



بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م. ٢٠٠٤

نموذج عقد

للمشاريع الممولة من بنك الإسكان العماني

والخاضعة للإشراف الهندسي من قبل مكتب إستشاري

بنك الإسكان العماني ش.م.ع.م
نموذج عقد البناء والتفصيلات الفنية

تم ابرام هذا العقد في اليوم من عام ٢٠ بين
المقترض:
وعنوانه:
والمقاول :
وعنوانه :
والاستشاري :
وعنوانه:

- ١- تاريخ بدء العقد:
- ٢- تاريخ انتهاء العقد:
- ٣- غرامة التأخير:
- ٤- رقم ملف القرض:
- ٥- المبلغ الإجمالي للعقد (بالحروف والارقام)
- ٦- (أ) مبلغ القرض الموافق عليه من قبل بنك الإسكان العماني:
- ٦- (ب) مبلغ المساهمة الشخصية:
- المودع في حساب البنك:
- المدفوع مقدماً للمقاول:
- ٧- موقع ورقم قطعة الأرض:
- ٨- مساحة قطعة الأرض
- ٩- رقم وتاريخ إباحة البناء:
- ١٠- لغة العقد : العربية
- ١١- فترة الصيانة : سنة واحدة
- ١٢- مبالغ الدفعات : حسب جدول الدفعات الملحق بالعقد
- ١٣- مبلغ الصيانة: ٥ %
مبلغ الصيانة من كل دفعة

توقيع وختم الإستشاري

توقيع المقترض

توقيع وختم المقاول

توقيع المدير

توقيع موظف البنك

بما أن البنك قد إتفق مع المقترض على تمويل الأعمال المطلوبة والمحددة في العرض المقدم من المقاول.
وبما أن المقترض قد قبل العرض المقدم من المقاول كما هو ملخص عاليه.
وبما أن الإستشاري قد إتفق مع المقترض على أن يقوم بالإشراف على الأعمال وفق العرض المشار اليه.
فإن هذا العقد يشهد على الأتي:

المادة (١): تعتبر المقدمة السابقة جزء لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة (٢): تعريفات:

يكون للعبارات التالية المعاني الموضحة أمام كل منها إلا إذا دلت القرينة على خلاف ذلك.
(المقترض) يعني أي شخص طبيعي أو اعتباري يدخل مع (البنك) في العقد يقوم بمقتضاه (البنك) بتمويل مشروع إسكاني طبقاً لنصوص هذا العقد.
(المقاول) يعني أي شخص طبيعي أو اعتباري تربطه علاقة تعاقدية (بالمقترض) للقيام بالأعمال وفقاً لهذا العقد.
(الإستشاري) يعني أي شخص طبيعي أو اعتباري تربطه علاقة تعاقدية (بالمقترض) للإشراف على (الأعمال) وفقاً لهذا العقد.
(البنك) يعني بنك الإسكان العماني (ش.م.ع.).

(الأعمال) تعني الأعمال التي وافق (المقاول) و (الإستشاري) على إنجازها (للمقترض) وفقاً لنصوص هذا العقد.
(شهادة الصيانة) تعني الشهادة الصادرة من (الإستشاري) والتي تفيد بأن (الأعمال) قد أنجزت وفقاً لهذا العقد.
(العرض) يعني العرض المقدم من المقاول حسب نظام البنك والذي وافق عليه كل من المقترض والإستشاري والذي قبله البنك.

المادة (٣): تعتبر المستندات والبنود المذكورة ادناه جزء من عقد البناء وتقرأ وتفسر على هذا الأساس وهي:

(أ) عرض أسعار المقاول.

(ب) نموذج ((وثائق العقد الموحد لإنشاء المباني والأعمال المدنية)) لسلطنة عمان والصادرة في شهر سبتمبر من عام ١٩٩٩م.

(ج) نموذج ((اتفاقية الشروط الخاصة بالخدمات الإستشارية للمباني وأعمال الهندسة المدنية)) الصادرة في عام ١٩٨٧.

(د) خرائط ومواصفات البناء.

(هـ) أي مستندات أخرى يطلبها البنك إن وجد.

المادة (٤): في مقابل الدفعات التي يقوم بصرفها المقترض للمقاول (عن طريق البنك) وبموجب شهادات الإستشاري) كما سيأتي ذكره، وبعد الإطلاع على نموذج "وثائق" العقد الموحد لإنشاء المباني والأعمال المدنية، لسلطنة عمان والصادر في شهر سبتمبر من عام ١٩٩٩م.

وعلى البيانات ومواصفات والرسومات الخاصة بتنفيذ الأعمال المذكورة عاليه، بهذا إتفق المقاول مع المقترض على أن يقوم المقاول بتنفيذ وإكمال وصيانة الأعمال وفقاً للمستندات عاليه وطبقاً للتفاصيل الفنية.

المادة (٥): وافق المقترض على أن يدفع للمقاول (في مقابل إنجاز الأعمال المشار إليها في هذا العقد) المبلغ المتفق عليه على مراحل وفي الأوقات المحددة في هذا العقد وكما هي موضحة في بيان جدول الدفعات الملحق بهذا العقد تحت الرقم (٢).

المادة (٦): على الاستشاري أن يلتزم للمقترض بالإشراف على تنفيذ الأعمال المذكورة طبقاً للرسومات وتفاصيل البناء وعرض الأسعار، وفي حالة حدوث أي تغييرات أو تعديلات في الرسومات أو التفاصيل فإن على الاستشاري إخطار المقترض والبنك فوراً بذلك.

وفي حالة فشل الاستشاري في الإبلاغ عن ذلك فإنه يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن أية تكاليف إضافية تنجم عن تصحيح أو إلغاء التغييرات المذكورة.

على الاستشاري أن يقوم بإبلاغ المقترض والبنك دون إبطاء بالتاريخ الفعلي لبداية العمل، كما يجب عليه (من تاريخ توقيع العقد إلى تاريخ اكتمال المشروع) أن يقوم بتزويد البنك بتقرير شهري عن تقدم العمل، وأن يقوم بإصدار شهادات إكمال أعمال مراحل البناء وذلك عند إنتهاء كل مرحلة من مراحل العمل المحددة بموجب أحكام هذا العقد، كما يجب عليه القيام بحل المشاكل الناشئة عن البناء والتي قد تحدث بين كل من المقاول والمقترض كلما كان ذلك ممكناً، كما أن على الاستشاري أيضاً أن يصدق كتابة على إنتهاء فترة الصيانة بنجاح.

المادة (٧): بمجرد بدء العمل في المشروع فإنه يجب على المقاول أن يقوم بتثبيت لوحة في الموقع توضح التفاصيل وفقاً للطريقة المحددة في هذا العقد وفي حالة فشل المقاول في ذلك فإنه يحق للبنك أن يحتفظ بحقه في الإمتناع عن الصرف للمقاول.

المادة (٨): كل تفاصيل أعمال البناء مثل الأعمدة الخرسانية المسلحة، والأساسات والجسور الأرضية والأعمدة الأرضية والأعتاب وأعمدة السقف والسلالم الخ إضافة إلى الواجهات الخارجية يجب تنفيذها وفقاً للتفاصيل الموضحة في الرسومات المتفق عليها، أما التفاصيل الخاصة بأعمال التشطيب والأعمال الإضافية الأخرى والتركيبات مثل البلاط وبلاط الجدران والأعمال الخشبية والطلاء والنوافذ والأبواب والمواسير، والأدوات الصحية وخطوط الخدمات، والتركيبات الكهربائية وحائط السور الخارجي فإنه تتم جميعاً وفقاً لعرض المقاول وبموافقة المقترض والاستشاري .

المادة (٩): على المقاول أن يلتزم بعدم الخروج عن الرسومات والتفاصيل المشار إليها في هذا العقد إلا بناء على موافقة مكتوبة من المقترض والاستشاري والبنك معاً، ويكون المقاول مسؤولاً مسؤولية كاملة عن قيامه بأية تعديلات لم تطلب منه، وتشمل المسؤولية المذكورة (ضمن مسؤوليات أخرى) كل التكاليف الضرورية لتعديل الأعمال غير المطلوبة حسب توجيهات الاستشاري وموافقة البنك.

المادة (١٠): على المقاول أن يحصل مقدماً على موافقة الاستشاري على أية مواد خاصة بالبناء بغرض التأكد من نوعيتها وجودتها ولونها، وما إلى ذلك كما أن على المقاول أن يمد الاستشاري بعينات من تلك المواد بغرض فحصها واختبارها حسبما يطلبه الاستشاري.

المادة (١١): المقاول مسئول عن أي خطأ يرتكب فيما يخص حساب أو تقدير المواد أو العمالة أو التكاليف المطلوبة. كما أن قيمة العقد لا تخضع لأي تعديل نتيجة لخطأ المقاول وفي حساب قيمة العقد أو نتيجة حصول تقلبات في أسعار مواد البناء وأجور العمال.

المادة (١٢): على المقاول أن يقوم بتنفيذ وإكمال وصيانة الأعمال الموكلة إليه بالتزام صارم بنصوص هذا العقد وبموافقة الإستشاري، كما أن على المقاول أن يلتزم بالتزاما صارما بتوجيهات الإستشاري اللاحقة بخصوص كل ما يتصل بالعمل.

المادة (١٣): على المقاول أن يقدم للإستشاري برنامجاً مفصلاً للخطوات التي سيقوم باتباعها لتنفيذ الأعمال، في غضون (أربعة عشر يوماً) من تاريخ توقيع هذا العقد وذلك بغرض موافقة الإستشاري عليه، كما أن على المقاول أن يقدم للإستشاري أية بيانات مطلوبة فيما يخص الأعمال متى طلب منه ذلك.

المادة (١٤): على المقاول أن يقدم للإستشاري تقريراً شهرياً يشتمل على أسماء الأشخاص الذين يقومون بالإشراف وعدد العمال ووظائفهم وأدوات البناء المستعملة في الموقع زائداً أية تفاصيل أخرى يطلبها الإستشاري.

المادة (١٥): إذا إقتنع الإستشاري في أي وقت بأن تقدم العمل لا يتفق والبرامج المتفق عليه، فإن على المقاول وبناء على طلب الإستشاري أن يقدم إليه برنامجاً معدلاً.

تقديم البرنامج المعدل وموافقة الإستشاري عليه لا يخلي طرف المقاول من المسؤولية وفقاً للعرض و / أو هذا العقد

المادة (١٦): على المقاول أن يقوم بالإشراف اللازم على العمل أثناء فترة التنفيذ، حسبما يعتبره الإستشاري ضرورياً لتنفيذ المقاول لإلتزاماته بشكل سليم، ويقوم المقاول بتعيين مندوب دائم عنه مقيم بالموقع للإشراف على الأعمال، على أن يوافق الإستشاري خطياً على تعيين المندوب المذكور.

المادة (١٧): المقاول مسئول مسؤولية كاملة عن صحة وسلامة تنفيذ الأعمال وفقاً لتفصيلات الرسومات والبيانات المتفق عليها بما في ذلك صحة الموقع والإنحناء والأبعاد واستقامة كل الأجزاء المتصلة بالأعمال.

على المقاول وبناء على توجيهات الإستشاري أن يقوم (على نفقته الخاصة) بتعديل أية أخطاء تنتج أو تظهر في الموقع أو الأبعاد وفقاً لطلب الإستشاري، على أن لا تكون الأخطاء قد نتجت عن بيانات خاطئة قام بتقديمها الإستشاري، وفي هذه الحالة فإن نفقات التصحيح سيتحملها الإستشاري.

أن مراجعة أي إيضاح أو خطأ أو مستوى بواسطة الإستشاري لا يعفي المقاول في أي وقت من المسؤولية عن صحتها، وعلى المقاول أن يحتفظ بعلامات الإرتفاع لأغراض المساحة والمقاييس وعلامات الموقع وأدوات القياس والأشياء الأخرى المستعملة في إيضاح العمل، على المقاول أن يبلغ الإستشاري قبل (أربعة وعشرين ساعة) على الأقل برغبته في القيام بإيضاح أو قياس لأي جزء من الأعمال حتى يقوم الإستشاري بعمل الترتيبات اللازمة لمراجعة العمل أو اصدار توجيهاته

المادة (١٨): أثناء القيام بالأعمال على المقاول أن يحفظ الموقع بشكل معقول من أية عوائق غير ضرورية، كما أن عليه المحافظة على الموقع من الأتقاض والمواد غير المطلوبة.

المادة (١٩): على المقاول أثناء فترة تنفيذ الأعمال أن يلتزم بكل نظم السلامة لكل الأفراد الموجودين بالموقع، كما أن عليه أن يحتفظ بالموقع في شكل منظم حتى إكتمال كل الأعمال، وعلى المقاول أن يقوم (على نفقته الخاصة) بإحضار وإقامة كل الحواجز والعلامات وفقاً للنظم المعمول بها في سلطنة عمان.

المادة (٢٠): فيما عدا حالات القوة القاهرة فإن على المقاول أن يقوم وعلى نفقته الخاصة بإصلاح وصيانة أي تلف أو فقد ان يتعلق بالعمل مهما كان السبب في ذلك، وإذا شهد الإستشاري كتابياً بان التلف أو فقدان يندرج تحت الخطر الخاص بموجب المادة (٦٥) من نموذج شروط العقد المشار إليه في المادة (٣) من هذا العقد، فإن التكاليف المشار إليها يتحملها المقترض.

المادة (٢١): يكون المقاول مسؤولاً (كما يلتزم بتعويض المقترض) عن أية مسؤولية أو خسارة أو مطالبة أو اية إجراءات مهما كان نوعها ناشئة عن أي تشريع ساري أو أية مبادئ قانونية مطبقة بالمحاكم في سلطنة عمان، فيما يختص بالإصابات الشخصية أو الموت لأي شخص أيا كان إذا نتج ذلك أثناء تنفيذ الأعمال أو حدث نتيجة للقيام بها إلا إذا كان ناتجا عن فعل أو إهمال المقترض.

المادة (٢٢): دون المساس بمسئوليته في تعويض المقترض بموجب المادة (٢١) عالياً فإن على المقاول أن يقوم بإجراء ما يلي:

(أ) التأمينات الضرورية لتغطية مسؤولياته فيما يخص الإصابات الشخصية أو الوفيات التي تحدث أثناء تنفيذ الأعمال أو التي تحدث بسببها.

(ب) التأمينات الضرورية لتغطية مسؤولياته فيما يتعلق بخسارة أو تلف العقار أو منقول مما هو ناشئ عن تنفيذ الأعمال أو في أثنائها أو نتيجة للقيام بها إذا حدثت الخسارة أو التلف بسبب الإهمال أو الامتناع عن فعل أو الخطأ سواء كان ذلك من المقاول أو مستخدميه أو وكلائه.

المادة (٢٣): فيما عدا ما هو مضمن في العرض أو في هذا العقد، لا يتم تنفيذ أي من الأعمال الثابتة أثناء الليل أو في أيام الاجازات الرسمية دون الموافقة الكتابية من قبل الجهات المختصة بسلطنة عمان.

المادة (٢٤): لتأمين حقوق البنك بهذا يفوض كل من المقاول البنك لممارسة الرقابة الكاملة على الاعمال لضمان التنفيذ الصحيح لهذا العقد، وتشمل هذه الرقابة قيام البنك بتقديم المشورة الفنية وتوجيه المقاول والمقترض متى كان ضرورياً، في مقابل هذه الخدمات، فقد وافق المقاول على أن يدفع للبنك نسبة مئوية تساوي ربع في المائة من القيمة الكلية للعرض وفقاً لما هو مشار إليه في التفصيلات الفنية، وبتدأ من مقداره (٢٥) ريالاً عمانياً (خمس وعشرون ريالاً عمانياً)، ولا يحق للمقاول أن يطالب المقترض بالمبلغ المذكور أعلاه، كما أن نفس النسبة المذكورة أعلاه تستوفي من المقاول وبتدأ من مقداره (٢٥) ريالاً عمانياً (خمس وعشرون ريالاً عمانياً) وذلك في حالة قيامه بتنفيذ أعمال إنشائية إضافية بالمشروع، بخلاف ما هو وارد بالعقد، ولا تزيد الرسوم الفنية المدفوعة من المقاول لكامل المشروع مبلغ (٣٠٠) ريالاً عمانياً (ثلاثمائة ريالاً عمانياً) في حالة طلب المقاول أو المقترض مشورة إضافية أو زيارات ميدانية بواسطة ممثلي البنك، فإن المصروفات الإضافية يلزم بها المقاول أو المقترض حسب مقتضى الحال.

المادة (٢٥): يفوض المقاول والمقترض معا البنك في تحصيل وخصم أي من حقوق البنك المستحقة على أي منهما سواء وفقاً لنصوص هذا العقد أو خلافه، ويمثل هذا إجراء خصومات من المصروفات المستحقة من القرص المقرر للمقترض وذلك حسب ما يراه البنك ضرورياً.

المادة (٢٧): (أ) لضمان قيام المقترض بصرف الدفعات للمقاول وفقاً لجدول الدفعات المفصل والملحق بهذا العقد تحت الرقم (٢)، يفوض المقترض البنك تفويضاً لا رجعه فيه لكي يدفع للمقاول تلك المبالغ من حساب القرض والمساهمة الشخصية إذا كانت مودعة في البنك ولهذا الغرض فإن البنك، وفقاً لما يرى أنه ضرورياً قد يجري الخصم اللازم من حساب المقترض إن وجد أو يخصم من القرض المرصود له وذلك بموجب شهادة إكمال العمل التي تقدم إليه بواسطة المقاول عند أكمال لكل مرحلة من مراحل الأعمال وعلى أن تكون الشهادة المذكورة موقعة من قبل كل من المقترض والاستشاري والمقاول.

(ب) وفق الإجراءات المتبعة لدى البنك يتم إيداع مبلغ المساهمة الشخصية في خزائنته، وفي حال اتفق أطراف التعاقد خلاف ذلك في قيام المقترض بتسليم المبلغ مباشرة إلى المقاول فإن صرف المبلغ يتم في هذه الحالة بالتزامن ووفق آلية صرف النسب المحددة لكل مرحلة من مراحل العمل المذكورة في العقد حتى اكتمال المشروع، كما يتم خصم مبلغ الصيانة عن كامل قيمة العقد من مبلغ القرض.

وهذا وتخلي مسؤولية البنك من أي تبعات قانونية أو مادية قد تتجم في حال فشل المقترض في سداد مبلغ المساهمة للمقاول.

المادة (٢٧): إذا امتنع المقترض عن التوقيع على الطلب المقدم من المقاول لصرف دفعة / دفعات مستحقة لتغطية مرحلة من مراحل العمل (إذا كان المقاول قد استوفى نصوص وشروط الدفع طبقاً للجدول والتفصيلات الفنية وحصل على التصديق اللازم من الإستشاري ومهندس البنك) فإنه يكون للبنك الحق في أن يصرف للمقاول من حساب القرض بدون توقيع المقترض.

المادة (٢٨): يمكن للبنك القيام بفحص المنزل الذي تم إنشاؤه لصالح المقترض في أي وقت يرى البنك ضرورة ذلك، بغض النظر عن انتهاء فترة الصيانة المحددة في البيانات الفنية وذلك بغرض التأكد من سلامة ودقة الأعمال المنفذة ويحق للمقاول استرداد المبلغ المحتجز للصيانة بواسطة البنك عند أكمال فترة الصيانة فقط وبعد قيام الإستشاري بإصدار شهادة بعدم وجود عيوب أو شكاوي فيما يتعلق بالأعمال المنفذة وأن يقوم المقاول بتقديم كل المستندات اللازمة حسبما يحدده البنك برغم كل ما ذكر أعلاه، يتمتع البنك بالحق المطلق في تمديد فترة الصيانة أو عدم الإفراج عن المبلغ المحتجز لفترات أخرى أو الإفراج عن المبلغ المحتجز جزئياً أو كلياً .

المادة (٢٩): في حالة عدم تجاوب المقترض مع أطراف العقد الأخرى، ومع البنك فيما يتعلق بالتوقيع على صرف مبلغ الصيانة فإنه يحق للبنك دون الرجوع للمقترض صرف مبلغ الصيانة للمقاول، شريطة استيفاء اعتماد الإستشاري.

المادة (٣٠): يكون المقاول مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كل الأعمال من تاريخ إستلامه الموقع المذكور إلى تاريخ تسليمه للمنزل. هذه المسؤولية تشمل مسؤوليته كاملة عن كل الأعمال غير المنجزة أو عيوب خلال فترة الصيانة وذلك وفقاً لتوجيهات الإستشاري. وفي حالة فشل المقاول في القيام بأعمال الصيانة خلال الفترة التي يحددها البنك / الإستشاري، فإنه يحق للبنك وبالتنسيق من الإستشاري / المقترض تعيين مقاول آخر، على أن يتم خصم تلك التكاليف من مبلغ الصيانة المحتجز ولا يحق للمقاول في هذه الحالة الاعتراض على قرار البنك مع التزام المقاول بتحمل تكاليف الصيانة التي تزيد عن المبلغ المحتجز لدى البنك.

المادة (٣١): إذا فشل المقاول في إنجاز أعمال التشييد لأي مرحلة من مراحل العمل الواردة في الملحق تحت الرقم (٢) في غضون فترة أقصاها (ستون يوماً) من التاريخ المقترض لتلك المرحلة، فإنه يحق للبنك بالتنسيق مع المقترض والإستشاري إتخاذ القرار المناسب حيال المقاول (بما في ذلك تغيير المقاول) على أن يتحمل المقاول مسؤوليه كل الخسائر والأضرار التي يتكبدها المقترض بسبب فشل ذلك المقاول ترتيباً على القرار المشار إليه بعاليه.

المادة (٣٢): الأعمال الإضافية التي يقوم المقترض بإنجازها على نفقته الخاصة يتم تضمينها ضمن وثيقة التأمين كما أنها لا تؤثر على شروط وبنود عقد البناء التي تعتبر ملزمة لأطراف الاتفاقية.

المادة (٣٣): في حالة فشل المقاول باكمال الأعمال الموصوفة في عرض الأسعار وفي العقد خلال المدة المتفق عليها، فإنه يكون مسؤولاً عن تعويض المقترض عن الضرر الذي وقع عليه وذلك بدفع غرامة تأخير للمقترض كما هو محدد في التفصيلات الفنية والملحقة بهذا العقد تحت الرقم (١) وذلك عن فترة التأخير بحيث لا تتجاوز غرامة التأخير عن نسبة (١٠%) عن إجمالي قيمة العقد وسوف لن تقبل أية تفسيرات لأسباب التأخير في هذا الشأن ما لم تقبل من قبل الإستشاري، وتنفيذاً لذلك تفوض أطراف العقد البنك بتحصيل وتسليم تلك الغرامة طبقاً للطريقة التي يراها ملائمة.

ويقوم كل من المقترض والإستشاري بالموافقة للمقاول على تمديد العقد كلما كان ذلك ممكناً ومعقولاً، ولتحقيق هذا الغرض يتم طلب تمديد العقد بواسطة النموذج المستخدم لدى البنك لهذا الغرض ويفوض المقاول البنك باستقطاع رسوم تمديد العقد حسب النظام المعمول به لدى البنك كما أن للبنك الحق في تحديد فترة التمديد أو رفض أي تمديد يقوم على أسباب غير مقنعة أو مبررة. كما أنه يحق للبنك استقطاع رسوم التمديد من دفعات المقاول المستحقة (في حالة عدم سدادها من المقترض) إذا كان سبب تأخير المشروع تنفيذ أعمال إضافية بالمشروع.

المادة (٣٤): يلتزم المعنيون (أطراف العقد) بالموافقة على ما يقرره الإستشاري من توثيق للأعمال المنجزة والمعابرة والمتبقية بغرض إتخاذ ما يروونه لاحقاً لحل الخلاف القائم بينهم، وإلى حين ذلك يحق للمقترض وبموافقة البنك تعيين مقاول آخر وعلى المقاول إخلاء موقع العمل خلال الفترة التي يحددها الإستشاري والبنك، وفي حالة إعتراض أي من الطرفين (المقترض والمقاول) على تقرير الإستشاري، عليه اللجوء للجهات القضائية خلال (شهر) من تاريخ التقرير، وإلا أعتبر ما ورد بالتقرير نافذاً .

المادة (٣٥): على المقاول تقديم مستندات (الدفعة الأخيرة) للبنك خلال فترة لا تزيد عن (شهرين) من تاريخ إكمال المشروع، وفي حالة فشل المقاول في تزويد البنك بالمستندات المطلوبة خلال الفترة المذكورة فإنه يحق للبنك المطالبة بتمديد العقد وفق النظام المتبع مع إستيفاء الرسوم المقررة.

المادة (٣٦): لا يحق للمقاول أن يحيل هذا العقد إلى أي طرف آخر، وإذا ما ثبت للبنك بأن المقاول تصرف بخلاف ذلك فإنه يحق للبنك إلغاء سجله نهائياً من البنك كمال أن سجل الإستشاري سوف يلغي إذا تأكد للبنك بأن ذلك الإجراء تم بمعرفة، أما إذا كان إحالة العقد تم بمعرفة المقترض أيضاً فإنه يحق للبنك إلغاء الرصيد الغير مصروف من القرض مع مطالبته بسداد كافة المبالغ المصروفة من القرض فوراً.

إذا إقتضت الضرورة إحالة جزء من العقد فيما يتعلق ببعض الأعمال والتي تقوم بها جهات متخصصة مصرح لها القيام بتلك الأعمال، فيمكن للمقاول التنسيق للحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من كل من المقترض والإستشاري، علماً بأن هذه الإحالة الجزئية لا تعفي المقاول من أي من مسؤولياته بموجب هذا العقد ويكون المقاول مسؤولاً عن أي خطأ أو أهمال من المقاول من الباطن.

المادة (٣٧): على المقاول أن يسمح للمقاول أو المقاولين من الباطن الذي يعينه أو الذين يعينهم المقترض (بموافقة الإستشاري والبنك) بإستعمال السجلات والمعدات الأخرى الموجودة بالموقع في مقابل أجره يدفعها المقترض وفقاً لتوصية الإستشاري.

المادة (٣٨): لتأمين حقوق البنك بصفته الجهة الممولة للمشروع، بهذا يفوض كل من المقترض والمقاول البنك بإلغاء القرض أو الرصيد غير المصروف من القرض في حالة الإخلال بأي من شروط هذا العقد بما في ذلك التأخير في تنفيذ المشروع بعد إعطاء المهلة التي يراها البنك بإشعار خطي للأطراف، وتتحمل أطراف العقد النتائج المترتبة على ذلك.

المادة (٣٩): في حالة فشل أي من أطراف هذا العقد في الوفاء، بالتزاماته المذكوره، فإنه يكون للبنك الحق في إتخاذ أي إجراء يراه ضرورياً لحماية مصالحه.

المادة (٤٠): لتأمين حقوق البنك فوضت أطراف العقد البنك بموجب هذا العقد أو أية عقود سابقة موقعة لتنفيذ المشروع في إتخاذ ما يراه مناسباً لضمان التنفيذ الصحيح لهذا العقد أو أية عقود سابقة بما في ذلك منع أو وقف أو تعليق صرف أي دفعة من القرض إستناداً إلى الحق المخول له بموجب هذا العقد أو أية سلطة أخرى مخولة في سلطنة عمان ودون أدنى مساءلة من أطراف العقد أو أية جهة أخرى.

المادة (٤١): يلتزم أطراف هذا العقد بتسوية أي خلاف ينشأ بين أي منهم والطرف الأخر بالطرق الودية وفي حالة تعذر التسوية الودية يرفع الأمر إلى السلطة القضائية المختصة "بسلطنة عمان والتي يكون حكمها نهائياً وملزماً لكافة الأطراف.

المادة (٤٢): في حالة كون الأعمال متعلقة بنشيد أي مبنى أو مباني فإن المقاول يكون مسؤولاً عن سلامة المبنى لفترة تمتد لعشر سنوات عن التشيد غير السليم فيما عدا الأخطاء في التصميم والتي تؤدي إلى عيوب بالمبنى أو أنهياره دون أي سبب ظاهر.

ولهذا الغرض تعتبر المسؤولية بموجب العقد سارية المفعول لمدة (عشر) سنوات من تاريخ إصدار آخر شهادة صيانة.

المادة (٤٣): إذا كان القرض من ضمن القروض المدارة من البنك لصالح () فلا تتحقق شروط الصرف للمقاول وليس له الحق في المطالبة بقيمة الدفعة المستحقة إلا بعد ورود مبلغها من قبل جهة التمويل التابع لها المقترض.

المادة (٤٤): على الإستشاري الإلتزام بالحقوق والواجبات المنصوص عليها بالمرسوم السلطاني رقم (٩٤/١٢٠) الصادر بتاريخ ١٠/١٢/١٩٩٤ م.

المادة (٤٥): يعتبر هذا العقد مفسوخاً بوفاة المقترض بعد توقيعها مباشرة وقبل بدء تنفيذ العمل وفي هذه الحالة فإنه لا يكون لأي طرف من أطراف هذا العقد أي حقوق أو مطالبات مهما كان نوعها في مواجهة البنك.

المادة (٤٦): يفسح هذا العقد بوفاة المقاول من بعد التوقيع على هذا العقد وقبل البدء في تنفيذ العمل وذلك في حالة عدم رغبة المقترض إستمرار التعاقد مع ورثة المقاول.

المادة (٤٧): حرر هذا العقد بموافقة جميع الأطراف وأستلم كل طرف من الأطراف الموقعة على هذا العقد (نسخة) منه للعمل بها، كما إستلم البنك نسخة لغرض إجراءاته الداخلية وسجلاته.

إشهاداً لما سبق فقد قام الأطراف المذكورين أدناه بالتوقيع والختم:-

توقيع المقترض:

توقيع وختم المقاول:

توقيع وختم الإستشاري:

POFORMA OF SIGN BOARD

مشروع بناء منزل من بنك الإسكان العماني (ش.م.ع.م)

HOUSING PROJECT FINANCED

BY

OMAN HOUSING BANK (S.A.O.C)

Contractor: M/S...../المقاول الأفاضل/

Consultant: M/S...../الإستشاري الأفاضل/

...../صاحب المنزل/الفاضل/الفاضلة/

House Owner: Mr./Mrs./Miss.....

Plot No...../رقم القطعة/

Bldg. Permit No...../رقم إباحة البناء/

Signed and sealed by:

Borrower..... توقيع المقترض:

Contractor..... توقيع وختم المقاول:

Consultant..... توقيع وختم الإستشاري: