

عقد مقاولة

إنه في يوم _____ الموافق فيه ----- 20 تم عقد اتفاق بين كل من

طرف أول

(المالك)

هاتف: _____ فاكس: _____ ص.ب. _____ الدوحة،
قطر

طرف ثاني

(المقاول)

شركة / -----
ويمثلها السيد / المدير العام -----
هاتف: _____ فاكس: _____ ص.ب. _____

التمهيد:

يملك الطرف الأول عقار بموجب سند ملكية رقم ----- ارض -----
بمنطقة ----- رقم الرخصة ----- حيث يرغب بتشبيد فيلا من
دورين و بنت هاوس لحساب المالك + الملاحق الخارجية + المجلس الخارجي
تشطيب لتسليم مفتاح (في ما يلي "المشروع")،

يرغب الطرف الأول بتكليف الطرف الثاني بإنشاء فيلا مع ملاحق على قطعة
الأرض المذكورة أعلاه، وذلك طبقاً للخرائط والرسومات والمواصفات والذي قام
الطرف الثاني بدراستها بعد معاينته للأرض المراد الإنشاء عليها حسب الخرائط
المقدمة من الطرف الأول .

وافق الطرف الثاني على المهمة المكلف بها سنداً لشروط هذا العقد الحاضر.

كل ما لم يذكر هنا وارد في الخرائط والمواصفات المرفقة أو بالمواصفات
القطرية (QNBS) التي تعتبر متممة لبعضها البعض.

أولاً :

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

ثانياً :

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

على المقاول فحص جميع الرسومات قبل تنفيذها كما عليه أن يخطر المالك والأستشاري في الوقت المناسب بكل خطأ أو سهو قد يكتشفه فيها على أنه لا يحق له إجراء أي تعديل من تلقاء نفسه دون تصريح كتابي مسبق من المالك أو من ينوب عنه .

ثالثاً : قيمة العقد

أتفق الطرفان على قيمة الأعمال المذكورة -----ريال (----- ريال) -----
-----ريال قطري) تدفع على دفعات حسب العمل المنجز طبقاً للدفعات المذكورة في الملحق رقم 3 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 التالية :

1. لا يصرف الطرف الأول أي مبلغ من القرص الابد بعد أسبوع من التوقيع على العقد و تقديم الضمانات المطلوبة (في حال وجودها) وتصرف الدفعة الأخيرة عند استلام الطرف الأول الرخصة الصادرة عن الدفاع المدني باشغال المبنى و شهادة اتمام البناء الممنوحة للمقاول.
 2. يتعهد الطرف الثاني، عند التزامه مع أي مقاول لتنفيذ أعمال البناء، بالتوقيع على نموذج عقد مقاوله وايداع نسخة عنه للطرف الأول.
 3. يعطي الطرف الأول، طيلة مدة العقد، الحق بدخول الموقع وتفقد الأعمال قيد الانجاز لمطابقتها مع المواصفات الموافق عليها.
 4. يجوز للطرف الأول بعد اعلام الطرف الثاني خطياً اجراء أعمال التدقيق المحاسبي على المستندال والقيود المالية للمشروع.
- لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن كل/أو جزء من الموجبات الملقاة على عاتقه في هذا العقد الابدع أخذ موافقة الطرف الأول الخطية المسبقة.

تعهد الطرف الثاني بالقيام بجميع الأعمال المطلوبة المدرجة بهذا العقد ومرفقاته دون استثناء. وتعهد أيضاً بأنه 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.

رابعاً : كيفية طلب الدفعات

يتقدم الطرف الثاني بطلب دفعة الى المكتب الاستشاري إضافة إلى دفعة المالك (إن وجدت) ويقوم المالك بدوره بصرف الدفعة + والجزء المخصص من المالك للمقاول - في مدة اقصاها اسبوع من تقديم الدفعة إلى بنك قطر للتمية (وفي حال تأخر المالك عن صرف الدفعة تضاف مدة التأخير إلى مدة تنفيذ المشروع).

خامساً : مدة تنفيذ المشروع

تحدد مدة تنفيذ جميع الأعمال بالمشروع مدة (----) أشهر تبدأ من تاريخ توقيع العقد وإستلام الدفعة المقدمة و تسليم الموقع اي من هذه التواريخ لاحق.

سادساً : البرنامج الزمني للأعمال

يلتزم الطرف الثاني بالبرنامج الزمني لمواعيد تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها طبقاً للملحق رقم 4 ضمن إطار مدة تنفيذ المشروع ، ويكون الطرف الثاني مسؤولاً عن متابعة الأعمال أمام الطرف الأول من خلال المكتب الاستشاري وذلك من خلال ضرورة وجود دفتر زيارة بالموقع يحرر فيه الاستشاري جميع ملاحظاته واستلامه لمراحل العمل واي ملاحظات أخرى ان وجدت .

سابعاً : غرامات التأخير

توقع غرامة تأخير على الطرف الثاني قدره 500 ريال (خمسمائة ريال قطري) عن كل يوم تأخير إذا كان التأخير بسبب المقاول (وإذا تعدت مدة التأخير شهراً واحداً ، مع وفاء المالك بتسديد الدفعات المستحقة عليه في موعدها) حق للطرف الأول إعتبار هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه حكماً من دون توجب أي كتاب أو إنذار ومن دون توجب أي تعويض من أي نوع كان ، مع حقه في تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني . وتحسب الغرامة من تاريخ إنتهاء المشروع

الفعلي حسب العقد أي بعد مرور (----) أشهر من تاريخ بدء العمل وتنتهي بتاريخ تسليم كارت الكهرباء .

ثامنا :

إذا تأخر الطرف الثاني أو توقف العمل بدون مسوغ شرعي أو لاحظ المكتب الاستشاري أنه لم يقم بالعمل بهمة ونشاط تمكنه من إتمامه وإنجازه في الميعاد المحدد أو قام بمخالفة للرسومات والمواصفات والشروط ففي جميع هذه الأحوال يحق للطرف الأول بعد إنذار الطرف الثاني خطياً عن طريق المكتب الاستشاري اعتبار هذا العقد مفسوخاً تلقائياً بدون تنبيه أو إنذار و دون توجب أي تعويض من أي نوع كان و يحق عندها للطرف الأول تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني .

يعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه و يحق 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. تعرض الطرف الثاني لمشاكل مالية أو نقص حاد في السيولة.
6. ترك الطرف الثاني للمشروع وسحب عماله ومعداته لمدة تزيد عن عشرين يوماً مع وفاء المالك بتسديد الدفعات المستحقة عليه في موعدها.
7. عدم قدرة الطرف الثاني على سداد التزاماته المالية وعلى الأخص رواتب عماله وموظفيه.
8. ويكون من حق الطرف الأول - تنفيذاً لحقه في الفسخ والإكمال - دخول الموقع واستلامه و يحق عندها للطرف الأول تكليف مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة الطرف الثاني.

تاسعا :

يلتزم الطرف الثاني بمجرد تجاوزه المدة المعتمدة لتنفيذ الأعمال بدفع المصاريف الإضافية بواقع ثلاثة الف (3.000 ريال قطري) عن كل شهر تأخير تدفع

أول كل شهر إلا في حالة توقف العمل بالمشروع لأسباب ليس الطرف الثاني مسؤولاً عنها.

عاشراً :

على الطرف الثاني أخذ موافقة خطية مسبقة من الطرف الأول بإعتماد 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 بدائرة المياه (أو الجهات المختصة للقيود) على أن هذا لا يخلي على أية حال من مسؤولية الطرف الثاني تجاه الطرف الأول عن أعمال و موجبات المقاولين من الباطن الذين تعاقد معهم.

حادي عشر :

إن الأعمال موضوع هذا العقد قابلة للتجزئة ، ومن حق المالك سحب بعض بنود العمل لتنفيذها بمعرفته بالاتفاق مع المقاول بما لا يتجاوز 25% من قيمة العقد المتفق عليها .

ثاني عشر :

على الطرف الثاني في كل وقت إتباع وتنفيذ تعليمات وإرشادات ولوائح وتنظيم الدوائر الرسمية فيما يتعلق بالمرافق العامة للبناء ويكون مسؤولاً عن تسليم هذه الأعمال الى الدوائر الحكومية بعد الإنجاز والتأكد من سلامتها وفقاً للأصول الفنية المتبعة. كما يلتزم الطرف الثاني بعدم مخالفة و إحترام جميع القوانين والأعراف المعمول بها في دولة قطر خلال تنفيذه للمهمة المكلف بها بموجب العقد الحاضر.

ثالث عشر :

يجب أن يكون الأسمنت المستعمل في جميع الخرسانات من النوع العادي والمقاوم حسب المبين بالرسومات والمواصفات ويجب أن يكون الرمل المستعمل مغسول وخال من الأملاح والحديد بغير صدأ ، كما يلزم إستعمال الرجاج عند صب الخرسانات وسيكون الأسمنت المستعمل من إنتاج دولة قطر .

رابع عشر :

أي تعديلات أو إضافات تدخل على الرسومات أو المواصفات الفنية يجب أن يصدر أمر كتابي بها من المالك ، على أن يتقدم الطرف الثاني بكتاب يحدد قيمتها وإعتماده من الطرف الأول قبل التنفيذ.

خامس عشر :

للمالك الحق في تعيين من يختاره من المكاتب الهندسية والاستشارية لمراقبة سير العمل طبقاً للشروط والمواصفات المتفق عليها وعلى الطرف الثاني إتباع إرشاداته والعمل على تنفيذها بدقة وعلى ألا يخلي ذلك الطرف الثاني من مسؤوليته تجاه الطرف الأول.

سادس عشر :

يلتزم الطرف الثاني المقاول باستحضار جميع الادوات والمهمات اللازمة للعمل ومواد البناء باكملها على ان تكون وفق المواصفات والرسومات المعتمدة وعليه استخدام عدد كاف من العمال والمشرفين والمهندسين المتخصصين والمعدات والآلات والمهمات لحسن سير العمل، كما عليه تحمل ثمن استهلاك المياه اللازمة للبناء واي مصاريف أخرى لازمة للبناء.

سابع عشر :

على الطرف الثاني القيام بتسديد جميع المبالغ المستحقة للمقاولين الباطن الذين يقومون بتنفيذ البنود المخصصة لهم بالمشروع ، وفي حالة عدم تنفيذ ذلك من حق الطرف الأول المالك تسديد مستحقات المقاولين الباطن خصماً من حساب الطرف الثاني دون الرجوع إليه على أن يقوم مقاولين الباطن بتقديم ما يثبت ذلك خلال التعاقد مع الطرف الثاني .

ثامن عشر :

قيمة هذه المقاوله نهائي ولا يحق لأحد الطرفين تعديله مهما حصل من تقلبات بالأسعار سواء كانت من ضمن المواد الأولية اللازمة لأعمال البناء أو ارتفاع أجور العمال أو للنقل والضرائب الجمركية على الواردات أو لأي سبب آخر .

تاسع عشر :

1. يضمن الطرف الثاني صحة الرسومات والمواصفات و الخرائط التي قام بدراستها و تصميمها.
2. يضمن الطرف الثاني للطرف الأول ما يحدث للبناء بعد تسليمه له من تهدم أو تشرخ كلي أو جزئي ولو كان ذلك ناشئاً عن عيب في طبيعة

الأرض ذاتها. كما يضمن ما يوجد بالمشروع من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته وتحسب مدة الضمان هذه طبقاً للعرف المتبع في سوق صناعة البناء ووفقاً لما نص عليه القانون القطري (عشر سنوات كحد أدنى تحسب من تاريخ الاستلام الابتدائي للمشروع).

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

4. يتحمل الطرف الثاني وعلى نفقته الخاصة مسؤولية تأمين حراسة للموقع والمواد المتعلقة بالعمل نهاراً وليلاً ومراعاة أصول السلامة للعاملين ويعتبر مسئولاً عن الأضرار أو الخسارة التي تنتج عن أي حادث أو إصابة أو مرض أو وفاة بسبب العمل لأي عامل أو مستخدم إليه.

عشرون:

إذا ظهر خلاف بين الرسومات والموصفات بالنسبة للأعمال أو المواد فيأخذ بتفسير المواصفات المرفقة للعقد والمعتمدة من الطرفين في المرتبة الأولى ومن ثم الخرائط والموصفات العامة .

واحد والعشرون :

يكون المقاول مسؤولاً وحده عن سلامة العمال والجمهور وعليه أخذ كافة الاحتياطات اللازمة كما يكون مسؤولاً عن أية جريمة يرتكبها أحد المقاولين من الباطن .

ثاني والعشرون :

تختص محاكم دولة قطر ذات الصلاحية بالنظر أو الفصل في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ بين الطرفين لا سمح الله حول صحة أو تنفيذ أو تفسير أي شرط من شروط هذا العقد أو بنوده .

ثالث و العشرون:

يتم توثيق هذا العقد وأي أعمال إضافية يتم التعاقد عليها ويحل هذا العقد محل أي اتفاقية أخرى سابقة بين الطرفين.

حرر هذا العقد في الدوحة بتاريخ على نسختين بيد كل طرف نسخة.

الطرف الثاني

الطرف الأول

الملاحق:

1. سند ملكية + مخطط الارض لقطعة الارض المزمع اقامة المبنى عليها
2. الخرائط
3. نظام صرف الدفعات
4. البرنامج الزمني
5. عرض السعر المقدم من المقاول

ملحق رقم 3:

البرنامج الزمني