**إنه في يوم (....) الموافق / /**

تم الاتفاق بين كل من الطرفين:

**الطرف الأول (المالك):**

* السادة / **(....)**، ويمثلها في هذا العقد السيد الأستاذ / **(....)** بصفته رئيس مجلس إدارة، ومقرها **(....)**.

**الطرف الثاني (المقاول):**

* السادة / شركة **(....)**، ويمثلها في هذا العقد عضو مجلس الإدارة المنتدب السيد المهندس / **(....)**، ومقرها **(....)**.

**تمهيد**

لما كان الطرف الأول يمتلك موقعاً بالكيلو **(....)** الساحل الشمالي (مطروح - الإسكندرية) بمنطقة سيدي عبد الرحمن - بمدينة العلمين - محافظة مرسى مطروح، والبالغ مساحتها **(....)** م، وحدودها وأطوالها كالآتي:

* الحد البحري بطول **(....)**.
* الحد القبلي بطول **(....)**.
* الحد الشرقي بطول **(....)**.
* الحد الغربي بطول **(....)**.

والأرض مشتراة من محافظة مطروح وتم تسجيلها بالعقد والمسجل برقم **(....)** بتاريخ / / مكتب توثيق **(....)**، والموافقة على مشروع إنشاء قرية سياحية بموجب القرار رقم **(....)** بتاريخ / / والمعلن بالوقائع المصرية بالعدد **(....)** لسنة **(....)**.

وبناءً على دعوة الطرف الأول بالمناقصة المحددة بتاريخ / / والتي استقرت على قبول الطرف الثاني للقيام بتنفيذ الأعمال موضوع المناقصة.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما وصفتهما للتعاقد اتفقا على الآتي:

**أولاً:** يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط والمواصفات وجدول الأعمال والرسومات التنفيذية والجدول الزمني وقرار لجنة البت والمستندات المتبادلة من الطرفان جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة لأحكامه.

**ثانياً:** يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال موضوع العقد بعدد **900** شاليه ويتم تقسيمها على مراحل تنفيذية على النحو التالي:

* المرحلة الأولى بعدد **300** شاليه.
* المرحلة الثانية بعدد **300** شاليه.
* المرحلة الثالثة بعدد **300** شاليه.

**ثالثاً:**

1. **التأمين الابتدائي:** قدم الطرف الثاني إلى الطرف الأول خطاب ضمان ابتدائي رقم **(....)** بتاريخ / / بمبلغ **(....)** جنيهاً.
2. **التأمين النهائي:** يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ **700,000** جنيهاً (فقط سبعمائة ألف جنيهاً لا غير) نقداً إلى الطرف الأول وذلك خلال (تسعون يوماً) من تاريخ هذا العقد كتأمين نهائي عن الأعمال موضوع العقد، ويرد نقداً عند تقديم خطاب ضمان نهائي بنفس القيمة بعد ستة أشهر من بدء التنفيذ.
3. **الأسعار:** أ. بالسعر المقدم من الطرف الثاني ووفقاً لقرار لجنة البت **(....)** جنيهاً (فقط **(....)** جنيهاً) وذلك مقابل الشاليه الواحد طبقاً للتوصيف المعلن بكراسة الشروط. ب. في حالة طلب الطرف الأول لأية إضافات جديدة بالأعمال وملزمة لحاجة العمل يلتزم الطرف الثاني بتنفيذها طبقاً لما يتم إقراره من لجنة ثلاثية مشكلة من المالك والاستشاري والمقاول مع تحديد أسعار الأعمال الإضافية. ج. يتم صرف مستحقات الطرف الثاني بواقع مستخلصات شهرية معتمدة من الاستشاري وذلك خلال أسبوع من تقديمها، ويتم الصرف بنسبة **95%** من حجم الأعمال المنفذة. د. يستقطع نسبة **5%** كتأمين أعمال يتم تسويتها عند الاستلام الابتدائي مقابل خطاب ضمان نهائي لمدة عام من تاريخ الاستلام الابتدائي. ه. يلتزم الطرف الثاني بسداد نسبة التأمينات الاجتماعية المقررة على الأعمال. و. يلتزم الطرف الأول بسداد نسبة ضريبة المبيعات على الأعمال المنفذة. ز. يتم استقطاع الدمغات الحكومية من واقع المستخلصات المقدمة. ح. تصرف التشويينات بنسبة **75%** من قيمة المواد الموردة بشرط تقديم الفواتير المؤيدة لذلك، وإذا لم يقدم المقاول الفواتير المطلوبة يتم تحديد أسعار التشويينات من اللجنة الثلاثية المكونة من الاستشاري والمالك والمقاول. ط. أي زيادة رسمية في أسعار مواد البناء بدءاً من تاريخ الترسية يتم المحاسبة عليها طبقاً لمعدلات الزيادة وعلى الطرف الثاني تقديم الفواتير الدالة على ذلك وتعتمد من اللجنة الثلاثية من خلال مستخلصات الأعمال. ي. إذا توافر لدى الطرف الأول تدفق نقدي فلا مانع من صرف دفعة مقدمة لا تزيد عن **10%** (عشرة في المائة) من قيمة أعمال المرحلة المتفق عليها، مقابل خطاب ضمان بنكي بنفس القيمة.

**رابعاً:** **التزامات الطرف الثاني:**

1. **العمالة:** أ. يلتزم الطرف الثاني باستخدام العدد الكافي من العمال المتخصصين والمشرفين والمهندسين اللازمين لحسن أداء العمل، كما يتعهد بالقيام بمعرفته وعلى نفقته باستخراج جميع الرخص والتصاريح اللازمة للعمالة كما يتحمل تكاليف نقلهم من وإلى العملية وتهيئة أماكن الإعاشة الخاصة بهم. ب. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن عماله وسلامتهم وعن أية أضرار تحدث لهم أو للغير، كما يتعهد بتعويض الطرف الأول - في كل حالة - عن الضرر الذي قد يحدث نتيجة ذلك. ج. يلتزم الطرف الثاني بالقيام بمعرفته وعلى نفقته بالتأمين على عماله طبقاً لقواعد وقوانين التأمينات الاجتماعية والقرارات الوزارية المكملة لها والسارية خلال مدة تنفيذ الأعمال.
2. **التوريدات (المواد والمهمات والآلات والمعدات والمنشآت المؤقتة):** أ. يلتزم الطرف الثاني بتقديم عينات المواد دون مقابل لاعتمادها كتابياً من الطرف الأول قبل بدء التوريد والتنفيذ. ب. يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع المواد بالكميات اللازمة لتنفيذ الأعمال وطبقاً للبرنامج الزمني على أن تكون مطابقة للشروط والمواصفات والعينات المقدمة طبقاً للفقرة (أ) من هذا البند والمعتمدة من الطرف الأول. ج. يلتزم الطرف الثاني باستخدام المؤن والمواد طبقاً للأصول الفنية الصناعية وطبقاً لما جاء بمستندات العقد.
3. **على الطرف الثاني طوال مدة تنفيذ وإتمام الأعمال:** أ. أن يراعي تماماً سلامة جميع الأشخاص الذين يحق لهم التواجد في الموقع وأن يبقي الموقع أو ما يقع منه تحت سيطرته والأعمال ما دامت لم تسلم أو يشغلها رب العمل في حالة من النظام اللازم لتجنب هؤلاء الأشخاص المخاطر. ب. أن يوفر باستمرار على نفقته الأضواء والحرس والأسوار وعلامات التحذير والمراقبة أينما وكلما كان ذلك ضرورياً أو طلبته أي سلطة قائمة قانوناً للحفاظ على الأعمال وسلامة الأفراد. ج. أن يتخذ كل الخطوات المعقولة لحماية البيئة داخل وخارج الموقع وأن يتجنب الإزعاج والضرر للأشخاص ولممتلكات الأفراد الناشئ عن التلوث أو الضجيج أو عن أسباب أخرى تنشأ عن طريقة التشغيل. د. أن يتخذ كل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على سلامة المنشآت المجاورة، وفي حالة حدوث أية أضرار لا قدر الله يكون مسؤولاً وحده المسؤولية الجنائية والمدنية وعليه تعويض الغير والطرف الأول عن كافة الأضرار الناتجة عن ذلك.

**خامساً:** **التعديلات والأعمال الإضافية والجديدة:**

1. للطرف الأول الحق في أي وقت من الأوقات قبل أو بعد البدء في الأعمال إجراء أي تعديلات هندسية أو أعمال جديدة يلتزم الطرف الثاني بتنفيذها بمجرد استلامه خطاب الطرف الأول بتكليفه بذلك، وإذا ترتبت زيادة في الأسعار نتيجة هذه التعديلات يحق للطرف الثاني المطالبة بهذه الزيادة لما يتم إقراره من اللجنة الثلاثية.
2. للطرف الأول الحق في التعديل في الكميات سواء بالزيادة أو النقصان أو الإلغاء إذا كان هذا التعديل ناتجاً عن ظروف طارئة خارج إرادة الطرف الأول، ويتم إعداد التوازن الزمني والمالي بين الطرفين.

**سادساً:** **التنازل عن العقد وإسناد الأعمال:**

* لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه عدا الأعمال التخصصية المتعلقة به فلا يجوز إسنادها إلى الغير إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول، ويظل الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية تامة عن كافة الالتزامات الناشئة عن الأعمال موضوع هذا العقد سواء منها المنفذ بمعرفته أو بمعرفة المسند إليه الأعمال التخصصية.

**سابعاً:** **تنسيق الأعمال بالموقع:**

* يلتزم الطرف الثاني بالعمل طبقاً للجدول الزمني والمقدم منه المعتمد من المالك والاستشاري.
* يقر الطرف الثاني بالمعاينة النافية للجهالة للموقع ودراسة وفحص طبيعة الأعمال ومستندات العقد.
* يلتزم الطرف الثاني بتوفير مكتب لجهة الإشراف داخل الموقع وتسهيل مأمورية عملهم بالموقع حتى التسليم الابتدائي.
* يحق للطرف الأول التفتيش على الأعمال والتوريدات بموقع العمل وبالورش والأماكن التي تجهز فيها الأعمال مع رفض الأعمال الغير مطابقة للرسومات والشروط والمواصفات أو أصول الصناعة.
* يتم اعتماد أماكن إقامة العمالة المؤقتة والتشوينات بالموقع من الطرف الأول قبل العمل.
* على الطرف الأول توفير مصدر عمومي للمياه الصالحة للاستعمال حتى حدود أول المشروع مع التزام الطرف الثاني بسداد قيمة توصيل المياه من حدود المشروع إلى موقع العمل والاستهلاك حتى التسليم الابتدائي.
* على الطرف الثاني تسهيل مأمورية حركة انتقال طاقم الإشراف لأقرب مدينة يتبع لها المشروع.
* يقر الطرفان بالعلم التام بالقوانين واللوائح والتعليمات المنظمة للأعمال موضوع هذا العقد والمعمول بها في جمهورية مصر العربية.

**ثامناً:** **مدة سريان العقد:**

* يتم تسليم الموقع إلى المقاول على الطبيعة خلال مدة شهر من تاريخ صدور التصاريح والتراخيص اللازمة للبناء.
* يلتزم الطرف الثاني بتسليم الأعمال موضوع العقد تسليماً ابتدائياً في مدة أقصاها **(....)** شهراً (طبقاً لبرنامج مراحل التنفيذ) من تاريخ تسليم الموقع.
* يلتزم الطرف الثاني بالتسليم النهائي للأعمال بعد مرور عام من التسليم الابتدائي والقيام بإصلاح وترميم ومعالجة أية عيوب أو أخطاء في الأعمال المسلمة ابتدائياً ومرحلياً.
* أية تأخير في صرف مستحقات الطرف الثاني عن أسبوع من اعتماد الاستشاري تضاف مدة التأخير لصرف المستحقات إلى مدة الأعمال.

**يحق للطرف الثاني مدة إضافية للأعمال في الحالات الآتية:**

* عند تكليف الطرف الثاني بأعمال إضافية.
* طلب الطرف الأول من الطرف الثاني بتعديل الجدول الزمني وفقاً لجدول التمويل من الطرف الأول.
* عدم صرف مستحقات الطرف الثاني مع احتساب فوائد بنكية على فرق مستخلصين متتاليين.
* في الظروف القهرية والأسباب التي تؤثر على معدلات التنفيذ وتكون الأعذار إذا أقرها الاستشاري.

**تاسعاً:** **فسخ العقد أو سحب الأعمال:**

* إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط العقد.
* إذا توقف الطرف الثاني عن تنفيذ الأعمال أو جزء منها لمدة **15** يوماً متصلة أو **30** يوماً منفصلة دون إذن كتابي من الطرف الأول بما يؤثر على البرنامج الزمني للتنفيذ ما لم يكن هذا التوقف ناتجاً عن ظروف طارئة أو قوة قهرية يقرها الاستشاري.
* إذا أظهر الطرف الثاني بطئاً في التنفيذ أو أهمل أو أغفل القيام بأي من التزاماته المقررة ولم يتدارك ذلك خلال (خمسة عشر يوماً) من تاريخ إخطاره بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.
* في حالة فقدان الطرف الثاني لأهليته بإشهار لإفلاسه أو إعساره أو الحجر عليه أو غير ذلك من أسباب فقدان الأهلية.

**عاشراً:** **غرامة التأخير والتعويضات:**

1. إذا تأخر الطرف الثاني عن تسليم الأعمال المسندة إليه بموجب هذا العقد في المدد المحددة جاز للطرف الأول إعطائه مهلة إضافية لإتمام التنفيذ مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول دون اللجوء للقضاء في توقيع غرامة التأخير عليه عن المدة التي يتأخر فيها عن إنهاء العمل وتسليمه ابتدائياً ولا يدخل في حساب مدة التأخير مدة التوقف التي يثبت الطرف الثاني للطرف الأول نشوؤها عن أسباب قهرية أو أسباب ليس للطرف الثاني سبباً فيها، وتكون الغرامة بالنسب الآتية:
   * **1%** عن الأسبوع الأول أو أي جزء منه.
   * يضاف إليها **1.5%** عن الأسبوع الثاني أو أي جزء منه.
   * يضاف إليها **1%** عن الأسبوع الثالث أو أي جزء منه.
   * يضاف إليها **1.5%** عن الأسبوع الرابع أو أي جزء منه.
   * يضاف إليها **3%** عن كل شهر أو أي جزء منه بعد ذلك بحيث لا يجاوز مجموع الغرامة **10%** وتحسب الغرامة من قيمة الأعمال المتأخرة التي لم يتم تسليمها بعد. أما إذا رأى الاستشاري أن الجزء المتأخر لا يمنع الانتفاع فتحتسب الغرامة على قيمة الأعمال المتأخرة فقط.
2. في حالة تأخر الطرف الثاني عن تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد طبقاً للعقد وارتأى الطرف الأول لصالح نحو المشروع قبول مبررات الطرف الثاني وإقرارها جاز له إضافة مدة لنحو المشروع بشرط ألا يترتب عليها أية أعباء مالية يتحملها الطرف الأول.

**الحادي عشر:** **المراسلات:**

* يقر كل من الطرفين أنه اتخذ طوال مدة سريان العقد عنوانه المبين بصدد هذا العقد محلاً مختاراً له ويلتزم في حالة تغييره بإخطار الطرف الآخر به بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وآلا صحت المراسلات التي تتم على العنوان المبين بالعقد.

**الثاني عشر:** **أولوية المستندات:** عند الاختلاف في تفسير العقد تكون المستندات المذكورة بالبند الثاني من الشروط العامة والأولوية التالية:

* التعاقد.
* الشروط والمواصفات.
* الرسومات المعتمدة.
* محاضر الاجتماعات.
* ويتم اللجوء إلى الاجتماعات بين المالك والاستشاري والمقاول لحل أية نزاع وبكافة الطرق الودية مع عدم الإخلال بحق اللجوء إلى القضاء.
* تختص المحاكم الواقع في دائرتها المشروع بنظر أية نزاع قد ينشأ (لا قدر الله) عن هذا العقد.

**الثالث عشر:**

* حُرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وتحتفظ نسخة عند الاستشاري.

**الطرف الأول**

**الطرف الثاني**