عقد مقاوله بناء بمقايسه علي اساس الوحده

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 ..... قسم ..... محافظه ..... يحمل بطاقه عائليه رقم ..... سجل مدني ..... ويشار له فيما بعد ب .....

" طرف ثاني "

يقر الطرفان باهليتهما للتعاقد و اتفاقهما على ما يلى:

"البند الاول"

يلتزم الطرف الثانى باقامة عمارة سكنية للطرف الاول وفقا للرسومات الهندسيه المقدمه من الاخير و للمواصفات والشروط التى تضمنتها القائمة الملحقة 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 المملوكة له و البالغ مساحتها ..... مترا مربعا, والكائنة بشارع ..... قسم .....محافظه ..... لاقامة العمارة , وقد تم عمل .....جسات بها بمعرفة المهندس المعمارى ..... فتبين صلاحيتها لاقامة هذا البناء و ذلك وفقا للتقرير الهندسي المقدمه صورته للطرف الثانى..

ومع ذلك , يتعين على الاخير معاينة الارض واخطار الطرف الاول فورا عند اجراء اعمال الحفر للوصول الى العمق المقرر للأساسات , عن اى عيب قد يظهر له متعلقا بالارض مع بيان وسائل معالجته و مقدار ما يتوقعه من زياده في المواد و ما يستتبع ذلك من زيادة فى الاجر على ان يتم الاخطار كتابة.

"البند الرابع"

يترتب على الاخطار المتقدم , أن يكون للطرف الاول اذا كانت الزيادة فى الكم غير جسيمة, الاستمرار فى المقاوله على ان يدفع للطرف الثانى الاجر المستحق عن تلك المجاوزة , اما ان كانت المجاوزة جسيمة , كان له اما الاستمرار فى المقاوله على ان يدفع للطرف الثانى الاجر المستحق عن ذلك واما ان يتحلل من المقاوله طالبا وقف العمل و تعويض الطرف الثانى بدفع قيمة ما انجزه من الاعمال مقدرة وفقا للاجر المحدد بهذا العقد دون ان يكون للاخير الرجوع عليه بما كان يستطيع كسبه لو انه اتم المقاوله .

" البند الخامس "

اذا لم يطلب الطرف الاول وقف العمل خلال عشرة ايام من تاريخ اخطاره بالمجاوزة على نحو ما تقدم, كان للطرف الثانى الاستمرار فى العمل و فى هذه الحاله يتحمل الطرف الاول الاجر المستحق عن المجاوزة كاملا.

"البند السادس"

لا يجوز للطرف الثانى المطالبة بزيادة الاجر عن مجاوزه الاعمال اذا تراخى فى اخطار الطرف الاول او اذا لم يضمن اخطاره مقدار ما يتوقعه من زيادة او الاسس التى تقوم عليها المجاوزة. وعليه الاستمرار فى العمل الى ان يطلب اليه الطرف الاول ايقافه .

"البند السابع"

على الطرف الثانى دراسة التصميم و الرسومات الهندسيه المقدمه له صورة منها والموقع عليها من الطرفين , و يلتزم بعدم البدء فى الاعمال التنفيذية الا بعد تحققه من موافقتها لكافة الاصول الفنية التى يتمكن معها من تكملة الاعمال وفقا لها ، و لا يجوز له ابداء اية اعتراضات عليها او طلب تعديلها بعد البدء فى التنفيذ ما لم يوافق الطرف الاول على ذلك كتابة , فان كان فى ذلك مجاوزه للاعمال التى تضمنتها المقايسه ، سرت البنود من الرابع الى السادس.

"البند الثامن"

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

"البند التاسع"

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

"البند العاشر"

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

" البند الحادي عشر"

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 النجارة و السباكة و الكهرباء و الارضيات , على ان يظل مسئولا عنها امام الطرف الاول.

"البند الثانى عشر"

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

"البند الثالث عشر"

اذا ثبت للطرف الاول اثناء سير العمل ان الطرف الثانى يقوم به على وجه معيب أو 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 الرابع عشر"

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 الخامس عشر"

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

"البند السادس 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 بالمسئولية الكاملة للطرف الثانى قبل الطرف الاول.

"البند السابع عشر"

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

"البند الثامن عشر"

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

"البند التاسع 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 المحددة للتسليم غير كافية لانجاز العمل وفقا لطبيعته و امكانيات و ظروف الطرف الثانى , كان للطرف الاول طلب الفسخ دون انتظار حلول المده المشار اليها .

"البند العشرون"

لا يكون للطرف الثانى فى حالة الحكم بفسخ عقد المقاوله 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 اثرى به مقدرا بوقت البناء او ما افتقر به الطرف الثانى مقدرة وقت الحكم.

"البند الواحد و العشرون"

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 يبدا هذا للضمان من وقت تسلم البناء تسلما فعليا او حكميا.

"البند الثانى و العشرون"

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

"البند الثالث و العشرون"

يلتزم الطرف الثانى بتنفيذ الاعمال المحددة بهذا العقد وفقا لما تم الاتفاق عليه و بالمواصفات التي تضمنتها القائمة المرفقه . و تمت المقايسه على اساس الوحدة , وفقا للكشف الموقع عليه من الطرفين و الملحق بهذا العقد ، و كان اجمالي الاجر المستحق للطرف الثانى هو ..... فقط ..... جنيها يتم الوفاء به على النحو التالى:

أولا : دفع الطرف الاول للطرف الثانى مبلغ ..... فقط ..... جنيها كدفعة مقدمة بمجلس هذا العقد .

ثانيا : يدفع الطرف الاول قيمة الاعمال التى تتم فيما يتعلق بالاساسات وفقا للمستخلص الخاص بهذه المرحله .

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.

خامسا : تصرف دفعة قدرها ..... فقط ..... لاعمال النجارة و الارضيات و السباكة و الكهرباء و البياض و الطلاء.

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

"البند الرابع و العشرون"

يعتبر الاجر المحدد بهذا العقد نهائيا , و لا يجوز للطرف الثانى , فيما عدا حالات المجاوزة , المطالبه بزيادته و لو كان ذلك راجعا لارتفاع اثمان المواد الاولية اللازمة لاعمال البناء او لارتفاع اجور العمال او النقل او الضرائب الجمركيه 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 الثانى بتنفيذ الاعمال حسبما تم الاتفاق عليه .

" البند الخامس والعشرون "

اذا اخل الطرف الاول بالتزامه فيما يتعلق بالوفاء بالاجر علي نحو ما تقدم رغم قيام الطرف الثانى بالتنفيذ وفقا لما تم الاتفاق عليه , كان للاخير 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 له حبسها حتى يستوفى حقه كاملا.

"البند السادس و العشرون"

اتفق الطرفان على تاجيل الوفاء بمبلغ ..... فقط ..... الى ما بعد التسليم بستة اشهر و يكون للطرف الثانى بموجب هذا حق امتياز على العقار محل هذا العقد ضمانا له , و له الحق فى اتخاذ اجراءات قيده و يلتزم بمحو هذا القيد فور الوفاء له بهذا المبلغ

"البند السابع 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 تأخير , و قد روعى فى هذا التقدير ما قد يفوت على الطرف الثانى من كسب و ما قد يلحق به من خسارة.

"البند الثامن و العشرون"

تختص محاكم ..... بنظر المنازعات الناشئه عن هذا العقد ويعتبر عنوان كل طرف المبين به موطنا مختارا له في هذا الصدد .

"البند التاسع و العشرون"

حرر هذا العقد من نسختين , لكل طرف نسخة.

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