

## عقد مقابله

أنه في يوم ..... الموافق ...../...../.....

تم الاتفاق بين كل من الطرفين:-

السادة / ويمثلها في هذا العقد

السيد الأستاذ / ..... بصفته رئيس مجلس إدارة

ومقرها / .....

### (طرف أول)

السادة / شركة ..... ويمثلها في هذا العقد عضو مجلس الإدارة المنتدب

السيد المهندس / .....

ومقرها / .....

### (طرف ثاني)

#### تمهيد

لما أن الطرف الأول يمتلك موقع بالكيلو الساحل الشمالي (مطروح - إسكندرية) بمنطقة سيدي عبد الرحمن - بمدينة العلمين - محافظة مرسى مطروح والبالغ مساحتها ..... م2.

وحدودها وأطوالها كالاتي:

- الحد البحري بطول.

- الحد القبلي بطول.

- الحد الشرقي بطول.

- الحد الغربي بطول.

والأرض مشتراة من محافظة مطروح وتم تسجيلها بالعقد والمسجل برقم ..... بتاريخ // مكتب

توثيق ..... والموافقة علي مشروع إنشاء قرية سياحية بموجب القرار رقم ..... بتاريخ //

والمعلن بالوقائع المصرية بالعدد ..... لسنة .....

وبناء علي دعوة الطرف الأول بالمناقصة المحددة بتاريخ / / والتي استقرت علي قبول الطرف الثاني للقيام بتنفيذ الأعمال موضوع المناقصة.

وبعد أن أقر الطرفان بأهليتهما وصفتهما للتعاقد اتفقا علي الأتي:-

#### أولا :

يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط والمواصفات وجدول الأعمال والرسومات التنفيذية والجدول الزمني وقرار لجنة البت والمستندات المتبادلة من الطرفان جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومتممة لاحكامه.

#### ثانيا :

يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال موضوع العقد بعدد 910 شاليه ويتم تقسيمها على مراحل تنفيذية علي النحو التالي:-

- المرحلة الأولى بعدد 310 شالية.

- المرحلة الثانية بعدد 300 شالية.

- المرحلة الثالثة بعدد 300 شالية.

#### ثالثا :

1. التأمين الابتدائي :-

قدم الطرف الثاني إلي الطرف الأول خطاب ضمان ابتدائي رقم ..... بتاريخ / / بمبلغ ..... جنيها.

2. التأمين النهائي :-

يلتزم الطرف الثاني بسداد مبلغ 700000,00 جنيها (فقط سبعمائة ألف جنيها لاغير) نقدا إلي الطرف الأول وذلك خلال (تسعون يوما) من تاريخ هذا العقد كتأمين نهائي عن الأعمال موضوع العقد .... ويرد

نقدا عند تقديم خطاب ضمان نهائي بنفس القيمة بعد ستة شهور من بدء التنفيذ.

3. الأسعار :-

أ. بالسعر المقدم من الطرف الثاني ووفقا لقرار لجنة البت ..... جنيها (فقط ..... جنيها) وذلك مقابل الشاليه الواحد طبقا للتوصيف المعلن بكراسة الشروط.

ب. في حالة طلب الطرف الأول لأية إضافات جديدة بالأعمال وملزمة لحاجة العمل يلتزم الطرف الثاني بتنفيذها طبقا لما يتم إقراره من لجنة ثلاثية مشكلة من المالك والاستشاري والمقاول مع تحديد أسعار الأعمال الإضافية.

ج. يتم صرف مستحقات الطرف الثاني بواقع مستخلصات شهرية معتمدة من الاستشاري وذلك خلال أسبوع من تقديمها ويتم الصرف بنسبة 95% من حجم الأعمال المنفذة.

د. يستقطع نسبة 5% كتأمين أعمال يتم تسويتها عند الاستلام الابتدائي مقابل خطاب ضمان نهائي لمدة عام من تاريخ الاستلام الابتدائي.

ه. يلتزم الطرف الثاني بسداد نسبة التأمينات الاجتماعية المقررة علي الأعمال.

و. يلتزم الطرف الأول بسداد نسبة ضريبة المبيعات علي الأعمال المنفذة.

ز. يتم استقطاع الدمغات الحكومية من واقع المستخلصات المقدمة.  
ح. تصرف التشوينات بنسبة 75% من قيمة المواد الموردة بشرط تقديم الفواتير المؤيدة لذلك وإذا لم يقدم المقاول الفواتير المطلوبة يتم تحديد أسعار التشوينات من اللجنة الثلاثية المكونة من الاستشاري والمالك والمقاول.

ط. أي زيادة رسمية في أسعار مواد البناء بدء من تاريخ الترسية يتم المحاسبة عليها طبقا لمعدلات الزيادة وعلي الطرف الثاني تقديم الفواتير الدالة علي ذلك وتعتمد من اللجنة الثلاثية من خلال مستخلصات الأعمال.

ي. إذا توافر لدي الطرف الأول تدفق نقدي فلا مانع من صرف دفعة مقدمة لا تزيد عن 10% (عشرة في المائة) من قيمة أعمال المرحلة المتفق عليها ..... مقابل خطاب ضمان بنكي بنفس القيمة.

#### **رابعاً :**

التزامات الطرف الثاني:-

1. العمالة :

أ. يلتزم الطرف الثاني باستخدام العدد الكافي من العمال المتخصصين والمشرفين والمهندسين اللازمين لحسن أداء العمل. كما يتعهد بالقيام بمعرفته وعلي نفقته باستخراج جميع الرخص والتصاريح اللازمة للعمال كما يتحمل تكاليف نقلهم من وإلى العملية وتهيئة أماكن الإعاشة الخاصة بهم.

ب. يكون الطرف الثاني مسئولاً عن عماله وسلامتهم وعن أية أضرار تحدث لهم أو للغير كما يتعهد بتعويض الطرف الأول - في كل حالة - عن الضرر الذي قد يحدث نتيجة ذلك.

ج. يلتزم الطرف الثاني بالقيام بمعرفته وعلي نفقته بالتأمين علي عماله طبقاً لقواعد وقوانين التأمينات الاجتماعية والقرارات الوزارية المكتملة لها والسارية خلال مدة تنفيذ الأعمال.

2. التوريدات (المواد والمهمات والآلات والمعدات والمنشآت المؤقتة) :

أ. يلتزم الطرف الثاني بتقديم عينات المواد دون مقابل لاعتمادها كتابياً من الطرف الأول قبل بدء التوريد والتنفيذ.

ب. يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع المواد بالكميات اللازمة لتنفيذ الأعمال وطبقاً للبرنامج الزمني علي أن تكون مطابقة للشروط والمواصفات والعينات المقدمة طبقاً للفقرة (أ) من هذا البند والمعتمدة من الطرف الأول.

ج. يلتزم الطرف الثاني باستخدام المون والمواد طبقاً للأصول الفنية الصناعية وطبقاً لما جاء بمستندات العقد.

3. علي الطرف الثاني طوال مدة تنفيذ وإتمام الأعمال :

أ. أن يراعي تماماً سلامة جميع الأشخاص اللذين يحق لهم التواجد في الموقع وأن يبقي الموقع أو ما يقع منه تحت سيطرته والأعمال ما دامت لم تسلم أو يشغلها رب العمل في حالة من النظام اللازم لتجنب هؤلاء الأشخاص المخاطر.

ب. أن يوفر باستمرار علي نفقته الأضواء والحرس والأسوار وعلامات التحذير والمراقبة أينما وكلما كان ذلك ضرورياً أو طلبته أي سلطة قائمة قانوناً للحفاظ علي الأعمال وسلامة الأفراد.

ج. أن يتخذ كل الخطوات المعقولة لحماية البيئة داخل وخارج الموقع وأن يتجنب الإزعاج والضرر للأشخاص وللممتلكات الأفراد الناشئ عن التلوث أو الضجيج أو عن أسباب أخرى تنشأ عن طريقة التشغيل.

د. أن يتخذ كل الاحتياطات اللازمة للحفاظ علي سلامة المنشآت المجاورة وفي حالة حدوث أية أضرار لا قدر الله يكون مسئولاً وحده المسئولية الجنائية والمدنية وعليه تعويض الغير والطرف الأول عن كافة الأضرار الناتجة عن ذلك.

#### **خامساً :**

التعديلات والأعمال الإضافية والجديدة:-

1. للطرف الأول الحق في أي وقت من الأوقات قبل أو بعد البدء في الأعمال إجراء أي تعديلات هندسية أو أعمال جديدة يلتزم الطرف الثاني بتنفيذها بمجرد استلامه خطاب الطرف الأول بتكليفه بذلك وإذا ترتبت زيادة في الأسعار نتيجة هذه التعديلات يحق للطرف الثاني المطالبة بهذه الزيادة لما يتم إقراره من اللجنة الثلاثية.

2. للطرف الأول الحق في التعديل في الكميات سواء بالزيادة أو النقصان أو الإلغاء إذا كان هذا التعديل ناتج عن ظروف طارئة خارج إرادة الطرف الأول ويتم إعداد التوازن الزمني والمالي بين الطرفين.

#### **سادساً :**

التنازل عن العقد وإسناد الأعمال:-

- لا يجوز للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه عدا الأعمال التخصصية المتعلقة به فلا يجوز إسنادها إلي الغير إلا بعد الحصول علي موافقة كتابية من الطرف الأول ويظل الطرف الثاني مسئولاً مسئولية تامة عن كافة الالتزامات الناشئة عن الأعمال موضوع هذا العقد سواء منها المنفذ بمعرفته أو بمعرفة المسند إليه الأعمال التخصصية.

#### **سابعاً :**

تنسيق الأعمال بالموقع :-

- يلتزم الطرف الثاني بالعمل طبقا للجدول الزمني والمقدم منه المعتمد من المالك والاستشاري.
- يقر الطرف الثاني بالمعاينة النافية للجهالة للموقع ودراسة وفحص طبيعة الأعمال ومستندات العقد.
- يلتزم الطرف الثاني بتوفير مكتب لجهة الإشراف داخل الموقع وتسهيل مأمورية عملهم بالموقع حتى التسليم الابتدائي.
- يحق للطرف الأول التفتيش علي الأعمال والتوريدات بموقع العمل وبالورش والأماكن التي تجهز فيها الأعمال مع رفض الأعمال الغير مطابقة للرسومات والشروط والمواصفات أو أصول الصناعة.
- يتم اعتماد أماكن إقامة العمالة المؤقتة والتشوينات بالموقع من الطرف الأول قبل العمل.
- علي الطرف الأول توفير مصدر عمومي للمياه الصالحة للاستعمال حتى حدود أول المشروع مع التزام الطرف الثاني بسداد قيمة توصيل المياه من حدود المشروع إلي موقع العمل والاستهلاك حتى التسليم الابتدائي.
- علي الطرف الثاني تسهيل مأمورية حركة انتقال طاقم الإشراف لأقرب مدينة يتبع لها المشروع.
- يقر الطرفان بالعلم التام بالقوانين واللوائح والتعليمات المنظمة للأعمال موضوع هذا العقد والمعمول بها في جمهورية مصر العربية.

#### ثامنا :

مدة سريان العقد:-

- يتم تسليم الموقع إلي المقاول علي الطبيعة خلال مدة شهر من تاريخ صدور التصاريح والتراخيص اللازمة للبناء
- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الأعمال موضوع العقد تسليما ابتدائيا في مدة أقصاها ..... شهرا (طبقا لبرنامج مراحل التنفيذ) من تاريخ تسليم الموقع.
- يلتزم الطرف الثاني بالتسليم النهائي للأعمال بعد مرور عام من التسليم الابتدائي والقيام بإصلاح وترميم ومعالجة أية عيوب أو أخطاء في الأعمال المسلمة ابتدائيا ومرحليا.
- أية تأخير في صرف مستحقات الطرف الثاني عن أسبوع من اعتماد الاستشاري تضاف مدة التأخير لسرف المستحقات إلي مدة الأعمال .
- يحق للطرف الثاني مدة إضافية للأعمال في الحالات الآتية:-

- أ. عند تكليف الطرف الثاني بأعمال إضافية .
- ب. طلب الطرف الأول من الطرف الثاني بتعديل الجدول الزمني وفقا لجدول التمويل من الطرف الأول.
- ج. عدم صرف مستحقات الطرف الثاني مع احتساب فوائد بنكيه علي فرق مستخلصين متتاليين.
- د. في الظروف القهرية والأسباب التي تؤثر علي معدلات التنفيذ وتكون الأعذار إذا أقرها الاستشاري.

#### ثاسعا :

فسخ العقد أو سحب الأعمال:-

- أ. إذا أخل الطرف الثاني بأي شرط من شروط العقد.
- ب. إذا توقف الطرف الثاني عن تنفيذ الأعمال أو جزء منها لمدة 15 يوما متصلة أو 30 يوما منفصلة دون إذن كتابي من الطرف الأول بما يؤثر علي البرنامج الزمني للتنفيذ ما لم يكن هذا التوقف ناتج عن ظروف طارئة أو قوي قهرية يقرها الاستشاري.
- ج. إذا اظهر الطرف الثاني بطء في التنفيذ أو أهمل أو اغفل القيام بأي من التزاماته المقررة ولم يتدارك ذلك خلال (خمسة عشر يوما) من تاريخ أخطاره بكتاب موصي عليه بعلم الوصول.
- د. في حالة فقدان الطرف الثاني لأهليته بإشهار لإفلاسه أو إعساره أو الحجر عليه أو غير ذلك من أسباب فقدان الأهلية.

#### عاشرًا :

غرامة التأخير والتعويضات:-

1. إذا تأخر الطرف الثاني عن تسليم الأعمال المسندة إليه بموجب هذا العقد في المدد المحددة جاز للطرف الأول إعطائه مهلة إضافية لإتمام التنفيذ مع عدم الإخلال بحق الطرف الأول دون اللجوء للقضاء في توقيع غرامة التأخير عليه عن المدة التي يتأخر فيها عن إنهاء العمل وتسليمه ابتدائيا ولا يدخل في حساب مدة التأخير مدة التوقف التي يثبت الطرف الثاني للطرف الأول نشوؤها عن أسباب قهرية أو أسباب ليس للطرف الثاني سببا فيها وتكون الغرامة بالنسب الآتية:-
- 1% عن الأسبوع الثاني أو أي جزء منه.
- يضاف إليها 1.5% عن الأسبوع الثاني أو أي جزء منه.
- يضاف إليها 2% عن الأسبوع الثالث أو أي جزء منه.
- يضاف إليها 2.5% عن الأسبوع الرابع أو أي جزء منه.
- يضاف إليها 3% عن كل شهر أو أي جزء منه بعد ذلك بحيث لا يجاوز مجموع الغرامة 10% وتحسب الغرامة من قيمة الأعمال المتأخرة التي لم يتم تسليمها بعد. أما إذا رأي الاستشاري أن الجزء المتأخر لا يمنع الانتفاع فتحسب الغرامة علي قيمة الأعمال المتأخرة فقط.

2. في حالة تأخر الطرف الثاني عن تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد طبقاً للعقد وارتأى الطرف الأول لصالح نهو المشروع قبول مبررات الطرف الثاني وإقرارها جاز له إضافة مدة لنهو المشروع بشرط ألا يترتب عليها أية أعباء مالية يتحملها الطرف الأول.

#### **الحادي عشر :**

المراسلات:

يقر كل من الطرفين أنه اتخذ طوال مدة سريان العقد عنوانه المبين بصدد هذا العقد محلاً مختاراً له ويلتزم في حالة تغييره بأخطار الطرف الآخر به بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وآلا صحت المراسلات التي تتم علي العنوان المبين بالعقد.

#### **الثاني عشر :**

أولوية المستندات:

عند الاختلاف في تفسير العقد تكون المستندات المذكورة بالبند الثاني من الشروط العامة والأولية التالية:-

1\_ التعاقد. 2\_ الشروط والمواصفات. 3\_ الرسومات المعتمدة.

4\_ محاضر الاجتماعات.

ويتم اللجوء إلي الاجتماعات بين المالك والاستشاري والمقاول لحل أية نزاع وكافة الطرق الودية مع عدم الإخلال بحق اللجوء إلي القضاء.

تختص المحاكم الواقع في دائرتها المشروع بنظر أية نزاع قد ينشأ (لا قدر الله) عن هذا العقد.

#### **الثالث عشر :**

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وتحتفظ نسخة عند الاستشاري.  
الطرف الاول  
الطرف الثاني