عقد تصميم وتنفيذ الفلل الخاصة لمساكن المواطنين

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 "المقاول"**

المقدمة:

حيث إن المالك يرغب في إنشاء مسكنه الخاص وفقاً للتصميم النموذجي المعتمد لفلل المواطنين رقم (.....) على الأرض العائدة له رقم (.....) في منطقة (.....)، وحيث أن المقاول وافق على القيام بأعمال التصميم والتنفيذ 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		

واتفق الطرفان على أن تعتبر هذه المقدمة جزء من العقد، وعليه تم التوقيع على العقد وفقاً للشروط والأحكام التالية:

البند (1): وثائق العقد

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

البند (2): التزامات ومسؤوليات المالك:-

1- تزويد المقاول بالمستندات والوثائق اللازمة لتمكينه من الحصول على التصاريح وشهادات عدم الممانعة من كافة الدوائر والهيئات المعنية.
2- تزويد المقاول بتقرير فحص التربة والمخطط المساحي لطبيعة الأرض.
3- إصدار أمر مباشرة رسمي للمقاول للبدء بتنفيذ الأعمال بعد تسليمه موقع البناء خاليا من العوائق.
4- اعتماد البرنامج الزمني المقدم من المقاول لإنجاز المشروع خلال (7) أيام من تاريخ استلامه.
5- الرد على طلبات اعتماد عينات مواد البناء المقدمة من المقاول لاستخدامها في المشروع خلال **(15)** يوم من تاريخ استلامها.
6- الاتفاق مع المقاول على تكاليف أية تعديلات قد يتم اجراؤها بالمشروع والمدة اللازمة لتنفيذها.

7- يجوز للمالك اسناد بعض أعمال التشطيبات إلى مقاول من الباطن مرخص له بالعمل في إمارة دبي بعد الاتفاق مع المقاول على ذلك.
8- دفع الرسوم الخاصة بتوصيل الخدمات مثل الكهرباء والمياه وغيرها من الخدمات الأخرى بعد إخطاره رسميا بها من قبل المقاول.

البند (3): التزامات ومسؤوليات المقاول:-

1- مراجعة كافة التصاميم الانشائية والمعمارية المعدة من قبل البلدية وذلك وفق طبيعة الأرض وتقرير فحص التربة المقدم من قبل المالك، وإجراء ما يلزم من تعديلات عليها.
2- إعداد تصاميم باقي المخططات اللازمة لتنفيذ المشروع بما فيها (الأسوار والساحات الخارجية، الأعمال الكهربائية، الميكانيكية، الصرف الصحي، .....الخ) وذلك بعد أخذ متطلبات المالك المتعلقة بها .
3- استخراج كافة الموافقات/شهادات عدم الممانعة من الجهات المعنية (هيئة الطرق/هيئة كهرباء ومياه دبي / اتصالات/....الخ).
4- استصدار رخصة البناء من البلدية وفقاً للإجراءات المعتمدة.
5- إذا اقتضت الحاجة خلال تنفيذ الأعمال المتفق عليها إلى إجراء تعديلات أو إضافات بناءً على طلب المالك يقع على عاتق المقاول مسؤولية إعداد كافة التصاميم والمخططات لتلك التعديلات بما فيها التصاميم المعمارية والإنشائية واعتمادها من البلدية، وفي هذه الحالة يستحق اتعاب عن هذه التعديلات ويجب على الطرفين الاتفاق عل قيمة الاتعاب مسبقاً.
6- يلتزم المقاول بتوفير العدد الكافي من العمال المهرة والمشرفين وما يلزم من مواد وأدوات ومعدات لضمان جودة تنفيذ الاعمال طيلة مدة العقد.
7- تنفيذ أعمال البناء في المشروع وفقاً لرخصة البناء والمخططات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية والأصول الهندسية وشروط ووثائق العقد وذلك من خلال تعيين مهندسين مؤهلين ومعتمدين.
8- ضمان جودة وسلامة المواد المستعملة ومطابقتها للمواصفات وإجراء أيه اختبارات عليها وتجنب استعمال المواد المعيبة.
9- توثيق مراحل سير العمل في المشروع وتقديم تقارير بصورة دورية كل (15) يوم المالك.
10- الالتزام بشروط العقد والعمل على تحقيق مصلحة المالك.
11- اعتماد كافة المواد والاجهزة والمعدات من المالك وحيثما تنص شروط العقد على ذلك قبل البدء باستخدامها والاحتفاظ بالعينات المعتمدة مع جميع التفاصيل الخاصة بها.
12- اشعار المالك رسمياً بقائمة المواد والأجهزة المطلوب توريدها من قبله متضمنة المواعيد المحددة لذلك حسب البرنامج الزمني للمشروع وتعديلاته.
13- تقديـــم وثيقة تأميـــن حسب التشريعات ضد كافة المخاطر المحتملة والحوادث بالموقع CAR: Contractor all (risk insurance) عند إصدار رخصة البناء.
14- إخطار البلدية والمالك والجهات المعنية بأية حوادث أو مخاطر أو أي أمور استثنائية أو طارئة قد تقع أثناء تنفيذ العقد وذلك بصورة فورية.
15- لا يجوز للمقاول اسناد كامل أعمال المشروع أو الأعمال الرئيسية إلى مقاول آخر، ويجوز له التعاقد مع مقاولين من الباطن لأعمال التشطيبات بعد موافقة المالك.
16- تجهيز وتقديم كافة الوثائق والمستندات والفواتير للنفقات القابلة لاسترداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للشروط والمتطلبات الموضحة بالدليل الارشادي الصادر عن الهيئة الاتحادية للضرائب، مع مراعاة إرفاقها مع طلبات الدفعات المقدمة للمالك.

17- الاحتفاظ بأصول المخططات والمذكرات الحسابية ومستندات المشروع والتعديلات التي أجريت عليها ونتائج الفحوصات المخبرية لمدة لا تقل عن (10) سنوات من تاريخ الإنجاز وتسليم المالك نسخة منها.
18- يلتزم المقاول تجاه المالك بصيانة المبنى وإصلاح أي خلل أو عيب قد يحصل فيه لمدة **(سنة)** تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم الأعمال.
19- يكون المقاول مسؤولاً تجاه 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 التسليم.

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 التغييرية 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 الأعمال الصادر من المالك لإنجاز المشروع خلال المدة المحددة بالعقد ويعتبر البرنامج الزمني بعد اعتماده من المالك ملحقا بهذا العقد.
3- يلتزم المقاول بالحصول على شهادة انجاز المشروع من البلدية والحصول على الموافقات اللازمة لتوصيل الخدمات الدائمة من كافة الدوائر المعنية خلال المدة المحددة بالعقد، وتسليم مفاتيح المبنى كاملة للمالك وذلك بموجب محضر استلام موقع من الطرفين.
4- في حال إيقاف العمل بالمشروع بناءً على طلب المالك ولأسباب خاصة به لا دخل للمقاول بها لا تحتسب فترة التوقف من مدة العقد، إضافة الى ضرورة الاتفاق على ما يترتب للمقاول من مستحقات مالية خلال فترة التوقف.
5- يلتزم المقاول عند صدور شهادة الإنجاز تسليم المالك كافة خطابات الضمان وأدلة التشغيل الخاصة بالأجهزة والمعدات والأنظمة الموجودة بالمبنى.

البند (6) : الدفعات

1- يتم صرف دفعة مقدمة من المالك للمقاول بنسبة **(10%)** من إجمالي قيمة عقد المقاولة عند توقيع العقد، ويكون ذلك مقابل تقديم المقاول (كفالة مصرفية) بنفس قيمة الدفعة وتحفظ الكفالة لدى المالك.
2- يقوم المقاول بتقديم طلب دفعات للأعمال المنجزة إلى المالك، على أن يتم مراجعتها واعتمادها وفقاً لبنود جداول الكميات والأسعار المحددة بالعقد وتسديدها للمقاول خلال **(30) يوم** من تاريخ استلامها في حال عدم وجود ملاحظات تستدعي عدم الموافقة وإعادتها للمقاول.
3- يتم خصم **(10%)** 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 أو الكفالة المصرفية الخاصة بضمان الدفعة المقدمة.
4- يتم حجز نسبة **(10%)** من قيمة الدفعات المعتمدة نظير ضمان حسن التنفيذ.

5- يتم إعداد الفاتورة النهائية لأعمال المشروع بالاتفاق بين الطرفين مع مراعاة احتساب قيمة الدفعات المصروفة للمقاول والأوامر التغيرية، وغرامات التأخير إن وجدت.
6- تصرف المستحقات الختامية للمقاول بعد **حجز (5%)** من قيمة العقد الفعلية لضمان تنفيذ أعمال الصيانة اللازمة لمدة **(سنه)** من تاريخ صدور شهادة الإنجاز.
7- يحق المالك احتجاز أية مبالغ مستحقة لمقاولي الباطن والموردين المعينين 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 قبل المالك وبعد التأكد من قيام المقاول بتنفيذ كافة الالتزامات المطلوبة منه، يتم تسليمه قيمة الضمان المحجوز لأعمال الصيانة.

البند (7): التأخير والجزاءات

1- إذا تأخر المقاول في إنجاز كافة الأعمال الموكلة إليه خلال مدة التنفيذ المتفق عليها الواردة بهذا العقد فانه يحق للمالك توقيع غرامة بمقدار **(500) درهم** عن كل يوم تأخير، ما لم يكن هذا التأخير لسبب لا علاقة للمقاول به أو بعذر مقبول.
2- يحق للمالك خصم قيمة غرامات التأخير من أية مبالغ مستحقة لديه للمقاول أو من خلال ما بحوزة المالك من تأمينات أو ضمانات بشرط ألا تتعدى القيمة القصوى لغرامات التأخير (**10%**) من القيمة النهائية للعقد.

البند (8): انهاء العقد من قبل المالك مع المقاول.

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، ما لم يكن هذا التأخير بسبب الطرف الأول أو بعذر مقبول.
2. إذا أوقف المقاول العمل كلياً مدة تزيد على **(15)** يوم متصلة دون سبب أو بسبب غير مبرر يعود للمقاول وحده.
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 يقم بإصلاح أثر ذلك خلال **(15)** يوم على الأكثر من تاريخ إنذار الطرف الأول له.
5. إذا ثَبُت قيام المقاول بالغش أو التلاعب في معاملته مع الطرف الأول.
6. إذا ثَبُت قيام المقاول تقديم رشوة صريحة أو مستترة أو شارك في تقديمها لأي شخص ممن لهم علاقة بهذا العقد.
7. إذا أفلس المقاول أو أعسر وتعذر عليه الاستمرار بتنفيذ المشروع وفقاً للعقد.
8. إذا رفض المقاول أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة إليه من الطرف الأول 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 الطرف الأول.
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 والاشعارات المتعلقة بهذا العقد يجب ان تكون خطية وتسلم باليد او بالبريد المسجل او 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 (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 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 وفقا لأحكام الأنظمة والقوانين المعمول بها في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الامارات العربية المتحدة.

البند (11): ملحق الأحكام والشروط الإضافية:

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

وإشهاداً على ما تقدم وقع الطرفان أدناه:

الطرف الاول	**عن/ الطرف الثاني**
الاسم:	الاسم:
	الصفة القانونية:
	الختم:
التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ: