

عقد مقاولات عظم (بدون مواد)

أنه في يوم الموافق / / م

قد تم الاتفاق بين كل من :

الطرف الأول : / ويسمى المالك

رقم البطاقة المدنية:

العنوان: الرياض -

التلفون :

الطرف الثاني : السادة / مؤسسة ويسمى المقاول رقم

السجل :

العنوان:

التلفون:

ويمثلها الأستاذ/المهندس الجنسية ويحمل إقامة

رقم صادرة من جوازات بتاريخ / / 14هـ

الإتفاقية :

لما كان الطرف الأول يرغب بإقامة فيلا مستقلة بأرضه الواقعة بحي كل منها مكونة من طابقين بالإضافة إلى الملاحق والسور والسطح والمسبح وحسبما جاء بالمخططات وكذلك رخص البناء لرقم القطعة بمخطط رقم وبالفصح البلدي رقم حيث قبل الطرف الثاني القيام ببناء القطعة المذكورة حسب الشروط والمواصفات والمخططات المرخصة من البلدية هيكل أسود بدون المواد وحسب الشروط والمواصفات المتفق عليها بهذا العقد وبالأسعار المتفق عليها ببند الأسعار وضمن المدة الزمنية وبنودها وتعتبر المقدمة والمخططات جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملة له . و يقوم الطرف الثاني بالإطلاع على المخططات المعتمدة من البلدية وإنه يتعهد بالالتزام بما جاء في المخططات وإرشادات البلدية وإتباع شروط الأمن والسلامة وتعليمات المهندس المشرف من قبل الطرف الأول ، كما تعتبر المخططات جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملة له ، ولا يحق للمقاول التنازل عن العقد من الباطن لأي طرف آخر .

شروط العقد

إنفق الطرفان على شروط وبنود ومواصفات وهي كالتالي :

أولاً) إلتزامات الطرف الأول :

1. الإلتفاق مع مقاول الحفر والردميات والدك وكذلك مقاول التمديدات الكهربائية والسباكة والعزل والخرسانة الجاهزة .
2. تأمين الحراسة اللازمة للموقع .
3. توفير المياه اللازمة للمبنى .
4. التقيد بسداد الدفعات المنصوص عليها بالعقد المبرم وفي حالة عدم السداد لمدة 10 أيام يحق للمقاول التوقف عن العمل لحين السداد ولا يحق للطرف الأول تطبيق غرامة تأخير عن مدة التوقف بهذا الشأن وتعتبر هذه المدة خارجة عن المدة المبينة بالعقد .
5. تسديد قيمة الأعمال الإضافية مباشرة بعد تنفيذها .
6. إذا تطلب الموقع إلى تدعيم حول أسوار الجيران أو سحب مياه جوفية يتحمل الطرف الأول تكاليف هذه الأعمال .
7. تفصيل الفورمات الخشبية للأبواب والشبابيك على حساب المالك أما تنفيذ الأعمال وخلاف ذلك يكون على حساب المقاول .
8. يقوم المالك بتحديد المكتب/المهندس الاستشاري للقيام بالإشراف على تنفيذ المشروع حسب البرنامج الزمني الذي سوف يتقدم به المقاول ، وكذلك يعتمد المهندس الاستشاري الخطابات والأذونات اللازمة لإتمام صرف الدفعات للطرف الثاني عند استحقاقها. كما للاستشاري مطلق السلطة والصلاحيه في أن يزود المقاول من وقت لآخر أثناء تنفيذ العقد بأية مخططات أخرى أو تعليمات إضافية تكون ضرورية من أجل الوفاء بالتزاماته بشكل متقن وسليم وعلى المقاول إن ينفذ تلك المخططات والتعليمات وأن يتقيد بها فإن كانت تلك المخططات أو التعليمات تتضمن زيادة على الكميات المكررة أو نقصاً أو تغييراً في المواد ونوعيتها يترتب عليها زيادة أو نقص في الأسعار فيجب عرضها على المالك وأخذ موافقته عليها أن كان لها سعر مماثل في فئات الأسعار أو يتفق عليها بين كل من صاحب العمل والاستشاري والمقاول .

ثانياً) إلتزامات الطرف الثاني والمواصفات الفنية :

1. مراجعة المخططات المعمارية مع الإنشائية و المساقط المعمارية الأفقية و القطاع و الواجهات مع التكييف والصحي وفي حالة وجود أي خلاف يتم اللجوء إلى المهندس المشرف أو المالك .
2. يقوم المقاول بإنجاز الأعمال بشكل متساوي لكلا المبنىين (الفيللا والدوبلكسات) وبدون تجزئة أو توقف لأحدهما وتسليم المهندس المشرف جميع مراحل العمل من نجارة وحدادة وبناء بلوك ولا يجوز الانتقال من مرحلة إلى أخرى إلا بكتاب خطي من المهندس المشرف وذلك لتسهيل سير العمل وإتمام العمل على الوجه الأكمل ، ويتحمل المقاول قيمة عودة المهندس الاستشاري والتأخيرات الناتجة في حالة الأخطاء . وعلى المقاول تسليم نسخة من تلك الأذونات عند طلبها من المالك .
3. يلتزم الطرف الثاني بجميع ما جاء بالمخططات المعتمدة مع المحافظة على الأرتدادات المطلوبة من قبل البلدية ، وإتباع إرشادات المهندس المشرف وفي حالة رغبة المالك بتعديل أو إزالة أو

إضافة أي أعمال خارجية عن المخطط المعتمد تحسب قيمة الأعمال الإضافية والمدة في حينها وقبل الشروع في المرحلة القادمة ويتم الاتفاق بمذكرة خطية موقعة من الطرفين .

4. **الحفر والدفان :** الإشراف على أعمال الحفر ضمن المناسيب المعتمدة بالمخطط المحددة بالرسومات وكذلك عملية دك الأرض للأماكن المرادومة بالكمبروسر بعد إتمام الحفر أو الردم بلا زيادة ، والتأكد من إتمام جميع أعمال الدفان على طبقات حسب أصول المصنعية حول القواعد والشناجات مع غمره بالمياه ولا يتم الدفان حول القواعد والشناجات إلا بعد موافقة المهندس المشرف. كما يتحمل المقاول أية أعمال حفر إضافية بعد إنتهاء مقاول الحفر وتسليمه الموقع .

5. **العمالة :** الالتزام بجلب العمالة ذات الكفاءة العالية ولديهم الخبرة الكافية لإتمام جميع الأعمال حسب أصول المصنعية. ويتحمل تصحيح أي أخطاء تنتج من سوء تنفيذ لهذه العمالة أو أية مخالفات بلدية أو قانونية أثناء التنفيذ ناتجة منه أو من عمالته وعليه اتخاذ الاحتياطات اللازمة وأصول السلامة لمنع حصول ضرر للمباني المجاورة بسبب تنفيذ هذه المقاوله وأي أضرار قد تحدث لسلامة عمالته أو للغير. كما عليه إقامة السقالات واستحضار ما تحتاج إليه لانجاز العمل من ادوات ومهمات وآلات ومعدات ومصروفات على عاتقه وإتباع جميع لوائح التنظيم والشرطة والجوازات وخلافه ، وهو مسئول وحده عن كل مخالفة للقوانين المعمول بها أو التي قد تصدر أثناء العمل. للاستشاري الحق في جميع الأحوال أن يعترض ويطلب من المقاول أن يسحب فوراً من موقع العمل أي شخص يستخدمه في تنفيذ الأعمال وصيانتها أو بأي شأن يتعلق بها إذا كان يرى أنه سيئ أو غير كفء أو مهمل في واجباته وفي هذه الحالة فإنه لا يجوز استخدام مثل هذا الشخص وعلى المقاول أن يستعيبض بأسرع وقت ممكن.

6. **النجارة :** يلتزم الطرف الثاني بتوفير واستعمال الخشب الجديد للأعمدة ذو النخبة الممتازة ، وألواح خشبية معاكس 18 مم أسود جديد للواجهات الملساء ، وبلاط السنادر والأدراج ، ويكون جميع الأخشاب للسرداب من الداخل والخارج من المعاكس الجديد سمك 18 مم مع استخدام الزجاجين الإفرنجي مع استخدام المعجون الخاص والماسستيك لتعبئة أماكن فتحات الزجاجين . ويجب أن تطابق القوالب الشدات الخشبية تماماً للأبعاد والأشكال كما هو مبين بالرسومات وأن تكون متينة ولا تسمح بتسرب مونه الأسمنت وأن تتحمل الثقل بدون أي صدمات للخرسانة المتصلة جزئياً أثناء فكها . ويجب عمل الدعائم اللازمة حول الهياكل المحيطة بالأعمدة والتي تربطها بالجسور لمنع التسريبات ، كما يجب مراعاة فك الخشب عن الخرسانة في المدة التالية : الأعمدة 24 ساعة دعائم الجسور والأسقف 15 يوم ، و 28 يوم للصالات الكبيرة التي تزيد على 8 متر .

7. **الصبات والخرسانة :** يقوم المقاول بحساب الكميات اللازمة لتنفيذ جميع أعمال الصب الخرسانة العادية والمسلحة بالخرسانة الجاهزة (ويمكنه الصب اليدوي للأعمال التي تقل عن 3 أمتار مكعبة بعد موافقة المالك) حسب المخططات وبالمناسيب العادية والإرتدادات المطلوبة والتقييد بالسماكات ويجب رش العبوات الخشبية رشاً غزيراً بالمياه قبل البدء بصب الخرسانة بنصف ساعة على الأقل ، وذلك لفقل الفواصل بين الألواح الخشبية والمحافظة على ماء الخرسانة ، و لا يسمح بإضافة الماء للخرسانة بموقع البناء أو أثناء الصب ، ويجب توفر هزاز وآخر احتياطي لا استعمالها عند جميع الصبات الجاهزة بكل المراحل وبصورة صحيحة بحيث لا يؤدي استعمال الهزاز إلى فصل المكونات الخراسانية عن بعضها وكذلك لا يسمح بالتوقف لأعمال الصب في الأعمدة والجسور ، و لا يقوم المقاول بالصب في حالة درجات الحرارة العالية التي تزيد عن 43 درجة مئوية وفي هذه الحالة يجب استخدام الخيش المبيلد ولف المناطق المصبوبة بها . و أن تكون جميع الخرسانات المدفونة والملاصقة للتربة مقاومة وتكون 150 كجم / سم² للعادية و250 كجم / سم² للحوائط و300 كجم / سم² للأعمدة والأسقف (يتحمل المقاول ما يزيد عن 1 متر مكعب من طلبية الخرسانة المهذرة) .

8. **الحدادة :** تكون جميع أنواع الحدادة من تقطيع وتفصيل ورصد حديد للتسليح للخرسانة المسلحة حسب الأبعاد والتفاصيل بالمخططات وطبقاً للأصول الفنية ، ويشمل ذلك صببات الأرضيات

وتركيب البسكويت بالمناطق اللازمة ومتاليت في أركان الأعمدة وتشريك الميدة مع الأرضيات و استخدام الهوردي في الأماكن المخصصة كما جاء بالمخطط ، على أن تكون فواصل الهوردي باستقامة واحدة ومحاط بالحديد دون وجود أي فراغ هناك بين أعصاب الحديد وعازل الهوردي . كما يلتزم بتثبيت الجسور الأرضية وعمل الجسور المقلوبة بالأسطح والأماكن اللازمة لضمان جودة المبنى.

9. **المباني والجدران :** تنفذ أعمال المباني بالبلوك الأسمنتي أو الأحمر العازل للجدران الخارجية و العادي الأسود للجدران الداخلية بسماكة سم طبقاً للمخططات مع أتباع الأصول الفنية والمواصفات في أعمال المباني والتشريك ونسب الخلط للمونة واستقامة الحوائط ورأسيتها وعدم إهدار وتكسير البلوك او المونة أسفل الجدران و استخدام الزجاجين الأفرنجي لجميع الحوائط المسلحة والتقوية مع معالجة الفتحات والتكحيل السليم ، ومراعاة عدم ظهور أيا من الأعمدة بتاتاً عند تركيب الطابوق وفي حالة ظهور الجسور أسفل الديكور وبارزة عن المباني يتم مراجعة المالك والمهندس المشرف . ويجب أن يرش الطوب جيداً بالماء قبل الاستخدام ، وترش الجدران والخرسانات مرتين يومياً ولمدة ثلاثة أيام ، كما تصب النوافذ من جميع الجهات وتصب فراغات المواسير . وكذلك مراعاة الأبعاد للجدران الداخلية بحيث تكون متساوية في جميع النقاط عن الجدار المقابل لها ، ويجب ان لا تقل إرتفاعات المباني الداخلية عن 3،40م والأسوار الخارجية عن 3 م من أعلى الميدة وسترة السطح والخزانات عن 2،50م وتصب الأسوار والسترات بجسر علوي يبرز 10سم من الجهتين .
10. يلتزم المقاول بالتنسيق مع المقاولين الآخرين لتنفيذ الأعمال الكهربائية والصحية والعزل وخلافه وعدم البدء بأي مرحلة قد تضر بأعمالهم .
11. يلتزم الطرف الثاني بتنظيف الموقع أولاً بأول من الداخل والخارج من مخلفات وتسليم الموقع للمهندس المشرف بعد الإنتهاء من بناء الهيكل نظيفاً من المخلفات وبقايا البناء .

ثالثاً (الأسعار :

- إتفق الطرفان على ان يدفع المالك ريال (ريال) لتنفيذ المتر المربع وريال (ريال) للمتر الطولي للأسوار على حساب ان المتر بمتر للأسقف والأسوار، والمتر بمتر ونصف للمسبح ، والمتر بمترين للخزانات والبدروم وتحسب الأدراج الداخلية حسب الفراغات التي تشغرها بالأسقف والخارجية بالمتر المربع وتخضم الفراغات الغير مصبوبة. ويكون التمتير النهائي تحت إشراف مكتب متخصص على حساب الطرفين مناصفة .
- كما اتفق الطرفان على الدفعات التالية لجميع الأعمال وبدون أية تجزئة لكلا المبنين:
- 1)(5%)... آلاف دفعة مقدمة عند توقيع العقد.
 - 2)(15%) ألف بعد الميدة والخزانات لكل المباني .
 - 3)(20%) ألف بعد صب سقف الدور الأرضي وبناء الجدران .
 - 4)(25%) ألف بعد صب سقف الدور الأول وبناء الجدران .
 - 5)(20%) آلاف بعد صب الملاحق وبناء جدران وسترة السطح .
 - 6)(20%) آلاف بعد التمتير النهائي وحسم الغرامات .

رابعاً (المدة الزمنية والغرامات :

مدة أنجاز الأعمال لهذا العقد (.....أشهر ميلادية) تبدأ اعتباراً من تاريخ موافقة المهندس على صبة القواعد وتقسم على 4 مراحل لجميع المباني كل مرحلة مدتها شهرين (ستون يوماً) وهي كالتالي :

- الأولى : مرحلة القواعد والخزانات والميعة .
- الثانية : مرحلة الأعمدة والجدران وسقف الدور الأرضي .
- الثالثة : مرحلة الأعمدة والجدران وسقف الدور الثاني .
- الرابعة : مرحلة الملاحق والسور وتسليم المبنى .

وفي حالة التأخير عن المدة المحددة لكل مرحلة في العقد يحق للطرف الأول خصم مبلغ (200) ريال عن كل يوم تأخير (مائتي ريال) على أن لا يتعدى 15 يوم لكل مرحلة ويؤخذ في الاعتبار مدة المرحلة التي تليها كما أن المقاول غير مسئول عن أية أعطال يكون السبب فيها الأطراف الأخرى أو ظروف قهرية خارجة عن إرادته وفي حالة تأخر المقاول أو توقفه لأكثر من 30 يوماً متوالية فيحق للمالك فسخ العقد بعد إبلاغ المقاول بذلك . و إذا هلك البناء أو جزء منه قبل تسليمه للمالك فليس للمقاول أن يطالب بثمن عمله أو برد نفقاته وكذا الحال إذا هلكت أو سرقت المواد التي استحصرتها .

وفي حالة وفاة المقاول لا سمح الله يحق للطرف الآخر اعتبار هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار يوجه للورثة وتكون كل التزاماته قبلهم دفع مستحقات ماتم من الأعمال وما انفق لتنفيذ ما لم يتم وذلك بقدر النفع الذي يعود عليه من هذه الأعمال والنفقات بشرط قيام الورثة بتسليم المواد التي تم إعدادها والرسومات التي بدئ في تنفيذها وتسري هذه الأحكام في حالة فقدان الطرف الثاني لأهليته بإشهار إفلاسه أو إعساره أو الحجر عليه. أما في حالة وجود خلاف أو مشكلة على الأرض لا يعرف بها المالك وخارجة عن إرادته وظهرت أثناء التنفيذ فيحق له فسخ العقد مع تقييم الأعمال المنجزة وسداد مستحقاتها.

يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في المملكة ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه في جهات التقاضي بالمملكة العربية السعودية .

تحرر هذا العقد من نسختين أصليتين بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها وسلم الاستشاري نسخة منه.

هذا وبالله التوفيق ،،،،،

الطرف الثاني (المقاول)

الطرف الأول (المالك)

الاسم :

الاسم :

التوقيع:

التوقيع :