

نموذج إتفاقية بناء بنظام الهيكل

اتفاقية بناء منزل

انه في يوم الموافق 20 م قد تم الاتفاق فيما بين كلا من الطرفين:-

الطرف الأول (المالك):

الطرف الثاني (المقاول) : أسم المقاول إضافة لأسم المؤسسة او الشركة

اقر الطرفان بأهليتهما للتعاقد وقد تم الاتفاق فيما بينهما على أن يقوم الطرف الثاني (المقاول) ببناء منزل من دورين للطرف الأول (المالك) على قطعة الأرض السكنية رقم () الواقعة بمربع () بولاية بإباجة بناء رقم () الصادرة بتاريخ / / م وقد اتفقا على الشروط التالية :-

أولاً :- محل العقد

- إنشاء منزل للطرف الأول على قطعة الأرض السكنية المشار إليه أعلاه بحسب الخرائط المصدقة المستخرجة من جهة الاختصاص و المسجلة باسم الطرف الاول و الموضحة الحدود و المعالم و المساحة ببياناته الموجوده على الخارطة.

- المساحة الإجمالية للأرض (م²) على أن يبني منها بموجب هذه الاتفاقية مساحه وقدرها (م²) الدور الأول (م²) والدور الثاني (م²) وذلك حسب مواصفات الخرائط المعتمدة بالإضافة إلى غرفة الدرج البالغ مساحتها (م²).

- مدة العمل 18 شهراً اعتباراً من : / / 20 بحيث ينتهي في / / 20

ثانياً :- قيمة العقد

- تكلفة هذا المشروع بقيمة إجمالية قدرها (ر.ع) (المبلغ بالأحرف.....) بنظام الهيكل بحسب ما سيرد لاحقاً بهذا العقد.

ثالثاً :- التزامات الأطراف

- على الطرف الثاني (المقاول) تنفيذ المشروع كاملاً حسب الخارطة المعتمدة من البلدية و الاستشاري ووفق الشروط الواردة في هذه الاتفاقية.
- على الطرف الثاني تنفيذ المشروع بصفة مستمرة و أن يلتزم بالشروط و المواصفات المصادق عليها من استشاري المشروع و أن يتحمل المسؤولية الكاملة في حالة عدم مطابقة البناء للشروط و المواصفات و خاصة في الأعمال الخرسانية و كميات الحديد و الاسمنت و التساميم.
- أن يتحمل المقاول مسؤولية وسلامة العمال.
- يلتزم المقاول بتنزيل وتركيب جميع الأدوات التي يحظرها المالك من أدوات صحية و كهربائية و بلاط و رخام و سراميك و أي مواد أخرى مع تحمله أي المقاول المسؤولية الكاملة عن فقد أو كسر ما قد يحدث للمواد أو الأدوات التي يوفرها المالك في موقع العمل لأغراض البناء.
- يحق للمالك التغيير أو التبديل في كل ما يراه مناسباً بالاتفاق مع الاستشاري والمقاول شرط ان لا يكون زيادة في العمل المنفق عليه في العقد. واي زيادة في العمل يتم الاتفاق عليها بين الاطراف الثلاثة.
- تمثل الشروط الآتية في الجدول أدناه تفاصيل العمل المطلوب على ضوء الخرائط المعتمدة :

الرقم	المادة/البيان	المواصفات و التفصيل	التزامات المقاول	التزامات المالك
1	سكن العمال	<ul style="list-style-type: none"> - يحق للمقاول على نفقته الخاصة إنشاء سكن مؤقت للعمال داخل ارض المشروع بعد سداه الرسم المقرر لدى الجهة المختصة. - يتحمل المقاول توفير الكهرباء و الماء للسكن و للعمل. 	حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة
2	أعمال الحفر و تربة الردم	<ul style="list-style-type: none"> - تكون أعمال الحفر على ضوء الشروط التالية: - على المقاول الحفر على ضوء الخارطة الموجودة - يتحمل المقاول الردم على ضوء التربة المستخرجة من الحفر و الزيادة تكون على المالك. 	حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة
3	الحديد	يكون الحديد تركي او عماني حديد صحر او حديد مسقط	التوفير و التركيب	-
4	الطابوق والكنكري والرمال	من شركة الشرقية او السرين او اسمنت عمان (OCP) او الراجحي.	التوفير و التركيب	-
5	الاسمنت	أسمنت عمان (الرسيل) او شركة ريسوت للأسمنت ويكون الأسمنت من النوع المضاد للملوحة تحت مستوى الارض لجميع أنواع الأساسات و الجسور الأرضية و جميع أنواع الصببات و لحام الطابوق حتى منسوب الأرضية.	التوفير و التركيب	-
6	أنابيب الصرف الصحي	- نوعية إيطالية	التوفير و التركيب	-
7	قاعدة المنزل	- يكون بالطابوق المتروس	التوفير و التركيب	-
8	الماء و الخرسانات	<ul style="list-style-type: none"> يكون الماء طيلة بناء المنزل ويجب رش كل الخرسانات بالماء. كذلك رش البناء الجديد بالماء جيداً وان يجعله رطب مستمرة لا تقل عن خمسة أيام متتالية وعلى المقاول تحمل الماء اللازم للبناء وايضاً الكهرباء للعمال حتى يتمكنوا من البناء بأفضل صورة . - استخدام الهزاز لجميع أنواع الخرسانات، مع نقل وتوفير الكبس اللازم. 	التوفير و التركيب	-
9	القار (البيتيومين)	صبغ القواعد و الأعمدة والجسور الأرضية التي تلامس التربة بالقار الزيتي.	التوفير و التركيب	-
10	مكافحة الرمة	عمل معالج للرمة و الحشرات من شركات مختصة مع شهادة الضمان لمدة عشر سنوات.	التوفير و التركيب	-
11	صبية القواعد والأعمدة والجسور الأرضية وأسقف الطابق الأرضي و الاول	<ul style="list-style-type: none"> صبية ردي مكس من شركة عمان مكس او الشرقية يجب استخدام الهزاز أثناء الصببة. 	التوفير و التركيب	-

-	التوفير و التركيب	يكون الويتربروف (حجم 4 ملم) في دورات المياه و السطح مع ضمان عشر سنوات من شركة متخصصة.	تسرب المياه وجاشي السطح وعازل الحرارة بالنسبة للسقف	12
	التوفير	تركيب الجاشي الأبيض في السقف وعلى ضوء مساحة السطح و غرفة الدرج كاملة.		
	التوفير	عازل الحرارة في لسقف الدور الثاني (يعتمد على قرار المالك لاحقاً من حيث رغبته في ذلك)		
-	التوفير و التركيب	توفير جميع الادوات المستخدمة في عملية البناء و المتمثلة في الاخشاب (ويكون كل وجه منها يستخدم لأول مرة بالنسبة للسقف فقط و البقية تكون صالحة للإستخدام) و الخلاطة و الرافعات (الجيجات) وآله دك الأرض (الكومباكتر) و الهزاز أية مستلزمات اخرى قد تساعد في تنفيذ المشروع.	المعدات وأي مواد أخرى لإتمام الهيكل	13
-	التوفير و التركيب	إنشاء مغسلة خارجية للوانوي غير مسقفة بمقاس (2*5 متر) مع تركيب السراميك لها و تسليكها بنقاط الماء عدد 3 نقاط.	مكان للغسالة و للغاز	14
-	التوفير و التركيب	إنشاء مكان مخصص للغازات يتسع بغازين مع تسليكها يانبوب من قبل شركة متخصصة إلى داخل المطبخ.		
-	التوفير و التركيب	حسب الخرائط الموضحة.	بالوعة المنزل	15
-	التوفير و التركيب	يتم رفع المنزل حسب مواصفات الخريطة وتحمل الكبس اللازم لقاعدة المنزل والمنطقة المفتوحة و اتمام البناء حسب الخرائط المعتمدة .	رفع المنزل	16
-	التوفير و التركيب	يكون جدار حوش المنزل حسب مساحة الأرض الموضحة في الخارطة و الكروكي و كذلك حامية المنزل بارتفاع متر و عشرين سم (1.20 متر) وعلى ضوء الخارطة المعتمدة و عمل اعمدة على كل 5 امتار بالنسبة لجدار الحوش.	حوش النزل و الحامية	17
		تركيب الإنترلوك لحوش المنزل (توفير الأدوات على المالك ، المقاوول عليه التركيب)		
-	التوفير و التركيب	شراء وتسليك الأسلاك الكهربائية لداخل وخارج المنزل وتكون من شركة كابلات عمان	الأسلاك الكهربائية	18
-	التوفير و التركيب	تكون الأسلاك الكهربائية صناعة عمانية (كابلات عمان)	انابيب الكهرباء و الصناديق الحديدية للنقاط و الأسلاك الكهربائية	19
		توفير و تركيب أنابيب وأسلاك الدش و الهاتف.		

		على المقاول توفير وتركيب عدد (2) مجمع داخلي (DB) من شركة الحسن (36) فيوز وتوفير وتركيب الكيبيل قياس (25 ملم) من داخل المنزل الى العداد	الكيبيل و العداد و المجمعات الداخلية.	
		شراء وتركيب صندوقين للكهرباء مع جميع المرفقات المتطلبة من سويكات وفيوزات وكل ما يتضمنه الصندوق من شركة الحسن العمانية وايضا عليه شراء وتركيب كيبيلين يمتد الأول من الطابق الثاني لحد باب الحوش والثاني من الطابق الأول الى باب الحوش .		
التوفير و التركيب	-	يتحمل المالك توفير وتركيب الكيبيل الخارجي من المنزل إلى عمود الكهرباء (الحكومة) عن طريق شركة الكهرباء. والعداد الخارجي	الكيبيل الخارجي و العداد	20
-	التوفير و التركيب	على المقاول تسليك الكهرباء على جوانب المنزل وعند خزان الماء في الأعلى وعلى سور المنزل وعمل نقاط احتياطية بحد أقصى ثلاث نقاط وجميع التسليكات الأخرى داخل المنزل حسب الخارطة.	التسليكات على جوانب المنزل	21
التوفير	التركيب	<ul style="list-style-type: none"> على المالك توفير باقي الأدوات الخاصة بالكهرباء على سبيل المثال لا الحصر مثل نقاط الكهرباء و المسامير ومراوح المنزل ودورات المياه واجهزة الاضاءة وسخانات المياه الخاصة بها و صنادير انابيب المياه وملحقاتها و على المقاول تركيبها كما هو موجود في الخريطة. على المالك توفير الأدوات الصحية (أطقم دورات المياه ومستلزماتها) وعلى المقاول تركيبها 	المواد و الأدوات الكهربائية والصحية ونقاط الكهرباء وخزانات المياه وملحقات الادوات الصحية	22
-	التوفير و التركيب	<p>انابيب التسليك الداخلي و الخارجي كوبريكس أصلي، بينما يكون تسليك أنابيب لناقلة الماء (التنكر) و كذلك للماء الحكومي عن طريق انابيب الضغط العالي صنع عمان</p> <ul style="list-style-type: none"> تركيب وتسليك أنابيب المياه الداخلية لجميع الغرف والحمامات والمجالس من نوع (كوبريكس) مع جميع ما يستلزمه التسليك من أغراض وايضا التسليك الخارجي يكون من نوعية هاي بريشر وعمل تصريفات الأمطار من سقف المنزل وحتى الأرضية وأنابيب الصرف الصحي ذات اللون الأحمر من نوع UPVC (4 أنش) . 	انابيب الماء و انابيب الضغط العالي	23
-	التوفير و التركيب	يلتزم المقاول بعمل أحواض للزراعة داخل الحوش مع تسليكها بنقاط الماء حسب رغبة المالك.	أحواض الزراعة	24
حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة	يتحمل المقاول توفير وتركيب انابيب الصرف الصحي و انابيب تصريف مياه الأمطار (4 انش) (صنع عمان) وتوفير وتسليك انابيب المكيفات المركزية داخل الهيكل فقط ولايشمل البيب النحاسي ولا تركيب المكيفات المركزية.	انابيب الصرف الصحي وغرف التفتيش	25

		على المالك توفير اغطية الصرف الصحي (من الهفي ديوتي) وعلى المقاول تركيبها.		
26	خزان المياه	يتم تركيب خزائين للمياه في غرفة الدرج	التركيب	التوفير
27	ضمان تسليك الماء والكهرباء	ضمان التسليك الداخلي للجدران للماء و الكهرباء لمدة 6 أشهر فقط من بناء المنزل.	حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة
28	المعجون و البريمر و الصبغ الابيض لداخل المنزل	توفير وعمل البريمر و المعجون (برموجلاس او سادولين او جوتن حسب رغبة المالك) لداخل المنزل و خارجه وللسور توفير المعدات اللازمة لهذا الغرض. (في حالة رغبة المالك الاتفاق مع شركة خارجية يتم التفاهم على فارق السعر)	التركيب	التوفير
29	شرائح الألمنيوم	توفير و تركيب شرائح الألمنيوم في البلاستر عند التقاء الأعمدة وأماكن مرور التسليكات الكهربائية.	التوفير و التركيب	-
30	الصبغ	يتحمل المقاول البرايمر والمعجون لكامل المنزل, واعمال الصبغ وادواته، والاصباغ على المالك	حسب الشروط	حسب الشروط
31	الابواب و النوافذ	تركيب الابواب و النوافذ جميعها بدون استثناء		التوفير والتركيب من قبل الشركة المصنعة
32	البلاط و الرخام و السراميك و الانترلوك والادوات الصحية و ملحقاتها ومعجون تركيب السراميك والانترلوك	- تركيب الرخام أو السراميك أو الجرانيت لغرف وصالات و دورات المياه حسب رغبة المالك. على المالك توفير الأدوات الصحية كاملة ويتحمل المقاول التركيب بشكل كامل	التركيب	التوفير
33	اعمال (GRC) و الديكورات	على المالك توفيرها و تركيبها و لا يتحمل المقاول اخطاء تركيبها.	-	التوفير و التركيب
34	كباتات المطبخ و الطباخة و المغسلة	على المالك توفير و تركيب كباتات المطبخ و المغسلة و لا يتحمل المقاول اخطاء تركيبها.	حسب الشروط	حسب الشروط

		في حالة رغبة المالك تركيب مكان للطباخه و المغسلة عن طريق الطابوق فعلى المقاول التركيب وتوفير المواد.		
حسب الشروط	حسب الشروط	يحق للمالك تغيير أماكن الأبواب وفتحات المكيفات و النوافذ قبل الشروع في تنفيذها. كما يحق للمالك إجراء أي تعديل داخل و خارج المنزل على أن لا يخالف تعليمات المهندس ، وفي حالة التغير بعد التنفيذ، يتم الاتفاق على قيمة التغيرات قبل الشروع فيها	التغييرات	35
حسب الشروط	حسب الشروط	يلتزم المقاول بتركيب وتكملة جميع الأعمال المتبقية بعد انتهاء بناء الهيكل و تنظيف المنزل سطحيا فقط من الداخل و الخارج قبل التسليم و التخلص من المخلفات.	مخالفات البناء	36
حسب الشروط	حسب الشروط	يتحمل المالك تلميع المنزل في حالة رغبته في ذلك	تلميع المنزل	37
حسب الشروط	حسب الشروط	في حالة ظهور أي عيوب فنية أو هندسية ناتجة من أخطاء المقاول يلتزم المقاول بإصلاحها و إعادتها وفق المقاييس الفنية و الهندسية التي يقررها الاستشاري. وذلك خلال فترة البناء	العيوب و الأخطاء	38
حسب الشروط	حسب الشروط	في حالة تأخير المواد من قبل المالك يعطي المقاول تمديد على ضوء تقدير المقاول.	تأخير المواد من قبل المالك	39
حسب الشروط	حسب الشروط	تكون فترة البناء لمدة (..... شهر) تبدأ اعتباراً من تاريخ البدء في الحفر	مدة الاتفاقية	40
حسب الشروط	حسب الشروط	يكون ضمان المنزل لمدة ستة أشهر بالنسبة للهيكل الخرساني و للتسليكات المائية (تسريبات الماء داخل الجدران) من تاريخ تسليمه للمالك وعلى المقاول إجراء التصليحات للعيوب التي تظهر بسبب أخطاء في الإنشاء خلال هذه الفترة.	ضمان المنزل	41
حسب الشروط	حسب الشروط	يكون ضمان التسليك الكهربائي و التسليكات المائية الخارجية لمدة شهرين من تاريخ تسليم المنزل للمالك.		
حسب الشروط	حسب الشروط	لا تشمل العيوب بسبب سوء الاستخدام للمرافق و الادوات ولا العيوب على البلاستر الخارجي بسبب الحرارة ولا يشمل إستبدال الادوات الكهربائية و المائية الإستهلاكية خلال فترة الضمان.		
حسب الشروط	حسب الشروط	تفرض غرامة التأخير في البناء على الطرف الثاني (المقاول) في حالة تأخره في الانتهاء من بناء المنزل عن المدة المحددة في الاتفاقية بواقع (10) ريالاً عن كل يوم تأخير تدفع للمالك.	غرامة التأخير	42

رابعاً:- الدفعات المالية :-

يكون سداد قيمة المشروع البالغ إجماليه (..... ر.ع) على النحو الآتي:

رقم	الوصف وميقات الدفعة	النسبة المئوية لكل دفعة	قيمة الدفعة (ر.ع)	الباقى من الإجمالي (ر.ع)
1	الدفعة المقدمة	16%		
2	بعد الإنتهاء من كرسي المنزل	6%		
4	بعد الإنتهاء من صف الطابوق لحد السقف للطابق الأول	15%		
5	بعد الإنتهاء من عملية الصببة للطابق الأول	6%		
	بعد الأنتهاء من عمل الطابوق لحد السقف للطابق الثاني	10%		
6	بعد الانتهاء من عمل صببة الطابق الثاني	10%		
7	بعد الإنتهاء من عمل البلاستر الداخلي للطابقين وتسليك جميع الأسلاك الكهربائية	8%		
8	بعد الأنتهاء من عمل البلاستر الخارجي للمنزل وجدار الحوش من الداخل والخارج	7%		
9	بعد الإنتهاء من تركيب سراميك ورخام جميع أرضية المنزل وكذلك أعمال المعجون و البريمر لداخل المنزل	4%		
10	بعد الانتهاء من تركيب السيراميك لجدران الحمامات والمطبخ والصالنتين والمجالس والممرات	7%		
11	بعد الانتهاء من جميع الأصباغ الداخلية والخارجية	4%		
12	بعد الإنتهاء من اعمال التسليكات الداخلية الكهربائية والصحية لداخل المنزل	6%		
13	بعد مرور 6 أشهر على إتمام البناء (مبلغ الضمان)	1%		

0		100%	الإجمالي	
---	--	------	----------	--

- 1- تعتبر الشروط الواردة في هذه الاتفاقية قانونية باتفاق الطرفين (المالك والمقاول) ويجوز لأي طرف استيفاء حقوقه بالطرق القانونية من الآخر في حالة الإخلال بشروط هذه الاتفاقية.
- 2- يبدأ العمل في البناء / / 20 م وتكون الإتفاقية سارية المفعول من حينه .
- 3- ملاحظة / اذا صار ارتفاع باهض في اسعار مواد البناء وخاصة الحديد بنسبة اكثر من 10% من السعر الحالي سيتحمل المالك النصف والمقاول النصف الآخر من قيمة المبلغ الزائد .

والله ولي التوفيق

التوقيع/

الطرف الأول (المالك) /

التوقيع والختم/

الطرف الثاني (المقاول)/ أسم المؤسسة او الشركة

الشهود:

-2

-1

بطاقة شخصية رقم :

بطاقة شخصية رقم: