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 مختارا له فى هذا الصدد .

"البند السادس و العشرون"

حرر هذا العقد من نسختين , لكل طرف نسخة.

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