

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



المرفقات: ٢

الموضوع: عقد الاستصناع ونماذجه

### قرار الهيئة الشرعية رقم (٣٩)

الحمد لله رب العالمين، والصلوة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وبعد:  
فإن الهيئة الشرعية لبنك البلاد في جلستها (الثالثة والعشرين بعد المائتين) المنعقدة يوم  
الاثنين ٤١٤٢٦/٠٧/٢٩ الموافق ٢٠٠٥/٠٨/٢٩م، في مدينة الرياض بالمقر الرئيس  
للبنك قد اطلعت على الصيغة النهائية لـ: عقد الاستصناع ونماذجه المرفوع من المجموعة  
البنكية للشركات.

وبعد المداولة والمناقشة والاطلاع على "ضوابط عقد الاستصناع" الصادرة عن الهيئة  
الشرعية بالقرار رقم: (٤٧)، ودراسة عقد الاستصناع وبقية النماذج المتعلقة به، وإجراء  
التعديلات الالزامية عليها في الجلساتين الرابعة والثمانين بعد المائتين المنعقدة يوم الاثنين  
١٤٢٦/٠٥/١٣هـ والخامسة والثمانين بعد المائتين المنعقدة يوم الأربعاء  
١٤٢٦/٠٥/١٥هـ قررت الهيئة إجازتها بالصيغة المرفقة بالقرار، وتوكيد الهيئة على أهمية  
الالتزام بـ "ضوابط عقد الاستصناع" الصادرة عن الهيئة الشرعية بالقرار رقم: (٤٧).  
وفق الله الجميع هداه، وجعل العمل في رضاه، والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى  
آله وصحبه وسلم.

### الهيئة الشرعية

د. عبدالعزيز بن فوزان الفوزان (عضوً)

أ.د. عبدالله بن يوسف العمار (عضوً)

د. محمد بن سعوه العصيمي (عضوً وأمينً)

د. يوسف بن عبدالله الشيبيلي (عضوً)



الحمد لله، والصلوة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه أجمعين. وبعد:

تم الاتفاق بين كل من:	في هذا اليوم
ومركزه الرئيس الرياض وعنوانه	- بنك البلاد، شركة مساهمة بموجب سجل تجاري رقم
فاكس	شارع حي
هاتف	ص.ب.
طرفًا أولًا (صانع)، ويشار إليه في هذا العقد بـ(البنك)	ويمثله في هذا العقد المكرم
ومركزه الرئيس	- وشركة/مؤسسة
فاكس	عنوانه
هاتف	ص.ب.
بصفته	ويمثله في هذا العقد المكرم
طرفًا ثالثًا (مستصنعي)، ويشار إليه في هذا العقد بـ(العميل)	ورقم بطاقة أحوال/إقامة
بصفته	تمهيد:
، ويقدم العميل إلى البنك مفيدياً بما يأتي:	1- أن العميل يمتلك قطعة أرض برقم
، والمحدودة شماليًّاً،	مترًا، وجنوبًا
، بطول مترًا، وعرضًا	مترًا، بمساحة إجمالية قدرها
متراً مربعاً، والمملوكة له بالشكل الشرعي الصادر	بطول
من كتابة عدل	وطواب
، في / / هـ، حسب الصورة	برقم ، وتاريخ / / هـ
وأن العميل قد أصدر رخصة بناء على الأرض المذكورة من أمانة مدينة	2- أن العميل قدماها العميل حاملةً توقيعه.
وأن العملي يرغب في تنفيذ المباني الموضح له بآياتها على أرضه المذكورة وفقاً لرخصة البناء المشار إليها، وهي عبارة عن	3- أن العملي يرغب في تنفيذ المباني الموضح له بآياتها على أرضه المذكورة وفقاً لرخصة البناء المشار إليها، وهي عبارة عن
وأسند إلى البنك القيام بذلك بطريق الاستصناع، وذلك وفقاً للمواصفات الفنية والمخططات الهندسية التي	وأسند إلى البنك القيام بذلك بطريق الاستصناع، وذلك وفقاً للمواصفات الفنية والمخططات الهندسية التي
قدمها العميل للبنك.	وأن العملي قدماها العميل حاملةً توقيعه.

بناءً على ما مضى كله فقد اتفق الطرفان وهما بكمال الأوصاف المعتبرة شرعاً على إبرام العقد حسب الشروط الآتية:

أولاً: التمهيد جزء من العقد  
يعد التمهيد السابق جزءاً لا يتجزء من هذا العقد ومكملاً له.

ثانياً: نطاق العمل  
يقوم البنك ببناء

ثالثاً: قيمة العقد

القيمة الإجمالية لهذا العقد

والمواصفات والمخططات المشار إليها في هذا العقد.

رابعاً: طريقة الدفع

يلتزم العميل بتسلیم البنك كامل تكاليف بناء الأرض المذكورة، وذلك على النحو الآتي:

1- الدفعة الأولى، وقيمتها ريال سعودي لا غير، ويلتزم العميل بدفعها عند توقيع العقد.

2- الدفعات الباقيه، وقيمتها ريال سعودي لا غير، يلتزم العميل بدفعها على أقساط

موزعة على قسطاً، على التفصيل التالي:

(مختار تقرير الهيئة التغذية رقم ٢٠)

وقد حرر العميل سندات لأمر البنك بقيمة الأقساط ومواعيد استحقاقها

خامساً: أحقيبة البنك في التعاقد من الباطن

للبنك الحق في تنفيذ أعمال البناء بنفسه، أو بالتعاقد مع من يشاء من المقاولين من الباطن، وفقاً للإجراءات والشروط التي يراها مناسبة لـذلك، كما أن له الحق في أي مرحلة من مراحل تنفيذ العقد في دعوه العميل للتrocique على العقود والأوراق وسائر المستندات المتعلقة بتنفيذ العقد بوصفة مشاركاً في الرقابة على الإشراف على التنفيذ، ويكون للعميل في هذه الحال حق إبداء الملاحظات الكتابية بشرط عدم معارضتها أو مخالفتها للشروط والمخططات الأصلية، ولا يتربّط عليها أي زيادة في الأعباء المالية والإدارية على البنك، كما أنها خاضعة لتقدير البنك من حيث قبولها أو رفضها.

**سادساً:** المسؤلية في حال حدوث عيب أو خلل يتحمل البنك كاملة في حال حدوث عيب أو خلل أو اختلاف في المواصفات المتعاقد عليها حتى وإن تعاقد البنك مع مقاول من الباطن - الاستصناع الموازي - صلاحيته هو الصالحة في هذا العقد . وفي حال حدوث عيب أو خلل فإن العميل يقوم بمراجعة المقاؤل من الباطن لمعالجة ذلك، فإن لم يستجب المقاؤل رجع العميل على البنك لاتخاذ الإجراء المناسب.

**سابعاً:** تمكين البنك من البدء في تنفيذ العقد يتلزم العميل بأن يمكن البنك من البدء بتنفيذ أعمال البناء، وذلك بتقديم جميع الفسوحات وتصاريح البناء الالزامية، كما التزم العميل بتسلیم كامل مساحة الأرض موقع البناء عند التوقيع على العقد، خالية من الشواغل وصالحة للبناء، ويتعهد بعدم القيام بأي تصرف أو إجراء من شأنه عرقلة أو تقييد هذا العقد، أو أن يؤثر في شيء على كامل حيازة البنك للأرض.

**ثامناً:** وقت التسلیم وشروطه يتعهد البنك بتسلیم المباني المتقد على تنفيذها للعميل خلال مدة أقصاها لا غير) وذلك بشرط وفاء العميل بكامل التزاماته، وعدم وقوع أي حوادث طارئة أو أمور استثنائية أو أفعال من الغير من شأنها أن تؤدي إلى تجاوز المدة المذكورة وللبنك الحق أن يشترط لتسليم المباني محل العقد إلى العميل أن يقدم العميل وثيقة تأمين شامل على المباني ضد جميع الأخطار لمصلحة البنك، من إحدى شركات التأمين التكافلية الإسلامية سارية المفعول حتى سداد كامل الثمن.

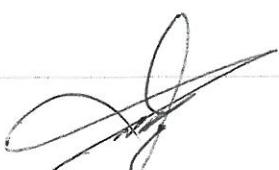
**تاسعاً:** أسباب فسخ العقد إذا خالف العميل أيًّا من التزاماته بموجب هذا العقد، أو تأخر في الوفاء بالأقساط المستحقة عليه في وقتها، فإن للبنك الحق في فسخ هذا العقد، والرجوع على العميل بمستحقاته والتعويضات المناسبة، دون حاجة إلى تبيهه أو إنذار أو حكم قضائي، ولا يُخلُّ جميع ما تقدم بحق البنك في قيامه بجسم قيمة حقوقه المترتبة على هذا العقد من أي حسابات أو ودائع لديه تخص العميل أو كفيلة.

**عاشرًا:** الالتزام بالعناوين المذكورة في العقد العنوان المبين بصدر هذا العقد لكل طرف من أطراف العقد هو عنوانه النظامي، ويتم تبليغه عليه بجميع المكاتب والأوراق المتعلقة بتنفيذ العقد، وليس لأي طرف من أطراف العقد تغيير هذا العنوان إلا بموجب إخطار كتابي سابق ومسجل، يسلم عن طريق البريد الممتاز لباقي الأطراف.

**حادي عشر:** مراعاة التحاكم حال الخلاف تخضع هذه الاتفاقية وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وفي حال تعذر الحل الودي يكون الفصل عن طريق المحاكم الشرعية في الرياض بالمملكة العربية السعودية

**الثاني عشر:** نسخ العقد يحرر هذا العقد من ثلاثة نسخ متطابقة، موقعة من أطرافه الثلاثة، وقد تسلم كل طرف نسخة من هذا العقد للعمل بموجبهما.

**الثالث عشر:** ملحقات هذا العقد  
ملحقات هذا العقد هي:  
١- الرسومات الهندسية.  
٢- التصميمات والمواصفات الفنية.  
٣- المخططات ورخصة البناء.  
٤- صور الصكوك الشرعية.  
وبالله التوفيق




<b>الطرف الثاني (المقاول)</b>	<b>الطرف الأول (البنك)</b>
يمثله المكرم:	يمثله المكرم:
التوقيع:	التوقيع:

<b>الشاهد الثاني</b>	<b>الشاهد الأول</b>
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
رقم الحفظة:	رقم الحفظة:
التوقيع:	التوقيع:

في حال الحاجة إلى كفيل

الكمالة

لقد كفلنا بموجب توقيعنا على هذه الكمالات (بالنحو والأداء) المقاول (الطرف الثاني) في تقييد جميع الالتزامات المحددة لهذا العقد وتجديدهاته حيث يحق للبنك أن يرجع علينا بمستحقاته على مكتولنا بموجب هذا دون أن يحق لنا الاعتراض على ذلك لأي سبب من الأسباب وتظل كفالتنا هذه نافذة إلى أن يتم المقاول كل التزاماته تجاه البنك حسب ما هو وارد في العقد

الكفيل:
الاسم:
الصفة:
رقم الهوية:
التوقيع:



الحمد لله، والصلوة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه أجمعين. وبعد

تم الاتفاق بين كل من:

في هذا اليوم / / الموافق / / بمدينة

ومركزه الرئيس الرياض وعنوانه	شارع حي حي	في هذا العقد المكرم
فأكسن هاتف ص.ب	ص.ب بصفته	- وشركه/مؤسسة
طريقاً أولأً، ويشار إليه في هذا العقد بـ (البنك)	بموجب سجل تجاري رقم	وعنوانه فاكس
ومركزه الرئيس	ص.ب حي	ورقم بطاقة أحوال/إقامة
هاتف الرمز البريدي	ص.ب حي	تمهيد.
فأكسن بصفته	الصادرة بتاريخ	حيث إن البنك قد أبرم مع (شركة/مؤسسة
طريقاً ثانياً، ويشار إليه في هذا العقد بـ (المقاول)	الصادرة بتاريخ	هذا العقد، وعلى مخطط المشروع ومواقفاته وعلى كل الوثائق والمستندات التي يحتاجها لمعرفة المشروع ومتطلباته وقدم عرضاً للقيام بجميع أعمال هذا المشروع من الباطن، ثم القيام بصيانة المشروع حسب الشروط الواردة في مستندات المشروع و المشار إليها في هذا العقد، بناء على ما سبق فقد وافق البنك على العرض المقدم من المقاول، وأسند إليه القيام بالعمل واتفاقاً وهما بكل أهليةهما المعتبرة شرعاً على الشروط والأحكام الآتية:

أولاً: التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد، ومكملاً له

ثانياً: الغرض من هذا العقد.

الغرض من هذا العقد هو القيام بـ

ويشمل ذلك تقديم المواد والمعدات والعمال، وجميع الأشياء الالزمة لتنفيذ الأعمال المتفق عليها في هذا العقد وإنتمامها وصيانتها، وكذلك الأعمال المؤقتة والإضافية والتكميلية والتعديلات التي يطلب البنك أو العميل من المقاول القيام بها، حسب شروط العقد وأحكامه.

ثالثاً: الوثائق التي يتالف منها العقد:

يتالف هذا العقد من الوثائق الآتية :

أ - وثيقة العقد الأساسية (عقد مقاولة - الاستصناع الموازي -).

ب - الشروط العامة للمشروع.

ج - الشروط الخاصة للمشروع.

د - المواقف العامة.

ه - المخططات والرسومات.

و - جداول الكميات والأسعار.

وتشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة. وتعد كل وثيقة منها جزءاً من العقد، ومكملة له.

في حال وجود تعارض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة الأسبق ذكرها في الترتيب السابق تقدم في الاعتبار على الوثيقة التي تليها.

رابعاً: مدة العقد.

ويتعهد المقاول بتنفيذ جميع الأعمال المبينة في هذا العقد في هذه المدة، بما في ذلك فترة التجهيز والإعداد، وتسرى هذه المدة

اعتباراً من تاريخ تسليم مكان العمل إلى المقاول، بموجب محضر كتابي موقع عليه من قبل البنك والمقاول.

حالات الإخلال:

تمثل حالات الإخلال على سبيل المثال لا الحصر فيما يأتي:

١- إخلال المقاول بأي من التزاماته أو تصفية شركته أو إفلاسها أو طردها شيء من شأنه أن يؤثر على صفتة أو سلطاته أو يخل بأهليته أو بقدرته أو يامكانياته على تنفيذ العقد.

٢- عدم قدرة المقاول على الاستمرار في تنفيذ العقد أو أن الفترة الباقيه للتسليم الابتدائي غير كافية لإنجاز الأعمال وفقاً لطبعتها وامكانيات وظروف المقاول.

٣- إذا تأخر المقاول في تنفيذ الأعمال المبينة في هذا العقد في المدة المشار إليها سابقاً ولم ير صاحب العمل أو البنك داعياً لسحب العمل منه، فإنه يلتزم بدفع غرامه تأخير ويخضع للشروط الجزائية الواردة ضمن شروط المشروع وتمثل غرامه التأخير في

وأتعاب المشraf. كما يجوز خصم إجمالي الغرامات المذكورة من أي مبالغ مستحقة أو تستحق للمقاول. كما له الحق في سحب المشروع من المقاول وإسناد المقاولة

لماقاول اخر للقيام بأعمال المقاولة المتبقية و يتحمل المقاول فروق الأسعار والغرامات والتعويضات التي قد تنشأ بسبب ذلك مع حق البنك بالرجوع عليه في حال عدم كفاية الضمانات المقدمة منه لذلك.

#### خامساً: مدة ضمان الأعمال:

يضم المقاول الأعمال التي قام بتنفيذها في هذا العقد، بأن تكون على الوجه الأكمل، لمدة تبدأ من تاريخ التسليم الابتدائي وتنتهي بالتسليم النهائي للمالك في مع عدم الإخلال بأي ضمانات أخرى قد تكون مطلوبة ضمن شروط المناقصة مراعاة لشروط العامة في هذا العقد.

#### سادساً: قيمة العقد:

١- القيمة الإجمالية لهذا العقد المشار إليها في هذا العقد.

٢- في حال تغير كميات الأعمال الفعلية التي يقوم المقاول بتنفيذها طبقاً لهذا العقد، أو في حال التعديلات التي يقوم بإجرائها بناءً على طلب البنك، فإنه يتلقى على تكلفة المثل سواء أكانت زيادة أم ناقصة.

#### سابعاً: الدفع

١/٧: يلتزم البنك بتسديد قيمة العقد حسب ما هو محدد في شروط هذا العقد، ولا يكون ذلك إلا بعد قيام المقاول بإتمام جميع الأعمال والمهام الموكلة إليه وبموجب شهادة إنجاز لكل مرحلة من مراحل تنفيذ العقد، يعتمدها العميل والبنك.

#### ثامناً: خطابات الضمان

١- خطاب ضمان دفعة مقدمة.

يدفع البنك للمقاول دفعة مقدمة تعادل % من قيمة العقد، كما يلتزم المقاول بتقديم خطاب ضمان دفعه مقدمة يعادل نفس القيمة المدفوعة ساري المفعول طوال فترة سريان المشروع، ويتناقص تدريجياً وفقاً لمراحل إنجاز المشروع واعتماد مستحصلات المشروع.

٢- خطاب ضمان النهائي.

يقدم المقاول خطاب ضمان ينكي النهائي، مسداًًا مصلحة البنك من:

برقم / / هـ بمبلغ و تاريخ / / هـ بمبلغ ( ) ريال سعودي ( ) ريال سعودي

يمثل نسبة ١٠٪ (عشرة في المئة) من القيمة الإجمالية لهذا العقد، ساري المفعول حتى تاريخ التسليم النهائي لجميع أعمال المقاولة المبينة في هذا العقد، بدون وجود أي عيوب أو نواقص أو مخالفات، وبدون وجود أي ملاحظات أو مستحقات للعميل أو للبنك مهما كان سببها، تستحق معها الخصم من قيمة خطاب الضمان في أي من هذه الحالات والرجوع على المقاول بالفرق إن وجدت.

#### تاسعاً: التزام المقاول بما التزم به البنك:

اطلع المقاول من الباطن على عقد الاستصناع الذي أبرمه البنك مع برقم / / هـ، كما اطلع المقاول على شروط العقد العامة والخاصة ولملحقاته، وقد التزم المقاول من الباطن تجاه البنك بجميع بما التزم به البنك تجاه:

#### عاشرًا: الأنظمة والقواعد التي يخضع لها هذا العقد:

يخضع هذا العقد للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ولقواعد والإجراءات المصرية والمالية والهندسية المتبعة لدى البنك، ويكون تفسير العقد وتفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعوى بموجبها، ويجوز للبنك في أي مرحلة من مراحل تنفيذ هذا العقد، أو فيما ينشأ عنه أو يترتب عليه، أن يتمسك بتطبيق ما هو وارد بأحكام نظام مشتريات الحكومة ولائحته التنفيذية، وذلك في الحالات التي لم يرد بها نص صريح في هذا العقد، أو بأي من وثائقه.

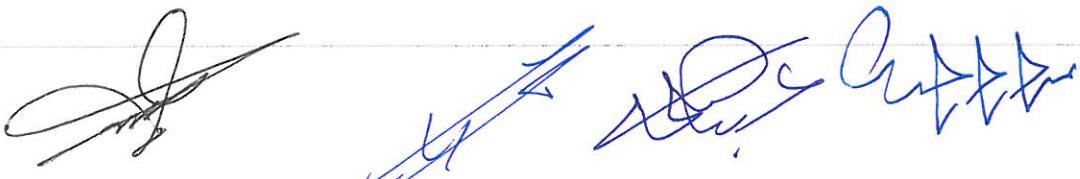
#### الحادي عشر: مرجع التحكيم حال الخلاف:

تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وفي حال تعذر الحل الودي يكون الفصل عن طريق المحاكم الشرعية في الرياض بالملكة العربية السعودية.

#### الثاني عشر: نسخ العقد:

حرر هذا العقد من ثلاثة نسخ متطابقة، وقع البنك والمقاول على جمیع المستندات والوثائق المرتبطة بهذا العقد، وقد تسلم المقاول نسخة منها، واحتفظ البنك بنسختين، وتعهد الطرفان بالعمل بموجبهما.

وبالله التوفيق



الطرف الثاني (المقاول)

الطرف الأول (البنك)

يمثله المكرم:	يمثله المكرم:
.....	.....
التوقيع:	التوقيع:
.....	.....

الشاهد الثاني

الشاهد الأول

الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
رقم الحفظة:	رقم الحفظة:
التوقيع:	التوقيع:
.....	.....

في حال الحاجة إلى كفيل

الكفالة

لقد كفلنا بموجب توقيعنا على هذه الكفالة (بالغرض والأداء) المقاول (الطرف الثاني) في تفريد جميع الالتزامات المحددة لهذا العقد وتحدياته حيث يحق للبنك أن يرجع علينا بمكفلتنا بموجب هذا دون أن يحق لنا الاعتراض على ذلك لأي سبب من الأسباب وتظل كفالتنا هذه نافذة إلى أن يتم المقاول كل التزاماته تجاه البنك حسب ما هو وارد في العقد.

الكفيل

الاسم:

الصفة:

رقم الهوية:

التوقيع: