

نموذج اتفاقية بناء تسليم مفتاح

الفاضل : _____ الطرف الأول وهو المالك
العنوان :
رقم الهاتف:

الفاضل : _____ الطرف الثاني وهو المقاول
العنوان :
رقم الهاتف :

وبحضور الأفاضل ويشار إليه بالإستشاري
العنوان :
رقم الهاتف:

نوع المشروع : بناء منزل الموقع : مساحة البناء : م²
القطعة:

تم الاتفاق بين الطرف الأول والطرف الثاني بتاريخ: على إنشاء المبنى المشار إليه أعلاه على أن يقوم الطرف الثاني بإكمال الأعمال الموضحة تفصيلها في هذا العقد حسب الخرائط المصدقة من البلدية وحسب المواصفات الفنية الملحقة في هذا العقد وذلك بتكلفة أجمالية وقدرها (.....) ر.ع . فقط وذلك على أن لا تتجاوز فترة إنشاء المبنى عن (15) شهراً فقط وذلك ابتداءً من تاريخ العقد.

أولاً: الشروط التي يلتزم بها الطرف الأول(المالك) :

- 1- يلتزم الطرف الاول بدفع مبلغ إجمالي وقدره (.....) ر.ع فقط نظير القيام بجميع أعمال المشروع والتي تشتمل على المبنى الرئيسي ويكون صرف المبالغ وفق نظام الدفعات الملحق بهذا العقد .
- 2 - في حالة زيادة أو نقص مساحة البناء تحسب قيمة (160) ريال لكل متر مربع .
- 3- يحق للطرف الأول تغيير مواقع نقاط الكهرباء والهاتف والمصابيح والمراوح وغيرها بحيث لا يزيد في عدد النقاط.مع مراعاة تحديد مواقع النقاط قبل تنفيذها .
- 4- يلتزم المالك بجلب ردم تربة جديد للموقع في حالة عدم كفاية الردم.
- 5- يتناقص كلا من المالك والمقاول تكلفة الحديد في حالة ارتفاع الحديد 20 ريال عن السعر الحالي

6- يتحمل المالك توصيل المياه الحكوميه النهائي للمنزل وتوصيل الكهرباء ايضا وذلك بعد انتهاء البناء كلياً، وحصول المقاول على شهادة اكمال البناء.

ثانيا :الشروط التي يلتزم بها الطرف الثاني (المقاول) :

- 1- يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ المشروع المذكور أعلاه وذلك حسب الخرائط المعتمدة من البلدية .
- 2- يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المشروع بكل ما يحتاج إليه من مواد لازمة لبناء الهيكل الخراساني من الأساسات ولغاية الانتهاء من اعمال البلاستر الخارجي والداخلي كما يقوم بتجهيز المواد الإنشائية اللازمة للأعمال الأخرى (الأسمنت والرمل والكنكري وحديد التسليح) طوال فترة العمل ولحين تسليم المشروع إلى الطرف الاول .
- 3- تطلّى جميع الإنشاءات باختلاف أنواعها المقامة تحت مستوى الأرض الطبيعية ثلاث طبقات من طلاء البتيومين (القار البارد)
- 4- جميع التفاصيل والأبعاد لمخططات الطوابق والواجهات يجب أن تنفذ وفقاً للمخططات المعتمدة .
- 5- عند معالجة الأرضية ضد الرمة تفرش جميع الأرضيات بالبلاستك السميك ويستعمل شبك حديد (6 ملي) في جميع صبيبات
6. يجب استخدام الاسمنت المقاوم للأملاح في جميع أعمال القواعد حتى مستوى الحوامل plinth beams .
7. ترطيب ورش الصبيبات بالماء لمدة لا تقل عن 3 أيام على الأقل أما البلاستر والطابوق فلمدة لا تقل عن يومين ، مع لف جميع الأعمدة بالخيش قبل ترطيبها .
8. عمق الحفر للقواعد يجب أن يكون حسب الخرائط المعتمدة ، ثم تسوى الأرض بواسطة الحادلة اليدوية.
9. الطابوق لكل المبنى يكون من مصنع ويكون من الطابوق المصمت (المتروس) تحت مستوى الجسور الأرضية ، ومن الطابوق الفارغ فوق مستوى الجسور الأرضية .
10. استخدام الحديد في جميع الأعمال التي تتطلب استخدام الحديد .
- 11- المياه المستخدمة في الأعمال تكون على المقاول ويجب أن تكون غير مالحة وصالحة للشرب.
- 12- يجب عمل المشبك الألمنيوم على جميع أنابيب تسليك الكهرباء قبل عمل البلاستر.
- 13- يجب أن تبقى الجيكات والأخشاب ولا ترفع مطلقاً إلا بعد ثلاثة أسابيع من تأريخ أجراء الصببة .
- 14- تعمل قواعد خزانات المياه في السطح بارتفاع 15 سنتمتر وعمل تسليكات الأنابيب لخزان للماء الحكومي وماء سيارات نقل المياه .
- 15 - جميع توصيلات التكيف في البناية تكون حسب الخارطة .
- 16- ينفذ مانع الرطوبة للسقوف (الواتر بروف) من قبل شركة متخصصة ويفحص موقعياً بالماء لمدة 48 ساعة مع إعطاء ضمان كتابي لمدة عشر سنوات وان يستخدم غشاء بيتوميني

- بسمائة 4 ملم بعد طلاء طبقتين من البيتومين .
- 17 - إنهاء السطح يكون بالكاشي الإسمنتي الأبيض وتكون تكلفة شراء الكاشي على الطرف الثاني .
- 18 - استخدام اسمنت من نوع اسمنت عمان في جميع الأعمال الاسمنتية.
- 19 - يقوم الطرف الثاني بتركيب جميع التمديدات الداخلية للماء والكهرباء والتلفزيون والهاتف شاملاً صندوق التحكم الرئيسي والكابلات الداخلية حسب الخارطة .
- 20 - يلتزم الطرف الثاني بتركيب مواد الانهاءات الداخلية والخارجية الموضحة بالخرائط بالإضافة إلى الأبواب والشبابيك بكل أنواعها وحسب رغبة الطرف الأول وحسب الشروط والمواصفات المنصوص عليها لاحقاً .
- 21 - أرضية البالوعة تكون صلبة كونكريتية وتكون الجدران من الطابوق المصمت و تكون أبعاد البالوعة حسب الخرائط المصدقة ويكون سقف البالوعة من الكونكريت المسلح وحسب ما موجود في الخرائط المصدقة .
- 22 - يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع الأيدي العاملة من عمال وفنيين ومهندسين والتي يحتاج إليها المشروع -
- 23 - يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع المعدات والمواد اللازمة لتنفيذ المشروع ويشمل ذلك السقالات والحوامل والخلاطات والروافع وأدوات القطع والتركيب والأخشاب - على أن تكون جيدة صالحة للاستعمال والمسامير وما شابه ذلك من اسياح الربط وغيره .
- 24 - يتحمل الطرف الثاني أجور الماء والكهرباء أثناء فترة العمل ولغاية تسليم المبنى .
- 25 - المواد التي يقوم الطرف الثاني بتجهيزها للموقع يلزم أخذ موافقة الاستشاري والمالك قبل استخدامها في الأعمال .
- 26 - من حق الطرف الأول رفض أي مادة غير مطابقة للمواصفات المذكورة في هذه الاتفاقية.
- 27 - يلتزم الطرف الثاني بتطبيق أي شروط ومواصفات وردت في الخارطة المعتمدة والمصدقة من الجهات الحكومية المختصة ولم تذكر في هذا العقد .
- 28 - يلتزم المقاول بإبلاغ الاستشاري بموعد الصب قبل فترة 24 ساعة على الأقل وإذا أجريت أعمال الصب فإن الاستشاري يمتنع عن توجيه رسالة إلى المالك بصرف الدفعات المستحقة للمقاول.
- 29 - الغرامة تكون 10 ريال لكل يوم تاخير.

ثالثاً: قيمة التشطيبات:

الأرضيات :

1. تكسى الارضيات بالسيراميك (سعر المتر المربع (.....) ر.ع) أما بالنسبة الأرضيات المطبخ والحمامات فتكسى بالسيراميك غير الزلق (non slipper بقيمة (....) ريالات للمتر المربع الواحد. يكسى الحوش بالانترلوك بقيمة ريال عماني للمتر.
2. حواف الأرضيات (الوزرات) تكون من السيراميك وبما يلائم الأرضيات.

بلاط الحوائط الداخلية:

1. يستخدم السيراميك الزلق (slippery) إلى مستوى السقف في المطبخ والحمامات والمغاسل وبقيمة (.....) ريالاً للمتر المربع .

الأدوات الصحية :

- تكون تكلفة طقم الحمام الواحد (.....) ريالاً شامل التجهيزات بدون السيراميك وحسب العدد الموجود في الخارطة ما عدا الغرفة الرئيسية فسر طقم حمامها فهوريال.

توصيلات المياه :

- مواسير المياه الداخلية: تكون مخفية في الجدران ومن نوع كوبركس , والخارجية تكون من نوع U.P.V.C ذات التحمل للضغط العالي
- تكون أنابيب الصرف الصحي من نوع U.P.V.C صنع عمان
- يكون خزان المياه (أميانتيت) من الفيبرجلاس بحجم 600 غالون.
- سخانات المياه من نوع هوتكس سعة 18 غالون .

الأصباغ و الانتهاءات الداخلية والخارجية:

1. الحوائط الخارجية : صبغ سادولين 88 أو جوتن فينوماستك .
2. الحوائط الداخلية : صبغ سادولين 88 أو جوتن فينوماستك
3. السقف : طلاء مائي من نوع سادولين 88 أو جوتن فينوماستك.

الأبواب:

1. الباب الرئيسي للمنزل : فولاذي بقيمة (.....) ر.ع شامل القفل والفریم .
2. أبواب الغرف والأبواب الداخلية بقيمة (....) ر.ع شامل القفل والفریم .
3. أبواب دورات المياه والخدمات الأخرى بقيمة (.....) ر.ع شامل القفل والفریم.

النوافذ:

تفاصيل النوافذ حسب الخرائط المصدقة وتكون من UPVC ضد التسرب والصوت دبل جلاس.

وحدات المطبخ:

1 - عمل تقطيعات أسمنتية مكسية بالسيراميك لخزان المطبخ الأرضي مع سطح من الرخام سعر المتر المربع (....) ريالاً ومغسلة أواني ستيل بحوضيين سعر (.....) ريال .

التركيبات الكهربائية :

- جميع الكبلات والأسلاك صنع عمان وحسب الخارطة
- لوحة المفاتيح حجم 36 فيوز صناعة الحسن.
- الإنارة والمراوح في المبنى تكون بتكلفة (..... ريال) .

- جميع المراوح و الشفافات يوفرها المقاول و تكون من نوع . KDK
- جميع المفاتيح الكهربائية تكون إنجليزية الصنع وجميعها على المقاول .

السلم :

إنهاء الدرجات يكون من الرخام قطعة لكل درجة سعر المتر المربع (.....) ر.ع .
 يكون حاجز الدرج من قوائم حديد ومقبض من الخشب الميرانتي ، والشكل يكون حسب رغبة المالك بسعر ريال عماني للمتر الواحد .

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	

توقيع المقاول

توقيع الاستشاري

توقيع المالك