

عقد مقاوله بناء منزل وسلاسل حجرية

الطرف الأول: السيد براء سميح راغب صبيح يسمي المالك لغايات هذا العقد. عنوانه البلقاء، الفحيص،
خلف بلدية الفحيص، رقم هاتفه +962782311444

الطرف الثاني: السيد عمرو احمد علي القبلان رقمه الوطني 9951024467 ، يسمي بالمقاول لغايات هذا
العقد. رقم هاتفه +962775470560

الطرف الثالث: المهندس براء سميح راغب صبيح يسمي بالمشرف لغايات هذا العقد. عنوانه البلقاء،
الفحيص، خلف بلدية الفحيص، رقم هاتفه +962782311444

موضوع العقد:

تنفيذ السلال الحجرية والهيكلي (بناء العظم) وبعض التشطيبات وفقا للمخططات الهندسية المقترحة
للبناء المراد إنشائه على قطعة الأرض رقم 797 ، حوض الدقمسه ، من أراضي جرش ، والعائد ملكيتها
للسيد براء سميح راغب صبيح بمساحة إجمالية 5,730 م² خمسة آلاف وسبعمائة وثلاثون متر مربع على
أن يكون حسب المخططات وطبيعة الأرض، ويشمل ذلك الحفر والردم وتقديم المواد بما فيها أجور
الجرافة والحجر الطبيعي الأسمنت والحديد والرمل والطوب والحجر الطبيعي للمبنى، و المواد العازلة
وخشب البناء و أي مادة تتعلق ببناء الهيكل (العظم) والمعدات والعمال و أجورهم وجميع الأشياء اللازمة
لتنفيذ وإتمام وصيانة الأعمال المبينة في العقد وكذلك الأعمال المؤقتة والإضافية والتكميلية
والتعديلات التي يطلب صاحب العمل من المقاول القيام بها.

حيث أن الطرف الأول يرغب بإقامة و إنشاء سلال جبلية على الأرض كجدران استنادية و جدران اسوار
خارجية والبناء الموصوف حسب المخططات الهندسية، و حيث أن السيد عمرو احمد علي القبلان
مختص بتنفيذ أعمال البناء وإتمامها ، وحيث أنه قد اطلع على المخططات الهندسية الموصوفة أعلاه
و أطلع على الرسومات و المخططات والمواصفات وعاين موقع المشروع وأطلع على جميع الأمور
والمصاعب ونوعية التربة وصلاحية الأرض للبناء و ميولها و خصائصها الطبوغرافية و تأكد من عدم وجود
أية مخالفات قانونية أو بلدية بالمخططات و أن المخططات مطابقة للواقع و التنظيم ، وحيث إن الطرف
الثاني رغبته لتنفيذ و إنشاء المشروع على النحو المبين في المخططات الهندسية وطبيعة الأرض، و
حيث أن الطرف الثالث يمثل مهندس مدني مسجل في نقابة المهندسين ويحمل الرقم الهندسي 141515
من اختصاصاته الإشراف على تنفيذ أعمال المقاوله ، وحيث إن المشرف اطلع على المخططات
الهندسية و أكد انه يستطيع القيام بمهمة الإشراف على أحسن وجه ، وحيث تلاققت رغبة الأطراف
الثالث على إبرام هذا العقد.

لما تقدم تم الاتفاق على ما يلي:

أولاً: مقدمة هذا العقد وبنوده وملاحقه جزء لا يتجزأ وتقرأ وحدة واحدة.

ثانياً: تم تعيين الطرف الثالث للقيام بالأشراف على تنفيذ المشروع ويلتزم المشرف المذكور بتقديم تقاريره عن تقدم العمل حسب البرنامج الزمني الذي سوف يتقدم به المقاول، وكذلك يصدر المشرف الخطابات اللازمة لإتمام صرف الدفعات للمقاول عند استحقاقها، وعلى المقاول أن يقوم بعرض العينات المحددة في هذا العقد لأخذ الموافقة عليها من المالك والمهندس المشرف على التنفيذ.

حقوق والتزامات المقاول (في نموذج عقد المقاولة)

أولاً: على المقاول أن يقدم برنامجاً زمنياً خلال سبعة أيام من توقيع هذا العقد يتضمن ترتيب سير العمل وكذلك على المقاول أن يقدم إلى المشرف أو ممثله عندما يطلب منه ذلك أية معلومات تفصيلية خطية تتعلق بالترتيبات اللازمة لإنجاز الأعمال ومعدات الإنشاء والأعمال المؤقتة التي سيقوم المقاول بتقديمها أو استعمالها أو إنشائها حسب الأحوال.

ثانياً: يلتزم المالك بأن يدفع للمقاول مبلغ 21000 واحد وعشرون ألف دينار لكل المشروع الموضح في المخطط التنظيمي للأرض من حيث طول السلاسل الحجرية والجدران الاستنادية الحجرية حسب المخطط الطبوغرافي وطبيعة الأرض والمعاينة للموقع، بالإضافة إلى المخططات الهندسية للبناء المنزل، على دفعات مرحلية حسب ما سيتم تحديده في هذا العقد.

وذلك مقابل أن ينجز وينفذ المهام التالية مجتمعة:

- حفر أساسات البناء وحسب منسوب التأسيس المطلوب لمساحة بناء المنزل، وذلك طبقاً للأبعاد المبينة بالرسومات والقياسات الهندسية في الأعمال الترابية على واقع المناسيب وعلى نفقة المقاول وأبعاد الحفر تشمل الحفر من أي نوع من أنواع التربة سواء الصخرية أو الرملية وتكون حتى منسوب التأسيس والمناسيب المعتمدة بالمخطط المحددة بالرسومات والمعاينة في الموقع، وكذلك توريد جميع المعدات والأدوات اللازمة لتلك العملية ونقل المخلفات الزائدة والترحيل من ناتج الحفر للأماكن المصرح بها من البلدية ويتم ذلك على نفقة المقاول.
- أعمال الطمم: أعمال الردم والطمم تكون على نفقة المقاول ويجب أن يتم بالأترربة الناعمة ونظيفة وخالية من الشوائب سواء المورد أو التي هي ناتج الحفر ويجب أن تكون

خالية من أية مواد عضوية وتكون جميع أعمال الدفان على طبقات حسب أصول المصنعية حول القواعد ولا يتم الدفان حول القواعد إلا بعد موافقة المهندس المشرف.

- تجهيز وتوريد كل ما يلزم لتجهيز مستلزمات تأسيس وشبك الصرف الصحي (وضع الرايزرات وداخل الأعمال الخرسانية وحيثما يلزم).
- تأسيس أعمال الكهرباء اللازمة لمرحلة البناء العظم في الجدران والعقدات.
- صب خرسانه النظافة للبناء بعد تجهيز كل ما يلزم بخرسانة قوة كسر 15.
- تقديم وتركيب وصب كل ما يلزم من أعمال خشبيه وبناء بلوكات وتسليح وصب لقواعد البناء بخرسانه قوة كسر 250 وحديد 14 ملم.
- ردم القواعد ودحلاها حتى الوصول لمنسوب القواعد.
- تقديم وتركيب حجر طبيعي كجدران للمنزل بسماكه لا تقل عن 50 سم.
- تقديم وتركيب وصب خرسانه قوة كسر 250 عقدة طابق بعد تجهيز كل ما يلزم من حديد تسليح 12 ملم وشدات خشبية وحسب مساحة المخططات الهندسية المرفقة.
- تقديم وتركيب بلوك سماكة 10 سم كجدار داخلي في الأماكن المتفق عليها مع الطرف الأول وحسب المخططات الهندسية المرفقة بالعقد.
- على المقاول تبليط الأرضية للمنزل بمساحة 75 م² ببلاط سعره بالسوق 5 دنانير للمتر المربع.
- على المقاول أن يقوم بتوفير حارس إن رغب على المشروع لحراسة الآن ومعدات ومواد البناء وغيره، ولا علاقة للمالك بحراسة المشروع أو توفير حارس.
- إن أي عمل من الأعمال المذكورة في هذا البند يجب أن يكون ذي مواصفات هندسية مع **أتباع الأصول الفنية والمواصفات في أعمال المباني والتشريك ونسب الخلط واستقامة الحوائط** ورش الماء وغيره ويجب أن تكون صحيحة ومطابقة للمواصفات الهندسية المتعارف عليها وان تكون ذات جودة وان تكون مطابقة لكودات وأحكام البناء في الأردن وان تكون ذات جودة مناسبة للمشروع، وأن أي أعمال خرسانية يجب أن تكون من الخرسانة الجاهزة من مصدر معروف وذي سمعة جيدة ومواصفات ذات جودة، والحجر أينما ذكر يجب أن يكون حجر معان طبيعي نخب أول.
- أية أعمال يتطلبها تنفيذ عقد المقاوله ومعروف عرفا بين المهنيين في قطاع المقاوله أنها من ضمن مهام المقاول المنفذ لمثل موضوع هذا العقد.
- أية أعمال إضافية أو تعديلات على المشروع يجب على المقاول أن يحصل على موافقة المالك عليها أما خطيا ، شريطة أن يسبق ذلك تحديد التكلفة والموافقة عليها.
- هذه الشروط متغيرة حسب الحال في نموذج عقد المقاوله.

ثالثاً: جدولة دفعات المقاول في عقد مقاوله البناء:

- دفعه أولى مقدارها 5000 خمس آلاف دينار يتم دفعها بعد توقيع العقد.
- دفعه ثانية مقدارها 5000 خمس آلاف دينار يتم دفعها بعد إكمال جزء من السلاسل الحجرية في الأرض وتسوية الأرض قد الأماكن وجميع أعمال الحفر والردم.
- دفعه ثالثة مقدارها 2000 ألفان آلاف دينار يتم دفعها بعد إكمال صب قاعدة حجرية وخرسانية يدوية أسفل المنزل كأساس له.
- دفعه رابعة مقدارها 2000 ألفان آلاف دينار يتم دفعها بعد إكمال توريد وتركيب جدران المنزل المراد بنائه ومساحته 75 م².
- دفعه خامسة مقدارها 2000 ألفان آلاف دينار يتم دفعها بعد إكمال توريد وتجهيز وتركيب حديد التسليح 12 ملم كسقف للمنزل وكل ما يلزم لعقدة المنزل وبعد الصب.
- دفعه سادسة مقدارها 2000 ألفان آلاف دينار يتم دفعها بعد إكمال أعمال التشطيب والبلاط والجدران الداخلية من الطوب 10 سم والقضارة.
- دفعه سابعة مقدارها 1000 ألف دينار يتم دفعها بعد إكمال توريد الحجر للاستكمال السلال الحجرية وتسوية الأرض قد الأماكن وجميع أعمال الحفر والردم في الأجزاء المتبقية من مساحة الأرض الإجمالية.
- دفعه ثامنة مقدارها 1000 ألف دينار يتم دفعها بعد إكمال توريد الحجر للاستكمال السلال الحجرية وتسوية الأرض قد الأماكن وجميع أعمال الحفر والردم في الأجزاء المتبقية من مساحة الأرض الإجمالية.
- دفعه تاسعة وأخيرة مقدارها 1000 ألف دينار يتم دفعها بعد إكمال توريد الحجر للاستكمال السلال الحجرية وتسوية الأرض قد الأماكن وجميع أعمال الحفر والردم في الأجزاء المتبقية من مساحة الأرض الإجمالية.

رابعاً : يتعهد المقاول بتنفيذ وإتمام جميع الأعمال المبينة في العقد خلال مدة 60 ستون يوم عمل من تاريخ استلام الدفعة الأولى من الطرف الأول السيد براء سميح راغب صبيح ، على أن لا تشمل أيام العطل الرسمية المقررة على أن يكون يوم الجمعة فقط هو العطلة الأسبوعية أو الأيام التي يكون بها ظروف جوية لا يمكن العمل أثناءها مثل شتاء غزير يعيق العمل أو ثلوج أو رياح تحد من ممارسة أعمال البناء و يتعهد المقاول بتنفيذ وإتمام جميع الأعمال المبينة في العقد وذلك خلال مدة (60 ستون يوم عمل) بما في ذلك فترة التجهيز وتسري هذه المدة اعتباراً من تاريخ 2024/2/27 ، و يترتب على تأخر

المقاول في التنفيذ بعد هذه المدة غرامة تأخير مقدارها 150 دينار عن كل يوم تأخير بالعمل بعد الموعد المقرر.

خامسا: على المقاول أن يستخدم في الموقع لتنفيذ وصيانة الأعمال المساعدين الفنيين ذوي الخبرة والمهارة في نطاق اختصاص كل منهم وكذلك المساعدين ورؤساء العمل والعدد اللازم من العمال المهرة لتنفيذ وصيانة الأعمال بشكل متقن وسليم.

سادسا: مع مراعاة ما ورد في بند جدولة دفعات المقاول ومراعاة ما سيرد في البند الرابع من الأحكام العامة، على المالك الالتزام بتحويل الدفعات المتفق عليها حسب العقد المبرم وبغير ذلك يتحمل غرامه مقدارها 150 دينار عن كل يوم تأخير بالدفعات ولمدة أسبوع من تاريخ استحقاق الدفعة التأخر في تحويل الدفعة وبعد مضي مدة الأسبوع يحق للمقاول أن يترك الموقع مع الحفاظ على كامل حقوقه المالية والمعنوية الناتجة عن العطل والضرر.

سابعاً: البديل المتفق عليها بين المالك والمقاول لا يشمل أي جزء من الأعمال الخارجية لا حفر ولا جدران أو صبات نظافة حول البناء.

ثامناً: مع احتفاظ المالك بحقه بالتعويض و / أو بدل التأخير فاذا امتنع المقاول عن القيام بواجباته المحددة في هذا العقد مدة خمسة أيام عمل متواصلة دون عذر أو وجود قوة قاهرة تحول دون التنفيذ فينتهي عقده حكماً ويجوز للمالك تعيين غيره للقيام بالمهمة ويجب عليه أن يسلم كل ما لديه للمالك أو المقاول الجديد وأن يسهل مهمة التسليم وألا يمانع من ذلك أو يعيق ذلك بأي شكل من الأشكال مع احتفاظ المالك بحقه عن أي تعويض بسبب الامتناع أو الإهمال.

تاسعاً: على المقاول أن يسلم المشرف وأن يرسل الى المالك نسخة من حساب / ورقة / فاتورة كميات المواد المستخدمة في البناء وأن تكون الكميات بالموصفات والمقاييس المتفق عليها في العقد ووفق المواصفات الهندسية المتعارف عليها على الأقل.

أحكام عامة (عقد مقاوله البناء):

- لا يحق للمقاول أو المشرف أن يتنازل للغير عن العقد بشكل كلي أو جوهري بدون الحصول على موافقة مسبقة من المالك ومع ذلك يبقى المقاول أو المشرف مسؤولاً أمام صاحب العمل بطريق التضامن مع المتنازل إليه عند تنفيذ العقد.
- في حالة ما إذا اعترض المقاول- أثناء تنفيذ الأعمال - أية صعوبات مادية أو عقبات غير عادية لم يكن في إمكان أي مقاول مجرب توقعها عقلاً فإن عليه أن يقوم فوراً وفي ميعاد لا يتجاوز سبعة أيام أن يقدم تقريراً في الموضوع إلى المالك و إلى المشرف على الموقع يذكر فيه التفاصيل متضمناً رأيه في التكاليف الإضافية التي تكبدها المقاول بسبب تلك الصعوبات والعقبات إذا تأكد من وقوعها وذلك للنظر فيه من قبل صاحب العمل ويقرر ما يراه مناسباً بشأنه على أنه إذا لم يتقدم المقاول خلال سبعة أيام المذكورة بإخطار المالك والمطالبة بالتعويضات سقط حقه في هذه المطالبة.
- أن السعر المتفق عليه مع المقاول والمشرف هو سعر محدد ولا يجوز تغييره، حتى لو تغيرت الأسعار في السوق والظروف زيادة أو نقصاً، ما لم يتفق على تغيير ذلك خطياً.
- يعتبر قيام المالك بإرسال نسخة من وثيقة التحويل (الحوالة) بمثابة دفع للمقاول أو المشرف، ولا يعتبر التأخير الناجم عن عدم قيام المشرف أو المقاول بتزويد المالك بالفواتير اللازمة لتعزيز سبب التحويل أو النجمة عن إجراءات التحويل من البنك في أمريكا إلى الأردن أو إجراءات البنوك الأردنية، سبباً لاستحقاق أي غرامة، إنما يعتبر إرسال ما يثبت التحويل للمستفيد بمثابة الدفع، ويجب أن يكون معلوماً للجميع أن وصول المبلغ لحساب المستفيد قد تستغرق سبعة أيام عمل.
- لغايات هذا العقد تعتبر المراسلات التي تتم بين أطراف هذا العقد بواسطة تطبيق الواتساب على الأرقام المحددة بجانب كل اسم بمثابة الكتابة الخطية.
- لغايات استلام وتحويل الدفعات على الحسابات فيقوم المقاول بتحديد الحساب الذي سيتم التحويل عليه ويكون إرسال المبالغ إلى الحساب المحدد وفاءً صحيحاً وذلك وفقاً لما:
- حساب المقاول البنكي: Quick 00962775470560

- يخضع هذا العقد للأنظمة والقوانين المعمول بها في المملكة الأردنية الهاشمية وبالأخص أحكام عقد المقاولة والقانون المدني ما لم يتفق على خلاف ذلك، وتكون لغة العقد اللغة العربية.
 - إن كل شخص يوقع على هذا العقد يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن أي التزام نشأ عن هذا العقد، حتى لو كان يمثل مؤسسة أو شركة أو غيره.
 - يجب على كل الأطراف أن ينفذوا العقد بحسن النية ووفقاً لما هو متعارف عليه في العقود الهندسية، وإن المقاول والمشرف يكونان مسؤولين بالتضامن بينهما عن أي خلل أو خطأ أو إهمال جسيم في أعمال البناء أو تنفيذ مقتضيات هذا العقد.
 - أي خلاف ينشأ بين الأطراف بسبب هذا العقد يحل بصورة ودية ما أمكن وان لم يتم التوصل لاتفاق ، فيتم حل الخلاف من خلال محكم منفرد يحكم وفقاً لقواعد العدالة و الإنصاف و لا يقيد بأي إجراءات أو قانون في سبيل السرعة بالبت بأي خلاف و للمحكم المنفرد في سبيل اتخاذ القرار أن يستعين برأي مهندس أو أكثر من ذوي الخبرة إن كان سبب النزاع فنياً أو يتعلق بالمواصفات ، و لغايات هذا العقد يعين المحامي -----محكما منفردا ما لم يتم التوافق بين الجميع على غيره ، أو ما لم تكن الأتعاب التي سيطلبها المحامي ----- كأجور للتحكيم مبالغاً فيها ، ففي ذلك يتم اختيار المحكم وفقاً لأحكام قانون التحكيم الأردني الساري.
- حرر هذا العقد وقرأه الأطراف وتناقشوا به ومن ثم وقعوا عليه

الطرف الثالث (المشرف)

الطرف الثاني (المقاول)

الطرف الأول (المالك)