

نموذج اتفاقية بناء منزل سكني على نظام الهيكل

اتفق الطرفان يوم بتاريخ..... ، بأن يقوم الطرف الثاني (المقاول) ببناء منزل في القطعة رقم..... بمنطقة.....)، 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	التفصيل	مساحات البناء
..... متر مربع	الدور الأرضي	
..... متر مربع	الدور الأول + الدور العلوي	
..... متر مربع	موقف السيارة	
..... متر مربع	المطبخ الخارجي	
..... متر مربع	أجمالي مساحة البناء	

أولاً: الشروط والمواصفات: المواد والأعمال 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:

ت	الموضوع	التفصيل
1.	الحفر: أساسات البيت+ سور البيت+ حفرة الصرف الصحي	<ul style="list-style-type: none"> حفر وبناء أساسات وقواعد البيت و ردمها، وفي حال تطلب الأمر استخدام معدة لتكسير الصخور أو ردم إضافي فأن المالك يتحمل ذلك قيمة التكسير والردم الإضافي. ردم القاعدة ورشها بالماء مع الترصين باستخدام (ROLLER) 2طن. حفر وبناء وتسليك خُفرتي الصرف الصحي استخدام طابوق متروس ضد الملوحة، مع عمل صبية "مسلحة" في الأعلى مع البيمات. حفر وبناء وتسليك سور البيت حسب الخرائط المعتمدة، على أن يكون ارتفاع السور على حسب الخرائط وعمل اعمده خرسانيه بعد كل 3-4
2.	البلاستيك	<ul style="list-style-type: none"> توفير واستخدام البلاستيك 1000 جيج قبل صبية الأرض وبعد بليت بيم، وعمل BRC Mesh4mm قبل صبية الأرضية.
3.	الحديد	<ul style="list-style-type: none"> توفير واستخدام حديد عمان من نوع جنرال (وبما يحدده المالك).
4.	بيتومين صبغ القواعد	<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
5.	الهيكل العام للمبنى	حسب الخرائط المعتمدة والمصدقة من البلدية.

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

12.	الخرسانات	<ul style="list-style-type: none"> • توفير وعمل جميع صبيات المنزل القواعد، الأعمدة، الأسقف (على أن تكون ريدي مكس Ready mix (35 نيوتن من شركة) عمان ريد مكس/ جلفار/ 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.
13.	الكنكري والرمل	<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام الكنكري والرمل من شركة الكسارة، ويتطلب اخذ إذن المالك للتأكد من الجودة. • توفير واستخدام رمل البلستر من شركة
14.	الاشخاب	<ul style="list-style-type: none"> • ضمان توفير وتركيب أخشاب وألواح من نوعية جديدة وممتازة وبدون إي تشققات أو كسر قياس 18 ملم
15.	الواتربروف	<ul style="list-style-type: none"> • توفير واستخدام واتربروف 4 ملي النوع سعودي ترابيل، ويتم انجازها بواسطة شركة مختصة وما يوافق عليها المالك مع ضمان لا يقل عن 10 سنوات، ويتم التركيب لجميع أسطح المنزل ودورات المياه والبلكونة، مع الالتزام بعمل WATER TEST اختبارات للعازل المائي للتأكد من سلامته بالإضافة مع تحديد نوع البوتامين التي تأتي مع الواتربروف.
16.	البلستر	<ul style="list-style-type: none"> • عمل البلستر لكامل البيت وجدار الحوش من الداخل والخارج حسب 3D، ويتحمل المقاول تكاليف تصليح أي أخطاء (التشققات، اختلاف في مستوى البلستر). • الالتزام قبل عمل البلستر بتوفير وتركيب فايبر 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.

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 والكيبل الداخلي الذي يربط المجمع الداخلي بالخارجي من نوع كابلات عمان. • توفير وتركيب أنابيب الكهرباء والسثيل بكس من نوع صنع عمان. • توفير وتركيب كافة تمديدات التسليكات الكهربائية ووصلاتها داخل قطعة الأرض وجدار الحوش من الداخل والخارج، حسب الموجود في الخرائط و 3D . • تركيب صندوق الكهرباء المجمع والكيبل الداخلي الذي يربط الموزع الداخلي بالخارجي والحفر للكيبل مع عمل قاعدة للصندوق داخل السور من الجهة الأمامية. • تسليك وتمديد نقاط احتياطيته 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 المقاول تمديدها وتسليكها. • توفير وعمل تمديدات وتسليكات لـ الدرج، الهاتف، التلفاز، الجرس، الدش، كاميرات المراقبة لطابقين من الداخل والخارج، الانترنت، فايبر لشبكة الانترنت فقط يتحمل المقاول التمديدات، الأسلاك يوفرها المالك (، مكينة أبواب الحوش، مكينة البريشر للماء، نظام انذار الحريق) الأسلاك يوفرها المالك (حسب رغبة المالك وتركيب الاسلاك للكاميرات كات 6) ca+6 (ووايرات الدش). • توفير ومد أنبوب 2 انش من اعلى السطح إلى المجمع الداخلي لغرض تمديد 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 المقاول توفير أسلاك الديكور البيضاء (على أن لا يزيد عدد فتحات السبوت لايت ف كل غرفه 12 سبوت لايت). • يحق للمالك والاستشاري إضافة وتغيير مواقع المصابيح والمفاتيح الكهربائية حسب ما يروه مناسباً وبدون أي تكاليف إضافية. • استخدام آلة القص الجليندر أثناء عمل فتحات لتسليك الأنابيب في الجدار.

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

ت	الموضوع	التفصيل
19.		<ul style="list-style-type: none"> • توفير وتمديد وتسليك كافة تمديدات أنابيب مياه المجاري من نوع صنع عمان يو في بي سي UPVC (شركة اميناتيت عمان، الحجم 4 انش) احمر اللون، وتوفير وتمديد وتسليك أنابيب مياه المغاسل، مع ضرورة فصل أنابيب المغاسل والمساح 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 التمديدات والتسليكات اللازمة من الصرف الصحي إلى خارج المنزل لتكون جاهزة لربطها بمشروع الصرف الصحي مستقبلاً. • الالتزام بعمل أنبوب خاص لكل مرحاض في دورة المياه الواحدة حتى لا يتسبب في عمل الروائح. • عمل مجارى أسمنتية مخفية الدكت لأنابيب مياه الأمطار والصرف الصحي من السطح إلى حوش المنزل. • حفر وبناء وتركيب أغطية حُفر تجميع مياه الصرف الصحي الميني هول. • توفير وتمديد وتسليك انابيب تصريف مياه الامطار ووصلاتها من سطح البيت، المطبخ، البلكونة. • رفع وتركيب خزانات المياه حسب رغبة المالك لسطح غرفة الدرج أو المطبخ وربطها بتمديدات المنزل، وماء العداد وماء الصهريج، وتركيب ماكينة لضخ المياه البريشر.

20.	المواد الصحية	<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 الموضح 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 والبلكونة 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 اليمين 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.
-----	---------------	---

ت	الموضوع	التفصيل
21.	الاصباغ	<ul style="list-style-type: none"> • يتكفل المقاول بتوفير الأدوات المستخدمة في العمل، وصبغ جدران وسقف البيت الديكور وجدار الحوش والمرافق الأخرى في البيت من الداخل والخارج بـ البرايمر، المعجون، الصبغ على أن لا تقل عن 3 طبقات، كما يتكفل المقاول بصبغ البيت من الخارج وجدار الحوش من الجانبين بصبغ تيكسو (ويتكفل المقاول بتوفير الأدوات ومكينة الرش)يتكفل المالك بتوفير صبغ تيكسو.

22.	أشياء أخرى	<ul style="list-style-type: none"> • توفير العمالة الماهرة اللازمة لتنفيذ المشروع والأدوات والمواد اللازمة للبناء المسامير، الجيجات، الهزاز، السيم، شترينج، ماكينة الترسين، الخلاطة 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 ثلاث 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 تأريخ 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 مثال: 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 بملاحظة مكتوبة من المقاول. (إذا كان الخلل ناتج عن استخدام أجهزة غير أصلية الصنع فإن على المالك توفير تلك الأجهزة وعلى المقاول تركيبها).
ت	الموضوع	التفصيل

- الرش المستمر للمبنى وخاصة الثلاث أيام الأولى لكل بناء بواقع ثلاث مرات يومياً وعمل جواني لكل الأعمدة، وأحواض للسقف والقواعد.
- اعلام المالك عن المواد المراد استخدامها في البناء قبل نفاذها بفترة لا تقل عن أسبوع، وبالنسبة للسيراميك والمواد الصحية قبل شهر.
- يتحمل المقاول تكاليف أي أدوات يأتي بها المالك إذا كُسرت بعد الاستلام.
- الاحتفاظ بالموقع خالي من أي عوائق غير ضرورية، وعلية التخلص من جميع مخلفات البناء أول بأول، كذلك تنظيف المنزل والساحة الداخلية والخارجية للمنزل من مخلفات البناء بعد الانتهاء من بناء المنزل.
- تحمل أي مخالفات أو غرامات قد تفرضها البلدية أو أي جهة أخرى نتيجة مخالفة الاشتراطات الواجب توافرها اثناء عملية البناء.
- توفير الماء والكهرباء للموقع والعمال طول فترة البناء والعمل.
- يتحملها المقاول توفير وتركيب أعمال الديكور لجميع مرافق المنزل من الداخل بالإضافة دورة المياه والمطبخ ، والمدة الزمنية لا تحتسب من فترة المقاول.

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

السراريك، اطقم الحمامات مع ملحقاته، المصابيح، سياج وبلاط الدرج، مراوح السقف والشفط، سخانات الماء، غطاء البالوعة، مفاتيح الكهرباء، الاصباع، البريمر، المعجون، الكيبل الخارجي، مجمع الكهرباء الخارجي، خزانات الماء، أسلاك ، جلو، الجراوتنج، انترلوك ، بلاط السطح.

ثالثاً: يتم توفير المواد المذكور ادناه وتركيبها من قبل المالك

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

البنود المذكورة ادناه يتحمل تركيبه 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 اثناء الحفر وكذلك إذا لزم الأمر تربه إضافيه.
5. عازل الحرارة للأنابيب المياه
6. تركيب الانابيب العازلة الخاصة بالمكيفات
7. التوصيلات 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)-/(**** رع) عن كل يوم في حالة تأخر العمل عن المدة المتفق عليها.
3. على المالك توفير المواد المذكورة في الأعلى و في حالة تأخير يحق للمقاول زيادة مدة العمل.

خامساً: الدفعات

ت	الدفعات	المبلغ
1	دفعه مقدمة	
2	بعد تكملة عمل القواعد والاساس	
3	بعد تكملة عمل بلينث بيم الجسور الارضية وصبية الارضية	
4	بعد تكملة الطابوق والاعمدة للدور الارضي	
5	بعد تكملة السقف للدور الارضي	
6	بعد تكملة الطابوق والاعمدة للدور الاول	
7	بعد تكملة السقف للدور الاول	
8	بعد تكملة تسليك المياه الداخلي و تركيب انابيب الكهرباء وعمل البلاستر الداخلي	
9	بعد تكملة عمل البلاستر الخارجي	
10	بعد تكملة تركيب بلاط الجدران للحمامات والمطبخ وعمل البريمر والمعجون و بلاط الارضيات	
11	بعد تكملة تركيب بلاط الارضية للحمامات والدرج و الانترلوك / كاشي	
12	بعد الانتهاء من جميع الاعمال وتسليم المبنى	
	إجمالي المبلغ	

التوقيع/

الطرف الأول (المالك) /

التوقيع والختم/

الطرف الثاني (المقاول)/ أسم المؤسسة او الشركة

الاستشاري: التوقيع والختم: