

نموذج رقم ١ -



رقم تسجيل المهندس في النقابة

رقم تسجيل المعاملة في النقابة

تاريخ تسجيل المعاملة في النقابة

تكليف

حضرة المهندس السيد

أنا الموقع أدناه

مالك العقار رقم من منطقة العقارية والمتخذ لنفسه محل إقامة
فيما يتعلق بتنفيذ هذه الاتفاقية في هاتف

موضوع التكليف:

بما أنني أرغب بإقامة بناء على العقار المذكور معدّ ومؤلف من

المهام المطلوبة:

بعد اطلاعي على كامل ملف وشروط التكليف بما فيها الحد الأدنى من بدلات الأتعاب الهندسية المقررة من قبل النقابة
والمبينة بالجدول المرفق ربطاً والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذا التكليف وآلية التسجيل وطريقة تسديد بدلات
الأتعاب، أصرح بأني أكلفكم بمعاملة بناء تتضمن ما يلي (يتوجب توقيع المالك على كل عمل تم تكليف المهندس به):

أ- مهام الدراسة والإشراف

المهمة	التوقيع
التصميم الموجز	
التصميم التمهيدي المفصل	
التصاميم اللازمة لطلب رخصة البناء	
التصاميم والتفاصيل التنفيذية ومستندات التنفيذ	
الإشراف على التنفيذ	
المستندات والتصاميم اللازمة لطلب رخصة الإسكان	

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

ب- مهام إضافية

المهمة	التوقيع
المعاونة في تلزيم المتعهدين	
إدارة مشروع	
المؤازرة الفنية ومراقبة الأشغال	
إدارة تنفيذ الأشغال بالأمانة	

ج- أعمال خاصة

التصاميم الداخلية	
التصاميم الخارجية المحيطة بالمبنى (حدائق، ساحات...)	

كما أني أصرح على مسؤوليتي بما يلي:

أنه لم يسبق لي أن كلفت أحداً من المهندسين بعمل يتعلق بمشروع البناء موضوع التكاليف على العقار المحدد أعلاه.

أنه سبق لي أن كلفت المهندسين السادة:

.....
بعمل يتعلق بمشروع البناء موضوع التكاليف على العقار المحدد أعلاه، وقد أنهوا أعمالهم، وسددت لهم في حينه ما يستحق لهم من أتعاب وتخالصت معهم.

د- الدراسات الأولية للمشروع

أود تكليفكم مع المهندسين السادة:

.....
لوضع التصميم التمهيدي للمشروع مقابل الأتعاب المتوجبة عن هذه الأعمال والمحددة من قبل النقابة.

انه في نيتي إجراء مباراة محصورة بين مهندسين وأكلفكم مع المهندسين السادة

.....
لوضع التصميم التمهيدي الموجز وأتعهد بدفع الجوائز كالتالي:

..... الجائزة الأولى وقدرها

..... الجائزة الثانية وقدرها

..... الجائزة الثالثة وقدرها

على أن يتم تكليف أحدكم بجميع مهام الدراسات والإشراف أو المهام الإضافية بموجب تكليف واتفافية مستقلين.

كما أتعهد في حال عدم تكليفكم بجميع المهام الهندسية الخاصة بهذا البناء، بعدم استعمال التصاميم الموضوعه من قبلكم دون موافقتكم الخطية.

تم تنظيم هذا التكليف على ثلاثة نسخ في تاريخ

..... اسم المالك

مصادقة المختار على توقيع المالك

بعد الاطلاع والموافقة

..... توقيع المالك

المستندات التحضيرية التي هي على عاتق المالك

يزود المالك المهندس المسؤول بالمعلومات اللازمة عن ماهية المشروع ووجهة استعماله والميزانية المقترحة للمشروع إضافة إلى ما يلي:

- خرائط مساحة مصدقة لدى نقابة المهندسين (وفقاً لنظام تسجيل أعمال المساحة).
- تخطيط وارتفاق.
- إفادة عقارية في المناطق الممسوحة أو علم وخبر في المناطق غير الممسوحة.
- خريطة مسح طوبوغرافي للعقار والمحيط الملاصق له تماماً مصدقة لدى نقابة المهندسين (المقياس حسب مساحة العقار) على قرص مدمج إلكتروني وفقاً لنظام تسجيل أعمال المساحة.
- خريطة تركيز البناء في حال وجود بناء قائم (خريطة إنشاءات للعقار) مصدقة لدى النقابة وفقاً لنظام تسجيل أعمال المساحة.
- صور فوتوغرافية للعقار ومحيطه.
- دراسة شاملة للتربة وخصائصها (وفقاً لأنظمة النقابة).
- كافة المستندات والإفادات الرسمية المطلوبة (بيان بالمساحة وغيرها...)

تعرفه بدلات الأتعاب الهندسية بعدها الأدنى كما أقرها مجلس نقابة المهندسين بتاريخ ٢٠٠٩/١١/١٣

أولاً: إن الأعمال الهندسية المشمولة بتعرفة الحد الأدنى من بدلات الأتعاب المقررة هي، التصاميم التمهيديّة، التصاميم العائدة لطلب الترخيص بالبناء، التصاميم التنفيذية والتفصيلية ومستندات التنفيذ، الإشراف على تنفيذ الأشغال التصاميم اللازمة لطلب رخصة الأشغال.

ثانياً: إن تحديد بدلات الأتعاب الهندسية بعدها الأدنى مرتبطاً بجدول تصنيف الأبنية ومرشد الأتعاب وجدول الأسعار بعدها الأدنى المرفق ربطاً.

ثالثاً: تفصيل بدلات الأتعاب وفقاً لمراحل ملف الدروس والإشراف

وفقاً للكلفة التقديرية الأولية للمشروع	٥% من الأتعاب الهندسية	التصميم التمهيدي الموجز APS: Avant-Projet Sommaire
	١٥% من الأتعاب الهندسية	التصميم التمهيدي المفصل APD: Avant-Projet Détaillé
	٢٠% من الأتعاب الهندسية تستوفى بواسطة نقابة المهندسين في طرابلس	ملف الرخصة
وفقاً لمستندات التنفيذ والكشف التقديري	٣٠% من الأتعاب الهندسية (٢٠% من إجمالي الأتعاب الهندسية تستوفى بواسطة نقابة المهندسين عند طلب المالك من المهندس إعداد الملف التنفيذي)	التصاميم والتفاصيل التنفيذية
	٥% من الأتعاب الهندسية	مستندات التنفيذ
وفقاً للكلفة الفعلية للمشروع	٢٢% من الأتعاب الهندسية	الإشراف على التنفيذ
	٣% من الأتعاب الهندسية	رخصة الأشغال

يسدد المالك ٥٠% من الأتعاب الهندسية لكل مرحلة عند بدايتها، كمقدم لبدلات الأتعاب، ويدفع الرصيد عند انتهاء كل مرحلة.

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

رابعاً: بدلات الأتعاب للمهام الهندسية الإضافية

المعاونة في تلزيم المتعهدين	٢١١% - ١%	من نسبة الأتعاب الهندسية الإجمالية وفقاً للكلفة التقديرية للمشروع
إدارة المشروع Project Management	٢% - ٧%	من الكلفة الفعلية للمشروع
إدارة التنفيذ بالأمانة Cost Plus	٥% - ١٥%	من الكلفة الفعلية للمشروع
الإشراف على التنفيذ (مهندس مسؤول بديل)	٤٠%	من نسبة الأتعاب الهندسية الإجمالية وفقاً للكلفة التقديرية للمشروع
المؤازرة الفنية ومراقبة الأشغال	٤٠%	من نسبة الأتعاب الهندسية الإجمالية وفقاً للكلفة الفعلية للمشروع بالإضافة لرواتب الجهاز الفني المتواجد على الورشة

خامساً: المصاريف الإضافية.

لا تشمل هذه التعرفة المصاريف التالية:

- مصاريف الانتقال والإقامة خارج محل إقامة المهندس.
- المصاريف اللازمة للحصول على المستندات الرسمية (خرائط المساحة، الارتفاق، التخطيط وغيرها...)
- الرسوم المتوجبة للدوائر الرسمية ولنقابة المهندسين.

سادساً: الأعمال غير المشمولة بهذه الأتعاب.

لا تشمل هذه الأتعاب ما يلي:

- مسح الأراضي أو الأبنية الموجودة.
- تعديلات التصاميم بكافة المراحل بعد الترخيص والتي تتم بناء على طلب المالك لأسباب خارجة عن إرادة ومسؤولية المهندس.
- الإضافة المتوجب دفعها في حال تمديد فترة أعمال التنفيذ المحددة بالاتفاقية ولأسباب خارجة عن إرادة المهندس.
- جميع الأعمال المتعلقة بكيل الأشغال المنفذة على الورشة.
- مراقبة تنفيذ الأشغال مباشرة وبصورة متواصلة إلا في حال تكليف المهندس بمهمة المؤازرة الفنية ومراقبة الأشغال.

سابعاً: الأبنية الموجودة.

إن الحد الأدنى لبدلات أتعاب الأعمال الهندسية المطلوبة لترميم الأبنية الموجودة لا تقل عن ضعفي الأتعاب الخاصة بالأبنية الجديدة.

ثامناً: الأعمال الخاصة.

إن الأتعاب المتوجبة عن كافة الأعمال الخاصة الإضافية كدراسة التصميم الداخلي للمبنى أو التصاميم الخارجية المحيطة بالمبنى من حدائق وممرات وساحات، تحدد بموجب اتفاقية خاصة تكون ملحقة بالاتفاقية الأساسية.

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

تاسعاً: إيقاف أو تجميد أعمال المهندس.

إيقاف أو تجميد أعمال المهندس

عند قيام المالك بإيقاف أو تجميد أعمال المهندس المسؤول عليه تسوية أتعاب المهندس وفق ما يلي:

١-مرحلة التصميم التمهيدي وملف رخصة البناء

يتم تسديد أتعاب مرحلة الدراسات التي باشر بإعدادها المهندس المسؤول كما يبين الجدول أدناه:

المرحلة	الأتعاب المتوجبة عند إيقاف المهندس من قبل المالك وفق المرحلة المنجزة	كلفة المشروع
التكليف		وفقاً للكلفة التقديرية الأولية للمشروع
	٥% من الأتعاب الهندسية	
التصميم التمهيدي الموجز APS		
	٢٠% من الأتعاب الهندسية	
التصميم التمهيدي المفصل APD		
	٤٠% + ٧,٥% من الأتعاب الهندسية	
رخصة البناء		

٢- مرحلة الخرائط التنفيذية ومستندات التنفيذ

يتم تسديد الأتعاب كالتالي:

أ- في حال توقيف الأعمال بعد صدور رخصة البناء وقبل المباشرة بإعداد الدراسات التنفيذية يتم تسديد كامل أتعاب الدراسات المنجزة والبالغة ٤٠% إضافة إلى نصف الأتعاب المتوجبة عن هذه المرحلة والبالغة ١٧,٥%.

ب- في حال توقيف الأعمال بعد صدور رخصة البناء وبعد المباشرة بإعداد الدراسات التنفيذية بناءً على طلب المالك، يتم تسديد كامل أتعاب الدراسات المنجزة والبالغة ٤٠% إضافة لكامل الأتعاب المتوجبة عن هذه المرحلة والبالغة ٣٥%.

كما يبين الجدول أدناه:

المرحلة	الأتعاب المتوجبة عند إيقاف المهندس من قبل المالك وفق المرحلة المنجزة	كلفة المشروع
رخصة البناء		وفقاً لمستندات التنفيذ والكشف التقديري
	٤٠% + ١٧,٥% من الأتعاب الهندسية	
الخرائط التنفيذية ومستندات التنفيذ		
	٤٠% + ٣٥% من الأتعاب الهندسية	
الإشراف على التنفيذ		

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

٣- مرحلة الإشراف والإسكان:

يتم تسديد كامل الأتعاب الهندسية المتوجبة عن هذه المرحلة عن أعمال التنفيذ المنجزة ونصف الأتعاب الهندسية للأعمال الغير منجزة كما يبين الجدول أدناه:

المرحلة	الأتعاب المتوجبة عند إيقاف المهندس من قبل المالك وفق المرحلة المنجزة	كلفة المشروع
الإشراف على التنفيذ		
	كامل الأتعاب الهندسية للأعمال المنجزة عن هذه المرحلة + ٥٠% من الأتعاب الهندسية عن الأعمال غير المنجزة.	وفقاً للكلفة الفعلية للمشروع
رخصة الإشغال		

٤- في حال توقيف الأعمال لمهندس مكلف بإدارة المشروع أو إدارة التنفيذ بالأمانة، يتوجب تسديد كامل الأتعاب للأعمال المنجزة وتسديد ٣% من قيمة العقد عن الأعمال غير المنجزة.

استثناء لما ورد أعلاه، وفي حال انتهاء مدة الترخيص القانونية قبل طلب المالك من المهندس المسؤول المباشرة بإعداد الدراسات التنفيذية تكون نصف قيمة أتعاب هذه الدراسات والبالغة ١٧,٥% من حق المهندس المسؤول.

وفي جميع الأحوال يجب التقيد بالمهل القانونية لمرور الزمن من أجل المطالبة بالأتعاب الهندسية المتوجبة.

عاشراً: الأشغال المكررة.

في حال كان المشروع موضوع التكاليف يحتوي على عدة أبنية في عقار واحد بتصميم نموذجي متطابق وبنفس الفترة، يستوفي بدل الأتعاب عن الدراسات كاملاً عن البناء الأول، ويحسم ٣٠% عن البناء الثاني و ٤٥% عن البناء الثالث و ٦٠% عن البناء الرابع والأبنية التي تليه مهما كان عددها.

أما بدلات الأتعاب عن مهمة الإشراف على التنفيذ فتبقى كاملة وتحدد على أساس الكلفة الفعلية للمشروع.

الشروط العامة

حادي عشر: إلزامية مهندس التنفيذ وعقد المقاول.

١- لا يتوجب مهندس تنفيذ أو عقد مقاول:

أ- في الأبنية التي لا تزيد مساحتها عن ٢,٠٠٠ م².

ب- في الأبنية التي تتراوح مساحتها بين ٢,٠٠٠ م² و ٦,٠٠٠ م² في حال وجود عقد إدارة تنفيذ بالأمانة عن أعمال الباطون.

٢- يتوجب مهندس تنفيذ أو عقد مقاول في الحالات التالية:

أ- مهندس تنفيذ أو عقد مقاول حتى انتهاء أعمال الباطون:

• للأبنية التي تتراوح مساحتها بين ٢,٠٠٠ م² و ٦,٠٠٠ م².

• للفيلات الفردية التي لا تتجاوز مساحتها ١,٠٠٠ م².

ب- عقد مقاول كامل حتى انتهاء كافة الأعمال في الحالات التالية:

• للأبنية التي تزيد مساحتها ٦,٠٠٠ م².

• للفيلات الفردية التي تتجاوز مساحتها ١,٠٠٠ م².

• للأبنية الخاضعة للتدقيق الفني الإلزامي مهما بلغت مساحتها.

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

ثاني عشر: عدم وجود مقاولين.

خلافاً للمادة أعلاه وفي حالة عدم إلزامية وجود المقاولين أو مهندس التنفيذ، يعتبر المالك متخذاً صفة المقاول ويتحمل جميع المسؤوليات والواجبات الملقاة على عاتق المقاول وبنوع خاص لجهة إدارة الأشغال إدارة فعلية وبصورة دائمة وعليه أن يستعين لتحقيق ذلك بمن يشاء من مديري الأعمال والفنيين وغيرهم، وفي هذه الحالة يبقى المالك مقيداً باتباع تعليمات المهندس بحذافيرها ومسؤولاً وحده عن كل تغيير في الإنشاءات أو عطل أو تأخير في التنفيذ.

ثالث عشر: إن عقد الاتفاقيات مع المتعهدين والمقاولين ومعلمي البناء وإجراء حسابات الورشة وإعداد كشوفات الحساب تقع على عاتق المالك إلا إذا نصت الاتفاقية عكس ذلك.

رابع عشر: إن تنظيم الورشة وتسيير أعمال البناء يقعان على عاتق المالك أو المقاول في حال وجوده.

خامس عشر: إن الجمع ما بين مهام الاستشارات الهندسية وأعمال التنفيذ أو المقاولات يعتبر مخالفة لأنظمة النقابة ويتعرض المهندس المخالف للأحكام التأديبية.

سادس عشر: إن أي إخلال من قبل المهندس المكلف بتحديد بدلات أتعابه وعدم التقيد بالحد الأدنى من بدلات الأتعاب المحددة من النقابة (ملحق التكاليف)، وتخفيض هذه البدلات إلى ما دون الحد الأدنى يعرض المهندس المخالف إلى عقوبات تأديبية خاصة.

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

ملحق التكايف

وصف العقار

رقم العقار المنطقة العقارية المنطقة الارتفاقية

العقار مصاب بتخطيط: نعم لا مساحة العقار النهائية
الاستثمار السطحي المسموح
الاستثمار العام المسموح
مساحة الشرفات
عدد الطوابق المسموح الارتفاع الأقصى
شروط أخرى

وصف البناء

الطابق	عدد	وجهة الاستعمال	المساحة
سفلي			
أرضي			
متخت Mezzanine			
علوي			
دوبلكس Duplex			
روف Roof			
تكنة قرميد			

مواصفات البناء

عدد الوحدات لغير السكن			عدد الشقق للأبنية السكنية	
تجهيزات البناء			العدد	المساحة
				مادون ١٠٠ م ²
	مساعد		١٠٠ إلى ١٥٠ م ²	
	مقاوم للزلازل	تبريد مركزي	١٥١ إلى ٢٠٠ م ²	
	جدران مزدوجة	تدفئة مركزية	٢٠١ إلى ٣٠٠ م ²	
	مقاوم للحريق	وحدات تبريد منفصلة	٣٠١ إلى ٤٠٠ م ²	
	طاقة شمسية	عدد مواقف السيارات	ما فوق ٤٠٠ م ²	

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك

جدول تصنيف الأبنية ومرشد كلفة تنفيذ البناء وبدلات الأتعاب بحدها الأدنى						
فئة	نوع المبنى	وجهة استعمال المبنى	بسيط أو خدماتي	وسط أو عادي	متطلب أو فخم	معد
			١	٢	٣	٤
A1	سكن منفرد	منزل منفردة	\$ 300	\$ 450		
A2		فيلات (بدلات أتعاب ١٠% حد أدنى)	\$ 450	\$ 600	\$ 1,000	
A3		قصور (بدلات أتعاب ١٠% حد أدنى)				\$ 1,500
B1	مباني سكن	مبنى سكن خدماتي (مع أو بدون محلات تجارية)	\$ 300	\$ 400		
B2		مبنى سكن فخم			\$ 850	
B3		مجمعات سكنية خدماتية		\$ 450		
B4		مجمعات سكنية فخمة				\$ 850
C1	تجارة مكاتب	محلات تجارة صرف	\$300	\$ 400		
C2		مكاتب أو مكاتب + محلات تجارية		\$ 450	\$ 550	
C3		مجمعات تجارة + مكاتب			\$ 600	\$ 750
C4		مراكز تجارية كبرى (Mall - Department Store)				\$ 900
D1	شقق مفروشة	شقق مفروشة		\$ 550	\$ 750	
D2		شقق فندقية (Suite Hotel)			\$ 850	
E1	مباني فندقية	نزل أو فندق صغير (المصنف نجمتين ٢ وما دون) والمطاعم		\$ 600		
E2		فندق وسط (المصنف ٣ نجوم)		\$ 750	\$ 900	
E3		فنادق كبيرة (المصنفة ٤ و ٥ نجوم)				\$ 1,200
E4		مجمعات سياحية				\$ 1,150
F1	صحة واستشفاء	مستوصفات - عيادات		\$ 450	\$ 550	
F2		مستشفى ما دون الفئة الأولى			\$ 1,050	
F3		مستشفى فئة أولى				\$ 1,500
G1	مؤسسات تعليمية	مبنى مدرسي		\$ 450	\$ 600	
G2		مبنى تعليم مهني		\$ 550	\$ 700	
G3		مباني تعليم جامعية		\$ 600	\$ 750	
G4		مباني جامعية عالية التجهيز			\$ 1,050	\$ 1,350
H1	رياضة	مباني رياضية مقلدة		\$ 600	\$ 750	
H2		مجمعات أو منشآت رياضية كبيرة			\$ 1,200	\$ 1,500
I1	اجتماعي إداري ديني ثقافي	مباني اجتماعية عامة		\$ 450	\$ 600	
I2		مباني إدارية عامة		\$ 550	\$ 700	
I3		دور العبادة			\$ 750	\$ 1,150
I4		متاحف، صالات حفلات موسيقية، دور السينما ...				\$ 1,350
J1	صناعة منشآت متخصصة	هناجرات، مستودعات، مباني زراعية بسيطة	\$ 250	\$ 400		
J2		مباني صناعية بسيطة، محطات وقود	\$ 450			
J3		مباني صناعية أو زراعية ذات تجهيزات تقنية متطورة			\$ 700	\$ 850
K1	مشاريع أخرى	مشاريع أخرى (توصيف أدناه)				
قيمة المشروع التقديرية \$						
			١	٢	٣	٤
	لغاية	\$150,000	7.0%	8.0%	9.0%	10.0%
	لغاية	\$300,000	6.5%	7.5%	8.5%	9.5%
	لغاية	\$500,000	6.0%	7.0%	8.0%	9.0%
	لغاية	\$1,000,000	5.5%	6.5%	7.5%	8.5%
	لغاية	\$2,000,000	5.0%	6.0%	7.0%	8.0%
	لغاية	\$5,000,000	4.5%	5.5%	6.5%	7.5%
	لغاية	\$10,000,000	4.0%	5.0%	6.0%	7.0%
	أكثر من	\$10,000,000	3.5%	4.5%	5.5%	6.5%
وصف المشروع						
فئة المبنى	نوع المبنى	وجهة الاستعمال	درجة التعقيد			

ختم وتوقيع المهندس

بعد الاطلاع والموافقة

توقيع المالك