

عقد خدمات استشارات هندسية

عقد استرشادي

بلدية دبي

تم إبرام هذا العقد بين كلٍ من:

الطرف الأول	و	الطرف الثاني
السيد /	الاسم:	
رقم الهوية:	الشكل القانوني:	
عنوانه:	رقم الرخصة:	
	عنوانه:	
البريد الإلكتروني:	البريد الإلكتروني:	
رقم الهاتف:	رقم الهاتف:	
ويشار إليه لاحقاً بمسمى "المالك"	ويشار إليه لاحقاً بمسمى "الاستشاري"	

المقدمة

حيث أن المالك يرغب في إنشاء مسكنه الخاص على الأرض العائدة له في منطقة (.....) رقم الأرض (.....) وحيث أن الاستشاري وافق على القيام بأعمال التصميم والإشراف على المشروع موضوع هذا العقد لقاء السعر المتفق عليه، وفقاً للشروط والأحكام التالية:

البند (1): التزامات الاستشاري في مراحل الدراسة والتصميم وإعداد المناقصة وترسيه المشروع

أولاً: مرحلة الدراسة الأولية:

- 1- دراسة متطلبات المالك بما فيها تحديد الميزانية المخصصة للمشروع وتقديم المشورة بشأنها.
- 2- زيارة موقع المشروع والتعرف على طبيعة الموقع بما فيها مناسيب الأرض وعلاقتها بالشوارع والمباني المجاورة.
- 3- إعداد الدراسة والتصميم الأولي للمشروع والتي تتضمن مساقط أفقية للطوابق المختلفة والواجهات وإعداد مسودة اقتراحات أولية للمواصفات الرئيسية.
- 4- مناقشة التصميمات الأولية والكلفة التقديرية مع المالك وتحديثها تبعاً لتعليماته بما يتوافق مع الأنظمة والقوانين السارية.

- 5- الحصول على موافقة المالك الرسمية على الدراسة الأولية للمشروع قبل البدء بمرحلة التصميم الابتدائي.

ثانياً: مرحلة التصميم الابتدائي:

- 1- إجراء فحوصات التربة والمسح الطبوغرافي للموقع أو أية فحوصات أخرى لازمة عن طريق شركات مرخصة ومعتمدة.
- 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 التصميم والمخططات الهندسية.
- 3- إعداد المخططات الابتدائية وفقاً لمتطلبات المالك وبلدية دبي.
- 4- الحصول على موافقة المالك الرسمية على التصميم الابتدائي والمواصفات قبل البدء بمرحلة التصميم النهائي.

ثالثاً: مرحلة التصميم النهائي:

- 1- إعداد المخططات والتصاميم النهائية للمشروع متضمنة تفاصيل الدراسات المعمارية والانشائية والكهربائية والصحية وتكييف الهواء ونظام مكافحة الحريق والانذار وذلك حسب متطلبات بلدية دبي وجهات الخدمات المعنية، مع مراعاة عدم المبالغة بالتصميم وزيادة الكميات والتكاليف.
- 2- الحصول على موافقة المالك على المخططات النهائية للمشروع قبل تقديمها إلى بلدية دبي وجهات الخدمات المعنية.
- 3- تقديم المخططات النهائية إلى بلدية دبي وجهات الخدمات المعنية ومتابعتها واستكمال أية ملاحظات وإعادة تقديمها دون تأخير لضمان الالتزام بالبرنامج الزمني.

4- الحصول على رخصة البناء من بلدية دبي وتزويد المالك بنسخة عنها وكذلك المخططات المعتمدة من بلدية دبي وما يطرأ عليها من تعديلات خلال التنفيذ.

5- إعداد جداول بنود الاعمال التفصيلية والكميات والمواصفات والكلفة التقديرية للمشروع وفقاً للمخططات المعتمدة.

رابعاً: مرحلة إعداد وثائق المناقصة وترسيه المشروع وعقد المقاول:

- 1- 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- اقتراح لائحة بأسماء المقاولين المرخصين والمؤهلين لدى بلدية دبي بالتشاور مع المالك لتنفيذ المشروع.
- 3- دعوة المقاولين الذين تم اختيارهم بالاتفاق مع المالك وتسليمهم نسخة كاملة من وثائق ومستندات العطاء لتقديم عروض أسعارهم لتنفيذ المشروع في الوقت المحدد، والرد على جميع الاستفسارات الواردة منهم.
- 4- فتح مظاريف عروض الأسعار بالوقت المحدد بحضور المالك وإعداد تقرير مفصل يتضمن التحليل المالي والفني للعروض المقدمة من المقاولين مع تقديم التوصية للمالك بشأن أفضل العروض.
- 5- إصدار خطاب بترسيه المشروع على المقاول بموافقة المالك.
- 6- إعداد وتحضير وثيقة العقد بين المالك والمقاول استناداً إلى العقد الاسترشادي لمقولة البناء المعتمد من البلدية.

البند (2): واجبات والتزامات الاستشاري، بمرحلة الإشراف على التنفيذ

- 1- إصدار أمر مباشرة الاعمال للمقاول بعد تسليمه الموقع خالياً من العوائق بالتنسيق مع المالك.
- 2- دراسة واعتماد البرنامج الزمني المقدم من المقاول لإنجاز المشروع خلال (7) أيام من تاريخ استلامه بالتنسيق مع المالك.
- 3- الاشراف على تنفيذ أعمال البناء في المشروع وفقاً لرخصة البناء والمخططات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية والأصول الهندسية وشروط ووثائق العقد بواسطة مهندسين مؤهلين لهذه الغاية، والعمل على تحقيق مصلحة المالك.
- 4- توثيق مراحل سير العمل في المشروع وتقديم تقارير بصورة دورية كل (15) يوم للمالك وتحديد مدى الالتزام بالبرنامج الزمني والإجراءات التصحيحية الواجب اتخاذها في حال وجود تأخير.
- 5- ضبط أية مخالفات أو تجاوزات بالمشروع وإصدار التوجيهات اللازمة حيالها ومتابعتها لتصحيح الوضع.
- 6- الرد على طلبات اعتماد مقاولي الباطن والمقاولين الثانويين المعيّنين من المقاول الرئيسي خلال (7) أيام من تاريخ استلام الطلب إما بالموافقة، أو الرفض، أو طلب التعديل بالتنسيق مع المالك وأخذ موافقته الخطية.
- 7- 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 (7) أيام من تاريخ استلامها.
- 8- الرد على طلبات اعتماد عينات مواد البناء المقدمة من المقاول لاستخدامها في المشروع بالتنسيق مع المالك إما بالموافقة، أو الرفض، أو طلب التعديل خلال (15) يوم من تاريخ استلامها.
- 9- اشعار المالك رسمياً بالتنسيق مع المقاول لتوريد المواد والأجهزة المتفق على توريدها من قبل المالك قبل مدة (60) يوم من تاريخ استخدامها وفقاً للبرنامج الزمني.
- 10- التأكد من جودة وسلامة المواد المستعملة ومطابقتها للمواصفات وطلب إجراء أية اختبارات عليها تحت اشرافه وتجنب استعمال المواد المعيبة.
- 11- التدقيق على الدفعات المقدمة من المقاول وفقاً لشروط العقد والرد عليها وارسالها للمالك خلال (7) أيام من تاريخ استلامها.
- 12- اتخاذ ما يلزم من إجراءات حيال الأوامر التغييرية المتعلقة بالتعديلات على المشروع وتأثيرها على كافة الأطراف فيما يتعلق بقيمة العقد أو مدة التنفيذ.
- 13- إجراء المعاينة النهائية على الأعمال للتحقق من انتهاء الاعمال وفقاً لشروط العقد وعمل المخالصة النهائية لمستحقات المقاول والحصول على شهادة الإنجاز من بلدية دبي.

- 14- يلتزم الاستشاري بالحصول على موافقة المالك الخطية قبل القيام بأي تعديل على المخططات المعتمدة أو المواصفات التي تم الاتفاق عليها في هذا العقد.
- 15- الاحتفاظ بأصول المخططات والمذكرات الحسابية ومستندات المشروع والتعديلات التي أجريت عليها لمدة لا تقل عن (10) سنوات بعد انتهاء تنفيذها، وتسليم المالك نسخة منها .
- 16- تتحدد حقوق الاستشاري المالية فيما يتعلق بأتعابه عن المشروع من المالك وفقاً ما هو منصوص عليه في هذا العقد ولا يحق له تقاضي أي مبالغ أو امتيازات أو عمولات بأي صفة عن المشروع من أي جهة أخرى.
- 17- حصر أية عيوب فنية خلال مدة الصيانة والتأكد من التزام المقاول بتنفيذها تحت إشرافه 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 الإجراءات خطياً.
- 18- يكون الاستشاري مسؤولاً عما يلحق بالبناء من تدهم كلي أو جزئي أو تصدع للمباني موضوع العقد وعن كل عيب يهدد متانة المباني وسلامتها، لمدة عشر سنوات من تاريخ تسليم الأعمال، فيما يتعلق باختصاصه من أعمال التصميم والإشراف.
- 19- إلزام المقاول بتجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب، وذلك مع طلبات الدفعات المقدمة منه.

البند (3): واجبات والتزامات المالك

- 1- تزويد الاستشاري بكافة متطلباته الخاصة بالمشروع من حيث مواصفات ومكونات المشروع (عدد الطوابق، عدد الغرف، الملاحق، المساحات، التشطيبات، الواجهات الخارجية، وغيرها بناء على طلب الاستشاري).
- 2- تحديد الميزانية المتوفرة للمشروع لتمكين الاستشاري من العمل على أساسها.
- 3- تزويد الاستشاري بكافة المستندات والمعلومات اللازمة لتمكينه من القيام بمهامه بما فيها سند ملكية الأرض.
- 4- الرد على الاستشاري بشأن اعتماد التصميم وفقاً للبرنامج الزمني لمراحل التصميم المحدد بالعقد.
- 5- تسليم الاستشاري نسخة من العقد المبرم بينه وبين المقاول لتنفيذ المشروع قبل إدراج اسم المقاول على رخصة البناء.
- 6- عدم إصدار أية توجيهات للمقاول لتنفيذ تغييرات أو تعديلات في المشروع إلا من خلال تعليمات خطية صادرة عن طريق الاستشاري.
- 7- يتحمل المالك قيمة المصاريف المتعلقة بتكاليف فحص التربة لموقع المشروع والمسح الطبوغرافي ورسوم التراخيص والموافقات الرسمية.

البند (4) تكليف الاستشاري بتمثيل المالك لغايات إصدار رخصة البناء

يكلف المالك الاستشاري ويفوضه بموجب هذا العقد بإعداد الدراسة الفنية لإنشاء المسكن الخاص الموصوف في المخططات المرفقة على قطعة الأرض المذكورة، بما فيها إعداد المخططات الأولية والنهائية والكلفة التقديرية الأولية للمشروع والإشراف على التنفيذ، ويفوضه بالتوقيع نيابة عنه على المستندات الرسمية في الدوائر الرسمية المختصة لاستخراج المعلومات اللازمة للدراسة الفنية، لغايات الحصول على رخصة البناء.

البند (5): البرنامج الزمني لمراحل الدراسة والتصميم والإشراف

يبدأ البرنامج الزمني اعتباراً من إشعار التكليف الموجه من المالك إلى الاستشاري، ويتم يتم تنفيذ مراحل الدراسة والتصميم وإعداد وثائق المناقصة وترسيه المشروع والإشراف وفقاً للبرنامج الزمني الموضح أدناه:

م	المرحلة	المدة الزمنية
1	الدراسة	(14) يوم
2	التصميم الابتدائي	(7) أيام

3	التصميم النهائي	(14) يوم
4	إصدار رخصة البناء	(7) أيام (حسب إجراءات الترخيص)
5	إعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع	(21) يوم
6	الإشراف على تنفيذ المشروع	حسب مدة العقد المبرم بين المالك والمقاول وأي تمديد يطرأ عليها

البند (6): قيمة عقد الاستشاري

- 1- تحدد أتعاب الاستشاري نظير قيامه بأعمال (الدراسة والتصميم وطرح المناقصة والترسية واستصدار رخصة البناء للمشروع) بنسبة مئوية وقدرها (2%) من قيمة عقد المقاولة عند توقيعه مع المقاول.
- 2- تحدد أتعاب الاستشاري نظير قيامه بأعمال الإشراف على تنفيذ المشروع وحتى صدور شهادة الإنجاز وانتهاء مدة الصيانة بنسبة مئوية وقدرها (3%) من القيمة الفعلية للمشروع بعد احتساب الدفعات.
- 3- يستوفي الاستشاري ضريبة القيمة المضافة بواقع (5%) من قيمة الأتعاب.

البند (7): تسديد الأتعاب

- 1.7- أتعاب الاستشاري عن مراحل الدراسة والتصميم وإعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع بنسبة (2%) من قيمة المشروع التقديرية ويتم إعادة احتسابها على أساس القيمة الفعلية للمشروع، سواءً بالزيادة أو النقصان، ويكون تسديدها وفقاً للتالي:
 - 1- نسبة (20%) من أتعاب التصميم كدفعة مقدمة عند توقيع العقد للدراسة.
 - 2- نسبة (20%) من أتعاب التصميم عند الانتهاء من مرحلة التصميم الابتدائي.
 - 3- نسبة (40%) من أتعاب التصميم عند تقديم التصميم النهائي للبلدية.
 - 4- نسبة (10%) من أتعاب التصميم عند صدور رخصة البناء من بلدية دبي.
 - 5- نسبة (10%) من أتعاب التصميم عند الانتهاء من مرحلة إعداد وثائق العطاء وترسيه المشروع وإعداد وثيقة عقد مقاولة البناء.

2.7 - أتعاب الاستشاري عن مرحلة الإشراف (3%) من قيمة المشروع:

- 1- تدفع بأقساط شهرية تحتسب على الشكل التالي: إجمالي الأتعاب عن مرحلة الإشراف بالدرهم
مدة عقد المقاولة الأصلية بالأشهر
- 2- إذا دعت الحاجة إلى تمديد مدة تنفيذ عقد المقاولة لسبب لا علاقة للاستشاري به فإنه يستحق نفس قيمة الدفعة الشهرية المحددة أعلاه حتى إنجاز الأعمال.

البند (8): التعديلات على التصاميم

- 1- لا يترتب للاستشاري أية أتعاب غير المتفق عليها مقابل إجراء التعديلات التي يطلبها المالك في مرحلة الدراسة الأولية وقبل تقديمها للبلدية.
- 2- 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 الأتعاب عنها وفق القيمة التي يتفق عليها الطرفان.

البند (9): التأخيرات والجزاءات

- 1- إذا تأخر الاستشاري بتنفيذ التزاماته حيال إتمام كامل الخدمات الهندسية المطلوبة في هذا العقد حسب البرنامج الزمني المحدد، فإنه يتم فرض غرامة مالية مقدارها (500) درهم عن كل يوم تأخير غير مبرر.

2- يحق للمالك استقطاع قيمة الغرامات من مستحقات الاستشاري بما لا يتجاوز (10%) من قيمة أنعابه.

البند (10) : إنهاء العقد

- يحق للمالك إنهاء العقد مع الاستشاري بعد إشعاره رسمياً قبل (15) يوم على الأقل من التاريخ المقرر للإلغاء، وذلك في حالة إخلاله بأي التزام ملقى على عاتقه بموجب هذا العقد أو بموجب القوانين المرعية ومن هذه الحالات على سبيل المثال لا الحصر ما يلي: -
- أ. إذا تأخر الاستشاري عن انجاز مراحل الدراسة والتصميم وطرح المناقصة لمدة (30) يوم عن البرنامج الزمني المحدد بالعقد أو توقف عن تقديم خدماته دون سبب مقبول لدى المالك.
- ب. إذا ارتكب خطأ أو إهمالاً فنياً يلحق ضرراً بالغاً بالمشروع.
- ج. إذا استعمل الغش أو التلاعب أو التضليل في تعامله مع المالك أو مع الجهات الحكومية.
- د. إذا ثبت بحكم قطعي بات تقاضي الاستشاري رشوة صريحة من أي طرف له علاقة بتنفيذ أعمال المشروع.
- هـ. إذا أسند كافة الأعمال أو أي جزء منها إلى استشاري آخر.
- و. تأخر الاستشاري في ابداء الرأي دون سبب مقبول لدى الطرف الأول في طلبات اعتماد المواد المقدمة من المقاول خلال المدة المحددة بالعقد.
- ز. إذا أخل الاستشاري بأي من أحكام العقد إخلالاً يؤدي إلى عدم إمكانية الاستمرار بتنفيذ هذا العقد بصورة تحقق الغاية المرجوة منه.

البند (11): المراسلات والاشعارات

اتفق الطرفان على ان جميع المراسلات والاشعارات المتعلقة بهذا العقد يجب ان تكون خطية وتسلم باليد أو بالبريد الالكتروني أو أية قنوات رسمية معتمدة على العناوين المحددة بالعقد، كما يجب على الطرفين إشعار بعضهما خطياً فور حدوث أي تغيير على العناوين الواردة بالعقد.

البند (12): تسوية الخلافات

- 1- في حال وقوع أي خلافات بين الطرفين، فيجب بذل كافة الجهود في تسويتها وحلها بالطرق الودية خلال فترة (15) يوم من طلب التسوية من أحد الأطراف، وفي حال تعذر حل النزاع أو الخلاف ودياً ينعقد الاختصاص في فض النزاع حسب القانون رقم (8) لسنة 2025 بشأن تسوية المنازعات الناشئة عن تنفيذ عقود بناء منازل المواطنين في إمارة دبي (إذا كانت قيمة العقد لا تزيد عن عشر ملايين درهم) أو لمحاكم دبي النظامية إذا زادت قيمة العقد عن ذلك.
- 2- يحكم هذا العقد وتفسر بنوده وفقاً لأحكام الأنظمة والقوانين المعمول بها في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة.

- 3- حرر هذا العقد من نسختين أصليتين، تسلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبه.

البند (13): ملحق الأحكام والشروط الإضافية

للطرفين الاتفاق على أحكام وشروط إضافية تحرر كتابة وتلحق بهذا العقد، على أن تعتبر جزءاً منه وتقرأ معه.

وإشهاداً على ما تقدم وقع الطرفان أدناه:

الاستشاري

المالك

الاسم:	الاسم:
الصفة القانونية:	
الختم:	
التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ:

ملحق الشروط الإضافية:

استكمالاً لما ورد في بنود عقد العقد المبرم بين الطرفين اتفق الطرفان على الأحكام الإضافية التالية:

وإشهاداً على ما تقدم وقع الطرفان أدناه:

الاستشاري

المالك

الاسم:
الصفة القانونية:
الختم:
التوقيع:
التاريخ:

الاسم:
التوقيع:
التاريخ: