خارطة بنود تنفيذ بيتك

عشر محطات بتسلسل التنفيذ الصحيح: اتفق.. واستلم.. ووثق

متى تستخدمه؟

من قبل أول مقاول إلى تسليم المفتاح. أغلب بيوتنا تُبنى «بالبنود»: كل بند اتفاق مستقل ومقاول مستقل، وهذه الخارطة ترتب الرحلة وتمنع فجوات المسؤولية.

كيف تستخدمه؟

١. قبل كل محطة: راجع بنود «اتفق وتأكد» مع مقاولها.

٢. علّم ✓ عند تحقق كل بند، ووثق بالصور المؤرخة.

٣. لا تنتقل لمحطة قبل استلام التي قبلها.. وحدّث لوحة التقدم بالتواريخ.

يرافق في الكتاب: فصول باب التنفيذ كلها

المحطة ١: جاهزيتك قبل أول مقاول

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
مخططاتك تنفيذية كاملة (معماري، إنشائي، كهربائي، صحي)؟	مخطط ناقص = اجتهاد عمالة في الموقع.	
الرخصة والتصاريح جاهزة قبل فتح الموقع؟	التصاريح المتأخرة توقف الموقع والمقاول لا ينتظر مجاناً.	
ميزانية إجمالية + احتياطي ١٠ إلى ١٥٪ للمفاجآت؟	بدون احتياطي ستمول المفاجآت من بنود الجودة.	
جدول زمني مبدئي لتسلسل البنود؟	الجدول خط الدفاع الأول ضد إعادة الشغل والدفع مرتين.	
تعرف أسعار السوق لكل بند رئيسي؟	اطلب ثلاثة أسعار قبل أي مفاوضة.. الرقم الواحد ليس سعراً.	
من يدير المشروع وينسق: أنت أم مختص؟	أهم سؤال في الخارطة كلها.. حدد القائد قبل أول صبة.	
آلية توثيق الاتفاقات والتعديلات؟	مجلد واحد: اتفاقات + صور + دفعات.. الورق يحفظ ما تنساه الذاكرة.	
أي المواد عليك وأيها على المقاول؟	خلط الذمم يفتح باب «هذي مو موادي» عند كل عيب.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٢: قواعد ثابتة مع كل مقاول

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
رأيت أعمالاً سابقة له وكلمت أصحابها؟	سابقة الأعمال تُرى في الموقع لا في الجوال.	
الاتفاق شامل المواد أم مصنعية؟ وما المستثنى؟	أكثر الخلافات تولد من كلمة «شامل».. اكتب المستثنيات نصاً.	
الدفعات مربوطة بإنجاز يُفحص قبل الدفع؟	ادفع للإنجاز المستلم لا للوقت.	
المدة وأثر التأخير مكتوبان؟	مدة بلا أثر للتأخير = وعد ودي لا التزام.	
من يتحمل تعارض بنده مع البنود الأخرى؟	فجوات المسؤولية بين المقاولين مقبرة الجودة.	
الاتفاق مكتوب وموقع ولو صفحة؟	صفحة واضحة خير من مئة مكالمة «اتفقنا». (انظر الملحق ٦)	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٣: العظم.. أساس الرحلة كلها

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
فُحصت التربة ونفذت القواعد وفق تقريرها؟	لا تقبل نظرية «الأرض كلها طينة وحدة».	
درجة الخرسانة ومصدرها واختبار المكعبات؟	اشترط تقرير اختبار لكل صبة.	
الحديد وأقطاره مطابقة للمخطط الإنشائي؟	قارن قبل الصبة.. بعدها لا رجعة.	
سليفات الكهرباء والسباكة جاهزة قبل كل صبة؟	نسيان سليف = تكسير في عظم جديد.	
معالجة الخرسانة بالرش المنتظم؟	أرخص بند وأكثره إهمالاً وأثره عمر البيت.	
استلام الاستقامة والأبعاد قبل كل دفعة؟	الاعوجاج هنا تدفعه في اللياسة والأرضيات.	
عزل ما تحت الأرض منفذ ومصور قبل الردم؟	ما يدفن لا تراه عينك مرة أخرى.	
توثيق كل سقف وجدار بالصور قبل الإغلاق؟	أرشيف الصور مرجعك عند أي خلاف أو صيانة.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٤: التمديدات الكهربائية

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
توزيع الأفياش والمفاتيح معتمد منك أنت؟	تمشَّ في بيتك ذهنياً قبل السحب.. التعديل بعد اللياسة تكسير.	
قواطع اللوحة وأحمالها موزعة وموثقة؟	لوحة مرتبة اليوم = صيانة سهلة عشرين سنة.	
مواسير التيار الخفيف مستقلة وباحتياط؟	أرخص خط هو الذي تمدده قبل اللياسة.	
اختبار التوصيلات قبل إغلاق الجدران؟	اختبار بسيط يغنيك عن تخمين الأعطال خلف الجبس.	
إنارة الحوش والواجهة مشمولة نصاً؟	أكثر المنسيات شيوعاً في بند الكهرباء.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٥: السباكة والتكييف

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
مسارات الصرف بميولها مختبرة بالماء؟	الصرف العكسي أغلى إصلاح في البيت.	
خطوط التغذية مختبرة بالضغط قبل الإغلاق؟	ساعة ضغط ٢٤ ساعة توفر تكسير حمامات كاملة.	
مخارج التكييف منسقة مع الجبس والديكور؟	نسقها على الورق لا في السقف.	
ميول أرضيات الحمامات والأسطح مستلمة؟	جربها بالماء فعلياً.. لا تكتفِ بالنظر.	
مشتملات بند التكييف واضحة (وحدات، تمديد، تصريف)؟	تصريف منسي = بقع جدران دائمة.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٦: العزل.. المائي والحراري

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
عزل السطح مائي وحراري بسماكات متفق عليها؟	فاتورتك وراحة الدور العلوي كلها هنا.	
اختبار الغمر ٤٨ ساعة للسطح والحمامات؟	شرط استلام.. لا مجاملة.	
جدران الواجهات معزولة بمواد	استثمار يرجع إليك في الفاتورة كل شهر.	

مناسبة؟		
العزل موثق بالصور قبل تغطيته؟	ما بعد التغطية لا يثبته إلا الأرشيف.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٧: اللياسة

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
استلمت عينة غرفة قبل تعميم العمل؟	العينة معيار الاستلام لبقية البيت.. اعتمدها كتابياً.	
الزوايا والاستواء مستلمة بالقدة والميزان؟	كل تعرج يظهر مضاعفاً مع الدهان والإنارة الجانبية.	
الشبك مثبت على مسارات التمديد؟	بدونه تظهر شعور الشقوق على كل مسار.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٨: الأرضيات والجبس

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
منسوب الأرضيات موحد مع الأبواب والممرات؟	فروق المناسيب عتبات دائمة تحت أقدام عائلتك.	
كمية البلاط كاملة من دفعة واحدة وبهدر محسوب؟	دفعات الإنتاج تختلف درجاتها.. زد ٧ إلى ١٠٪.	
تصميم الجبس منسق مع الإنارة والتكييف؟	الجبس آخر من يعلم وأول من يتكسر.	
الفواصل والميول وترويب البلاط مستلمة؟	الصوت الأجوف اليوم بلاطة مقلوعة غداً.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ٩: النجارة والألمنيوم والدهان

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
مقاسات الأبواب والشبابيك بعد اللياسة لا قبلها؟	المقاس المبكر يورثك فراغات وحشوات.	
عينة الدهان معتمدة على جدارك أنت؟	اللون يتغير مع إضاءة بيتك.. جربه ليلاً ونهاراً.	
الألمنيوم بالقطاعات والعوازل المتفق	المقلد يشبه الأصلي شكلاً ويخونه حراً	

عليها؟	وضجيجاً.	
تركيب النجارة النهائي بعد الأعمال المغبرة؟	الغبار والدهان أعداء التشطيب النهائي.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

المحطة ١٠: الاستلام النهائي والتشغيل

اتفق وتأكد	لماذا يهمك؟	✓
مشيت على البيت بقائمة ملاحظات بنداً بنداً؟	وثق كل ملاحظة ولا تسلم آخر دفعة قبل إغلاقها. (انظر الملحق ٧)	
استلمت الضمانات والفواتير وأرشيف الصور؟	هذا الملف «هوية بيتك» لأي صيانة مستقبلية.	
شغلت كل شيء فعلياً: ماء، كهرباء، تكييف، صرف؟	التشغيل الفعلي هو الاستلام الحقيقي.. لا تستلم بالعين.	

استُلمت المحطة بتاريخ: ..... التوثيق: صور ☐ فيديو ☐ إقرار مكتوب ☐

لوحة تقدم الرحلة.. بيتك في نظرة واحدة

المحطة	بدأت في	استُلمت في	ملاحظة
جاهزيتك قبل أول مقاول			
قواعد ثابتة مع كل مقاول			
العظم.. أساس الرحلة كلها			
التمديدات الكهربائية			
السباكة والتكييف			
العزل.. المائي والحراري			
اللياسة			
الأرضيات والجبس			
النجارة والألمنيوم والدهان			
الاستلام النهائي والتشغيل			

تنويه

القاعدة التي تحكم الخارطة كلها: ما دُفن بلا استلام سيخرج يوماً بلا استئذان. والدفعة تُصرف لمرحلة مستلمة.. لا لتاريخ في التقويم.