبل الاستشاري واتخاذ قرار ملزم للطرفين بالخصوص وفي حال عدم تقديم الطرف الثاني للإخطار المذكور أو عدم تقديم الوثائق المطلوبة خلال المدة المذكورة لإثبات صحة مطالبته فان ذلك يعتبر اقراراً منه بعدم احقيته في المطالبة.

المادة (7)

أسباب سحب المشروع

- يحق للطرف الأول سحب العمل من الطرف الثاني في الحالات التالية وذلك على سبيل المثال لا الحصر:**
1. إذا تأخر في تنفيذ أعمال المشروع وفقاً لما هو محدد بالبرنامج الزمني بنسبة **(10%)** من مدة العقد. وفقاً لتقييم وإفادة الاستشاري.
 2. إذا أوقف الطرف الثاني العمل كلياً مدة تزيد على **(15 يوم)** متصلة دون سبب يقبله الطرف الأول.
 3. إذا تنازل عن العقد كلياً لمقاول آخر .

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

4. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأي من التزاماته المقررة فيه أو قام بها على وجه معيب ولم يقيم بإصلاح أثر ذلك خلال (15) يوماً على الأكثر من تاريخ إنذار الاستشاري و/أو المالك له.
5. إذا ثبت قيام الطرف الثاني بالغش أو التلاعب في معاملته مع الطرف الأول.
6. إذا ثبت قيام الطرف الثاني بتقديم رشوة صريحة أو مستترة أو شارك في تقديمها لأي شخص ممن لهم علاقة بهذا العقد وعلى وجه الخصوص المهندس الاستشاري المعين من قبل صاحب العمل أو لأي من كوادره أو العاملين معه،
7. إذا أفلس المقاول أو أعسر وتعذر عليه الاستمرار بتنفيذ المشروع وفقاً للعقد.
8. إذا رفض أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة إليه من الاستشاري دون مبرر مقبول في حينه.
9. إذا طرأ أي ظرف نتج عنه غياب الطرف الثاني بسبب الوفاة أو بيع الشركة أو تغيير الشركاء وكان لهذا الطرف صفة فنية معتبرة لدى الطرف الأول.
10. إذا تجاوزت قيمة الغرامات المنصوص عليها والموقعة عليه نسبة (10%) من قيمة المقاول.
11. يمكن فسخ العقد رضاءً باتفاق الطرفين أو قضاءً من خلال المحاكم المختصة.

المادة (8)

إجراءات سحب المشروع

- 1.8 تأخر المقاول عن البرنامج الزمني: -
- إذا تأخر المقاول عن البرنامج الزمني للمشروع نسبة (5%) من مدة العقد يتم توجيه إشعار رسمي له من قبل المالك لتلافي التأخير الحاصل خلال (14) يوم من تاريخه.
 - في حال استمرار التأخير حتى نسبة (10%) من مدة العقد يتم إشعاره رسمياً للمرة الثانية لتلافي التأخير خلال (14) يوم من تاريخه.
 - يقوم المالك بإخطار المقاول بفسخ العقد وسحب المشروع منه في حال عدم الالتزام بمعالجة التأخير بالبرنامج الزمني بناءً على الإشعارات السابقة.
- 2.8 في الحالات الأخرى التي يحق للمالك بها سحب المشروع يقوم بإشعار المقاول رسمياً بفسخ العقد وسحب المشروع خلال (30) يوم مع توضيح الأسباب الموجبة لذلك استناداً لشروط العقد.
- 3.8 يقوم الاستشاري بتوثيق مراحل العمل ونسب الإنجاز عند سحب المشروع وفسخ العقد واعداد المخالصة النهائية لمستحقات المقاول عن الاعمال المنجزة والمواد المشونة بالموقع أو التي تم التعاقد على شرائها لحساب المشروع والمعتمدة من الاستشاري.
- 4.8 في حال قيام المالك بإنهاء العلاقة التعاقدية مع المقاول فيجب ان يتم تغييره وفقاً للإجراءات المعتمدة لدى بلدية دبي.
- 5.8 تطبيقاً لحكم البند أعلاه يلتزم الطرف الأول والاستشاري بعدم تنفيذ أية اعمال بالموقع الا بعد صدور رخصة بناء للمقاول الجديد.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)

6.8 إذا أخل الطرف الأول بالتزاماته الواردة في هذا العقد فإنه يحق للطرف الثاني اللجوء الى الجهات القضائية لاستصدار حكم نهائي لفسخ العقد المبرم مع الطرف الأول على ان يتم تسليم نسخة من قرار المحكمة الى بلدية دبي حتى يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة مع الطرف الأول والاستشاري للقيام بتغيير المقاول حسب الأنظمة المعمول بها في إمارة دبي.

المادة (9)

المراسلات والاشعارات

اتفق الطرفان على أن جميع المراسلات والاشعارات المتعلقة بهذا العقد يجب ان تكون خطية وتسلم باليد او بالبريد المسجل او بالبريد الالكتروني على العناوين المحددة بالعقد، وتعتبر كافة المراسلات انها قد استلمت من الطرف الآخر خلال (3) أيام عمل من وقت الارسال، كما يجب على الطرفين إشعار بعضهما خطياً فور حدوث أي تغيير على العناوين الواردة بالعقد.

المادة (10)

ملكية الوثائق

تعتبر جميع الوثائق والمخططات والتصاميم والرسومات الهندسية المتعلقة بالمشروع محل هذا العقد ملكاً للمالك والاستشاري ولا يحق للمقاول استعمالها في غير نطاق هذا العقد أو استغلالها أو التصرف بها بدون موافقة المالك والاستشاري الخطية، كما لا يخوّل للمالك استعمال أو استغلال أي وثائق متفق على أنها ملكاً للمقاول بدون موافقة خطية من المقاول.

المادة (11)

تسوية المنازعات والتحكيم

1.11 في حال وقوع أي خلافات بين الطرفين، فيجب بذل كافة الجهود في تسويتها وحلها بالطرق الودية خلال فترة (15) يوم من طلب التسوية من أحد الأطراف، فإن لم يتم التوصل إلى تسوية ودية يمكن اللجوء إلى التحكيم أو الى محاكم دبي المختصة.

2.11 البلدية ليست جهة اختصاص للنظر والبت في الخلافات ذات الطابع المالي أو التعاقدي.

3.11 يحكم هذا العقد وتفسر بنوده وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين المعمول بها في اماره دبي والقوانين الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة.

توقيع الطرف الأول (المالك)	توقيع الاستشاري (شاهد)	توقيع الطرف الثاني (المقاول)