

نموذج اتفاقية بناء منزل سكني على نظام الهيكل

اتفاق الطرفان يوم بتاريخ ، بأن يقوم الطرف الثاني (المقاول) ببناء منزل في القطعة رقم () بم المنطقة ، بمساحة إجمالية متر مربع ، في أرض مساحتها متر مربع مكون من ، على أن يكون سعر البناء للمتر الواحد ريال عماني حسب التالي:

الطرف الأول المالك: رقم بطاقة:
الطرف الثاني المقاول: رقم بطاقة مالك الشركة:

المساحات	التفاصيل	مساحات البناء
متر مربع متر مربع	الدور الأرضي	
متر مربع متر مربع	الدور الأول + الدور العلوي	
متر مربع متر مربع	مواقف السيارات	
متر مربع متر مربع	المطبخ الخارجي	
متر مربع متر مربع	أجمالي مساحة البناء	

أولاً: الشروط والمواصفات: المواد والإعمال المذكور أدناه يتم توفيرها وتركيبها من قبل المقاول:

يلتزم المقاول بتوفير وعمل المذكور أدناه حسب الاشتراطات والمعايير التي يحددها الاستشاري المعتمد والخرائط المصدقة من قبل البلدية وبنفس مواصفات الرسم 4D المرفق للمقاول ورغبة المالك المتفق عليها:

التفصيل	الموضوع	ت
<ul style="list-style-type: none"> • حفر وبناء أساسات وقواعد البيت وردمها، وفي حال تطلب الأمر استخدام معدة لتكسير الصخور أو ردم إضافي فإن المالك يتحمل ذلك قيمة التكسير والردم الإضافي. • ردم القاعدة ورشها بالماء مع الترصين باستخدام (ROLLER) 2طن. • حفر وبناء وتسلیک حُفرتي الصرف الصحي استخدام طابوق متروس ضد الملوحة، مع عمل صببة "مسلحه" في الأعلى مع البيمات. • حفر وبناء وتسلیک سور البيت حسب الخرائط المعتمدة، على أن يكون ارتفاع السور على حسب الخرائط وعمل اعمده خرسانيه بعد كل 4-3 	الحفر: أساسات البيت+سور البيت+حفرة الصرف الصحي	.1
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام البلاستيك 1000 جيج قبل صببة الأرض وبعد بلينث بيم، وعمل BRC Mesh4mm قبل صببة الأرضية. 	البلاستيك	.2
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام حديد عمان من نوع جندال (وبما يحدده المالك). 	الحديد	.3
<ul style="list-style-type: none"> • توفير وصبغ القواعد والأعمدة وجدار القواعد من الداخل والخارج يتم صبغ جدار القاعدة الذي يتم ردمه من الداخل بالكامل بمادة القار الأسود، يتم الصبغ على طبقتين 	بيتومين صبغ القواعد	.4
<ul style="list-style-type: none"> حسب الخرائط المعتمدة والمصدقة من البلدية. 	المهيكـل العام للمـبني	.5

التفصيل	الموضوع	ت
<ul style="list-style-type: none"> • بناء الحاجز العلوي للبيت وفق الخارطة المعتمدة و3D. 		.6
<ul style="list-style-type: none"> • تكون المسافة في كل طابق بين السقف والأرضية حسب الخرائط المصدقة و3D. 	الارتفاع والتشكيلة الخارجية	.7
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام معالج الرمة من للمبني والاساسات، ويتم انجازه بواسطة شركة متخصصة مع ضمان لا يقل عن 10 سنوات. 	معالجة الرمه أو النمل الأبيض	.8
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام الطابوق من شركة الراجحي او اور نتل / (وما يحدده المالك). • توفير واستخدام طابوق متروس ضد الملوحة لقواعد. 	الطابوق	.9
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام اسمنت من نوع اسمنت عمان لجميع البيت، واسمنت SRC مقاوم للملوحة للأساسات والجسور الأرضية البلينت بيم. 	الاسمنت	.10

<ul style="list-style-type: none"> • توفير وعمل جميع صبيات المنزل القواعد، الأعمدة، الأسفف (على أن تكون ريديء مكس Ready mix) 35 نيوتن من شركة (عمان ريد مكس / جفار / الراجحي / عمان مكس، وصبيات أقواس النوافذ الأبواب تكون في الموقع باستخدام الخلط. • استخدام الهزاز في أعمال الصبيات. • عمل لنتر على جميع جوانب كل نافذة بشكل مربع لمنع التشققات. 	الخرسانات	12
<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام الكلنكري والرمل من شركة الكسارة، ويطلب اخذ إذن المالك للتأكد من الجودة. • توفر واستخدام رمل البلاستير من شركة 	الكلنكري والرمل	13
<ul style="list-style-type: none"> • ضمان توفير وتركيب أخشاب وألواح من نوعية جديدة وممتازة وبدون أي تشققات أو كسر قياس 18 ملم 	الأخشاب	14
<ul style="list-style-type: none"> • توفر واستخدام واتربروف 4 ملي النوع سعودي ترابيل، ويتم انجازها بواسطة شركة مختصه وما يوافق عليها المالك مع ضمان لا يقل عن 10 سنوات، ويتم التركيب لجميع أسطح المنزل ودورات المياه والبلكونه، مع الالتزام بعمل WATER TEST اختبارات للعزل المائي للتأكد من سلامته بالإضافة مع تحديد نوع البوتامين التي تأتي مع الواتربروف. 	الواتربروف	15
<ul style="list-style-type: none"> • عمل البلاستير لكامل البيت وجدار الحوش من الداخل والخارج حسب 3D، ويتحمل المقاول تكاليف تصليح أي أخطاء (التشققات ،اختلاف في مستوى البلاستير). • الالتزام قبل عمل البلاستير بتوفير وتركيب فايير في جميع زوايا البيت وأماكن قص وتركيب أنابيب الكهرباء، الماء ،المكيف ،الصرف الصحي وأي تكسير في الجدران داخل وخارج البيت لابد أن يغطى بهذا الشبك لحمايته من التشققات. 	البلاستير	16

ت	الموضوع	التفصيل
17.	تسليك الكهرباء	<ul style="list-style-type: none"> • توفير وتركيب دي بي D.B من نوع شركة الحسن. • توفير وتركيب أسلاك الكهرباء والكابل الداخلي الذي يربط المجمع الداخلي بالخارجي من نوع كابلات عمان. • توفير وتركيب أنابيب الكهرباء والستيل بكس من نوع صنع عمان. • توفير وتركيب كافة ترميدات التسليكات الكهربائية ووصلاتها داخل قطعة الأرض وجدار الحوش من الداخل والخارج، حسب الموجود في الخرائط و 3D . • تركيب صندوق الكهرباء المجمع والكابل الداخلي الذي يربط الموزع الداخلي بالخارجي والحفر للكابل مع عمل قاعدة للصندوق داخل السور من الجهة الأمامية. • تسليك وترميد نقاط احتياطيه داخل قطعة الأرض حسب الخارطة و 3D في حال رغب المالك يسمح له إضافة أي نقطة إضافية (كمية بسيطة) من غير المعتمد في الخارطة و 3D وعلى المقابول ترميدتها وتسليكيها. • توفير وعمل ترميدات وتسليكات لـ الدرج ،الهاتف ،التلفاز ،الجرس ،الدش ،كاميرات المراقبه لطبقين من الداخل والخارج ،الانترنوت ،فايبر لشبكة الانترنت فقط يتحمل المقابول الترميدات ،الأسلاك يوفرها المالك (،مكينة أبواب الحوش ،مكينة البريشر للماء ،نظام انذار الحرائق) الأسلاك يوفرها المالك(حسب رغبه المالك وتركيب الأسلام للكامرات كات 6 (ca+6) (ووايرات الدش). • توفير ومد أنبوب 2 انش من اعلى السطح إلى المجمع الداخلي لغرض ترميد أسلاك الطاقة الشمسية مستقبلاً. • توفير وتمديد أنابيب الهواء التي تربط المكيف بالسطح، مع تركيب بكس مقاس 6*6 لأنابيب المكيف من نوع سبيلت. • تسليك وتركيب إنارة الديكور سبوت لايت حسب الخرائط المعتمدة و 3D يتحمل المقابول توفير أسلاك الديكور البيضاء(على أن لا يزيد عدد فتحات السبيلت لايت ف كل غرفه 12سبوت لايت. • يحق للمالك والاستشاري إضافة وتغيير موقع المصايب والمفاتيح الكهربائية حسب ما يروه مناسباً وبدون أي تكاليف إضافية. • استخدام آلة القص الجليندر إثناء عمل فتحات لتسليك الأنابيب في الجدار.

<ul style="list-style-type: none"> • توفير وتمديد وتسلیک كافة تمديقات انابيب المياه ووصلاتها التي تربط خزانات المياه بجميع مراقب المنزل والحوش وأحواض الزراعة، تكون الأنابيب المستخدمة من نوع تكون عمان أخضر اللون للمياه الباردة والساخنة، كما يشمل ذلك الانبوب الذي يربط ماء العداد بخزانات المنزل. • توفير وتمديد وتسلیک الأنبوب المخصص لسيارة نقل المياه من جدار الحوش الى خزانات المنزل، وكذلك جميع الأنابيب المستخدمة لتصريف مياه المكيفات، وتكون من نوع هاي بريشر. • ضرورة توفير ماكينة قياس الضغط لاختبار جودة تركيب جميع أنابيب المياه في المنزل. 	تسلیک الماء ومياه المجاري	18.
---	--------------------------------------	-----

التفصيل	الموضوع	ت
<ul style="list-style-type: none"> • توفير وتمديد وتسلیک كافة تمديقات أنابيب مياه المجاري من نوع صنع عمان يو في بي سي UPVC (شركة اميناتيت عمان، الحجم 4 انش) احمر اللون، وتوفير وتمديد وتسلیک أنابيب مياه المغاسل، مع ضرورة فصل أنابيب المغاسل والمسابح عن أنابيب المجاري وربطها بـ جل تراب (GT) ومن ثم بـ ميني هول (MH) (ومن ثم خروجها إلى حفرة الصرف الصحي حسب الخرائط المعتمدة وما يراه الاستشاري، وعمل التمديقات والتسلیکات اللازمة من الصرف الصحي إلى خارج المنزل لتكون جاهزة لربطها بمشروع الصرف الصحي مستقبلاً). • الالتزام بعمل <u>أنبوب خاص</u> لكل مرحاض في دورة المياه الواحدة حتى لا يتسبب في عمل الروائح. • عمل مجاري أسمنتية مخفية الدكت لأنابيب مياه الأمطار والصرف الصحي من السطح إلى حوش المنزل. • حفر وبناء وتركيب أغطية حفر تجميع مياه الصرف الصحي الميني هول. • توفير وتمديد وتسلیک أنابيب تصريف مياه الأمطار ووصلاتها من سطح البيت، المطبخ، البلكونة. • رفع وتركيب خزانات المياه حسب رغبة المالك لسطح غرفة الدرج أو المطبخ وربطها بتمديقات المنزل، وماء العداد وماء الصهريج، وتركيب ماكينة لضخ المياه البريشر. 	.19	

<ul style="list-style-type: none"> تركيب سيراميك أو بورسلين أو رخام أو جرانيت أو حجر أو ما يطلبه المالك لأرضيات المنزل، بعض الجدران الداخلية للمنزل، دورات المياه والمطبخ والاستور حتى السقف والأرضيات التابعة لهما ، مدخل المنزل، واجهة، الدرج الداخلي والخارجي للمنزل(، ويكون حسب النوع والحجم الذي يرغب به المالك، وحسب الموضع في الخرائط و3D المرفق للمقاول. تركيب قطعة بلاستيكية أو معدنية على زوايا الجدران التي يركب عليها السيراميك لحمايتها من التكسر المالك يوفر القطع المراد تركيبها. تركيب الجاشي أو ما يطلبه المالك حسب النوع والحجم فوق أسطح المنزل والبلacone بعد تركيب الواتر بروف ،المالك يوفر الجاشي. تركيب سيراميك، بورسلين، رخام، جرانيت، حجر، انترلوك (أو ما يطلبه المالك بحوش المنزل الداخلي من جميع الجهات، وخارج جدار الحوش من الإمام حتى الشارع ، يشمل ذلك الزاوية اليمنى من الإمام الكورنر، مع ضمان تهيئة الأرض وترصينها، وعمل أحواض الزراعة حسب رغبة المالك. باستخدام أداة القص أو التقطيع تتناسب مع نوعية المادة التي يتم تقطيعها سيراميك، بورسلين، رخام، جرانيت، حجر، انترلوك. 	المواد الصحية 20.
---	------------------------------------

ت	الموضوع	التفاصيل
21.	الاصباغ	<ul style="list-style-type: none"> يتکفل المقاول بتوفیر الأدوات المستخدمة في العمل، وصبغ جدران وسقف البيت الديكور وجدار الحوش والمرافق الأخرى في البيت من الداخل والخارج بـ البرايمير، المعجون، الصبغ على أن لا تقل عن 3 طبقات، كما يتکفل المقاول بصبغ البيت من الخارج وجدار الحوش من الجانبين بصبغ تیکسو (ويتکفل المقاول بتوفیر الأدوات ومکینة الرش) (يتکفل المالک بتوفیر صبغ تیکسو.

الموضوع	التفصيل
أشياء أخرى	<ul style="list-style-type: none"> • توفير العمالة الماهرة اللازمة لتنفيذ المشروع والأدوات والمواد اللازمة للبناء المسامي ، الجيجات، الهزاز، السيم، شترنج، ماكينة الترصين، الخلطة وجميع الأدوات التي تلزم اليد العاملة في العمل. • تنزيل أي أدوات يأتي بها المالك وتخص العمل في المشروع من السيارة بعد إحضارها مباشرة، وعليه التأكد بأن الأدوات غير مكسورة قبل الاستلام. • تركيب جميع المواد الصحية والكهربائية التي يحضرها المالك المتفق عليها. • عمل غرفة لأسطوانات الغاز تتسع لعدد ثلات أسطوانات. • يلتزم الاستشاري بالإشراف المباشر على البناء وله جميع الصلاحيات المخولة له بموجب القوانين المعمول بها في هذا المجال، وعلى المقاول تقبل أي تعديل أو ملاحظة تأتي من قبل الاستشاري أو المالك وتنفيذها. • أي خلل في البناء يقره الاستشاري يتحمله المقاول وعليه دفع الضرر الناجم من شراء تلك الأداة من نفس النوع وقيمتها حسب الفاتورة التي يحضرها المالك. • يلتزم المقاول بفترة ضمان سنة تبدأ من تاريخ شهادة إتمام البناء وتشمل التوصيلات الكهربائية والصرف الصحي وتوصيلات المياه والأصباغ وثبات الأرضيات. • يكون المقاول مسؤولاً عن إصلاح أو استبدال أي مواد أو تركيبات تالفة ناجمة عن أخطاء فنية ارتكبها العمال أثناء العمل والتركيب مثل : الإضرار الناجمة عن أخطاء في التسليك سواء للماء أو الكهرباء والتي قد تؤثر على الأجهزة لاحقاً، بعد تسليم المبنى لمدة سنة تبدأ من تاريخ شهادة إتمام البناء وذلك حسب الأصول المعمول بها في هذا الشأن على أن تكون الأدوات والمواد المستبدلة أصلية الصنع وفي حال رغبة المقاول تركيب أغراض بأقل جودة أو غير أصلية صناعه صينية مثلاً يتم إبلاغ المالك بعدم ضمانها قبل الشروع في تركيبها بمحظة مكتوبة من المقاول. (إذا كان الخلل ناتج عن استخدام جهاز غير أصلية الصنع فإن على المالك توفير تلك الأجهزة وعلى المقاول تركيبها.

	<ul style="list-style-type: none"> • الرش المستمر للمبني وخاصة الثلاث أيام الأولى لكل بناء بواقع ثلات مرات يومياً وعمل جواني لكل الأعمدة، وأحواض للسقف والقواعد. • اعلام المالك عن المواد المراد استخدامها في البناء قبل نفادها بفتره لا تقل عن أسبوع، وبالنسبة لسيراميك والمواد الصحية قبل شهر. • يتحمل المقاول تكاليف أي أدوات يأتي بها المالك إذا كسرت بعد الاستلام. • الاحتفاظ بالموقع خالي من أي عوائق غير ضرورية، وعليه التخلص من جميع مخالفات البناء أول بأول، كذلك تنظيف المنزل والساحة الداخلية والخارجية للمنزل من مخالفات البناء بعد الانتهاء من بناء المنزل. • تحمل أي مخالفات أو غرامات قد تفرضها البلدية أو أي جهة أخرى نتيجة مخالفة الاشتراطات الواجب توافرها أثناء عملية البناء. • توفير الماء والكهرباء للموقع والعمال طول فترة البناء والعمل. • يتحملها المقاول توفير وتركيب أعمال الديكور لجميع مرافق المنزل من الداخل بالإضافة دوره المياة والمطبخ ، والمدة الزمنية لا تحتسب من فتره المقاول.
--	--

ثانياً: يتم توفير مواد التشطيبات النهائية المذكور أدناه من قبل المالك. والعمل والتركيب والأدوات المستخدمة لإتمامه على المقاول

السراميک، اطقم الحمامات مع ملحقاته، المصابيح، سياج وبلاط الدرج، مراوح السقف والسطح، سخانات الماء، غطاء البالوعة، مفاتيح الكهرباء، الاصباغ، البريمير، المعجون، الكيبل الخارجي، مجمع الكهرباء الخارجي، خزانات الماء، أسلاك ، جلو، الجراوتنج ،انترلوك ، بلاط السطح.

ثالثاً: يتم توفير المواد المذكور أدناه وتركيبها من قبل المالك

جميع الأبواب ،النوافذ، مقبض اليد للدرج، كباتن المطبخ، جي ار سي، ابواب السور، الديكور ، نظام الكاميرا تجهيز الأنابيب والتسلیک على المقاول.

البنود المذكورة أدناه يتحمل تركيبيه المالك فقط .

2. يتم توفير الكابل الرئيس ي من القطب إلى لوحة اللوحة من قبل المالك
3. جميع أنواع رسوم توصيل الخدمات مثل الرسوم الحكومية للكهرباء والمياه
4. الاعمال المتعلقة بكسر الصخور أثناء الحفر وكذلك إذا لزم الأمر تزويده إضافية.
5. عازل الحرارة لأنابيب المياه
6. تركيب الأنابيب العازلة الخاصة بالمكيفات
7. التوصيات الخاصة بغاز الطبخ

رابعاً: مدة البناء وغرامات التأخير والضمان

1. مدة البناء *** شهر كحد أقصى من تاريخ البدء في العمل وتوقيع الاتفاقية.
2. غرامة التأخير (-*****) ربع (عن كل يوم في حالة تأخر العمل عن المدة المتفق عليها).
3. على المالك توفير المواد المذكورة في الأعلى وفي حالة تأخير يحق للمقاول زيادة مدة العمل.

خامساً: الدفعات

النوع	الدفعات	ت
	دفعه مقدمة	1
	بعد تكملة عمل القواعد والأساس	2
	بعد تكملة عمل بلينث بيم الجسور الأرضية وصبية الأرضية	3
	بعد تكملة الطابوق والاعمدة للدور الأرضي	4
	بعد تكملة السقف للدور الأرضي	5
	بعد تكملة الطابوق والاعمدة للدور الاول	6
	بعد تكملة السقف للدور الاول	7
	بعد تكملة تسلیک المياه الدا خلي و تركيب انبیب الكهرباء و عمل البلاستر الد اخلي	8
	بعد تكملة عمل البلاستر الخارجي	9
	بعد تكملة تركيب بلاط الجدران للحمامات والمطبخ و عمل البريمير والمعجون و بلاط الأرضيات	10
	بعد تكملة تركيب بلاط الأرضية للحمامات والدرج و الانترلوك / كاشي	11
	بعد الانتهاء من جميع الاعمال وتسلیم المبني	12
	إجمالي المبلغ	

الطرف الأول (المالك) /

التوقيع/

الطرف الثاني (المقاول)/ أسم المؤسسة او الشركة

التوقيع والختم/

الاستشاري: التوقيع والختم: