

بسم الله الرحمن الرحيم

عقد تنفيذ اعمال الهيكل الإنشائي (العظم)

الحمد لله رب العالمين و الصلاة والسلام على نبينا محمد و على آله و صحبه أجمعين أما بعد،،،،
بعون من الله وتوفيق منه واستناداً لقوله تعالى "يا أيها الذين آمنوا أوفوا بالعقود" وقوله تعالى "يا أيها الذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل" عليه فقد تم إبرام هذا العقد والتوقيع عليه من قبل أطرافه بمدينة () في يوم () 0000/00/00

مؤسسة
ويمثلها / الاسم () ومقرها مدينة () طريق () س ت
هاتف
بريد الكتروني :

الاسم
ومقره مدينة () () حي () ، قطعه رقم: المخطط: رقم: هاتف
رخصة بناء رقم : بتاريخ: *

التمهيد:

حيث أن الطرف الأول يرغب بتنفيذ اعمال الهيكل الإنشائي (العظم) لعقار خاص به بحسب الموقع الموضح أعلاه، وعليه فقد قام الطرف الثاني بدراسة الأعمال المطلوبة على ضوء موقع المشروع والظروف المحيطة به والمواصفات والمخططات، واطلع على كافة الأمور المتعلقة بتنفيذ اعمال الاشراف والمتابعة ومراقبة الجودة ووافق على بنود هذا العقد وحدد ثمن الاشراف العام على أساس تلك التفاصيل وتعهد بالقيام بجميع الأعمال المشترطة دون استثناء وفق البنود التالية:

أولاً: شروط عامة:

1. يوصي الطرفان بعضهم البعض بتقوى الله عز وجل في جميع أعمالهم والنصح لبعضهم البعض لما فيه الخير للطرفين وما يحقق المصلحة العامة لنجاح أعمال المشروع.
2. تعد مقدمة هذا العقد والشروط العامة والخاصة والمواصفات والاشتراطات الفنية الموضوعية من الطرفين جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
3. في حالة الاختلاف بين الطرفين لا قدر الله فيتم التحكيم بينهما من خلال خبير خارجي يرضى به الطرفان او اللجوء للجهات المختصة لحل الخلاف او الخصوم.
4. يُقر الطرف الثاني بأنه قام بدراسة الأعمال المطلوبة والمواصفات وتفهم شروط الطرف الأول وحرصه على تنفيذ الاعمال المناطة به ودقتها وتنفيذها في اعلى جودة ممكنه، واطلع على كافة الأمور المتعلقة بتنفيذ تلك الأعمال ووافق على جميع بنود هذا العقد والاشتراطات المتعلقة به، وبعد معاينته لموقع المشروع وطبيعته، وأنه حدّد ثمن العقد على أساس حجم العمل في الموقع، وتعهد بالقيام بجميع الأعمال المتعارف عليها من اشراف ومتابعة والحرص على تنفيذها من قبل المؤسسات او الافراد المتعاقد معهم وبأعلى المستويات الفنية المتعارف عليها.

ثانياً: نطاق العمل والتزامات الطرف الثاني:

- تنفيذ كافة الأعمال المتعلقة بمرحلة الهيكل الإنشائي (العظم فقط) وما يتعلق به ومن هذه الأعمال:
1. مراجعة المخططات بشكل عام وابداء الرأي في بعض الجوانب لتعديل المخططات او تحسينه وتجنب بعض الأخطاء الدارجة في هذا المجال.
 2. متابعة اعمال مقال الحفر والتأكد من تنفيذ اعمال الحفر في الموقع من جودة تنفيذ ووقت وخلافه.
 3. متابعة اعمال التأسيس والبناء لجميع مراحل البناء من صبات النظافة والقواعد والأرقاب والجسور والجدران والأسقف وعزل العناصر الملاصقة للتربة وتطبيق التدابير الفنية للإنشاءات وفق افضل الممارسات المحلية.

4. التأكد من عمل الاختبارات اللازمة قبل واثناء الانشاء مثل الرفع المساحي واختبارات التربة قبل وبعد التأسيس ومراقبة اعمال الدك والدفان في الموقع.
5. توفير جميع مواد البناء للموقع (بحسب جدول المواصفات في التاسع).
6. المراقبة والاشراف على عمليات الصب في الموقع والتأكد من عمل اختبارات العينات للخرسانة الجاهزة في الموقع.
7. مراقبة سير عمل المشروع والعمل على تنفيذ جميع مراحل بالوقت المتفق عليه.
8. التنسيق والمتابعة مع جميع مقاولي :- الحفر، الأعمال الصحية (السباكة)، الكهرباء، العزل، التكييف، المسابح والقبو (إن وجدت في المشروع)، مقاول المسطحات الخارجية والحدائق، الغاز، والمنازل الذكية والمصاعد.
9. المتابعة مع المشرف الهندسي على سير اعمال المشروع والتعديلات ونحوها.
10. متابعة جميع الاعمال السابقة في هذا البند والتأكد من جودة العمل والاحترافية العالية في تنفيذها ورفع أي ملاحظة لمالك الموقع للتأكد من ابلاغ المالك بها واثرها على الموقع في المستقبل.
11. متابعة امن وسلامة العاملين في الموقع والحرص على تنفيذه لأعمال الوقاية داخل الموقع.

ثالثاً: التزامات الطرف الأول:

1. تزويد الطرف الثاني بنسخة من المخططات الهندسية ورخصة البناء، ونسخة من كراسة المواصفات والاشتراطات الفنية (إن وجدت).
2. دفع مستحقات الطرف الثاني حسب الدفعات المتفق عليها.
3. التعاقد مع مقاولي الحفر، الأعمال الصحية (السباكة)، الكهرباء، العزل، التكييف، المسابح (إن وجدت)، المصمم الداخلي، المناظر الداخلية والتشجير، المصاعد.
4. سداد مستحقات المقاولين في وقتها لتجنب إيقاف العمل في الموقع او تعطل العمل.
5. الموافقة على التعديلات الضرورية من قبل المكتب الهندسي الاستشاري للمشروع ودفع الفروقات وذلك بوجود امر تعديل مفصل فيه قيمة التعديل من قبل مقاول المشروع او المكتب الهندسي المشرف.

رابعاً: المدة الزمنية لإنجاز المشروع (تقريبية):

1. مدة انجاز العمل بالأشهر هي (6) اشهر بتقدير عام وذلك لارتباطها بحجم المشروع وسرعة وتوفر المواد والوقت المسموح للمقاول للعمل في المشروع والمصاعب التي تواجه العمل سواء كانت من قبل المقاول او موردين المواد او اعمال المقاولين الخارجية من دفان وعزل ومسابح ونحوها، وهي بشكل عام على التفصيل التالي:

ملاحظات عامة	متوسط مدة التنفيذ	البند	
حسب كود البناء السعودي	من 3- 4 ايام	اعمال المساحة وصبة النظافة	
	من 30- 50 يوم	اعمال تأسيس لبشة القبو والخزان والبيارة والعزل والصب لكافة العناصر حتى سقف القبو	
	من 7- 12 يوم	اعمدة الدور الارضي من تأسيس وصب وازالة الخشب	
	من 10- 15 يوم	اعمال الدفان داخل وحول المباني	
	من 13- 17 يوم	اسقف الدور الارضي من تأسيس وصب	
	من 18- 21 يوم	ازالة اخشاب سقف الدور الارضي	
	من 7- 12 يوم	اعمدة الدور الاول من تأسيس وصب وازالة الخشب	
	من 13- 17 يوم	اسقف الدور الاول من تأسيس وصب	
	من 18- 21 يوم	ازالة اخشاب سقف الدور الاول	
	من 7- 12 يوم	اعمدة الدور الثاني من تأسيس وصب وازالة الخشب	
	من 13- 17 يوم	اسقف الدور الثاني من تأسيس وصب	
	من 18- 21 يوم	ازالة اخشاب سقف الدور الثاني	
	من 7- 12 يوم	اعمدة الملحق من تأسيس وصب وازالة الخشب	
		متوسط مدة التنفيذ	البند
		من 13- 17 يوم	اسقف الملحق من تأسيس وصب
		من 18- 21 يوم	ازالة اخشاب سقف الملحق
	من 2- 21 يوم	اغلاق الفتحات	
	من 1- 2 ايام	نظافة الموقع	
	من 207- 308 ايام	المجموع	

خامساً: عرض السعر والدفعات:

وقد اتفق الطرفان على مبلغ قيمته () ريال (للمتر) (شامل المواد) موزعة على دفعات بالشكل الآتي:-

المبلغ	موعد استحقاقها	الدفعة
15%	عند استلام الموقع وتجهيزه	1
7%	بعد الانتهاء من أعمال صبة النظافة وعزلها وتجهيز القواعد للصب	2
7%	بعد الانتهاء من صب جدران الخزان الأرضي والرقاب	3
7%	عند الانتهاء من صب الأرضيات داخل الميدة وسقف الخزان الأرضي والبيارة	4
10%	بعد الانتهاء من صب أعمدة الدور الأرضي	5
10%	بعد الانتهاء من صب سقف الدور الأرضي والمباني	6
10%	بعد الانتهاء من صب أعمدة الدور الأول	7
8%	بعد الانتهاء من صب سقف الدور الأول	8
10%	بعد الانتهاء من صب سقف الملحق (الدور الثاني) والمباني	9
8%	الانتهاء من المباني للدور الملحق العلوي (الدور الثاني)	10
8%	عند الانتهاء من كافة أعمال المشروع وتصرف مع التمتيز النهائي على الطبيعة	11

سادساً: المواصفات والاشتراطات الفنية للمشروع

1. اسلاك التريبيط تقص اي زيادات فيها (الشوارب).
2. التريبيط شطرنجي للفرش والغطاء والجدران الخرسانية .
3. يمنع إضافة الماء للخلطات في الموقع ويمكن فقط إضافة ملدنات كيميائية للخلطات.
4. أقصى ميل مسموح به للأعمدة والحوائط بعد الصب 0.3% من ارتفاع الطابق الواحد (3 ملليمتر في كل متر ارتفاع) على ان لا يزيد إجمالي الميل في كامل ارتفاع المبنى عن 25مم ، ويتم استلام رأسية الأعمدة بعد الصب .
5. رش أعمال الخرسانة المسلحة بالماء لمدة 7 ايام .
6. تنظيف الموقع وتطهير قاع الحفر من جميع الأتربة المتبقية والأحجار المخلفة.
7. فك الأخشاب للقواعد والرقاب والميدات والأعمدة والجدران الخرسانية بعد 48 ساعة من الصب.
8. فك الأخشاب للأسقف بعد 21 يوم من الصب.
9. تطبيق البناء حسب لوائح واشتراطات ومواصفات كود البناء السعودي.

سابعاً : أحكام عامة:

1. يحق للطرف الأول فسخ العقد وسحب العمل وإكمال باقي الأعمال على حساب الطرف الثاني والرجوع عليه بالضرر وفارق السعر إن وجد في الحالات التالية:
 - A. إذا لم يبدأ الطرف الثاني العمل خلال خمسة عشر يوماً من استلام الموقع.
 - B. إذا انقطع الطرف الثاني عن العمل لمدة أكثر من أسبوع.
 - C. إذا أظهر الطرف الثاني بطء في سير العمل لدرجة كبيرة.
 - D. في حال عجز الطرف الثاني عن اتمام العمل في المشروع
 - E. بعد ثلاثة تنبيهات من قبل المهندس المشرف للطرف الثاني بخصوص انخفاض جودة تنفيذ الأعمال في المشروع او مخالفتها للعقد أو المخططات أو المواصفات.
 - F. تنازل الطرف الثاني عن هذا العقد أو جزء منها لمقاول آخر من الباطن.
 - G. بلوغ غرامات التأخير 2.5 % من قيمة العقد.
 - H. وفاة الطرف الثاني.

- 3 في حالة سحب العمل كله او بعضه من المقاول بحسب الفقرة (1) الموضحة أعلاه ، أو في حال رغبته بالانسحاب من المشروع يتم:
- A. تحرير كشف جرد بالأعمال التي تمت والآلات والأجهزة والأدوات التي استحضرت والمواد التي تستعمل ويكون الطرف الثاني قد ردها الى موقع العمل، ويحدث الجرد خلال أسبوع من تاريخ سحب العمل وبحضور الطرف الثاني او مندوبة، وإذا لم يحضر الطرف الثاني او مندوبة فيتم الجرد في غيابه ويثبت بموجب محضر يوقع عليه المهندس المشرف وثلاثة شهود.
- B. وقف صرف مستحقات الطرف الثاني من الدفع.
- C. حجز الآلات والمعدات والمواد التابعة للطرف الثاني حتى عمل مخالصة بين الطرفين.
- D. تكليف مكتب متخصص في المساحة وحساب الكميات (يحدد اسم المكتب في هذا العقد) للقيام بحساب كلفة الأعمال المنفذة في المشروع.
- E. يعتبر تقرير مكتب المساحة بمثابة تصفية مالية و مخالصة نهائية بين الطرفين.
- F. يتحمل الطرف الثاني كامل اتعاب مكتب المساحة.
- G. يخضع هذا العقد لأنظمة المملكة العربية السعودية.

ثامناً: طريقة التمتير للموقع ومعامل الضرب

المساحة الإجمالية	طريقة التمتير	المساحة في المخطط	الوصف	المساحة الإجمالية	طريقة التمتير	المساحة في المخطط	الوصف
	2		المسبح		1		الدور الأرضي
	1.5		خزان الاتزان		1		الدور الأول
	1.5		غرفة المعدات		1		ملاحق السطح
	0.5		الجسور المقلوبة		1		الملحق الأرضي
	2		قاعدة المصعد		0.5		السور طولي
	1.5		البيارة		1.5		خزان ماء أرضي
	بحسب الاتفاق		صبة النظافة		0.5		سترة السطح
متر (تقريبي)						(تقريبي)	إجمالي المسطح

- أ- الفتحات التي مساحتها أقل من 1متر مربع وتحيط بها الخرسانة من أربعة جهات يحسب الفاضي مليون.
- ب- الفتحات التي مساحتها 1متر مربع فأكبر وتحيط بها الخرسانة من أربعة جهات يحسب الفاضي نصف مليون باستثناء بئر المصعد يحسب الفاضي مليون.
- ت- يتم قياس المساحات حسب ما نفذ على الطبيعة.

تاسعاً: مواصفات مواد البناء:

وقد اتفق الطرفان على المواد التالية:-

الترتيب	الوصف	النوعية المختاره
1	مصنع الخرسانة	البستان – الفلوة -ال طاوي -السعودية
2	الحديد	سابك -الراجحي
3	الاشخاب	للاسقف تكون بحالة جيدة جدا والاعمدة جديدة فقط
4	الدفان	صب بيز درجة أولى ويشترط موافقة المكتب الهندسي للعينات
5	البلك العازل	بركاني – بلكتين وبينها عازل الجفالي
6	بلك المباني	درجة أولى
7	البسكوت	خرساني
8	الاسمنت	اليمامه درجة أولى او مايشابه

عاشراً: المراسلات وتوقيع العقد:

حُرر هذا العقد من نسختين أصليتين، يحتفظ كل طرف بنسخة منهما للعمل بمقتضاه وبمعلوماته بما ورد فيه وعلى هذا جرى التوقيع والله خير الشاهدين.

الطرف الثاني

الاسم:
التوقيع:

الطرف الأول

الاسم:
التوقيع: