

تمديد الوقت في عقود المقاولات



Admin
1 سنة Ago

2504
Views

. عقد المقاوله هو عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه بأن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر .

من المقرر أن عقد المقاوله - وعلى ما تفيدته المادة 872 من قانون المعاملات المدنية - عقد يتعهد أحد طرفيه بمقتضاه أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً لقاء بدل يتعهد به الطرف الآخر ، وأنه يجوز للمقاول - وعلى ما تفيدته المادة 890 من القانون ذاته - أن يكل تنفيذ العمل كله أو بعضه إلى مقاول آخر إذا لم يمنعه شرط في العقد أو لم تكن طبيعة العمل تقتضى أن يقوم به بنفسه

ويتم إعداد عقود التشييد، وفقاً للأحكام القانونية، المطبقة على هذه العقود، وهي القانون المدني لدولة الإمارات العربية المتحدة (و القانون الاتحادي رقم 5)

لعام 1985م وتعديلاته، والمواد من 872 إلى 896،

والأحكام التعاقدية تبعاً لاتساقها مع القوانين

تمديد الوقت في عقود المقاولات

للمقاول الحق في تمديد الوقت، بموجب عقود البناء، إذ يضع صاحب العمل مهلة محددة لانتهاء العمل، تمنع المقاول من التراخي، والتباطؤ في العمل، وتتضمن عقود المقاولات إلزام المقاول بغرامة تأخير، إذ يتفق طرفا العقد على وقت انتهاء المشروع، والمبدأ الوقائي، والمدة الزمنية والوقت بشكل عام، والتمديد وشرط التعويضات المقطوعة، ففي عقود المقاولات لا بد أن تكون شروط العقد واضحة، وملزمة للطرفين، والفشل في تسليم المقاول البناء لصاحبه في الوقت المحدد، يضعه في عواقب الغرامة، وتتراوح أسباب التأخير بين أسباب قاهرة كما حدث في جائحة كورونا التي تسببت في تأخر الكثير من الإنشاءات، أو التأخير بسبب تقصير من

المقاول، أو عراقيل في استقطاب العمالة، أو شراء المواد

والمبدأ الوقائي هو القانون العام الذي وُضع لضمان حقوق المتعاقدين

إذن هل يمكن أن يطالب المقاول بتمديد الفترة الزمنية للعقد؟

نعم، يمكن أن يطالب المقاول بتمديد الفترة الزمنية للعقد وتاريخ انتهاء المشروع، في حالة تقديم إشعار إلى صاحب العمل، بما يتفق مع أحكام العقد، ولكن يجب أن يتضمن العقد المبرم بين الطرفين بنداً عنوانه “بند شريط الوقت” أو بند تمديد الوقت، ليتمكن المقاول من تقديم عذر مقنع لصاحب العمل، والتعهد بتسليم المشروع ضمن فترة محددة معقولة وإلا يصبح المقاول ملزماً بدفع غرامة تأخير مقطوعة

وفي حال عدم وجود بند التمديد في العقد، لا بد للمقاول من إنهاء البناء في الوقت الذي ينص عليه العقد وإلا فعليه دفع غرامة التأخير

: ما غرامة التأخير وما القوانين الناظمة لها

:- المادة رقم 39

إذا تأخر المقاول عن إتمام العمل وتسليمه كاملاً في المواعيد المحددة ولم ير صاحب العمل داعياً لسحب العمل منه، يلتزم بغرامة عن المدة التي يتأخر فيها إكمال العمل بعد الميعاد المحدد للتسليم، تحتسب على أساس متوسط التكلفة اليومية للمشروع وذلك بقسمة قيمة العقد على مدته وفقاً لما يلي:

أ - غرامة على الجزء الأول من مدة التأخير بقدر ربع متوسط التكلفة اليومية عن كل يوم تأخير حتى تبلغ أكثر المدتين خمسة عشر يوماً أو خمسة في المئة من مدة العقد

ب - غرامة على الجزء الثاني من مدة التأخير بقدر نصف متوسط التكلفة اليومية عن كل يوم تأخير، حتى يبلغ الجزء ان أكثر المدتين ثلاثين يوماً أو نسبة عشرة في المئة 10 % من مدة العقد

ج- غرامة على الجزء الثالث من مدة التأخير بقدر كامل متوسط التكلفة اليومية عن كل يوم تأخير يأتي بعد أكثر المدتين (المنصوص عليهما في الفقرة: ب)

ولا يجوز أن يتجاوز مجموع الغرامات المفروضة نسبة عشرة في المئة (10%) من قيمة العقد على أنه إذا رأى صاحب العمل أن الجزء المتأخر لا يمنع الانتفاع بالعمل على الوجه الأكمل في الميعاد المحدد لانتهائه ولا يسبب ارتباكاً في استعمال أي منفعة أخرى ولا يؤثر تأثيراً سيئاً على ما تم من العمل نفسه فلا يتجاوز مجموع الغرامة نسبة عشرة في المئة (10%) من قيمة الأعمال المتأخرة

:تكاليف الإشراف المترتبة على التأخير

- المادة رقم 40

بالإضافة إلى الغرامة المنصوص عليها في المادة السابقة يلزم المقاول بتحمل أتعاب المشرف على تنفيذ المشروع خلال فترة -
خضوع المقاول للغرامة وتحسب هذه الأتعاب على أساس ما يقضي به عقد المشرف إن كان بمبلغ دوري أو نسبة مئوية من
قيمة عقد المقاول

- المادة رقم 41 - فترة الصيانة

:أولاً: تعريف فترة الصيانة

إن تعبير فترة الصيانة الواردة في هذه الشروط يعني الفترة المحددة في العقد، والتي تبدأ من تاريخ التسليم الابتدائي حتى تاريخ
التسليم النهائي أما في حالة تجزئة التسليم الابتدائي فتحسب فترة الصيانة لكل جزء اعتباراً من تاريخ تسليمه الابتدائي

:ثانياً: تنفيذ أعمال الإصلاح وغيرها

بما أن القصد هو تسليم الأعمال إلى صاحب العمل، عند انتهاء فترة الصيانة أو بأسرع وقت ممكن بعد انتهائها، وأن يكون هذا
التسليم وهي بحالة من الجودة والإتقان يرضى بها المهندس ولا تقل عن الحالة التي كانت عليها عند بدء فترة الصيانة باستثناء
ما قد ينجم عن الاستعمال والاستهلاك العاديين، فعلى المقاول أن يقوم بتنفيذ أية أعمال تصليح أو تعديل أو إعادة إنشاء أو تقويم
ما يظهر من عيوب حسبما يطلب منه صاحب العمل أو المهندس خطياً أثناء فترة الصيانة أو عند التسليم النهائي

ومن المفهوم أن أعمال الصيانة لا تشمل إصلاح ما قد ينتج عن استعمال واستهلاك ما تم تسليمه إذا لم يكن ذلك ناشئاً عن عيب
في الصيانة أو التنفيذ

:ثالثاً - تكاليف القيام بأعمال الإصلاح وغيرها

على المقاول أن يقوم بجميع أعمال الإصلاح على نفقته الخاصة إذا كان سبب تلك الأعمال يعود - حسب رأى المهندس - إلى أن المواد المستعملة أو أصول الصنع ليست موافقة للعقد أو إذا كان السبب يعود إلى إهمال أو تقصير من جانب المقاول في تنفيذ أي التزام صريح أو ضمني مترتب عليه بموجب العقد.

رابعاً - معالجة تقصير المقاول في تنفيذ الأعمال المطلوبة من قبل المهندس

إذا امتنع المقاول عن القيام بأي من الأعمال المبينة في هذه المادة والمطلوبة من قبل المهندس فلصاحب العمل الحق في تنفيذ مثل هذا العمل بمعرفته أو بوساطة مقاولين آخرين ويستوفى من المقاول تكاليف العمل المذكور، وله أن يحسمها من المبالغ المستحقة الدفع للمقاول أو التي قد تصبح مستحقة الدفع له فيما بعد.

خامساً : يضمن المقاول ما يحدث من تهدم كلي، أو جزئي لما أنشاه خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمه المشروع إلى الجهة الإدارية متى كان ذلك ناشئاً عن عيب في التنفيذ ما لم يكن المتعاقدان قد اتفقا على بقاء المنشآت لمدة أقل.

-:المادة رقم 42- التزام المقاول بالبحث عن أسباب العيب أو الخلل والخلل

على المقاول إذا طلب المهندس منه خطياً القيام بالبحث عن أسباب أي عيب أو خلل أو خطأ أن يقوم بذلك وفقاً لتوجيهات المهندس فإذا كان العيب أو الخلل أو الخطأ من الأمور التي يكون المقاول مسؤولاً عنها فإن تكاليف البحث تقع على عاتق المقاول، وعليه في مثل هذه الحالة أن يقوم بتصليح وتقويم وتصحيح ذلك العيب أو الخلل أو الخطأ على نفقته الخاصة وفقاً لأحكام المادة (41) من هذه الشروط

- :المادة رقم 43 - التعديلات والإضافات والإلغاءات

أولاً: للمهندس - بعد الحصول على موافقة صاحب العمل أو في حدود الصلاحيات المخولة له - إجراء أي تغيير في شكل أو نوع أو كمية الأعمال أو أي جزء منها، مما قد يراه مناسباً وعلى المقاول تنفيذ ذلك على ألا يؤدي هذا إلى تغيير في محل العقد - أو تجاوز الحدود المنصوص عليها في الفقرة التالية

ثانياً: يجوز لصاحب العمل - أثناء تنفيذ العقد - زيادة مقدار الأعمال بنسبة لا تتجاوز عشرة في المئة 10% من المجموع قيمة العقد كما يجوز له إنقاص مقدار الأعمال بنسبة لا تتجاوز عشرين بالمائة 20% من مجموع قيمة العقد على أن يجرى في هذه الحالة تعديل قيمة العقد بالزيادة أو الإنقاص تبعاً لذلك

ثالثاً – على المقاول ألا يجري أي تغيير من التغييرات المشار إليها دون أمر خطي صادر من المهندس

– المادة رقم 44 – أولاً – تقويم التغييرات

على المهندس أن يقوم بتحديد القيمة إن وجدت، التي يرى أن تضاف أو تحسم من المبلغ المذكور في العطاء بسبب أي عمل زائد أو إضافي جرى تنفيذه أو إلغاؤه بناء على أمره

ويجري تقويم مثل هذا العمل وفقاً للمعدلات المذكورة في العقد إذا رأى المهندس أنها قابلة للتطبيق، أما إذا كان العقد لا يتضمن أية معدلات تنطبق على العمل الزائد أو الإضافي فعلى صاحب العمل والمقاول أن يتفقا على تحديد الأسعار العادلة لذلك

ثانياً – المطالبات

على المقاول أن يرسل إلى المهندس مرة شهرياً حساباً يشرح فيه بصورة كاملة ومفصلة المعلومات الخاصة بجميع المطالبات المتعلقة بالنفقات الإضافية التي يعتبر المقاول أن له حق فيها وبكل الأعمال الزائدة والإضافية التي أمر بها المهندس وفقاً لصلاحياته وقام المقاول بتنفيذها خلال الشهر السابق، ولا يلتفت لأي مطالبة

تتعلق بدفع قيمة مثل هذه الأعمال إذا لم تتضمنها المعلومات الخاصة المنوه عنها ولم يتضمنها الحساب الشهري سالف الذكر

– المادة رقم 45 – المعدات والأعمال المؤقتة والمواد

أولاً – استعمال المعدات وغيرها في الأعمال

تعتبر المعدات والأعمال المؤقتة والمواد التي قام المقاول بتقديمها، بعد جلبها للموقع مخصصة كلياً لإنشاء وإتمام الأعمال وحدها دون غيرها، ولا يحق للمقاول بدون موافقة خطية من المهندس أن ينقلها أو ينقل جزءاً منها من الموقع إلا إذا كان النقل من مكان إلى آخر في الموقع ذاته، ولا يسوغ للمهندس الامتناع عن إعطاء الموافقة الخطية لغير سبب معقول

ثانياً – نقل المعدات وغيرها: يجب على المقاول بعد إنجاز الأعمال أن ينقل من الموقع جميع ما ذكر من معدات الإنشاء، والأعمال المؤقتة المتبقية، وكل المواد غير المستعملة والتي قام بجمعها وتنظيف الموقع.

ثالثاً – عدم مسؤولية صاحب العمل عن العطل اللاحق بالمعدات وغيرها

لا يكون صاحب العمل مسؤولاً في أي وقت عن أية خسارة أو ضرر يلحق بأي من المعدات أو الأعمال المؤقتة أو المواد، فيما عدا ما نصت عليه المادة (54) من هذه الشروط.

– المادة رقم 46 – الكميات

إن الكميات المذكورة في قائمة الكميات هي الكميات التقديرية للأعمال، وتجرى المحاسبة على أساس الكميات الفعلية التي يتم تنفيذها

– المادة رقم 51 – التسليم الابتدائي

على المقاول، بمجرد إنجاز الأعمال أن يقوم بإخلاء الموقع من جميع المعدات والمواد والأتربة والنفائيات وأن يعهد بشكل صالح للاستعمال، ثم يرسل إشعاراً خطياً بذلك إلى صاحب العمل الذي يحدد موعد المعاينة تمهيداً لإجراء التسليم الابتدائي، وعلى صاحب العمل أن يحدد موعد المعاينة بإشعار خطي خلال مدة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار المقاول له بذلك.

وعند تسلم الأعمال يقوم صاحب العمل أو من ينوب عنه بمعاينة الأعمال وتسليمها

تسليماً ابتدائياً بحضور المقاول أو مندوبه ويحرر محضر من عدة نسخ حسب الحاجة عن عملية التسليم الابتدائي، ويسلم المقاول نسخة منه، وإذا كان التسليم قد تم دون حضور المقاول رغم إخطاره بخطاب مسجل، يتم إثبات الغياب في المحضر، وإذا تبين من المعاينة أن الأعمال قد تمت على الوجه الأمثل اعتبر تاريخ إشعار المقاول لصاحب العمل باستعداده للتسليم موعداً لإنجاز العمل وبدء فترة الصيانة وإذا ظهر من المعاينة أن الأعمال لم تنفذ على الوجه الأكمل، فيثبت ذلك في المحضر ويؤجل التسليم لحين إتمام الأعمال المطلوب تنفيذها أو إصلاحها

وإذا تبين عند التسلم الابتدائي أن هناك بنودًا أو أجزاء لم ينفذها المقاول، ورأت لجنة التسلم الابتدائي أن الأعمال الناقصة لا تمنع من الانتفاع بالعمل واستخدامه للغرض الذي أنشئ من أجله فيجوز لصاحب العمل في هذه الحالة أن يعتبر الأعمال مسلمة ابتدائياً، ويطلب من المقاول استكمال الأعمال الناقصة خلال مدة معقولة فإذا لم يقم بذلك حق لصاحب العمل حسم قيمة هذه الأعمال وتكليف غيره بتنفيذها على حسابه والرجوع عليه بفروق الأسعار.

– المادة رقم 52 – التسلم النهائي

يقوم المقاول بإرسال إشعار خطي إلى صاحب العمل

قبل انتهاء فترة الصيانة بوقت مناسب،

لتحديد موعد للمعاينة تمهيداً للتسليم النهائي ومتى تبين من هذه المعاينة مطابقة الأعمال للشروط والمواصفات يتم تسلمها نهائياً بموجب محضر يقوم صاحب العمل، أو من ينوب عنه بتحريره من عدة نسخ حسب الحاجة ويجري التوقيع عليه من قبل الطرفين أو من ينوب عنهما، ويعطى للمقاول نسخة منه.

وإذا ظهر من المعاينة وجود نقص أو عيب أو خلل في بعض الأعمال لو لم يتضمنه محضر التسليم الابتدائي فيؤجل التسليم، وتمتد بذلك فترة الصيانة لحين استكمال النقص أو إصلاح العيب أو الخلل من قبل المقاول، خلال مدة معقولة يحددها المهندس، فإذا انتهت المدة دون أن ينفذ المقاول ما عليه جاز لصاحب العمل حسبما يراه إجراء الإصلاحات اللازمة على نفقة المقاول وتحت مسؤوليته أو حسم قيمتها حسب قائمة الكميات والأسعار من الضمان.

(FIDIC) عقود

من المقرر وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل وفهم الواقع في الدعوى وإعطائها وصفها الحق وتكييفها التكييف القانوني الصحيح وتفسير الاتفاقات والعقود والمشارطات وسائر المحررات والشروط المختلف عليها واستظهار النية المشتركة للمتعاقدين بما تراه أو في بمقصوده معتمدة في ذلك على وقائع الدعوى وظروفها دون رقابة لمحكمة التمييز عليها في ذلك مادامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة ولم تخرج في تفسيرها عن المعنى الذي تحتمله عبارات المحرر ، ومن المقرر أيضا - وعلى ما قرره هذه المحكمة - أنه يكفي في عقد المقاول الإشارة إلى أنه في حالة فيديك (بما (Fidic) نشوب أي نزاع بين المقاول وصاحب العمل بشأن عقد المقاول تتم تسويتها طبقاً للشروط العامة للمقاولات مفاده اتفاق الطرفين على التحكيم بشأن كافة المنازعات الناشئة عن الالتزامات الواردة في هذا العقد بغير حاجة إلى النص في عقد المقاول على تفاصيل هذا الشرط اكتفاء بالإحالة إليه .

ومما سبق نلاحظ دقة وأهمية عقود المقاولات، والحاجة الملحة لأطراف العقد، للاعتماد على محامين ذوي خبرة في مجال العقارات، وعقود العقارات، لضمان حقوقهم، وتجنب الوقوع في أي سوء فهم، أو غرامة، أو مساءلة قانونية

يسرنا أن نقدم لنا خدمات مكتبنا للمحاماة إف إتش إس والذي يضمن لكم متابعة شؤونكم القانونية والقضائية باحترافية، وخبرة، واهتمام فائق بعملائنا

حيث تعتبر شركة #إف_إتش_إس# للمحاماة و#الاستشارات# القانونية من الشركات الرائدة في مجالها فهي تُوفّر خدمات #قانونية متكاملة من خلال تقديم كافة المساعدات القانونية الممكنة المتعلقة بالشركات أو الأشخاص وحتى النزاعات

القضائية على حدٍ سواء مع توفير تلك الخدمات كافة في مكان واحد#