

نموذج استرشادي لعقد خدمات استشارات هندسية

العقد النموذجي للفلل الخاصة

مؤسسة تنظيم وترخيص المباني

قد تم بتاريخ
لطرف الأول ويشار إليه في هذا العقد بــــ:- (المالك):
لسيد/بصفته
مالك الأرض رقم
عنوانه:
هاتف:
ص.ب:
لبريد الالكتروني:
<u>لطرف الثاني ويشار إليه في هذا العقد بــــ:- (الاستشاري):</u>
لسادة/
صفتهم استشاري المشروع ، رخصه تجارية رقم
بعنوانه:
هاتف:
ص.ب:
لبريد الالكتروني:
يمثله بالتوقيع على هذه الاتفاقية السيد/بصفته المدير
_ لمسؤول المفوض بالتوقيع.
<u>لبند (1): تمهید</u>
رغب المالك في تكليف استشاري للقيام بأعمال التصميم والاشراف لمشروع /إنشاء وانجاز وصيانة
لف الاستشاري المصرح له بمزاولة المهنة في إمارة دبي لتقديم خدمات الاستشارات الهندسية والذي بدوره قبل التكليف
ِفقاً للشروط التالية المبينة في هذه الاتفاقية.

البند (2): التزامات الاستشاري في مراحل الدراسة والتصميم وإعداد المناقصة وترسيه المشروع

1.2 مرحلة الدراسة الاولية:

- **1.1.2** دراسة متطلبات المالك بما فيها تحديد الميزانية المخصصة للمشروع وتقديم المشورة بشأنها.
- 2.1.2 زيارة موقع المشروع والتعرف على طبيعة الموقع بما فيها مناسيب الأرض وعلاقتها بالشوارع والمباني المجاورة.
- **3.1.2** إعداد الدراسة والتصميم الأولى للمشروع والتي تتضمن مساقط أفقية للطوابق المختلفة والواجهات وإعداد مسودة اقتراحات أولية للمواصفات الرئيسية.
- **4.1.2** مناقشة التصميمات الأولية والكلفة التقديرية مع المالك وتحديثها تبعاً لتعليماته بما يتوافق مع الأنظمة والقوانين السارية.
 - 5.1.2 الحصول على موافقة المالك الرسمية على الدراسة الأولية للمشروع قبل البدء بمرحلة التصميم الابتدائي.

2.2 مرحلة التصميم الابتدائي :

- **1.2.2** إجراء فحوصات التربة والمسح الطبوغرافي للموقع أو أية فحوصات أخرى لازمة عن طريق شركات مرخصة ومعتمدة.
- 2.2.2 إجراء الدراسات الفنية اللازمة للتحقق من مدى تأثير أعمال البناء المزمع تنفيذها على المباني المجاورة والخدمات العامة القريبة من موقع البناء، والعمل على مراعاة نتائج هذه الدراسة عند إعداد التصاميم والمخططات الهندسية.
 - 3.2.2 إعداد المخططات الابتدائية وفقاً لمتطلبات المالك وبلدية دبي.
- 4.2.2 الحصول على موافقة المالك الرسمية على التصميم الابتدائي والمواصفات قبل البدء بمرحلة التصميم النهائي.
 - 5.2.2 تقديم طلب للحصول على الموافقة المبدئية على المشروع من بلدية دبي إذا ما ارتأى ذلك.

3.2 <u>مرحلة التصميم النهائي :</u>

- 1.3.2 إعداد المخططات والتصاميم النهائية للمشروع متضمنة تفاصيل الدارسات المعمارية والانشائية والكهربائية والكهربائية والصحية وتكييف الهواء ونظام مكافحة الحريق والانذار وذلك حسب متطلبات بلدية دبي ودوائر الخدمات المعنبة.
- 2.3.2 الحصول على موافقة المالك على المخططات النهائية للمشروع قبل تقديمها الى بلدية دبي ودوائر الخدمات المعنية.
- 3.3.2 تقديم المخططات النهائية الى بلدية دبي ودوائر الخدمات المعنية ومتابعتها واستيفاء أية ملاحظات وإعادة تقديمها دون تأخير لضمان الالتزام بالبرنامج الزمني.
- **4.3.2** الحصول على رخصة البناء من بلدية دبي و تزويد المالك بنسخة عنها وكذلك المخططات المعتمدة من بلدية دبي وما يطرأ عليها من تعديلات خلال التنفيذ.
- 5.3.2 إعداد جداول بنود الاعمال التفصيلية والكميات والمواصفات والكلفة التقديرية للمشروع وفقاً للمخططات المعتمدة.

4.2 مرحلة إعداد وثائق المناقصة وترسيه المشروع وعقد المقاولة:

- 1.4.2 إعداد وثائق ومستندات المناقصة وتتضمن (المخططات المعتمدة، والشروط العامة والخاصة والمواصفات الفنية العامة والخاصة للمشروع، جداول الكميات، وتقرير فحص التربة وأية وثائق أخرى ذات علاقة بالمشروع).
 - 2.4.2 تحديد لائحة بأسماء المقاولين المرخصين والمؤهلين لدى بلدية دبي بالتشاور مع المالك لتنفيذ المشروع.
- 3.4.2 دعوة المقاولين الذين تم اختيارهم وتسليمهم نسخة كاملة من وثائق ومستندات العطاء بعد موافقتهم لتقديم عروض أسعارهم لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد، والرد على جميع الاستفسارات الواردة منهم.
- 4.4.2 فتح مظاريف عروض الأسعار بالوقت المحدد بحضور المالك وإعداد تقرير مفصل يتضمن التحليل المالي والفنى للعروض المقدمة من المقاولين مع تقديم التوصية للمالك بشأن أفضل العروض.
 - 5.4.2 إصدار خطاب بترسيه المشروع على المقاول بموافقة المالك.
- **6.4.2** إعداد وتحضير وثيقة العقد بين المالك والمقاول استناداً الى العقد الاسترشادي لمقاولة بناء المعتمد من بلدية دى.
 - 7.4.2 تعيين المقاول وفقاً لإجراءات الترخيص المعتمدة ببلدية دي.

البند (3) :واجبات والتزامات الاستشاري بمرحلة الإشراف على التنفيذ

- **1.3** إصدار أمر مباشرة الاعمال للمقاول بعد تسليمه الموقع بالتنسيق مع المالك.
- 2.3 دراسة واعتماد البرنامج الزمني المقدم من المقاول لإنجاز المشروع خلال (......) يوم من تاريخ استلامه وارساله للمالك لاعتماده.
- 3.3 الاشراف على أعمال البناء في المشروع لضمان تنفيذها وفقاً لرخصة البناء والمخططات المعتمدة والشروط والمخططات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية والأصول الهندسية وشروط ووثائق العقد وذلك من خلال استخدام مهندسين مؤهلين لهذه الغابة.
- 4.3 توثيق مراحل سير العمل في المشروع وتقديم تقارير بصورة دورية كل (......) يوم للمالك وتحديد مدى الالتزام بالبرنامج الزمنى والإجراءات التصحيحية الواجب اتخاذها في حال وجود تأخير.
 - **5.3** ضبط أية مخالفات أو تجاوزات بالمشروع وإصدار التوجيهات اللازمة حيالها ومتابعتها لتصحيح الوضع.
- 6.3 الرد على طلبات اعتماد مقاولي الباطن والمقاولين الثانويين المعينين من المقاول الرئيسي خلال (......) يوم من تاريخ استلام الطلب إما بالموافقة او الرفض أو طلب التعديل بالتنسيق مع المالك وأخذ موافقته الخطية وذلك وفقاً للشروط والضوابط المعتمدة من بلدية دبي، وتبعاً لذلك لا يسمح لأي مقاول ثانوي أو من الباطن بمباشرة أية أعمال بالمشروع قبل اعتماده.
- 7.3 الرد على طلبات اعتماد المخططات التنفيذية التفصيلية المقدمة من المقاول أو مقاولي الباطن أو الموردين قبل الشروع في تنفيذها إما بالموافقة أو الرفض أو طلب التعديل وذلك خلال (......) يوم من تاريخ استلامها.
- 8.3 الرد على طلبات اعتماد عينات مواد البناء المقدمة من المقاول لاستخدامها في المشروع بالتنسيق مع المالك إما بالموافقة أو الرفض أو طلب التعديل خلال (......) يوم من تاريخ استلامها.

- 9.3 اشعار المالك رسمياً بالتنسيق مع المقاول لتوريد المواد والأجهزة المتفق على توريدها من قبل المالك قبل مدة (......) يوم من موعد استحقاق استخدامها وفقاً للبرنامج الزمنى.
- 10.3 التأكد من جودة وسلامة المواد المستعملة ومطابقتها للمواصفات وطلب إجراء أيه اختبارات عليها تحت اشرافه وتحنب استعمال المواد المعبية .
- 11.3 التدقيق على الدفعات المقدمة من المقاول وفقاً لشروط العقد والرد عليها وارسالها للمالك خلال (......) يوم من تاريخ استلامها.
- 12.3 اتخاذ ما يلزم من إجراءات حيال الأوامر التغيرية المتعلقة بالتعديلات على المشروع وتأثيرها على كافة الأطراف فيما يتعلق بقيمة العقد أو مدة التنفيذ.
- 13.3 إجراء المعاينة النهائية على الأعمال للتحقق من انتهاء الاعمال وفقاً لشروط العقد وعمل المخالصة النهائية لمستحقات المقاول والحصول على شهادة الإنجاز من بلدية دبى.
- **14.3** الالتزام بشروط العقد والعمل على تحقيق مصلحة المالك مع مراعاة الحفاظ على حقوق أطراف التعاقد الأخرى.
- 15.3 يلتزم الاستشاري بالحصول على موافقة المالك الخطية قبل القيام بأي تعديل على المخططات المعتمدة أو المواصفات التي تم الاتفاق عليها في هذا العقد.
- 16.3 الاحتفاظ بأصول المخططات والمذكرات الحسابية ومستندات المشروع والتعديلات التي أجريت عليها لمدة لا تقل عن (......) سنوات بعد انتهاء تنفيذها ،وتسليم المالك نسخة(الكترونية/ورقية) من هذه المخططات والمستندات في حالة طلبها في أي وقت سواء كان ذلك أثناء أو بعد الانتهاء من التنفيذ.
- 17.3 يستحق الاستشاري اتعابه عن المشروع من المالك بموجب هذه الاتفاقية ولا يحق له تقاضي اي مبالغ أو امتيازات أو عمولات بأي صفة عن المشروع من سواه.
- **18.3** حصر أية عيوب فنية خلال مدة الصيانة والتأكد من التزام المقاول بتنفيذها تحت اشرافه وفقاً للشروط والمواصفات الفنية والأصول الهندسية ،وفي حال عدم التزام المقاول بالصيانة يقوم الاستشاري بتحديد التكلفة الفعلية التي يتكبدها المالك لهذه الصيانة وخصمها من المبالغ المحجوزة لهذا الغرض ، مع توثيق كافة تلك الإحراءات خطباً.
- 19.3 يكون الاستشاري مسؤولاً اتجاه المالك عما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي للمباني موضوع العقد وعن كل عيب يهدد متانة المباني وسلامتها، وتبدأ مدة العشر سنوات من تاريخ تسليم العمل، وذلك وفقاً لأحكام قانون المعاملات المدنية لدولة الامارات العربية المتحدة –قانون اتحادي رقم (5) لسنة 1985 وتعديلاته ، ويتم اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة في حال وجود أية خلافات بالخصوص.
- 20.3 إلزام المقاول بتجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الارشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب، وذلك مع طلبات الدفعات المقدمة منه.
- 21.3 التقيد والالتزام بكافة التشريعات والقوانين السارية المنظمة لأعمال البناء والتخطيط والبيئة والصحة والأمن والسلامة العامة والعمل والعمال في إمارة دبي.

البند (4): واجبات والتزامات المالك

- 1.4 تزويد الاستشاري بكافة متطلباته الخاصة بالمشروع من حيث مواصفات ومكونات المشروع (عدد الطوابق، عدد الغرف، الملاحق، المساحات، التشطيبات، الواجهات الخارجية،الخ).
 - **2.4** تحديد الميزانية المتوفرة للمشروع لتمكين الاستشارى من العمل على أساسها.
- 3.4 تزويد الاستشاري بكافة المستندات والمعلومات اللازمة لتمكينه من القيام بمهامه بما فيها سند ملكية الارض.
 - **4.4** الرد على الاستشاري بشأن اعتماد التصاميم وفقاً للبرنامج الزمنى لمراحل التصميم المحدد بالعقد.
- **5.4** تسليم الاستشاري نسخة من العقد المبرم بينة وبين المقاول أو خطاب قبول من المقاول لتنفيذ المشروع قبل ادراج اسم المقاول على رخصة البناء.
- 6.4 عدم إصدار أية توجيهات للمقاول لتنفيذ تغييرات أو تعديلات في المشروع إلا من خلال تعليمات خطية عن طريق الاستشاري.
- 7.4 تسديد المستحقات المالية للاستشاري خلال (......) يوم من تاريخ استلام طلب الدفعة من الاستشاري وفق مواعيد استحقاق الدفعات المحددة بالعقد.
- 8.4 يتحمل المالك قيمة المصاريف المتعلقة بتكاليف فحص التربة لموقع المشروع والمسح الطبوغرافي ورسوم التراخيص والموافقات الرسمية.

<u>البند (5): البرنامج الزمني لمراحل الدراسة والتصميم والاشراف</u>

- **1.5** يبدأ البرنامج الزمني اعتبارا من إصدار المالك لخطاب التكليف للاستشاري وفقاً للنموذج المعتمد من بلدية دبي.
 - 2.5 يتم تنفيذ مراحل الدراسة والتصميم وإعداد وثائق المناقصة وترسيه المشروع والاشراف وفقاً للبرنامج الزمني الموضح ادناه:

المدة الزمنية	المرحلة	م
() يوم	الدراسة	1
() أيام	التصميم الابتدائي	2
() يوم	التصميم النهائي	3
() أيام (حسب إجراءات الترخيص)	اصدار رخصة البناء	4
() يوم	إعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع	5
حسب مدة العقد المبرم بين المالك والمقاول وأي تمديد يطرأ عليها	الاشراف على تنفيذ المشروع	6

البند (6): قيمة عقد الاستشاري

- 1.6 تحدد اتعاب الاستشاري نظير قيامه بأعمال (الدراسة والتصميم وطرح المناقصة والترسية واستصدار رخصة البناء للمشروع) بنسبة مئوية وقدرها (.........%) من قيمة عقد المقاولة عند توقيعه مع المقاول.
- 2.6 تحدد اتعاب الاستشاري نظير قيامه بأعمال الاشراف على تنفيذ المشروع وحتى صدور شهادة الإنجاز وانتهاء مدة الصيانة بنسبة مئوية وقدرها (............ %) من القيمة الفعلية للمشروع عند احتساب الدفعات.
 - 3.6 يستوفي الاستشاري ضريبة القيمة المضافة بواقع 5% من قيمة الاتعاب.

البند (7): تسديد الاتعاب

- 1.7 أتعاب الاستشاري عن مراحل الدراسة والتصميم وإعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع بنسبة (.........) من قيمة المشروع التقديرية ويتم إعادة احتسابها على أساس القيمة الفعلية للمشروع بعد توقيع العقد مع المقاول سواءاً بالزيادة أو النقصان ،ويكون تسديدها وفقاً للتالى:
 - **1.1.7** نسبة (.....)% من أتعاب التصميم كدفعة مقدمة عند توقيع العقد للدراسة.
 - 2.1.7 نسبة (.....) % من أتعاب التصميم عند الانتهاء من مرحلة التصميم الابتدائي.
 - **3.1.7** نسبة (......) % من أتعاب التصميم عند تقديم التصميم النهائي للبلدية.
 - **4.1.7** نسبة (......) % من أتعاب التصميم عند صدور رخصة البناء من بلدية دي.
- 5.1.7 نسبة (.....) % من أتعاب التصميم عند الانتهاء من مرحلة إعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع وإعداد وثيقة عقد مقاولة البناء.

2.7 أتعاب الاستشاري عن مرحلة الاشراف (........) من قيمة المشروع:

وتدفع بأقساط شهرية تحتسب على الشكل التالي: = <u>إجمالي</u> الأتعاب للإشراف بالدرهم مدة عقد المقاولة الأصلية بالأشهر

البند (8): أسس احتساب أتعاب الاستشاري بمرحلة الإشراف

- **1.8** نظراً لتأثير الأوامر التغييرية على قيمة المشروع يتم احتساب قيمة الدفعات الشهرية لأتعاب الاستشاري بنسبة مئوية من القيمة الفعلية للمشروع عند استحقاق الدفعات للاستشاري.
- 2.8 إذا دعت الحاجة إلى تمديد مدة تنفيذ عقد المقاولة لسبب لا علاقة للاستشاري به فإنه يستحق تعويضا عنها بواقع (............) درهم شهرياً.
- **3.8** في حال توقف العمل في المشروع بشكل كلي لأي سبب لا علاقة للاستشاري به فإنه يستحق أتعاب عن تلك الفترة بواقع (........) درهم شهرياً نظير قيامه بممارسة مهامه ومسؤولياته عن المشروع امام الجهات الرسمية المختصة.

البند (9): التعديلات على التصاميم

- 1.9 لا يترتب للاستشاري أية أتعاب غير المتفق عليها مقابل إجراء التعديلات التي يطلبها المالك في مرحلة الدراسة الأولية وقبل تقديمها للبلدية.
- 2.9 إذا اقتضت الحاجة إلى قيام الاستشاري بإجراء تعديلات أو إضافات على تصاميم تمت الموافقة عليها من المالك خلال مراحل التصميم الابتدائية أو النهائية أو خلال التنفيذ، فإن الاستشاري يستحق الاتعاب عن هذه التعديلات ويجب على الطرفين الاتفاق عل قيمة الاتعاب مسبقاً.

<u>البند (10): التأخيرات والجزاءات</u>

- 1.10 إذا تأخر الاستشاري بتنفيذ التزاماته حيال إتمام كامل الخدمات الهندسية المطلوبة في هذا العقد حسب البرنامج الزمني المحدد لمراحل الدراسة والتصميم والحصول على رخصة البناء وإعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع فإنه يتم فرض غرامة مالية مقدارها (......) درهم عن كل يوم تأخير غير مبرر.
- 2.10 يحق للمالك استقطاع قيمة الغرامات من مستحقات الاستشاري بما لا يتجاوز (.......%) من قيمة أتعابه عن أعمال التصميم البالغة (.......%) من قيمة عقد مقاولة البناء.

البند (11) : إنهاء العقد

- 1.11 يحق للمالك إنهاء العقد مع الاستشاري بعد إشعاره رسمياً قبل (.......) يوم على الأقل من التاريخ المقرر للإنهاء بينهما مع تحديد الأسباب الموجبة لذلك وإبلاغ الجهة المختصة رسمياً بالخصوص وذلك على سبيل المثال في الحالات الموضحة أدناه ،:-
 - اذا تأخر الاستشاري عن انجاز مراحل الدراسة والتصميم وطرح المناقصة لمدة (.......) يوم عن البرنامج الزمنى المحدد بالعقد او توقف عن تقديم خدماته دون سبب مقبول لدى المالك.
 - 2.1.11 إذا ارتكب خطأ أو إهمالا فنياً يلحق ضرراً بالغاً بالمشروع.
 - **3.1.11** إذا استعمل الغش أو التلاعب او التضليل في تعامله مع الطرف الأول أو مع الجهات الحكومية.
 - 4.1.11 إذا ثبت استلام الاستشاري رشوة صريحة من أي طرف له علاقة بتنفيذ أعمال المشروع.
 - 5.1.11 إذا أسند كافة الأعمال إلى استشاري آخر.
 - تأخر الاستشاري في ابداء الرأي دون سبب مقبول لدى الطرف الأول في طلبات اعتماد المواد المقدمة من المقاول خلال المدة المحددة بالعقد.
 - 7.1.11 إذا أخل الاستشاري بأي من أحكام العقد إخلالاً يؤدي بصورة يقينية إلى عدم إمكانية الاستمرار بتنفيذ هذا العقد بصورة تحقق الغاية منه.
 - 2.11 يحق للاستشاري إنهاء العقد مع المالك بعد اشعاره رسمياً قبل (.......) يوم على الأقل من التاريخ المقرر للإنهاء بينهما مع تحديد الأسباب الموجبة لذلك وإبلاغ الجهة المختصة رسمياً بالخصوص في حال تحقق أي من موجبات فسخ العقد التالية:-
 - 1.2.11 _إذا تأخر المالك عن دفع مستحقات الاستشاري مدة (.........) يوم.
 - **2.2.11** إذا علق أو أوقف المالك العمل لأسباب لا دخل للاستشاري بها لمدة تزيد عن (.............) يوم.
- 3.2.11 إذا امتنع المالك عن تنفيذ أي من التزامات هذا العقد دون أن يكون للاستشاري يد في ذلك بصورة يقينية تؤدي إلى عدم إمكانية الاستمرار بتنفيذ هذا العقد وتحقيق الغاية منه.
 - غي حال قيام المالك بإنهاء العلاقة التعاقدية مع الاستشاري فيجب أن يتم تعيين استشاري جديد لاستكمال الأعمال وفقاً للإجراءات المعتمدة لتغيير الاستشاريين لدى بلدية دبي.
- 4.11 يتوجب على المالك قبل بيعه للمشروع أو التنازل عنه لمالك جديد إخطار الاستشاري بذلك خطياً، على أن يتضمن الإخطار إقرار المالك الجديد باستمرار هذا العقد معه والتزامه بسداد مستحقات الاستشاري بموجبه وفق جدول الدفعات الوارد فيه، وبخلاف ذلك فإنه يكون للاستشاري إنهاء هذا العقد والرجوع بكافة مستحقاته المترتبة له بموجبه على المالك حتى تاريخ الإنهاء.

البند (12): ملكية الوثائق

مع احتفاظ المهندس بملكيته الفكرية للتصاميم والرسومات الهندسية التي قام بوضعها لصالح المالك بمقتضى هذا العقد، تعتبر جميع الوثائق المتعلقة بالمشروع محل هذا العقد بما فيها المخططات والتصاميم والرسومات الهندسية ملكاً للمالك ولا يحق لأحد بمن فيهم الاستشاري استعمالها في غير نطاق هذا العقد أو استغلالها أو التصرف بها بدون موافقة المالك الخطية، كما لا يخوّل هذا الحق المالك بنقل استعمال أو استغلال المخططات والتصاميم أو الرسومات الهندسية للغير دون موافقة خطية من الاستشاري.

البند (13): المراسلات والاشعارات

البند (14): تسوية الخلافات

- **1.15** في حال وقوع أي خلافات بين الطرفين، فيجب بذل كافة الجهود في تسويتها وحلها بالطرق الودية خلال فترة (.......) يوم من طلب التسوية من أحد الأطراف، فإن لم يتم التوصل إلى تسوية ودية يمكن اللجوء إلى التحكيم أو الى محاكم دى المختصة.
- 2.15 يحكم هذا العقد وتفسر بنوده وفقا لأحكام الأنظمة والقوانين المعمول بها في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة.

	<u>البند (15): اشتراطات إضافية</u>
***************************************	••••••••••••••••

ملاحظة: يكون لأطراف التعاقد الاتفاق على تحديد كافة النسب والمدد الزمنية والقيم المالية الواردة بالعقد.

إشعار التكليف

التاريخ :
انا الموقع أدناه :
مالك قطعة أرض رقم:
في منطقة:
أكلف المهندس الاستشاري:
وعنوانه:
بإعداد الدراسة الفنية لإنشاء
على قطعة الأرض المذكورة بما فيها إعداد المخططات الأولية والنهائية والكلفة التقديرية الأولية للمشروع والاشراف على
التنفيذ، وافوضه بالتوقيع نيابة عني على المستندات الرسمية في الدوائر الرسمية المختصة لاستخراج المعلومات اللازمة
لهذه الدراسة، وكذلك الحصول على الترخيص اللازم.
الاسم والتوقيع:
قبلت التكليف :
توقيع المهندس الاستشاري: