

عقد مقاوله بناء

عقد استرشادي

تم إبرام هذا العقد بين كل 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 "المقاول"	

المقدمة

حيث إن المالك يرغب في إنشاء مسكنه الخاص على الأرض لعائدة له في منطقة (.....) رقم الأرض (.....) وحيث أن المقاول وافق على القيام بأعمال التنفيذ والصيانة للمشروع المذكور، وفقاً للتراخيص والمخططات المعتمدة من البلدية وكافة وثائق العقد والشروط العامة والخاصة، وذلك لقاء السعر المتفق عليه في هذا العقد الموضح أدناه:-

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

وحيث إن المقاول يلتزم بإتمام جميع الأعمال الوارد ذكرها في وثائق العقد وتسليمها للمالك خلال مدة زمنية مقدارها (.....) يوماً شاملة فترة تجهيز الموقع، تبدأ من تاريخ **أمر المباشرة** الصادر من الاستشاري بالتنسيق مع المالك.

البند (1): وثائق العقد

اتفق الطرفان على تنفيذ أحكام هذا العقد وعلى أن تعتبر الملاحق التالية المرفقة بهذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه وتقرأ وتفسر معه، وهي على النحو التالي:

- الملحق الأول: المواصفات والشروط العامة والخاصة.
- الملحق الثاني: جميع التراخيص والمخططات المعتمدة من بلدية دبي وأية تعديلات معتمدة أو مخططات تنفيذية أو تفصيلية أخرى صادرة من الاستشاري أو من المقاول أو مقاولي الباطن لاحقه لإبرام هذا العقد.
- الملحق الثالث: جداول الكميات وفئات الأسعار.

البند (2): التزامات المالك:

1. تزويد المقاول بالمستندات والوثائق اللازمة لتمكينه من الحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة من كافة الدوائر والهيئات المعنية.
2. تسليم موقع البناء للمقاول خالياً من العوائق وأية إشغالات بموجب محضر تسليم يتم تحريره في حضور المهندس الاستشاري.

3. يجوز للمالك والاستشاري اسناد بعض أعمال التشطيبات إلى مقاول باطن مرخص له بالعمل في إمارة دبي بعد الاتفاق مع المقاول على ذلك.
4. دفع الرسوم الخاصة بتوصيل الخدمات مثل الكهرباء والمياه وغيرها من الخدمات الأخرى بعد إخطاره رسمياً بها من قبل المقاول.

البند (3): التزامات المقاول:

1. توفير العدد الكافي من العمال المهرة والمشرفين والمهندسين وما يلزم من مواد وأدوات ومعدات لضمان جودة تنفيذ الاعمال طيلة مدة العقد.
2. تنفيذ الأعمال بكفاءة طبقاً لما هو منصوص عليه بوثائق العقد وعمل كافة الاختبارات التي تثبت جودتها سلامتها.
3. الحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة المقرر استصدارها من الجهات المعنية.
4. تقديم وثيقة تأمين حسب التشريعات ضد كافة المخاطر المحتملة والحوادث بالموقع CAR: Contractor all risk (insurance) عند إصدار رخصة البناء.
5. التقيد التام بتعليمات المهندس الاستشاري والحصول على موافقته على الأعمال المنفذة بالمشروع.
6. اعتماد المواد والأجهزة والمعدات من الاستشاري والمالك وفق شروط العقد وذلك قبل البدء باستخدامها والاحتفاظ بالعينات المعتمدة مع جميع التفاصيل الخاصة بها في الموقع.
7. اشعار المالك رسمياً بقائمة المواد والأجهزة المطلوب توريدها من قبل (60) يوم من موعد استخدامها.
8. 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.
9. لا يجوز للمقاول اسناد كامل أعمال المشروع أو الأعمال الرئيسية إلى مقاول آخر.
10. يجوز للمقاول تنفيذ أعمال التشطيبات من خلال مقاولين من الباطن بعد اخذ الموافقة الخطية المسبقة من المالك والاستشاري.
11. تجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة . وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الإرشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب، مع مراعاة إرفاقها مع طلبات الدفعات المقدمة للاستشاري والمالك.
12. يلتزم المقاول تجاه المالك بصيانة المبنى وإصلاح أي خلل أو عيب قد يحصل فيه لمدة (سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم الأعمال.
13. يكون المقاول مسؤولاً عما يلحق بالبناء من تدهم كلي أو جزئي أو تصدع للمباني موضوع العقد وعن كل عيب يهدد متانة المبنى وسلامتها لمدة عشر سنوات، من تاريخ تسليم الأعمال فيما يتعلق باختصاصه في أعمال التنفيذ.

البند (4): التعديلات والأوامر التغيرية:

1. يحق للمالك أن يطلب من المقاول أية تعديلات على الأعمال الموصوفة بالعقد بالزيادة أو النقصان.
2. يحق للمقاول الحصول على ما نسبته (10%) 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.
3. يجب على الطرفين الاتفاق على قيمة التعديلات والأوامر التغيرية والوقت الإضافي قبل الشروع بتنفيذها، وتعتبر جزءاً من العقد.

البند (5): مباشرة الأعمال والبرنامج الزمني لإنجاز المشروع

- 1- يتعهد المقاول بإتمام جميع الأعمال المتفق عليها في وثائق العقد وتسليمها للمالك خلال مدة زمنية مقدارها (.....) يوم تقويمياً تبدأ من تاريخ أمر المباشرة الصادر له، شاملة الفترة التحضيرية لتجهيز الموقع.

- 2- على المقاول تقديم برنامج زمني خلال (7) أيام من تاريخ أمر مباشرة الاعمال الصادر من الاستشاري لإنشاء وإنجاز المشروع خلال المدة المحددة، ويعتبر البرنامج الزمني بعد اعتماده ملحقا بهذا العقد.
- 3- يلتزم المقاول بالحصول على شهادة انجاز البناء من البلدية والحصول على الموافقات اللازمة لتوصيل الخدمات الدائمة من كافة الدوائر المعنية خلال المدة المحددة بالعقد.
- 4- في حال إيقاف العمل بالمشروع بناءً على طلب الطرف الأول ولأسباب خاصة به لا دخل للمقاول بها لا تحتسب فترة التوقف من مدة العقد إضافة إلى ضرورة الاتفاق على ما يترتب على ذلك من مستحقات مالية للمقاول خلال فترة التوقف.
- 5- يلتزم المقاول بتسليم المالك كافة خطابات الضمان وأدلة التشغيل الخاصة بالأجهزة والمعدات والأنظمة الموجودة بالمبنى.

البند (6): الدفعات

1. يتم صرف دفعة مقدمة من المالك بنسبة (10 %) من إجمالي قيمة عقد المقالة عند توقيع العقد، ويكون ذلك مقابل تقديم المقاول (كفالة ضمان مصرفية) بنفس قيمة الدفعة وتحفظ الكفالة لدى الاستشاري.
2. يقوم المقاول بتقديم طلب دفعات للأعمال المنجزة ويقوم الاستشاري بمراجعتها واعتمادها وفقاً لبنود جداول الكميات والاسعار المحددة بالعقد وإرسالها للمالك خلال (15) يوم من تاريخ استلامها من المقاول، على أن يلتزم المالك بتسديدها للمقاول خلال (30) يوم من تاريخ استلامها من الاستشاري.
3. يتم خصم (10 %) من قيمة الدفعات المستحقة للمقاول نظير الدفعة المسلمة له بموجب البند (6.1) وذلك لحين استرداد المالك قيمة الدفعة المقدمة بالكامل، ومن ثم يُعاد إلى المقاول الكفالة المصرفية الخاصة بضمان الدفعة المقدمة.
4. يتم حجز نسبة (10 %) من قيمة الدفعات المعتمدة نظير ضمان حسن التنفيذ.
5. تصرف المستحقات الختامية للمقاول بعد حجز (5 %) من قيمة العقد الفعلية لضمان تنفيذ أعمال الصيانة اللازمة لمدة سنة من تاريخ صدور شهادة الإنجاز.
6. يلتزم المقاول خلال فترة الضمان القيام بأعمال الصيانة اللازمة وإصلاح أية أعطال أو عيوب يتم إخطاره بها رسمياً 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 للمقاول.
7. يحق المالك احتجاز أية مبالغ مستحقة لمقاولي الباطن والموردين المعيّنين من المقاول وذلك في حال عدم التزام المقاول بتسديد مستحقاتهم وفقاً للعقود المبرمة معهم شريطة اشعار المقاول بذلك رسمياً.
8. بعد انتهاء فترة الصيانة المحددة سابقاً يتم إجراء المعاينة من الاستشاري والمالك وبعد التأكد من قيام المقاول بتنفيذ كافة الالتزامات المطلوبة منه، يتم تسليم المقاول قيمة الضمان المحجوز لأعمال الصيانة.

البند (7): التأخير والجزاءات

1. إذا تأخر المقاول في إنجاز الأعمال الموكلة إليه خلال مدة التنفيذ المتفق عليها الواردة بهذا العقد فإنه يحق للمالك توقيع غرامة بمقدار (500) درهم عن كل يوم تأخير وبعد أقصى (10%) من قيمة العقد، ما لم يكن هذا التأخير بسبب المالك أو الاستشاري أو بعذر مقبول.
2. إضافة لغرامات التأخير المذكورة أعلاه فإن المقاول يتحمل وحده أتعاب الاستشاري خلال مدة التأخير بنفس قيمة الدفعة الشهرية المحددة له عن مرحلة الاشراف وفقاً للعقد المبرم بين الاستشاري والمالك.

البند (8): إنهاء العقد

- يحق للمالك إنهاء الاتفاقية مع المقاول بعد إشعاره رسمياً بذلك قبل (30) يوم على الأقل من التاريخ المقرر لإنهاء العقد مع توضيح الأسباب الموجبة لذلك والموضحة أدناه على سبيل المثال لا الحصر:-

1. إذا تأخر المقاول في تنفيذ أعمال المشروع وفقاً لما هو محدد بالبرنامج الزمني بنسبة (10 %) من مدة العقد. وفقاً لتقييم وإفادة الاستشاري ما لم يكن هذا التأخير بسبب المالك أو الاستشاري أو بعذر مقبول.
2. إذا أوقف المقاول العمل كلياً أو جزئياً مدة تزيد على (15) يوم متصلة دون سبب مشروع يقبله المالك والاستشاري.
3. إذا تنازل عن العقد كلياً 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 يقيم بإصلاح أثر ذلك خلال (15) 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 بحكم قضائي بات قطعي 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 وتعذر عليه الاستمرار بتنفيذ المشروع وفقاً للعقد.
8. إذا رفض المقاول أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة إليه من الاستشاري دون مبرر مقبول.
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 (10%) من قيمة العقد.

البند (9): المراسلات والإشعارات

اتفق الطرفان على أن جميع المراسلات والإشعارات المتعلقة بهذا العقد يجب أن تكون خطية وتسلم باليد أو بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني 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 (10): تسوية المنازعات والتحكيم

1. في حال وقوع أي خلافات بين الطرفين، فيجب بذل كافة الجهود في تسويته وحله بالطرق الودية خلال فترة (15) يوم من طلب التسوية من أحد الأطراف، وفي حال تعذر حل النزاع أو الخلاف ودياً يعقد 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 الإمارات العربية المتحدة.

البند (11): ملحق الأحكام والشروط الإضافية

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

وإشهاداً على ما تقدم وقع الطرفان أدناه:

/ المقاول

المالك

الاسم:
الصفة القانونية:
الختم:
التوقيع:
التاريخ:

الاسم:
التوقيع:
التاريخ:

ملاحق العقد

الملحق الأول:

المواصفات والشروط العامة والخاصة.

الملحق الثاني:

جميع المخططات المعتمدة من بلدية دبي وأية تعديلات معتمدة أو مخططات تنفيذية أو تفصيلية أخرى صادرة من الاستشاري أو من المقاول أو مقاولي الباطن لاحقه لإبرام هذا العقد.

الملحق الثالث:
جداول الكميات وفئات الأسعار.