

عقد مقاوله بناء

نحن الفريقين الموقعين أدناه :

الفريق الأول : السيد بن ، والدته ، تولد عام ٠٠٠٠ ،
والمسجل بالمسكن خانه /٠٠٠/ يحمل هوية شخصية
رقم (...../.....) صادرة عن أمين السجل المدني في
.... بتاريخ ٠٠/٠٠/٢٠٠٠ ، والمتخذ موطنا مختارا لضرورات هذا
العقد منزله الكائن في دمشق - حي..... - شارع
.....- بناء- طابق

الفريق الثاني: السيد بن ، والدته ، تولد عام ٠٠٠٠ ،
والمسجل بالمسكن خانه /٠٠٠/ يحمل
هوية شخصية رقم (...../.....) صادرة عن أمين
السجل المدني في بتاريخ ٠٠/٠٠/٢٠٠٠ ، والمتخذ موطنا
مختارا لضرورات هذا العقد منزله الكائن في دمشق - حي
..... - شارع- بناء-
طابق

المقدمة

يملك الفريق الأول ، كامل العقار رقم /٠٠٠٠٠/ من منطقة
العقارية ، والذي هو عبارة عن بناء قديم مؤلف من طوابق ، وهو
راغب في إشادة بناء حديث مكانها ، وفق أنظمة البناء النافذة وما هو مقرر
لدى الدوائر البلدية المختصة ، ومثبت على مخطط الوجائب .

وكان الفريق الثاني بوصفه مهندسا مدنيا ومن ذوي الخبرة بأعمال
المقاولات ، وبعد معينته للعقار الذي يملكه الفريق الأول ، وإطلاعه على
مخطط الوجائب ، وعلى المقدار المسموح ببنائه على ذلك العقار ، وفقا
لأنظمة البناء النافذة وإدراكه جميع ما يتعلق بذلك العقار سواء من حيث
الواقع والموقع والماهية أم من حيث شروط ومدى إمكانية البناء عليه ، قد
وافق على إشادة بناء على ذلك العقار ، وفقا لما هو مسموح به بموجب

أنظمة البناء النافذة ، ومن ماله الخاص ، على أن تكون أتعابه كمقابل حصة عينية من البناء المراد إشادته .

لذلك فقد اتفق الفريقان على ما يلي :

أولا - تعتبر مقدمة هذا العقد جزءا لا يتجزأ منه ويرجع إليها في بيان وتفسير المقصود بمواده وبنوده.

ثانيا - التزم الفريق الأول بأن يضع تحت تصرف الفريق الثاني كامل العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة العقارية ، خاليا من جميع الشواغل ، ومطهر الصحيفة من أية إشارة مانعة من التصرف ، وجاهزا لمباشرة أعمال الهدم والترحيل والبناء عليه ، وذلك بمجرد توثيق هذا العقد من لدن الكاتب العدل بدمشق أصولا .

ثالثا - التزم الفريق الثاني بأن يباشر ، فور توثيق هذا العقد ، كافة المعاملات والإجراءات الضرورية من اجل الحصول على التراخيص اللازمة لإشادة بناء عليه وفقا للأنظمة النافذة وان يسدد ما قد يترتب على تلك التراخيص من رسوم للدوائر البلدية ، وان يقوم اثر حصوله على تلك التراخيص بإشادة البناء المرخص به من ماله الخاص ، وفقا لما هو مسموح به من مساحات وارتفاعات وعدد طوابق ، وأن يقوم بتسليم الفريق الأول حصته البالغة من كامل البناء المذكور ، وذلك على الهيكل العظمي داخلا ، خلال مدة /...../ شهرا من تاريخ الحصول على تلك التراخيص .

كما يلتزم الفريق الثاني بانجاز أعمال الكسوة الخارجية من طينة ورشة ومرافق عامة وغيرها . وجميع هذه الأعمال يقوم بها الفريق الثاني من ماله الخاص .

رابعا - يتقاضى الفريق الثاني لقاء قيامه بالأعمال المشار إليها سابقا حصة عينية من البناء المزمع إشادته على العقار رقم (٠٠٠٠) تعادل نسبة مقدارها (٠٠%) بالمائة من مشتريات ذلك البناء من طوابق وشقق وغيرها ، وأما سطح الطابق الأخير ، فيبقى ملكية مشتركة ما بين مقاسم البناء ما لم تسمح الأنظمة النافذة بإشادة طابق عليه ، فيكون ذلك الطابق

.... ما بين الفريقين ، وأما القبو فإن الأجزاء منه التي تعتبر خارج نطاق الأجزاء المشتركة ، تكون ملكيتها ما بين الفريقين .

خامسا - يجري التخاصص ما بين الفريقين حول حصة كل منهما من البناء الذي سيشاد على العقار بمجرد الانتهاء من إشادة البناء على الهيكل العظمي ، ويكون من حق كل فريق ، فور إتمام التخاصص ، التصرف بما اختص به من مقاسم وشقق تصرف المالك بملكه ، ولمن شاء و أراد ويعتبر هذا العقد كون الفريق الأول ملزما .

سادسا - تنفيذًا لهذا العقد فقد وكل الفريق الأول ، الفريق الثاني بان ينوب عنه في القيام بجميع المعاملات والتوقيع على مختلف الأوراق والعقود الرسمية ، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة من أجل الحصول على كافة التراخيص اللازمة لإشادة البناء على العقار ، واستلام جميع المواد التي قد تخصص لذلك البناء من شركات ومؤسسات القطاع العام وغيرها من الدوائر والمؤسسات الأخرى ذات العلاقة ، وبافتتاح صحيفة لذلك العقار لدى أمانة السجل المؤقت بدمشق ، وبإجراء جميع المعاملات من تصحيح أوصاف وإفراز وغيرها من المعاملات الأخرى اللازمة لتسجيل مقاسم ذلك البناء لدى المرجع المذكور .

وتفويضه اثر إجراء التخاصص ما بين الفريقين ، بالتصرف بمقاسم وشقق البناء التي اختص بها لمن شاء و أراد وبالثمن الذي يريد ، وبفراغ وتسجيل ما اختص به على اسمه أو اسم من يشاء لدى الدوائر العقارية ذات العلاقة ، واستلام سندات التمليك واستخراج بدل عن ضائع عنها ، إلا انه من المتفق عليه ما بين الفريقين أن حصة الفريق الثاني هي من البناء الذي سيشاد على العقار موضوع هذا العقد أما الأجزاء التي لا تدخل في نطاق ذلك البناء فتبقى ملكا للفريق الأول .

سابعاً - يتحمل كل فريق رسوم ونفقات الإفراز وتصحيح الأوصاف بنسبة ما اختص به من البناء المزمع إشادته ، كما يتحمل كل فريق الضرائب التي قد تترتب على حصته من ذلك البناء ، مع ملاحظة أن حصة الفريق الثاني هي أتعاب مقاول عن تنفيذ مقاوله بناء قام بها .

ثامنا -

لا يجوز للفريق الأول ، بعد التوقيع على هذا العقد ، التصرف بحصته في العقار موضوع هذا العقد أو ترتيب أي حق عيني أو شخصي عليها إلا بعد إجراء التخاصص ما بين الفريقين فيكون من حق كل من الفريقين التصرف بما اختص به وفقا لما يراه مناسباً .

كما وان الفريق الثاني ملزم بتسليم الفريق الأول ما اختص به من أقسام البناء المزمع إشادته ، وذلك خلال فترة شهرا من تاريخ الحصول على الرخصة اللازمة للبناء ، وفي حال تأخر أو امتناع الفريق الثاني عن ذلك ، دون وجود أسباب قاهرة أهمها وقف تسليم مواد البناء من جهات القطاع العام ذات العلاقة ، فانه يلزم بدفع غرامة تهديديه مقدارها (٢٠٠٠٠) عشرون ألف ليرة سورية في الشهر الواحد ، يبدأ سريانها اعتبارا من انتهاء فترة ال شهرا المحددة للتسليم ، وتبقى مستمرة لحين إتمام التسليم .

كما وانه لا يجوز للفريق الثاني أن يتنازل عن حقوقه والتزاماته المترتبة عليه بموجب هذا العقد إلى الغير ، إلا بموافقة خطية مسبقة من الفريق الأول ، إلا أن ذلك لا يمنع الفريق الثاني من التعاقد مع مقاولين ثانويين لإنجاز بعض أعمال البناء على أن تبقى علاقة أولئك المقاولين الثانويين محصورة به وحده.

تاسعا -

جميع الخلافات التي قد تنشأ ما بين الفريقين حول هذا العقد أو في معرض تنفيذه أو تفسيره ، تحل بواسطة التحكيم المطلق ، ومن قبل ثلاثة محكمين يختارهم الفريقان بالإجماع وإلا عينتهم المحكمة المختصة ، ويكون المحكمون ، أيا كانت طريقة تعيينهم ، معفون من التقيد بالأصول وبالمواعيد المتبعة أمام المحاكم ، ولهم صلاحية مطلقة تشمل الفصل بكافة النزاعات التي استوجبت التحكيم أو التي يطرحها أمامهم الفريقان خلال جلسات التحكيم وبحيث تتناول تلك الصلاحيات تفسير العقد وتنفيذه وفسخه وإجراء المحاسبة وتحليف اليمين الحاسمة والتمتمة وسماع الشهود و بحيث لا يخرج عن اختصاصهم سوى الأمور التي لا يجوز التحكيم فيها لاتصالها بالنظام العام . ويجوز للمحكمين الاستعانة بالخبراء ، ويلتزم المحكمون بإعلان قبول المهمة أو الاعتذار عنها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إبلاغهم ، كما يلتزم المحكمون بإصدار حكمهم في أي نزاع قد

يعرض عليهم ، خلال مدة ثلاثة اشهر اعتبارا من تاريخ قبولهم مهمة التحكيم .

تحدد أتعاب المحكمين النهائية من حيث المقدار وكيفية أدائها وتوزيعها ما بين أطراف التحكيم ، في حكم المحكمين ، ويجوز لقاضي الأمور المستعجلة تعديلها في معرض النظر بدعوى اكساء صيغة التنفيذ وتعتبر هذه المادة مع تسمية المحكمين رضاء أو قضاء ، بمثابة صك التحكيم الاختياري ويستند إليها في إجراء التحكيم دون حاجة لكتابة صك تحكيم آخر .

عاشرا - تبقى علاقة الطرفين خاضعة لأحكام هذا العقد ، كما تخضع في كل أمر لم يرد عليه نص فيه لأحكام عقد المقاوله المقررة في القانون المدني .

حادي عشر- نظم هذا العقد على نسخة أصلية واحدة ليصار إلى توثيقه لدى الكاتب العدل بدمشق أصولا.

الفريق الأول

الفريق الثاني