عقد خدمات تشغيل وصيانة المرافق العامة

أولاً: وثيقة العقد الأساسية

بسم الله، والحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله وبعد؛

فقد تم إبرام هذا العقد في مدينة ..... في يوم ..... بتاريخ ...../...../..... 14هـ الموافق

...../...../.....20م بين كلٍ من:

1- الاسم: .....

الكيان القانوني: ..... شركة–مؤسسة: .....

سجل تجاري رقم: ..... صادر بتاريخ: .....

ويمثلها في التوقيع السيد ..... بصفته: .....

رقم جوال: ..... الهاتف: .....

ص.ب: ..... البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليه فيما بعد بالطرف الأول

2- الاسم: .....

الكيان القانوني: ..... شركة – مؤسسة: .....

سجل تجاري رقم: ..... صادر بتاريخ: .....

ويمثلها في التوقيع السيد ..... بصفته: .....

رقم جوال: ..... الهاتف: .....

ص.ب: ..... البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني

كما يشار للطرف الأول والطرف الثاني مجتمعين بـ (الطرفين).

حيث إن الطرف الأول قد أبرم عقد تشغيل وصيانة المرافق العامة مع الطرف الثاني، الذي تم تكليفه بتنفيذ خدمات تشغيل وصيانة المرافق العامة المطلوبة وفقاً للشروط المتفق عليها.

وحيث إن الطرف الثاني هو مقاول متخصص في مجال تشغيل وصيانة المرافق العامة، ويمتلك الإمكانيات الفنية والخبرات الكافية اللازمة لتنفيذ خدمات تشغيل وصيانة المرافق العامة المطلوبة من الطرف الأول، فإنه يمتلك القدرة على تقديم الخدمات المطلوبة بكفاءة واحترافية.

ولمّا كان العرض المقدَّم من مقاول خدمات تشغيل وصيانة المرافق العامة لتقديم الخدمة المعنية، قد اقترن بقبول الطرف الأول، فقد اتفق الطرفان – وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً – على الأتي:

المادة الأولى: التمهيد

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد بحيث يجب تفسيره وتطبيقه على هذا الأساس.

المادة الثانية: وثائق العقد

يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:

1. **وثيقة العقد الأساسية**
2. **ملحق المواصفات الفنية**

المادة الثالثة: التزامات الطرف الأول (صاحب العمل) في عقد تشغيل وصيانة المرافق العامة:

1. يلتزم الطرف الأول بتزويد الطرف الثاني بجميع البيانات والمعلومات الضرورية المتعلقة بالمرافق العامة، بما في ذلك المخططات الفنية والخرائط وجداول الصيانة الدورية.
2. يحق للطرف الأول الإشراف على سير العمل والتأكد من التزام الطرف الثاني بالمعايير والمواصفات المتفق عليها، وله الحق في طلب تقارير دورية.
3. يتعين على الطرف الأول النظر في أي ملاحظات أو شكاوى مقدمة من الطرف الثاني ومعالجتها في الوقت المناسب لضمان استمرارية العمل بكفاءة.
4. يلتزم الطرف الأول بالحفاظ على سرية أي معلومات تتعلق بأعمال التشغيل والصيانة التي يتم تبادلها مع الطرف الثاني وعدم الإفصاح عنها لجهات غير مخوّلة.
5. يتعين على الطرف الأول التأكد من أن جميع الأعمال التي يقوم بها الطرف الثاني تتوافق مع المعايير البيئية والصحية المعمول بها، وتوفير التسهيلات اللازمة لتحقيق ذلك.
6. يلتزم بالجدول الزمني المتفق عليه في العقد فيما يخص توفير الموارد، دفع المستحقات، واعتماد أي مستندات ضرورية.

المادة الرابعة: التزامات الطرف الثاني (مقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة)

1. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ جميع الأعمال المطلوبة وفقاً للمواصفات الفنية والمعايير المتفق عليها في العقد، وضمان الجودة في جميع مراحل العمل.
2. يلتزم الطرف الثاني بإتمام الأعمال ضمن الجداول الزمنية المحددة في العقد، مع اتخاذ جميع التدابير اللازمة لضمان عدم التأخير.
3. يتعين على الطرف الثاني توفير العمالة المؤهلة والمعدات اللازمة لتنفيذ الأعمال بشكل فعال، وضمان توافر الأدوات والمواد المطلوبة.
4. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الصيانة الدورية للمرافق العامة حسب الجدول المتفق عليه، والاستجابة السريعة لأي إصلاحات طارئة لضمان استمرارية التشغيل.
5. يتعين على الطرف الثاني تنفيذ الأعمال بطريقة تتوافق مع المعايير البيئية والصحية المعمول بها، واتخاذ التدابير اللازمة لحماية البيئة وسلامة العاملين والمستخدمين.

6. يلتزم الطرف الثاني بتقديم تقارير دورية للطرف الأول تتضمن تفاصيل العمل المنجَز، والتحديات المحتملة، والحلول المقترحة.
7. يجب على الطرف الثاني الالتزام بكافة إجراءات السلامة المتبعة وضمان سلامة جميع العاملين والمستخدمين في الموقع، واتخاذ التدابير اللازمة للحد من المخاطر.
8. يلتزم الطرف الثاني بالحفاظ على سرية جميع المعلومات والبيانات التي يتم تبادلها مع الطرف الأول، وعدم إفشائها لأي طرف ثالث بدون موافقة خطية من الطرف الأول.
9. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ الأعمال بطريقة تضمن استدامة المرافق العامة على المدى الطويل، مع التركيز على تقليل التأثير البيئي وتكلفة الصيانة المستقبلية.
10. يلتزم بتحمل تكاليف الإصلاح أو التعويض كون الطرف الثاني مسؤولاً عن أي أضرار قد تنجم عن عدم الامتثال للشروط والمواصفات المتفق عليها.

المادة الخامسة: إيقاف العمل

يجب على المقاول بناءً على أمر خطي من صاحب العمل أن يوقف سير الأعمال أو أي جزء منها لمدة أو بطريقة يعدها صاحب العمل ضرورية لسلامة العمل، وعلى المقاول أثناء فترة الإيقاف – أن يقوم بحماية العمل بالقدر الذي يراه ضرورياً، ولا يتحمل صاحب العمل التكاليف الناجمة عن الايقاف إذا جرى في أي من الحالات الآتية:

1. إذا كان منصوصاً عليه في العقد.
2. إذا كان ضرورياً للقيام بالعمل بصورة أصولية، أو كان بسبب تقصير المقاول.
3. إذا كان ضرورياً لسلامة الأعمال أو أي جزء منها.

المادة السادسة: غرامة التقصير

1. إذا قصر المتعاقد في تنفيذ التزاماته الواردة في المادة الرابعة، فيلتزم بغرامة تُحدد وفقاً لما يرد في الشروط الخاصة للعقد بحيث لا يجوز أن تزيد الغرامة عند نهاية التنفيذ على عشرة في المئة (10%) من قيمة العقد.
2. وفي حالة عدم قيام المقاول بتأمين أي من البنود والعناصر المطلوب توفيرها وفقاً لوثائق العقد يتم حسم تكلفتها من مستحقاته ولو جاوزت قيمة الحسم عشرة في المئة (10%) من قيمة العقد.

المادة السابعة: التسليم والتسلم

على المقاول قبل انتهاء مدة العقد بفترة كافية أن يعمل الترتيبات اللازمة لتسليم المرفق العام، ثم يرسل إشعاراً خطياً بذلك إلى صاحب العمل الذي يحدد موعد المعاينة تمهيداً لإجراء التسلّم، وعلى صاحب العمل أن يحدد موعد المعاينة خلال مدة معقولة من تاريخ إشعار المقاول له بذلك، وعند التسليم يقوم صاحب العمل أو من ينوب عنه بمعاينة المرفق العام وتسلمها بحضور المقاول، ويُحرِّر محضراً – من عدة نسخ حسب الحاجة - عن عملية التسلّم ويعطي المقاول نسخة منه. وإذا كان التسلّم قد تم بدون حضور المقاول - رغم إخطاره بخطاب مسجّل - يُثبّت الغياب في المحضر – وإذا ظهر من المعاينة أن هنالك ملاحظات تمنع التسلم، فيُثبّت ذلك في المحضر – ويؤجَّل التسلم للأعمال محل الملاحظة لحين اتمام تنفيذها أو إصلاحها وفقاً للمدة التي يحددها صاحب العمل.

المادة الثامنة: تضارب المصلحة

1. يلتزم مقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة في أدائه لالتزاماته بموجب هذا العقد، بالقيام بكل ما من شأنه تحقيق مصلحة الطرف الأول والامتناع عن كل ما من شأنه الإضرار بالطرف الأول.
2. أي مواد أو خدمات أو موردين أو أي عقود أو أوامر شراء أو توريد أو غير ذلك مما يُعْرَض على مقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة لغرض الاعتماد أو المصادقة وكان لمقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة مصلحةٌ فيه، فعلى مقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة أن يفصح للطرف الأول عن تلك المصلحة وأن يمتنع فوراً عن السير في إجراءات المصادقة مالم يوافق الطرف الأول خطياً وصراحة على ذلك.

المادة التاسعة: التعاقد من الباطن

لا يحق لمقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة أن يتعاقد من الباطن لتنفيذ جميع الأعمال والخدمات محل العقد، كما لا يحق له توكيل غيره - ما لم ينص العقد على خلاف ذلك – في أن يتعاقد من الباطن، لتنفيذ جزء من الأعمال والخدمات دون الحصول على موافقة خطية أو عن طريق البريد الإلكتروني من الطرف الأول، على أن هذه الموافقة لا تُعفي المقاول من المسؤولية والالتزامات المترتبة عليه بموجب هذا العقد، بل يظل مسؤولاً عن كل تصرف أو خطأ أو إهمال يصدر من جانب أي مقاول من الباطن أو من وكلائه أو موظفيه أو عماله.

المادة العاشرة: سحب العمل من المقاول

مع عدم الاخلال بما تقتضي به الانظمة الاخرى ذات العلاقة، يجوز لصاحب العمل القيام بسحب العمل من مقاول تشغيل وصيانة المرافق العامة ووضع اليد على الموقع في أي من الحالات الاتية:

1. إذا تأخر المقاول عن البدء في العمل، أو أظهر تقصيراً في أدائه، أو بطئاً في سيره، أو وقْفه كلياً لدرجةٍ يرى معها صاحب العمل أنه لا يمكن إتمام العمل طبقاً لقائمة الأعمال.
2. إذا انسحب المقاول من العمل، أو تخلى عنه، أو تركه، أو تعاقد لتنفيذه من الباطن دون إذن مسبق من صاحب العمل.
3. إذا أخلّ المقاول بأي شرط من شروط العقد، أو امتنع عن تنفيذ أي من التزاماته التعاقدية ولم يُصلحْ ذلك رغم انقضاء خمسة عشر يوماً على إخطاره كتابة بإجراء هذا الاصلاح.
4. إذا قام المقاول بالذات أو بالوساطة بإعطاء أي هدية أو سلفة، أو مكافأة، أو وعَدَ بها لأي شخص آخر له علاقة بالعمل موضع العقد.
5. إذا أفلس المقاول، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو كان المقاول شركة أو عضواً في شركة وجَرَت تصفيتها قضائياً أو حلها.

يكون سحب العمل من المقاول بإخطار كتابي مبني على توصية من لجنة فحص العروض وقرار من صاحب الصلاحية دون حاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية أو خلافها.

المادة الحادية عشر: تقصير الطرف الأول (صاحب العمل)

على صاحب العمل أن ينفذ شروط العقد بحسن نية وأن يدفع للمقاول الاقساط المستحقة دون تأخير، وإذا أخلّ صاحب العمل بأي شرط من شروط العقد أو قصّر عن الدفع في الميعاد المحدد، فيحق للمقاول أن يطالب بالتعويض عن الخسائر المترتبة على هذا التقصير أو ذلك الإخلال، ولا يجوز للمقاول أن يُوقِف العمل استناداً إلى تأخر صاحب العمل في الدفع بسبب أي خطأ يُنسب

إلى المقاول. ويُعدّ المقاول متنازلاً عن أي تعويض لا يطالِب به خلال (30) ثلاثين يوماً من حدوث الواقعة التي يطالب على أساسها بالتعويض.

المادة الثانية عشر: مدة العقد

يبدأ سريان هذا العقد من تاريخ توقيع الطرفين عليه ويظل سارياً لمدة ..... يوماً. وفي حال تمديد الطرف الأول لعقد المقاولة، يتم كذلك – باتفاق الطرفين (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني وفقاً للمادة السادسة عشر) - تمديد هذا العقد لمدة يتفق عليها الطرفان.

المادة الثالثة عشر: قيمة العقد وآلية الدفع

اتفق الطرفان على أن تكون كامل قيمة العقد مبلغاً وقدره (.....) ..... ريال سعودي شاملاً ضريبة القيمة المضافة على أن تدفع على ثلاث دفعات للطرف الثاني بعد التوقيع على هذا العقد .

1. الدفعة الأولى مقدماً عند توقيع هذا العقد مبلغاً وقدره (.....) ..... ريال سعودي.
2. الدفعة الثانية مبلغاً وقدره (.....) ..... ريال سعودي عند إكمال 50 % من أعمال المشروع.
3. الدفعة الثالثة مبلغاً وقدره (.....) ..... ريال سعودي عند إنتهاء المشروع.

المادة الر ابعة عشر: لغة العقد

اللغة العربية هي لغة العقد ولغة المراسلات بين الطرفين. ويجوز استخدام لغة أخرى إلى جانب اللغة العربية، ولكن تكون اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في حال وجود أي خلاف .

المادة الخامسة عشر: نظام العقد وتسوية الخلافات

يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وفي حال حدوث أي منازعة أو خلاف أو مطالبة ناشئة عن هذا العقد أو عن الأخلال به أو إنهائه أو بطلانه، فعلى الطرفين محاولة تسويتها ودّياً عن طريق (التفاوض أو الوساطة أو الصلح) في مدة أقصاها (30) يوم عمل، وفي حال تعذر التسوية الودية يتم اللجوء إلى (الجهة القضائية المختصة وفقاً للنظام القضائي في المملكة العربية السعودية، أو التحكيم وفقاً لنظام التحكيم في المملكة العربية السعودية).

المادة السادسة عشر: الإخطارات والمراسلات

يتم تبادل الاشعارات والإخطارات المتعلقة بهذا العقد إما بتسليمها باليد مقابل إيصال أو بالبريد الرسمي أو المسجل أو بالفاكس أو برقياً بطريق التلكس، وتُعدّ منتجة لآثارها إذا بلغت بالطريقة المذكورة أي من العناوين الآتية في المملكة:

بالنسبة لصاحب العمل

.....

.....

المادة السابعة عشر : إنهاء العقد

1. لا يحق لأي طرف إنهاء العقد بإرادته المنفردة دون سبب مشروع، ويجوز باتفاق الطرفين إنهاء العقد في أي وقت على أن تتضمن اتفاقية الإنهاء ما يستحق لكل طرف حتى تاريخ إنهاء العقد.
2. للطرف المتضرر من إنهاء العقد كامل الحق في المطالبة بالتعويض اللازم، متى كان للتعويض المطلوب مقتضى.

المادة الثامنة عشر : القوة القاهرة

يتم إيقاف العمل بهذا العقد في حال وقوع أي حدث منشئ للقوة القاهرة، ويظل الإيقاف مستمراً طوال مدة سريان الحدث المنشئ للقوة القاهرة.

المادة التاسعة عشر : نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين باللغة العربية، وبيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

الطرف الأول	**الطرف الثاني**
الاسم:	الاسم: .....
التوقيع:	التوقيع: .....
التاريخ:	التاريخ: .....
الختم:	الختم:

ملحق المواصفات الفنية لعقد تشغيل وصيانة المرافق العامة

يُحدِّد هذا الملحق المواصفات الفنية التي يجب على الطرف الثاني (المقاول) الالتزام بها أثناء تنفيذ أعمال التشغيل والصيانة للمرافق العامة. يتضمن هذا الملحق تفاصيل متعلقة بالمعايير الفنية، والمواد المستخدمة، وأساليب العمل، وضوابط الجودة لضمان تحقيق أفضل النتائج.

1. معايير الجودة:

1.1. المواصفات العامة:

- جميع الأعمال التي يتم تنفيذها يجب أن تتوافق مع المواصفات القياسية المحلية والدولية المعتمدة.
- يجب على الطرف الثاني الالتزام بتطبيق أنظمة إدارة الجودة في جميع مراحل العمل.

1.2. المواد المستخدمة:

- يجب استخدام مواد عالية الجودة معتمدة من قبل الطرف الأول.
- يتعين على الطرف الثاني تقديم شهادات المطابقة للمواد المستخدمة من الموردين المعتمدين.

2. التشغيل والصيانة:

2.1. تشغيل المرافق:

- يجب أن يتم تشغيل المرافق وفقاً للمواصفات الفنية المحددة، مع ضمان استمرارية العمل دون انقطاع.
- يجب الالتزام بتطبيق جميع الإجراءات التشغيلية المعتمدة لضمان سلامة وكفاءة المرافق.

2.2. الصيانة الوقائية:

- يجب تنفيذ جميع أعمال الصيانة الوقائية وفقاً لجدول زمني محدد مسبقاً لضمان أداء المرافق بأعلى كفاءة ممكنة.
- تشمل الصيانة الوقائية تفتيش المرافق، وتنظيفها، واستبدال الأجزاء المستهلكة.

2.3. الصيانة التصحيحية:

- يجب الاستجابة الفورية لأي أعطال أو مشاكل طارئة في المرافق.
- يتم تنفيذ أعمال الصيانة التصحيحية وفقاً لأفضل الممارسات الفنية لضمان عودة المرافق إلى العمل بأسرع وقت ممكن.

3. إدارة العمالة والمعدات:

3.1. العمالة:

- يجب على الطرف الثاني توفير عمالة مؤهلة ومدربة، مع الالتزام بتوفير التدريب المستمر لضمان مواكبة التطورات التقنية.
- يجب الالتزام بإجراءات السلامة والصحة المهنية للعاملين.

3.2. المعدات:

- يتعين على الطرف الثاني استخدام معدات صيانة وتشغيل حديثة وفعالة تضمن تحقيق أعلى معايير الأداء.
- يجب صيانة وتحديث المعدات بانتظام لضمان عدم تعطلها أثناء العمل.

4. ضوابط الجودة والتقارير:

4.1. اختبارات الجودة:

- يجب إجراء اختبارات دورية للتأكد من جودة العمل المنجز وفعالية المرافق.
- تشمل الاختبارات فحص المواد المستخدمة، التحقق من كفاءة الأنظمة، واختبار السلامة.

4.2. التقارير الدورية:

- يتعين على الطرف الثاني تقديم تقارير دورية للطرف الأول تتضمن تفاصيل عن الأعمال المنجزة، نتائج اختبارات الجودة، وأي ملاحظات أو توصيات.

5. المعايير البيئية والصحية:

5.1. المعايير البيئية:

- يجب الالتزام بكافة المعايير البيئية المعمول بها، بما في ذلك تقليل الانبعاثات، إدارة النفايات، وحماية الموارد الطبيعية.
- يجب اتخاذ التدابير اللازمة للحد من التأثير البيئي أثناء تنفيذ أعمال التشغيل والصيانة.

5.2. الصحة والسلامة:

- يجب الالتزام بمعايير الصحة والسلامة المعتمدة لضمان سلامة العاملين والمستخدمين. يشمل ذلك توفير معدات الوقاية الشخصية، وتدريب العاملين على إجراءات الطوارئ.

6. شروط الأداء وضمان الاستدامة:

6.1. شروط الأداء:

- يجب على الطرف الثاني الالتزام بتقديم أداء يتماشى مع المواصفات والمعايير الفنية المحددة في هذا الملحق.
- يتم تقييم الأداء بناءً على معايير محددة في العقد.

6.2. الاستدامة:

- يجب على الطرف الثاني تنفيذ الأعمال بطريقة تضمن استدامة المرافق وتقليل تكاليف الصيانة المستقبلية. يشمل ذلك استخدام تقنيات حديثة ومواد عالية الجودة تقلل من التأثير البيئي وتزيد من عمر المرافق.