

عقد اتفاق تقديم خدمات هندسية (إشراف - فيلا)

إنه في يوم الموافق / / وبحضور كل من:

السيد:

رقم البطاقة الشخصية: بصفته مالك القطعة رقم مساحي

رقم الفاكس: رقم الهاتف: جوال:

صندوق بريد: بريد إلكتروني:

(الطرف الأول)

السادة مكتب الاستشارات الهندسية:

رقم القيد: ساري حتى تاريخ / / م

بتخصصات:

رقم الفاكس: رقم الهاتف: جوال:

صندوق بريد: بريد إلكتروني:

يمثله في توقيع العقد المهندس المسؤول:

رقم شخصي: رقم القيد:

ساري حتى تاريخ / / م بتخصص:

(الطرف الثاني)

تمهيد

1. يقر الطرفان بالعلم التام والنافي للجهالة بنود القانون رقم (19) لسنة 2005م، بتنظيم مزاوله المهن الهندسية، والقانون رقم (2) لسنة 2014م، وقرار وزير البلدية والبيئة رقم (226) لسنة 2016م. وكافة القرارات والقوانين المنظمة للمهن الهندسية.

2. اتفق الطرفان على العمل بموجب شروط وبنود هذه الاتفاقية، ويعتبر أي اتفاق آخر قد يكون قد تم توقيعه بين الطرفين غير ساري بدءاً من تاريخ التوقيع عليها.

3. حيث أن الطرف الأول يملك قطعة الأرض الواقعة بمنطقة [] رقم مساحي [] بمساحة [] بمدينة [] رخصة بناء رقم [] (مرفق صورة من سند ملكية ومخطط الأرض ورخص ومخططات البناء)، وبنوي تطويرها وإنشاء [] عليها، وذلك وفقاً لقوانين ولوائح وقواعد وزارة البلدية، والطرف الثاني مقيد بسجلات لجنة قبول وتصنيف المهندسين ومكاتب الاستشارات الهندسية بالفئة والتخصصات المناسبة لحجم وطبيعة المشروع، لديه القدرة والإمكانات والتراخيص اللازمة للإشراف الهندسي على تنفيذ الأعمال بجميع تخصصاتها المطلوبة، من خلال الكوادر العاملة لديه أو بالتعاقد مع مكاتب استشارية أخرى من الباطن للإشراف الجزئي على الأعمال (في حال موافقة الطرف الأول) ولديه القدرة لتحمل مسؤولية سلامتها وتنفيذها وفقاً للشروط والقوانين واللوائح والقواعد المنظمة، مقابل المبلغ المتفق عليه المذكور في هذا العقد، كذلك إقرار الطرف الثاني بأنه لا يوجد لديه أي مانع مادي أو قانوني من ضمان الإشراف الهندسي للمشروع لصالح الطرف الأول (مرفق صورة من مستندات المكتب الثبوتية - شهادة القيد - وثيقة القيد - رخصة تجارية - قيد منشأة)، وبعد قبول الطرف الثاني القيام بأعمال الإشراف شاملة لجميع مسؤولياته كمكتب استشاري هندسي، أقر الطرفان بصحة البيانات المدونة بصدر هذا العقد، ويعتبر التواصل على أي من وسائل الإعلام المدونة (فاكس، صندوق البريد، البريد الإلكتروني) إخطاراً رسمياً يعتد به أمام الجهات الرسمية بالدولة.

وحيث أنه قد تلاقت رغبة الطرفين وإرادتهما على إتمام التعاقد، وإقرارهما بالأهلية الكاملة لذلك التصرف، ووفقاً لما يلي:

مادة رقم (1)

يعتبر التمهيد السابق وملاحق العقد وكافة المكاتبات الورقية والمراسلات الإلكترونية والمستندات ومخطط الأرض موضوع العقد وكذلك كافة المتطلبات القانونية أو التنظيمية التي تضمنتها كافة التشريعات المعمول بها في الدولة أو التي اشترطتها الجهات المختصة، والتي يجب على الطرف الثاني الالتزام بها جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً لكافة بنوده وأحكامه، وتقرأ وتفسر معه كوحدة واحدة.

مادة رقم (2)

تعريف

- الطرف الأول:** يقصد به مالك الأرض أو العقار، أو من ينوب عنه رسميًا.
- الطرف الثاني:** يقصد به مكتب الاستشارات الهندسية (المقيد بالسجلات) الموقع على هذه الاتفاقية.
- المشروع:** يقصد به البناء المزمع تنفيذه والذي تعود ملكية أرضه إلى الطرف الأول.
- الجهة المانحة للترخيص:** يقصد به الجهة أو الجهات الرسمية والدوائر الحكومية التي يتم التعامل معها لأخذ الموافقات اللازمة لإتمام إصدارات التراخيص وشهادات اتمام البناء مثل (وزارة البلدية، كهرباء، أوريدو، الدفاع المدني، إلخ).
- المقاول:** يقصد به الشخص المعنوي الذي سيسند إليه تنفيذ أعمال المشروع.

مادة رقم (3)

خدمات المكتب الاستشاري

- يقوم الطرف الثاني بدراسة جميع الخرائط والرسومات والمستندات للمشروع بالكامل والتأكد من صحتها وسلامتها ومطابقتها فيما بينها ومطابقتها لجداول الكميات والبرامج الزمنية، ويتم التوقيع عليها بالتصديق والمراجعة والسلامة وتسليم نسخة موقعة للطرف الأول للعلم والحفظ، ونسخة للمقاول للعمل والتنفيذ بموجبها.
- يقوم الطرف الثاني بدراسة ومراجعة البرامج الزمنية المقدمة - إلزامًا - من المقاول وإرسال توصياته للمقاول بشأنها مع بيان أسباب القبول والاعتماد أو الرفض، وذلك في خلال 5 أيام عمل من تاريخ استلامها، ودراسة مدى إمكانية تنفيذها وفقًا لإمكانات المقاول وموارده وما يتوفر بالسوق المحلي من توريدات، وما يتم استيراده من الخارج، ومن ثم يتم إرسال نسخة للطرف الأول بعد الدراسة والموافقة والاعتماد، وذلك لاعتماده من قبل الطرف الأول.
- يقوم الطرف الثاني بالإشراف على تنفيذ الأعمال للمشروع محل الاتفاق طبقًا للمواصفات القطرية للإنشاء QCS.
- توفير سجل يومي للحضور بالموقع لإثبات حضور مهندس المكتب الاستشاري وممثل المقاول وأسماء ووظائف ومهام تابعي المقاول.
- توفير دفتر زيارة يومي بموقع المشروع لتدوين أية ملاحظات يراها مهندس المكتب الاستشاري على سير العمل بالمشروع، كذلك لتدوين الأعمال الجارية بالموقع، والمواد والأجهزة والمعدات المشونة بالموقع، ومستوى التنفيذ للبنود الجاري تنفيذها ويكون من ثلاث نسخ، (النسخة الأولى للطرف الأول، والنسخة الثانية للطرف الثاني والنسخة الثالثة للمقاول)، على أن يتم التوقيع على جميع النسخ من مهندس المكتب الاستشاري (موضحًا رقم قيده بالسجلات)، وممثل المقاول المسؤول عن الموقع.
- يقوم الطرف الثاني بإعداد تقرير شهري عن سير الأعمال بالموقع ومقارنتها بالجدول الزمني المقدم من المقاول ومدى تحقيقه للمستهدف من أعمال وتأثير ذلك على تاريخ انتهاء المشروع. على أن يتم إرسال تقرير أسبوعي عبر الوسائل الإلكترونية المتفق عليها من البريد الإلكتروني وغيرها من الوسائل المعتمدة بين طرفي العقد المائل.

7. يلتزم الطرف الثاني بتوفير الحد الأدنى اللازم من المهندسين المقيدين بلجنة قبول وتصنيف المهندسين والمتابعة والإشراف على تنفيذ المشروع وفقاً لما يلي:

أ- مشاريع بقيمة أقل من 3 مليون ريال، مهندس مدني أو معماري فئة ثانية على الأقل بواقع 3 زيارات أسبوعياً.

ب- مشاريع بقيمة من 3 حتى 10 مليون ريال، مهندس مدني أو معماري فئة أولى على الأقل بواقع 4 زيارات أسبوعياً، ومهندس كهرباء ومهندس ميكانيكي فئة أولى بواقع زيارة واحدة أسبوعياً.

ت- مشاريع بقيمة أكثر من 10 مليون ريال، مهندس مدني مقيم أو مهندس معماري مقيم فئة أولى، ومهندس كهرباء ومهندس ميكانيكي فئة أولى بواقع 2 زيارة أسبوعياً أو عند الحاجة بما لا يزيد عن 4 زيارات أسبوعياً.

على أن تتم مقابلة طاقم الإشراف من قبل الطرف الأول في حال رغبته بذلك.

8. يقوم الطرف الثاني بدراسة ومراجعة العينات ونماذج المواد ومواصفات الأجهزة والمعدات المقدمة من المقاول، ومقارنتها بالمواصفات المنصوص عليها بعقد المقاول، وإرسال توصياته للمقاول بشأنها مع بيان أسباب القبول والاعتماد أو الرفض، وذلك في خلال 10 أيام من تاريخه، مع الاحتفاظ بجميع العينات المقدمة سواء المقبولة أو المرفوضة في مكان خاص بعهد الطرف الثاني للرجوع إليها متى دعت الحاجة إلى ذلك.

9. يقوم الطرف الثاني بدراسة المستندات والعروض الفنية لمقاولي الباطن والمقدمة له من خلال المقاول الرئيسي، وتوصياته بشأنها مع بيان أسباب القبول والاعتماد أو الرفض، وذلك في خلال 10 أيام من تاريخ تقديمها، مع التأكيد على الحصول على موافقة الطرف الأول على العروض المقبولة كتابياً.

10. في حال توقف المقاول كلياً أو جزئياً عن العمل يقوم الطرف الثاني بدراسة الأسباب وعرض رأيه وتوصياته على الطرف الأول للدراسة واتخاذ القرار.

11. يقوم الطرف الثاني بالمراجعة والتدقيق والاعتماد في حال القبول، لمستندات صرف الدفعات المالية أو المستخلصات الشهرية ومدى مطابقتها لحجم الأعمال المنفذة على الطبيعة المنصوص عليه حتى مرحلة الصرف بالكفاءة المطلوبة، وبيان علاقة ذلك وتأثيره على الموعد المتوقع لانتهاء أعمال المشروع، وإخطار الطرف الأول بموقف تنفيذ الأعمال دورياً بصورة أسبوعية مع التوصيات اللازمة، وإصدار ومنح التقارير اللازمة بالدفعات وتوجيهها حسب رغبة ومتطلبات الطرف الأول، بدون أية مطالبات مادية إضافية تحت أي مسمى.

12. يقوم الطرف الثاني بالتنسيق لعقد اجتماعات دورية بحضور الطرف الأول وحضور المقاول، وتكون الاجتماعات شهرية أو كلما دعت الحاجة إلى ذلك وتكون الاجتماعات بموقع المشروع أو بمقر الطرف الثاني، لمتابعة سير الأعمال ومقارنة وتوضيح موقف تنفيذ الأعمال في كل مرحلة مع المستهدف بالبرنامج الزمني، ومناقشة المشاكل والعقبات، واقتراح البدائل والحلول إذا استدعى الأمر.

13. في حال سحب الأعمال من المقاول يقوم الطرف الثاني بحصر وتقييم للأعمال المنفذة بالموقع مالياً وتقديم كل الدعم الفني للطرف الأول لاستئناف العمل من خلال مقاول آخر.

14. يقوم الطرف الثاني بإعداد تقارير المعاينة وكافة المستندات الصادرة عنه والمطلوبة لاستخراج شهادة إتمام البناء، وتقديمها إلى الجهات المانحة للترخيص دون أية مطالبات مادية إضافية تحت أي مسمى.

15. يقوم الطرف الثاني بإعداد المخططات لمشاريع الفيلات طبقاً لما تم تنفيذه على الطبيعة (As built drawings)، وإرفاقها مع المستندات والوثائق الرسمية بالمشروع.

16. يقوم الطرف الثاني بإخطار المقاول كتابياً في جميع الأحوال، فيما يخص استلام الأعمال تفصيلاً وإجمالاً، مع توضيح الأسباب في حال رفض استلام الأعمال، ومنع المقاول من استكمال الأعمال المبنية على أعمال مرفوضة سلفاً بدون تصحيح الأعمال المرفوضة السابقة لها.

17. في حال رغبة الطرف الأول بالتعديل بالمشروع أو جزء منه بما لا يتطابق مع الخرائط والرسومات المعتمدة من الجهات المانحة للترخيص، فيجب الحصول على الموافقات الرسمية من الجهات المانحة للترخيص سلفاً قبل البدء في تنفيذ التعديل، وفي حال الحصول على الموافقة يلتزم الطرف الثاني بأداء كافة مسؤولياته الفنية والجنائية والواردة بهذا العقد نحو التعديل المطلوب.

مادة رقم (4)

محظورات الطرف الثاني

1. لا يحق للطرف الثاني إصدار أية تعليمات للمقاول يكون من أثرها تغيير طبيعة أو حجم أو تكلفة أو مدة تنفيذ المشروع سلفاً أو إيجاباً، إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول والجهات المانحة للترخيص، وتوضيح تلك الآثار كتابياً للطرف الأول.

2. يحظر على الطرف الثاني استقبال أية مبالغ مالية أو عينية أو عمولات أو هدايا في أي صورة كانت بطريق مباشر أو غير مباشر، من المقاول الرئيسي أو مقاولي الباطن أو الموردين بالمشروع، أو أي تابع لما سبق، وفي حال ثبوت ذلك، يتم إحالة الطرف الثاني إلى التحقيق من الجهات الرسمية بالدولة، لاتخاذ الإجراءات العقابية اللازمة.

مادة رقم (5)

مسؤولية الطرف الثاني عن أعماله

1. يقر الطرف الثاني بتحملة لكافة المسؤوليات الفنية والجنائية عن كافة أعمال الإشراف على التنفيذ للمشروع، وعن أي ضرر يحدث نتيجة أي أخطاء أو سهو أو إهمال في تأدية واجباته وخدماته المنصوص عليها في هذا العقد ولمدة سنوات من تاريخ إصدار شهادة إتمام البناء للمشروع.

2. في حال موافقة الطرف الأول على تعاقد الطرف الثاني مع مكاتب استشارات هندسية من الباطن فإن هذه الموافقة لا تعفي الطرف الثاني من المسؤولية والالتزامات المترتبة عليه بموجب العقد، بل يظل مسؤولاً عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من أي مكتب استشاري هندسي من الباطن، مسؤولية كاملة كمسؤوليته عن أعماله.

3. يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن تنفيذ أحكام القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني وتعديلاته والقوانين الأخرى ذات الصلة بالمشروع.

4. يلتزم الطرف الثاني بضمان متطلبات العازل الحراري وشروطه العامة والخاصة وفق النماذج التي تعدها وزارة البلدية، موضحاً بها المواد العازلة والطريقة المقترحة لتركيبها على الرسوم الفنية مع مراعاة معايير العازل الحراري والمواد المستعملة للسقوف والجدران والحوائط وخلافه.

مادة رقم (6)

يضمن المقاول والمهندس المسؤول عن الأعمال موضوع العقد متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم أو خلل كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو ما أقاماه من منشآت ثابتة، وذلك ولو كان التهدم أو الخلل ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها، أو كان رب العمل قد أجاز المباني أو المنشآت المعيبة، ويشمل هذا الضمان ما يظهر في المباني أو المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانتها وسلامتها.

مادة رقم (7)

يحظر على الطرف الثاني استخدام اسم أو شعار الطرف الأول في أيه مطبوعات أو نشرة دعائية أو الإعلان خلاف موضوع هذه الاتفاقية.

مادة رقم (8)

التزامات الطرف الأول

1. يقوم الطرف الأول بتوفير جميع المستندات المطلوبة للبدء في الإشراف على التنفيذ مثل (سند ملكية، مخطط الأرض، رخصة البناء، تقرير مساحي..... إلخ).
2. يلتزم الطرف الأول بحضور الاجتماعات في مواعيدها المقررة.
3. يلتزم الطرف الأول بسداد كافة المصاريف الحكومية الرسمية اللازمة لإنهاء الأعمال.
4. يلتزم الطرف الأول بسداد الدفعات المستحقة للطرف الثاني طبقاً للمتفق عليه.

مادة رقم (9)

مدة العقد

مدة الإشراف على التنفيذ للمشروع - مدة التنفيذ المقررة بموجب عقد المقاوله تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام المستندات الثبوتية للطرف الأول ورخص البناء كاملة.

مادة رقم (10)

ملكية الوثائق والمستندات

1. تعتبر مستندات ووثائق الترخيص ملغاً خالصاً للطرف الأول شاملة الخرائط والرسومات والتقارير، كذلك جميع المستندات الصادرة عن الطرف الثاني طوال فترة المشروع وحتى إصدار رخصة إتمام البناء.
2. لا يحق للطرف الثاني استعمال وثائق ومستندات الترخيص والخرائط أو أي جزء منها في أي أعمال أخرى أو أي غرض كان، إلا بموجب موافقة كتابية من الطرف الأول، ويتعهد الطرف الثاني بعدم إفشاء أي أسرار خاصة بالمشروع لأي جهة مهما كانت، أو منح أي جهة نسخ كاملة أو جزء منها من أي مستند أو وثيقة بالمشروع إلا بموافقة المالك الكتابية على ذلك.

مادة رقم (11)

الأتعاب والدفعات

يدفع الطرف الأول للطرف الثاني مقابل تنفيذ بنود هذا العقد مبلغًا شهريًا حتى تاريخ النهاية المقررة للمشروع وذلك وفقًا لما يلي:

أ- ما يتفق عليه بين الأطراف بموجب جدول زمني يحدد فئات وأعداد وتخصصات المهندسين على مدى المراحل الزمنية المختلفة للمشروع.

ب- ما يوفره الطرف الثاني بموقع المشروع من مهندسين متخصصين بالفئات المختلفة.

ت- طبقًا لحاجة العمل بمراحله المختلفة، ومتطلبات الطرف الأول، وموافقاته.

وفي حال عدم انتهاء المشروع بالتاريخ المقرر بسبب تقاعس المقاول عن إنهاء أعماله، أو لأي أسباب تتعلق بالمقاول، يتم صرف أتعاب الطرف الثاني لما بعد تاريخ انتهاء الأعمال المقرر خصمًا من مستحقات المقاول، بخلاف ذلك يتم الصرف من خلال الطرف الأول.

مادة رقم (12)

تسوية الخلافات

إذا حدث خلاف بين الطرفين يتم تسويته وديًا، وإذا لم يحل خلال 60 يومًا من حدوثه أو إثارته من أي من الطرفين، يحال إلى المحاكم القطرية، المختصة بالفصل في أي نزاع قد ينشأ بين الطرفين بشأن تنفيذ هذا العقد أو تفسير أي من مواده، ويكون القانون القطري هو واجب التنفيذ.

مادة (13)

فسخ وإنهاء التعاقد

يحق للطرف الأول فسخ التعاقد وسحب أعمال الإشراف من الطرف الثاني، وإخطاره بذلك بأحد وسائل الإعلان المقررة في هذا العقد، وذلك في الأحوال التالية:

أ- إذا تقاعس الطرف الثاني عن تقديم خدماته دون تقديم سبب مقنع ومشروع أو اعتاد التأخير في تنفيذ خدماته عن المدد المقررة بهذا العقد وتم إنذاره رسميًا لثلاث مرات بأحد وسائل الإعلان المقررة في هذا العقد، ولم يبد الطرف الأول رسميًا أسباب ومبررات مقنعة لتقاعسه أو تأخيره.

ب- إذا قدم الطرف الثاني أو تلقى رشوة بأي صورة كانت مالية أو عينية بطريق مباشر أو غير مباشر سواء في معاملاته مع ممثلي الطرف الأول أو المقاول، وثبت ذلك عليه بالأدلة من خلال التحقيق.

ت- إذا ارتكب الطرف الثاني أي من الأعمال التي من شأنها إلحاق الضرر الجسيم بالمشروع أو المصلحة العامة عن عمد، أو قام بعمله على وجه معيب أو مناف للعقد أو آداب المهنة وتقاليدها، وثبت ذلك عليه بالأدلة من خلال التحقيق.

ث- إذا كلف أو تنازل الطرف الثاني لأحد مكاتب الاستشارات الهندسية أو العاملين بها من الباطن بجزء أو كل الأعمال الموكلة إليه بدون الحصول على الموافقة الكتابية من الطرف الأول.

ج- يكون الطرف الثاني مسؤولاً عن تنفيذ أحكام القانون رقم (4) لسنة 1985 بشأن تنظيم المباني وتعديلاته والقوانين الأخرى ذات الصلة بالمشروع.

في الأحوال السابقة يحق للطرف الأول فسخ العقد دون الرجوع إلى أي جهة أخرى، ويحق له أن يعهد بالأعمال المكلف بها الطرف الثاني المفسوخ عقده، إلى مكتب استشارات هندسية آخر، بعد استيفاء جميع الإجراءات على أن يتم إخطار الطرف الثاني، وإخطار الجهات المعنية بفسخ العقد مع ذكر المبررات مشفوعةً بأدلة الثبوت المستوجبة لفسخ التعاقد، وبعد ذلك يتم استئناف أعمال الإشراف على حساب الطرف الثاني.

مادة رقم (14)

لغة العقد

1. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في كتابة وتفسير العقد وتنفيذه، ومع ذلك يجوز للطرفين الترجمة إلى إحدى اللغات الأجنبية بعد الكتابة باللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يعمل بالنص العربي.

2. تكون المراسلات المتعلقة بهذا العقد باللغة العربية، ومع ذلك يجوز للطرفين الترجمة إلى إحدى اللغات الأجنبية بعد اللغة العربية.

مادة رقم (15)

نسخ العقد

تحرر هذا العقد من ثلاث نسخ، نسخة بيد كل طرف من الطرفين للعمل بموجبها، ونسخة لوزارة البلدية.

الطرف الثاني

الطرف الأول