

عقد مقاولة بالمقطوعية - إنشاء و إنجاز و صيانة بناء سكني

مخصص لبرامج مشاريع قروض الإسكان

للقرض رقم (71010599)

إنه في يوم 23/06/2024 م حرر هذا العقد بين كل

من:-

1. السيد / حسن محمد صالح الحمادي

من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة بصفته مالكا للعقار و مدین راهن وعنوانه /أبوظبي

هاتف 050-7723370 - رقم صندوق البريد /

البريد الإلكتروني / GULFUAE8886@gmail.com رقم الهوية /

(الطرف الأول)

784-1991-9691717-5

(و)

2. المقاول/ ال ياقور للنقلات والمقاولات العامة ذ.م.م

رخصة تجارية رقم / 1028096 ص.ب. / 8557 البريد الإلكتروني / info@alyafour.com هاتف /

0507528590 و يمثله في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد/ حيدر عدنان الشمرى المدير المفوض

(الطرف ثانى)

و يشار إليهما بطرفي العقد

تفاصيل المشروع :

1. مكونات المشروع الكلية/ فيلا طابق ارضي واول وروف + سور + غرفه كهرباء

2. موقع المشروع : الأرض الكائنة بمدينة /أبوظبي منطقة / الرياض حوض (RD66) قطعة رقم 136

3. قيمة المشروع و تفاصيل التمويل :

أ. قيمة أعمال المشروع إجمالي مقطوع. 2,461,939 درهم غير شاملة الضريبة

فقط اثنان مليون وربعانه وواحد وستون الفا وتسعمائه و تسعة وثلاثون درهم فقط لا غير (شامله اتعاب استشارى 2% وبدون ضريبه)

ب. قيمة الأعمال للقرض الحكومي هي مبلغ إجمالي مقطوع و قدره/ 2,000,000.00 درهم غير شامل الضريبة

فقط اثنان مليون درهم (شامله اتعاب الاستشارى 2% بقيمه 39.215 تسعة وثلاثون الفا ومنتان وخمسه عشر درهما لا غير وبدون ضريبه)

. قيمة التمويل الإضافي المملوكة من قبل الطرف الأول 461,939 اربعمائه وواحد و ستون الفا وتسعمائه و تسعة وثلاثون درهما فقط لا غير (شامله اتعاب استشارى 2% وبدون ضريبه)

الطرف الأول



الاستشاري (شاهد)



(شاملة اتعاب الاستشاري بنسبة 2% بقيمة 9,058 تسعه الاف و ثمانيه و خمسون درهم فقط لغير)

4. مدة المشروع: (18) شهرا من تاريخ امر المباشره
5. تاريخ مباشرة أعمال المشروع : حسب امر المباشرة الصادر من الاستشاري والمعتمد من الطرف الثاني (تاريخ صدور الترسية)
6. غرامه التأخير : تساوي 10% من قيمة المقاولة (الدرهم) على 25% من فترة التنفيذ (يوم).
7. اتعاب الاستشاري المستحقة بموجب هذا العقد و تسدد من قبل الطرف الأول خصما من قيمة العقد الإجماليه

A - إستشاري التصميم : مور انترناشونال للاستشارات الهندسيه 0.0% رسوم تصميم
(غير متضمن لعمل تصميم للاستشاري)

B - إستشاري الإشراف / مور انترناشونال للاستشارات الهندسيه 2% رسوم الإشراف

C - أتعاب الإستشاري تحتسب طبقا للقاعدة التالية: نسبة تكلفة الإستشاري % على (+ 100% نسبة تكلفة الإستشاري %)* الكل مضرورب في قيمة العقد الإجماليه مثال : إذا كانت قيمة المشروع 2000000 درهم و نسبة الإستشاري 4% ، حساب أتعاب الإستشاري 2000000*(4/104)

بنود عامة:-

1. الطرف الأول بهذا العقد قد حصل على قرض إسكان من حكومة أبوظبي، وسيتم 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 السكاني 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 لامتناع أو تقاعس الطرف الأول عن إستكمال أية إجراءات متعلقة بالقرض لدى البنك الممول او في حالة تأخر تلك الإجراءات ، فيعتبر الطرف الأول مسؤولا عن تسديد مستحقات الطرف الثاني من حساباته الخاصة فور استحقاق دفعه الطرف الثاني

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 الاتفاق 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 المعهود بها لتنظيم إجراءات صرف الدفعات، بإعداد جدول توزيع نسب الأعمال "النسب المعتمدة" و يتم إعتمادها من طرفي التعاقد والإستشاري و بما يتواافق مع إجراءات البنك الممول، و تكون جزء من مكونات العقد و ذلك قبل مباشرة العمل بالمشروع،

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

6. يقر الطرف الثاني بعلمه و موافقته بكلفة 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 تحديتها خلال فترة تنفيذ المشروع، عدم التزام الطرف الثاني بالنظم قد يؤدي إلى توقف أو تأخر صرف الدفعات، مع عدم تحمل الطرف الأول و البنك الممول لأية

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



مسؤوليات أو إلتزامات تجاه أية خسائر محتملة نتيجة لعدم إلتزام الطرف الثاني بالشروط المطلوبة.

7. في حالة وجود نزاع قضائي إنتهي إلى صدور أمر تنفيذ من المحكمة بتسديد مبالغ مالية للطرف الثاني من هذا العقد، فإن الطرف الأول يفوض البنك المموّل بسداد كافة المبالغ المالية ورسوم التنفيذ من حساب قرض الإسكان الحكومي الخاص 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 والتأمينات المطلوبة للموقع والعمال والضمادات البنكية طيلة فترة تنفيذ المشروع ويقر بعلمه بأن عدم إلتزامه سينتزع عنه توقف أو تأخير في صرف الدفعات المالية وفي حالة إستمرار الطرف الثاني بعدم إلتزام 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 والتقييد بالشروط الازمة.

9. إذا لم يتم تسليم المشروع خلال مدة التنفيذ الواردة بهذا العقد وفي حالة عدم قيام الطرف الأول بسحب العمل أو تمديد المدة الزمنية المحددة بالعقد، يتم الإستمرار في صرف الدفعات المالية المستحقة حسب نسب الانجاز للطرف الثاني لاستكمال الأعمال، (ما لم يتقدم الطرف الأول بطلب مكتوب للبنك المموّل لإيقاف صرف الدفعات)، على أن يتم تحليلاً لأسباب التأخير وتطبيق أي جزاءات أو غرامات (إن وجدت) حسب البنود الواردة بهذا العقد وذلك قبل استلام الأعمال بواسطة الطرف الأول.

10. يقر الطرف الثاني بأنه أطلع على جميع الشروط والمواصفات والتصاميم والرسومات الواردة بالوثائق والمستندات الملحقة بهذا العقد، وقام بدراستها ومراجعة نفسها، وقام بالتأكد من مطابقتها للنسخة المعتمدة من دائرة البلديات والنقل، ويلزم بتنفيذ الأعمال حسب الأصول الفنية المتعارف عليها، ووفقاً للشروط الواردة في هذا العقد أو في أية ملاحق أو تعديلات يتفق عليها خلال تنفيذ المشروع بعد توقيع هذا العقد.

11. كما يقر الطرف الثاني بأنه تحقق من تفصيلات المشروع وموقع الأرض وطبيعتها، وأنه قام بتحديد الأسعار التي تقدم بها بناء على دراسته لكل تفاصيل الأعمال.

12. المنظور العام للمشروع لا يعتبر جزء من وثائق العقد، ويكون التزام الطرف الثاني في تنفيذ الأعمال طبقاً للمخططات المعتمدة من طرف التعاقد وإستشاري المشروع.

13. يتم تحديد نسبة الانجاز بالموقع لصرف الدفعات المستحقة أو تصفية المشروع عن طريق الإستشاري بناء على توزيع "النسبة المعتمدة".

14. دقة وصحة الكميات الواردة بجدول الكميات المسعر هي من مسؤولية الطرف الثاني، ولن تكون مرجعاً لكلا الطرفين لقياس حجم الأعمال عند التنفيذ، وعلى الطرف الثاني تنفيذ وتسليم جميع الأعمال حسب المخططات المعتمدة ووثائق العقد

15. تاريخ أمر المباشرة المحدد بيند (تفاصيل المشروع) هو التاريخ المعتمد ولا ينظر لأي تاريخ آخر في حالة سماح الطرف الأول للطرف الثاني بالبدء في التنفيذ وسحب رخصة البناء قبل توقيع العقد.

16. في حالة قيام الطرف الأول بسداد قيمة المبلغ الزائد عن قيمة القرض الحكومي من حسابه الخاص للطرف الثاني (بند تفاصيل المشروع الفقرة رقم 3)، يتم سداد قيمة أتعاب الإستشاري (تفاصيل المشروع الفقرة 7 أ) عن المبلغ الزائد عن القرض الأول مباشرةً و يتم سداد أتعاب الإستشاري فيما يخص القرض الحكومي عن طريق البنك المموّل، و كذلك يتم تحديد قيمة غرامة التأخير اليومية (تفاصيل المشروع



الطرف الأول

الإستشاري (شاهد)



البند 6) حسب قيمة القرض الحكومي و مدة المشروع الإجمالية و تكون القيمة ثابتة دون تغيير، ما لم يتم إتفاق الأطراف على خلاف ذلك.

تمهيد:-

1. إتفق طرفا هذه الإتفاقية على العمل بها و بموجب شروطها و بنودها و يعتبر أي اتفاق آخر قد يكون تم توقيعه بين الطرفين و يتعارض معها غير ساري من تاريخ التوقيع عليها.
2. نظرًا 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 تلقت رغبة الطرفين و إرادتهما على إتمام التعاقد، و هما مالكي التصرف لذلك، وفقاً للشروط المتفق عليها في البنود التالية :

تعريفات:-

الكلمات و التعابيرات الآتية التي تتضمنها الإتفاقية يكون لها المعاني الموضحة بجوارها إلا إذا استدعي سياق النص غير ذلك:	
يقصد به المالك.	الطرف الأول
يقصد به المقاول الذي سيتولى تنفيذ أعمال المشروع بموجب هذا العقد.	الطرف الثاني
ينوب عن الطرف الأول في التوقيع على العقد بموجب وكالة سارية و مصدقة من الوكيل المعتمد	الوكيل المعتمد
الكاتب العدل - وزارة العدل، و يشترط في الوكيل أن يكون من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة	العربية المتحدة
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.	المشروع
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.	العقد
يقصد به مكتب الاستشاري المعين للتصميم أو الإشراف على تنفيذ المشروع، أو الاستشاري المكلف للتصميم والإشراف معاً.	الاستشاري
يقصد بها الجهة التي تعهد لها حكومة أبوظبي بإدارة التمويل و متابعة التنفيذ من خلال صرف القرض السكني	البنك الممول
الكلمات التي تفيد المفرد تشمل الجمع أيضاً حيثما يقضى سياق النص ذلك و العكس بالعكس.	المفرد و الجمع
عناوين البنود المبينة في هذه الإتفاقية هي لتسهيل الرجوع إلى أحكامها و لا تأثير لها على تغير مواد الإتفاقية.	العناوين
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.	غرامة التأخير

الطرف الأول




الاستشاري (شاهد)



قيمة المقاولة الكلية	قيمة المقاولة الكلية شاملة قيمة المقاولة و أتعاب الإستشاري مجتمعين. قيمة المشروع كاملة شاملة قيمة المقاولة و أتعاب الإستشاري مجتمعين.
قيمة المقاولة 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 الإسلام الابتدائي	تاريخ إسلام المشروع حسب المتفق عليه بين طرفي العقد و تبدأ منه فترة ضمان الصيانة لمدة 12 شهر.
تاريخ الإسلام النهائي	تاريخ انتهاء فترة ضمان الصيانة 12 شهر.
فترة ضمان الصيانة	فترة الإخطار بالعيوب، ويكون المقاول مسؤولاً خلالها عن إصلاح العيوب عند إخطاره، و تكون 12 شهر تبدأ من تاريخ الإسلام الابتدائي.
كفالات حسن التنفيذ	كفالات بنكية صادرة من أي من البنوك العاملة بالدولة و تعادل 10% من قيمة المقاولة الفعلية.
محتجزات حسن التنفيذ	قيمة نقدية يتم حجزها من دفعات المقاول المعتمدة للصرف، و تعادل 10% من قيمة الدفعة المستحقة.
كفالات الصيانة	كفالات بنكية صادرة من أحد البنوك العاملة بالدولة و تعادل 5% من قيمة المقاولة الفعلية.
شهر ميلادي	شهر
سنة ميلادية	سنة

المحتويات

رقم البند	الموضوع	الصفحة
1	مستندات العقد و شروطه	6
2	قيمة المقاولة الكلية	6
3	ضريبة القيمة المضافة	6
4	نطاق العقد	7
5	الالتزامات العامة للطرف الأول	7
6	الالتزامات العامة للطرف الثاني	7
7	الالتزامات العامة للاستشاري	8
8	تعديل الأعمال	8
9	مدة تنفيذ العقد	9
10	غرامة التأخير	9
11	إعتماد المواد	9
12	مستحقات الطرف الثاني	10
13	الإسلام الابتدائي للمشروع	10
14	فترة الإخطار بالعيوب (سنة الصيانة)	11
15	الإسلام النهائي للمشروع	12
16	الضمان المصرفي / حجوزات الضمانات النقدية	12
17	التأمين على العمل و المشروع	13

الطرف الأول




الإستشاري (شاهد)



13	البرنامج الزمني	18
13	التراخيص	19
14	الصحة، السلامة و البيئة	20
14	إيقاف أو تخفيض معدل سير العمل	21
14	إنهاء العقد من قبل الطرف الأول	22
14	إنهاء العقد من قبل الطرف الثاني	23
15	سحب أعمال المشروع	24
16	اللغة و العنوانين و المراسلات	25
16	تسوية النزاعات	26
16	سريان القوانين	27
17	تحرير العقد	28

البند : 1 / مستندات العقد و شروطه

1.1 وثائق و مستندات المشروع كالتالي :-

i. الشروط الواردة بهذا العقد.

ii. المخططات و المواصفات و جدول المواد، جدول الكميات المسعر، خطاب العطاء (عرض السعر) المقمن من الطرف الثاني، الجدول الزمني لتنفيذ المشروع و نسب توزيع الأعمال المعتمد من الأطراف (النسبة المعتمدة).

iii. كافة المستندات التي يتم تقديمها لاحقاً و تكون ذات علاقه و صلة بالمشروع و يكون الطرفين موافقين عليها.

1.2 تفسير مستندات العقد و شروطه

إذا ما وجد أي تعارض/تناقض فيما تضمنته مستندات و وثائق هذا العقد فلن الأولوية تكون لعرض السعر ثم جدول الكميات ثم جدول المواد ثم المخططات شاملة مخططات التنفيذ ثم المواصفات الخاصه والعامه المتضمن بهذا العقد و ملاحظاته

ii. إذا حصل أي خلاف في تفسير وثائق و مستندات المشروع، يتم الرجوع إلى الإستشاري

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

قيمة هذا العقد تشتمل و لا تقتصر على الآتي:-

2.1 قيمة المقاولة الفعلية و يدخل من ضمنها:

i. التحضيرات العامة و قيمة توصيلات و تأمينات الماء و الكهرباء و العدادات و الصرف الصحي و التأمينات و استخراج الرخص و الرسوم من الجهات المختصة والصادرة باسم الطرف الثاني.

ii. الأجرور بكافة أنواعها و كافة التوريدات من آلات و معدات و وسائل النقل و شق مداخل للطرق.



الطرف الأول

الإستشاري (شاهد)



iii. تكالفة التحضيرات و تخطيط الموقع شاملة تخزين المواد (داخل الموقع و خارجه)، تحضير المكاتب بالموقع

لغرض متابعة الإنشاء و النثريات و الطوارئ ذات الصلة بالمشروع، شاملة التراخيص و المواقف ، موافقات الجهات المسؤولة و التكاليف المتعلقة بها.

iv. تكالفة أعمال صيانة المنشآت / الأعمال محل التعاقد لمدة 12 شهراً تبدأ من تاريخ الإسلام الابتدائي.

البند : 3 / ضريبة القيمة المضافة

- يلتزم الطرفان بمراجعة القوانين و اللوائح المنظمة لسداد ضريبة القيمة المضافة و الصادرة من الهيئة الاتحادية للضرائب، ويتم مراعاة التالي قبل التوقيع على هذا العقد :
1. اذا كانت الأعمال موضوع هذا العقد غير مشمولة ضمن الفئات المستحقة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة، يتحمل الطرف الثاني قيمة الضريبة و تكون من ضمن قيمة المقاولة دون تحميم الطرف الأول أية تكاليف الا في حال الاتفاق على غير ذلك
 2. إذا كانت الأعمال موضوع هذا العقد مصنفة ضمن الفئات المستحقة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة لصالح الطرف الأول، يتم سداد قيمة الضريبة من قبل الطرف الأول بموجب إتفاق بين طرف التعاقد يفصل آلية و طريقة السداد و يقوم الإستشاري المكلف بتوثيق الإتفاق و الإحتفاظ بالسجلات و الفواتير الضريبية و كافة ما يلزم لعملية استرداد قيمة الضريبة للطرف الأول.
 3. يتم الالتزام من الطرفين بأى قرارات تصدر من الهيئة الاتحادية للضرائب تخص ضريبة القيمة المضافة.

البند : 4 / نطاق العقد

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

البند : 5 / الإلتزامات العامة للطرف الأول

1. الإستمرار في التعاقد مع مكتب إستشاري هندي مرخص بإمارة أبوظبي للقيام بمهام التصميم و الإشراف طوال مدة العقد و حتى إسلام الأعمال من الطرف الثاني و لغاية نهاية فترة التبيه للأعطال و الصيانة .
2. تقديم كافة الوثائق و المستندات الازمة و دون تأخير لتمكن الطرف الثاني من الحصول على التصاريح و توصيل الخدمات طبقاً للنظم و اللوائح و القوانين المعمول بها في إمارة أبوظبي وفي حال حصول تأخير يتحمل الطرف الأول اضرار التأخير الناتجه لصالح الطرف الثاني
3. دفع مستحقات الطرف الثاني بعد استحقاقها ومصادقة الاستشاري 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 وفي حال التأخير يتحمل الطرف الاول اضرار التأخير الناتجه لصالح الطرف الثاني.
4. اعتماد جميع المواد و مقاولي الباطن بالتعاون مع الاستشاري و عدم تأخير المواقف الى الحد الذي يتسبب في تأخير الطرف

الطرف الأول



الاستشاري (شاهد)



الثاني عن إنجاز المشروع طبقاً للبرنامج الزمني المتفق عليه

5. عدم اللجوء إلى سحب أية بنود لتنفيذها على حسابه الخاص أثناء سير المشروع، و هذا لا يلغى حق الطرف الأول في حذف أعمال من نطاق المقاولة و تخفيض قيمة المقاولة إذا كانت هذه الأعمال غير أساسية و لا تؤثر في تسليم المشروع للدوائر المعنية و جاهزية المبني للسكن.
6. عدم إسناد أية أعمال جديدة داخل القسمة لمقاول آخر قبل إسلام المشروع من الطرف الثاني.
7. عدم إضافة أية مباني بخلاف المتفق عليها في نطاق هذا العقد، ما لم يتم توفير قيمة التمويل اللازم مقدماً و تعديل بيانات المشروع وأخذ موافقة البنك الممول بشكل مسبق.
8. لا يحق له سحب أي بند من بنود المشروع وذلك حسب تعليمات السادة بنك ابوظبي الأول ولكن يحق له التغيير بالزيادة والنقصان وفي هذه الحالة سيتم احتساب نسبة 15% من قيمة البند كارباح لصالح المقاول وهذا لايشمل أسعار الشراء المقطوعه الوارده في جدول المواد العقدي حيث يتم صرف المبلغ كاملاً للطرف الأول وإذا زادت أسعار الشراء عن الوارد في جدول المواد المعتمده على المقاول تسعير أرباحه واتعب الاستشاري على البنود وأسعار الشراء في حالة الزياده

البند : 6 / الالتزامات العامة للطرف الثاني

1. يتبعه الطرف الثاني بالإشراف على كل مراحل التنفيذ، و يتلزم بعدم التنازل او إسناد المقاولة كاملة لمقاول من الباطن.
2. يقوم الطرف الثاني بإعداد الرسومات التنفيذية المتخصصة لتسليم الدوائر الرسمية حسب المتبعة 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. يتبعه الطرف الثاني بتقديم قائمة كاملة توضح موردي المواد و مقاولي الباطن للطرف الأول خلال فترة سريان العقد من تاريخ أمر المباشرة و توضح القائمة كافة التفاصيل الخاصة بالتواصل بالموردين و مقاولي الباطن المرشحين للعمل بالمشروع، شاملة الضمانات الازمة للمواد مثل وحدات التكييف أو المواد الخاصة.
4. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن الأعمال و أداء مقاولي الباطن و الموردين و التأكد من الالتزام 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 يلقى المهندس المعين من قبل الطرف الثاني قبول الإستشاري
6. التقيد التام باوامر 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.
تقديم تقارير مفصلة للإستشاري في نهاية كل شهر عن سير الأعمال و نسب الإنجاز المنفذة، و توضيح كل ما يتعلق بالمناقشات بالموقع و الأعمال التغيرية التي تحتاج موافقة، و كذلك توضيح التوقع المحتمل لإنتهاء البنود و التفاصيل المالية للدفعتات المتوقعة.
7. توريد و استخدام 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.
8. الحراسة الموقع و اتخاذ كافة الإجراءات الازمة لضمان المحافظة على سلامة الأفراد و الممتلكات و المواد

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



9. عمل كافة الاختبارات التي تثبت سلامة الأعمال طبقاً لما هو منصوص عليه في وثائق العقد أو يكون متعارفاً على أنه يلزم إجراؤها، أو في حالة طلب الإستشاري، ويتم عمل الاختبارات على نفقة الطرف الثاني و عن طريق مختبرات متخصصة و معتمدة في إمارة أبوظبي

10. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن الضمان الإنساني للمشروع لمدة عشرة سنوات من تاريخ الإسلام الابتدائي

البند : 7 / التزامات العامة للاستشاري

1. الإستشاري يكون ممثلاً للملك و يقوم بإدارة المشروع و إعتماد كافة المواد، إعتماد مقاولي الباطن، إعتماد العمل، إسلام مراحل العمل، إعتماد طلبات صرف الدفعات و تقديمها للبنك الممول، إعتماد جداول

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 المتصروفة و الأوامر التغيرية و كل ما يتعلق بالمشروع و تسليمها للطرف الأول و البنك الممول عند الطلب.

4. يتلزم الإستشاري بالتضامن مع الطرف الأول بتوفير جميع المخططات المعمارية و الإنسانية المصدقة من دائرة البلديات و النقل بإمارة أبوظبي، و يتم تصديق أية تعديلات يطلبها الطرف الأول و يوافق عليها الطرف الثاني (بموجب أوامر تغيرية أثناء سير العمل) في فترة زمنية مناسبة بحيث لا تؤثر على تسليم المشروع وفق البرنامج الزمني المعتمد.

5. أي تأخير زمني يسببه الإستشاري في التزاماته الواردة أعلاه يتحمل الطرف الأول الضرر الناتجة عن التأخير لصالح الطرف الثاني

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 المقاولة 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) ضمن حدود نسبة ال 20% بالرجوع إلى أسعار البنود المدرجة بجدول الكميات المسعر، و في حالة إضافة نوعيات غير محددة بالجدول يقوم الإستشاري بتحديد قواعد الحساب بالرجوع إلى 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. إذا زادت نسبة التعديلات عن 20% من قيمة المقاولة الفعلية من حق الطرف الثاني تقديم جدول كميات مسعر جديد لجميع البنود يلحق بالعقد

الطرف الأول



الإشتراكي (شاهد)



5. يتم إعتماد التعديلات مالياً و زمنياً من جميع الأطراف و توثيقها قبل المباشرة بها ولا يتحمل الطرف الثاني التأخير الزمني الناتج عن التأخير في اعتماد هذه التعديلات
6. 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 المذكورة في بند تفاصيل المشروع تشمل فترة إستخراج الرخص ، الموافقات والترخيص من أقسام دائرة البلديات و كافة الجهات ذات الصلة، التحضيرات ، فترة إختبارات التربية و الهيكل الإنساني و آية إختبارات تطلب بواسطة الإستشاري، توصيل الماء و الكهرباء و كافة الخدمات اللازمة لاستخدام المسكن .
2. فترة تنفيذ المشروع تشمل جميع عطلات نهاية الأسبوع و العطلات الرسمية
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 إلى 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 .

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 ماتم 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 المقاولة الفعلية، الغرامة تخصم من المبالغ المستحقة للمقاول عند تسليم المشروع و اعداد التسوية المالية الختامية . 3. الغرامة تحتسب من قيمة المقاولة الفعلية و فترة التنفيذ الأصلية و تعتبر ثابتة و حتى لو تم عمل تمديد زمني للمشروع أو تم تعديل قيمة المشروع بأوامر تغيرية بالإضافة أو النقصان بواسطة طرف العقد .
4. يكون من حق الطرف الأول إعفاء الطرف الثاني من غرامة التأخير و عدم خصمها بالتسوية المالية عند إسلام المشروع .
5. يقوم الإستشاري بتحديد مسؤولية الجهة المتسببة بالتأخير و إحتساب مدة التأخير والمدد المبررة للطرف الثاني و حسب متابعته لسير أعمال المشروع. ومن حق الطرف الثاني القبول او الرفض مع ابداء الاسباب .

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



البند : 11 / إعتماد المواد

1. يلتزم الطرف الثاني بتقديم طلب إعتماد 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 إلى الاستشاري.
3. في حالة تأخر الطرف الأول في إعتماد أو رفض الإعتمادات المقدمة، فيكون من حق الطرف الثاني المطالبة بتعويض زمني يوازي فترة التأخير باليوم.
4. على الطرف الأول اختيار المواد ضمن الأسواق الخاصة بإمارة أبوظبي، وفي حالة عدم توفرها يتم توريدتها 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 إعتماد مقاولي الباطن المقدمين من الطرف الثاني إذا كانوا مشهود لهم بالسمعة الجيدة ولديهم الإمكانيات اللازمة لإكمال العمل.
7. الإستشاري يمثل الطرف الأول في إعتماد المواد و مقاولي الباطن، والطرف 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 والإعتماد، و يتم إعتماد و تقديم الطلب للبنك الممول أو رفض الطلب مع إبداء الأسباب خلال 7 أيام عمل من قبل الإستشاري .
 2. نسبة الأعمال المنجزة خلال فترة التنفيذ يجب أن لا تقل عن 20% عند إعداد و تقديم الدفعات المالية الخاصة بحصة البنك ولا تقل عن 10% عند اعداد وتقديم الدفعات المالية الخاصة بحصة المالك
 3. يلتزم الطرف الثاني بجميع النظم و اللوائح المعتمدة بها و المطبقة من قبل البنك الممول لضمان صرف الدفعات المالية
 4. يتم صرف الدفعات المالية للمقاول خلال 45 يوما (خمسة و أربعون يوما) من تاريخ تقديم طلب الصرف للبنك الممول ضمن حصة البنك المالية و خلال 15 خمسة عشر يوما من تاريخ تقديم طلب الصرف للطرف الأول ضمن حصة المالك ، و على الإستشاري إعتماد طلب الصرف و تحويله للبنك الممول خلال 7 أيام عمل من تاريخ الاستلام من المقاول في حال تبين له استيفاء الطلب للشروط المطلوبة للصرف
 5. يتم صرف الدفعات حسب تقرير نسب بند الأعمال المعتمدة من الأطراف.

الطرف الأول




الإستشاري (شاهد)



6. يتم صرف الدفعات حسب نسب الإنجاز المعتمدة من الإستشاري و بحد أقصى نسبة 90% بالنسبة لحصة البنك قبل التسليم الابتدائي

7. يتم صرف الدفعة الختامية للطرف الثاني بعد إعتماد و توقيع الطرف الأول على التسوية الابتدائية.

8. 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 الابتدائية بين طرفي العقد. في حالة وجود خصومات بالتسوية سيتم تخفيض المحتجازات بقيمة الخصومات و يصرف المتبقى للطرف الثاني.
(تطبق هذه الفقرة فيما يخص حصة البنك)

9. ضمان الصيانة يوازي 5% من قيمة القرض السكاني لحصة البنك و يتم إحتجازه من الدفعة الختامية المستحقة للطرف الثاني كضمان لفترة الصيانة 12 شهر من تاريخ الإسلام الابتدائي.

لا يتم الحجز المالي لأعمال الصيانة في حالة تقديم الطرف الثاني لضمان مصري بقيمة محتجازات الصيانة أو في حالة إغفاء الطرف الأول للطرف الثاني من فترة الصيانة.

10. يتم الإفراج عن محتجازات الصيانة أو الضمان المصرف في الخاص بالصيانة بموجب تسوية نهائية موقعة من طرفي العقد و ذلك بعد أن يستوفي الطرف الثاني بإلتزاماته تجاه إصلاح أية عيوب خلال فترة الصيانة، أو في حالة رغبة و موافقة الطرف الأول في إغفاء الطرف الثاني من سنة الصيانة أو المدة المتبقية من سنة الصيانة.

البند : 13 / الإسلام الابتدائي للمشروع

1. عند إنتهاء الأعمال يلتزم الطرف الثاني بتوجيه رسالة للإستشاري تفيد بإستعداده للتسليم ، و خلال فترة 7 أيام عمل يقوم الإستشاري و الطرف الأول بمعاينة الموقع و الأعمال في حضور الطرف الثاني و تسجيل محضر معاينة الإسلام الابتدائي و التوقيع عليه.

2. في حالة تبين إكمال الأعمال يقوم الإستشاري و الطرف الأول بإعداد التسوية الابتدائية خلال مدة 14 يوم من تاريخ معاينة الإسلام الابتدائي، توضح التسوية الابتدائية القيمة الحقيقة للأعمال المنفذة شاملة كافة الأعمال التغييرية المتفق عليها سابقاً، الخصومات، المخالفات، الأعمال الإضافية، غرامات التأخير .. الخ، وعلى 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 المقاولة كضمان فترة الصيانة في حالة عدم تقديم الطرف الثاني لضمان بنكي لفترة الصيانة

3. يتم اعتبار تاريخ توصيل التيار الكهربائي تاريخاً للإسلام الابتدائي و بداية سنة الصيانة في حالة عدم وجود نوافذ تمنع استخدام المسكن، و في حالة إتفاق طرفي التعاقد على تاريخ محدد، يتم إعتماد التاريخ المتفق عليه كتاريخ للإسلام الابتدائي و بداية سنة الصيانة.

4. يقوم الإستشاري بإعتماد و تقديم طلب صرف الدفعة الختامية للمقاول بناء على الحسابات المعتمدة من طرفي التعاقد بالتسوية الابتدائية.

5. التسوية الابتدائية يجب أن تعتمد و توقع من قبل الطرف الأول و الطرف الثاني والاستشاري قبل صرف الدفعة الختامية.

6. إذا تبين من خلال محضر معاينة الإسلام الابتدائي أن العمل لم ينفذ على الوجه الأكمل على حسب

مستندات التعاقد والأصول والقواعد الهندسية و الفنية المتعارف عليها، يتم عمل قائمة بكلفة النواقص و



الاستشاري (شاهد)



- الملاحظات من قبل الطرف الاول والمستشاري و توقع من قبل طرف العقد والاستشاري، و يلتزم الطرف الثاني بإكمال تنفيذ جميع الملاحظات خلال فترة 14 يوما من تاريخ إخطاره بها (أو تحديد فترة زمنية معينة يوافق عليها الطرف الأول والاستشاري في حال قياعتها بأن الأعمال لا يمكن تنفيذها خلال 14 يوما)، و في حالة عدم توقيع الطرف الثاني على قائمة الملاحظات يقوم المستشاري بإخطاره بعلم الوصول عن طريق انذار عدلي الى 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 خصما من مستحقات الطرف الثاني.
8. في حالة تعين مقاول جديد لتنفيذ ملاحظات الإسلام الابتدائي، يتم إعداد التسوية الابتدائية و الدفعة الختامية للطرف الثاني، و يتم صرفها بموجب أمر صرف من المستشاري و الطرف الأول بعد التنفيذ خلال مهلة محددة و قبل تاريخ إنتهاء سنة الصيانة و الإخطار بالعيوب.
9. في حالة إتفاق الطرفين، يجوز حجز قيمة الأعمال و الملاحظات الغير مكتملة بالتسوية الابتدائية و الدفعة الختامية للطرف الثاني، و يتم صرفها بموجب أمر صرف من المستشاري و الطرف الأول بعد التنفيذ خلال مهلة محددة و قبل تاريخ إنتهاء سنة الصيانة و الإخطار بالعيوب.
10. يلتزم الطرف الأول و الطرف الثاني باعتماد قرارات المستشاري 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. ويجب أن تكون قرارات المستشاري مطابقة لقانون فدك الخاصة بتنظيم عقود الانتاجات
11. يجوز لطرف التعاقد إنهاء إجراءات التسلیم الابتدائي و عمل التسوية الابتدائية و الدفعة الختامية عند إكمال نسبة 90% من الإنجاز بالمشروع حسب اعتماد المستشاري و الطرف الأول.
12. يلتزم الطرف الثاني بتسلیم الموقع بعد تنظیفه حسب الإصول الفنية و إزالة كافة المواد و المعدات و الآلات 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 المقاولة 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 ابتداء من تاريخ الإسلام الابتدائي، و لمدة 12 شهر ويتم ارسال اخطارات العيوب من قبل المستشاري المشروع على العنوان المسجل بالعقد.
2. يكون الطرف الثاني خلال هذه المدة مسؤولا عن إصلاح أية عيوب ناتجة عن سوء المصنوعية أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، و أية أعطال تنتج فيما تم تنفيذه من أعمال (ما عدا الأعطال الناتجة من الإستهلاك أو الظروف القاهرة كالزلزال والعواصف او بسبب سوء الإستخدام من الطرف الأول
- 3- يحق للطرف الأول و المستشاري خلال فترة الصيانة مطالبة الطرف الثاني بصيانة/ إستبدال أو إصلاح الأعمال المعيبة (بدون تحمل الطرف الأول أية تكاليف مالية) ، كما يجب إخطار الطرف الثاني كتابيا بمثل هذه الأعمال شاملة المهلة الزمنية المناسبة لحضور الطرف الثاني و إكمال الأعمال المطلوبة بالصورة المرضية لكل من الطرف الاول و المستشاري ويجب ان تكون المهلة الزمنية الممنوحة للاصلاح كافية لاتمام العمل .

الطرف الأول




المستشاري (شاهد)



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 التكاليف من محتجزات الطرف الثاني (ضمان الصيانة) ، و ذلك يؤدي إلى خفض المبلغ الذي يتم رده للطرف الثاني في نهاية فترة الصيانة (تبنيه العيوب).

البند : 15 / الاستلام النهائي للمشروع

يقوم الطرف الأول والإستشاري بالبدء في إجراءات الاستلام النهائي خلال فترة 30 يوما قبل إنتهاء فترة الصيانة (فترة الإخطار بالعيوب) حيث يتم معاينة المسكن و إجراء ما يلي:-

1. في حالة تبين التزام الطرف الثاني بجميع الأعمال المطلوبة منه خلال فترة الصيانة، يقوم الإستشاري و الطرف الأول بتحضير مستندات التسوية النهائية و الدفعية النهائية للطرف الثاني خلال مدة أقصاها سبعة أيام من تاريخ نهاية سنة الصيانة، و توقع من قبل طرفي العقد و تعداد المحتجزات المالية و/ أو الضمان البنكي للطرف الثاني.

2. في حال تبين 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 يوما (أو تحديد مدة زمنية مناسبة حسب طبيعة الأعمال المطلوبة)

3. في حالة إخفاق/ فشل الطرف الثاني في إكمال الأعمال، يحق للطرف الأول أن يقوم بتكليف مقاول آخر لإنجاز هذه الأعمال عن طريق طرحها في مناقصة و تسددي قيمة هذه الأعمال خصما من المحتجزات / الضمان البنكي الخاص بالطرف الثاني يسبق ذلك قيام الطرف الأول بتوجيهه انذار عدلي للطرف الثاني بخصوص ذلك

4. في حالة تنفيذ أعمال الصيانة خصما من حساب الطرف الثاني، يلتزم الطرف الأول و الإستشاري و خلال سبعة أيام عمل بعد إسلام الأعمال من المقاول البديل، بعمل التسوية النهائية و الدفعية النهائية للطرف الثاني بعد خصم جميع التكاليف المرتبطة على تنفيذ أعمال الصيانة بواسطة مقاول آخر .

5. في أي وقت وبصورة متزامنة مع أو بعد الإسلام الإبدائي، يحق للطرف الأول إعفاء الطرف الثاني من فترة الصيانة والإفراج عن المحتجزات المالية أو الكفالة البنكية الخاصة بضمان الصيانة للطرف الثاني

6. في حالة عدم قيام الطرف الأول أو الإستشاري بإخطار الطرف الثاني كتابيا بأية طلبات للصيانة خلال 15 خمسة عشر يوما من نهاية سنة الصيانة، فإن ذلك يعتبر إقرارا من الطرف الأول برضاه عما تم تنفيذه من أعمال و يحق للطرف الثاني تقديم طلب للطرف الأول و الإستشاري لإنها إجراءات إسلام النهائى و إسترداد 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

يعتهد الطرف الثاني بتقديم ضمان مصرفي لحسن التنفيذ بقيمة 10% من قيمة حصة البنك بإحدى

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



1. حجز قيمة 10% من قيمة المقاولة الفعلية من خلال الدفع الأولى و حسب نظام حجوزات الضمانات النقدية و المطبقة بواسطه البنك الممول و حسب الشروط و الحالات(تطبق فقط لمبلغ حصة البنك)

2. تقديم ضمان مصري (كفاله بنكية) صادر من أحد المصارف العاملة في الدولة و يوازي(10%) عشرة بالمائة من قيمة المقاولة الفعلية و حسب الشروط المطبقة لدى البنك الممول(تطبق فقط لمبلغ حصة البنك).

16.2. الضمان المصرفي لسنة الصيانة / فترة الإخطار بالعيوب(تطبق فقط لمبلغ حصة البنك)

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

1. حجز 5% من قيمة المقاولة الفعلية من الدفعه الختامية المستحقة للطرف الثاني

2. تقديم ضمان / كفاله بنكية صادرة من أحد المصارف العاملة في الدولة و المعتمدة لدى الجهة الممولة و يوازي (5%) خمسة بالمائة من قيمة المقاولة الفعلية.

16.3 الشروط العامة للضمان المصرفي (الكافله البنكية) يكون الضمان ساري لمدة تنفيذ المشروع و غير قابلة

1. للإلغاء ، و يجدد تلقائيا أو من غير تحديد فترة انتهاء ، و يتم مراعاة أي شرط 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 الدفعه

و دون الحاجة الى موافقة الطرف الأول، وذلك بعد توفير ضمانات الختامية بناءا على توصية الاستشاري

الصيانة المطلوبة (إلا في حالة إغاء الطرف الاول للطرف الثاني من فترة الصيانة).

2. يتم الإفراج عن الضمان المصرفي للصيانة / حجوزات ضمان الصيانة النقدية للطرف الثاني بعد إستكمال إجراءات الإسلام النهائي و التسوية النهائية، أو عند إغاء الطرف الأول للطرف الثاني من سنة الصيانة.
البند : 17 / التأمين على العمل و المشروع

يلتزم الطرف الثاني بأن يقوم بالتأمين على المشروع و على عماله و جميع العاملين بالمشروع و يكون التأمين ساريا خلال فترة التنفيذ و حتى الانتهاء 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 بند الأعمال و إنتهاءها و ذلك خلال فترة أقصاها 14 يوما من تاريخ التوقيع على هذا العقد. هذا البرنامج يجب أن يوضح البند الأنشطة / الأعمال الأساسية و تفاصيل الأنشطة / الأعمال الباطنية لها الخاصة بالتنفيذ بالموقع ، مع

توضيح المسارات الحرجة لكل البند و التفاصيل الزمنية لكل مرحلة . ويلتزم الاستشاري بابداء الملاحظات او اعتماده خلال مدة لازيد عن 7 أيام وبخلافه يعتبر موافقا عليه و معتمدا من جميع الأطراف تلقائيا

2. في حالة عدم التزام الطرف الثاني بتقديم البرنامج الزمني، يقوم الإستشاري بتحضير البرنامج المطلوب و اعتماده من الطرف الأول.

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



3. يتعهد الطرف الثاني بالالتزام 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 إعتماد التحديث من الإستشاري خلال سبعة أيام.

البند : 19 / التراخيص

١. يتعهد الطرف الثاني بأن يقوم بمعرفته، و على حسابه الخاص، بإستخراج و تنظيم جميع الرخص الازمة لتنفيذ عملية أعمال البناء لصالح الطرف الاول.
 ٢. 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.
 ٣. يتلزم 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.
 ٤. 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

OSHAC (Occupational Safety & Health) يتبع معايير ومتطلبات الصحة والسلامة ومتطلبات وشروط الحفاظ على البيئة والذى تصدر دوريا من قبل الدفاع المدني والبيئة

Abu Dhabi Occupational (American council) و مركز أبوظبي للسلامة و الصحة المهنية (اوساد)

أو أي جهة ذات الصلة. (Saftey And Health Center- OSHAD

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 يوما من تاريخ استحقاق الطرف الثاني لطلب صرف الدفعة، وذلك بموجب إخطار كتابي، و على الإستشاري تحديد الوقت الذي يستحقه الطرف الثاني كمدة إضافية في حالة توقف العمل أو إبطاءه مع تحمل الطرف الأول الأضرار الناتجة عن التأخير لصالح الطرف الثاني .

النـد : 22 / انهـاء العـقد من قـبـل الـطـرف الـأـول

- 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.
 - يقوم الطرف الأول والإستشاري بعمل تسوية مالية للطرف الثاني شاملة كافة التعويضات إن وجدت، وفي ذلك الحال يتم إلغاء العقد واحداً واحداً طبقاً على الاستشاري.

1. يكون من حق الطرف الأول في أي وقت من الأوقات إنهاء هذا العقد، و يتم إشعار الطرف الثاني كتابياً بانهاء العقد خلال فترة لا تقل عن 14 يوماً من تاريخ الإشعار.

2. يقوم الطرف الأول والإستشاري بعمل تسوية مالية للطرف الثاني شاملة كافة التعويضات إن وجدت، وفي

الطرف الأول



الاستشاري، (شاهد)



بالبند 26 من هذا العقد.

3. في حالة الوصول الى صيغة توافقية لانهاء العقد يتم توثيقها كتابيا و تصفيه مستحقات الطرف الثاني و سداد كافة مستحقاته.

4. يستحق الطرف الثاني مائته 15% من باقي مبلغ التعاقد عند سحب المشروع اذا كانت أسباب سحب المشروع متعلقة بمخالفة الطرف الأول للتزاماته التعاقدية

البند : 23 / إنهاء العقد من قبل الطرف الثاني

23.1 يكون للطرف الثاني الحق في إنهاء العقد بواسطة إخطار يوجهه للطرف الأول و صورة

للاستشاري، مع تطبيق الفقرة 4 في البند رقم 22 في الحالة التي يكون فيها:-
أ. إذا بدأ المقاول في التنفيذ ثم أصبح عاجزا عن إتمام العمل لأسباب لا يد له فيها أو بسبب مخالفة الطرف الأول للتزاماته التعاقدية

ii. إذا تدخل الطرف الأول أو أعاق أو رفض التصديق على إصدار شهادة دفع مستحقة للمقاول وفقا للعقد بدون مبررات صحيحة ومقبولة .

iii. إذا قام الطرف الأول بإخطاره بأنه نظرا لأسباب اقتصادية غير متوقعة قد أصبح من المستحيل عليه الاستمرار في الوفاء بالتزاماته التعاقدية.

iv. في حال رفض أو تأخير الطرف الأول ولمدة 14 يوما من تاريخ إخطاره من قبل الطرف الثاني، في تقديم أو توقيع أي مستندات، أو إكمال أي إجراءات خاصة بالدوائر و الجهات الحكومية أو

البنك الممول قد تؤثر/تعرقل بصورة مباشرة إجراءات إكمال و تنفيذ المشروع.
يكون هذا الإخطار نافذا بعد مضي 14 يوما من توجيهه 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.
يقوم الطرف الأول و الاستشاري بعمل تسوية مالية للطرف الثاني شاملة كافة التعويضات إن

وجدت، و في حالة الخلاف فيجب على الاستشاري و طرف العقد إيجاد الحلول المناسبة و تطبيق
الإجراءات الواردة بالبند 26 من هذا العقد.

البند : 24 / سحب أعمال المشروع

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

i. إذا تأخر في البدء في العمل أو أظهر بطننا في تنفيذ الأعمال لدرجة يرى معه أنه لا يمكن إنجاز المشروع في
الموعد المحدد حسب البرنامج المعتمد.

ii. إذا أوقف العمل كلها مدة تزيد على خمسة عشر يوما متصلة دون أسباب مبررة للطرف الأول.

iii. إذا جاوزت مدة تأخيره في تنفيذ الأعمال ربع المدة المحددة لإتمام المشروع.

iv. إذا انسحب من العمل أو تركه و تخلى عن إلتزاماته تجاه إكمال الأعمال. إذا أخل بأي شرط من العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأى
من إلتزاماته المقررة فيه، و لم يقم بإصلاح أثر ذلك

الإهمال أو
الإخلال خلال فترة خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ الإنذار بواسطة الطرف الأول أو

الاستشاري

الطرف الأول




الاستشاري (شاهد)



الطرف الثاني

- vi. إذا قدم رشوة صريحة أو مستترة أو شرع في تقديمها لأي شخص من لهم علاقة بهذا العقد أو الاستشاري 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 الامتناع عنه إضرارا للطرف الأول.
- vii. إذا أفلس أو أعسر أو ارتكب 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 الاستشاري بتوجيه إنذار أول كتابي للطرف الثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العنوانين الموضحة بهذا العقد أو تسلم لممثل المقاول بقرار استلام 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 امتنال الطرف الثاني لخلاف المخالفة، يتم إرسال إنذار ثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العنوانين الموضحة بهذا العقد أو يسلم لممثل المقاول بقرار استلام) مع مهلة نهاية قدرها 10 أيام لإزالة المخالفة.
- iii. في حالة عدم التزام الطرف الثاني للإنذارين وبعد إنتهاء المهلة النهائية يقوم الطرف الأول عن طريق الاستشاري بتوجيهه إنذار على بسحب العمل و يخطر به الطرف الثاني (عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول على أحد العنوانين الموضحة بهذا العقد أو تسلم لممثل المقاول بقرار استلام أو بواسطة البريد الإلكتروني على عنوان البريد 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 الاستشاري 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 خططي أو ببريد الكتروني بمضمون الجرد و في حالة عدم الرد خلال سبعة أيام عمل يعتمد محضر الجرد.
- 24.3 ما يتربى على سحب العمل
- i. يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني مغادرة الموقع. 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.
- ii. يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني إزالة أية مباني مؤقتة.
- iii. يحق للطرف الأول أن يطلب من الطرف الثاني تعين مقاول جديد لإستكمال الأعمال بعد طرحها في مناقصة.
- iv. يحق للطرف الأول تعين مقاول جديد لإستكمال الأعمال بعد طرحها في مناقصة.



الطرف الأول



الاستشاري (شاهد)



- v. تخصم تكفة الإستكمال من حساب الطرف الثاني ، و في حالة حدوث فرق سعر زائد عن القيمة المتبقية من حساب الطرف الثاني يحق للطرف الأول تسيل الضمان المصرفي المحتجز و أي ضمانات نقدية محجوزة للطرف الثاني خاصة بالمشروع بناءا على توصية الاستشاري.
- vi. في حالة عدم كفاية المبلغ المتبقى بحساب القرض لدى البنك الممول بعد تسيل الكفالة و مصادر المحتجزات، يتم تمويل الفرق من قبل الطرف الأول من حسابه الخاص، و يكون من حق الطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بالتعويض عن أية خسائر يتکبدها 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 إعتمادها 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

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

البند : 26 / تسوية النزاعات

- 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 وإنهاها، فينبعي إحالة الخلاف خطيا إلى الإستشاري مع إرسال نسخة إلى الطرف الآخر.
- على الإستشاري و خلال مدة لا تتجاوز سبعة أيام أن يدرس موضوع الخلاف و يصدر قراره بشأنه و يبلغه إلى الطرف الأول و الطرف الثاني.
- يبذل الإستشاري الجهد اللازم لدراسة الخلاف و الاجتماع بالأطراف للوصول إلى حل توافق.
- في حالة عدم التوصل إلى حلول أو اتفاق حول النزاع، فيتحقق لطرف في العقد اللجوء للقضاء بإمارة أبوظبي.

البند : 27 / سريان القوانين

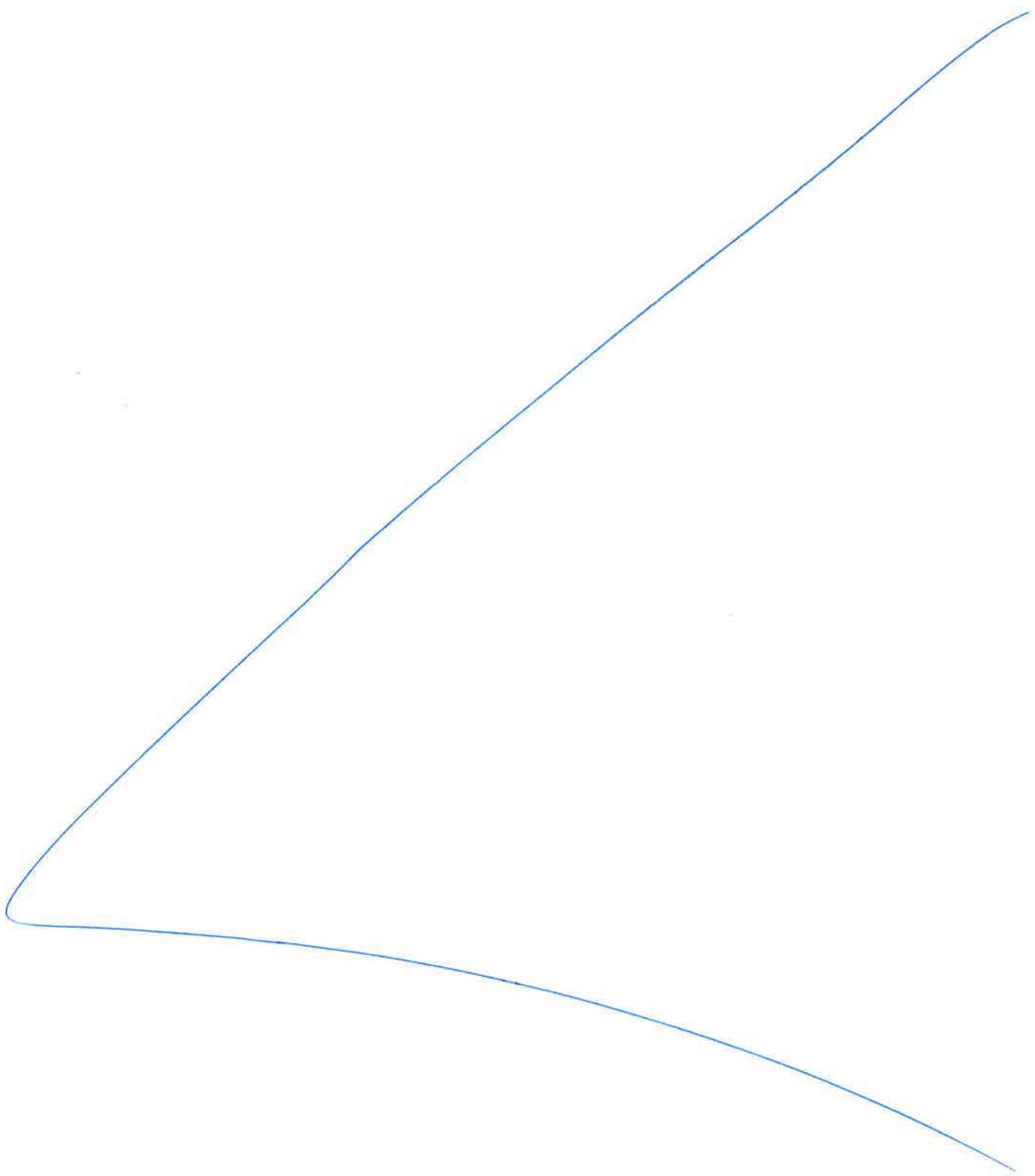
في مالم يرد بشأنه نصوص خاصة بهذه الاتفاقية، تسري القوانين و القواعد العامة المعمول بها في إمارة أبوظبي، و لا سيما القانون (4) لسنة 1977م في المزايدات و المناقصات و المستودعات و تعديلاتها، و النظام رقم (3) لسنة 1977 في شأن اللائحة التنفيذية لذات القانون وكذلك قرار المجلس التنفيذي لإمارة ابوظبي رقم 23 في

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)





الطرف الأول



الاستشاري (شاهد)

الطرف الثاني

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 رقم (5) لسنة 1985م في شأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و تعديلاته، وكذلك كافة القوانين و اللوائح المحدثة 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 إعتماد التوقيع للطرف الثاني و هويته، وقد تسلم كل من الطرف الاول و الطرف الثاني نسخة للعمل بها.

(الطرف الثاني) - ممثل المقاول



الإسم	الإسم
هوية رقم	هوية رقم
التوقيع	التوقيع
التاريخ	التاريخ
الختم	الختم

بحضور المعتمد توقيعه عن مكتب الإستشاري



الإستشاري
الإسم
التوقيع
التاريخ
الختم

مرفقات:-

- 1- صورة عن هوية المالك الحاملة لتوقيعه، وفي حال كان القرض مخصصا لأكثر من فرد يتم توقيع المالك جميرا إلا إذا كان سبق إرفاق توكيلاتهم.
- 2- صورة عن هوية الطرف الثاني الموقع بالعقد.
- 3- جدول المواد والكميات المعتمد للمشروع

الطرف الأول



الإستشاري (شاهد)



الطرف الثاني