



المرفقات: ٠٢

الموضوع: عقد الاستصناع ونماذجه

قرار الهيئة الشرعية رقم (٣٩)

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:
فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في جلستها (الثالثة والعشرين بعد المائتين) المنعقدة يوم
الاثنين ١٤٢٦/٠٧/٢٤ هـ الموافق ٢٠٠٥/٠٨/٢٩ م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس
للبنك قد اطلعت على الصيغة النهائية لـ: عقد الاستصناع ونماذجه المرفوع من المجموعة
البنكية للشركات.

وبعد المداولة والمناقشة والاطلاع على "ضوابط عقد الاستصناع" الصادرة عن الهيئة
الشرعية بالقرار رقم: (٤٧)، ودراسة عقد الاستصناع وبقية النماذج المتعلقة به، وإجراء
التعديلات اللازمة عليها في الجلستين الرابعة والثمانين بعد المائتين المنعقدة يوم الاثنين
١٤٢٦/٠٥/١٣ هـ والخامسة والثمانين بعد المائتين المنعقدة يوم الأربعاء
١٤٢٦/٠٥/١٥ هـ قررت الهيئة إجازتها بالصيغة المرفقة بالقرار، وتؤكد الهيئة على أهمية
الالتزام بـ "ضوابط عقد الاستصناع" الصادرة عن الهيئة الشرعية بالقرار رقم: (٤٧).
وفق الله الجميع لهده، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى
آله وصحبه وسلم.

الهيئة الشرعية

د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضواً)

د. محمد بن سعود العصيمي (عضواً وأميناً)

أ.د. عبدالله بن موسى العمار (عضواً)

د. يوسف بن عبدالله الشبيلي (عضواً)

نموذج رقم: (3.5.1) Form No.

سادساً: المسؤولية في حال حدوث عيب أو خلل يتحمل البنك المسؤولية كاملة في حال حدوث عيب أو خلل أو اختلاف في المواصفات المتعاقد عليها حتى وإن تعاقد البنك مع مقاول من الباطن - الاستصناع الموازي - صلاته هو الصانع في هذا العقد. وفي حال حدوث عيب أو خلل فإن العميل يقوم بمراجعة المقاول من الباطن لمعالجة ذلك، فإن لم يستجب المقاول رجع العميل على البنك لاتخاذ الإجراء المناسب.

سابعاً: تمكين البنك من البدء في تنفيذ العقد يلتزم العميل بأن يمكن البنك من البدء بتنفيذ أعمال البناء، وذلك بتقديم جميع الفسوحات وتصاريح البناء اللازمة. كما يلتزم العميل بتسليم كامل مساحة الأرض موقع البناء عند التوقيع على العقد، خالية من الشواغل وصالحة للبدء في تنفيذ أعمال البناء، ويتعهد بعدم القيام بأي تصرف أو إجراء من شأنه عرقلة أو تنفيذ هذا العقد، أو أن يؤثر في شيء على كامل حيالة البنك للأرض.

ثامناً: وقت التسليم وشروطه يتعهد البنك بتسليم المباني المتفق على تنفيذها للعميل خلال مدة أقصاها (يوماً) لا غير وذلك بشرط وفاء العميل بكامل التزاماته، وعدم وقوع أي حوادث طارئة أو أمور استثنائية أو أفعال من الغير من شأنها أن تؤدي إلى تجاوز المدة المذكورة. وللبنك الحق أن يشترط لتسليم المباني محل العقد إلى العميل أن يقدم العميل وثيقة تأمين شامل على المباني ضد جميع الأخطار لمصلحة البنك، من إحدى شركات التأمين التكافلية الإسلامية سارية المفعول حتى سداد كامل الثمن.

تاسعاً: أسباب فسخ العقد إذا خالف العميل أيًا من التزاماته بموجب هذا العقد، أو تأخر في الوفاء بالأقساط المستحقة عليه في وقتها، فإن للبنك الحق في فسخ هذا العقد، والرجوع على العميل بمستحقاته والتعويضات المناسبة، دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم قضائي، ولا يُجزل جميع ما تقدم بحق البنك في قيامه بحسم قيمة حقوقه المترتبة على هذا العقد من أي حسابات أو ودائع لديه تخص العميل أو كفيله.

عاشراً: الالتزام بالعناوين المذكورة في العقد العنوان المبين يصدر هذا العقد لكل طرف من أطراف العقد هو عنوانه النظامي، ويتم تبليغه عليه بجميع المكاتبات والأوراق المتعلقة بتنفيذ العقد، وليس لأي طرف من أطراف العقد تغيير هذا العنوان إلا بموجب إخطار كتابي سابق ومسجل، يسلم عن طريق البريد الممتاز لباقي الأطراف.

الحادي عشر: مرجع التحاكم حال الخلاف تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وفي حال تعذر الحل الودي يكون الفصل عن طريق المحاكم الشرعية في الرياض بالمملكة العربية السعودية.

الثاني عشر: نسخ العقد حُرِّزَ هذا العقد من ثلاث نسخ متطابقة، موقعة مع ملحقاته من أطرافه الثلاثة، وقد تسلّم كل طرف نسخة من هذا العقد للعمل بموجبها.

الثالث عشر: ملحقات هذا العقد

ملحقات هذا العقد هي:

١- الرسومات الهندسية.

٢- التصميمات والمواصفات الفنية.

٣- المخططات ورخصة البناء.

٤- صور الصكوك الشرعية.

وبالله التوفيق

الطرف الأول (البنك)	الطرف الثاني (المقاول)
يمثله المكرم:	يمثله المكرم:
التوقيع:	التوقيع:

الشاهد الأول	الشاهد الثاني
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
رقم الحفيظة:	رقم الحفيظة:
التوقيع:	التوقيع:

في حال الحاجة إلى كفيل

الكفالة

لقد كفلنا بموجب توافيقنا على هذه الكفالة (بالفرم والأداء) المقاول (الطرف الثاني) في تنفيذ جميع الالتزامات المحددة لهذا العقد وتجديده حيث يحق للبنك أن يرجع علينا بمستحققاته على مكفولنا بموجب هذا دون أن يحق لنا الاعتراض على ذلك لأي سبب من الأسباب وتظل كفالتنا هذه نافذة إلى أن يتم المقاول كل التزاماته تجاه البنك حسب ما هو وارد في العقد (العقد المرفق) وتجديده ، ونقر بذلك كتابة.

الكفيل:

الاسم:

الصفة:

رقم الهوية:

التوقيع:

المرفق (٢) للقرار (٣٩)

لما قاول آخر للقيام بأعمال المقاول المتبقية وتحمل المقاول فروق الأسعار والفراغات والتعويضات التي قد تنشأ بسبب ذلك مع حق البنك بالرجوع عليه في حال عدم كفاية الضمانات المقدمة منه لذلك.

خامساً: مدة ضمان الأعمال:

يضمن المقاول الأعمال التي قام بتنفيذها في هذا العقد، بأن تكون على الوجه الأكمل، لمدة تبدأ من تاريخ التسليم الابتدائي وتنتهي بالتسليم النهائي للمالك في مع عدم الإخلال بأي ضمانات أخرى قد تكون مطلوبة ضمن شروط المناقصة مراعاة للشروط العامة في هذا العقد.

سادساً: قيمة العقد:

١- القيمة الإجمالية لهذا العقد ريال سعودي () مقابل تنفيذها وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المشار إليها في هذا العقد.
٢- في حال تغير كميات الأعمال الفعلية التي يقوم المقاول بتنفيذها طبقاً لهذا العقد، أو في حال التعديلات التي يقوم بإجرائها بناءً على طلب البنك، فإنه يتفق على تكلفة المثل سواء أكانت زائدة أم ناقصة.

سابعاً: الدفع:

٧/١: يلتزم البنك بتسديد قيمة العقد حسب ما هو محدد في شروط هذا العقد. ولا يكون ذلك إلا بعد قيام المقاول بإتمام جميع الأعمال والمهام الموكلة إليه وبموجب شهادة إنجاز لكل مرحلة من مراحل تنفيذ العقد، يعتمدها العميل والبنك.

ثامناً: خطابات الضمان

١- خطاب ضمان دفعه مقدمة.

يدفع البنك للمقاول دفعة مقدمة تعادل % من قيمة العقد. كما يلتزم المقاول بتقديم خطاب ضمان دفعه مقدمة يعادل نفس القيمة المدفوعة ساري المفعول طوال فترة سريان المشروع، ويتناقص تدريجياً وفقاً لمرحلة إنجاز المشروع واعتماد مستخلصات المشروع.
٢- خطاب ضمان النهائي.

يقدم المقاول خطاب ضمان بنكي نهائياً، صادراً لمصلحة البنك من:

برقم / / هـ بمبلغ ريال سعودي () ريال سعودي
يمثل نسبة: ١٠% (عشرة في المئة) من القيمة الإجمالية لهذا العقد، ساري المفعول حتى تاريخ التسليم النهائي لجميع أعمال المقاول المبينة في هذا العقد، بدون وجود أي عيوب أو نواقص أو مخالفات، وبدون وجود أي ملاحظات أو مستحقات للعميل أو للبنك مهما كان سببها، تستحق معها الخصم من قيمة خطاب الضمان في أي من هذه الحالات والرجوع على المقاول بالفروق إن وجدت.

تاسعاً: التزام المقاول بما التزم به البنك:

اطلع المقاول من الباطن على عقد الاستصناع الذي أبرمه البنك مع برقم / / هـ، كما اطلع المقاول على شروط العقد العامة والخاصة وملحقاته. وقد التزم المقاول من الباطن تجاه البنك بجميع ما التزم به البنك تجاه:

عاشراً: الأنظمة والقواعد التي يخضع لها هذا العقد:

يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وللقواعد والإجراءات المصرفية والمالية والهندسية المتبعة لدى البنك، ويكون تفسير العقد وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها، ويجوز للبنك في أي مرحلة من مراحل تنفيذ هذا العقد، أو فيما ينشأ عنه أو يترتب عليه، أن يتمسك بتطبيق ما هو وارد بأحكام نظام مشتريات الحكومة ولائحته التنفيذية، وذلك في الحالات التي لم يرد بها نص صريح في هذا العقد، أو بأي من وثائقه.

الحادي عشر: مرجع التحاكم حال الخلاف:

تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وفي حال تعذر الحل الودي يكون الفصل عن طريق المحاكم الشرعية في الرياض بالمملكة العربية السعودية.

الثاني عشر: نسخ العقد:

حرر هذا العقد من ثلاث نسخ متطابقة، وقع البنك والمقاول على جميع هذه النسخ وعلى ثلاث نسخ من جميع المستندات والوثائق المرتبطة بهذا العقد، وقد تسلم المقاول نسخة منها، واحتفظ البنك بنسختين. وتعهد الطرفان بالعمل بموجبها. وبالله التوفيق.

الطرف الأول (البنك)	الطرف الثاني (المقاول)
يمثله المكرم:	يمثله المكرم:
التوقيع:	التوقيع:

الشاهد الأول	الشاهد الثاني
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
رقم الحفيظة:	رقم الحفيظة:
التوقيع:	التوقيع:

في حال الحاجة إلى كفيل

الكفالة

لقد كفلنا بموجب توافيقنا على هذه الكفالة (بالغرم والأداء) المقاول (الطرف الثاني) في تنفيذ جميع الالتزامات المحددة لهذا العقد وتجديده حيث يحق للبنك أن يرجع علينا بمستحقاته على مكفولنا بموجب هذا دون أن يحق لنا الاعتراض على ذلك لأي سبب من الأسباب وتظل كفالتنا هذه نافذة إلى أن يتم المقاول كل التزاماته اتجاه البنك حسب ما هو وارد في العقد (العقد المرفق) وتجديده، ونقر بذلك كتابة.

الكفيل:
الاسم:
الصفة:
رقم الهوية:
التوقيع: