

عقد مقابله بناء

في يوم: الاربعاء 04/01/2023 في إمارة الفجيرة تم الاتفاق بين كل من الطرفين الأول والثاني:

الطرف الأول (المالك):

السيد: حكومة الفجيرة تنادي الفجيرة للفنون القتالية
الجنسية: الامارات
رقم الهوية: -
عنوان موقع البناء: حليفات
جواز سفر رقم:
عنوان المالك: حليفات
هاتف متحرك: -

الطرف الثاني (المقاول):

السادة: عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية رخصة رقم: 61796 صادرة عن بلدية الفجيرة
يمثلها السيد: عمر فاروق أبو الخير
الجنسية: بنغلاديش
رقم الهوية: 784-1967-1631038-6
هاتف متحرك: 050-6907237
عنوان المكتب: الفجيرة - القرية - ص ب: 5247
جواز سفر رقم:

على أن يتولى الطرف الثاني تنفيذ المقابله للمشروع المعروف أذناه:

- المشروع: نادي القوس والسهم مع مستودع مؤقت مع سياج
- على قطعة أرض رقم: B49/B50 الكائنة بمنطقة: حليفات (إمارة الفجيرة)
- المعلوكة للسيد: حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية
- مساحة الأرض: 4285 متر مربع مساحة المباني: 8.16 متر مربع
- قيمة العقد: 707700 سبعة وسبعة آلاف و سبعة درهم فقط شامل الضريبة
- قيمة الدفعة المقدمة 150000 مئة و خمسون ألف درهم فقط شامل الضريبة
- مدة الإنجاز: 3 شهر مدة الصيانة: سنة كاملة 365 يوم
- غرامة التأخير اليومية: 500 درهم لصالح الطرف الأول.
- أقصى حد لغرامة التأخير: 10% من قيمة العقد الاجمالية.

الاستشاري

الطرف الثاني - المقاول

الطرف الأول - المالك

حكومة الفجيرة تنادي الفجيرة للفنون القتالية عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية مساكين للاستشارات الهندسية

علماً أن الاستشاري المصمم للرسومات والتصميمات:

• الاستشاري المصمم:	مساكن للاستشارات الهندسية
يمثلها السيد:	محمد وائل محمود الأثرم / سوري الجنسية
رقم الهوية:	784198286164193 ص.ب:
هاتف مكتب:	092222275 هاتف متحرك
عنوان المكتب:	الفجيرة / شارع حمد بن عبد الله
رخصة رقم:	1017150 - صادرة من بلدية الفجيرة - مقابل أجر مقطوع متفق عليه.

والاستشاري المشرف على تنفيذ أعمال المقاول:

• الاستشاري المشرف:	مساكن للاستشارات الهندسية
يمثلها السيد:	محمد وائل محمود الأثرم / سوري الجنسية
رقم الهوية:	784198286164193 ص.ب:
هاتف مكتب:	092222275 هاتف متحرك
عنوان المكتب:	الفجيرة / شارع حمد بن عبد الله
رخصة رقم:	1017150 - صادرة من بلدية الفجيرة.
• أجور الإشراف:	مبلغ وقدره 2625 ألفان و ستمئة وخمس وعشرون درهم فقط شامل الضريبة على الطرف الأول لصالح الاستشاري بسدد 2625 ألفان و ستمئة وخمس وعشرون كدفعة مقدمة عند توقيع العقد والباقي حسب اتفاق الاستشاري المشرف والطرف الأول.
• غرامة التأخير:	1500 الف درهم غير شامل الضريبة شهرياً لصالح الاستشاري المشرف (على الطرف المتسبب بالتأخير)

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة تمادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

وذلك وفقاً للشروط ضمن البنود التالية:

البند الأول: موضوع البناء

يقوم الطرف الثاني بتنفيذ المشروع طبقاً للتصاميم والمخططات والمراسلات والمرفقات والمواصفات والشروط والملاحق التي يضعها الاستشاري المعين من قبل المالك، وأن يتم تنفيذ هذه الأعمال حسب الأصول الفنية المتعارف عليها. ويتم الاتفاق بموجب ملحق لهذا العقد يوضح المواصفات والجوانب الفنية في حالة رغبة المالك وموافقة الاستشاري والمقاول على بناء إضافات غير متفق عليها بهذا العقد مثل حجرات ومجالس وحمامات ومخازن ومغاسل ومظلات وكراج للسيارات أو أية أشياء أخرى داخل حدود الأرض المملوكة للمالك شريطة استخراج تصريح بناء بهذه الإضافات من قسم المباني بالبلدية.

البند الثاني: مدة المقابلة

- 1- يتعهد الطرف الثاني بتنفيذ وإنجاز جميع الأعمال حسب هذا العقد خلال المدة المحددة مسبقاً والتي يتم احتسابها ابتداء من تاريخ استلام المقاول للأرض من مساحي البلدية (محضر تسليم الأرض)، حتى تسليم البناء بشكل تام حسب التصاميم والرسوم وهذا العقد الموقع عليه، وتشمل مدة التنفيذ أية اختبارات يطلبها الاستشاري، بحيث يكون في إمكانية المالك الاستفادة من المبنى استفادة كاملة وأن يكون قابلاً للسكن، وأن يكون قد تم إصدار شهادة انجاز البلدية وبرنامج الشيخ زايد للإسكان (في حال كان التمويل منه) وتوصيل الكهرباء والماء له من هيئة الكهرباء والماء، وتعتبر الفترة الواقعة بين صدور رخصة البناء واستلام المقاول للأرض من قبل مساحي البلدية فترة تحضيرية للمقاول.
- 2- مدة المشروع تحتسب كما هو موضح سابقاً ولا يتم الأخذ بأي محاضر تسليم أو استلام أخرى صادرة من جهات مختلفة.
- 3- يجب ألا تزيد الفترة التحضيرية عن 14 يوماً، إلا في حال وجود معوقات في الموقع تحول دون استلامه من قبل المقاول، يحددها ويصادق عليها الاستشاري.

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

- 4- لا يعتبر التأخير بسبب الاستشاري الا إذا تجاوزت المدة الزمنية عن ثلاثة أيام عمل للتقديم لأذونات الصب و 10 أيام عمل للتقديم لشهادات الإنجاز (البلدية وبرنامج الشيخ زايد وهيئة الدفاع المدني) وطلب التوصيل من هيئة الكهرباء والماء واتصالات وتحسب هذه المدد فقط بعد استكمال كافة أعمال المقاول الخاصة بالبند واطار الاستشاري وارسال له كافة الوثائق والصور وغيره الخاصة بالبند نفسه واللازمة للتقديم.
- 5- في حال كان التمويل من جهة حكومية أو رسمية كبرنامج الشيخ زايد للإسكان أو غيره يتوجب على المقاول العمل والتجهيز لاستصدار شهادة انجاز البلدية وتوصيل الكهرباء والماء واتصالات وغيره خلال 30 يوم كأقصى حد من تاريخ الاستلام الابتدائي للجهة الممولة، وفي حال زادت المدة هذه عن ذلك يحق للاستشاري خصم 8.3% من قيمة ضمان الصيانة والذي يتم تسليمه للمقاول بعد 365 من تاريخ التسليم الابتدائي عن كل شهر تأخير .
- 6- يتم صرف الدفعة الختامية للمقاول بعد انتهاء فترة الضمان ومرور عام كامل عن تسليم المسكن للطرف الأول مكتملاً بشكل كامل وقابلاً للسكن.
- 7- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول كافة ايصالات الدفعات الضريبية عن المبالغ المستلمة من الطرف الأول أو جهة تمويل المشروع (ماعدا محجوزات الضمان) ولا يعتبر المشروع منجزاً إلا بذلك.

البند الثالث: الاطلاع والتأكد بموضوع المقالة والمخططات والرسومات

- 1- يقر الطرف الثاني بأنه اطلع على جميع الشروط والمواصفات والمخططات وجداول الكميات وجداول الأخرى والتصاميم والرسومات والمستندات الملحقة بهذا العقد المتعلقة بتنفيذ أشغال المشروع وقام بدراستها بنفسه بعناية ودقة ، ويتعهد بتنفيذ أعمال المقالة طبقاً لها وعلى حسب الأصول ، كما يقر الطرف الثاني بأنه تحقق من تفاصيل المشروع وموقع الأرض وطبيعتها على الواقع ميدانياً ، وأنه قام بتحديد الأسعار التي تقدم بها بناء على دراسته والاطلاع لكل تفاصيل الأعمال ، ولا يجوز للطرف الثاني إجراء أي تعديل أو تغيير في التصاميم والرسومات إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الاستشاري والطرف الأول.
- 2- على المقاول مراجعة وتدقيق المخططات الإنشائية وغيرها ويعتبر مسؤولاً عنها كما لو كانت مقدمة منه، ويتعهد المقاول بإخطار الاستشاري والطرف الأول بكل خطأ أو سهو يكتشفه فيها كتابة وعن أي عيب قد يظهر له متعلقاً بالتصاميم وبالأرض مع بيان وسائل معالجته.
- 3- يلتزم المقاول بتقديم المخططات التنفيذية واعتمادها من الاستشاري وذلك قبل البدء بالأعمال في الموقع ويتحمل مسؤولية

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

عدم الالتزام بذلك.

المند الرابع: مسؤولية المالك

بمجرد توقيع الطرفين والاستشاري على هذا العقد قد قبل المقاول بتنفيذ مشروع المقاوله موضوع هذا العقد، وقبل المالك بموافاة المقاول بالدفعات (قيمة العقد) وفقاً لمراحل الإنجاز وجداول الدفعات حسب أحكام هذا العقد وذلك في حالة قيام المقاول بتنفيذ الأشغال والإصلاحات لأية عيوب بالمبنى وفقاً لما تم الاتفاق عليه، وسداد حقوق الاستشاري في حالة قيامه بالمهام الموكولة إليه حسب المتفق عليه.

المند الخامس: التزامات خاصة على المقاول

- 1- يكون المقاول مسؤول مسؤولية كاملة عن أي خلل أو خطأ أثناء تنفيذ المشروع سواء فنياً أو تنفيذياً.
- 2- في حالة طلب المالك من المقاول إزالة أي شيء مخالف بشأن وجود نقص أو أخطاء أو التباس بالمخططات فعلى المقاول الرجوع للاستشاري ، ويعتبر قرار الاستشاري في هذا الصدد ملزماً للمقاول وبدون فوارق مادية أو زمنية خارجية عن هذا العقد، وفي حالة رفض المقاول تنفيذ تعليمات الاستشاري يكون للمالك بعد إنذار المقاول ثلاثة إنذارات دون جدوى طلب فسخ العقد أو استئذان المحكمة في أن يعهد بالعمل إلى مقاول آخر على نفقة المقاول، وفي حالة تنفيذ المقاول لأي من الأعمال المذكورة دون الرجوع للاستشاري فإنه من حق الاستشاري مطالبة المقاول بإزالة مثل هذه الأعمال على مسؤولية ونفقة المقاول، ولا يحق للمقاول المطالبة بأية تعويضات.
- 3- لا يحق للمقاول تركيب أي مادة من المواد المستعملة في المشروع إلا بعد الاعتماد الخطي من الاستشاري والمالك، وفي حالة تركيب المواد بدون اعتماد مسبق يحق للاستشاري خصم قيمة المواد من إجمالي قيمة هذا العقد.
- 4- في حالة انتهاء المقاول من جميع أعمال المشروع، يلتزم المقاول بنظافة الموقع من جميع مخلفات البناء ومعداته وآلياته ومواد وأدوات البناء، ويجب إخطار الاستشاري بذلك خطياً، ويحرر محضر استلام ابتدائي، وإذا وجدت ملاحظات فيجب تدوينها كتابياً، وإعطاء المقاول مهلة مناسبة لإتمام الملاحظات.

المند السادس: التزامات عامة على المقاول

- 1- على المقاول تنفيذ جميع أعمال المبنى دون استثناء بما فيها أعمال الإعداد والتحصير والتشطيب وكل ما هو من اختصاص المقاول حسب جداول المواصفات المتفق عليها، بحيث يتم تسليم المبنى للمالك كاملاً قابل للاستخدام

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

- والانتفاع به من تاريخ تسليمه.
- 2- العمل على التقليل من الضجيج وتلويث البيئة بقدر المستطاع.
 - 3- عدم استعمال الموقع لأي غرض غير تنفيذ المشروع المتفق عليه بالعقد.
 - 4- وضع لوحة إرشادية في الموقع حسب المواصفات والأبعاد التي يحددها الاستشاري وبعد الحصول على موافقته على التصميم تبين اسم المشروع وتفاصيله وأسماء المالك والمقاول والاستشاري المصمم والمنفذ وأرقام الهواتف ورقم وتاريخ تصريح البناء، ونوع البناء وعدد طوابقه، شريطة عدم تثبيت اللوحة بشكل يعيق الرؤية أو المرور، على أن يتم تثبيتها بشكل جيد للمحافظة على الغير.
 - 5- الالتزام بمعايير السلامة طيلة فترة المشروع سواء سلامة العمال أو سلامة الجيران والمحافظة على السور المؤقت طيلة فترة التنفيذ وعد إزالته لأي سبب.
 - 6- الالتزام بنظافة الموقع طيلة فترة المشروع والالتزام بعدم رمي المخلفات بالجوار أو إصدار أي ازعاج للسكان.
 - 7- وضع إشارات بارزة في الأماكن التي يوجد بداخلها مواقع لتمديدات مرافق وأن يعد لها مخططات مساحية واضحة، لتسهيل الانتهاء إليها عند إجراء فحصها أو صيانتها أو تصليحها أو تشغيلها.
 - 8- يتعين على المقاول تعيين الجهاز التنفيذي لأعمال المقاول بحيث يكون متفرغاً للعمل في الموقع طيلة مدة تنفيذ المشروع.
 - 9- على المقاول الالتزام بقوانين السلامة والوقاية في موقع العمل، واتخاذ التدابير اللازمة في جميع الأوقات للمحافظة على صحة وسلامة مستخدميه وأن يوفر ما يلزم من أدوات الإسعافات الأولية بحيث تكون جاهزة في كل الأوقات في المواقع والمسكن الجماعية للعاملين لدى المقاول وتوفير أدوات السلامة والوقاية والترتيبات المناسبة لمتطلبات الصحة العامة ولحمايتهم من الحشرات والقوارض الضارة والتقليل من خطرها على الصحة، والتقيّد بالتعليمات الصحية والبيئية.
 - 10- يحظر على المقاول ومستخدميه أن يحضروا الى موقع العمل أي أشياء مخالفة يمنعها القانون.
 - 11- على المقاول أن يتقيّد بأيام الأعياد وساعات العمل التي تضعها له وزارة العمل وتطبيق القرارات الصحية والبيئية التي تصدرها البلدية والالتزام بساعات حظر العمل حسب وزارة العمل.

البند السابع: المواصفات الخاصة للعقد

- 1- ملحق بهذا العقد جدول المواد المعتمدة من الطرفين والاستشاري لاستخدامها بالمشروع موضحا فيه الماركة والموديل

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

- ويولد الصنع (مثل نوعية السيراميك والرخام ولونه ومصدره، ونوعية الأبواب والنوافذ ومقابضه، ومواد العزل، وأنواع المواد الكهربائية والصحية من حنفيات وأطقم ومواسير ومرابيات وسخانات ومراوح كهربائية وشفاطات، وأنواع ولون الأصباغ والطوب، وغير ذلك من مواد).
- 2- في حالة عدم توفير أي مادة من المواد المعتمدة فعلى المقاول إبلاغ الاستشاري خطياً بذلك واختيار مادة أخرى باعتماد الاستشاري، ولا يحق للمقاول المطالبة بأية فروق مادية إلا إذا وافق الاستشاري بذلك.
- 3- وفي حالة وجود تضارب بين أي من المواد المذكورة بالجدول مع مثيلاتها بالمخططات فإنه يؤخذ بما هو وارد بالجدول وبعتماد الاستشاري.

البند الثامن: المواصفات العامة للعقد

ملحق بهذا العقد المواصفات العامة المطلوبة لتنفيذ الأعمال المتعلقة بالمشروع المزمع تنفيذه، كأعمال الحفر والردم، وأعمال الخرسانة، وأعمال المباني، وأعمال البياض والأصباغ داخل وخارج المبنى وديكور مدخل المشروع، والأعمال الصحية وشبكة الصرف، والأعمال الكهربائية والميكانيكية، وتعتبر المواصفات العامة والخاصة والملاحق والإضافات الموقعة من الطرفين جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

البند التاسع: برنامج مراحل التنفيذ

- 1- يتعهد الطرف الثاني بأن يقدم للطرف الأول والاستشاري خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ التوقيع على هذا العقد برنامجاً زمنياً واضحاً ومحددًا ومفصلاً بمراحل التنفيذ على ألا تتجاوز مدة هذا البرنامج المحددة للتنفيذ، ولا يعمل بهذا البرنامج إلا بعد اعتماده من الاستشاري والمالك ويتعين على الطرف الثاني الالتزام به.
- 2- فإذا لم يقدم المقاول البرنامج الزمني في المدة المشار إليه أعلاه أعد الاستشاري برنامجاً زمنياً يلحق بهذا العقد ويكون ملزماً للمقاول.

البند العاشر: ثمن المقابلة وصيانة الأعمال

- 1- اتفق الطرفين على أن قيمة الأعمال موضوع هذا العقد هي مبلغ مقطوع إجمالي محدد مسبقاً، يتم سداده من الطرف الأول للطرف الثاني على شكل دفعات تحتسب طبقاً للبرنامج الزمني المعتمد ونسب الإنجاز الموضح بالعقد.
- 2- ويشمل قيمة العقد أجور العاملين والفنيين والمصاريف تكاليف إنشاء جميع الأعمال المطلوبة وتوريد جميع الآلات

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

- والمعدات ووسائل النقل وجميع مواد البناء وحديد التسليح والخرسانة المسلحة والأصباغ وسيراميك الأرضيات والحوائط والبلاط والرخام والمواد العازلة والمواد الصحية والكهربائية ومصاريف المياه والكهرباء اللازمة للبناء والطابوق وكل ما يلزم لإتمام المقاولة على الوجه الأكمل طبقاً لما هو موضح تفصيلاً بالوثائق والمستندات الملحقة بالعقد.
- 3- وقد تحدد ثمن المقاولة بصفة نهائية، ولا يحق للطرف الثاني أن يطالب بأية زيادة على قيمة هذا العقد بأي حال من الأحوال مهما كانت الأسباب أو التقلبات في الأسعار أو في زيادة أسعار مواد البناء أو أجور العاملين أو زيادة قيمة المحروقات أو المعدات والآليات وأجورها أو زيادة القيمة الإيجارية للمكاتب والمباني السكنية أو زيادة في الرسوم المستحقة للجهات أو أية قوانين جديدة تفرضها المؤسسات الحكومية أو أية ظروف خاصة أو استثنائية ظهرت لاحقاً في الموقع.
- 4- لا يجوز للطرف الأول المطالبة بتخفيض ثمن المقاولة إذا ما تبين أن التكاليف الفعلية، تقل عنه بكثير طالما التزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال وفقاً لما تم الاتفاق عليه.
- 5- يلتزم الطرف الأول بالوفاء بمستحقات الطرف الثاني على دفعات وفقاً لبرنامج الدفعات المعتمد من الاستشاري أو حسب برنامج الشيخ زايد للإسكان.
- 6- تحجز نسبة الصيانة المحددة بجدول الدفعات لفترة عام ميلادي 365 يوم ويكون هذا المبلغ ضماناً للالتزام المقاول لتنفيذ جميع التزاماته فيما يخص الإصلاحات والصيانة لأية عيوب تظهر خلال هذه المدة لحين التسليم النهائي، على أن يلتزم المقاول بصيانة وإصلاح أي شروخ أو أضرار أو عيوب جزئية أو كلية تحدث للمبنى من الداخل أو من الخارج على نفقته ومسئوليته الخاصة خلال سنة الضمان لا يد في حدوثها من المالك، وفي حالة عدم التزامه بذلك يحق للمالك إصلاح هذه العيوب على نفقة المقاول وبالكيفية التي يراها الاستشاري.

البند الحادي عشر : حالة تأخر المالك بسداد الدفعات المستحقة للمقاول

- 1- إذا تأخر المالك عن دفع مستحقات المقاول رغم قيامه بأعماله على أحسن وجه بموجب شهادة كتابية بذلك من الاستشاري، يحق للمقاول بعد إخطار البلدية والاستشاري التوقف عن العمل في مقولة البناء، ومطالبة المالك عن طريق لجنة المصالحة بالبلدية بكل ما أنفقته من مصروفات وما تم من أعمال بموجب عقد صلح بين الأطراف الشاكية.
- 2- يحق للمقاول في حالة عدم توصل لجنة المصالحة على حل يرضي المقاول والمالك والاستشاري رفع دعوى أمام محاكم الفجيرة ليطالب بحقوقه وبكل ما أنفقته من مصروفات وقيمة الأعمال المنجزة فضلاً على حقه في التعويض وطلب حبس

الاستشاري

الطرف الثاني - المقاول

الطرف الأول - المالك

حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية عرقاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية مساكن للاستشارات الهندسية

- العين حتى يستلم جميع حقوقه المستحقة على المالك، والمطالبة بوقف أية أعمال في البناء محل هذا العقد وعدم جواز استبداله بمقاول آخر أو باستشاري آخر حتى يستلم كامل حقوقه وتعويضاته.
- 3- يحق للمقاول في حال رغبته طواعية استكمال الأعمال على حسابه الخاص وتعتبر الدفعات المستحقة مديونية على المالك تسدد لاحقاً، وللمقاول رفع دعوى أمام محاكم الفجيرة مطالباً بجميع مستحقاته وقيمة الأعمال في حالة انتهائه من كافة الأعمال واستحقاقه لقيمتها.

البند الثاني عشر : غرامة التأخير

- 1- إذا تأخر الطرف الثاني عن إتمام الأعمال في الموعد المحدد في هذا العقد، كان للطرف الأول الحق في ان يوقع عليه غرامة تأخير يومية محددة أعلاه عن كل يوم تأخير كشرط جزائي وبما لا يجاوز 10% من القيمة الإجمالية التعاقدية للمشروع، وهذا الشرط لا رقابة للقضاء عليه، كما يستحق الاستشاري المشرف على المشروع غرامة إضافية عن المنكورة للطرف الأول نظير إشرافه خلال مدة التأخير محددة أعلاه عن كل شهر تأخير تحسب بشكل يومي، ويقوم الطرف الأول بنفعها للاستشاري على أن تخصم من مستحقات المقاول.
- 2- وتوقع الغرامة بمجرد حصول التأخير حتى وإن لم يترتب عليه أي ضرر ودون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ أي إجراء قضائي.
- 3- وإذا تكرر هذا التأخير من المقاول يفسخ العقد من تلقاء نفسه مع حق الطرف الأول في التعويض وحقه في تكليف مقاول آخر لإنهاء العمل على نفقة المقاول الأول دون حاجة للجوء الى القضاء (لعدم تعطيل أعمال البناء انتظاراً لإجراءات التقاضي مما يضر بالمالك).
- 4- يعفى المقاول من غرامات التأخير إذا وجدت ظروف استثنائية خارجة عن إرادته كالكوارث الطبيعية والأوبئة والزلازل المدمرة والحروب والفيضانات والأعاصير وغيره اعترضت سير العمل وأجبرته على التأخير، ويتم ذلك بناء على دراسة يقوم بها الاستشاري وموافقة منه.
- 5- لا يحق للمقاول الادعاء بأن التأخير كان بسبب الطرف الأول إلا بعد اثبات ذلك بشكل رسمي موثق وواضح يتم عرضه على الاستشاري.
- 6- يجب إعطاء المالك مدة زمنية كافية لا تزيد عن ثلاثين يوماً للقيام بواجباته سواء باختياره للمواد أو الخامات أو غيره.
- 7- بما يخص غرامة التأخير على المقاول لصالح الاستشاري فإن المالك يكون ملزماً بدفعها للاستشاري بدلاً عن المقاول

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - معاني الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

في حال تخلف المقاول بذلك ويتم خصمها لاحقاً من دفعات المقاول.

- 8- يعتبر المالك متأخر في الدفع فقط إذا تأخر لمدة تزيد عن الأربعة عشر يوماً من تاريخ مصادقة الاستشاري للدفعة.
- 9- يحق للاستشاري فرض غرامة تأخير على المالك لصالح المقاول إذا تجاوز التأخير الحاصل في الموقع بسبب المالك مدة الستين يوماً بسبب التأخر بالتزاماته المالية أو الأعمال الخاصة به وذلك يتم بعد تقدم المقاول بطلب رسمي للاستشاري يوضح فيه بأن التأخير الحاصل بسبب المالك.

البند الثالث عشر : الرخص

- 1- يتعهد الطرف الثاني بأن يقوم بمعرفته وعلى حسابه الخاص باستخراج جميع الرخص اللازمة لتنفيذ عملية البناء وشغل الطريق العام وغيرها من الرخص اللازمة للأعمال.
- 2- رسوم رخصة البناء ومحضر تسليم الموقع وشهادة الإنجاز وكافة رسوم الاختبارات الأخرى المطلوبة من البلدية أو مختبر البلدية أو الاستشاري أو أي جهة حكومية أخرى على المقاول ولا يحق له بالمطالبة بتعويض أي منها.

البند الرابع عشر : مسؤولية المقاول في الموقع وحراسة البناء والأشياء

- 1- يجب عمل سور مؤقت عند بدء العمل في البناء يحيط بالموقع الجاري إنشاؤه، بارتفاع لا يقل عن ستة أقدام مطلي بلون مناسب، ويصرح له بعمل مدخل لدخول وخروج سيارات للموقع ومواد البناء، ويجب أن تكون جميع مواد البناء والأخشاب والمعدات الخاصة بالعمل داخل حدود السور المحيط بالأرض، ولا يسمح له بوضع أي مواد خارج هذا السور لحماية المارة ولعدم عرقلة سير السيارات بالطرق وعدم تعريض الغير للخطر.
- 2- للمقاول عمل بعض المنشآت المؤقتة بعد أخذ موافقة البلدية كمخزن للمعدات والآلات البناء الصغيرة، ومكاتب للاستشاري والمقاول والمهندس المسئول وغرفة لحارس الموقع، ولا يسمح بعمل سكن للعمال بموقع البناء.
- 3- يكون الطرف الثاني مسئول مسؤولية كاملة عن أية أضرار تحدث أثناء أعمال البناء أو أي أضرار تقع على المباني المجاورة ومسئول عن سلامة عماله والفنيين والمهندسين ومساعدتهم وطواقم الاستشاري المتواجد بالمشروع دائماً أو مؤقتاً وكذلك الزوار والغير نتيجة خطأ منه.
- 4- تتاط المسؤولية المدنية والجنائية المتعلقة بحراسة البناء والأشياء والآلات ومواد البناء بالطرف الثاني منذ استلامه للأرض وحتى تسليم البناء، ويكون المقاول مسئول عن أي سرقات للأدوات والمعدات والمواد بموقع البناء وعليه تعيين

الاستشاري

الطرف الثاني - المقاول

الطرف الأول - المالك

حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية عرقاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية مساكين للاستشارات الهندسية

- حراس على الموقع والتأمين عليه ومشمولاته كاملاً.
- 5- على المقاول إتباع جميع لوائح ونظم البلدية والشرطة والدفاع المدني والكهربيا والمياه والتقنية والاتصالات وغيرها ويكون مسؤولاً وحده عن كل مخالفة للقوانين واللوائح والنظم المعمول بها أو التي تصدر أثناء العمل.
 - 6- على المقاول اتخاذ الاحتياطات اللازمة لمنع حصول ضرر للمباني المجاورة وللغير بسبب التنفيذ.
 - 7- لا يجوز للمقاول إلقاء الأنقاض ومخلفات البناء أو بقايا الخرسانة المسلحة خارج الموقع أو بجواره أو في أرض الغير أو بالأرض الفضاء أو في غير الأماكن المخصصة لذلك من قبل البلدية.

البند الخامس عشر : المقاول من الباطن

- 1- لا يحق للمقاول التنازل عن هذا العقد لمقاول آخر إلا بموافقة مسبقة من المالك والاستشاري ، وعلى الطرف الثاني القيام بكافة أعمال البناء بإدارته وإشرافه الشخصي ولا يجوز له أن يعهد بذلك إلى غيره من مقاولي الباطن لأي سبب من الأسباب ، ولكن يجوز للمقاول أن يسند الأعمال التخصصية أو الأعمال الفرعية كأعمال البياض والأرضيات والنجارة والسياسة والصحي والكهرباء وأعمال الديكورات أو تركيب وتشغيل المصاعد الكهربائية إلى مقاولين من الباطن بموافقة مسبقة من الاستشاري والمالك ، وعلى أن يبقى المقاول الأصلي مسؤولاً مع المقاولين من الباطن بالتضامن عن ضمان التنفيذ ، على أن يظل مسؤولاً عنها أمام الطرف الأول وهذا لا يخلي المقاول من الباطن عن مسؤوليته كذلك أمام المقاول الأصلي وأمام المالك ، على أن يكون لدى المقاول من الباطن رخصة سارية المفعول بنشاطه صادرة من بلدية الفجيرة.
- 2- على المقاول الأصلي أن يزود الاستشاري والمالك بنسخ عن جميع عقود المقاولات من الباطن مبين فيها الأعمال التي سيقوم بإيكالها لهم مع تحديد النسبة من قيمة العقد لكل عمل سينفذ من قبلهم، ويضمن المقاول الأصلي جميع الاتفاقيات والعقود التي يبرمها مع المقاولين من الباطن.
- 3- يحق للطرف الأول سحب أي من البنود المناطة للطرف الثاني وذلك بعد الإبلاغ عن رغبته بذلك قبل شهر من موعد تنفيذه، ويحق للمقاول خصم 10% من قيمة البند فقط بعد موافقة الاستشاري على ذلك، ويعتبر قرار الاستشاري ملزماً في هذا الشأن.
- 4- في حال اعتذار المقاول عن تنفيذ أحد بنود العقد المناطة اليه بسبب عدم توفر الخبرة الكافية لديه أو لأي سبب آخر فإنه يحق للاستشاري تعيين مقاول باطن مباشرة لتنفيذ ذلك البند على نفقة المقاول الرئيسي.

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

البند السادس عشر : ضمان ومتانة البناء

- 1- على المقاول أن يشيد البناء حسب الأصول الفنية والهندسية ويكون مسؤولاً عن تحمل البناء ومتانته، وأن أي غش في مواد البناء يتحمل المقاول تبعاته الجنائية والمدنية.
- 2- مع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية بضمن الاستشاري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات بالمباني والمنشآت من تهدم كلي أو جزئي وما يوجد بها من أية عيوب أو خلل يظهر على الأجزاء الأساسية أو الجدران الحاملة وخلافه من جراء غش أو إهمال أو سوء التنفيذ تهدد متانة وسلامة المبنى ، ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ذاتها ، ويبدأ هذا الضمان من وقت حدوثها تسليم البناء تسليمًا فعلياً للطرف الأول، ويلتزم بتعويض الضرر الناشئ عن ذلك أي كان نوعه ومداه ، ويتكافل ويتضامن المقاول الأصلي ويكون مسؤولاً مع المقاولين والموردين من الباطن الذين قاموا بتنفيذ أجزاء من الأعمال لمدة عشر سنوات فعلية .
- 3- إذا اقتصر دور الاستشاري المصمم على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصميم، ولا يسأل عن العيوب التي ترجع الى طريقة التنفيذ، ويعتبر كذلك مسؤولاً عن العيب في الأرض ذاتها طالما كان من الممكن كشفه.
- 4- يسأل المهندس الاستشاري المكلف بالإشراف على التنفيذ والمقاول عن الأخطاء التي تقع في التنفيذ.
- 5- يسأل المقاول عن حراسة الأشياء والآلات الميكانيكية التي تتطلب حراستها عناية خاصة منه، ويكون مسؤولاً عما تحدثه هذه الأشياء والآلات من ضرر، ما لم يثبت أن وقوع الضرر كان بسبب أجنبي لا يد له فيه.

البند السابع عشر : فسخ العقد

يحق للمالك فسخ هذا العقد مع المقاول في الحالات الآتية التي ترد على سبيل المثال لا الحصر، وذلك بموجب إخطار يرسله الاستشاري الى المقاول وبدون الحاجة الى إنذار أو اللجوء الى القضاء، ويعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ الإخطار .

يفسخ هذا العقد في الحالات التالية:

الطرف الأول - المالك	الطرف الثاني - المقاول	الاستشاري
حكومة الفجيرة/مخادي الفجيرة للفنون القتالية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	مساكن للاستشارات الهندسية

- 1- إذا قدم المقاول رشوة بأي شكل من أشكالها صريحة أو مستترة الى الاستشاري أو لمن له علاقة بالإشراف على تنفيذ الأعمال بقصد الحصول على أي تعديل أو تبديل في أعمال المقاول أو الأعمال الخرسانية أو الهندسية أو على مستوى المصنعية.
 - 2- إذا تأخر المقاول عن البدء في العمل أو التأخر في البدء بالتنفيذ في مراحل المقاول.
 - 3- إذا تأخر المقاول في إنجاز مراحل أعمال المقاول عن المواعيد المحددة لها.
 - 4- إذا أظهر المقاول بطئاً في سير وإنجاز الأعمال أو أخل ببرنامج العمل المحدد لدرجة يرى الاستشاري منها عدم قدرة المقاول على إتمام العمل في موعده أو الإخلال بالموصفات المتفق عليها، على أن يقوم الاستشاري بكتابة ذلك خطياً للمقاول.
 - 5- إذا انسحب المقاول عن العمل أو تركه كلية مدة تزيد عن (15) يوماً متصلة بدون سبب معقول يقبله الاستشاري.
 - 6- إذا اسند المقاول العمل لمقاول من الباطن دون إخطار الاستشاري والمالك وموافقتهما على ذلك.
 - 7- عدم التزام المقاول بشروط هذا العقد أو بما جاء بالمخططات والتصميم والموصفات أو أهمل أو أغفل القيام بأي من التزاماته المقررة بالعقد، أو بالنظم المتبعة لدى البلدية.
 - 8- اختيار المقاول مواد رديئة أو غير متفق عليها مع الطرف الأول.
 - 9- مطالبة الطرف الأول بدفعات غير المتفق عليها بهذا العقد.
 - 10- بموجب حكم من المحكمة بفسخ العقد.
 - 11- قيام المقاول بصب الخرسانة المسلحة قبل أخذ موافقتي مهندس المباني بالبلدية والاستشاري على مطابقة حديد التسليح للمواصفات والخرائط والتصميم.
 - 12- إذا أفلس أو أعسر أو تمت تصفية منشأة المقاول.
 - 13- إذا رفض أو تجاهل تنفيذ التعليمات الصادرة له من الاستشاري بدون مبرر مقبول يقدمه كتابة له.
 - 14- إذا قام بالتنازل عن العقد أو جزء منه للغير بدون موافقة مسبقة من المالك والاستشاري.
 - 15- إذا تجاوزت غرامة التأخير الحد الأقصى المقررة في هذا العقد وهي 10% من القيمة الإجمالية للعقد.
- أما فيما يخص فسخ عقد المقاول مع الاستشاري بطلب من الطرف الأول، فتطبق رسوم وقنرها 5% من قيمة عقد المقاول على الطرف الأول لصالح الاستشاري.

الاستشاري	الطرف الثاني - المقاول	الطرف الأول - المالك
مساكن للاستشارات الهندسية	عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية	حكومة الفجيرة - نادي الفجيرة للفنون القتالية

البند الثامن عشر: اشتراطات عامة

- 1- في حالة حصول تناقض أو اختلاف بين هذا العقد ووثائق العقد الأخرى فإن الأولوية في التطبيق تكون لأحكام هذا العقد ومن ثم عقد الاستشاري مع الطرف الأول.
- 2- يعتمد عقد الطرف الأول مع الاستشاري كمتعم لهذا العقد بما لا يتنافى مع بنود هذا العقد وبذلك فإن الطرف الثاني ملزم بأية شروط واتفاقيات بين الطرف الأول والاستشاري واردة ضمن عقد الاستشاري.
- 3- يحق للاستشاري فرض الغرامات على الطرف الثاني لصالحه أو لصالح الطرف الأول بسبب سوء التنفيذ ورياءته أو عدم الالتزام بتعليمات الاستشاري والمماثلة فيها أو عدم الالتزام ب مواصفات السلامة والأمان بالموقع أو غير ذلك.

البند التاسع عشر: في حالة الوفاة

في حالة الوفاة أو فقد الأهلية يفسخ العقد من تلقاء نفسه وجاز للطرف الأول إحضار مقاول آخر في حالة وفاة المقاول، ويحق لورثة المقاول أن يستلموا حقهم فيما تم من أعمال وما أنفق لتنفيذ الأعمال التي لم تتم.

البند العشرون: الموطن المختار

اتخذ كل طرف موطناً مختاراً للأول الفجيرة - ولثاني الفجيرة ويجب إبلاغ أطراف العقد والبلدية والاستشاري في حالة تغيير العناوين وأرقام الاتصال لكل منهم.

البند الحادي والعشرون: حل النزاعات والمحكمة المختصة

في حالة حدوث أي نزاع أو خلاف بين أطراف هذا العقد فيما يخص تنفيذ أو تطبيق أحكام هذا العقد يتم حله بالطرق الودية عن طريق البلدية والتصالح بين الطرفين والاستشاري، وإذا تعذر حلها بالطرق الودية تختص محاكم الفجيرة بالنظر في أي نزاع ينشأ عن هذا العقد، ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطناً مختاراً له في هذا الصدد. تطبق قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة وكل ما هو معمول فيه ومتعارف عليه في إمارة الفجيرة.

البند الثاني والعشرون: لغة العقد

اللغة العربية هي اللغة الرسمية والمعتمدة في كتابة هذا العقد والمواصفات والبرامج والملاحق والمستندات والخطابات بين المالك والمقاول والاستشاري والبلدية.

الاستشاري

الطرف الثاني - المقاول

الطرف الأول - المالك

حكومة الفجيرة - معادي الفجيرة للفنون القتالية عمر فاروق لصيانة المباني والمقاولات الكهربائية مساكن للاستشارات الهندسية