

عقد مقولة وبيع أنقاض عقار

في هذا اليوم ال..... ال من شهر من عام ألفين و.....
ميلادية ، تم التعاقد ما بين :

الفريق الأول : السيد بنتولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/..... المتخذ موطنًا مختارًا لضرورات هذا
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق
- حي - شارع - بناء - طابق
.....

ويشار إلى الفريق الأول في هذا العقد باسم المالك .

الفريق الثاني : السيد بنتولد عام والدته والمسجل
بالمسكن خانة /٠٠/ يحمل البطاقة الشخصية رقم
{...../.....} الصادرة عن أمين السجل المدني في
..... بتاريخ /٠٠/٠٠/..... المتخذ موطنًا مختارًا لضرورات هذا
العقد {المنزل...المكتب ... المحل التجاري ...} الكائن في دمشق
- حي - شارع - بناء - طابق
.....

ويشار إلى الفريق الثاني في هذا العقد باسم المقاول .

المقدمة

لما كان الفريق الأول مالكا للعقار رقم (...../.....) من منطقة
..... العقارية بدمشق ، وذلك بموجب قيود السجل العقاري { أو
بموجب حكم قضائي مكتسب الدرجة القطعية صادر عن محكمة
المدنية بدمشق تحت رقم/..... وتاريخ /٠٠/٠٠/..... ، أو
بموجب وكالة خاصة غير قابلة للعزل موثقة لدى كاتب عدل دمشق

أصولاً تحت رقم خاص/٠٠٠٠/ ورقم عام/٠٠٠٠/ ورقم سجل/٠٠٠٠/ وتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠}..... والكائن في دمشق - حي - شارع- بناء ، وهو راغب في إشادة بناء جديد على ذلك العقار وإزالة البناء القديم الموجود عليه حالياً ، وفي بيع الأنقاض الناتجة عن ذلك إلى شخص يشتريها ويتولى إزالة البناء القديم وترحيلها من أقصر فترة زمنية ممكنة .

وكان الفريق الثاني كمقاول محترف قد أبدى استعداده للقيام بعملية هدم البناء القديم وشراء الأنقاض الناتجة عن تلك العملية ، وعلى أن يتحمل وحده جميع المصاريف المتوقعة على عملية الهدم وعلى نقل ما قد ينتج عنها في أقصر فترة زمنية ممكنة .

لذلك فقد اتفق المتعاقدان على ما يلي :

أولاً - تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً لا يتجزأ منه ويرجع إليها في تفسير أحكامه وبيان المقصود ببوده .

ثانياً - بموجب هذا العقد فقد باع المالك جميع الأنقاض التي قد تنتج عن هدم البناء القديم الموجود حالياً على العقار العائد له والمشار إليه في مقدمة هذا العقد ، وذلك إلى المقاول ، ولقاء ثمن متفق عليه يدفعه ذلك الأخير عند إبرام هذا العقد بحيث يعتبر توقيع المالك عليه بمثابة إيصال باستلام الثمن المتفق عليه وإبراء لذمة المقاول منه .

كما سلم المقاول إلى المالك مبلغاً وقدره /٠٠٠٠٠/ ليرة سورية كتأمين لحسن تنفيذ عملية الهدم والترحيل يعاد إليه عن إنجاز تلك العملية وتسليم المالك العقار جاهزاً لإشادة البناء الجديد عليه ، وليكون ضمناً لتنفيذ عملية الهدم والترحيل على حساب المقاول فيما لو تأخر أو امتنع عن تنفيذها لأي سبب كان .

ثالثاً - أعلن المقاول انه قد عاين البناء الموجود على العقار العائد للمالك و أدرك ماهيته وقبل شراء الأنقاض التي قد تنتج عن هدمه بشكل جزافي وبوضعها الراهن دون تحديد لماهية أو عدد أو نوعية أو كمية ، ودون أن يحق له الرجوع على المالك بهذا الصدد بأي نوع من أنواع الرجوع .

رابعاً - يلتزم المالك تجاه المقاول بما يلي :

- بتسليم المقاول العقار موضوع هذا العقد خاليا من جميع الشواغل وجاهزا لتنفيذ أعمال الهدم عليه وذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ التوقيع عليه وان يبلغ المقاول موعد التسليم ضمن المدة المذكورة . و لا يبدأ سريان مدة نفاذ هذا العقد إلا من تاريخ التسليم الفعلي للعقار ، أما إذا امتنع أو تأخر المالك عن تسليم العقار لمدة يوما جاز للمقاول اعتبار هذا العقد مفسوخا ، وجاز للمقاول استرداد الثمن المدفوع ومبلغ التأمين .

- بان لا يتدخل في أعمال المقاول وان لا يعارضه في تنفيذ تلك الأعمال . إلا أن إبداء الرأي والمشورة لا يعتبر من قبيل التدخل أو المعارضة .

خامسا - يلتزم المقاول تجاه المالك بما يلي :

(أ) - بان يتسلم العقار موضوع هذا العقد فور إبلاغه وجوب ذلك ، وان يقوم بالحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لعملية الهدم من الجهات المختصة ، وان يتقيد بالأنظمة والقوانين النافذة ، وان يكون مسؤولا عن أية مخالفة قد يرتكبها بهذا الصدد تجاه المالك أو الغير . أما إذا امتنع المقاول عن استلام العقار أو تأخر في ذلك مدة يوما من تاريخ إبلاغه ، أو في حال امتناعه عن الحصول على التراخيص اللازمة جاز للمالك اعتبار هذا العقد مفسوخا حكما واحتفظ لديه بمبلغ التأمين على سبيل التعويض .

(ب) - بان يقوم بعملية الهدم وترحيل الأنقاض موضوع هذا العقد وتسليم المالك العقار جاهزا لمباشرة إشادة البناء الجديد عليه خلال مدة أقصاها يوما من تاريخ إبلاغه وجوب استلام العقار لمباشرة عملية الهدم والترحيل.

- يتحمل المقاول تعويضا عن كل يوم تأخير في إنجاز هذه العملية ، اتفق المتعاقدان على تحديده منذ الآن بمبلغ وقدره /٠٠٠٠٠/ ليرة سورية يحسم من مبلغ التأمين المشار إليه سابقا .

- إذا تجاوزت مدة التأخير يوما دون إنجاز عملية الهدم والبناء ، جاز للمالك ، مستعملا مبلغ التأمين المشار إليه سابقا ، متابعة عملية الهدم والترحيل بنفسه أو عن طريق مقاول آخر وعلى حساب الفريق الثاني ، الذي عليه وبمجرد انتهاء مدة التأخير المذكورة سابقا واستلامه مطالبة بذلك من المالك ، أن يسلمه العقار موضوع هذا العقد بوضعه الراهن .

(ج) - بان يتخذ كافة الاحتياطات اللازمة للسلامة بما يكفل عدم إلحاق الضرر بالعقارات المجاورة أو بالمارة أو بالغير أو بالأشخاص العاملين لديه ، وإن يكون وحده ، دون المالك ، مسؤولاً مسؤولاً مدنية و جزائية في حال وقوع مثل تلك الأضرار ، ومسؤولاً وحده عن التعويض عن أية أضرار قد تلحق المالك أو الغير بهذا الصدد .

(د) - بان يقوم بنفسه بتنفيذ عملية الهدم والترحيل المتعاقد عليها ولا يجوز له التنازل عن حقوقه والتزاماته الناتجة عن هذا العقد إلى الغير دون موافقة خطية مسبقة من المالك ، وأية مخالفة لهذا الشرط تجيز للمالك بإعادة منفردة اعتبار هذا العقد مفسوخا والاحتفاظ بالثمن وبمبلغ التامين على سبيل التعويض .

سادسا - جميع المنازعات التي قد تنشأ ما بين المتعاقدين حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره تختص للنظر بها محاكم دمشق ، كما يعتبر العنوان المبين بجانب اسم كل من الفريقين موطنا صالحا للتبليغ والتبليغ في كل أمر يتعلق أو يتفرع عن هذا العقد .

ولا يجوز لأي من الفريقين أن يبدل عنوانه المختار المبين في هذا العقد ، إلا بعد أن يعلم الفريق الآخر بوقوع هذا التبديل ، وإلا فإن المراسلات والتبليغات الموجهة إلى العنوان المختار في هذا العقد تعتبر موجهة إلى الموطن القانوني وملزمة لمن وجهت إليه .

سابعا - حرر هذا العقد على نسختين أصليتين احتفظ كل متعاقد بواحدة منهما بعد أن جرى التوقيع عليهما من الفريقين المتعاقدين أصولا .

الفريق الأول

المالك

الفريق الثاني

المقاول