



## عقد استكمال مقالة بناء

انه في يوم الاثنين 2019-07-01 في إمارة الفجيرة تم لاتفاق بين كل من :

1. السيد/هيثم محمد راشد سالمين الكعبي - إماراتي الجنسية - رقم الهوية : 2-9360682-1990-784 عنوان المالك: الفجيرة / القرية - عنوان موقع البناء : القرية - هاتف متحرك 0503991770 - المالك ، طرف أول.
2. السادة / رويال للنقلات ومقاولات البناء - رخصة رقم : 100428 - صادرة من بلدية الفجيرة - سجل تجاري رقم : 10029278 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/خليفة سلطان عبد الله المعمري - الجنسية : الامارات - ص.ب: 7204 تليفون مكتب: هاتف متحرك : 0506290680 عنوان المكتب: مركز المدينة / الفجيرة فاكس رقم : ..... مقال ، طرف ثاني .

## تمهيد :

نظرا إلى رغبة الطرف الأول في إقامة :

- مشروع : استكمال انشاء فيلا سكنية أرضي + ملحق + سور .
- على قطعة الأرض رقم (2/ 112) - المملوكة للسيد / هيثم محمد راشد سالمين الكعبي .
- مساحة الأرض 1050 متر مربع - مساحة المباني : 466 متر مربع .
- الكائنة بمنطقة القرية في إمارة الفجيرة .
- قيمة العقد : 1,200,000 درهم - قيمة الدفعة المقدمة : لا يوجد
- مدة الإنجاز : 6 شهر - تاريخ مباشرة العمل : بعد تاريخ رخصة البناء - مدة الصيانة وإصلاح العيوب : سنة كاملة 365 يوم
- مقدار غرامة التأخير : 200 درهم / يوم. الحد الأقصى لغرامة التأخير : 10% من قيمة العقد الإجمالية .
- الاستشاري المصمم للرسوم والتصميمات : مكتب أي ديزاين للاستشارات الهندسية - أحمد صلاح الدين إسماعيل عبده الجنسية فلسطيني - رقم الهوية : 0-784-1986-6314036 - ص.ب: 9500 تليفون مكتب: هاتف متحرك : 0506648018 عنوان المكتب: الفجيرة / وسط المدينة - فاكس رقم : 092221619

- الاستشاري المشرف على تنفيذ أعمال المقالة : مكتب أي ديزاين للاستشارات الهندسية - أحمد صلاح الدين إسماعيل عبده الجنسية فلسطيني - رقم الهوية : 0-784-1986-6314036 - ص.ب: 9500 تليفون مكتب: هاتف متحرك : 0506648018 عنوان المكتب: الفجيرة / وسط المدينة - فاكس رقم : 092221619

في حالة حصول تناقض أو اختلاف بين هذا العقد ووثائق العقد الأخرى فإن الأولوية في التطبيق تكون لأحكام العقد الموقع بتاريخ السبت 18-08-2019

اتفق الطرفان وهما بأهليتهما الكاملة وموافقتهم غير المشروطة على ما جاء في بنود العقد ، على أن يقوم الطرف الثاني للطرف الأول ببناء وتنفيذ وإنجاز وصيانة المشروع الموضح بالرسوم والتصاميم والخرائط والنظم والبرامج وملاحق هذا العقد على أحسن وجه وإصلاح أية عيوب في المشروع وتسليمه وفقاً لشروط العقد والمخططات والتصاميم والمرافق والمراسلات والمستندات ، وإذا وجد أي تعارض يرجع إلى ما يقرره الاستشاري بما يحقق مصلحة الطرفين ، ويكون المقاول هو المسؤول وحده أمام الطرف الأول والاستشاري وأمام البلدية والمحكمة عن كافة النتائج المترتبة على تنفيذه أحكام هذا العقد ، وذلك وفقاً للشروط الآتية :

## البند الأول: موضوع البناء

يقوم المقاول (الذي سبقه بتنفيذ الأعمال) بعمل التالي :

1. الأعمال التحضيرية ( أعمال تحضير الموقع )
2. أعمال الحفر والخرسانه أسفل منسوب الطابق الأرضي.



3. أعمال الخرسانة للطابق الأرضي والملحق .
4. أعمال الطابوق.
5. أعمال العزل .
6. أعمال الكهرباء .
7. أعمال التشطيبات .
8. أعمال التكييف ( الأعمال المدنية والكهربائية والصحية فقط ) .
9. أعمال الصحية
10. أعمال السور والبوابة والأعمال الخارجية.

طبقاً للتصاميم والمخططات والمراسلات والمرفقات والمواصفات والشروط التي يضعها الاستشاري المعين من قبل المالك والملاحق ، وأن يتم تنفيذ هذه الأعمال حسب الأصول الفنية المتعارف عليها .

ويتم الاتفاق بموجب ملحق لهذا العقد يوضح الثمن الإضافي والمواصفات والجوانب الفنية في حالة رغبة المالك وموافقة الاستشاري والمقاول على بناء إضافات غير متفق عليها بهذا العقد مثل حجرات ومجالس وحمامات ومخازن ومغاسل ومظلات وكراج للسيارات أو أية أشياء أخرى داخل حدود الأرض المملوكة للمالك شريطة استخراج تصريح بناء بهذه الإضافات من قسم المباني بالبلدية.

#### البند الثاني : مدة المقابلة

يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ وإنجاز جميع الأعمال موضوع هذا العقد خلال مدة قدرها (16) شهراً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة من الاستشاري حتى تسليم البناء تامة حسب التصاميم والرسوم وهذا العقد الموقع عليه، وتشمل مدة التنفيذ أية اختبارات يطلبها الاستشاري ، بحيث تكون في إمكانية المالك الاستفادة من المبنى استفادة كاملة بعد انتهاء تلك المدة.

#### البند الثالث : الإطلاع والتأكد بموضوع المقابلة والمخططات والرسومات

يقر الطرف الثاني بأنه اطلع على جميع الشروط والمواصفات والمخططات وجداول الكميات وجداول الأخرى والتصاميم والرسومات والمستندات الملحقة بهذا العقد المتعلقة بتنفيذ أشغال المشروع وقام بدراستها بنفسه بعناية ودقة ، ويتعهد بتنفيذ أعمال المقابلة طبقاً لها وعلى حسب الأصول ، كما يقر الطرف الثاني بأنه تحقق من تفصيلات المشروع وموقع الأرض وطبيعتها على الواقع ميدانياً ، وأنه قام بتحديد الأسعار التي تقدم بها بناء على دراسته والإطلاع لكل تفاصيل الأعمال ، ولا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديل أو تغيير في التصاميم والرسومات إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الاستشاري والمالك .

على المقاول مراجعة وتدقيق المخططات الإنشائية وغيرها ويعتبر مسؤولاً عنها كما لو كانت مقدمة منه ، ويتعهد المقاول بإخطار الاستشاري والطرف الأول بكل خطأ أو سهو يكتشفه فيها كتابة وعن أي عيب قد يظهر له متعلقاً بالتصاميم وبالأرض مع بيان وسائل معالجته .

#### البند الرابع : مسئولية المالك

بمجرد توقيع الطرفين والاستشاري على هذا العقد قد قبل المقاول بتنفيذ مشروع المقابلة موضوع هذا العقد ، وقبل المالك بموافقة المقاول بالدفعات ( قيمة العقد ) وفقاً لمراحل الإنجاز وجداول الدفعات حسب أحكام هذا العقد وذلك في حالة قيام المقاول بتنفيذ الأشغال والإصلاحات لأية عيوب بالمبنى وفقاً لما تم الاتفاق عليه ، وسداد حقوق الاستشاري في حالة قيامه بالمهام الموكولة إليه حسب المتفق عليه.

#### البند الخامس : التزامات خاصة على المقاول

يكون المقاول مسئول مسئولية كاملة عن أي خلل أو خطأ أثناء تنفيذ المشروع سواء فنياً أو تنفيذياً . في حالة طلب المالك من المقاول إزالة أي شيء مخالف بشأن وجود نقص أو أخطاء أو القياس بالمخططات فعلى المقاول الرجوع للاستشاري ، ويعتبر قرار الاستشاري في هذا الصدد ملزماً للمقاول وبدون فوارق مادية أو زمنية خارجية عن هذا العقد ، وفي حالة رفض المقاول تنفيذ تعليمات الاستشاري يكون للمالك بعد إنذار المقاول ثلاثة إنذارات دون جدوى طلب فسخ العقد أو استئذان المحكمة في أن يعهد بالعمل إلى مقاول آخر على نفقة المقاول ، وفي حالة تنفيذ المقاول لأي من الأعمال المذكورة دون الرجوع للاستشاري فإنه من حق الاستشاري مطالبة المقاول بإزالة مثل هذه الأعمال على مسئولية ونفقة المقاول ، ولا يحق للمقاول المطالبة بأية تعويضات.

لا يحق للمقاول تركيب أي مادة من المواد المستعملة في المشروع إلا بعد الاعتماد الخطي من الاستشاري والمالك ، وفي حالة تركيب المواد بدون اعتماد مسبق يحق للاستشاري خصم قيمة المواد من إجمالي قيمة هذا العقد .

في حالة انتهاء المقاول من جميع أعمال المشروع ، يلتزم المقاول بنظافة الموقع من جميع مخلفات البناء ومعداته وآلياته ومواد وأدوات البناء ، ويجب إخطار الاستشاري بذلك خطياً ، ويحرر محضر استلام ابتدائي ، وإذا وجدت ملاحظات فيجب تدوينها كتابياً ، وإعطاء المقاول مهلة مناسبة لإتمام الملاحظات .

#### **البند السادس : التزامات عامة على المقاول**

على المقاول تنفيذ جميع أعمال المبنى دون استثناء بما فيها أعمال الإعداد والتحضير والتشطيبات والطبقات العازلة للأسقف والتكييف ، بحيث يتم تسليم المبنى للمالك كاملاً قابلاً للاستخدام والانتفاع به من تاريخ تسليمه .  
العمل على التقليل من الضجيج وتلويث البيئة بقدر المستطاع .  
عدم استعمال الموقع لأي غرض غير تنفيذ المشروع المتفق عليه بالعقد .  
وضع لوحة إرشادية في الموقع حسب المواصفات والأبعاد التي يحددها الاستشاري تبين اسم المشروع وتفاصيله وأسماء المالك والمقاول والاستشاري المصمم والمنفذ وأرقام الهواتف ورقم وتاريخ تصريح البناء ، ونوع البناء وعدد طوابقه ، شريطة عدم تثبيت اللوحة بشكل يعيق الرؤية أو المرور ، على أن يتم تثبيتها بشكل جيد للمحافظة على الغير .  
أن تكون أسقف المبنى والملاحق من الخرسانة المسلحة حسب المخططات والمواصفات .  
وضع إشارات بارزة في الأماكن التي يوجد بداخلها مواقع لتمديدات مرافق وأن يعد لها مخططات مساحية واضحة، لتسهيل الاهتمام إليها عند إجراء فحصها أو صيانتها أو تصليحها أو تشغيلها .  
يتعين على المقاول تعيين الجهاز التنفيذي لأعمال المقاولة بحيث يكون متفرغاً للعمل في الموقع طيلة مدة تنفيذ المشروع .  
على المقاول والاستشاري تحديد الاختبارات التي يجب إجراؤها .  
على المقاول الالتزام بقوانين السلامة والوقاية في موقع العمل ، واتخاذ التدابير اللازمة في جميع الأوقات للمحافظة على صحة وسلامة مستخدميهم وأن يوفر ما يلزم من أدوات الإسعافات الأولية بحيث تكون جاهزة في كل الأوقات في المواقع والمساكن الجماعية للعاملين لدى المقاول وتوفير أدوات السلامة والوقاية والترتيبات المناسبة لمتطلبات الصحة العامة ولحمايتهم من الحشرات والقوارض والضارة والتقليل من خطرهما على الصحة ، والتقيّد بالتعليمات الصحية والبيئية .  
يحظر على المقاول ومستخدميه أن يحضروا الى موقع العمل أي أشياء مخالفة ليمنعها القانون .  
على المقاول أن يتقيد بأيام الأعياد وساعات العمل التي تضعها له وزارة العمل وتطبيق القرارات الصحية والبيئية التي تصدرها البلدية .

#### **البند السابع : المواصفات الخاصة للعقد**

ملحق بهذا العقد جدول المواد المعتمدة من الطرفين والاستشاري لاستخدامها بالمشروع موضعاً فيه الماركة والموديل وبلد الصنع ( مثل نوعية السيراميك والرخام ولونه ومصدره ، ونوعية الأبواب والنوافذ ومقابضه ، ومواد العزل ، وأنواع المواد الكهربائية والصحية من حنفيات وأطقم ومواسير ومرابيات وسخانات ومراوح كهربائية وشفاطات ، وأنواع ولون الأصباغ والطوب ، وغير ذلك من مواد ) .  
وفي حالة عدم توفير أي مادة من المواد المعتمدة فعلى المقاول إبلاغ الاستشاري خطياً بذلك واختيار مادة أخرى باعتماد الاستشاري، ولا يحق للمقاول المطالبة بأية فروق مادية إلا إذا وافق الاستشاري بذلك .  
وفي حالة وجود تضارب بين أي من المواد المذكورة بالجدول مع مثيلاتها بالمخططات فإنه يؤخذ بما هو وارد بالجدول وباعتماد الاستشاري .

#### **البند الثامن : المواصفات العامة للعقد**

ملحق بهذا العقد المواصفات العامة المطلوبة لتنفيذ الأعمال المتعلقة بالمشروع المزمع تنفيذه ، كأعمال الحفر والردم ، وأعمال الخرسانة ، وأعمال المباني ، وأعمال البياض والأصباغ داخل وخارج المبنى وبيكور مدخل المشروع ، والأعمال الصحية وشبكة الصرف ، والأعمال الكهربائية والميكانيكية .  
وتعتبر المواصفات العامة والخاصة والملاحق والإضافات الموقعة من الطرفين جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

#### **البند التاسع : برنامج مراحل التنفيذ**

يتعهد الطرف الثاني بأن يقدم للطرف الأول والاستشاري خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ التوقيع على هذا العقد برنامجاً زمنياً واضحاً ومحدداً ومفصلاً بمراحل التنفيذ على ألا تتجاوز مدة هذا البرنامج المدة المحددة للتنفيذ ، ولا يعمل بهذا البرنامج إلا بعد اعتماده من الاستشاري والمالك ويتعين على الطرف الثاني الالتزام به .

فإذا لم يقدم المقاول البرنامج الزمني في المدة المشار إليه أعلاه أعد الاستشاري برنامجاً زمنياً يلحق بهذا العقد ويكون ملزماً للمقاول.

#### **البند العاشر : ثمن المقاولة وصيانة الأعمال**

اتفق الطرفان على أن قيمة الأعمال موضوع هذا العقد هي مبلغ مقطوع ( مبلغ العقد ) ، يتم سداؤه من الطرف الأول للطرف الثاني على شكل دفعات تحتسب طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد ونسب الإنجاز الموضح بالعقد.

ويشمل قيمة العقد أجور العاملين والفنيين والمصاريف تكاليف إنشاء جميع الأعمال المطلوبة وتوريد جميع الآلات والمعدات ووسائل النقل وجميع مواد البناء وحديد التسليح والخرسانة المسلحة والأصباغ وسيراميك الأرضيات والحوائط والبلاط والرخام والمواد العازلة والمواد الصحية والكهربائية ومصاريف المياه والكهرباء اللازمة للبناء والطابوق وكل ما يلزم لإتمام المقاولة على الوجه الأكمل طبقاً لما هو موضح تفصيلاً بالوثائق والمستندات الملحقة بالعقد .

وقد تحدد ثمن المقاولة بصفة نهائية ، ولا يحق للطرف الثاني أن يطالب بأية زيادة على قيمة هذا العقد بأي حال من الأحوال مهما كانت الأسباب أو التقلبات في الأسعار أو في زيادة أسعار مواد البناء أو أجور العاملين أو زيادة قيمة المحروقات أو المعدات والالآت وأجورها أو زيادة القيمة الإيجارية للمكاتب والمباني السكنية أو زيادة في الرسوم المستحقة للجهات .

لا يجوز للطرف الأول المطالبة بتخفيض ثمن المقاولة إذا ما تبين أن التكاليف الفعلية ، تقل عنه بكثير طالما التزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال وفقاً لما تم الاتفاق عليه .

يلتزم الطرف الأول بالوفاء بمستحقات الطرف الثاني على دفعات وفقاً لبرنامج الدفعات ومراحل التنفيذ بنسبة 90% من الأعمال المنجزة ، ويحتفظ الطرف الأول بنسبة 10% كضمان لتنفيذ باقي الأعمال وتنفيذ أعمال إصلاح العيوب خلال المدة المحددة لذلك .

تصرف 5% للطرف الثاني من قيمة الأعمال عند عمل التسوية والتسليم الابتدائي للمشروع .

تحتجز نسبة 5% الباقية لمدة الصيانة المتفق عليها (365 يوماً) ضماناً لالتزام المقاول بتنفيذ جميع التزاماته فيما يخص الإصلاحات والصيانة لأية عيوب تظهر خلال هذه المدة لحين التسليم النهائي ، على أن يلتزم المقاول بصيانة وإصلاح أي شروخ أو أضرار أو عيوب جزئية أو كلية تحدث للمبنى من الداخل أو من الخارج على نفقته ومسئوليته الخاصة خلال سنة الضمان لا يد في حدوثها من المالك ، تبدأ من تاريخ الاستلام الابتدائي للأعمال ، وفي حالة عدم التزامه بذلك يحق للمالك إصلاح هذه العيوب على نفقة المقاول وبالكيفية التي يراها الاستشاري .

#### **البند الحادي عشر : برنامج للدفعات حسب نسب الإنجاز في المشروع**

يتم سداد القيمة الإجمالية للمشروع بدفعات حسب نسب الإنجاز والتي يراجعها ويعتمدها الاستشاري .

مبلغ وقدره 70,000 درهم يدفع عند الانتهاء من أعمال البلاستر الداخلي .

#### **البند الثاني عشر : حالة تأخير المالك بسداد الدفعات المستحقة للمقاول**

1. إذا تأخر المالك عن دفع مستحقات المقاول رغم قيامه بأعماله على أحسن وجه بموجب شهادة كتابية بذلك من الاستشاري ، يحق للمقاول بعد إخطار البلدية والاستشاري التوقف عن العمل في مقاولة البناء ، ومطالبة المالك عن طريق لجنة المصالحة بالبلدية بكل ما أنفق من مصروفات وما تم من أعمال بموجب عقد صلح بين الأطراف الشاكية.

2. يحق للمقاول في حالة عدم توصيل لجنة المصالحة على حل يرضي المقاول والمالك والاستشاري رفع دعوى أمام محاكم الفجيرة ليطالب بحقوقه وبكل ما أنفق من مصروفات وقيمة الأعمال المنجزة فضلاً على حقه في التعويض وطلب حبس العين حتى يستلم جميع حقوقه المستحقة على المالك ، والمطالبة بوقف أية أعمال في البناء محل هذا العقد وعدم جواز استبداله بمقاول آخر أو باستشاري آخر حتى يستلم كامل حقوقه وتعويضاته .

3. يحق للمقاول في حال رغبته طوعية استكمال الأعمال على حسابه الخاص وتعتبر الدفعات المستحقة مديونية على المالك تسدد لاحقاً ، وللمقاول رفع دعوى أمام محاكم الفجيرة مطالباً بجميع مستحقاته وقيمة الأعمال في حالة انتهائه من كافة الأعمال واستحقاقه لقيمتها .

#### **البند الثالث عشر : غرامة التأخير**

1. إذا تأخر الطرف الثاني عن إتمام الأعمال في الموعد المحدد في هذا العقد ، كان للطرف الأول الحق في أن يوقع عليه غرامة تأخير قدرها (200) درهم ، فقط عن كل يوم تأخير كشرط جزائي وبما لا يجاوز 10% من القيمة الإجمالية التعاقدية للمشروع ، وهذا الشرط لا رقابة للقضاء عليه ، كما يستحق الاستشاري المشرف على المشروع غرامة إضافية عن المذكورة للطرف الأول نظير إشرافه خلال مدة التأخير قدرها (2000) درهم عن كل شهر تأخير ، كأصاحب الاستشاري للإشراف على المشروع وإن كان العمل قد توقف بالمشروع في فترة التأخير إذا كان المتسبب في التأخير المقاول يقوم الطرف الأول بدفعها للاستشاري على أن تخصص



*(Handwritten signature)*



من مستحقات المقاول .

2. وتوقع الغرامة بمجرد حصول التأخير حتى وإن لم يترتب عليه أي ضرر ودون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي .
3. وإذا تكرر هذا التأخير من المقاول يفسخ العقد من تلقاء نفسه مع حق الطرف الأول في التعويض وحقه في تكليف مقاول آخر لإنهاء العمل على نفقة المقاول الأول دون حاجة للجوء الى القضاء (لعدم تعطيل أعمال البناء انتظاراً لإجراءات التقاضي مما يضر بالمالك).
4. يعفى المقاول من غرامات التأخير إذا وجدت ظروف استثنائية خارجة عن إرادته اعترضت سير العمل أجبرته على التأخير ، ويتم ذلك بناء على دراسة يقوم بها الاستشاري .

#### **البند الرابع عشر : الرخص**

يتعهد الطرف الثاني بأن يقوم بمعرفته وعلى حسابه الخاص باستخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وشغل الطريق العام وغيرها من الرخص اللازمة للأعمال .

#### **البند الخامس عشر : مسئولية المقاول في الموقع وحراسة البناء والأشياء**

1. يجب عمل سور مؤقت عند بدء العمل في البناء يحيط بالموقع الجاري إنشاؤه ، بارتفاع لا يقل عن ستة أقدام مطلي بلون مناسب ، ويصرح له بعمل مدخل لدخول وخروج سيارات للموقع ومواد البناء ، ويجب أن تكون جميع مواد البناء والأخشاب والمعدات الخاصة بالعمل داخل حدود السور المحيط بالأرض، ولا يسمح له بوضع أي مواد خارج هذا السور لحماية المارة ولعدم عرقلة سير السيارات بالطرق وعدم تعريض الغير للخطر .
2. للمقاول عمل بعض المنشآت المؤقتة بعد أخذ موافقة البلدية كمخزن للمعدات وآلات البناء الصغيرة ، ومكاتب للاستشاري والمقاول والمهندس المسئول وغرفة لحارس الموقع ، ولا يسمح بعمل سكن للعمال بموقع البناء .
3. يكون الطرف الثاني مسئول مسئولية كاملة عن أية أضرار تحدث أثناء أعمال البناء أو أي أضرار تقع على المباني المجاورة ومسئول عن سلامة عماله والفنيين والمهندسين ومساعدتهم وطاقم الاستشاري المتواجد بالمشروع دائماً أو مؤقتاً وكذلك الزوار والغير نتيجة خطأ منه .
4. تناط المسئولية المدنية والجنائية المتعلقة بحراسة البناء والأشياء والآلات ومواد البناء بالطرف الثاني منذ استلامه للأرض وحتى تسليم البناء ، ويكون المقاول مسئول عن أي سرقات للأدوات والمعدات والمواد بموقع البناء وعليه تعيين حراس على الموقع والتأمين عليه ومشتلاته كاملاً .
5. على المقاول إتباع جميع لوائح ونظم البلدية والشرطة والدفاع المدني والكهرباء والمياه والتقنية والاتصالات وغيرها ويكون مسؤولاً وحده عن كل مخالفة للقوانين واللوائح والنظم المعمول بها أو التي تصدر أثناء العمل .
6. على المقاول اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمباني المجاورة وللغير بسبب التنفيذ.
7. لا يجوز للمقاول إلقاء الأنقاض ومخلفات البناء أو بقايا الخرسانة المسلحة خارج الموقع أو بجواره أو في أرض الغير أو بالأرض القضاء أو في غير الأماكن المخصصة لذلك من قبل البلدية .

#### **البند السادس عشر : المقاول من الباطن**

1. لا يحق للمقاول التنازل عن هذا العقد لمقاول آخر إلا بموافقة مسبقة من المالك والاستشاري ، وعلى الطرف الثاني القيام بكافة أعمال البناء بإدارته وإشرافه الشخصي ولا يجوز له أن يعهد بذلك إلى غيره من مقاولي الباطن لأي سبب من الأسباب ، ولكن يجوز للمقاول أن يسند الأعمال التخصصية أو الأعمال الفرعية كأعمال البياض والأرضيات والنجارة والسباكة والصحي والكهرباء وأعمال الديكورات أو تركيب وتشغيل المصاعد الكهربائية إلى مقاولين من الباطن بموافقة مسبقة من الاستشاري والمالك ، وعلى أن يبقى المقاول الأصلي مسؤولاً مع المقاولين من الباطن بالتضامن عن ضمان التنفيذ ، على أن يظل مسؤولاً عنها أمام الطرف الأول وهذا لا يخلي المقاول من الباطن عن مسئوليته كذلك أمام المقاول الأصلي وأمام المالك ، على أن يكون لدى المقاول من الباطن رخصة سارية المفعول بنشاطه صادرة من بلدية الفجيرة.
2. على المقاول الأصلي أن يزود الاستشاري والمالك بنسخ عن جميع عقود المقاولات من الباطن مبين فيها الأعمال التي سيقوم بإيكالها لهم مع تحديد النسبة من قيمة العقد لكل عمل سينفذ من قبلهم ، ويضمن المقاول الأصلي جميع الاتفاقيات والعقود التي يبرمها مع المقاولين من الباطن .

#### **البند السابع عشر : ضمان ومثانة البناء**

1. على المقاول أن يشيد البناء حسب الأصول الفنية والهندسية ويكون مسؤولاً عن تحمل البناء ومثانته ، وأن أي غش في مواد البناء يتحمل المقاول تبعاته الجنائية والمدنية .
2. مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يضمن الاستشاري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات بالمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وما يوجد بها من أية عيوب أو خلل يظهر على الأجزاء الأساسية أو الجدران الحاملة وخلافه من جراء غش أو إهمال أو سوء التنفيذ تهدد مثانة وسلامة المبنى



Handwritten signature in blue ink.

، ولو كان التهم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، ويبدأ هذا الضمان من وقت حدوثها تسليم البناء تسليماً فعلياً للطرف الأول ، ويلتزم بتعويض الضرر الناشئ عن ذلك أيضاً كان نوعه ومداه ، ويتكافل ويتضامن المقاول الأصلي ويكون مسئولاً مع المقاولين والموردين من الباطن الذين قاموا بتنفيذ أجزاء من الأعمال لمدة عشر سنوات فعلية .

3. إذا اقتصر دور الاستشاري المصمم على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم ، ولا يسأل عن العيوب التي ترجع إلى طريقة التنفيذ ، ويعتبر كذلك مسئولاً عن العيب في الأرض ذاتها طالما كان من الممكن كشفه.
4. يسأل المهندس الاستشاري المكلف بالإشراف على التنفيذ والمقاول عن الأخطاء التي تقع في التنفيذ.
5. يسأل المقاول عن حراسة الأشياء والآلات الميكانيكية التي تتطلب حراستها عناية خاصة منه ، ويكون مسئولاً عما تحدثه هذه الأشياء والآلات من ضرر ، مالم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبي لا يد له فيه.

#### **البند الثامن عشر : فسخ العقد**

يحق للمالك فسخ هذا العقد مع المقاول في الحالات الآتية التي ترد على سبيل المثال لا الحصر ، وذلك بموجب إخطار يرسله الاستشاري إلى المقاول وبدون الحاجة إلى إنذار أو اللجوء إلى القضاء ، ويعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ الإخطار .

#### **يفسخ هذا العقد في الحالات التالية :**

1. إذا قدم المقاول رشوة بأي شكل من أشكالها صريحة أو مستترة إلى الاستشاري أو لمن له علاقة بالإشراف على تنفيذ الأعمال بقصد الحصول على أي تعديل أو تبديل في أعمال المقولة أو الأعمال الخرسانية أو الهندسية أو على مستوى المصنعية .
2. إذا تأخر المقاول عن البدء في العمل أو التأخر في البدء بالتنفيذ في مراحل المقولة .
3. إذا تأخر المقاول في إنجاز مراحل أعمال المقولة عن المواعيد المحددة لها .
4. إذا أظهر المقاول بطناً في سير وإنجاز الأعمال أو أدخل ببرنامج العمل المحدد لدرجة يرى الاستشاري منها عدم قدرة المقاول على إتمام العمل في موعده أو الإخلال بالموصفات المتفق عليها ، على أن يقوم الاستشاري بكتابة ذلك خطياً للمقاول .
5. إذا انسحب المقاول عن العمل أو تركه كلية مدة تزيد عن (15) يوماً متصلة بدون سبب معقول يقبله الاستشاري.
6. إذا اسند المقاول العمل لمقاول من الباطن دون إخطار الاستشاري والمالك وموافقتهما على ذلك.
7. عدم التزام المقاول بشروط هذا العقد أو بما جاء بالمخططات والتصميم والموصفات أو أهمل أو أغفل القيام بأي من التزاماته المقررة بالعقد ، أو بالنظم المتبعة لدى البلدية .
8. اختيار المقاول مواد رديئة أو غير متفق عليها مع الطرف الأول .
9. مطالبة الطرف الأول بدفعات غير المتفق عليها بهذا العقد .
10. بموجب حكم من المحكمة بفسخ العقد .
11. قيام المقاول بصب الخرسانة المسلحة قبل أخذ موافقتي مهندس المباني بالبلدية والاستشاري على مطابقة حديد التسليح للمواصفات والخرائط والتصميم .
12. إذا أفلس أو أعسر أو تمت تصفية منشأة المقاول .
13. إذا رفض أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة له من الاستشاري بدون مبرر مقبول يقدمه كتابة له.
14. إذا قام بالتنازل عن العقد أو جزء منه للغير بدون موافقة مسبقة من المالك والاستشاري .
15. إذا تجاوزت غرامة التأخير الحد الأقصى المقررة في هذا العقد وهي 10% من القيمة الإجمالية للعقد .

#### **البند التاسع عشر : في حالة الوفاة**

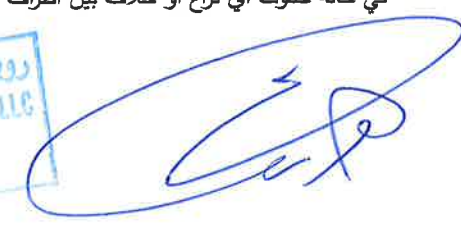
في حالة الوفاة أو فقد الأهلية يفسخ العقد من تلقاء نفسه وجاز للطرف الأول إحضار مقاول آخر في حالة وفاة المقاول ، ويحق لورثة المقاول أن يستلموا حقهم فيما تم من أعمال وما أنفق لتنفيذ الأعمال التي لم تتم .

#### **البند العشرين : الموطن المختار**

اتخذ كل طرف موطناً مختاراً للأول الفجيرة / القرية - وللثاني : مريح / الفجيرة ..... ويجب إبلاغ أطراف العقد والبلدية والاستشاري في حالة تغيير العناوين وأرقام الاتصال لكل منهم.

#### **البند الحادي والعشرين : حل النزاعات والمحكمة المختصة**

في حالة حدوث أي نزاع أو خلاف بين أطراف هذا العقد فيما يخص تنفيذ أو تطبيق أحكام هذا العقد يتم حله بالطريق الودية عن طريق البلدية



والتصالح بين الطرفين والاستشاري ، وإذا تعذر حلها بالطرق الودية تختص محاكم الفجيرة بالنظر في أي نزاع ينشأ عن هذا العقد ، ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطنًا مختارًا له في هذا الصدد .

**البند ثلاثة وعشرين : لغة العقد**

اللغة العربية هي اللغة الرسمية والمعتمدة في كتابة هذا العقد والمواصفات والبرامج والملاحق والمستندات والخطابات بين المالك والمقاول والاستشاري والبلدية .

**البند أربعة وعشرين : نسخ العقد**

حرر هذا العقد من أربعة نسخ بيد كل من المالك والمقاول والاستشاري والبلدية نسخة للعمل بمقتضاها عند اللزوم .

**الاستشاري**

**الطرف الثاني المقاول**

**الطرف الأول المالك**

**تاريخ التوقيع**

