

نموذج استرشادي لعقد مقاوله بناء

العقد النموذجي للفلل الخاصة

مؤسسة تنظيم وترخيص المباني

لقد تم بتاريخ الاتفاق بين كل من الموقعين أدناه:

الطرف الأول ويشار إليه في هذا العقد بـ: (المالك):

السيد /
 بصفته مالك الأرض رقم بمنطقة :
 وعنوانه:
 هاتف:
 ص.ب:
 البريد الالكتروني:

الطرف الثاني ويشار إليه في هذا العقد بـ: (المقاول):

السادة / بصفتهم
 مقاول المشروع، ورخصته التجارية رقم
 وعنوانه:
 هاتف:
 ص.ب:
 البريد الالكتروني:
 ويمثله بالتوقيع على هذه الاتفاقية السيد/.....بصفته
 المدير المسؤول المفوض بالتوقيع.

على أن يقوم المقاول بإنشاء وانجاز وصيانة (.....) على الأرض رقم (.....) بمنطقة
 (.....) والعائدة للمالك، وتحت إشراف الاستشاري(.....) المكلف من المالك بعقد مستقل وفقا
 للمخططات المعتمدة وكافة وثائق العقد والشروط العامة والخاصة والمشملة على ما يلي:

تمهيد

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

البند (1): وثائق العقد

- 1.1** يشتمل العقد على الوثائق الأساسية الموضحة أدناه المرتبة وفقا للأهمية وأولوية الترجيح في حال وجود تناقض أو اختلاف أو عدم وضوح فيما بينها وتعتبر مفسرة ومتممة لبعضها البعض ما لم ينص على غير ذلك في شروط عقد المقالة:
- اتفاقية العقد الأساسية
 - خطاب قبول المالك لعرض المقاول
 - عرض المقاول.
 - المواصفات والشروط الخاصة.
 - جميع المخططات المعتمدة من بلدية دبي وأية تعديلات معتمدة بالإضافة إلى أية مخططات تنفيذية أو تفصيلية أخرى صادرة من الاستشاري أو من المقاول أو مقاولي الباطن.
 - جداول الكميات وفتات الأسعار.
 - المواصفات والشروط العامة.
 - وثائق ومستندات المناقصة المعدة من الاستشاري.
 - أية وثيقة أخرى يصدرها الاستشاري بخصوص هذا المشروع بعد موافقة المالك والمقاول عليها.

البند (2): الالتزامات والمسؤوليات

1.2 التزامات المالك:

- 1.1.2** التعاقد مع مكتب استشاري هندسي معتمد من بلدية دبي للقيام بأعمال التصميم والاشراف على التنفيذ واستصدار تراخيص البناء للأعمال التي سيتم تنفيذها بواسطة المقاول أو أية تعديلات أخرى لاحقة بموجب وثائق ومستندات هذا العقد طوال المدة المحددة لتنفيذ الاعمال مع إخطار المقاول باسم هذا الاستشاري وعنوانه.
- 2.1.2** تقديم كافة المستندات والوثائق اللازمة لتمكين المقاول من الحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة المقرر استصدارها طبقا للنظم واللوائح والقوانين المعمول بها بكافة الدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية بإمارة دبي.
- 3.1.2** تسليم موقع البناء للمقاول خاليا من العوائق والعقبات بموجب محضر تسليم يتم تحريره في حضور المهندس الاستشاري.
- 4.1.2** الرد بالتنسيق مع الاستشاري على طلبات اعتماد المواد والأجهزة والمعدات المكلف المقاول بتوريدها خلال (.....) يوم من تاريخ تقديم الطلبات وفقا للشروط والمواصفات الواردة بوثائق العقد.
- 5.1.2** توريد المواد والأجهزة المطلوبة منه خلال مدة (.....) يوم من تاريخ إشعاره رسميا بذلك من قبل المقاول والاستشاري.

- 6.1.2** تجهيز وتحضير كافة الوثائق والمستندات والفواتير المتعلقة بالمواد والأجهزة الموردة من قبل المالك والقبالة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة عنها وفقا للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب.
- 7.1.2** دفع الرسوم الخاصة بتوصيل الخدمات بعد إخطاره رسميا بها من قبل المقاول.
- 8.1.2** يحق للمالك تعيين من يمثله (ممثل المالك) وينوب عنه في حضور الاجتماعات واتخاذ القرارات الخاصة بالمشروع ويحق له دخول الموقع وابداء الملاحظات للاستشاري على أن يتم ابلاغ كافة الأطراف المعنية رسميا ببياناته.
- 9.1.2** التقيد والالتزام بكافة التشريعات والقوانين السارية المنظمة لأعمال البناء في إمارة دبي.

2.2 التزامات المقاول:

- 1.2.2** التقيد بالحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة المقرر استصدارها طبقا للنظم واللوائح والقوانين المعمول بها لدى الدوائر والهيئات والمؤسسات الحكومية بإمارة دبي والتي تقع ضمن التزامات المقاول.
- 2.2.2** يلتزم المقاول بتوفير العدد الكافي من العمال المهرة والمشرفين والمهندسين وما يلزم من مواد وأدوات ومعدات لضمان جودة تنفيذ الاعمال طيلة مدة العقد.
- 3.2.2** يلتزم المقاول بتوفير مكتب مؤثث لجهة الإشراف داخل الموقع وتسهيل مأمورية عملهم بالموقع طيلة فترة تنفيذ المشروع وفقا للمنصوص عليه بوثائق العقد.
- 4.2.2** التقيد التام بتعليمات المهندس الاستشاري الذي يعينه المالك والمدون اسمه برخصة البناء وكذلك الحصول على موافقته قبل البدء بأي عمل من الأعمال مع ضرورة إخطاره للحضور لمعاينة الأعمال التي تتطلب حضوره قبل البدء بتنفيذها وذلك خلال مدة زمنية مناسبة وعلى خلاف ذلك فإنه يتحمل كافة التبعات والمسؤوليات التي قد تنتج عن عدم تقيده بهذا الأمر، كما يتوجب على المقاول إعلام البلدية فور علمه في حال مغادرة الاستشاري أو التوقف عن ممارسة عمله في الموقع أو فسخ عقده مع المالك.
- 5.2.2** اعتماد كافة المواد والأجهزة والمعدات من الاستشاري والمالك وحيثما تنص شروط العقد على ذلك قبل البدء باستخدامها والاحتفاظ بالعينات المعتمدة مع جميع التفاصيل الخاصة بها في الموقع.
- 6.2.2** اشعار المالك رسميا بقائمة المواد والأجهزة المطلوب توريدها من قبله متضمنة المواعيد المحددة لذلك حسب البرنامج الزمني للمشروع وتعديلاته .
- 7.2.2** كفاءة تنفيذ الأعمال طبقا لما هو منصوص عليه بوثائق العقد وعمل كافة الاختبارات التي تثبت سلامتها سواء كانت تلك الاختبارات منصوصا عليها بالعقد أو يكون متعارف على إجرائها أو المحددة بموجب المواصفات الخاصة أو العامة المتفق عليها بما يحقق سلامة وديمومة البناء.
- 8.2.2** يلتزم المقاول بتقديم وثيقة تأمين ضد كافة المخاطر المحتملة والحوادث بالموقع (CAR: Contractor all risk insurance) عند إصدار رخصة البناء وتشتمل على تأمين

الأخطار والخسائر والأضرار المتعلقة بأعمال تشييد المباني، بالإضافة إلى تأمين المسؤولية المدنية تجاه الغير وتكون سارية المفعول لغاية (365) يوم بعد صدور شهادة إنجاز البناء، وفقا لأحكام قرار المجلس التنفيذي رقم (28) لسنة 2021 بشأن تقديم وثيقة تأمين لترخيص المباني في إمارة دبي.

9.2.2 يلتزم المقاول بإزالة كافة المخلفات وتنظيف المشروع من بقايا أعمال البناء أولا بأول وتسليم المشروع في نهاية العقد إلى المالك خاليا ونظيفا، مع الحصول على موافقات كافة الدوائر المعنية لتوصيل الخدمات.

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

11.2.2 لا يحق للمقاول إدخال أي تعديل على العقد أو كميات أو نوعيات أو مواصفات الأعمال دون حصوله على الموافقة الخطية من المالك والمهندس الاستشاري قبل التنفيذ.

12.2.2 لا يجوز للمقاول اسناد كامل أعمال المشروع أو الأعمال الرئيسية إلى مقاول آخر.

13.2.2 يجوز للمقاول تنفيذ أعمال التشطيبات من خلال مقاولين من الباطن المرخص لهم مزاوله المهنة بالإمارة ولديهم نشاط مطابق لطبيعة العمل المتعاقد عليه وذلك بعد اخذ الموافقة من المالك والاستشاري معا.

14.2.2 يجوز للمالك بالتنسيق مع الاستشاري اسناد بعض أعمال التشطيبات إلى مقاول باطن مرخص له بالعمل في إمارة دبي بعد أخذ موافقة المقاول الصريحة على ذلك.

15.2.2 تجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وفقا للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب، مع مراعاة إرفاقها مع طلبات الدفعات المقدمة للاستشاري والمالك.

16.2.2 يلتزم المقاول بعدم التخلي عن موقع البناء لأي سبب كان قبل استكمال الأعمال وتسليمها، إلا بعد إبلاغ المالك وبلدية دبي بذلك التخلي مع تحديد الأسباب الموجبة لذلك ، ما لم يكن هذا التخلي بناء على سحب المالك المشروع من المقاول، فعندئذ يكون التزام المقاول فقط بإبلاغ البلدية عن التخلي.

17.2.2 يلتزم المقاول اتجاه المالك بصيانة المبنى وإصلاح أي خلل أو عيب قد يحصل فيه خلال (سنة) اعتبارا من تاريخ الاستلام الابتدائي، وفي حال عدم التزامه بذلك بعد إعلامه خطيا بالعيوب وإعطائه فترة كافية لإصلاحها، يحق للمالك القيام بتنفيذ أعمال إصلاح العيوب بالتنسيق مع الاستشاري وخصم التكاليف المترتبة على ذلك من أية مستحقات أو ضمانات للمقاول موجودة لديه.

18.2.2 يكون المقاول مسؤولا 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 وفقا 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.

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

البند (3): قيمة العقد والأوامر التغيرية

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

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

2.3 يحق للمالك أن يطلب من المقاول أية تعديلات على الاعمال الموصوفة بالعقد بالزيادة او النقصان ويتم احتساب أسعارها طبقاً لأسعار العقد إذا لم تتعدى قيمتها (.....%) من قيمة العقد.

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

4.3 يحق للمقاول الحصول على ما نسبته (.....%) من قيمة بنود الاعمال المقطوعة الواردة بجدول الكميات والاسعار والتي سيتم تنفيذها من قبل مقاولي الباطن المكلفين من المالك نظير تقديمه للتسهيلات والخدمات اللازمة لتنفيذ تلك الاعمال.

5.3 يجب على المقاول الحصول على موافقة الاستشاري والمالك على قيمة الأوامر التغيرية والوقت الإضافي قبل الشروع بتنفيذها، وتعتبر جزءاً من العقد.

6.3 إذا جرى أية تغييرات او تعديلات بالزيادة او النقصان خلال إجراءات الترخيص على المخططات المتعاقد عليها أو على المواصفات يحق لجميع الأطراف تعديل جداول الكميات والاسعار وفقاً لذلك:

البند (4): مباشرة الأعمال والبرنامج الزمني لإنجاز المشروع

1.4 يتعهد المقاول بإتمام جميع الأعمال الوارد ذكرها في وثائق العقد وتسليمها للمالك خلال مدة زمنية مقدارها (.....) يوم تقويمياً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة الصادر من الاستشاري بالتنسيق مع المالك.

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

- 3.4** على المقاول تقديم برنامج زمني خلال (.....) يوم من تاريخ أمر مباشرة الاعمال الصادر من الاستشاري لإنشاء وإنجاز المشروع خلال المدة المحددة بالعقد ويعتبر البرنامج الزمني بعد اعتماده من المالك والاستشاري خطيا ملحقا بهذا العقد.
- 4.4** يلتزم المقاول بالحصول على شهادة انجاز المشروع من البلدية والحصول على الموافقات اللازمة لتوصيل الخدمات الدائمة من كافة الدوائر المعنية خلال المدة المحددة بالعقد.
- 6.4** في حال إيقاف العمل بالمشروع بناء على طلب المالك ولأسباب خاصة به لا دخل للمقاول بها لا تحتسب فترة التوقف من مدة العقد إضافة الى ضرورة الاتفاق على ما يترتب على ذلك من مستحقات مالية للمقاول خلال فترة التوقف.
- 74.** يلتزم المقاول بتسليم المالك كافة أدلة التشغيل الخاصة بالأجهزة والمعدات والأنظمة الموجودة بالمبنى (المصاعد - أجهزة التكييف - أجهزة الإنذار ومكافحة الحريق - كاميرات المراقبةالخ) إضافة إلى خطابات الضمان الخاصة بها وبيانات الموردين والمصنعين وتعليمات وبرامج الصيانة.....وغيرها وذلك عند صدور شهادة الإنجاز وتسليم المشروع.
- 9.4** يلتزم المقاول بتسليم المالك خطابات الضمان المتعلقة بكافة أعمال العزل المائي في المبنى (سرايب، أسقف، حمامات، مطابخ، أحواض سباحة الخ).
- 10.4** يلتزم المقاول بعدم السماح لأي شخص باستغلال المبنى أو أي جزء منه خلال فترة التنفيذ وحتى صدور شهادة الإنجاز من البلدية وعليه حينها أن يقوم بتسليم مفاتيح المبنى كاملة إلى المالك وذلك بموجب محضر استلام موقع من الطرفين.

البند (5) : الدفعات

- 1.5** يتم صرف دفعة مقدمة من المالك بنسبة (..... %) من إجمالي قيمة عقد المقاوله عند توقيع العقد، ويكون ذلك مقابل تقديم المقاول (كفالة مصرفية) بنفس قيمة الدفعة وتحفظ الكفالة لدى الاستشاري ويمكن صرفها بناء على مقتضيات مصلحة العمل وفقا لما يراه الاستشاري ودون الرجوع للمقاول.
- 2.5** يقوم المقاول بتقديم طلب دفعات للأعمال المنجزة ويقوم الاستشاري بمراجعتها واعتمادها وفقا لبنود جداول الكميات والاسعار المحددة بالعقد وإرسالها للمالك خلال (.....) يوم على أن يلتزم المالك بتسديدها للمقاول خلال (.....) يوم من تاريخ استلامها من الاستشاري.
- 3.5** يجوز للمقاول المطالبة بنسبة (.....%) من قيمة المواد الموردة للموقع حسب البرنامج الزمني المعتمد للمشروع بعد استلامها من قبل الاستشاري أصولا بموجب إيصالات يبين فيها كمياتها وأسعارها وتخزن في مستودعات المقاول وتقع عليه حصرا مسؤولية الحفاظ على سلامة هذه المواد من أية مخاطر، على أن لا يتم إخراجها من موقع العمل إلا بموافقة المالك.
- 4.5** يتم خصم (.....%) من قيمة الدفعات المستحقة للمقاول نظير الدفعة المقدمة المسلمة مسبقا له وذلك لحين استرداد المالك قيمة الدفعة المقدمة بالكامل، ومن ثم يُعاد إلى المقاول شيك الضمان او الكفالة المصرفية الخاصة بضمان الدفعة المقدمة.
- 5.5** يتم حجز نسبة (.....%) من قيمة الدفعات المعتمدة نظير ضمان حسن التنفيذ.

- 6.5** يقوم الاستشاري بإعداد الفاتورة النهائية لأعمال المشروع بالاتفاق مع المالك والمقاول مع مراعاة احتساب قيمة الدفعات المصروفة للمقاول والأوامر التغييرية، وغرامات التأخير ان وجدت وعلى ضوء ذلك يتم احتساب المستحقات الختامية للمقاول بعد تقديمه لخطاب المستخلص النهائي.
- 7.5** تصرف المستحقات الختامية للمقاول بعد **حجز (.....%)** من قيمة العقد الفعلية لضمان تنفيذ أعمال الصيانة اللازمة لمدة (.....) من تاريخ الاستلام الابتدائي.
- 8.5** يحق للمالك أو الاستشاري احتجاز أية مبالغ مستحقة لمقاولي الباطن والموردين المعيّنين من المقاول وذلك في حال عدم التزام المقاول بتسديد مستحقاتهم وفقا للعقود المبرمة معهم شريطة اشعار جميع الأطراف بذلك رسميا.
- 9.5** يلتزم المقاول خلال فترة الضمان القيام بأعمال الصيانة اللازمة وإصلاح أية أعطال أو عيوب يتم اخطاره بها رسميا من قبل المالك أو الاستشاري ويترتب عليه الاستجابة الفورية لذلك وفي حال عدم الالتزام يحق للمالك تنفيذ تلك الاعمال بإشراف واعتماد الاستشاري ويتم خصم التكاليف من المبالغ المحجوزة للصيانة إضافة إلى (.....%) كمصاريف إدارية.
- 10.5** بعد انتهاء فترة الصيانة المحددة سابقا يتم إجراء المعاينة من الاستشاري والمالك وبعد التأكد من قيام المقاول بتنفيذ كافة الالتزامات المطلوبة يتم إصدار شهادة الاستلام النهائي وتسليم المقاول قيمة الضمان الخاص بتنفيذ أعمال الصيانة.

البند (6): التأخير والجزاءات

- 1.6** إذا تأخر المقاول في إنجاز كافة الأعمال الموكلة إليه خلال مدة التنفيذ المتفق عليها الواردة بهذا العقد فانه يحق للمالك توقيع غرامة بمقدار (.....) درهم عن كل يوم تأخير، ما لم يكن هذا التأخير بسبب المالك أو الاستشاري أو بعذر مقبول.
- 2.6** ويحق للمالك خصم قيمة غرامات التأخير من أية مبالغ قد تكون مستحقة لديه للمقاول أو من خلال ما بحوزة المالك من تأمينات أو ضمانات بشرط ألا تتعدى القيمة القصوى لغرامات التأخير (.....%) من القيمة النهائية للعقد، وهذه القيمة القصوى تكون شاملة لأتعاب الاستشاري خلال مدة التأخير.
- 3.6** إضافة لغرامات التأخير المذكورة بالبند السابق فان المقاول يتحمل وحده أتعاب الاستشاري خلال مدة التأخير وتحتسب بواقع (.....) درهم شهريا، ويحق للمالك خصم قيمتها من أية مبالغ قد تكون مستحقة لديه للمقاول أو من خلال ما بحوزة المالك من تأمينات أو ضمانات.
- 4.6** إذا حدث تأخير نتيجة لظروف طارئة أو لأسباب مرتبطة بالمالك فانه يحق للمقاول تقديم مطالبة المالية والزمنية مدعمة بكافة الوثائق اللازمة لإثبات صحة المطالبة مع ارفاق التحليل الفني اللازم ويتوجب عليه اخطار الاستشاري بالمطالبة خلال مدة لا تزيد عن (.....) يوم من تاريخ حدوث المسببات على أن يتم دراسة المطالبة من قبل الاستشاري واتخاذ قرار ملزم للطرفين بالخصوص وفي حال عدم تقديم المقاول للإخطار المذكور أو عدم تقديم الوثائق المطلوبة خلال المدة المذكورة لإثبات صحة مطالبة فان ذلك يعتبر اقرارا منه بعدم أحقيته في المطالبة.

البند (7): أسباب إنهاء العقد من قبل المالك وسحب المشروع.

- يحق للمالك إنهاء الاتفاقية مع المقاول في الحالات الموضحة أدناه على سبيل المثال لا الحصر :-
1. إذا تأخر المقاول في تنفيذ أعمال المشروع وفقا لما هو محدد بالبرنامج الزمني بنسبة (.....%) من مدة العقد. وفقا لتقييم وإفادة الاستشاري ما لم يكن هذا التأخير بسبب المالك أو الاستشاري أو بعذر مقبول.
 2. إذا أوقف المقاول العمل كليا مدة تزيد على (.....) يوم متصلة دون سبب أو بسبب غير مبرر يعود للمقاول وحده.
 3. إذا تنازل عن العقد كليا لمقاول آخر.
 4. إذا أخل المقاول بأي شرط من العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأي من التزاماته المقررة فيه أو قام بها على وجه معيب ولم يقم بإصلاح أثر ذلك خلال (....) يوم على الأكثر من تاريخ إنذار الاستشاري و/أو المالك له.
 5. إذا ثبت قيام المقاول بالغش أو التلاعب في معاملته مع المالك.
 6. إذا ثبت قيام المقاول بتقديم رشوة صريحة أو مستترة أو شارك في تقديمها لأي شخص ممن لهم علاقة بهذا العقد وعلى وجه الخصوص المهندس الاستشاري المعين من قبل المالك أو لأي من كوادره أو العاملين معه.
 7. إذا أفلس المقاول أو أعسر وتعذر عليه الاستمرار بتنفيذ المشروع وفقا للعقد.
 8. إذا رفض المقاول أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة إليه من الاستشاري دون مبرر مقبول في حينه.
 9. إذا طرأ أي ظرف نتج عنه غياب المقاول بسبب الوفاة أو بيع الشركة أو تغيير الشركاء وكان لهذا الطرف صفة فنية معتبرة لدى المالك.
 10. إذا تجاوزت قيمة الغرامات المنصوص عليها والموقعة على المقاول نسبة (.....%) من قيمة المقولة.

البند (8): إجراءات سحب المشروع

1.8 تأخر المقاول عن البرنامج الزمني :-

- إذا تأخر المقاول عن البرنامج الزمني للمشروع بنسبة (.....%) من مدة العقد يتم توجيه إشعار رسمي له من قبل المالك لتلافي التأخير الحاصل خلال (.....) يوم من تاريخه.
- في حال استمرار التأخير حتى نسبة (.....%) من مدة العقد يتم إشعاره رسميا للمرة الثانية لتلافي التأخير خلال (.....) يوم من تاريخه.
- يقوم المالك بإخطار المقاول بفسخ العقد وسحب المشروع منه في حال عدم الالتزام بمعالجة التأخير بالبرنامج الزمني بناء على الإشعارات السابقة.

- 2.8** في الحالات الأخرى التي يحق للمالك بها سحب المشروع يقوم بإشعار المقاول رسمياً بفسخ العقد وسحب المشروع قبل (.....) يوم على الأقل من التاريخ المقرر لإنهاء بينهما مع توضيح الأسباب الموجبة لذلك استناداً لشروط العقد.
- 3.8** يلتزم المقاول بعد تبليغه بفسخ العقد بإخلاء وتسليم الموقع وكافة وثائق المشروع خلال مدة (.....) يوم من تاريخ التبليغ .
- 4.8** يقوم الاستشاري بتوثيق مراحل العمل ونسب الإنجاز عند سحب المشروع وفسخ العقد واعداد المخالصة النهائية لمستحقات المقاول عن الاعمال المنجزة والمواد المشونة بالموقع أو التي تم التعاقد على شرائها لحساب المشروع والمعمدة من الاستشاري.
- 5.8** في حال قيام المالك بإنهاء العلاقة التعاقدية مع المقاول فيجب أن يتم تعيين مقاول جديد لاستكمال الأعمال وفقاً للإجراءات المعتمدة لتغيير المقاولين لدى بلدية دبي.
- 6.8** تطبيقاً لحكم البند أعلاه يلتزم المالك والاستشاري بعدم تنفيذ أية أعمال بالموقع إلا بعد صدور رخصة بناء للمقاول الجديد.

البند (9): إنهاء العقد من قبل المقاول

- يحق للمقاول إنهاء العقد مع المالك بعد إشعاره رسمياً قبل (.....) يوم على الأقل من التاريخ المقرر لإنهاء بينهما مع تحديد الأسباب الموجبة لذلك وإبلاغ الجهة المختصة رسمياً بالخصوص، وذلك في الحالات التالية:-
- 1.9** إذا تأخر المالك عن دفع مستحقات المقاول المعتمدة من الاستشاري مدة (.....) يوم.
- 2.9** إذا علق أو أوقف المالك العمل لأسباب لا دخل للمقاول بها لمدة تزيد عن (.....) يوم.
- 3.9** إذا امتنع المالك عن تنفيذ أي من التزامات هذا العقد دون أن يكون للمقاول يد في ذلك بصورة يقينية تؤدي إلى عدم إمكانية الاستمرار بتنفيذ هذا العقد وتحقيق الغاية منه.

البند (10): ملكية الوثائق

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

البند (11): المراسلات والإشعارات

اتفق الطرفان على أن جميع المراسلات والإشعارات المتعلقة بهذا العقد يجب أن تكون خطية وتسلم باليد أو بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني على العناوين المحددة بالعقد، وتعتبر كافة المراسلات أنها قد استلمت من الطرف الآخر خلال (.....) يوم عمل من وقت الإرسال، كما يجب على الطرفين إشعار بعضهما خطياً فور حدوث أي تغيير على العناوين الواردة بالعقد، مع إرسال نسخة منها للاستشاري .

البند (12) : تسوية المنازعات والتحكيم

- 1.12** 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 إلى محاكم دبي المختصة.
- 2.12** يحكم هذا العقد وتفسر بنوده وفقا لأحكام الأنظمة والقوانين المعمول بها في امارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة.

البند (13): اشتراطات إضافية لأطراف التعاقد

.....

.....

.....

.....

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