

نموذج اتفاقية بناء تسليم مفتاح

الطرف الأول وهو المالك _____ الفاضل : _____

العنوان :

رقم الهاتف:

الطرف الثاني وهو المقاول _____ الفاضل :

العنوان:

رقم الهاتف :

وبحضور الأفضل ويشار إليه بالمستشاري

العنوان :

رقم الهاتف:

نوع المشروع : بناء منزل الموقع : مساحة البناء : م

القطعة:

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

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

1- يلتزم الطرف الأول بدفع مبلغ إجمالي وقدره (.....) ر.ع فقط نظير القيام بجميع
أعمال المشروع والتي تشتمل على المبني 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 موقع نقاط الكهربائية والهاتف والمصابيح والمراوح وغيرها
بحيث لا يزيد في عدد النقاط مع مراعاة تحديد موقع النقاط قبل تنفيذها .

4- يلتزم المالك بجلب ردم تربة جديدة للموقع في حالة عدم كفاية الردم.

5- يتقاسم كلا من المالك والمقاول تكلفة الحديد في حالة ارتفاع الحديد 20 ريال عن السعر
الحالي

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

ثانياً: 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 الخرساني من الأساسات ولغاية الانتهاء من أعمال البلاستر الخارجي والداخلي كما يقوم بتجهيز المواد الإنشائية اللازمة للأعمال الأخرى (الأسمنت والرمل والكنكري وحديد التسليح) طوال فترة العمل ولحين تسليم المشروع إلى الطرف الأول .

3- تطلى جميع الإنشاءات باختلاف أنواعها المقامة تحت مستوى الأرض الطبيعية ثلاثة طبقات من طلاء البيتومين (القار البارد)

4- جميع التفاصيل والأبعاد لمخططات الطوابق والواجهات يجب أن تنفذ وفقاً لمخططات المعتمدة .

5- عند معالجة الأرضية ضد الرمة تفرش جميع الأرضيات بالبلاستيك السميكي ويستعمل شبك حديد (6 ملي) في جميع صبيات

6. يجب استخدام الاسمنت المقاوم للأملاح في جميع أعمال القواعد حتى مستوى الحوامل plinth beams .

7. ترطيب ورش الصبيات 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 لقواعد يجب أن يكون حسب الخرائط المعتمدة ، ثم تسوى الأرض بواسطة الحادلة اليدوية .

9. الطابوق لكل المبني 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 و صالحة 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 تاريخ إجراء الصبغة .

14- تعمل قواعد خزانات المياه في السطح بارتفاع 15 سنتيمتر وعمل تسليفات الأنابيب لخزان للماء الحكومي وماء سيارات نقل المياه .

15 - جميع توصيلات التكيف في البناء 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 بيتوميسي

- بسماكه 4 ملم بعد طلاء طبقتين من البيتو مين .
- 17- إنتهاء السطح يكون بالكاشي الإسمنتى الأبيض وتكون تكلفة شراء الكاشي على الطرف الثاني .
18. استخدام اسمنت من نوع اسمنت عمان في جميع الأعمال الإسمنتية.
- 19- يقوم الطرف الثاني بتركيب جميع التمديدات الداخلية للماء والكهرباء والتلفزيون والهاتف شاملأ 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 صببة 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 وفنين ومهندسين والتي يحتاج إليها المشروع -
- 23- يلتزم الطرف الثاني بتوفير جميع المعدات والمواد الازمة لتنفيذ المشروع ويشمل ذلك السقالات والحوامل والخلاطات والرافع وأدوات القطع والتركيب والأخشاب – على أن تكون جيدة صالحة للاستعمال والمسامير وما شابه ذلك من اسياخ 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 تأخير.

ثالثاً: قيمة التشطيبات: الأرضيات :

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

بـلاط الحوائط الداخلية:

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

الأدوات الصحية :

- تكون تكلفة طقم الحمام الواحد (.....) ريال شامل التجهيزات بدون السيراميك وحسب العدد الموجود في الخارطة ما عدا الغرفه الرئيسيه فسعر طقم حمامها فهو ريال.

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 P.V.C.Uاصنع عمان
- يكون خزان المياه (أميانتيت) من الفيبرجلاس بحجم 600 غالون.
- سخانات المياه من نوع هوتكس سعة 18 غالون .

الأصباغ و الانهاءات 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 : فولاذى بقيمة (.....) ر.ع شامل القفل والفريم .
2. أبواب الغرف والأبواب الداخلية بقيمة (.....) ر.ع شامل القفل والفريم .
3. أبواب دورات المياه والخدمات الأخرى بقيمة (.....) ر.ع شامل القفل والفريم.

النوافذ:

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

وحدات المطبخ:

1 - عمل تقاطيعات أسمنتية مكسية بالسيراميك لخزان المطبخ الأرضي مع سطح من الرخام سعر المتر المربع (.....) ريالات ومجملة أواني ستيل بحوظيين سعر (.....) ريال .

التركيبات الكهربائية :

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

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

السلم :

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

الدفعات:

ن	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 تسليم المياه الدا خلي و تركيب انابيب الكهرباء و عمل البلاستر الد اخلي	
9	بعد تكملة عمل البلاستر الخارجي	
10	بعد تكملة تركيب بلاط الجدران للحمامات والمطبخ و عمل البريمير والمعجون و بلاط الارضيات	
11	بعد تكملة تركيب بلاط الارضية للحمامات والدرج و الانترلوك / كاشي	
12	بعد الانتهاء من جميع الاعمال وتسليم المبني	
	إجمالي المبلغ	

توقيع المقاول

توقيع الاستشاري

توقيع المالك