

**عقد مقاوله إنشاء و إنجاز و صيانة بناء سكني
للمشروع رقم ()
مخصص للأعمال التي تزيد على قرص حكومة أبوظبي**

إنه في يوم الموافق / / 20 م حرر هذا العقد بين كل من:-

1. السيد /
من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة بصفته مالكا للعقار و عنوانه /
و رقم جواز سفره /

(طرف أول)

(و)

2. المقاول /
ص.ب. / تليفون / فاكس / و يمثله في التوقيع
على هذه الإتفاقية السيد / جنسيته /
و رقم جواز سفره / بصفته /

(طرف ثان)

عام :

1. قيمة الأعمال للمشروع كاملاً هي مبلغ إجمالي مقطوع قدره / درهم
(فقط درهم لا غير)
2. قيمة الأعمال موضوع هذا العقد هي مبلغ إجمالي مقطوع / درهم
(فقط درهم لا غير)
3. مدة المشروع الإجمالية : (.....) شهرا - مدة تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد : (.....) شهرا
4. تاريخ مباشرة أعمال المشروع كاملاً :
5. تاريخ مباشرة الأعمال موضوع هذا العقد :
6. موقع المشروع : الأرض الكائنة بمدينة / منطقة /
حوض / قطعة رقم (رقم مرجعي) /
7. إستشاري التصميم للمشروع :
8. إستشاري الإشراف للمشروع :
9. أتعاب الإستشاري المستحقة بموجب هذا العقد هي :
أ - (..... %) عن أعمال التصميم من قيمة المقاوله الفعلية للأعمال موضوع هذا العقد فقط.
ب - (..... %) عن أعمال الإشراف من قيمة المقاوله الفعلية للأعمال موضوع هذا العقد فقط.
10. مكونات المشروع الكلية :
11. مكونات الأعمال موضوع هذا العقد موضحة بجدول توزيع نسب الأعمال المعتمد.

تمهيد:

1. إتفق طرفا 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. نظراً لرغبة الطرف الأول في إقامة المشروع على قطعة الأرض المذكورة و المملوكة له و بما أن الطرف الأول قد وافق على ترسية المشروع على الطرف الثاني بموجب المناقصة المطروحة، لذا فقد تلاقى رغبة الطرفين و إرادتهما على إتمام التعاقد، و هما مالكي التصرف لذلك، وفقاً للشروط المتفق عليها في البنود التالية.

تعريفات:

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

1. الطرف الأول : يقصد به المالك.
2. الطرف الثاني : يقصد به المقاول الذي سيسند إليه تنفيذ أعمال المشروع بموجب هذه الإتفاقية.
3. المشروع : تنفيذ و صيانة جميع أعمال المشروع موضوع هذه الإتفاقية
4. الإتفاقية : تعني كافة الوثائق و المستندات التي قدم الطرف الثاني بموجبها عرضه، بالإضافة إلى العقد و أية ملاحق أو تعديلات بين الطرفين يتم تبادلها مستقبلاً بشأن المشروع.
5. الإستشاري : يقصد به مكتب الإستشاري المعين لتصميم و الإشراف على تنفيذ المشروع.
6. المفرد و الجمع : الكلمات التي تفيد المفرد تشمل الجمع أيضاً حيثما يقضى سياق النص ذلك و العكس بالعكس.

ثانياً: عناوين البنود المبينة في هذه الإتفاقية هي لتسهيل الرجوع إلى أحكامها ولا تأثير لها على تغير موادها وإن أي إشارة للعقد تشمل أية ملاحق أو تعديلات له.

البند : 1 / مستندات العقد و شروطه

يعتبر ما جاء في صدر هذا العقد و في التمهيد السابق و ما ورد فيهما من بيانات و مستندات جزءاً من هذا العقد، و إذا ما وجد أي تعارض فيما تضمنته تلك البيانات و المستندات، أو إذا حصل أي خلاف في تفسيرها، يرجع إلى ما يحقق صالح العمل و يعتبر من شروط و مستندات التعاقد الأصلية و المتممة له ما يلي:

1. الشروط الواردة في هذا العقد.
2. المخططات و المواصفات و وثائق و شروط و مستندات المناقصة للمشروع المذكور.
3. الشروط العامة و الخاصة و جداول الكميات المتعلقة بالأعمال و التي وصفها إستشاري المشروع.
4. أي مستندات تظهر لاحقاً ذات علاقة و صلة بالمشروع يكون الطرفين موافقين عليها.

و تكون الأولوية في إعتداد و تطبيق المواصفات و الشروط الفنية الواردة بالمستندات في حال وجود إختلاف فيما بينها ، هي للمواصفات الخاصة ثم جداول المواد ثم المخططات ثم جداول الكميات ثم المواصفات العامة وبما يضمن تنفيذ المشروع كاملاً.

البند : 2 / قيمة العقد

إن قيمة هذا العقد هي المبلغ الوارد بالبند العام و لا يحق للمقاول المطالبة بزيادته لأي سبب من الأسباب ما لم يوافق عليه الطرف الأول، و تشمل قيمة هذا العقد ما يلي:-

أ. قيمة المقاول الفعالية و يدخل من ضمنها:

1. قيمة توصيلات و تأمينات الماء و الكهرباء و العدادات و الصرف الصحي.
2. الأجور بكافة أنواعها و كافة التوريدات من آلات و معدات و وسائل نقل.
3. صيانة المبنى بالكامل لمدة عام تبدأ من تاريخ التسليم الإبتدائي للمشروع.
4. بصفة عامة فإن قيمة هذا العقد تشمل كل ما تلزمه و تتطلبه الأعمال حتى إستلامها نهائياً.

ب. أتعاب التصميم و الإشراف للإستشاري و الواردة بالبند العام لهذا العقد

البند : 3 / تعديل الأعمال

للطرف الأول في أي وقت، سواء قبل أو بعد بدء العمل، أن يطلب التعديل في الأعمال الواردة بالعقد، سواء بالزيادة أو بالنقصان، كما يكون له حق إضافة أعمال أخرى أو حذف بعضها، وذلك في حدود (20%) عشرون بالمائة فقط من قيمة المقاول الفعلية حسب أسعار البنود الواردة في المناقصة، فيما عدا إذا كانت تلك التعديلات المطلوبة في الهيكل الخرساني فحينها يشترط ألا يكون تعديلاً جذرياً و أن يتم طلبه قبل البدء في تنفيذ المرحلة المطلوب تعديل الأعمال الخرسانية فيها. أما الحالات الأخرى للتعديلات والتي تتجاوز قيمتها (20%) العشرين بالمائة، فيتم تقديرها و تنظيمها باتفاق جديد يلحق بهذا العقد. و في جميع الأحوال يشترط أن يكون طلب التعديل كتابياً من المالك.

البند : 4 / مدة تنفيذ العقد

مدة تنفيذ الأعمال موضوع هذا العقد و المذكورة في البند العام تشمل فترة استخراج الرخص من الدوائر المعنية و أعمال التحضير، و كذلك فترة إختبارات التربة و الأساسات و أية إختبارات أو إجراءات أخرى يطلبها الإستشاري المختص، كما تشمل فترة استخراج شهادة إتمام المباني و دفع رسوم توصيل الماء و الكهرباء. و تشمل مدة التنفيذ أيام الجمع و الأعياد الرسمية، و إذا صادف التاريخ المحدد لتسليم الأعمال عطلة رسمية إمتد التاريخ تلقائياً بمقدار مدة العطلة الرسمية بدون توقيع غرامة تأخير، و لا يحق للمقاول المطالبة بأية تعويضات أو مقابل لأية أعمال قام بها قبل توقيع هذا العقد. كما لا يحق للمقاول بأي حال من الأحوال مطالبة الطرف الأول بأي تعويض مادي نظير أي تمديد لمدة تنفيذ المشروع الأصلية أو أثناء التنفيذ و بسبب وجود أي عوائق أو دراسات أو تعديلات ما لم يتم الإتفاق على ذلك مسبقاً.

البند : 5 / غرامة التأخير

إذا تأخر المقاول في إتمام و تسليم الأعمال عن الموعد المحدد في هذا العقد، يكون من حق الطرف الأول أن يوقع عليه غرامة عن كل يوم تأخير [غرامة التأخير اليومية = 10% من قيمة المقاول الفعلية (درهم) مقسومة على 25% من مدة التنفيذ (يوم)]، و بما لا يتجاوز (10%) عشرة بالمائة من إجمالي قيمة المقاول الفعلية، و توقع هذه الغرامة لمجرد حدوث التأخير، حتى و إن لم يترتب عليه أي ضرر، و دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ أي إجراء قضائي. فإذا جاوزت مدة التأخير ربع المدة المحددة لتنفيذ الأعمال، كان الطرف الأول الحق في سحب العمل من المقاول.

البند : 6 / مستحقات المقاول

يلتزم الطرف الأول بالوفاء بمستحقات المقاول على دفعات دورية (و بشرط أساسي ألا تقل نسبة الأعمال المنجزة خلال فترة كل دفعة عن 10% من إجمالي أعمال المشروع)، و يتم الصرف في كل دفعة بما لا يزيد عن (90%) من القيمة المقررة للأعمال التي تمت فعلاً مطابقة للشروط و المواصفات. و يحتفظ بنسبة (10%) عشرة بالمائة تخصم من الدفعات الدورية المستحقة كضمان لحسن تنفيذ بقية الأعمال، على أن يتم الصرف خلال 45 يوماً (خمسة و أربعون يوماً) من تاريخ إستلام الدفعة.

عند إنتهاء الأعمال و إجراء التسليم الإبتدائي، يقوم إستشاري المشروع بإعداد التسوية الإبتدائية عن أعمال المقاول و إعتماها من المالك و المقاول، و ذلك بعد حصر الأعمال نهائياً و تحديد قيمة كل من النواقص، و الأعمال المخالفة للمواصفات، و الأعمال الإضافية، و غرامات التأخير المستحقة، و ما إلى ذلك. و على ضوء هذه التسوية يتم تحديد المستحقات الختامية للمقاول بعد إستقطاع ما عليه من التزامات أو مطالبات، و كذلك ما سبق صرفه من دفعات، و يصرف له الباقي بعد خصم 5% من قيمة المقاول الفعلية كضمان خلال مدة الصيانة للمشروع، و لا يتم الإفراج عن قيمة الضمان إلا بعد إنتهاء مدة الصيانة و بموجب شهادة إتمام الصيانة و إنتهاء إجراءات التسوية النهائية، مع مراعاة أحكام المادة رقم / 9 من هذا العقد. على أن يتم بتحديد أسعار و قواعد إحتساب قيمة الخصومات عن البنود التي لم يتم تنفيذها، و كذلك قيمة الأعمال الإضافية على ضوء مستندات المناقصة و جداول الكميات و الأسعار الإجمالية و الشروط و المخططات، و لا يحق للمقاول الإعتراض عليها بأي حال من الأحوال، و يقر المقاول أنه لا يحق له مستقبلاً مطالبة مالك المشروع بأية تعويضات أو مستحقات عن الأعمال أو الإعتراض على التسوية بأي حال من الأحوال، و يعتبر صرفه للدفعة الختامية إقراراً منه بإستلام كافة مستحقاته.

البند : 7 / نطاق العقد

يشمل هذا العقد إنجاز جميع الأعمال المطلوب تنفيذها وإتمامها وصيانتها حتى التسليم النهائي للمشروع موضوع هذا العقد. و يقر المقاول بأنه أطلع على جميع الشروط و المواصفات و التصاميم و الرسومات الواردة بالوثائق و المستندات الملحقة بهذا العقد، و قام بدراستها و مراجعتها بنفسه، و يلتزم بتنفيذ الأعمال حسب الأصول الفنية المتعارف عليها، و وفقاً للشروط الواردة في هذا العقد، و جميع الشروط و التصاميم الواردة بالوثائق و المستندات المشار إليها في التمهيد، كما يلتزم بتنفيذ ما يطلب منه أثناء التنفيذ و ذلك وفقاً للشروط العامة و الخاصة للعقد. كما يقر المقاول بأنه تحقق من تفاصيل المشروع و موقع الأرض و طبيعتها، و أنه قام بتحديد الأسعار التي تقدم بها بناءً على دراسته لكل تفاصيل الأعمال. و لا يجوز للمقاول إجراء أي تعديل أو تغيير في تلك الشروط و المواصفات و الرسومات إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، و يتعهد المقاول بإخطاره بكل خطأ أو سهو يكتشفه فيها.

البند : 8 / الدفعة المقدمة للمقاول

يقوم الطرف الأول، بناءً على طلب رسمي يقدم من المقاول خلال شهر من تاريخ مباشرة العمل، بصرف دفعة مقدمة له بنسبة قد تصل إلى (25%) من قيمة المقاوله الفعلية، بشرط إرفاق كفالة مصرفية بنفس القيمة مع الطلب ويتم خصم قيمة الدفعة المقدمة، حسب نسبتها من قيمة المقاوله، من دفعات المقاول. و لا يحق للمقاول بأي حال من الأحوال التعذر بتأخير المباشرة بالعمل في المشروع بسبب التأخر في صرف الدفعة المقدمة.

البند : 9 / الضمان المصرفي

يتعهد المقاول بتقديم ضمان مصرفي لحسن التنفيذ خلال 15 يوماً من تاريخ إخطاره بالترسية أو عند توقيع هذا العقد، على أن يكون الضمان صادر من أحد المصارف العاملة في الدولة و يوازي (10%) عشرة بالمائة من قيمة المقاوله الفعلية. يكون هذا الضمان غير قابل للإلغاء، و يجدد تلقائياً.

و يكون من حق المقاول تقديم ضمان مصرفي نهائي يوازي (5%) خمسة بالمائة من قيمة المقاوله الفعلية لضمان صيانة المشروع، و يكون هذا الضمان ساري المفعول طوال فترة الصيانة للمشروع و حتى إتمام التسليم النهائي و الإنتهاء من التسوية النهائية للمشروع.

البند : 10 / البرنامج الزمني

يتعهد المقاول بأن يقدم خلال إسبوعين من تاريخ التوقيع على هذا العقد، و من خلال إستشاري المشروع، برنامجاً زمنياً واضحاً و محدداً و مفصلاً بمراحل تنفيذ الأعمال، على ألا تتجاوز مدة هذا البرنامج المدة المحددة للتنفيذ. و يشمل هذا البرنامج المراحل الزمنية لتنفيذ المشروع، و يصبح البرنامج بعد إعماده من الإستشاري ملحقاً لهذا العقد يتعين على المقاول الإلتزام به. بالرغم من إعتقاد البرنامج، يجوز للإستشاري إدخال أي تعديل عليه بما يراه ضرورياً لصالح العمل، و لا يكون للمقاول الحق في المطالبة بأي تعويضات عن هذا التعديل، أو بسببه و لا يكون لهذا التعديل أي تأثير على إلتزام المقاول بتنفيذ الأعمال في الموعد المحدد و لا على مسؤوليته بشأن صحة و سلامة و كفاءة الأساليب المتبعة في التنفيذ و المعدات المستخدمة.

إذا لم يقدم المقاول البرنامج الزمني في المدة المشار إليها، أعد الإستشاري برنامجاً زمنياً يلحق بهذا العقد و يتعين على المقاول الإلتزام به و العمل بموجبه.

البند : 11 / استخراج الرخص

يتعهد المقاول بأن يقوم بمعرفته، و على حسابه الخاص، بإستخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء و شغل الطريق العام و غيرها من الرخص اللازمة للأعمال. كما يتعهد بإتباع جميع لوائح و نظم البلديات و الشرطة و الدفاع المدني و سائر الدوائر و الوكالات و الهيئات الحكومية و شبه الحكومية، و سيكون مسؤولاً وحده عن كل مخالفة للقوانين و اللوائح و النظم المعمول بها في هذا الشأن، أو القوانين و اللوائح و النظم التي قد تصدر أثناء العمل، و على المقاول إتخاذ الإحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمباني المجاورة و للغير بسبب تنفيذ الأعمال.

البند : 12 / تحضير المواد و المعدات

يتعهد المقاول بإحضار جميع ما يلزم لإنجاز الأعمال من مواد و معدات، على حسابه الخاص، على أن تكون من أجود الأنواع التي تستعمل في الأبنية الحديثة و طبقاً للشروط و المواصفات العامة و الخاصة بالأعمال. كما يتعهد باستخدام عدد كاف من العمال و الفنيين و غيرهم مما يتطلبه حسن سير العمل، و ذلك على نفقته الخاصة و تحت مسؤوليته، كما يلتزم بالوفاء بقيمة ما يستهلك من ماء و كهرباء و أي رسوم تفرض من قبل السلطات المعنية أثناء تنفيذ الأعمال.

البند : 13 / التأمين على العمال و المشروع

يكون المقاول مسؤولاً وحده عن سلامة العمال و الجمهور و عن كل ما يصيبهم أثناء تنفيذ الأعمال أو بسببها، و يلتزم بالتعويض عن أي أضرار تلحق بأي شخص أو مرافق أو أي أضرار مادية تصيب أي ممتلكات مهما كان نوعها و التي قد تترتب على تنفيذ الأعمال. كما يكون مسؤولاً عن جميع المطالبات و الدعاوي و النفقات و الرسوم، أيأ كان نوعها، و التي يكون لها علاقة بتنفيذ الأعمال. و كذلك يكون مسؤولاً عن أي أخطاء يرتكبها أحد عماله أو أحد المقاولين من الباطن أو أحد عمالهم. كما يلتزم المقاول بأن يقوم بالتأمين بإسمه و لصالح الطرف الأول على المشروع و على عماله و جميع العاملين بالمشروع. و يتعهد المقاول بتقديم بوالص التأمين الدالة على هذا كله طبقاً للوائح و النظم المعمول بها في الدولة و كذلك حسب اللوائح و الأنظمة الداخلية للبنك. و على المقاول الإلتزام الكامل بشروط الأمن و السلامة داخل الموقع و الصادرة من دائرة الدفاع المدني أو المذكورة بال عقد. و يجوز للطرف الأول رفض أو تعليق دفعات المقاول، بعد مخاطبته رسمياً بهذا الشأن، في حالة التقصير في هذا البند. و يكون على المقاول تعيين من يلزم من الأشخاص لحراسة الأعمال و المواد الموجودة بالموقع و ما تم تنفيذه من أعمال المشروع لحين تسليمه إلى الطرف الأول، و ذلك كله تحت مسؤوليته و على حسابه الخاص.

البند : 14 / عدم التنازل عن العقد

يتعهد المقاول بمباشرة العمل و الإشراف عليه بنفسه، و لا يجوز له التنازل عن العقد لمقاول آخر، كما لا يجوز للمقاول أن يسند الأعمال كلها إلى مقاول من الباطن، و إلا جاز فسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ إجراء قضائي، و مع ذلك فإنه فيما يتعلق بأعمال المصاعد و التكيف المركزي (إن وجدت) و النجارة و البياض و الحدادة و الأعمال الصحية و الكهربائية و التشطيبات يجوز للمقاول أن يسند أمر تنفيذها إلى مقاولين من الباطن مشهود لهم بالكفاءة و السمعة الطيبة، و ذلك بشرط الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الإستشاري، و لا تعني موافقة الإستشاري على مقاولي الباطن إعفاء المقاول الرئيسي (الطرف الثاني في هذا العقد) من مسؤولياته أو التزاماته بموجب هذا العقد، بل يظل مسؤولاً بالتضامن مع مقاولي الباطن أمام كل من الإستشاري و الطرف الأول عن تنفيذ جميع الأحكام المقررة بمقتضاه، و يبقى المقاول الرئيسي مسؤولاً عن تصرفات المقاولين من الباطن و عن أي إهمال أو تكاسل منهم أو من وكلائهم أو موظفيهم أو أعمالهم كما لو كانت هذه الأفعال صادرة منه أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله، و لا يخل ما تقدم بحق الطرف الأول في أن يطلب من المقاول إلغاء التعاقد مع أي من مقاولي الباطن إذا اقتضت مصلحة العمل ذلك.

البند : 15 / تنفيذ تعليمات الإستشاري

يتعهد المقاول بأن يعمل تحت إشراف الإستشاري المعين من قبل الطرف الأول للإشراف على تنفيذ الأعمال، و عليه أن يقدم له تقارير مفصلة عن سير الأعمال و الطريقة التي يتبعها في التنفيذ و ما سيستخدمه من مواد و معدات و صور فوتوغرافية تبين بوضوح تقدم سير العمل و ذلك في الوقت و بالكيفية التي يحددها الإستشاري، و على المقاول تنفيذ جميع توجيهات الإستشاري و تعليماته و دون أن يخل ذلك بمسؤولية المقاول قبل الطرف الأول من أي تقصير في هذا الشأن، كما يتعهد المقاول بتقديم عينات من المواد و المعدات التي ينوي إستعمالها إلى الإستشاري للتأكد من سلامة الأعمال و مطابقة المواد المستعملة للمواصفات و الشروط الخاصة بالمقاول على أن يتم الإحتفاظ بنسخة من العينات المعتمدة بغرفة منفصلة داخل مقر الإستشاري بالموقع، على أن يتم تقديم كامل المواد و العينات و إعتادها من قبل الإستشاري و المالك في خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ أمر المباشرة.

البند : 16 / التزامات المقاول بعد إنهاء المشروع (التسليم الابتدائي)

1. يلتزم المقاول بمجرد إتمام الأعمال أن يخلي الموقع من جميع المخلفات والآلات والمعدات والمواد والتراب والبقايا، وإلا كان للطرف الأول الحق، بعد إخطاره بكتاب مسجل عن طريق الاستشاري و خلال فترة لا تتجاوز إسبوعين من الإخطار، في القيام بهذه الأعمال على حسابه، و يخطر عندئذ بالموعد الذي حدد لإجراء المعاينة و يحزر محضر التسليم الابتدائي و يوقعه كل من الاستشاري و المقاول.
2. في حالة عدم حضور المقاول أو مندوبه في الميعاد المحدد، تتم المعاينة و يوقع المحضر من المالك و الاستشاري.
3. إذا ظهر في المعاينة أن العمل قد تم على الوجه المطلوب، أعتبر آخر تاريخ لتوصيل الماء أو الكهرباء موعداً لإنهاء العمل و بدء مدة الصيانة.
4. أما إذا ظهر من المعاينة أن العمل لم ينفذ على الوجه الأكمل حسب المذكور في البند أعلاه، فيثبت هذا في محضر و يخطر به المقاول و يؤجل التسليم إلى أن يتضح أن الأعمال قد تمت بما يطابق الشروط و تبدأ مدة الصيانة من تاريخ المعاينة الأخيرة.
5. في حالة ما إذا ظهر من المعاينة أن الجزء الذي لم ينفذ من الأعمال لا يمنع من الإنتفاع من العقار فيتم الإستلام الابتدائي و تحجز قيمة النواقص من مستحقات المقاول على أن ينجزها خلال مدة لا تتجاوز شهراً واحداً من تاريخ الإستلام و الإقام الطرف الأول بتنفيذها على حسابه مع خصم كافة التكاليف من مستحقات المقاول، و دون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إتخاذ أية إجراءات قضائية. ويحجز التأمين النهائي لحين إنتهاء مدة الصيانة و تمام التسليم النهائي و إنهاء التسوية النهائية

البند : 17 / أحوال سحب المشروع

- يكون من حق الطرف الأول أن يسحب العمل من المقاول بموجب إخطار يرسله إليه عن طريق الاستشاري على عنوانه الموضح بهذا العقد، دون حاجة إلى تنبيه أو الإلتجاء إلى القضاء في أي من الأحوال التالية على سبيل المثال لا الحصر:-
1. إذا تأخر في البدء في العمل أو أظهر بطئاً في تنفيذ الأعمال لدرجة يرى معه أنه لا يمكن إنجاز المشروع في الموعد المحدد.
 2. إذا أوقف العمل كلياً مدة تزيد على خمسة عشر يوماً متصلة دون سبب يقبله الطرف الأول.
 3. إذا جاوزت مدة تأخيره في تنفيذ الأعمال في ربع المدة المحددة لإتمام المشروع.
 4. إذا انسحب من العمل أو تركه أو تنازل عن العقد كلياً لمقاول آخر.
 5. إذا أخل بأي شرط من العقد أو أهمل أو أغفل القيام بأي من إلتزاماته المقررة فيه، و لم يقم بإصلاح أثر ذلك الإهمال أو الإخلال خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إنذار الاستشاري له.
 6. إذا إستعمل الغش أو التلاعب في معاملته مع الطرف الأول.
 7. إذا قدم رشوة صريحة أو مستترة أو شرع في تقديمها لأي شخص ممن لهم علاقة بهذا العقد أو الاستشاري أو أحد معاونيه، و كذلك إذا عرض على أي من هؤلاء أو أعطاهم أو وافق على إعطائهم أية هبات أو مكافآت أو هدايا أو مزايا متى كان ذلك بقصد إغرائهم على عمل أو الإمتناع عنه إضراراً للطرف الأول.
 8. إذا أفلس أو أعسر أو إرتكب عملاً يؤدي إلى إفلاسه أو إفساره في حالة التصفية.
 9. إذا رفض أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة إليه من الاستشاري دون مبرر مقبول.
 10. إذا تجاوزت قيمة الغرامات المنصوص عليها و الموقعة عليه نسبة (10%) من قيمة المقولة.

البند : 18 / إجراءات سحب المشروع

إذا تم سحب العمل كله أو بعضه من المقاول وفقاً للبند السابق، يحرر محضر بالأعمال التي تم إنجازها و المعدات و الآلات و المواد و التشوينات التي إستحضرها المقاول لموقع العمل و لازالت موجودة في موقع العمل، و يتم الجرد خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إخطار المقاول بالسحب، و ذلك بمعرفة الإستشاري و المقاول أو مندوبه بعد إخطاره بكتاب بموعد الجرد، يوقع محضر الجرد كل من الطرف الأول و الإستشاري و المقاول أو مندوبه، فإذا لم يحضر المقاول أو مندوبه أو رفض التوقيع على محضر الجرد أثبت ذلك بالمحضر و أخطر الطرف الثاني بمحضر الجرد، فإذا لم يبد ملاحظاته على نتيجة الجرد خلال إسبوع من تاريخ إخطاره، كان ذلك بمثابة موافقة منه على صحة الجرد.

البند : 19 / نتائج سحب المشروع

1. يحق للطرف الأول في حالة سحب العمل من المقاول أن يتخذ إجراءً أو أكثر من الإجراءات التالية:-
 1. أن يوقف صرف أية مبالغ محتجزة للمقاول أو أية مستحقات له حتى تاريخ إخطاره بالسحب.
 2. أن يقوم بإحتساب غرامة التأخير طبقاً للأحكام المنصوص عليها في هذا العقد، إعتباراً من تاريخ الواقعة التي أدت إلى سحب العمل و حتى تاريخ إخطار المقاول بالسحب، و خصم قيمتها من مستحقات المقاول.
 3. أن يطلب من المقاول مغادرة موقع المشروع.
 4. أن يستعمل بغير أجر ما يوجد بالموقع من منشآت و مبان و معدات و أدوات و مواد و غير ذلك في إتمام العمل دون أن يكون مسؤولاً قبل المقاول أو غيره عما قد يصيبها من تلف أو نقص لأي سبب كان، و أن يحتفظ بهذه الآلات و الأدوات و المواد حتى بعد إنتهاء المشروع ضماناً لحقوقه.
 5. أن يقوم بمصادرة الكفالات المصرفية و إيداعها لحساب المشروع لحين التسوية النهائية.
 6. أن يخلى الموقع من المعدات و الآلات و الأدوات الموجودة به، أو أن يبيعها دون أن يكون مسؤولاً عن أية خسارة أو أضرار قد تلحق بالمقاول من جراء ذلك، و يحتفظ في هذه الحالة بحصيلة البيع للمقاول بعد إستقطاع جميع النفقات و المصروفات و المبالغ الأخرى التي تكبدها الطرف الأول زيادة على قيمة العقد نتيجة لسحب العمل.
 7. أن يطلب من المقاول و في الوقت الذي يحدده أن يزيل من الموقع أية مبان مؤقتة.
 8. أن يطرح الأعمال المتبقية التي لم تتم في مناقصة جديدة أو يعهد بتنفيذها إلى أحد المقاولين مع تحميل المقاول فروق الأسعار إن وجدت، و يتحمل المقاول المصاريف الإدارية المترتبة على هذه الإجراءات و التي تقدر بـ (10%) من قيمة الأعمال التي لم يتم المقاول بتنفيذها، و لا يكون لهذا الأخير في هذه الأحوال أن يستفيد من أي وفر قد يتحقق.
 9. أن يقوم بإجراء تسوية لمستحقات المقاول بعد إنجاز المشروع و إنهاء التسوية الإبتدائية للمقاول الجديد و يؤدي إليه كل ما تبقى من مستحقاته بعد إستيفاء جميع حقوق الطرف الأول قبله، فإذا بقي عليه أية مبالغ كان له أن يستوفيه من أية مستحقات للمقاول تكون لديه أو لدي أي جهة أخرى بالإضافة إلى حق الطرف الأول في المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يكون قد لحق به جراء سحب المشروع.

البند : 20 / إنهاء العقد

يجوز للمالك في أي وقت، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، إنهاء هذا العقد على أن يخطر المقاول بذلك بكتاب رسمي و تسوى مستحقاته حتى تاريخ إخطاره بالإنتهاء، و تتم التسوية بإتفاق الطرفين بشأن التعويض إن كان له مقتضى فإذا تعذر الوصول إلى إتفاق ودي فيتم تحديده بقرار من إستشاري المشروع، و في حالة عدم الإتفاق يحق للطرف المتضرر الحصول على حقه بحكم قضائي يصدر من المحكمة المختصة.

البند : 21 / حالة هلاك البناء

من المتفق عليه فيما بين الطرفين أنه في حالة هلاك البناء أو أي جزء منه قبل تسليمه للطرف الأول لأي سبب من الأسباب، و لو كان ليس للمقاول و لا لمقاولي الباطن أو عمالهم فيها يد، فإنه لا يحق للمقاول أن يطالب بقيمة عمله أو برد ما أنفقه، و كذلك الشأن إذا أهلكت أو سرقت المواد التي إستحضرها لإقامة البناء، و ذلك كله مع مراعاة حقوق الطرف الأول وفقاً لأحكام عقد التأمين المشار إليه في البند (13) من هذا العقد.

البند : 22 / ضمان الصيانة

يلتزم المقاول بصيانة الأعمال موضوع هذا العقد لمدة سنة من تاريخ التسليم الإبتدائي و حتى تاريخ التسليم النهائي للأعمال، و يكون المقاول مسؤولاً عن بقاء جميع الأعمال سليمة خلال تلك الفترة، فإذا ظهر بها عيب أو خلل خلال مدة الصيانة المشار إليها يلتزم بإصلاحه على نفقته و في الموعد الذي يناسب سكان المبنى أو الموعد الذي يحدده له البنك أو كتاب الإستشاري، كما يكون المقاول مسؤولاً مسؤولية مباشرة عن إصلاح أي عيوب خفية قد تظهر في المبنى بعد الإستعمال و تكون هذه العيوب ناتجة عن إستعماله لمواد غير مطابقة للمواصفات و الشروط العامة و الخاصة بالمقولة أو ناتجة عن سوء مصنعية و ذلك خلال مدة (10) عشرة سنوات من تاريخ الإستلام النهائي، فإذا قصر في إجرائها كان للطرف الأول الحق في تنفيذها بالكيفية التي يراها و على نفقة المقاول و تحت مسؤوليته، و لا يكون للمقاول الحق في الإعتراض على كيفية الإصلاح أو تكاليفه.

البند : 23 / منع إستغلال المشروع و تسليم المفاتيح

يلتزم المقاول بعدم السماح لأي شخص بإستغلال أي جزء من البناء خلال فترة التنفيذ و حتى تاريخ التسليم الإبتدائي. و عليه عند التسليم الإبتدائي أن يقوم بتسليم مفاتيح المبنى بجميع نسخها إلى الطرف الأول، و إلا سيتحمل المقاول المسؤولية عن أي ضرر قد يقع نتيجة عدم التزامه بذلك، و يكون هذا التسليم بموجب محضر إستلام رسمي يوقع من الطرفين.

البند : 24 / العناوين و المراسلات

جميع المكاتبات و الإخطارات المتعلقة بهذا العقد ترسل إلى كل طرف على عنوانه، و يعتبر عنوان المقاول المبين في صدر هذا العقد محلاً مختاراً له، ترسل إليه جميع المكاتبات و الإخطارات المتعلقة بهذا العقد، و على المقاول إخطار الطرف الأول بكل تغيير في عنوانه أو في الشخص الذي يمثله و ذلك بكتاب مسجل.

البند : 25 / سريان القوانين

في مالم يرد بشأنه نصوص خاصة بهذه الإتفاقية، تسري 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. وكذلك أحكام المواد التي تتعلق بسلامة المبنى أرقام (من 880 إلى 883) من القانون رقم (5) لسنة 1985م في شأن المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة و تعديلاته.

البند (26) إختصاص المحاكم

إنفق الطرفين على أن أي نزاع ينشأ عن تطبيق أحكام هذا العقد يكون الفصل فيه بحكم نهائي صادر من المحاكم المختصة في إمارة أبوظبي.

البند (27)

حرر هذا العقد من ثلاثة (3) نسخ موقعة من الطرفين بعد إرفاق صورة جواز سفر المالك الحامل لتوقيعه و كذلك صورة إعتدال التوقيع للطرف الثاني، و قد تسلّم كل من المالك و الطرف الثاني نسخة للعمل بمقتضاها و تسلّم نسخة إلى بنك الخليج الأول قروض الإسكان للمواطنين.

(الطرف الأول) المالك	(الطرف الثاني) ممثل المقاول
الإسم :	الإسم :
جواز سفر رقم:	المنصب:
التوقيع :	التوقيع :
التاريخ:/...../.....	التاريخ:/...../.....
	الختم :

بحضور المعتمد توقيعه عن
مكتب الإستشاري

الإسم :

التوقيع :

التاريخ:/...../.....

ملحوظة : يتم توقيع الطرف الأول و توقيع وختم الطرف الثاني على جميع صفحات العقد.
مرفات:

- 1- صورة جواز سفر المالك الحامل لتوقيعه، و في حال كان القرض مخصصاً لأكثر من فرد يتم توقيع الملاك جميعاً إلا إذا كان سبق إرفاق توكيلاتهم
- 2- صورة إعتدال التوقيع للطرف الثاني