طلب عروض أسعار تنفيذ ثماني فلل

مشروع فلل المربع في الرياض | قوام المكان

الإصدار 06 | 12 أكتوبر 2026

يرجى تقديم عرض موحد يفصل أسعار العظم والكهرباء والميكانيكا وباقي التشطيبات، مع سعر مستقل للاستكمال وسعر تسليم مفتاح. الهدف مقارنة النطاق والسعر والمدة على أساس واحد، مع إمكانية التعاقد على نطاق مستقل أو على المشروع كاملاً.

1 ملخص الدعوة وتعليمات التقديم

البيان	المطلوب
المشروع	ثماني فلل سكنية في حي المربع بالرياض، مع الخدمات والأعمال الخارجية الظاهرة بالمخططات. تسعر كل فيلا بحسب رقمها ونموذجها ومساحتها الفعلية.
العروض المطلوبة	أربعة أسعار مستقلة للتخصصات؛ وإجمالي الاستكمال؛ وسعر تسليم مفتاح. يوضح الفرق بين السعر المستقل وحصة التخصص ضمن العرض المجمع.
مدة التقديم	10 أيام تقويمية من إرسال الدعوة مكتملة المرفقات؛ الساعة 5 مساء بتوقيت الرياض في اليوم الأخير. التقديم المبكر مفضل.
صلاحية العرض	90 يوماً من تاريخ تقديمه.
صيغة التسليم	عرض PDF موقع ومختوم، مع جدول أسعار قابل للتحرير بصيغة Excel وفق نماذج القسم 4.
بريد العروض والاستفسارات	QiwamAlMakan@gmail.com
عنوان الرسالة	عرض سعر فلل المربع - اسم المقاول - الإصدار 06
المعاينة والاستفسارات	تنسيق المعاينة خلال الأيام الثلاثة الأولى؛ الاستفسارات حتى اليوم الخامس؛ والإجابات الموحدة حتى اليوم السابع. إذا تأخر إيضاح جوهري، يعلن موعد معدل يتيح ثلاثة أيام تقويمية على الأقل بعده للجميع.

موقع المشروع

فتح موقع المشروع على خرائط Google

إحداثيات رخصة البناء: خط العرض 24.6701858 | خط الطول 46.7013208

وثائق التسعير

تتكون الحزمة من هذه الكراسة، والمخططات الهندسية، وتقرير فحص التربة، ونسخة رخصة البناء. لا يوجد جدول كميات معتمد من المالك؛ يعد المقاول حصره ويقدم المساحات والكميات وأسس القياس وقائمة الملفات والإصدارات التي تسلمها. أي نقص مؤثر أو تعارض يرفع للاستفسار ويعالج بإيضاح موحد قبل تثبيت السعر.

2 نطاق الأسعار المطلوبة

تسعر التخصصات الأربعة بأسعار صالحة للتعاقد المنفصل، شاملة إدارة وتجهيزات كل نطاق وتنسيقه واختباراته. إذا كان رقم التخصص مجرد توزيع لسعر تسليم مفتاح وغير صالح منفرداً، يصرح بذلك ويقدم سعره المستقل في خانته؛ لا يفترض أن الاثنين متساويان.

النطاق	ما يشمله السعر المستقل
العظم	يشمل تجهيز الموقع والمساحة والحفر والنقل والردم والدمك، ومعالجة التربة وفق التقرير، والخرسانة العادية والمسلحة وحديد التسليح والشدة والمعالجة، والأساسات والأعمدة والجسور والأسقف والسلالم والمباني والعتبات والبارابيت، والهيكل الخرساني للخزانات الأرضية وبئر المصعد والأسوار حيث تظهر بالمخططات. يشمل عزل وحماية الأجزاء المدفونة المرتبطة بالأساسات، والاختبارات والمختبرات ضمن هذا النطاق. يشمل كذلك الفتحات والحجوزات والقواعد والأعمال المدنية المرتبطة بالخدمات وفق القسم 3. التمديدات الكهربائية والميكانيكية المدفونة تسعر ضمن تخصصها.
الكهرباء	كامل الأعمال من التأسيس قبل الصب حتى التشغيل: التأريض والمواسير والكابلات واللوحات والمفاتيح والإنارة والاتصالات والشبكة والأنظمة الذكية والكاميرات والإنتركم والقفل الذكي وتغذية المعدات. يحدد الجزء المنفذ أثناء العظم منفصلاً داخل السعر.
الميكانيكا	كامل السباكة والصرف والتهوية والتكييف والسخانات والأدوات الصحية والخزان العلوي والمضخات وتجهيز الخزان الأرضي، من التأسيس المبكر حتى التشغيل. شبكة الري ضمن باقي التشطيبات. يحدد الجزء المنفذ أثناء العظم منفصلاً داخل السعر.
باقي التشطيبات	اللياسة والسكريد والبلاط والدهانات والأسقف والواجهات والأبواب والألمنيوم والزجاج والعزل غير المسند للعظم، والبوابات ومكيناتها والمصاعد كاملة، والتبليط والزراعة والري والأعمال الخارجية غير المسندة لباقي التخصصات. المصاعد بند مستقل ظاهر داخل هذا السعر.

إجمالي الاستكمال وسعر تسليم مفتاح

إجمالي الاستكمال يشمل الكهرباء والميكانيكا وباقي التشطيبات تحت مسؤولية تنسيق واحدة. يبدأ تنفيذ التأسيسات المبكرة بالتوازي مع العظم؛ لا يعني اسم الاستكمال تأجيلها إلى ما بعد الصب. يبين المقاول إجماليها قبل أي أعمال سابقة، ثم سعر المتبقي بعد استلام العظم والتأسيسات المحددة بالقسم 3، مع إظهار حسم الأعمال المنفذة وفق أسعار العرض المجمع مرة واحدة.

سعر تسليم مفتاح يشمل التخصصات الأربعة حتى جاهزية كل فيلا للتسليم وفق حدود هذه الكراسة، بمسؤولية واحدة عن جميع الواجهات بين التخصصات. يقدم كسعر مستقل، مع تفصيله حسب التخصصات وبيان أثر التجميع والتنسيق وأي خصم، ومطابقة التفصيل للإجمالي.

أساس موحد لجميع الأسعار

السعر الأساسي يشمل التوريد والنقل والعمالة والمعدات والتركيب والاختبار والتشغيل والحماية والتنظيف والتسليم والضمان لكل ما يقع داخل نطاق العرض. تقدم البدائل والتخفيضات منفصلة، ولا تستبدل المواصفات الأساسية دون موافقة مكتوبة.

تعتمد جودة متوسطة متينة وعملية والماركات المحددة في الأقسام 5 إلى 9. السعات والأحمال والأبعاد الإنشائية تتبع التصميم المعتمد؛ ولا تعالج البيانات الهندسية الناقصة بتخفيض الجودة أو حذف البنود. السعر مقطوع للنطاق المحدد، مع إظهار المخصصات والكميات والافتراضات والاستثناءات والبدائل صراحة.

3 حدود التخصصات ومنع تكرار الأعمال

تسند تكلفة كل عمل إلى نطاق واحد في جميع الجداول. يقدم المقاول مخططات التنسيق قبل الصب والإغلاق، ويبين من ينفذ ومن يختبر ومن يستلم. عند التعاقد المنفصل يجب ترتيب مباشرة التخصصات المبكرة قبل أعمال العظم التي تعتمد عليها.

البند	مسؤولية التسعير والتنفيذ
الخزانات وبئر المصعد	العظم: الهياكل الخرسانية والقواعد والمباني. باقي التشطيبات: العزل الداخلي للخزان واختبار الغمر، والمصعد كاملاً. الميكانيكا: التوصيلات والمضخات والتجهيز الصحي واختبار النظام.
الفتحات والسليفات	الكهرباء والميكانيكا: تحديد وتوريد وتركيب سليفات وقطع وتمديدات كل تخصص واختبارها. العظم: الحجوزات والفتحات المصممة والتثبيت المدني والتنسيق قبل الصب؛ لا يشمل سعره توريد التمديدات.
الكهرباء أثناء العظم	ضمن الكهرباء: التأريض المدفون، والمواسير والعلب والقطع المصبوبة أو المدفونة قبل الصب والردم، مع الاختبار وتوثيق المسارات وحماية النهايات. يفرد سعر هذه الأعمال داخل إجمالي الكهرباء.
الميكانيكا أثناء العظم	ضمن الميكانيكا: شبكة الصرف تحت البلاطات، والسليفات والقطع والمواسير المطلوب دفنها قبل الصب والردم حسب التنسيق، مع الاختبار والتوثيق وحماية النهايات. يفرد سعرها داخل إجمالي الميكانيكا.
العزل	العظم: عزل وحماية الأساسات والأجزاء المدفونة المرتبطة بها. باقي التشطيبات: عزل الأسطح والحمامات والبلكونات والخزان من الداخل والحماية الحرارية. الميكانيكا: عزل المواسير والدكت والنحاس.
التغذية والتحكم بالمعدات	الكهرباء: التغذية والقاطع والعازل حتى نقطة ربط المعدة. مورد المعدة ضمن نطاقها: لوحة التحكم الخاصة بها وتوصيلاتها الداخلية وحساساتها والتشغيل. اختبارات الربط مشتركة دون احتساب مكرر.
الترميم والإغلاق	كل تخصص يتحمل مجاريه وفتحات أعماله وترميمها حتى جاهزية السطح؛ باقي التشطيبات ينفذ الإنهاء النهائي المخطط. أي تلف لاحق يتحمله المتسبب. يمنع قطع عنصر إنشائي دون اعتماد.
الأسوار والأعمال الخارجية	العظم: الهيكل والقواعد وغرف الخدمات المدنية. الكهرباء والميكانيكا: شبكات تخصصهما حتى حدود الأرض. باقي التشطيبات: الإنهاءات والبوابات والمصاعد والتبليط والزراعة وشبكة الري كاملة؛ تغذية الري حتى محبس التسليم ضمن الميكانيكا.
الإدارة والاختبارات	السعر المستقل يشمل موارد وإدارة وسلامة ومياه وكهرباء مؤقتة وحماية ومخلفات نطاقه. في الاستكمال وتسليم مفتاح تظهر تكاليف الإدارة المشتركة مرة واحدة ويوضح توزيعها.

استلام العظم والتأسيسات المبكرة

سعر الاستكمال المتبقي يفترض عظمًا مطابقاً وتأسيسات مبكرة مكتملة ومختبرة وفق الجدول أعلاه. يرفق المقاول كشف كمياتها وقيمة حسمها ومحضر الاستلام المطلوب؛ لا تخصم أعمال غير منفذة أو غير مثبتة. أي عيب سابق أو إصلاح غير محدد يسجل ويقيّم منفصلاً قبل الاعتماد، مع حماية الأعمال المستلمة.

4 نموذج الأسعار الموحد

اسم المقاول: _____ رقم العرض وتاريخه: _____

تملأ الجداول في ملف Excel وبالريال السعودي. جميع أسعار التفصيل قبل الضريبة وتشمل المخصصات. يكتب مبلغ رقمي لكل نطاق؛ أي بند مشمول في غيره يذكر مرجعه وقيمته المحتسبة مرة واحدة. لا تترك خانات دون بيان.

التخصص	سعر التعاقد المنفصل	حصته ضمن تسليم مفتاح	مدة التنفيذ بالأيام
العظم	_____	_____	_____
الكهرباء	_____	_____	_____
الميكانيكا	_____	_____	_____
باقي التشطيبات	_____	_____	_____

تفصيل إلزامي داخل الأسعار أعلاه

البند	قيمته قبل الضريبة
التأسيسات الكهربائية المبكرة ضمن سعر الكهرباء	_____
التأسيسات الميكانيكية المبكرة ضمن سعر الميكانيكا	_____
المصاعد ضمن سعر باقي التشطيبات	_____
تكلفة الإدارة المشتركة ضمن تسليم مفتاح ومكان احتسابها	_____

الأسعار المجمعة المطلوبة

النطاق	قبل الضريبة	قيمة الضريبة	شامل الضريبة
الاستكمال الكامل شاملاً التأسيسات المبكرة	_____	_____	_____
حسم التأسيسات المبكرة المكتملة وفق محضر الاستلام	_____	_____	_____
الاستكمال المتبقي بعد العظم والتأسيسات	_____	_____	_____
تسليم مفتاح للمشروع كاملاً	_____	_____	_____

المطابقة والتفصيل

يرفق كشف يطابق سعر الاستكمال مع مجموع أسعار الكهرباء والميكانيكا والتشطيبات، وسعر تسليم مفتاح مع مجموع التخصصات الأربعة؛ تظهر فروق التجميع والتنسيق والخصومات بأسبابها، ولا يضاف خصم محسوب مسبقاً مرة أخرى. يطابق مجموع حصص التخصصات ضمن تسليم مفتاح سعره النهائي قبل الضريبة.

يفصل السعر لكل فيلا برقمها ونموذجها ومساحتها وأساس القياس، والأعمال المشتركة مرة واحدة، مع مجموع يطابق العرض. يرفق حصر للكميات وأسعار وحدات البنود المحتمل تغيرها. سعر المتر إن قدم استرشادي مع تعريف نطاقه. هذه النماذج ملخص تسعير وليست جدول كميات معتمداً.

نسبة الضريبة: _____ مدة الاستكمال بعد الاستلام: _____ مدة تسليم مفتاح: _____

يبين ملف Excel الضريبة والإجمالي الشامل لكل سعر مستقل أيضاً. صلاحية العرض 90 يوماً. يرفق برنامج يبين تداخل التخصصات ومباشرتها أثناء العظم والتوريدات الطويلة.

5 مواصفات التشطيبات المعمارية

تسعر المتطلبات التالية ضمن باقي التشطيبات، ما عدا ما أسند صراحة إلى تخصص آخر. مخصصات توريد الأرضيات والأبواب والدرج في القسم 6، ويشمل السعر تركيبها وملحقاتها.

البند	المواصفة وما يشمله السعر
الأرضيات والحمامات	البورسلان من الخزف السعودي، فرز أول: 60×120 سم داخلياً و60×60 سم للخارج وأرضيات الحمامات، بتشطيب مقاوم للانزلاق للأماكن الرطبة والخارجية. جدران الحمامات 60×120 سم حتى السقف، ما لم تظهر تفاصيل أخرى. أساس تكلفة التوريد موحد بجدول المخصصات الخاص بالتخصص. يشمل التركيب غراء مرناً مناسباً ونظام تسوية وروبة وفواصل حركة ووزرات ومعالجة الحواف؛ لا يركب على الأسمنت وحده. تعتمد عينة وحمام كامل، وتسلم قطع احتياطية بنسبة 3% من صافي مساحة كل موديل.
الأبواب	الأبواب الداخلية والمخفية من الغملاس، قلب مصمت Solid Core، سطح سادة بقشرة خشبية أو تشطيب مصنع عملي ولون موحد. أبواب الحمامات مقاومة للرطوبة. يشمل كل باب الحلق والمفصلات والمقبض والقفل والمانع والجوان؛ والمخفي إطاراً ومفصلات مخصصة. للمداخل أبواب آمنة مقاومة للطقس وقفل ذكي. تعتمد مخصصات التوريد بجدول المخصصات الخاص بالتخصص، وتقدم الأبعاد وأعداد الأبواب مع العرض. يشمل الضمان الالتواء والقشرة والعتاد.
الألمنيوم والزجاج	قطاعات ALUPCO بنظام Thermal Break؛ أي بديل يقدم منفصلاً للاعتماد. النوافذ والأبواب الزجاجية الخارجية مزدوجة Double Glazed بزجاج Low-E ملائم لأجواء الرياض، وزجاج أمان مقسى حيث يلزم. شبك حشرات لكل نافذة قابلة للفتح. يعتمد المهندس سماكات القطاعات والزجاج ونظام الفتح والإكسسوارات واللون، وينفذ مصنع متخصص نموذج نافذة وباب قبل التصنيع. ضمان تسرب المياه والهواء وتغير اللون.
الدهانات والأسقف	الدهانات الداخلية Jotun Fenomastic Pure Colours Emulsion Matt للجدران الجافة؛ وللأسقف والمناطق الرطبة منتج Jotun ملائم للسطح والرطوبة. يشمل النظام البرايمر والمعجون والصنفرة وطبقتي إنهاء على الأقل أو ما يلزم للتغطية حسب نشرة المصنع. ألواح جبسية Knauf بسماكة 12.5 مم كحد أدنى، نوع مقاوم للرطوبة لأسقف المطابخ والحمامات، على نظام تعليق مجلفن مكتمل بفتحات صيانة. أي متطلبات حريق أو نظام خاص تتبع التصميم.
الواجهات	البروفايل الخارجي من عسيب بملمس ناعم وألوان محايدة، ونظام المصنع الكامل شاملاً تجهيز السطح والفواصل والبرايمر والطبقات النهائية. يكون أساس التسعير تشطيباً سادة دون زخارف مضافة غير مبينة؛ ويحدد المقاول اسم النظام ورقم المنتج وسمك تطبيقه بالعرض. تعتمد عينة واجهة قبل التعميم، ولا تترتب زيادة لمجرد اختيار لون محايد ضمن النظام المسعر. الضمان يشمل تغير اللون والتقشر والتشققات الناتجة عن التنفيذ.
الدرج والحماية	الدرج محاط بالجدران وفق التصميم مع مسكة يد جدارية ستانلس 304 وتثبيت مخفي آمن. التشطيب جرانيت محلي مصقول غير لامع للحركة، بدرجات مانعة للانزلاق وحواف مشطوفة، وفق مخصص جداول المخصصات. توفر حماية كل فتحة مرتفعة؛ والزجاج المستخدم للحواجز مقسى ومصفح بسماكة وتثبيت هندسيين. لا يستبدل اشتراط الحماية بحذف الدرابزين عند عدم اكتمال التفصيل.

تنسيق القفل الذكي

توريد وبرمجة القفل الذكي ضمن الكهرباء؛ ويشمل سعر باب المدخل تجهيزه وتوافقه مع القفل المعتمد. لا يكرر سعر القفل ضمن مخصص الباب.

6 جدول الفراغات ومخصصات التشطيبات

تسري هذه الاختيارات عند عدم وجود تفصيل صريح بالمخططات؛ ولا تلغي متطلبات السلامة أو التصميم. الألوان الأساسية أبيض دافئ للجدران وبيج أو رمادي فاتح للأرضيات، بلونين محايدين كحد أقصى لكل فيلا. تعرض عينات من الفئة نفسها دون ترقية سعرية تلقائية.

الفراغ	الأرضية والوزرة	الجدران والسقف
المجلس والمعيشة والطعام وغرف النوم والممرات	بورسلان سعودي 60×120 سم؛ وزرة من نفس البلاط بارتفاع 10 سم	جدران دهان مطفي قابل للتنظيف؛ سقف جبسي سادة، وتجاويف إنارة أو تكييف حيث ترسم فقط.
الحمامات	بورسلان 60×60 سم مقاوم للانزلاق، بميول نحو المصرف	بورسلان حتى السقف؛ جبس مقاوم للرطوبة مع فتحة صيانة؛ مرآة وملحقات لكل حمام.
المطبخ والغسيل	بورسلان 60×60 سم مقاوم للانزلاق؛ عزل وميول حيث يلزم	دهان قابل للتنظيف ومقاوم للرطوبة؛ كسوة خلف مواقع الحوض والعمل بارتفاع 60 سم؛ سقف مقاوم للرطوبة.
الدرج والبسطات	جرانيت محلي؛ نائمة 3 سم وقائمة 2 سم ووزرة متوافقة، مع مانع انزلاق	دهان الجدران ومسكة اليد؛ الإنارة والحماية حسب المخطط.
الأحواش والبلكونات والأسطح المستخدمة	بورسلان خارجي 60×60 سم مقاوم للانزلاق، مع الميول والتصريف	واجهات عسيب ناعمة؛ سقف البلكونة الخارجي بطلاء خارجي مناسب.
أسطح الخدمات	طبقات عزل وحماية وممرات صيانة وفق التصميم؛ لا يفترض تشطيب ترفيهي	حماية الاختراقات والقواعد والمعدات وإتاحة الصيانة.

مخصصات التوريد المعمارية

بند التوريد	الوحدة	المخصص بالريال
بورسلان داخلي 60×120 من الخزف السعودي	م²	75
بورسلان خارجي أو أرضيات حمام 60×60	م²	65
كسوة جدران الحمامات والمطبخ من الخزف السعودي	م²	70
جرانيت محلي للدرج والبسطات شاملاً تشكيل الحواف	م² سطح مكسو	220
باب داخلي عادي من الغملاس شامل الحلق والعتاد	طقم	2,500
باب داخلي مخفي من الغملاس شامل الإطار والعتاد	طقم	3,500
باب مدخل خارجي شامل العتاد دون القفل الذكي	طقم	6,000

قواعد احتساب وتسوية جميع المخصصات

المبالغ بالريال قبل الضريبة وهي ميزانيات موحدة للمقارنة، وليست أسعار سوق مؤكدة. تشمل التوريد فقط ما لم يذكر خلاف ذلك. تعتمد صافي كميات اللوحات؛ يضاف للبلاط احتياط تسليم 3% فقط. الهالك والنقل والتركيب والاختبار والملحقات غير الداخلة في الطقم وهامش المقاول ضمن سعر نطاقه خارج مخصص التوريد، دون ازدواج.

التسوية: يعرض المقاول فاتورة المورد الصافية بعد الخصم؛ فرق الاختيار هو فرق تكلفة التوريد الفعلية عن المخصص الموافق للكمية المعتمدة، زيادة أو خصماً دون هامش إضافي عليه. لا يتغير أجر التركيب لنفس النوع والمقاس؛ وأي تغيير في النوع أو الكمية أو صعوبة التركيب يسعر ويعتمد مسبقاً. يجب الإفصاح مع العرض إذا تعذر شراء الماركة أو النظام المحدد ضمن المخصص، مع عرض مورد وأثر الفرق منفصلاً؛ لا يستبدل بمنتج أقل جودة.

7 مواصفات الكهرباء والأنظمة

البند	المواصفة وما يشمله السعر
الكابلات واللوحات	الكابلات الأصلية من الرياض أو بحرة بفواتير المورد. اللوحات والقواطع VETIC مقبولة بعد اعتماد الموديلات، مع حماية تسرب أرضي وزيادة الجهد بحسب التصميم. الأفياش والمفاتيح VETIC بعد اعتماد العينة؛ يقدم Legrand أو Schneider بفرق سعر منفصل. لكل فيلا لوحات وتمديدات وخدمات مستقلة؛ ويشمل التنفيذ التأريض والاختبارات والترقيم.
التحكم والإنتركم	يشمل السعر الأساسي باقة VETIC للتحكم بالإنارة الرئيسية للمجلس والمعيشة والطعام وغرفة النوم الرئيسية، مع مفاتيح يدوية تعمل عند انقطاع الإنترنت، وإنتركم مرئي وزر جرس وقفل ذكي واحد للمدخل لكل فيلا. التحكم بالتكييف والستائر خيار منفصل؛ وتشمل الباقة التشغيل والبرمجة وتسليم صلاحيات الإدارة، دون اشتراك إلزامي. ترد التجهيزات الأساسية لكل فيلا في هذا القسم.
البيانات والاتصالات	يشمل السعر شبكة Cat6A مع الاختبار والترقيم، ونقطة بيانات لكل غرفة نوم ونقطتين لكل مجلس أو معيشة، وراك وسويتش PoE ونقطة وصول Wi-Fi واحدة على الأقل لكل دور سكني. يشمل توريد أجهزة الشبكة المبينة في هذا القسم؛ اشتراك الإنترنت وجهاز مزود الخدمة على المالك. تأسيس التلفزيون والبوابة وشاحن السيارة مشمول؛ توريد الشاحن خيار منفصل.
الإنارة	الإنارة الأساسية 3000K؛ يسمح 2700K للديكور والزراعة المحددين فقط. وحدات LED بلا وميض وCRI لا يقل عن 90، من مصنع معروف بضمان محلي، وIP مناسب لموضع الاستخدام. تشمل جميع نقاط المخطط والمشغلات وملحقات التثبيت والتعتيم للمجلس والمعيشة والطعام والرئيسية. لا تدخل الثريات والزخارف غير المرسومة؛ تأسيس نقاطها مشمول. تطبق مخصصات الوحدات بجدول المخصصات الخاص بالتخصص.
الكاميرات	كاميرات خارجية فقط، أربعة لكل فيلا كحد أدنى أو عدد المخطط إن زاد: PoE بدقة 4MP وتصنيف IP66 ورؤية ليلية، من VETIC بنظام موثق أو Hikvision كبديل منفصل. NVR بثماني قنوات على الأقل وقرص مراقبة يكفي 30 يوماً عند الدقة والتسجيل المستمر المعلنين. يشمل التطبيق والكابلات والراك وإعداد الخصوصية وصلاحيات المالك، دون اشتراك سحابي إلزامي. تعتمد الزوايا لتغطية حدود الفيلا دون توجيهها لخصوصيات الجوار.
تجهيزات كل فيلا	الإنتركم: محطة خارجية واحدة وشاشة داخلية واحدة بالدور الأرضي؛ جرس وقفل ذكي للمدخل مع مفتاح احتياطي. الشبكة: راك جداري منظم وسويتش بعدد منافذ يكفي جميع النقاط مع 20% احتياط، ونقاط وصول Wi-Fi 6 سقفية لكل دور سكني على الأقل. يشمل اختبار التغطية ومعالجة نقاط الضعف ضمن النطاق؛ توريد مزود الإنترنت واشتراكه على المالك.

مخصصات توريد الإنارة

بند التوريد	الوحدة	المخصص بالريال
وحدة سبوت داخلية كاملة بالمشغل	قطعة	100
إضاءة خطية مخفية مع القطاع والمشغل	متر طولي	85
وحدة إنارة خارجية عملية	قطعة	200

يشمل السعر المشغلات والتثبيت والتعتيم حيث طلب، والتغذية حتى عوازل المعدات والتنسيق معها. تطبق قواعد المخصصات بالقسم 6. التحكم بالتكييف والستائر وتوريد شاحن السيارة بدائل منفصلة؛ تأسيس الشاحن داخل السعر.

8 مواصفات الميكانيكا والأدوات الصحية

البند	المواصفة وما يشمله السعر
التكييف والتهوية	جميع أجهزة التكييف Gree. مخفي للمجلس والصالة وصالة الطعام والمناطق الرئيسية بالدور الأرضي وغرفة النوم الرئيسية؛ كاسيت للمطبخ بعيداً عن الطبخ والدهون مع شفاط مستقل؛ وSplit لبقية غرف النوم والغرف الصغيرة. السعات بحساب أحمال من المكتب الهندسي. ينفذ متخصص معتمد، وتعرض خبرته؛ بيت الجليد ونافكو أمثلة للمقارنة وليسا ترسية مسبقة. يشمل الأجهزة والنحاس والعزل والتصريف والثرموستات ومخارج الهواء والجريلات والتحكم وفتحات الصيانة والتشغيل. تعتمد مخططات التنفيذ ومسارات الدكت والتهوية وطرد المطابخ والحمامات قبل العمل. تبيّن ضمانات الأجهزة والتركيب والتسريب والتصريف منفصلة.
المياه والصرف	نظام متكامل من تحويل للمياه والصرف؛ القبلان KTP بديل منفصل مسعر للحار والبارد. الحار والبارد PPR بالتصنيف المناسب للأحمال الحرارية والضغط وفق التصميم؛ والصرف بمنتجات مخصصة للصرف مع تهوية وفتحات تنظيف. تمنع مخالطة المواسير والوصلات من أنظمة مختلفة دون اعتماد توافق المصنع. يشمل العزل الحراري للخطوط اللازمة واختبارات الضغط والصرف والميول والتوثيق وضمان المصنع والتركيب.
السخانات	السخانات من الخزف السعودي: 50 لتراً لكل حمام عادي و80 لتراً للرئيسي كأساس تسعير، وأي متطلبات أخرى بالمخططات تسعر وفقها. يعتمد المهندس ملاءمة السعات قبل الشراء. يشمل محبس العزل وصمام الأمان والتصريف الآمن والدائرة والقاطع المستقلين وإمكانية الصيانة دون تكسير. يبين العرض عدد السخانات ومواقعها وسعر الوحدة لكل سعة.
الأدوات الصحية	الخلاطات من Grohe Eurosmart بطلاء كروم: خلاط حوض 23322001 أو موديل من السلسلة يناسب ارتفاع المغسلة؛ والدش من السلسلة نفسها مع طقم الأجزاء المخفية المتوافق إن أظهره المخطط. الخزانات المخفية والأزرار والشطافات من Grohe؛ المراحيض المعلقة والمغاسل من الخزف السعودي. تطبق مخصصات التوريد بجدول المخصصات الخاص بالتخصص، ويشمل سعر التركيب المحابس والوصلات والاختبارات غير الداخلة في أطقم التوريد، ومصارف ستانلس 304 بسيفون مانع للرائحة. يتبع عدد القطع المخططات.
تجهيز الحمامات	الصحي: مرآة فوق كل مغسلة، حامل مناشف وحامل ورق وخطاف، ومحبس عزل لكل جهاز، وشطاف لكل مرحاض، وحاجز دش زجاج أمان حيث توجد منطقة دش مستقلة. يقدم القياس والتثبيت للاعتماد قبل التصنيع. لا تدخل جاكوزي أو أحواض استحمام أو خلاطات إلكترونية غير مرسومة.

مخصصات التوريد الصحي

بند التوريد	الوحدة	المخصص بالريال
خلاط مغسلة Grohe Eurosmart كروم	قطعة	750
شطاف Grohe مع خرطوم وحامل	طقم	350
طقم دش Grohe كروم شاملاً الخلاط والأجزاء المخفية والرأس واليدوي	طقم	2,500
خزان Grohe مخفي مع الإطار وزر الطرد	طقم	1,500
مرحاض معلق من الخزف السعودي مع الغطاء	طقم	1,000
مغسلة من الخزف السعودي دون الخلاط	قطعة	600
مرآة وملحقات الحمام المبينة في هذا القسم	حمام	500
حاجز دش زجاج أمان مع عتاده	م²	650

تطبق قواعد المخصصات بالقسم 6. المرآة والملحقات وحاجز الدش ضمن الميكانيكا لتوحيد تسعير تجهيز الحمام؛ البلاط والعزل والدهان ضمن باقي التشطيبات. الدائرة والقاطع للسخان ضمن الكهرباء.

9 المعدات والعزل والأعمال الخارجية

البند والنطاق	المواصفة وما يشمله السعر
المصاعد ضمن التشطيبات	المصعد لكل فيلا من السواري البيضاء يخدم جميع الأدوار بالمخطط. يسعر نظاماً سكنياً قياسياً بكابينة ستانلس ساتان وأبواب أوتوماتيكية، دون شاشات أو تشطيبات فاخرة؛ ويبين المصنع والمنشأ والموديل لكل مكون رئيسي. يحدد المختص الحمولة والسرعة والأبعاد من البئر والمخطط ويقدمها مع العرض لاعتماد المهندس، ولا يكتفي بوصف «إيطالي». يشمل المصعد الماكينة والتحكم والأبواب والكابينة وأرضيتها والإنارة والتهوية والإنقاذ عند انقطاع الكهرباء والجرس وإنتركم الطوارئ والاختبار. ضمان وصيانة دورية شاملة لمدة 24 شهراً من الاستلام، مع قطع الغيار لعيوب التصنيع أو التركيب. يرفق جدول الاستجابة وخدمة الإنقاذ والصيانة وتكلفتها بعد المدة، ولا يصنع قبل اعتماد التنسيق.
الخزانات والمضخات ضمن الميكانيكا	الخزان العلوي من الزامل بولي إيثيلين أربع طبقات، بسعة التصميم لكل فيلا. الأرضي حسب المخطط بعزل معتمد للمياه واختبار تعبئة. المضخات من سمنان بنظام Variable Speed وتحكم ضغط وحماية من الجفاف والحمل الزائد وحساسات مستوى. يحدد العرض السعات والطرازات طبقاً للحسابات، مع عزل الاهتزاز وسهولة الصيانة. ضمان المعدات والتركيب 24 شهراً على الأقل؛ ولا تفترض سعة غير مبينة دون إيضاح هندسي.
البوابات ضمن التشطيبات	باب موقف السيارة ومكينته من الموسى، بمقاس ونوع الفتحة بالمخطط؛ وعند غياب نوع الحركة يسعر باباً قطاعياً Sectional معزولاً إن سمحت الخلوصات، ويبين بديله المتوافق إن لم تسمح. يشمل ثلاثة ريموتات وحساس منع الانغلاق والفتح اليدوي عند انقطاع الكهرباء وجميع الإكسسوارات والحماية من الصدأ والطقس. اللون محايد، وضمان الباب والمكينة والتركيب 24 شهراً.
العزل حسب حدود القسم 3	يسعر المقاول نظام عزل مائي متكاملاً مناسباً لكل سطح من مصنع معروف وبضمان عشر سنوات، ويحدد المنتج والسماكة والطبقات والحماية وفق نشرة المصنع وتصميم المكتب. يشمل كل الفواصل والاختراقات؛ ولا تغطى الأعمال قبل اختبار الغمر واعتماد نتائجه. العزل الحراري يحقق قيم التصميم المعتمد للمشروع، ولا يجوز استبدال السماكة أو المادة دون تحقق هندسي. تشمل الأسعار جميع ملحقات النظام.
الخارجيات والزراعة والري	يشمل النطاق الأرصفة والتبليط والميول والتصريف والأسوار والخدمات الخارجية بالمخططات. تشمل الزراعة تجهيز الأحواض والتربة ونباتات مناسبة للرياض قليلة الاستهلاك، ورياً بالتنقيط مع فلتر ومحابس ومؤقت تلقائي. يطبق مخصص موحد للزراعة والري بجدول المخصصات الخاص بالتخصص، وتقدم كمياته وتوزيعه مع العرض؛ ولا يعوض المخصص عن سعر التبليط أو الأسوار. ضمان الري 24 شهراً واستبدال النباتات غير الناجحة بسبب التوريد أو التنفيذ خلال 12 شهراً، مع تعليمات العناية.
المطابخ والغسيل والخزائن	لا يشمل العرض توريد خزائن المطابخ أو الأجهزة المنزلية أو خزائن الملابس. يشمل إنهاء أماكنها من لياسة ودهان وأرضيات وأسقف، وتجهيز الماء والصرف والكهرباء والشفاط والتكييف ونقاط الثلاجة والفرن والميكروويف وغسالة الصحون، والغسالة والنشافة والمغسلة والتهوية بغرفة الغسيل، وكهرباء وإنارة الخزائن عند الحاجة. تعتمد مخططات هذه التأسيسات والمقاسات قبل التنفيذ لتجنب التكسير لاحقاً.

مخصص الزراعة والري

بند التوريد	الوحدة	المخصص بالريال
زراعة وري كاملان شاملاً التوريد والتركيب	فيلا	7,500

مخصص الزراعة والري يشمل التوريد والتركيب كاملاً ضمن باقي التشطيبات؛ لا يغطي الأرصفة والتبليط أو الأسوار. تجهيزات المطابخ والغسيل توزع على تخصصها، وخزائن المطابخ والملابس والأجهزة المنزلية على المالك.

10 الجودة والتسليم والشروط التجارية

اعتماد المواد والتنفيذ

جميع المواد جديدة وأصلية ومن موردين معتمدين. يقدم المقاول جدول المواد شاملاً الماركة والموديل والمنشأ والمورد والضمان، ولا يشتري أو يركب قبل اعتماد البيانات والعينة. تعتمد نماذج الأرضيات والحمام والألمنيوم والأبواب والدهانات والواجهة قبل التعميم على الفلل الثماني.

تخضع الأعمال لخطة فحص واختبار واعتماد المهندس قبل الصب أو إغلاق التمديدات أو تغطية العزل. تشمل الاختبارات التربة والخرسانة والعزل وضغط المياه والصرف والكهرباء والتأريض والتكييف والمصاعد والأنظمة بحسب النطاق. تتبع المواد الإنشائية ومقاوماتها والسلامة والتهوية والحريق التصميم المعتمد؛ وتطلب التفاصيل الناقصة خلال الاستفسارات ولا تستنتج من أسماء الماركات.

التصميم والحصر

الأنظمة المخفية والأحمال: أعداد أجهزة التكييف والصحي والإنارة والأبواب والنوافذ من اللوحات؛ يرفق المقاول كشفاً بها. إعداد مخططات الورشة والتنسيق والحصر داخل سعره؛ أما التصميم الإنشائي والسعات الحرارية والضغط وسمك زجاج الحماية فمن مهندس التخصص قبل التنفيذ. أي بيانات مفقودة تؤثر في السعر تعالج بإيضاح موحد لجميع المدعوين قبل إقفال التسعير.

مستندات التسليم والضمان

التسليم لكل فيلا يشمل إقفال الملاحظات والتنظيف، ونتائج الاختبارات والتشغيل، ومخططات حسب التنفيذ وصور الأعمال المخفية، والفواتير والموديلات والأرقام التسلسلية وكتيبات التشغيل والصيانة والضمانات والمفاتيح وبيانات دخول الأنظمة وتدريب المالك والمواد الاحتياطية. تصدر ضمانات الموردين باسم مالك الفيلا أو المشروع، ولا تعفي المقاول من عيوب التنفيذ والتركيب.

الحد الأدنى لضمان التنفيذ والتشطيبات والأجهزة والأنظمة 24 شهراً من الاستلام الابتدائي لكل فيلا، والعزل المائي عشر سنوات. يتحمل المقاول استكمال الفرق إذا كان ضمان المصنع أقصر. استجابة الأعطال العاجلة خلال 24 ساعة، وغير العاجلة خلال ثلاثة أيام عمل، مع خطة إصلاح مكتوبة؛ وخدمة إنقاذ المصعد وفق خطة المورد المعتمدة. تبقى الضمانات الأطول المرفقة سارية.

السعر والبرنامج

العملة الريال السعودي، مع إظهار نسبة الضريبة وقيمتها. صلاحية العرض 90 يوماً من تقديمه، والأسعار ثابتة طوال التنفيذ لنطاقه الأصلي. أساس البرنامج المقترح لجميع الفلل: العظم ستة أشهر؛ الاستكمال المتبقي ثمانية أشهر من استلام العظم وتأسيساته؛ وتسليم مفتاح أربعة عشر شهراً من استلام الموقع وأمر المباشرة. يوضح المقاول أي انحراف ومدته ومبرراته، وبرنامج تداخل التخصصات والتوريدات الطويلة.

تحدد شروط الدفع والمستخلصات والضمانات المالية لاحقاً أثناء التفاوض وقبل توقيع العقد؛ ولا تتضمن هذه الدعوة نسباً أو مواعيد دفع ملزمة.

تظهر الاستثناءات والافتراضات والمبالغ الاحتياطية وأعمال المالك في سجل مستقل. لا يعتمد أي تغيير أو تكلفة إضافية أو بديل قبل موافقة مكتوبة تبين أثر السعر والمدة. لا تمنح هذه الدعوة ترسية أو إذناً بالبدء؛ ويتم الاعتماد النهائي بعقد محدد النطاق.

التقييم

تراجع العروض على اكتمال النطاق والتوافق الفني ووضوح الاستثناءات والسعر والمدة والقدرة على التنفيذ والضمان، ويطلب توضيح أي نقص قبل المقارنة النهائية.

11 مسؤوليات الأطراف وإقفال العرض

البند	المسؤولية وأساس التسعير
المالك	رسوم إصدار وتجديد الرخصة وأتعاب مصمم ومشرف المالك، ورسوم ربط المرافق والعدادات الرسمية والتأمين ضد العيوب الخفية إن لزم. يوفر المقاول بياناته وتنسيقه واختباراته ومستندات الإنجاز ضمن سعره.
المقاول	توريد وتنفيذ واختبار كامل نطاقه داخل حدود الأرض، بما فيه غرف التفتيش والخزانات واللوحات وقواعد المعدات والتمديدات حتى نقاط الربط عند الحد حسب توزيع القسم 3. يشمل التأمين على عماله ومعداته ومسؤولية أعماله وتجهيزاته وحمايته.
خارج حدود الأرض	أعمال الشارع أو تمديد الشبكات خارج الحدود لا تدخل المقطوع إلا إذا ظهرت بوضوح بالحزمة؛ تقدم منفصلة بالكميات وأسعار الوحدات. الرسوم الرسمية على المالك دون هامش مقاول.
الأرض والهدم والتدعيم	يشمل المقطوع ظروف التربة والأعمال الظاهرة بالمخططات والتقرير والمعاينة. الهدم غير المرسوم ونزح المياه وتدعيم الجوار والعوائق غير الظاهرة تسجل منفصلة بكمياتها وأسعارها أو أسعار وحداتها عند تعذر الحصر؛ لا تنفذ ولا تحتسب دون اعتماد مكتوب.
نقص التصميم	يحدد المقاول اللوحة أو المعلومة الناقصة خلال الاستفسارات، ويصدر المكتب إيضاحاً موحداً وتمديداً عند اللزوم. لا يثبت مقطوع نهائي لبند تصميمي غير محدد؛ يسجل مؤقتاً بصورة ظاهرة ويقفل قبل الترسية. مدة التقديم تبدأ بعد إتاحة الحزمة كاملة، بما فيها لوحات التخصصات ونسخ PDF المقروءة.

قائمة مرفقات عرض المقاول

1. العرض المالي الموقع وملف Excel وفق القسم 4، وتفصيل كل فيلا والأعمال المشتركة وحصر الكميات والمساحات وأسعار الوحدات.

2. جدول المواد: البند أو الفراغ، الماركة، الموديل ورقم المنتج، المقاس أو السعة واللون، المنشأ، المورد، وضمان المصنع والتركيب؛ مع جدول التشطيبات بحسب الفراغات.

3. سجل موحد للتحفظات والافتراضات والبدائل والمبالغ المؤقتة: المرجع والسبب، داخل السعر أو خارجه، القيمة والضريبة وأثر المدة والجودة والضمان. ترفق عروض الموردين عند تجاوز المخصص.

4. برنامج التنفيذ والتوريد، وفريق المشروع والمتخصصون، ومشاريع فلل مماثلة ومراجعها، وبيانات المنشأة والسجل والرقم الضريبي والتصنيف إن انطبق؛ وقائمة الملفات والملاحق المستلمة.

إقرار المقاول

يشمل السعر كل بند داخل نطاقه وإن لم يفرد بسطر. لا يستبدل بند مطلوب باستثناء عام؛ تسجل أي مخالفة بمرجعها وقيمتها وأثرها. نقر بأن الأسعار المستقلة صالحة للنطاق المعلن، وأن تفصيل الأسعار المجمعة يطابق إجمالياتها دون تكرار الأعمال أو المخصصات أو الإدارة المشتركة.

اسم المنشأة: _____ ممثلها: _____

التوقيع والختم: _____ التاريخ: _____

تراجع نشرات المنتجات الفعلية للاعتماد والتوافق: Grohe على grohe-mena.com، وJotun على jotun.com، وKnauf على knauf.com؛ ولا تستبدل هذه النشرات مخططات المشروع.