

عقد مقالة (بناء فيلا)

إنه في يوم _____ الموافق ____/____/____ وبحضور كلاً من:

السيد/_____

رقم شخصي: _____ بصفته مالك القطعة رقم مساحي _____

فاكس رقم: _____ هاتف رقم: _____ جوال: _____

صندوق بريد: _____ بريد الكتروني: _____

(الطرف الأول)

السادة شركة/_____

فاكس رقم: _____ هاتف رقم: _____ جوال: _____

صندوق بريد: _____ بريد الكتروني: _____

يمثله في توقيع العقد المدير العام السيد/_____

رقم شخصي: _____

(الطرف الثاني)

التمهيد

1. يملك الطرف الأول قطعة أرض بموجب سند ملكية رقم _____ أرض _____ بمنطقة _____ رقم _____ الرخصة _____.
2. يرغب الطرف الأول ببناء _____ على قطعة الأرض المذكورة أعلاه، وذلك طبقاً للخرائط والرسومات والمواصفات، ويقر الطرف الثاني بأن لديه القدرة والإمكانات للبناء وأنه قد قام بمعاينة الأرض المراد البناء عليها حسب الخرائط المقدمة من الطرف الأول.
3. وافق الطرف الثاني على تنفيذ أعمال البناء سناً لشروط هذا العقد الحاضر.
4. تعتبر الخرائط والمواصفات المرفقة والمواصفات القطرية للإنشاء (QCS) متممة لهذا العقد ومكملة له.

المادة (1)

يعتبر التمهيد السابق وملاحق العقد وكافة المكاتبات الورقية والمراسلات الالكترونية والمستندات ومخطط الأرض موضوع العقد وكذلك كلفة 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 ومكماً لكافة بنوده وأحكامه، وتقرأ وتفسر معه كوحدة واحدة.

المادة (2)

1. يقر الطرف الثاني بأنه أطلع 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 جزء 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 بالعلم وتحمل المسؤولية الفنية والجنائية، وتسليم النسخة الموقعة للطرف الأول كأنها مقدمة منه، كما أن عليه أن يخطر الطرف الأول ومكتب الاستشارات الهندسية المشرف على المشروع، في 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.

المادة (3)

قيمة العقد

1. اتفق الطرفان على قيمة الأعمال المذكورة () ريال () ريال قطري يلزم الطرف الأول بدفعها على دفعات حسب العمل المنجز طبقاً للدفعات المتفق عليها مع العلم بأن قيام الطرف الأول بدفع هذه المبالغ للطرف الثاني لا يعتبر بأي حال من الأحوال تسليماً منه بأن الأعمال قد تمت أو نفذت طبقاً للمواصفات والشروط المتفق عليها.
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، وأنه سوف يتحمل الأعباء المترتبة على أي تجاوز للكلفة أو تكاليف غير متوقعة للمشروع، إلا في حالات القوة القاهرة، أو زيادة أسعار الخامات عن 20% من قيمة الأسعار وقت التعاقد، وتكون زيادة قيمة البند بقيمة زيادة سعر الخامة فقط.

المادة (4)

مدة تنفيذ المشروع

تحدد مدة تنفيذ جميع الأعمال بالمشروع مدة () أشهر تبدأ من تاريخ توقيع العقد أو استلام الدفعة المقدمة أو استلام الموقع خالياً من الموانع الظاهرية، أي من هذه التواريخ لاحق.

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 جميع ملاحظاته واستلامه لمراحل العمل وأي ملاحظات أخرى إن وجدت.

المادة (6)

غرامات التأخير

توقع غرامة تأخير على الطرف الثاني قدرها () ريال (ريال قطري) عن كل يوم تأخير إذا كان التأخير بسبب الطرف الأول، أو القوة القاهرة (وإذا تعدت مدة التأخير شهراً واحداً، مع وفاء المالك بتسديد الدفعات المستحقة عليه في موعدها) يحق للطرف الأول اعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه حكماً، من دون توجب أي كتاب أو إنذار و من دون توجب أي تعويض من أي نوع كان، مع الاحتفاظ الكامل بحق الطرف الأول بتكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني، وتحسب غرامة التأخير من تاريخ انتهاء المشروع التعاقدي حسب العقد أي بعد مرور () أشهر من تاريخ بدء العمل وتنتهي بتاريخ إصدار شهادة اتمام 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 بغرض غير شرعي، ففي جميع هذه الأحوال يحق للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثاني خطياً عن طريق المكتب الاستشاري اعتبار هذا العقد مفسوخاً تلقائياً من دون توجب أي تعويض من أي نوع كان و يحق عندها للطرف الأول تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني. كما يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه فوراً، ويحق للطرف الأول تكليف آخر باستكمال المقاوله خصماً على حساب الطرف الثاني في حالة حدوث أي من الأحداث التالية:

1. وضع الطرف الثاني تحت التصفية الاختيارية 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.

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 للطرف 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 والصبغ والعازل للسطح والحمامات والألمنيوم والنجارة والأعمال الصحية والذي يجب أن يكونوا مقيدين بالجهات المختصة (كهرماء، اوريدو،الخ) على أن هذا لا يخلي على أية حال من مسؤولية الطرف الثاني تجاه الطرف الأول عن أعمال وموجبات المقاولين من الباطن الذين المتعاقد معهم.

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.

المادة (11)

على الطرف الثاني في كل وقت إتباع وتنفيذ تعليمات وإرشادات ولوائح وتنظيم الجهات الحكومية فيما يتعلق بالمرافق العامة للبناء ويكون مسؤولاً عن تسليم هذه الأعمال إلى الجهات الحكومية 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.

المادة (13)

للمالك الحق في تعيين من يختاره من المكاتب الهندسية الاستشارية (المقيدة لدى وزارة البلدية - 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 الفنية والجنائية 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 والمشرفين والمهندسين المتخصصين المقيدون لدى (وزارة البلدية - لجنة قبول وتصنيف المهندسين ومكاتب الاستشارات الهندسية) والمعدات والآلات والمهمات لحسن سير العمل، كما عليه تحمل كافة التكاليف الرئيسية والثانوية والنثرية 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.

المادة (16)

قيمة هذه المقاولات نهائية ولا يحق لأحد الطرفين تعديله، إلا في حالات القوة القاهرة، 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 المني المتخصص في مثل هذه الأعمال وأن يقوم باختيار العمالة الفنية المؤهلة والمتخصصة.
5. يتحمل الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة مسئولية تأمين حراسة للموقع والمواد المتعلقة بالعمل نهاراً وليلاً طوال فترة المشروع، ومراعاة أصول السلامة للعاملين، سواء لديه أو لدى مقاولي الباطن المتعاقدين طرفه، وزائري الموقع، ويعتبر مسئولاً عن الأضرار أو الخسارة التي تنتج عن أي حادث أو إصابة أو مرض أو وفاة بسبب العمل، لأي شخص داخل حدود الموقع.

المادة (18)

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.

المادة (19)

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

المادة (20)

يتحمل الطرف الثاني أي أضرار قد تحدث للعاملين لديه أو للغير أثناء فترة العقد أو عدم مراعاته للضوابط والأصول الواجب مراعاتها عند تنفيذ المشروع، وذلك دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.

المادة (21)

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 (22)

يكون الطرف الثاني وحده مسؤولاً عن سلامة العمال والجمهور داخل الموقع وعلى حدوده الخارجية وعليه أخذ كافة الاحتياطات اللازمة كما يكون مسؤولاً عن أية جريمة يرتكبها أحد المقاولين من الباطن.

المادة (23)

إذا حدث خلاف بين الطرفين يتم تسويته ودياً بينهما، وإذا لم يحل خلال ستون يوماً 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.

المادة (24)

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.

المادة (25)

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

الطرف الثاني

الطرف الأول

الملاحق:

1. سند الملكية ومخطط الأرض لقطعة الأرض المزمع إقامة المبنى عليها.
2. رخصة البناء، الخرائط.
3. نظام صرف الدفعات، معتمد من الطرفين.
4. البرنامج الزمني، معتمد من الطرفين.
5. عرض السعر المقدم من المقاول.