

## تفادي احتيال المقاول



### استخدم هذا الدليل في الحالات التالية:

- + عندما تكون مالك منزل
- + تضرر منزلك في حادث كارثة طبيعية
- + تبحث عن التعاقد مع مقاول لتنفيذ إصلاحات في منزلك

## كيفية اختيار مقاول

اختيار مقاول يملك الجودة والسمة الطبيعيين هو أفضل طريقة لتفادي أن تصبح ضحية لاحتياال المقاولين بعد وقوع كارثة ما. فيما يلي بعض الخطوات المتبعة عند اتخاذ القرار.

### اطلب توصيات من مصادر موثوقة

+ يعد الأصدقاء والعائلة أو هيئة Better Business Bureau أو مجموعة التعافي على المدى الطويل "Long Term Recovery Group" كلهم بمثابة مصادر جيدة. يمكنك إنشاء قائمة بالمقاولين الموصى بهم قبل وقوع الكارثة والاحتفاظ بها رفقة أوراقك الهامة الأخرى.

+ إذا كنت تستخدم تغطية تأمينية، فاتصل بمحقق التأمين.

+ توخ الحذر عند التعامل مع المقاولين الموجودين خارج الدولة أو يحملون تراخيص خارج الدولة.

### الحصول على مناقصات

+ الحصول على تقديرات مكتوبة (أو عطاءات) [انظر صفحة 4 لمزيد من التفاصيل]

+ اطلب من ثلاث مقاولين على الأقل تقديم مناقصات

### التحقق من التراخيص والتأمين

+ اسمه بالكامل واسم شركته

+ نسخة من شهادة التسجيل الخاصة به لدى لجنة الإنشاءات السكنية بولاية تكساس.

+ نسخة من بطاقة هويته/رخصة قيادته

+ إثبات تعويض العمال

+ خطابات مرجعية من عملاء سابقين

+ بحث السجل الجنائي والقضايا المدنية المقامة ضد المقاول. يمكنك مراجعة هيئة Better Business Bureau و/أو المحكمة المحلية.

### مؤشرات تحذيرية...

× يتنقل المقاولون من شخص إلى آخر

× المقاولون لا يحملون هوية أو تراخيص أو تأميئًا مناسبًا

× رفض توفير تقدير مكتوب أو نطاق العمل

× يطلبون دفع المبلغ بالكامل قبل أن يبدأ العمل، وأن يكون الدفع نقدًا أو يطلبون إيداع عربون "لحجز مكان لنفسك في قائمة الانتظار"

× يريدون توقيع عقد يشتمل على مساحات فارغة

× يقدمون خصومات إذا أشرت عليهم بعمل سابق أو لأن لديهم مواد متبقية من مهام عمل أخرى

## تفادي احتياال المقاول

يجب على مالكي العقارات أخذ الحيطة والحذر بعد التعرض لأي كارثة لأنهم معرضين لخطر احتياال المقاول. يشيع انتشار احتياال المقاول في المناطق التي تتعافى من إحدى الكوارث. رغبة مالك المنزل في الرجوع إلى الحالة الطبيعية بأسرع ما يمكن مع الاقتران بالفوضى الناجمة عن أنشطة التعافي تعمل على تهيئة البيئة المثالية لأولئك الساعين إلى استغلال الآخرين. قد يشتمل احتياال المقاولين على دفع تكاليف إصلاحات خاطئة وغير لازمة وتم تنفيذها بصورة سيئة مع تكبد تكلفة تفوق القيمة السوقية أو تنفيذ العمل دون التراخيص المناسبة أو بدون الحصول على الأذونات المناسبة. في بعض الحالات، يدفع مالكو المنازل لمقاول ما مقابل أعمال إصلاح لم يتم البدء فيه نهائيًا.

## القائمة المرجعية في مشروع البناء والتعمير

### المرحلة 1: حدد مقاولًا

الحصول على التقديرات (العطاءات) من مقاولين متعددين

الحصول على معلومات عن المقاول والتحقق من صحتها

### المرحلة 2: توقيع عقد

التحقق من النطاق والإطار الزمني

تأكيد نفقات المواد والعمالة

تخطيط الجدول الزمني للدفع

### المرحلة 3: إقفال المشروع

الحصول على التصاريح

الحصول على شهادة الإشغال

إنهاء قائمة المهام

تنفيذ الدفع النهائي

# الحصول على المناقصات من المقاولين

بمجرد أن تكون قد اخترت بضع مقاولين، ستمثل خطوتك التالية في الحصول على تكلفة تقديرية منهم للعمل المطلوب تنفيذه. التكلفة التقديرية تعرف أيضًا باسم المناقصات. ينبغي أن تحصل على الأقل على ثلاثة مناقصات.

سيسمح لك الحصول على مناقصات متعددة بمقارنة مقاولين مختلفين. سوف يساعدك ذلك في الحصول على فهم أفضل للإصلاحات المطلوبة، وسعر السوق بالنسبة لليد العاملة والمواد، وعدد العمال المطلوب إشراكهم، والمدة التي يجب أن تستغرقها. إذا كنت مؤمنًا عليك، فقد يكون بإمكان محقق التأمين تقديم تقدير للأضرار وتكلفة الإصلاح المحتملة. سيمنحك ذلك تكلفة تقديرية مرجعية للاسترشاد بها.

احذر من المناقصات التي تنقل عن المتوسط أو تزيد عنه. قد للمقاول يفرض رسوم أقل على المشروع عن عمد، ثم يعتمد على زيادة التكلفة على مدار فترة المشروع. من ناحية أخرى، إذا كنت تعتقد أنك تتكبد مبالغًا كبيرة مقابل المواد أو الأيدي العاملة، فمن المستحسن الوصول إلى متجر للأخشاب أو مواد المباني أو الاتصال بمجموعة التعافي طويل الأجل المحلية للتحقق من ذلك.

## تأكد أن المناقصة ستشتمل على:

- معلومات المقاول
- وصف مفصل للعمل الذي سيتم إنجازه، والمعروف باسم "نطاق العمل".
- تكاليف منفصلة للعمالة والمواد
- التكاليف المفصلة لأي مواد محددة ينوي المقاول استخدامها
- الإطار الزمني للعمل
- مراجع إلى مهام تم تنفيذها مؤخرًا
- اطلب ثلاثة مراجع للأعمال التي تم تنفيذها مؤخرًا، وتابعها مع تلك المراجع قبل المضي قدمًا مع المقاول.

ينبغي أن تشمل المناقصة على طول المدة الزمنية التي يستغرقها المشروع.

وصف كامل لجميع الأعمال التي تقوم بتوظيف مقاول للقيام بها. يجب أن يحدد النطاق أيضًا مراحل المشروع، مثل المهام التي ستحدث أولاً وثانياً وما إلى ذلك.

الاسم أو اسم الشركة، معلومات الاتصال

قائمة بالبنود الملزم بها المقاول خلال مسار عمله الشامل في منزلك



### McMillan Home Repair

**Contractor Name** RC Builders - Project Lead : Norville Rogers (nrogers@rbc.com)  
**Scope of Work** Home repair - Demo damaged areas, repair damaged plumbing areas, refinish walls and floors, and install new cabinets  
**Date of Work Completed** 3 Months Starting August 01 and ending November 01

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
	<b>Demolition</b>			
1				
2				
3				

التأكد من تحديد هوية المقاولين من الباطن، مثل السباكين والكهربائيين، والعمل الذي يتحملون مسؤوليته داخل المشروع.

ITEM	WORK TO BE COMPLETED	LABOR	MATERIALS	AMOUNT
	<b>Demolition</b>			
1				
2				
3				
<b>SUBTOTAL</b>				1,517.25
<b>TAX RATE</b>				4%
<b>SALES TAX</b>				6%
<b>OTHER</b>				-
<b>TOTAL</b>				1,668.98

يجب أن تتضمن المناقصة قائمة بجميع المواد التي سيستخدمها المقاول في الوظيفة وتكلفتها، ثم يسرد تكلفة العمالة لكل مهمة.

لا تقبل بمناقصة لا تشمل إلى على التكلفة الإجمالية.

تأكد من تضمين أي عناصر خاصة، مثل التركيبات والأجهزة والأرضيات، في المناقصة.

اعتمادًا على حجم الإصلاحات، يمكن تقسيم الخط الزمني إلى مراحل. هذا سوف يساعد في التزامك أنت والمقاول بالجدول الزمني المحدد.

# توقيع عقد بناء...

ينبغي أن توقع دائمًا عقدًا قبل بدء أي عمل. تعد المناقصة التفصيلية بداية جيدة، ولكن العقد الموقع هو أقوى دفاع ضد الاحتيال من جانب المقاول. قبل التوقيع على أي عقد، تأكد من أنك مرتاح لما توافق عليه. لا توقع على أي شيء تفهمه.

## الإطار الزمني للمشروع

- + على غرار المناقصة الخاصة بك، يحدد قسم الجدول الزمني للعقد الخاص بك طول المدة الزمنية التي يستغرقها المشروع، بما في ذلك تاريخ البدء.
- + يمكن لقسم المخطط الزمني أيضًا تحديد أي رسوم جزائية لتجاوز الجدول الزمني للمشروع، أو الأسباب المقبولة لتأخير المشروع.

## تفاصيل عن الحصول على التصاريح المناسبة

- + يجب أن يحدد عقدك التصاريح التي يجب الحصول عليها، ومن المسؤول عن تأمين الحصول عليها، ومن الذي سيدفع الرسوم.
- + إذا كان المقاول مسؤولاً عن الحصول على التصاريح المناسبة، فيجب عليه تزويدك بالأوراق والإيصالات النهائية.

## شرط الفسخ

- + يحدد أسباب إنهاء العقد مع المقاول وجدول زمني لكيفية تعامل المقاول مع أي مشاكل.

## شرط فحص المنزل

- + قبل أن تقوم بالدفع النهائي، اطلب إجراء فحص بواسطة طرف خارجي في جميع الأعمال. تأكد من أن الإصلاحات تلي جميع القواعد والقوانين ذات الصلة. ستكون مسؤولاً عن تغطية تكلفة الفحص.

## عملية أوامر التغيير

- + تحدد إجراءات عملية كيفية معالجة التغييرات التي تطرأ على نطاق عمل العقد أو المواد أو العمالة أو الأسعار. يجب أن تكون جميع أوامر التغيير مكتوبة.

## التحرر من شرط الرهن

- + تعرف كتابيًا على ما إذا كان مقاول المشروع سيضع رهناً أو حق ضمان أو رهناً عقاريًا على مبنائك.
- + بمجرد سداد القسط النهائي، اطلب من المقاول توقيع مستند تحرير شرط الرهن. سيؤدي هذا إلى إعفائك من أي مسؤولية تجاه المقاول من الباطن أو البائعين الذين يستعينون بهم المقاول في إصلاح منزلك.

## هل يشتمل عقدك على...

### معلومات المقاول

- + ينبغي أن تشتمل على معلومات التراخيص والتأمين

### نطاق العمل

- + تأكد من أن نطاق العمل يحدد بوضوح جميع المتعاقدين من الباطن، والعمل الذي سيتحملون مسؤولية إكماله.

### قائمة النفقات والمواد

- + على غرار المناقصة الخاصة بك، يجب أن يحتوي العقد على قائمة مفصلة بجميع المواد وتكاليفها ونفقات العمالة موزعة حسب المهمة.
- + يجب أن يحتوي العقد على تكلفة مهمة العمل، بالإضافة إلى إرشادات حول كيفية الاتفاق بينك وبين المقاول على أي تكاليف إضافية خلال فترة المشروع.

- + يجب أن يحدد عقدك أيضًا من الذي سيدفع مقابل المواد [الأجهزة والتركيبات والأثاث]. هل ستدفع أنت أم يدفع المقاول؟


### النظام الهيكلي للدفع

- + لا تدفع مقابل مهمة العمل بالكامل مقدمًا. من المخالف للقانون أن يأخذ المقاولون في مناطق الكوارث أي أموال مقدما، ما لم يكن لديهم مكتب محلي في لمدة عام على الأقل.
- + يوصى بأن يشترط عقدك إعداد فواتير على مراحل. هذا يعني فقط أن عقدك سوف يحدد النقاط أو المعالم في المشروع من أجل الدفع. ادفع قسطك الأخير بعد إكمال "قائمة الأعمال غير المكتملة".

- + ادفع دائمًا باستخدام الشيك أو البطاقة الائتمانية. لا تدفع نقدًا أبدًا.

### ضمان العمل

- + اطلب ضمانات أو تعهدات مكتوبة.
- + إذا قدم المقاول ضمانًا، فينبغي تحديد ما يغطيه الضمان بوضوح، ومن المسؤول عن الضمان (التاجر، أو المقاول، أو الشركة المصنعة)، ومدة سريان الضمان.
- + قد لا يغطي ضمان المقاول بعض المقاولين من الباطن.
- + الشائع أن يمتد الضمان من عام واحد إلى 3 أعوام



**RC BUILDERS**  
1834 17th St. SW  
Dallas, TX 75001  
(469) 867-5309

**Dart Home Repair Construction Contract**

This contract is between **Florence & Melvin Dart (the owner)** and **RC Builders (the contractor)** who is licenced in the state of Texas under license number 8734901.

**Scope of Work**

The work being performed under this contract

1. Walls
  - Removal and replacement of a
  - Applying wall texture
  - Paint
2. Mold Remediation
  - Treat the house for mold
  - Watch for any mold regrow
  - Obtain a mold inspection
3. Floors
  - Removal of damaged flo
  - Sourcing new wooden f
  - Laying wood floors
4. Baseboards and Trim
  - Removal of all dama
  - Source replacement
  - Installation of all ba

**Independent Contractor Status**

It is agreed that Contractor shall perform the specified work as an independent contractor. Contractor shall perform the work independent of Homeowner's supervision, being responsible only for satisfactory completion of work. Contractor may use subcontractors, but shall be solely responsible for supervision and for the quality of the work they produce.

**Change Order**

The Contractor and Homeowner recognize that:

- Contractor's original cost and time estimates may prove too low due to unforeseen events, or to factors unknown to the Contractor when the contract was made;
- Homeowner may desire a mid-job change in the specifications that would add time and cost to the specified work possibly inconvenience then Contractor; or
- Other provisions of the contract may be difficult to carry out because of unforeseen events, such as a materials or labor shortage.

**Liability Waiver**

Contractor agrees to hold harmless and indemnify Homeowner for all damages, costs and attorney fees that arise out of harm caused to Contractor, subcontractors and other third parties, known and unknown, by Contractor's performance of the specified work.

**Liens and Waivers**

Contractor will complete the specified work in a manner according to standard practices. Contractor warrants that the specified work will comply with all applicable building codes and regulations. Labor and materials provided as part of the specified work will be free from defects for 2 years from the date of completion.

Page 2



# إقفال المشروع...

بمجرد أن يقترب مشروعك من النهاية، فهناك بعض الأشياء التي يجب عليك القيام بها للتأكد من أن كل العمل قد اكتمل وأنجز بشكل جيد. لا تقم بتسديد الدفعة النهائية حتى يتم الانتهاء من جميع الأعمال واستيفاء جميع متطلبات العقد.

## القائمة المرجعية لإقفال المشروع:

إنشاء قائمة الأعمال غير المكتملة

+ تعاون مع المقاول لإنشاء قائمة بجميع الإصلاحات اللازمة.

+ تأكد من حصولك أنت ومقاولك على نسخة من قائمة الأعمال غير المكتملة

التحقق من صحة كل الأعمال

+ التأكد من أن جميع الأعمال قد اجتازت جميع عمليات التفتيش المطلوبة وأن جميع التصاريح قد تم إغلاقها بشكل صحيح.

+ راجع عقدك وقائمة الأعمال غير المكتملة للتأكد من اكتمال جميع الأعمال المتفق عليها.

الحصول على شهادة الإشغال

+ إذا كانت إصلاحاتك شاملة، فتأكد من حصول المقاول على شهادة إشغال من إدارة البناء المحلية.

الترتيب لفحص مستقل

+ استقدام مفتش أو وكيل مستقل (محقق التأمين أو المفتش العقاري) لفحص العمل المنجز قبل سداد المبلغ بالكامل.

احصل على معلومات الضمان المنزلي من المقاول.

اطلب من المقاول توقيع مستند تحرير شرط الرهن.

+ ينبغي أن يحدث ذلك بعد تنفيذ الدفع النهائي.





## المساعدة الإضافية...

### هل كنت تعتقد أنك ضحية لاحتياال المقاول؟

- + اتصل بقسم المساعدات القانونية المحلية في منطقتك
- + اتصل بالنائب العام في ولاية تكساس 1-800-621-0508 لرفع شكوى
- + اتصل بالوكالة الفيدرالية لإدارة الطوارئ (FEMA) عن طريق الاتصال بالرقم 800-621-3362

### هل ترغب في مزيد من المعلومات حول كيفية تجنب احتياال المقاول؟

- + تواصل مع مجموعة التعافي طويل الأجل المحلية
- + ابحث عن موارد وتدريبات إضافية على SBPUSA.org

### هل أنت بحاجة إلى دعم في التعافي بعد وقوع الكارثة؟

- + اتصل بالرقم 211 للتواصل مع الموارد الموجودة في منطقتك
- + تفضل بزيارة recovery.texas.gov أو اتصل بمكتب الأراضي العمومية في ولاية تكساس على الرقم (4456) 1.800.998.4GLO



مقاول ينفذ إصلاحات في منزل اجتاحه الفيضان بفعل عواصف عاتية.



مقاول يصلح سقفاً تالفاً بسبب كارثة طبيعية.

### المرجع:

1. Disaster Recovery: Avoid Home Repair Fraud, Lone Star Legal Aid
2. Disaster Recovery, SBPUSA.org
3. Sample Construction Contracts, HomeAdvisor.com
4. Sample Construction Contracts, HomeAdvisor.com

### نبذة عن هذا المشروع:

طورت buildingcommunityWORKSHOP أربعة أدلة للتعافي من أثر الكوارث للمساعدة في دعم أولئك المتعافين من حادثة كارثة ما. تم تطوير محتوى هذا الدليل بدعم من مؤسسة Lone Star Legal Aid.

تم تمكين مشروع التعافي من إعصار هارفي جزئيًا بواسطة منحة مقدمة من جمعية الصليب الأحمر الأمريكية.







01

## الصليب الأحمر توجيهات للتعافي في الكوارث

- 01 تفادي احتيال المقاول
- 02 حقوق المستأجر بعد وقوع كارثة طبيعية
- 03 دليل التأمين في حالة الفيضانات
- 04 تنظيف العفن بعد وقوع كارثة