

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 بأهليةهما للتعاقد وقد تم الاتفاق فيما بينهما على أن يقوم الطرف الثاني (المقاول) ببناء منزل من دورين للطرف الأول (المالك) على قطعة الأرض السكنية رقم () الواقعه بمربع () بولاية باباحة 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 المصدقه المستخرجه من جهة الاختصاص و المسجلة باسم الطرف الاول و الموضحة الحدود و المعالم و المساحة بيانياته الموجوده على الخارطة.

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

- مدة العمل 18 شهراً اعتبارا من : / 20 / حيث 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 والاستشاري ووفقاً للشروط الواردة في هذه الاتفاقية.
- على الطرف الثاني تنفيذ المشروع بصفة مستمرة وأن يلتزم بالشروط والمواصفات المصدق عليها من استشاري المشروع وأن يتحمل المسؤولية الكاملة في حالة عدم مطابقة البناء للشروط والمواصفات و خاصة في الأعمال الخرسانية و كميات الحديد و الاسمنت و التصاميم.
- أن يتحمل المقاول مسؤولية وسلامة العمل.
- يلتزم المقاول بتنزيل وتركيب جميع الأدوات التي يحظرها المالك من أدوات صحية و كهربائية و بلاط ورخام وسراميك 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 أن لا يكون زيادة في العمل المتفق عليه في العقد. واي زيادة في العمل يتم الاتفاق عليها بين الأطراف الثلاثة.
- تمثل الشروط الآتية في الجدول أدناه تفاصيل العمل المطلوب على ضوء الخرائط المعتمدة :

الرقم	المادة/البيان	المواصفات و التفصيل	الترامات المقاول	الترامات المالك
1	سكن العمال	<ul style="list-style-type: none"> - يحق للمقاول على نفقته الخاصة إنشاء سكن مؤقت للعمال داخل ارض المشروع بعد سداده الرسم المقرر لدى الجهة المختصة. - يتحمل المقاول توفير الكهرباء و الماء لسكن و للعمل. 	حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة
2	أعمال الحفر و تربة الردم	<p>تكون أعمال الحفر على ضوء الشروط التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - على المقاول الحفر على ضوء الخارطة الموجودة - يتحمل المقاول الردم على ضوء التربة المستخرجة من الحفر و الزياده تكون على المالك. 	حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة
3	الحديد	يكون الحديد تركي او عمانى حديد صحار او حديد مسقط	التوفير و التركيب	-
4	الطابوق والكنكري والرمل	من شركة الشرقية او السرين او اسمنت عمان (OCP) او الراجحي.	التوفير و التركيب	-
5	الاسمنت	أسمنت عمان (الرسيل) او شركة ريسوت للاسمنت ويكون الأسمنت من النوع المضاد للملوحة تحت مستوى الارض لجميع أنواع الأساسات و الجسور الأرضية و جميع أنواع الصبيات 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	<p>يكون الماء طيلة بناء المنزل و يجب رش كل الخرسانات بالماء. كذلك رش البناء الجديد بالماء جيداً و ان يجعله رطب مستمرة لا نقل عن خمسة أيام متتالية وعلى المقاول تحمل الماء اللازم للبناء وايضاً الكهرباء للعمال حتى يتمكنوا من البناء بأفضل صورة .</p> <p>- استخدام الهزاز لجميع أنواع الخرسانات، مع نقل وتوفير الكبس اللازم.</p>	التوفير و التركيب	-
9	الفار (البيتومين)	صبغ القواعد و الأعمدة و الجسور الأرضية التي تلامس التربة بالفانزيت.	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 و الجسور الأرضية وأسقف الطابق الأرضي و الاول	<p>صبية ردي مكس من شركة عمان مكس او الشرقية</p> <p>يجب استخدام الهزاز أثناء الصبية.</p>	التوفير و التركيب	-

-	التوفر و التركيب	يكون الويتربروف (حجم 4 ملم) في دورات المياه و السطح مع ضمان عشر سنوات من شركة متخصصة.	تسرب المياه وجاشي السطح و عازل الحرارة بالنسبة للسقف	12
-	التوفر و التركيب	تركيب الجاشي الأبيض في السقف وعلى ضوء مساحة السطح و غرفة الدرج كاملة.		
التوفر	التركيز	عازل الحرارة في لسقف الدور الثاني (يعتمد على قرار المالك لاحقاً من حيث رغبته في ذلك)		
-	التوفر و التركيب	توفير جميع الأدوات المستخدمة في عملية البناء و المتمثلة في الأخشاب (ويكون كل وجه منها يستخدم لأول مرة بالنسبة للسقف فقط و البقية تكون صالحة للإستخدام) و الخلاطة و الرافعات (الجيجات) و آلة دك الأرض (الكومباكتر) و الهزاز وأية مستلزمات أخرى قد تساعد في تنفيذ المشروع.	المعدات وأي مواد أخرى لإتمام الهيكل	13
-	التوفر و التركيب	إنشاء مغسلة خارجية للاوانى غير مسقفة بمقاس (2*5 متر) مع تركيب السراميك لها و تسليكها بنقاط الماء عدد 3 نقاط.	مكان للغسالة و للغاز	14
-	التوفر و التركيب	إنشاء مكان مخصص للغازات يتسع بغازين مع تسليكها يابنوب من قبل شركة متخصصة إلى داخل المطبخ.		
-	التوفر و التركيب	حسب الخرائط الموضحة.	بالوعة المنزل	15
-	التوفر و التركيب	يتم رفع المنزل حسب مواصفات الخريطة وتحمل الكبس اللازم لقاعدة المنزل والمنطقة المفتوحة واتمام البناء حسب الخرائط المعتمدة .	رفع المنزل	16
-	التوفر 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 المنزل و الحامية	17
-	التوفر و التركيب	تركيب الإنترلوك لحوش المنزل (توفير الأدوات على المالك ، المقاول عليه التركيب)		
-	التوفر و التركيب	شراء و تسليم الأسلاك الكهربائية لداخل و خارج المنزل وتكون من شركة كابلات عمان	الأسلاك الكهربائية	18
-	التوفر و التركيب	تكون الأسلاك الكهربائية صناعة عمانية (كابلات عمان) توفير و تركيب أنابيب وأسلاك الدش و الهاتف.	أنابيب الكهرباء و الصناديق الحديدية للنقاط و الأسلاك الكهربائية	19

		على المقاول توفير وتركيب عدد (2) مجمع داخلي (DB) من شركة الحسن (36) فيوز وتوفير و تركيب الكيليل قياس (25 ملم) من داخل المنزل الى العداد	الكيليل و العداد و المجموعات الداخلية.	
		شراء وتركيب صندوقين للكهرباء مع جميع المرفقات المطلوبة من سويكات وفيوزات وكل ما يتضمنه الصندوق من شركة الحسن العمانية وايضا عليه شراء وتركيب كيللين يمتد الأول من الطابق الثاني لحد باب الحوش والثاني من الطابق الأول الى باب الحوش .		
التوفير و التركيب	-	يتحمل المالك توفير و تركيب الكيليل الخارجي من المنزل الى عمود الكهرباء (الحكومة) عن طريق شركة الكهرباء . والعداد الخارجي	الكيليل الخارجي و العداد	20
-	التوفير و التركيب	على المقاول تسلیک الكهرباء على جوانب المنزل و عند خزان الماء في الأعلى وعلى سور المنزل و عمل نقاط احتياطية بحد أقصى ثلات نقاط و جميع التسلیکات الأخرى داخل المنزل حسب الخارطة.	التسلیکات 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 واجهزه الاضاءة وسخانات المياه الخاصة بها و صنابير انبوب 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 و ملحقات الأدوات الصحية	22
-	التوفير و التركيب	<p>انبوب التسلیک الداخلي و الخارجی کوبریکس أصلی، بينما يكون تسلیک أنابيب لغاقة الماء (التكر) و ذلك للماء الحكومي عن طريق أنابيب الضغط العالي صنع عمان</p> <p> تركيب و تسلیک أنابيب المياه الداخلية لجميع الغرف والحمامات والمجالس من نوع (کوبریکس) مع جميع ما يستلزمها التسلیک من أغراض وايضا التسلیک الخارجي يكون من نوعية های بريشر و عمل تصريفات الأمطار من سقف المنزل حتى الأرضية وأنابيب الصرف الصحي ذات اللون الأحمر من نوع UPVC (4 أنش).</p>	أنابيب الماء و أنابيب الضغط العالي	23
-	التوفير و التركيب	يلتزم المقاول بعمل أحواض للزراعة داخل الحوش مع تسلیکها بنقاط الماء حسب رغبة المالك.	أحواض الزراعة	24
حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة	يتحمل المقاول توفير وتركيب أنابيب الصرف الصحي و أنابيب تصريف مياه الامطار (4 انش) (صنع عمان) وتوفير و تسلیک أنابيب المكيفات المركزية داخل الهيكل فقط ولايشمل البیب النحاسي ولا تركيب المكيفات المركزية.	أنابيب الصرف الصحي وغرف التفتیش	25

		على المالك توفير أغطية الصرف الصحي (من الهفي ديوتي) وعلى المقاول تركيبها.		
التوفر	التركيب	يتم تركيب خزانين للمياه في غرفة الدرج	خزان المياه	26
حسب الشروط المذكورة	حسب الشروط المذكورة	ضمان التسلیک الداخلي للجدران للماء و الكهرباء لمدة 6 أشهر فقط من بناء المنزل.	ضمان تسلیک الماء والكهرباء	27
التوفر	التركيب	توفير و عمل البريمير و المعجون (برموجلاس او سادولين او جوتون حسب رغبة المالك) لداخل المنزل و خارجه وللسور توفير المعدات الازمة لهذا الغرض. (في حالة رغبة المالك الاتفاق مع شركة خارجية يتم الفاهم على فارق السعر)	المعجون و البريمير و الصبغ الابيض لداخل المنزل	28
-	التوفر و التركيب	توفير و تركيب شرائح الألمنيوم في البلاستر عند التقاء الأعمدة وأماكن مرور التسلیکات الكهربائية.	شرائح الألمنيوم	29
حسب الشروط	حسب الشروط	يتحمل المقاول البرایمر و المعجون لکامل المنزل، و اعمال الصبغ وادواته، والاصباغ على المالك	الصبغ	30
التوفر والتراكيب من قبل الشركة المصنعة		تركيب الابواب و النوافذ جميعها بدون استثناء	الابواب و النوافذ	31
التوفر	التركيب	- تركيب الرخام أو السراميك أو الجرانيت لغرف وصالات و دورات المياه حسب رغبة المالك. على المالك توفير الأدوات الصحية كاملة و يتحمل المقاول التركيب بشكل كامل	البلاط و الرخام و السراميك و الانترلوك و الادوات الصحية و ملحقاتها و معجون تركيب السراميك و الانترلوك	32
التوفر و التركيب	-	على المالك توفيرها و تركيبها و لا يتحمل المقاول اخطاء تركيبها.	اعمال (GRC) و الديكورات	33
حسب الشروط	حسب الشروط	على المالك توفير و تركيب كباتن المطبخ و المغسلة ولا يتحمل المقاول اخطاء تركيبها.	كباتن المطبخ و الطباخة و المغسلة	34

			في حالة رغبة المالك تركيب مكان للطباخه و المغسلة عن طريق الطابوق فعلى المقاول التركيب وتوفير المواد.		
حسب الشروط	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 التغيير بعد التنفيذ، يتم الاتفاق على قيمة التغييرات قبل الشروع فيها	التغييرات	35
حسب الشروط	حسب الشروط	حسب الشروط	يلتزم المقاول بتركيب وتكلمه 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 إعادة فحص المقاييس الفنية و الهندسية التي يقررها الاستشاري. وذلك خلال فترة البناء	العيوب والأخطاء	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 (..... شهرأ) تبدء اعتبارا من تاريخ البدء في الحفر	مدة الاتفاقية	40
حسب الشروط	حسب الشروط		يكون ضمان المنزل لمدة ستة أشهر بالنسبة للهيكل الخرساني وللتسلیکات المائیة (تسربیات الماء داخل الجدران) من تاريخ تسليمه للمالك وعلى المقاول إجراء التصليحات لليعيوب التي تظهر بسبب أخطاء في الإنشاء خلال هذه الفترة.	ضمان المنزل	41
			يكون ضمان التسلیک الكهربائي و التسلیکات المائیة الخارجية لمدة شهرين من تاريخ تسليم المنزل للمالك.		
			لا تشمل العيوب بسبب سوء الاستخدام للمراافق والادوات ولا العيوب على البلاستر الخارجي بسبب الحرارة ولا يشمل استبدال الادوات الكهربائية و المائیة الإستهلاکیة 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) ريالات 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 و ميقات الدفعه	النسبة المئوية لكل دفعه	قيمة الدفعه (ر.ع)	الباقي من الإجمالي (ر.ع)
1	الدفعه 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 الانتهاء من عمل الطابوق لحد السقف للطابق الثاني	10%		
6	بعد الانتهاء من عمل صببة الطابق الثاني	10%		
7	بعد الإنتهاء من عمل البلستر الداخلي للطابقين وتسلیک جميع الأسلامک الكهربائية	8%		
8	بعد الانتهاء من عمل البلستر الخارجي للمنزل وجدار الحوش من الداخل والخارج	7%		
9	بعد الإنتهاء من تركيب سراميك ورخام جميع أرضية المنزل وكذلك أعمال المعجون والبريمير لداخل المنزل	4%		
10	بعد الانتهاء من تركيب السيراميك لجدارن الحمامات والمطبخ والصالتين والمجالس والمرات	7%		
11	بعد الانتهاء من جميع الأصباغ الداخلية والخارجية	4%		
12	بعد الإنتهاء من اعمال التسلیکات 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 / إذا صار ارتفاع باهض في اسعار مواد البناء وخاصة الحديد بنسبة أكثر من 10% من السعر الحالي سيتحمل المالك النصف والمقاول النصف الآخر من قيمة المبلغ الزائد .

والله ولي التوفيق

الطرف الأول (المالك) / التوقيع/

الطرف الثاني (المقاول)/ أسم المؤسسة او الشركة
التوقيع والختم/

الشهود:

-2

-1

بطاقة شخصية رقم :

بطاقة شخصية رقم: