

إتفاقية خدمات هندسية للإشراف
على تنفيذ أعمال مشروع سكني

رقم () لسنة 200

إنه في يوم الموافق / / 200م حررت هذه الإتفاقية بين كل من:-

1. السيد / من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة و عنوانه / جواز سفر رقم / و الذي إتخذ بنك الخليج الأول - قروض الإسكان للمواطنين - أبوظبي ص. ب/6316 ممثلاً عنه في مراقبة تطبيق كافة الأمور الفنية و المالية الواردة في هذا العقد.

(طرف أول)

(و)

2. السادة المكتب الإستشاري / و عنوانه ص.ب. / تليفون / فاكس شارع / مدينة / و يمثله في التوقيع على هذه الإتفاقية السيد / جنسيته / بصفته /

(طرف ثان)

(تمهيد)

- 1 - إتفق طرفي هذه الإتفاقية على العمل بها و بموجب شروطها و بنودها و يعتبر أي إتفاق آخر قد يكون تم توقيعه بين الطرفين و يتعارض معها غير ساري من تاريخ التوقيع عليها.
- 2 - إن المالك بتوقيعه على هذا العقد يفوض بنك الخليج الأول - قروض الإسكان للمواطنين في مراقبة تطبيق و تنفيذ كافة الأعمال الفنية و الهندسية و المالية الواردة في هذا العقد نيابة عنه و ذلك لحين الإنتهاء من المشروع كاملاً. و يحق للبنك بموجب ذلك التدخل و مواجهة الإستشاري أو الغير في سبيل تطبيقها و دون مسئولية عليه.
- 3 - نظراً لرغبة الطرف الأول في تعيين مكتب إستشاري للقيام بأعمال الإشراف على تنفيذ و إنشاء و إنجاز و صيانة مشروع مبنى سكني على قطعة الأرض المملوكة للسيد/..... و الكائنة بمنطقة / حوض / قطعة رقم / في مدينة /

و بعد قبول الطرف الثاني القيام بذلك لذا فقد تلاقت رغبة الطرفين و إرادتهما على إتمام التعاقد، و هما مالكي التصرف لذلك، وفقاً للشروط المتفق عليها في البنود التالية:

[مادة (1)]

التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذه الإتفاقية و يقرأ معها.

[مادة (2)]

تعريفات:

الكلمات و التعبيرات الآتية التي تتضمنها الإتفاقية يكون لها المعاني الموضحة بجوارها إلا إذا إستدعى سياق النص غير ذلك:

1. الطرف الأول : يقصد به المالك أو بنك الخليج الأول - قروض الإسكان للمواطنين و يشار إليه فيما بعد بـ (البنك) و ذلك حسب السياق.
2. الطرف الثاني : يقصد به المكتب الإستشاري المعين بموجب هذه الإتفاقية.
3. المشروع : يعني الإشراف على إنشاء و صيانة المبنى موضوع هذه الإتفاقية.
4. الإتفاقية : تعني كافة الوثائق و المستندات التي قدم الطرف الثاني بموجبها عرضه، بالإضافة إلى العقد و أية مراسلات متبادلة بين الطرفين أو يتم تبادلها مستقبلاً بشأن المشروع.
5. المقاول : يقصد به المقاول الذي سيسند إليه تنفيذ أعمال المشروع.
6. المفرد و الجمع : الكلمات التي تفيد المفرد تشمل الجمع أيضاً حيثما يقضى سياق النص ذلك و العكس بالعكس.

[مادة (3)]

يقر الطرف الثاني بعلمه و يقبله بالتفويض الصادر من المالك للبنك و المذكور في التمهيد/2 و لا يجوز له الرجوع على البنك أو مطالبته بأي من الإلتزامات الواردة على الطرف الأول في هذا العقد بأية حال من الأحوال و يبقى المالك هو المسؤول الأول و الوحيد أمام الإستشاري أو الغير.

[مادة (4)]

أقر الطرفان على أن هذا الإتفاق يشمل الإشراف على تنفيذ المشروع الذي تم تصميمه بمعرفة إستشاري آخر و يقر الطرف الثاني بإطلاعه على التصاميم و مراجعتها و قبولها و يقر بتحملة لكافة المسؤوليات عنها و يلتزم بإجراء أية تعديلات قد يتطلبها المشروع أثناء التنفيذ وبدون أية أتعاب إضافية.

[مادة (5)]

- الخدمات المطلوبة من الطرف الثاني لأعمال الإشراف على التنفيذ:-
يقوم الطرف الثاني بالإشراف الموقعي على أعمال المقاول و متابعة تنفيذ الأعمال و التأكد من سلامتها و مطابقتها للرسومات و المواصفات و جداول المواد و الكميات و أصول الصناعة و ذلك وفقاً لما يلي:-
1. مراجعة و اعتماد البرنامج الزمني للأعمال المقدم من المقاول خلال اسبوع من تاريخ إستلامه و إرساله للطرف الأول للإعتماد. و إذا لم يقدم المقاول البرنامج الزمني في المدة المشار إليها في عقده (اسبوعين من تاريخ التوقيع على عقد المقاول)، أعد الإستشاري برنامجاً زمنياً يلحق بعقد المقاول و يتعين على المقاول الإلتزام به و العمل بموجبه.
 2. إعداد سجل حضور يومي بموقع المشروع لتدوين أي ملاحظات على سير العمل بالمشروع و موافاة الطرف الأول بنسخة منه.
 3. إعداد سجل بالموقع تدون به الأعمال اليومية التي تم تنفيذها و كذلك المواد و الأجهزة و المعدات المشونة و بيان بالعمالة الموجودة بالموقع و مستوى التنفيذ للبنود التي تم تنفيذها أو جاري تنفيذها حسب النماذج المعدة لذلك.
 4. يقوم الطرف الثاني بموافاة الطرف الأول بتقرير شهري على النموذج المعد لذلك مدعماً بصور فوتوغرافية تحمل تاريخ تصويرها.
 5. التزام الطرف الثاني بتوفير جهاز الإشراف الفني للمشروع، و ذلك حسب متطلبات الطرف الأول كحد أدنى كما هو موضح بالجدول أدناه:-

م	قيمة المشروع (درهم)	جهاز الإشراف الفني الواجب تواجدهم بالموقع
1	مشاريح حتى (2) مليون	- ثلاث زيارات اسبوعية لمهندس مدني أو معماري، خبرة لا تقل عن (5) سنوات
2	مشاريح أكثر من (2) مليون و حتى (5) مليون	- أربع زيارات اسبوعية لمهندس مدني أو معماري خبرة لا تقل عن (5) سنوات - زيارة اسبوعية لمهندس إلكتروميكانيك خبرة لا تقل عن (7) سنوات
3	مشاريح أكثر من خمسة (5) مليون	- ثلاث زيارات اسبوعياً لمهندس مدني أو معماري خبرة لا تقل عن (7) سنوات - زيارتان اسبوعياً لمهندس إلكتروميكانيك خبرة لا تقل عن (7) سنوات - مراقب منطقة مدني متواجد يومياً، خبرة لا تقل عن (5) سنوات
<ul style="list-style-type: none"> • يخضع جهاز الإشراف للمقابلة الشخصية إذا ما طلب الطرف الأول ذلك. • إعداد تقرير اسبوعي عن حالة العمل و إبقاء نسخة منه بالموقع على أن يتم إرفاق نسخة أخرى بالتقرير الشهري للبنك. • في حالة مخالفة البنود أعلاه سيتم تطبيق البند رقم 11 من هذا العقد. 		

6. يقوم الطرف الثاني بدراسة عينات و نماذج المواد و كتالوجات الأجهزة و المعدات و إرسال توصياته أو إعماداته بشأنها للمقاول خلال إسبوعين من تاريخ إستلامه لها، مع مراعاة التوقيع عليها بالتاريخ بقلم يصعب إزالته موضحاً مدى مطابقتها لما هو وارد بمستندات المناقصة، مع الإحتفاظ في الموقع بكافة عينات و نماذج المواد و كتالوجات الأجهزة و المعدات المعتمدة (في مكان يسهل الوصول إليه من قبل مهندسي الطرف الأول) ليتمكن الرجوع إليها في أي وقت. كما يجب مراعاة الحصول على موافقة الطرف الأول (المالك) على العينات و النماذج و الكتالوجات المشار إليها أعلاه.
7. يقوم الطرف الثاني بدراسة عروض مقاولي الباطن المقدمة إليه من المقاول و إرسال توصياته بشأنها مع بيان أسباب إعمادها أو رفضها للمقاول خلال مدة إسبوعين من تاريخ تسليمها إليه.
8. يقوم الطرف الثاني بإبداء الرأي الفني في متطلبات المقاول عن حالات التوقف عن العمل أو الأعمال التغييرية المطلوبة منه و عرض رأيه على الطرف الأول للدراسة و إتخاذ القرار.
9. قيام الطرف الثاني بالتصديق على المخططات في حالة وجود تعديلات و تسليمها للمقاول و الطرف الأول خلال مدة إسبوعين من تاريخ إستلامه لها.
10. قيام الطرف الثاني بالتدقيق على شهادات الدفع الشهرية المقدمة من المقاول عن الأعمال التي تم تنفيذها و المطابقة للمواصفات و أصول الصناعة، و إعمادها قبل إرسالها للطرف الأول خلال اسبوع من تاريخ استلامها من المقاول.
11. عقد إجتماعات بصفة دورية و بصورة شهرية أو كلما دعت الحاجة لذلك بموقع العمل بحضور مندوب عن الطرف الأول لمتابعة سير العمل و مدى مطابقته للبرنامج الزمني و دراسة و حل المشاكل و المعوقات و إقتراح الحلول و البدائل إن إستدعى الأمر و تقديم ذلك إلى الطرف الأول للإعتماد أو الرفض.
12. يقوم الطرف الثاني بتوصية الطرف الأول بسحب الأعمال من المقاول في حالة التوقف عن العمل أو التأخير غير المبرر أو مخالفة أي شرط من شروط العقد التي تستوجب سحب العمل.
13. إذا تقرر سحب العمل من المقاول، يقوم الطرف الثاني بتعديل و إعداد المستندات اللازمة لإعادة طرح المناقصة حسب الإجراءات المتبعة لدى البنك، دون حق المطالبة بأي مبالغ إضافية عن ذلك.
14. يقوم الطرف الثاني بتقديم تقرير المعاينة عن جاهزية المبنى شاملاً كافة المخالفات للمواصفات و الملاحظات الواجب على المقاول تنفيذها و أية ملاحظات عامة أخرى إستناداً لمتابعته الدورية لسير العمل بالمشروع و إخطار المقاول له بكتاب مرفق به شهادة إتمام المباني على أن يتم إخطار الطرف الأول لتحديد موعد المعاينة بحضور المقاول و مندوبين الطرف الأول و الطرف الثاني لإتمام عملية الإستلام الإبتدائي و إعداد محضر بذلك في حالة ثبوت جاهزية المبنى للإستلام.
15. يقوم الطرف الثاني بإخطار المقاول في حالة ظهور ملاحظات تمنع الإستلام بنفس محضر المعاينة بالإشارة لعدم إتمام الأعمال على أن يخطر الطرف الأول بذلك بعد إتمام الملاحظات لإعادة المعاينة.
16. يقوم الطرف الثاني بتقديم تقرير عن التسوية الإبتدائية عند نهاية المشروع للطرف الأول و على ضوء الإستلام للمبنى خلال مدة أقصاها 15 (خمس عشرة) يوماً من تاريخ الإستلام الإبتدائي.

17. يقوم الطرف الثاني بمعاينة و متابعة أعمال الصيانة بصفة دورية خلال الفترة الإلزامية المحددة بالعقد، و يقدم للطرف الأول، عند الإنتهاء من فترة الصيانة، تقريراً عن أعمال الصيانة التي قام بها المقاول و مدى التزامه بذلك من عدمه.
18. يقوم الطرف الثاني بمعاينة المبنى بعد إنتهاء فترة الصيانة الإلزامية و إعداد تقرير شامل و رفعه للطرف الأول لإعتماده تمهيداً لإعداد التسوية النهائية و التقرير النهائي للمشروع.
19. إعتداد الدفعة النهائية للمقاول بعد إعتداد التقرير آنف الذكر من الطرف الأول.
20. عند طلب الطرف الأول كتابياً من الطرف الثاني تقديم الدراسات الفنية، في حالة حدوث تغييرات أو تعديلات أثناء مراحل التنفيذ قد يترتب عليها فروق في الكميات و/أو الأسعار و/أو المدة الزمنية، و عدم إلتزام الطرف الثاني بإستيفاء طلبات الطرف الأول خلال فترة زمنية محددة لا تتجاوز 14 (أربعة عشرة) يوماً من تاريخ الإبلاغ، يكون من حق الطرف الأول تكليف طرف آخر متخصص في المجال المطلوب و خصم التكاليف من أتعاب الطرف الثاني دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول أو الحاجة لإتخاذ أي إجراءات قضائية.

[مادة (6)]

على الطرف الثاني مراجعة و إعتداد المخططات الواقعية (AS BUILT DRAWINGS) المقدمة من المقاول و التي تمثل الأعمال المنفذة فعلياً.

[مادة (7)]

لا يجوز للطرف الثاني إصدار أي تعليمات للمقاول يترتب عليها تغيير في طبيعة أو حجم أو كلفة المشروع و مدة تنفيذه إلا بموافقة كتابية مسبقة من البنك.

[مادة (8)]

لا يجوز للطرف الثاني الحصول على أي مبالغ تتعلق بالمشروع بطريق مباشر أو عمولات أو هدايا أو مزايا عينية بأي شكل كان، و يجب أن لا يكون له أي مصلحة مادية أو معنوية مع المقاول المنفذ للمشروع أو مع مصنعي أو موردي المواد المستعملة في المشروع.

[مادة (9)]

يضمن الطرف الثاني سلامة الأجزاء الرئيسية من الأعمال من أي أخطاء أو سهو أو إهمال في تأدية واجباته و خدماته المنصوص عليها في هذه الإتفاقية لمدة (10) عشرة سنوات من تاريخ الإستلام الإبتدائي لهذه الأعمال، و تكون مسؤولية الطرف الثاني جزائية و مدنية للتعويض عن مقدار الضرر الناتج مهما كان نوعه و مداه، دون أن يعفيه من ذلك أي موافقات كتابية صريحة أو ضمنية صدرت من الطرف الأول على أي تصاميم، أو دراسات، أو حسابات قام بإعدادها، أو إشراف، أو تنفيذ أشرف عليه، و دون إخلال بمسؤولية المقاول في هذا الشأن، و ذلك إستناداً لأحكام المواد (880، 881، 882، 883) من القانون الإتحادي رقم (5) لسنة 1985م في شأن إصدار قانون المعاملات المدنية.

[مادة (10)]

- يستحق الطرف الثاني نسبة (2%) من قيمة المقاول الفعلية لقطعة الأرض المشار إليها بالتمهيد/3 بهذا العقد و يتم صرفها على النحو التالي:-
1. (2%) عن الاشراف تستحق مع دفعات المقاول الدورية عن الأعمال المنفذة و المطابقة للمواصفات و أصول الصناعة.
 2. يتم خصم (10%) من قيمة الدفعات المستحقة للطرف الثاني عن الإشراف لحين الإستلام النهائي للأعمال، و يتم صرفها بعد خصم أي مستحقات للطرف الأول بعد الإستلام النهائي.
 3. يقوم الطرف الأول بإنهاء إجراءات الموافقة على صرف مستحقات الطرف الثاني و إرسالها للصراف خلال فترة لا تتجاوز 45 (خمس و أربعون) يوماً من تاريخ تقديم الدفعة.
 4. لا يحق للطرف الثاني بأي حال من الأحوال مطالبة الطرف الأول بأي تعويض مادي نظير أي تمديد لمدة تنفيذ المشروع الأصلية أثناء التنفيذ و حتى التسليم الإبتدائي بسبب وجود أي عوائق أو دراسات أو تعديلات. كما لا يحق للطرف الثاني بأي حال من الأحوال مطالبة الطرف الأول بأي تعويض مادي في حال تأخر المقاول في إتمام العمل لأي سبب كان (مكرر أو غير مكرر).

[مادة (11)]

يحق للطرف الأول فرض غرامة مالية على الطرف الثاني، حسب تقدير الطرف الأول و طبيعة الحالة، بحيث لا يتجاوز إجمالي الخصومات (10%) من القيمة الإجمالية لأتعاب الإشراف، و ذلك في حال تقاعسه و إخلاله في الإشراف أثناء التنفيذ أو عدم التقيد بأي بند من بنود الإتفاقية.

[مادة (12)]

يحق للطرف الأول سحب العمل (الإشراف) من الطرف الثاني بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول على عنوانه الوارد في هذه الإتفاقية و بدون حاجة لأي إنذار أو إشعار مسبق أو اللجوء للقضاء و ذلك في أي من الأحوال التالية:-

1. إذا تأخر في إنجاز الأعمال مدة تزيد عن المدة المقررة في المادة التالية من هذه الإتفاقية.
2. إذا قدم رشوة صريحة أو مستترة أو شرع في تقديمها لأي من موظفي الطرف الأول أو الحكومة الذين لهم علاقة بالأعمال موضوع الإتفاقية.
3. إذا ثبت لدى الطرف الأول حصول الطرف الثاني أو محاولة حصوله أو أحد موظفيه أو منتسبيه على رشوة أو عمولة أو مكافأة أو هدية من أي طرف له علاقة بالأعمال.
4. إذا تنازل عن الإتفاقية كلاً أو جزءاً لطرف آخر دون موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة.
5. إذا ارتكب خطأً أو إهمالاً فنياً يلحق بالأعمال أو المصلحة العامة ضرراً جسيماً.
6. إذا لم يحافظ على السرية التامة لأعمال تتطلب ذلك.
7. إذا إستعمل الغش و التلاعب في تعامله مع الطرف الأول

[مادة (13)]

يحق للطرف الأول سحب العمل من الطرف الثاني بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول على عنوانه الوارد في الإتفاقية إذا كان الطرف الثاني قد ارتكب إحدى المخالفات التالية و كان الطرف الأول قد أنذر الطرف الثاني كتابياً بضرورة إزالة تلك المخالفات أو آثارها و لم يتدارك ذلك الطرف الثاني بعد مرور 15 (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له:-

1. التأخير في إبداء الرأي دون سبب مقبول لدى الطرف الأول في إعتقاد المواد في المدة المحددة في البند رقم (6) من المادة (5) من أعمال الإشراف.
2. الإخلال بأي من أحكام الإتفاقية أو القواعد العامة.
3. إذا لم يتدارك أي إهمال أو إغفال من قبله من التزاماته الواردة في الإتفاقية أو القواعد العامة.

[مادة (14)]

يترتب على سحب العمل من الطرف الثاني للأسباب المذكورة بالمادتين (12)، (13) ما يلي:-

1. يتم إحتساب أتعابه بالنسبة و التناسب لقيمة الأعمال المنفذة.
2. إحتساب و إستقطاع غرامة التأخير على الطرف الثاني إن وجدت و بموجب الإتفاقية و لغاية تاريخ كتاب الطرف الأول للطرف الثاني و إخطاره بسحب العمل.
3. يقوم الطرف الأول بإسناد الأعمال الإستشارية التي لم تنجز كلاً أو جزءاً أو ما يكون قد تعهد بها، إلى إستشاري آخر.
4. يتحمل الطرف الثاني أي زيادة تتحقق عن ذلك في الأجور الإستشارية عما ورد في الإتفاقية و دون أن يحق له الإستفادة من أي وفرٍ يمكن أن يتحقق عن ذلك.
5. يتحمل الطرف الثاني مصاريف الطرف الأول الإدارية الناتجة عن سحب العمل بواقع (10%) عن الواجبات الإستشارية التي لم ينفذها بالشكل الذي يقبله الطرف الأول.
6. منع الطرف الثاني و موظفيه و منتسبيه من دخول موقع الأعمال إلا بموافقة الطرف الأول الكتابية و حسب الحاجة.
7. عدم صرف أي مستحقات للطرف الثاني أو أي مبالغ محجوزة له عن المشروع لحين إجراء التسوية النهائية للأتعاب الإستشارية، و يشمل ذلك أي مستحقات للطرف الثاني، لدى الطرف الأول أو أي جهة أخرى

[مادة (15)]

تعتبر الملاحق المستجدة لهذه الإتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها، شريطة عدم تعارضها مع أهداف و أحكام و بنود هذه الإتفاقية.

[مادة (16)]

تعتبر جميع الوثائق المتعلقة بهذه الإتفاقية في جميع مراحلها و كذلك المخططات و المناظير و المستندات الخاصة بالمشروع ملكاً خالصاً للطرف الأول و لا يحق للطرف الثاني إستعمالها في أي أعمال أخرى خارج نطاق هذه الإتفاقية إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول.

[مادة (17)]

تسري أحكام هذه الإتفاقية من تاريخ التوقيع عليها من طرفي التعاقد و تظل سارية المفعول حتى تاريخ التسليم النهائي للمشروع، مع الإبقاء على إلزام الطرف الثاني وفقاً لما ورد في المادة رقم (9).

[مادة (18)]

لا يحق للطرف الثاني، بدون موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، أن يفضي للغير بأي معلومات تتعلق بهذه الإتفاقية، و لا ينشر أو يذيع أية بيانات عنها بأية وسيلة، و لا يعطي أي مستندات أو صور عنها لأحد من الغير.

[مادة (19)]

جميع المراسلات في الأمور الفنية و غير الفنية من التقارير و الوثائق تكون باللغة العربية.

[مادة (20)]

أي نزاع ينشأ عن تطبيق هذه الإتفاقية يكون الفصل فيه من إختصاص محاكم أبوظبي.

[مادة (21)]

تسري في مالم يرد بشأنه نصوص خاصة بهذه الإتفاقية، القوانين و القواعد العامة المعمول بها في إمارة أبوظبي، و لا سيما القانون (4) لسنة 1977م في المزايدات و المناقصات و المستودعات و تعديلاته، و النظام رقم (3) لسنة 1977م في شأن اللائحة التنفيذية لذات القانون، و كذلك قرار المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي رقم 23 في 1981/6/7م في شأن الشروط العامة للعقد في مجال المقاولات المدنية و جميع قرارات المجلس التنفيذي ذات الصلة.

[مادة (22)]

حررت هذه الإتفاقية من ثلاثة (3) نسخ موقعة من الطرفين بعد أرفاق صورة جواز سفر المالك الحامل لتوقيعه و كذلك صورة إعتماذ التوقيع للطرف الثاني، و قد تسلم كل من المالك و الطرف الثاني نسخة للعمل بمقتضاها و إحتفظ البنك بباقي النسخ.

(الطرف الثاني)
ممثل المكتب الإستشاري

الإسم :

المنصب:

التوقيع :

التاريخ :/...../.....

الختم :

(الطرف الأول المالك)

الإسم :

جواز سفر رقم:

التوقيع :

التاريخ :/...../.....

مرفقات:

- 1- صورة جواز سفر المالك الحامل لتوقيعه
- 2- صورة إعتماذ التوقيع للطرف الثاني