**عقد مقاوله بناء باجر اجمالي**

**بسم الله الرحمن الرحيم**

*انه في يوم .................. الموافق ......................*

*تم تحرير هذا العقد بين كل من :*

( 1 ) السيد/ ................ الجنسيه ............... مقيم برقم ............. قسم ................. محافظه .............. يحمل بطاقه عائليه رقم ............ سجل مدني .............. ويشار له فيما بعد ب .....................

" طرف اول "

( 2 ) السيد / ...................... الجنسيه ..................... مقيم برقم .............. محافظه ............... يحمل بطاقه عائليه رقم ............... سجل مدني ............. ويشار له فيما بعد ب .................

" طرف ثاني "

يقر الطرفان باهليتهما للتعاقد و اتفاقهما على ما يلى :

**"البند الأول"**

يلتزم الطرف الثانى باقامة عمارة سكنية للطرف الاول وفقا للرسومات الهندسيه المقدمه له من الاخير و للمواصفات و الشروط التى تضمنتها القائمة الملحقه بهذا العقد و التى تعتبر جزءا مكملا له .

**"البند الثانى"**

تتكون العمارة سالفة البيان من ............. طابق يستغل الارضى منها كجراج يعلوه الطابق الاول مشتملا على ............. شقة , ثم تتكرر الطوابق مماثلة للطابق الاول .

**"البند الثالث"**

يقر الطرف الاول بانه خصص قطعة الارض المملوكه له و البالغ مساحتها ............. مترا مربعا ، والكائنه بشارع ............. قسم ............. محافظه ............. لاقامة العمارة ، و قد تم عمل ............. جسات بها بمعرفه المهندس المعماري ............. فتبين صلاحيتها لاقامة هذا البناء ، و ذلك وفقا للتقرير الهندسي المقدمه صورته للطرف الثاني .

و مع ذلك يتعين على الاخير معاينة الارض و اخطار الطرف الاول فورا عند اجراء اعمال الحفر للوصول الى العمق المقرر للأساسات، عن اى عيب قد يظهر لو متعلقا بالارض مع بيان وسائل معالجته على ان يتم الاخطار كتابة .

**"البند الرابع"**

يلتزم الطرف الثانى بدراسة التصميم و الرسومات الهندسيه المقدمه له صوره منها و الموقع عليها من الطرفين على الا يبدأ فى الاعمال التنفيذية الا بعد تحققه من موافقتها لكافة الاصول الفنية التى يتمكن معها من تكملة الاعمال وفقا لها ، و لا يجوز لو ابداء اية اعتراضات عليها او طلب تعديلها بعد البدء فى التنفيذ ما لم يوافق الطرف الاول على ذلك كتابة .

**" البند الخامس "**

لا يجوز للطرف الثانى بعد بدء التنفيذ أن يرجع توقفه عن العمل او تاخره فيه الى عيب فى التصميم و الا كان مسئولا عن التوقف او التأخير وفقا للبنود التالية دون اعتداد بهذا الادعاء .

**"البند السادس"**

يتعهد الطرف الثانى باستخراج ترخيص البناء و اشغال الطريق و قد وكله الطرف الاول فى ذلك .

**"البند السابع"**

يلتزم الطرف الثانى بتقديم كافة المواد اللازمة للبناء وفقا للمواصفات التى تضمنتها القائمة المرافقه ، و باحضار الادوات والمعدات اللازمة للتشغيل .

**"البند الثامن"**

على الطرف الثانى القيام بكافة اعمال البناء باشرافه الشخصى و لا يجوز له ان يعهد بذلك الى غيره من مقاولى الباطن لاى سبب من الاسباب , فيما عدا اعمال البياض و الارضيات و النجارة و السباكة و الكهرباء على ان يظل مسئولا عنها امام الطرف الاول .

**"البند التاسع"**

تناط المسئوليه المدنيه والجنائيه المتعلقه بحراسة البناء و الاشياء بالطرف الثانى منذ استلامه للارض و حتى تسليم البناء .

**"البند العاشر"**

اذا ثبت للطرف الاول اثناء سير العمل ان الطرف الثانى يقوم به على وجه معيب او مناف لما تضمنه هذا العقد او للقائمة الملحقه به ، جاز له انذاره بان يعدل عن طريقة التنفيذ فورا , و الا كان له طلب فسخ العقد او استئذان المحكمة - فى غير حالات الاستعجال - فى ان يعهد بالعمل الى مقاول اخر على نفقة الطرف الثانى .

**" البند الحادي العشر "**

يتحمل الطرف الثانى وحده كافة نفقات الاعمال المعيبه سواء ما تم منها قبل الانذار او بعده , و سواء قام هو باصلاحها او عهد بها الى مقاول اخر كما يلتزم بنفقات الترميم التى يتطلبها ذلك .

**"البند الثانى عشر"**

اذا تبين للطرف الاول استحالة اصلاح العيب , جاز له طلب الفسخ و التعويض .

**"البند الثالث عشر"**

يلتزم الطرف الاول بتعيين مهندس معمارى يتحمل اجره , للاشراف على جميع الاعمال التنفيذية و مراقبتها , و له الاعتراض على اى منها و يعتبر نائبا عن الطرف الاول فى ذلك , و فى حالة اعتراضه يتعين عدم تنفيذ او اتمام العمل الذى اعترض عليه , و لا يخل هذا التعيين بالمسئوليه الكاملة للطرف الثانى قبل الطرف الاول و تعرض عليه مستخلصات الصرف لاعتمادها قبل تقديدها للطرف الاول .

**"البند الرابع عشر"**

يلتزم الطرف الثانى بالتأمين عن الاضرار التى قد تتسبب اعمال البناء فى احداثها و كذلك عن مسئولية قبل الطرف الاول عن تهدم البناء او تصدعه . كما يلتزم بالتامين لدى هيئة التامينات الاجتماعية عن عماله فور اخطار الطرف الاول لهذه الهيئه بالمقاوله

**" البند الخامس عشر "**

يلتزم الطرف الثانى بتسليم العمارة كاملة التشطيب و معدة للسكنى خلال .............شهرا من تاريخ توقيعه علي محضر استلامه للارض على الا يتجاوز ذلك عشرة ايام من تاريخ صدور رخصة البناء .

**"البند السادس عشر"**

اذا اخل الطرف الثانى بالتزامه المبين بالبند السابق , التزم بدفع ............. جنيها عن كل يوم تأخير على ان يخصم هذا التعويض عند تصفية الحساب , فان اصبحت المده الباقية من المده المحددة للتسليم غير كافية لانجاز العمل وفقا لطبيعته و امكانيات و ظروف الطرف الثانى , كان للطرف الاول طلب الفسخ دون انتظار حلول الاجل المشار اليه .

**"البند السابع عشر"**

لا يمكن للطرف الثانى فى حالة الحكم بفسخ عقد المقاولة الرجوع على الطرف الاول فيما يتعلق بما قام به من اعمال وفقا للقيمة الواردة بهذا العقد و انما للطرف الاول دفع اقل القيمتين التاليتين : ما أثرى به مقدرا بوقت البناء او ما افتقر به الطرف الثانى مقدرة وقت الحكم .

**"البند الثامن عشر"**

يضمن الطرف الثانى ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلى او جزئى او ما يظهر من عيب فى البناء و لو كان ذلك راجعا الى عيب فى الارض ذاتها و يبدأ هذا الضمان من وقت تسلم البناء تسلما فعليا أو حكميا .

**"البند التاسع عشر"**

يلتزم الطرف الاول بتسلم العمارة خلال عشرة ايام من اخطار الطرف الثانى له , فاذا امتنع دون سبب مشروع رغم دعوته الى ذلك بانذار رسمى على يد محضر , اعتبر انه تسلمها حكما اعتبارا من اليوم المحدد بالانذار دون حاجة الى طلب تعيين حارس عليها .

**"البند العشرون"**

يلتزم الطرف الثانى بتنفيذ الاعمال المحددة بهذا العقد وفقا لما تم الاتفاق عليه و بالمواصفات التى تضمنتها القائمة المرفقة لقاء اجر اجمالى وجزافى قدره ............. فقط ............. جنيها يدفع على النحو التالى :

أولا : الدفعة المقدمة قدرها ............. فقط ............. جنيها تدفع فور التوقيع على هذا العقد .

ثانيا: الدفعة الثانية وتستحق بعد الانتهاء من اعمال الاساسات وفقا للمستخلص الخاص بهذه المرحلة .

ثالثا : الدفعة الثالثة و تستحق بعد الانتهاء من صب سقف الطابق الاول وفقا للمستخلص الخاص بهذه المرحله .

رابعا : يعتبر الانتهاء من صب سقف كل طابق بعد ذلك مرحلة تستحق الدفعة الخاصة بها وفقا للمستخلص المتعلق بها , حتى الوصول الى الطابق الاخير المرخص به .

خامسا: تصرف دفعة قدرها ............. فقط ............. لاعمال النجارة و الارضيات و السباكة و الكهرباء و البياض و الطلاء , و يتم الاتفاق على الدفعة التالية بعد تقديم المستخلصات المتقدمه بهذه الاعمال .

سادسا : تتم تصفية الحساب نهائيا بعد اتمام كافة الاعمال , و يحرر الطرف الثانى مخالصة بذلك .

**"البند الواحد و العشرون"**

يعتبر التقدير الذى تضمنه البند السابق نهائيا , و لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بزيادته و لو كان ذلك راجعا لارتفاع اثمان المواد الاولية اللازمة لاعمال البناء او لارتفاع اجور العمال او للنقل او الضرائب الجمركية على الواردات او لاى سبب اخر , كما لا يجوز للطرف الاول المطالبة بتخفيضه اذا ما تبين ان التكاليف الفعلية تقل عنه بكثير طالما التزم الطرف بتنفيذ الاعمال وفقا لما تم الاتفاق عليه .

**"البند الثانى و العشرون"**

اذا اخل الطرف الاول بتنفيذ التزامه فيما يتعلق بالوفاء بالاجر على نحو ما تقدم , رغم قيام الطرف الثانى بالتنفيذ وفقا لما تم الاتفاق عليه , كان للأخير استصدار حكم بالزامه به مع التعويض فضلا عن الفوائد القانونية من وقت رفع الدعوى , او طلب الفسخ و التعويض , فان كانت الاعمال قد تمت كان لو حسبها حتى يستوفى حقه كاملا .

**"البند الثالث و العشرون"**

تم الاتفاق على تأجيل الوفاء بمبلغ ............. الى ما بعد التسليم بستة اشهر و يكون للطرف الثانى بموجب هذا حق امتياز على العقار محل هذا العقد ضمانا له ، و لو الحق فى اتخاذ اجراءات قيده , و يلتزم الطرف الثانى بمحو هذا القيد فور الوفاء له بهذا المبلغ

**"البند الرابع و العشرون"**

اذا تاخر الطرف الاول فى تسليم الارض خلال عشرة ايام من تاريخ صدور ترخيص البناء , يلزم بدفع مبلغ ............. فقط ............. جنيها عن كل يوم تاخير , و قد روعى فى هذا التقدير ما قد يفوت على الطرف الثانى من كسب و ما قد يلحق به من خسارة .

**"البند الخامس و العشرون"**

تختص محاكم ............. بنظر المنازعات الناشئة عن هذا العقد , و يعتبر عنوان كل طرف المبين به موطنا مخـتارا له فى هذا الصدد .

**"البند السادس و العشرون"**

حرر هذا العقد من نسختين , لكل طرف نسخة .

**(طرف أول)                                                      (طرف ثانى)**

التوقيع التوقيع