الرقم المرجعى للعقد

عقد تصميم واشراف

لمشروع( )
قطعة أرض رقم ( ) منطقة ( )

تم تحريرهذا العقد يوم ( ) الموافق ( ) بين كلٍ من :

1 - السيد/ه ( )، الجنسية (قطري) ويحمل بطاقة شخصية قطرية رقم ( )
وعنوانه: منطقة ( ) شارع ( ) مبنى ( )، هاتف رقم ( )
ايميل **"ويشار إليه فيما بعد "بالطرف الأول" أو "المالك"**

2- السادة/ مكتب جرين ستوديو للاستشارات والتصاميم، رخصة تجارية رقم (59965)، العنوان (برج الجزيرة منطقة 61 مبنى 186)، ص.ب (10460) هاتف رقم (44772422) بريد إلكتروني (*Info@greenstudio.qa*). ويمثله في التوقيع على هذا العقد المهندس/ محمود منير الرفاعى ، الجنسية (فلسطينى)، ويحمل بطاقة شخصية قطرية رقم (28499900157) بصفته المدير المفوض بالتوقيع عن المكتب.

"ويشار إليه فيما بعد "بالطرف الثاني" أو "الاستشاريٍ"
وحيث أقر الطرفان بكامل أهليتهما القانونية للاتفاق والتعاقد فقد اتفقا على ابرام هذا العقد بالشروط التالية:

التمهيد

حيث أن الطرف الاول يمتلك قطعة الأرض رقم ( ) في منطقة ( ) بمساحة ( ) متر مربع
ويرغب في إنشاء ( )
وحيث ان الطرف الثاني متخصص في تصاميم مخططات البناء وتقديم الاستشارات الهندسية واستخراج رخص البناء.
فقد عهد الطرف الأول للطرف الثاني القيام بأعمال التصاميم , والاشراف الخاصة بالمشروع وفقاً للبنود المتفق عليها في هذا العقد

البند الاول

يعتبر بند التمهيد جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً له.

البند الثاني: الغرض من هذا العقد

تصميم المخططات المعمارية والإنشائية والخدمات المطلوبة بدءاً من التصميم المقترح وحتى إصدار رخصة البناء لإنشاء فيلا على الأرض المملوكة للطرف الاول، والقيام بأعمال الاشراف بالموقع ويعرف فيما بعد بـ**"المشروع"**.

البند الثالث: مدة العقد

يصبح العقد نافذاً من تاريخ التوقيع عليه ولمدة ستة أشهر لمرحله التصميم وهي موزعه كالتالي :
1- 4 اشهر لمرحله التصميم والانتهاء من المخططات والوجهات الاوليه وتوقيعها من الطرف الاول .
2- اسبوعين للانتهاء من المخططات التفصيليه (المعماريه والخدمات)
3- 6 اسابيع متابعه للمعامله في البلديه المختصه وفي حاله وجود تأخير من البلديه لا يتحمل الطرف الاول اي تكالبف اضافيه.

مرحله الاشراف :- بمدة 10 شهرا لمرحله الاشراف لمرحله العضم فقط وتبدأ بعد شهر من الحصول علي الموافقه النهائيه علي المخططات من البلديه وينتهي العقد بانتهاء مدته ، وفي حال لم تنتهي الأعمال المتفق عليها لأي سبب من الأسباب، يجوز تمديد مدة العقد بموافقة الطرفين علي ان يتم الاتفاق علي قيم جديده لمرحله التصميم والاشراف.

مع الأخذ بالاعتبار أن هذه المدة لاتشمل التأخير القهري للموافقات من الجهات الحكومية بعد الاتفاق علي القيم الجديده.

البند الرابع: نطاق الأعمال والخدمات

اتفق الطرفان على ان يقوم الطرف الثاني بتقديم خدمات التصاميم المعتمدة للمشروع وهي كالتالي:

1- تصاميم معمارية.
2- تصاميم مدنية/ إنشائية.
3- تصاميم خدمات هندسية، وتشمل (الكهرباء- الماء- الاتصالات- الصرف الصحي)
4- منظور ثلاثي الأبعاد للواجهه الاماميه فقط.
5- طرح مناقصه لتسعير المشروع (مرحله العضم) والمساعده في وضع مواصفات البناء في حاله رغبه الطرف الاول .
6- المساعده في التقديم للاسكان وبنك التنميه.

يقوم الطرف الثاني بالإشراف على تنفيذ المشروع محل العقد "المشروع"، على قطعة الأرض المملوكة للطرف الاول، ويدخل في نطاق الإشراف الأعمال المتمثلة في:

- الأعمال المعمارية
- الأعمال الانشائية
- أعمال الخدمات، واعمال التمديدات الاولية (الكهرباء- المياه- أوريدو- الصرف الصحي، وأي خدمات أخري مذكورة في عقد المقاولة الرئيسي).

ولايشمل العقد أعمال الدفاع المدني وأعمال التشطيب.

البند الخامس: قيمة العقد

يلتزم الطرف الأول بسداد قيمة العقد بمبلغ إجمالي وقدره (37500) ر.ق على خمس دفعات موضحين كالتالي:

- يتم سداد الدفعة الأولى مقدماً وقيمتها(7500) ر.ق عند توقيع العقد.
- يتم سداد الدفعة الثانية بقيمة (7500ر.ق) عند الموافقه على المخططات المعماريه
- يتم سداد الدفعة الثالثه بقيمة (7500ر.ق) عند الموافقه على الواجهات
- يتم سداد الدفعة الرابعه بقيمة (7500ر.ق) عند الموافقه على المخططات التفصيليه
- يتم سداد الدفعة الخامسه بقيمة (7500ر.ق) عند الحصول على الموافقه النهائيه للمخططات (المعماريه والخدمات) من البلديه ، ولا يحق للطرف الاول استلام نسخه ورقيه من المخططات قبل سداد الدفعه الخامسه.

لاتشمل القيمة الموضحة في الفقرة الاولى أية رسوم قد تفرضها وزارة البلدية والبيئة أو أية جهة حكومية اخرى بشان البناء.

طريقة السداد

- يتم دفع قيمه العقد طبقا لما هو موضح بقيمة العقد بالبند الخامس ولا تسترد القيمة في حالة تم الغاء العقد من قبل الطرف الاول (المالك) قبل بدء التنفيذ.
- يتم تحصيلها عن طريق التحويل البنكي أو بموجب شيك محرر لصالح الطرف الثاني.

تفاصيل الحساب البنكي:

Account name: GREEN STUDIO CONSULTING AND DESIGN
Bank name: QATAR NATIONAL BANK
Account No.: 0253049180001
IBAN: QA79QNBA000000000025304918000

البند السادس: الرسوم الإدارية

يتحمل الطرف الأول أية رسوم إدارية تفرضها وزارة البلدية والبيئة او التخطيط العمراني او اية جهة حكومية اخرى، وكذلك يتحمل الطرف الاول رسوم استخراج رخصة البناء وأية رسوم أخرى متعلقة بالمشروع على سبيل المثال لا الحصر: (تصوير ملف من البلدية، تصوير خرايط أو نقلها على سي دي كنسخ إضافية، وغيرها من الرسوم).

البند السابع: التزامات المالك (الطرف الأول)

أولاً: مرحلة إعداد التصاميم:

1- تقديم المستندات اللازمة لإثبات ملكية الأرض وتشمل (سند الملكية- مخطط الأرض- البطاقة الشخصية للمالك).
2- سداد الرسوم الإدارية اللازمة والمنصوص عليها في البند السادس.

3- إبداء الرأي عند عرض مخططات التصاميم من قبل الطرف الثاني في المرحلة الأولى وقبل اعتمادها. وفي حال الموافقة عليه يتم التوقيع على النسخة المعروضة بالموافقة.

4- في حال رغبة الطرف الاول "بعد الاعتماد الأول لمخططات التصاميم" بعمل أي تعديلات او إضافات جوهرية على تلك المخططات، يتم إضافة قيمة مالية على التعديل حسب تقدير الاستشاري. على ان يتم سداد القيمة المضافة قبل البدء بالتعديلات.
5- يتم تدوين كامل التعديلات المطلوبة من قبل الطرف الأول والتوقيع عليها لبدء تنفيذ هذه التعديلات من قبل الاستشاري. (وتكون التعديلات او الاضافات المرسلة للاستشاري عبر الرسائل النصية أو الواتساب أو البريد الالكتروني معتمدة ومنتجه لآثارها).
6- عند طلب التعديلات أو الإضافات يجب مراعاة الشروط والمواصفات الصادرة عن وزارة البلدية والبيئة والهيئات والادارات الحكومية وشبه الحكومية على سبيل المثال لا الحصر: (مؤسسة كهروماء- الاتصالات - الدفاع المدني - هيئة الاشغال - وزارة البلدية والبيئة- وغيرها من الادارات والهيئات الاخرى في الدولة).
7- بعد عمل التعديلات المطلوبة يتم عرضها على المالك للموافقة عليها واعتمادها.
8- في حال طلب المالك أية أعمال إضافية أو تعديلات أخرى بعد الموافقات النهائية يتم عمل عقد جديد بهذه الاضافات، دون إرجاع أية مبالغ قد يكون سددها الطرف الأول للطرف الثاني
9- اذا تطلب التصميم احضار اى استثناءات من الجهات المختصة وجب على المالك توفيرها قبل فتح الملف بالبلدية او سيتم الانتهاء من التصميم طبقا للشروط بالبلدية علي ان تكون الموافقه علي الاستثناء خطيه (موقعه ومختومه) ولن يعتد بأي اتصال من اي جهه منوط بها اعطاء الموافقه قبل فتح الملف.

ثانياً: مرحلة إستخراج الرخصة

يلتزم المالك بتقديم المرفقات التالية لاستخراج رخصة البناء وتقديمها للاستشاري:

1- تعهد من شركة المقاولات.
2- تفويض من شركة مقاولات.
3- تفويض من مكتب هندسي استشاري.
4- تعهد من المالك.
5- وثائق خاصة بشركة المقاولات تتمثل في (السجل التجاري- الرخصة التجاري- قيد المنشأة البطاقة الشخصية للمخول بالتوقيع).
6- استمارة رخصة البناء.
7- تقرير مساحي.
8- تعهد التزام بالمناسيب.

وفي حاله مرور عام من تاريخ الخصول علي الموافقه النهائيه من البلديه ولم يتم استخراج الرخصه لعدم توافر ايا من المستندات اللازمه من قبل المالك سيتم دفع مبلغ وقدره 10000 ريال قطري لتجديد الموافقه النهائيه مع عدم القيام بأي تعديلات معماريه وهذا لانتهاء الفتره الزمنيه المسموح بها من قبل البلديه.

ثالثا: مرحلة الاشراف

1- تمكين الاستشاري من الإطلاع على عقد المقاولة الموقع بين المالك والمقاول للتعرف على نطاق الأعمال وتحديد الفترة الزمنية لإنجاز الأعمال.
2- في حالة طلب المالك اثناء تنفيذ الاعمال في المشروع بعمل اي تغييرات او اضافات للمشروع تستلزم عمل رسومات تنفيذية جديدة، يجب أن يخطر الاستشاري بهذه التعديلات، حيث سيخضع ذلك لتقدير هذه الاعمال الإضافية بعقد جديد وقيمة مالية اضافية يتم الاتفاق عليها في حينها. ويجب ابلاغ المقاول بهذه التعديلات واعتمادها من المالك قبل بدء في تنفيذها.
3- في حال توقف العمل في المشروع من قبل المالك أو المقاول اعتبرت فترة التوقف عن العمل من ضمن فترة الإشراف على المشروع.

البند الثامن :التزامات الاستشاري(الطرف الثاني)

اولا : مرحله التصميم

1- يتعهد الاستشاري بإنجاز المشروع بالجودة العالية والإتقان الفني الكامل.
2- يلتزم الاستشاري بالرد و الشرح لجميع الاستفسارات والملاحظات التي يبديها المالك لاحقاً أثناء عمل التصميم أو حتى بعد إرسال المعاملة للجهات الحكومية .

3- يجب عرض المخططات على المالك و أخذ موافقته عليها قبل تقديمها للجهة المختصة لأخذ الموافقات عليها.
4- على الاستشاري متابعة المخططات عند تقديمها للجهات المختصة أولاً بأول ، وتعديل أية ملاحظات تبديها هذه الجهات فور وصولها للمالك وعدم تأخيرها عن الحد المعقول، مع اطلاع المالك على تلك الملاحظات وما يجب تقديمه.

5- تعرض التصاميم الأولية على المالك لأخذ موافقته عليها، والتي تتضمن الرسومات الأولية و توزيع الغرف و المداخل و الممرات والحمامات و الملاحق ، ويحق للمالك تغيير واختيار ما يناسبه من هذه التصاميم حتى يتم اعتماد التصميم النهائي.
6- إعداد جدول لأسماء و أرقام الرسومات حسب نوع التصميم والأقسام (Drawings Schedule).
7- يلتزم الاستشاري باتخاذ الإجراءات اللازمة لرفع المخططات والمستندات المطلوبة في النظام لإصدار رخصة البناء وفقاً للنماذج واللوائح المعمول بها لدى الجهات المختصة.
8- يُسلم الطرف الثاني للمالك نسخة ورقية كاملة من رسومات المشروع المرخصة مع ختم المكتب عليها، بالإضافة إلى نسخة سي دي.

ثانيا: مرحلة الاشراف علي الموقع

1- تخصيص مهندس مسؤول لمتابعة المشروع واستلام طلبات الفحص والمتابعه مع المالك والمقاول.
2- كافه المراسلات وطلبات الفحص واعتماد الدفعات والاعمال الاضافيه يتم اعتمادها عن طريق التطبيق الخاص بجرين ستوديو للاستشارات والتصاميم .
3- اعتماد الاختبارات اللازمة لعينات الخرسانة طبقا للمواصفات الهندسية المعتمدة وتوفير نسخة منها في التطبيق.
4- تحديد العمل غير المقبول للمقاول بإخطاره عن طريق التطبيق بالاعمال المخالفة للرسومات فور اكتشافها وعليه يلتزم الاستشاري بالتنسيق مع المقاول لاتمام العمل وتنفيذه وفق الجدول الزمني للمقاول، مع إخطار المالك بهذه الأعمال المخالفة.
5- يتم اعتماد دفعات المقاول بعد اعتماد الاعمال المنجزة بالموقع وذلك بالتنسيق مع المالك وموافقته.
6- التأكد من جودة المواد المستخدمة والموردة للموقع ومطابقتها للمواصفات في جميع المراحل المتفق عليها بالمشروع.
7- التأكد من تنفيذ الاعمال طبقا للمخططات الانشائية المعتمده قبل اعمال الصب ولا يشترط حضور المهندس المسؤول لأعمال صب الخرسانات مع التاكد من مطابقة الخرسانه للمواصفات من خلال نتائج الاختبارات.
8- يتم متابعة المشروع الخاص بالمالك عن طريق تطبيق Green Studio والذي يوضح كل ما تم عمله من أعمال في الموقع والذي يمّكن المالك من متابعة المشروع بشكل دوري من خلال هذا التطبيق.
9- الاستشارى غير مسؤول عن تأخر المقاول بتنفيذ المشروع طبقاً للجدول الزمنى مع ضرورة اخطار المقاول بهذه التاخيرات وابلاغ المالك بها.
10- الحصول علي الجدول الزمني للمشروع من قبل المقاول والعمل به كما تم الاتفاق عليه في عقد المقاولة مع المالك.

البند التاسع: إنهاء العقد

ويجوز للطرف الأول انهاء العقد بعد إخطار الطرف الثاني كتابياً قبل الإنهاء بشهر على الأقل دون تحمل الطرف الثاني أية مسؤولية، ولا يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بإرجاع الدفعة الاولى المقدمة إن كان الإنهاء بعد البدء في تنفيذ المخططات المتفق عليها وقبل اعتمادها من الطرف الاول.

كما يجوز للطرف الثاني إنهاء العقد بإخطار الطرف الاول كتابياً قبل الإنهاء بشهر على الأقل وذلك في الحالات التالية:

أ- استعمال المالك لبيانات غير دقيقة أو غير صحيحة أو مضللة للحصول على العقد أو أثناء تنفيذه لالتزاماته الواردة في العقد.

ب- عند إخلال الطرف الأول بأي من التزاماته التعاقدية.

ج- إذا امتنع الطرف الأول عن سداد الدفعة الاولى من العقد بعد التوقيع عليه، او امتنع عن سداد أية رسوم مقرره عليه في هذا العقد، مع احتفاظ الطرف الثاني بحقه في الرجوع على الطرف الاول قانوناً بالتعويض المناسب.

البند العاشر :إلغاء طلب الحصول على رخصة بناء و فسخ العقد وإسناد الأعمال لمكتب استشاري أخر

1- يجوز للطرف الثاني إلغاء طلب الحصول على رخصة بناء من الموقع الالكتروني للبلدية وذلك في حال تأخر الطرف الاول بالحصول على الاستثناءات للرد على الملاحظات الصادرة من البلدية ، أو تأخر المالك في استكمال طلبات البناء خلال (24 ساعة) من الملاحظات الصادرة من البلدية، وذلك وفقاً لتعليمات وزارة البلدية والبيئة ، ودون ادنى مسؤولية على الطرف الثاني. كما يتحمل الطرف الأول كافة الرسوم المترتبة على إلغاء طلب الحصول على رخصة البناء، والاستشاري ملزم بإتباع قوانين نظام رخص البناء.

2- في حال تم فسخ العقد من قبل الطرف الأول، لأي سبب من الأسباب، يلتزم الطرف الأول بإخطار الطرف الثاني بهذا الفسخ خطياً، مع تحديد اسم المكتب الاستشاري الجديد، ويلتزم الطرف الاول بسحب كافه البيانات والمستندات والرسومات الخاصه بالمشروع من خلال التطبيق الخاص بجرين ستوديو في مده اقصاها اسبوع من تاريخ فسخ التعاقد .

ويلتزم الاستشاري الجديد بتعديل الأوضاع أمام البلدية بتقديم أوراقه بصفته المكتب المشرف على تنفيذ الاعمال، دون أدنى مسؤولية على الطرف الثاني.

البند الحادي عشر: المراسلات والإخطارات

تكون العناوين الموضحة في بداية هذا العقد هي العناوين المعتمدة للمراسلات والإخطارات.
بالإضافة إلى اعتبار الرسائل النصية ورسائل الواتساب والبريد الالكتروني عناوين معتمدة ومنتجة لآثارها.
وفي حال تغيير العناوين أو أرقام الهواتف او البريد الالكتروني، يجب إخطار الطرف الأخر بذلك خلال مدة لا تتجاوز سبعة ايام من تاريخ التعديل والتغيير.

البند الثاني عشر: نسخ ولغة العقد

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية ويمكن استخدام اللغة الإنجليزية في حال تطلب العمل ذلك، وفي حال الخلاف بين النصين يعتمد النص باللغة العربية.

البند الثالث عشر: القانون الواجب التطبيق

في حال نشأ نزاع بين الطرفين في كل أو بعض ماتضمنه هذا العقد، يلتزم الطرفين بحل النزاع بشكل ودي خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار الخطي بالخلل الحاصل.

وفي حال لم يتم حل النزاع ودياً، وينعقد الاختصاص لفض النزاع بين الطرفين للمحاكم القطرية ويكون القانون القطري هو القانون الواجب التطبيق.

الطرف الاول المالك	الطرف الثانى جرين ستوديو للاستشارات والتصاميم