

عقد مقاوله (بناء فيلا)

تم إبرام هذا العقد (العقد) بتاريخ / / فيما بين:

السيد (الطرف الأول - المالك)

سادة شركة (الطرف الثاني - المقاول)

التمهيد

1. حيث تم منح الطرف الأول قطعة أرض بموجب قرار تخصيص رقم تاريخ أرض رقم بمنطقة رقم الرخصة

2. وحيث يرغب الطرف الأول ببناء فيلا على قطعة الأرض المذكورة أعلاه، وذلك طبقاً للخرائط والرسومات والمواصفات،

3. وحيث يقر الطرف الثاني بأن لديه القدرة والإمكانات للبناء وأنه قد قام بمعاينة الأرض المراد البناء عليها حسب الخرائط المقدمة من الطرف الأول.

4. وافق الطرف الثاني على تنفيذ أعمال البناء سنداً لشروط هذا العقد الحاضر.

5. تعتبر الخرائط والمواصفات المرفقة والمواصفات القطرية للإنشاء (QCS) متممة لهذا العقد ومكملة له.

المادة (1)

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ويقرأ ويفسر معه.

المادة (2)

1. يقر الطرف الثاني بأنه اطلع على الرسومات والمواصفات وقد قام بدراستها كما يقر بأنه عاين الموقع المراد البناء عليه ووافق على تنفيذ جميع الأعمال المطلوبة وذلك طبقاً للرسومات والمواصفات المتعاقد عليها ودفتر الشروط الخاصة والعامة والمواصفات الخاصة التي تعتبر جميعها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

2. يقوم الطرف الثاني بفحص جميع الرسومات قبل تنفيذها والتأكد من صحتها وسلامتها وتطابقها من خلال المختصين ويقوم بالتوقيع عليها وتحمل المسؤولية الفنية والجناحية، وتسليم النسخة الموقعة للطرف الأول كأنها مقدمة منه كما أن عليه أن يخطر الطرف الأول ومكتب الاستشارات الهندسية المشرف على المشروع، قبل البدء في التنفيذ بكل خطأ أو سهو أو عدم تطابق قد يكتشفه فيها، ولا يحق له إجراء أي تعديل من تلقاء نفسه دون تصريح كتابي مسبق من المالك أو من ينوب عنه، فإذا رفض المالك إجراء التعديل الذي يراه الطرف الثاني يجب إعادة الرسومات للمهندس إلهشاري للفصل في ضرورة التعديلات من عدمه، ويتم تنفيذ الرسومات وفقاً لما ينتهي إليه المهندس إلهشاري.

المادة (3)

1. اتفق الطرفان على قيمة الأعمال المذكورة ريال قطري يلزم الطرف الأول بدفعها على دفعات حسب العمل المنجز - فور تقديمها واعتمادها من المكتب الاستشاري - طبقاً لجدول الدفعات المتفق عليها والمرفق ربطاً على أن يقوم الطرف الأول بخصم 10% من كل دفعة وإحتفاظ بها على سبيل الضمانة، على أن يتم تسديد مجموع النسب المخصصة بعد التسليم النهائي حال موافقة الطرف الأول والاستشاري على النتيجة النهائية لأعمال الطرف الثاني.

مع العلم بأن قيام الطرف الأول بتسديد هذه المبالغ للطرف الثاني لا يعتبر بأي حال من الأحوال تسليمًا منه بأن الأعمال قد تمت أو نفذت طبقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها، ولا يستحق الطرف الثاني الدفعة عن الأعمال التي قام بها إلا في حالة تمام الأعمال وفقاً للمواصفات والميعاد المتفق عليه، وقبول المهندس الاستشاري للأعمال المنفذة.

2. يتعهد الطرف الثاني بالقيام بجميع الأعمال المطلوبة المدرجة بهذا العقد ومرفقاته دون استثناء وأنه لا يملك الحق في طلب أي رسم أو مبلغ إضافي لأي سبب كان وتحت أي ظرف من الظروف، وبأنه سوف يتحمل الأعباء المترتبة على أي تجاوز للكلفة أو تكاليف غير متوقعة للمشروع، إلا في حالات القوة القاهرة، أو بطلب أو موافقة الطرف الأول الخطية الصريحة، أو زيادة أسعار الخامات عن 20% من قيمة الأسعار وقت التعاقد، وتكون زيادة قيمة البند بقيمة زيادة سعر الخامة فقط.

المادة (4)

تحدد مدة تنفيذ جميع الأعمال بالمشروع مدة أشهر تبدأ من تاريخ استلام الدفعة المقدمة - استلام الموقع خاليًا من الموانع الظاهرية.

ويحق للطرف الثاني المطالبة بتمديد مدة المشروع بقدر تأخر الطرف الأول في سداد الدفعات المستحقة، على أن يراعي في مدة التمديد ما يتسبب فيه تأخير السداد من عقبات تؤثر على قدرة الطرف الثاني في توفير العمالة والمواد والمعدات والأدوات اللازمة لاستكمال الأعمال.

المادة (5)

البرنامج الزمني للأعمال

يلتزم الطرف الثاني بالبرنامج الزمني لمواعيد تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها طبقاً للملحق المقدم ضمن إطار مدة تنفيذ المشروع. ويكون الطرف الثاني مسؤولاً عن متابعة الأعمال أمام الطرف الأول من خلال مكتب الاستشارات الهندسية، وذلك من خلال ضرورة وجود سجل زيارة بالموقع يحضر فيه مهندس مكتب الاستشارات الهندسية أو أحد تابعيه، جميع ملاحظاته واستلامه مراحل العمل وأي ملاحظات أخرى إن وجدت؛ مع ضرورة قيام الطرف الثاني بتنفيذ كافة الملاحظات الفنية التي يبدؤها المهندس الاستشاري أو أحد تابعيه في الموعد المحدد من قبل المهندس الاستشاري على إنه يلتزم الطرف الثاني بعدم البدء في أي مرحلة جديدة إلا بعد تمام كافة الأعمال للمرحلة السابقة عليها بما في ذلك تنفيذ ملاحظات المهندس الاستشاري.

المادة (6)

غرامات التأخير

تفرض غرامة تأخير على الطرف الثاني قدرها ريال قطري عن كل يوم تأخير في تنفيذ الأعمال أو ملاحظات المهندس الاستشاري إذا كان التأخير بسبب راجع للطرف الثاني، إلا في حالة القوة القاهرة أو الحادث الفجائي غير المتوقع مع وفاء الطرف الأول بتسديد الدفعات المستحقة عليه في موعدها، يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه حكماً، من دون توجب أي كتاب أو إنذار ومن دون أن يكون للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض من أي نوع مع إحتفاظ الكامل بحق الطرف الأول بتكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني، وتحسب غرامة التأخير من تاريخ انتهاء المشروع التعاقدى حسب العقد أي بعد مرور أشهر من تاريخ بدء العمل وتنتهي بتاريخ إصدار شهادة إتمام البناء.

المادة (7)

إذا توقف الطرف الثاني عن العمل لمدة 30 يوم متتالية، بدون مبرر أو مسوغ شرعي، أو لاحظ مكتب الاستشارات الهندسية أن الطرف الثاني لم يقم بالعمل طبقاً للبرنامج الزمني المقدم منه، ونسبة الأعمال المنجزة على الطبيعة متأخرة بما يتجاوز 20% من الأعمال المستهدفة، وجداول التدفق المالي، أو أنه قام بمخالفة للرسومات والمواصفات والشروط المتفق عليها، بدون الحصول على موافقة الطرف الأول ومكتب الاستشارات الهندسية ففي جميع هذه الأحوال يحق للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثاني باي وسيلة خطياً أو إلكترونياً على البريد الإلكتروني الخاص بالطرف الثاني المعتمد من الطرف الثاني أو أي وسيلة أخرى يتفق عليها بين طرفي العقد اعتبار هذا العقد مفسوخاً تلقائياً ودون أن يكون للطرف الثاني المطالبة بأي تعويض من أي نوع، ويحق عندها للطرف الأول تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني. على أن يتم حصر وتصفية الأعمال قبل بدء المقاول الآخر في العمل كما يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه فوراً، ويحق للطرف الأول تكليف مقاول آخر باستكمال المقولة خصماً على حساب الطرف الثاني في حالة حدوث أي من الأحداث التالية:

1. وضع الطرف الثاني تحت التصفية إختيارية أو القضائية.
2. وضع إشارة الحجز على السجل التجاري للطرف الثاني كله أو على حصة أحد الشركاء.
3. إيقاع الحجز التنفيذي على موجودات الطرف الثاني أو على مقره.
4. إعلان إفلاس الطرف الثاني سواء تم هذا الإعلان من قبل الطرف الثاني أو من قبل الدائنين.
5. ترك الطرف الثاني للمشروع وسحب عماله ومعداته لمدة تزيد عن 30 يوماً مع وفاء المالك بتسديد الدفعات المستحقة عليه في موعدها، مع إخطاره من الطرف الأول بسبب سحب العمال والمعدات.
6. توقف وعدم قدرة الطرف الثاني على سداد التزاماته المالية وعلى الأخص رواتب عماله وموظفيه. ويكون من حق الطرف الأول - تنفيذاً لحقه في الفسخ والإكمال - دخول الموقع واستلامه ويحق عندها للطرف الأول تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني.

المادة (8)

يلتزم الطرف الثاني بمجرد تجاوزه المدة المعتمدة لتنفيذ الأعمال بدفع المصاريف الإضافية بواقع ريال قطري عن كل شهر تأخير وتشمل أتعاب المكتب الاستشاري تدفع أول كل شهر إلا في حالة توقف العمل بالمشروع لأسباب ليس الطرف الثاني مسؤولاً عنها.

المادة (9)

على الطرف الثاني أخذ موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول باعتماد أسماء مقاولي الباطن الذين يسند إليهم الأعمال الفرعية وعلى الأخص مقاولي الكهرباء والصيغ والعازل للسطح والحمامات والألمنيوم والنجارة والأعمال الصحية والذي يجب أن يكونوا مقيدين بالجهات المختصة كهرماء، أوريدو إلخ) على أن هذا لا يخلي على أية حال من مسؤولية الطرف الثاني تجاه الطرف الأول عن أعمال وموجبات المقاولين من الباطن الذين المتعاقد معهم، ويكون الطرف الثاني مسؤولاً عن كافة الأعمال سواء تم تنفيذها منه مباشرة أو من قبل مقاولين من الباطن ويتحمل وحده كامل المسؤولية عن هذه الأعمال سواء أمام الطرف الأول أو الجهات المختصة.

المادة (10)

الأعمال موضوع هذا العقد قابلة للتجزئة، ويحق للمالك سحب بعض بنود العمل لتنفيذها بمعرفته بالاتفاق مع المقاول بما لا يتجاوز 15% من قيمة العقد المتفق عليها.

كما يحق للمالك زيادة أو تخفيض كميات البنود بما لا يتجاوز 15% من قيمة العقد المتفق عليها.

يتوجب على الطرفين اثبات التغييرات بشكل واضح وخطي وبموافقة صريحة.

المادة (11)

على الطرف الثاني في كل وقت إتباع وتنفيذ تعليمات وإرشادات الطرف الأول ويكون مسؤولاً عن تسليم هذه الأعمال بعد الإنجاز والتأكد من سلامتها وفقاً للأصول الفنية المتبعة، كما يلتزم الطرف الثاني بعدم المخالفة واحترام جميع القوانين والأعراف المعمول بها في دولة قطر خلال تنفيذه للأعمال بموجب العقد الحاضر.

المادة (12)

أي بنود أو أعمال إضافية أو تعديلات تدخل على الرسومات أو المواصفات الفنية أو كميات المشروع يجب أن يصدر أمر كتابي بها من الطرف الأول، وتوافر موافقة الجهات المانحة للترخيص على تنفيذها في حال تطلب الأمر ذلك، ويجب أن يتقدم الطرف الثاني بكتاب يحدد فيه التكلفة المالية والوقت المطلوب لتنفيذ البند المضاف أو التعديل أو الإضافة، واعتماده من الطرف الأول قبل التنفيذ.

ونفاذاً لذلك يجب تمديد مدة تنفيذ العقد بالقدر اللازم لتنفيذ الأعمال الإضافية أو التعديلات التي تم الموافقة عليها.

المادة (13)

للمالك الحق في تعيين من يختاره من المكاتب الهندسية الاستشارية المقيدة لدى لجنة قبول وتصنيف المهندسين ومكاتب الاستشارات الهندسية للإشراف على تنفيذ أعمال البناء طبقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها، وتبعاً لحجم المشروع والتخصصات الهندسية به، وعلى الطرف الثاني الالتزام بإتباع إرشاداته وتعليماته والعمل على تنفيذها بدقة، ولا يخلي ذلك مسؤولية الطرف الثاني من مسؤوليته تجاه الطرف الأول.

المادة (14)

يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع الأدوات والمهمات والعمالة الماهرة اللازمة للعمل ومواد البناء بأكملها، على أن تكون وفق المواصفات والرسومات المعتمدة، كما أن عليه استخدام عدد كاف من العمال المتخصصين والمعدات والآلات والمهمات لحسن سير العمل كما عليه تحمل كافة التكاليف الرئيسية والثانوية والنثرات وأية مصاريف أخرى لازمة للبناء.

المادة (15)

على الطرف الثاني القيام بتسديد جميع المبالغ المستحقة لمقاولي الباطن المتعاقدين طرفه الذين يقومون بتنفيذ البنود المخصصة لهم بالمشروع، وفي حالة عدم سداد مستحقاتهم لمدة تتجاوز 30 يوماً جاز للطرف الأول المالك سداد مستحقات المقاولين الباطن خصماً من حساب الطرف الثاني دون الرجوع إليه وذلك بشرط أن يقدم مقاولين الباطن ما يثبت ذلك خلال التعاقد مع الطرف الثاني ويدرج ذلك كمسوغ لفسخ العقد.

لا يسري هذا البند إلا في حال قام الطرف الأول بسداد قيمة كافة الأعمال المنفذة في ميعادها.

المادة (16)

قيمة هذه المقاوله نهائية ولا يحق لأحد الطرفين تعديله، إلا في حالات القوة القاهرة، أو باتفاق الطرفين، أو زيادة أسعار الخامات عن 20% من قيمة الأسعار وقت التعاقد، وتكون زيادة قيمة البند بقيمة زيادة سعر الخامة فقط.

المادة (17)

1. يضمن الطرف الثاني صحة الرسومات والمواصفات والخرائط التي قام بدراستها والتأكد من صلاحيتها وتوافقها من خلال المختصين من مكاتب الاستشارات الهندسية.

2. يضمن الطرف الثاني للطرف الأول ما يحدث للبناء بعد تسليمه له من تهدم أو تشرخ كلي أو جزئي وحتى وإن كان ذلك ناشئاً عن عيب في طبيعة الأرض ذاتها.

3. يضمن الطرف الثاني العيوب التي يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتحسب مدة الضمان هذه طبقاً لمدة 400 يوماً من تاريخ تسليم الأعمال والحصول على شهادة إتمام البناء ووفقاً لما نص عليه القانون القطري.

4. يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ الالتزامات الموكلة إليه بمقتضى هذا العقد بكل دقة وأن يبذل في سبيل ذلك من الدقة والعناية بما يجب أن يبذله المهني المتخصص في مثل هذه الأعمال وأن يقوم باختيار العمالة الفنية المؤهلة والمتخصصة.

5. يتحمل الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة مسؤولية تأمين حراسة للموقع والمواد المتعلقة بالعمل نهائياً ولبداً طوال فترة المشروع، ومراعاة أصول السلامة للعاملين، سواء لديه أو لدى مقاولي الباطن المتعاقدين طرفه، وزائري الموقع، ويعتبر مسؤولاً عن الأضرار أو الخسارة التي تنتج عن أي حادث أو إصابة أو مرض أو وفاة بسبب العمل، لأي شخص داخل حدود الموقع.

المادة (18)

إذا ظهر خلاف بين الرسومات والمواصفات بالنسبة للأعمال أو المواد فيأخذ بتفسير المواصفات المرفقة للعقد والمعتمدة من الطرفين في المرتبة الأولى ومن ثم الخرائط والمواصفات العامة، ويفصل في الأمور الفنية مكتب الاستشارات الهندسية المكلف من قبل المالك.

المادة (19)

يكون الطرف الثاني وحده مسؤولاً عن سلامة العمال والجمهور داخل الموقع وعلى حدوده الخارجية وعليه أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لذلك.

المادة (20)

تخضع هذه الاتفاقية وتُفسر بموجب قوانين دولة قطر، ويوافق الطرفان على الخضوع للاختصاص القضائي للمحاكم القطرية.

المادة (21)

تحرر هذا العقد من نسختين، نسخة بيد كل طرف من الطرفين للعمل بموجبها.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الملاحق

1. مخطط الأرض لقطعة الأرض المزمع إقامة المبنى عليها.

2. رخصة البناء، والخرائط.

3. نظام صرف الدفعات معتمد من الطرفين.

4. البرنامج الزمني معتمد من الطرفين.

5. عرض السعر المقدم من المقاول.