

اتفاقية اولى بيع العقار

حررت وتم التوقيع عليها في يوم 5 من شهر تشرين الثاني من عام 2014

بين

1. السيدة لمياء جودة حاملة هوية 080384902
2. اديب جواد جوده حامل هوية رقم 080384910

يدعون فيما بعد بالبائع او الفريق الاول

عنوان السكن للفريق الأول هو واد الجوز شارع حاتم الطائي 18
القدس ص.ب. 51139

وبين

السيد فادي السلامين حامل هوية رقم 066562489
وعنوان الفريق الثاني البريدي للمراسلات الرسمية هو
مكتب المحامي ايداد حبيب الله، شارع ابن بطوطة 14 القدس
ص.ب. 20899
يدعى فيما بعد بالمشتري أو الفريق الثاني

تعريفات:

العقار: قطعة الارض المعرفة بسجل 1015 صفحة 3035 من اراضي البلدة القديمة في القدس والمقام عليها بناء مكون من ثلاثة طوابق ويحدها من الشمال بيت فتح الله جوده ومن الجنوب طريق ومن الشرق ورثة محمد بامية ومن الغرب طريق، ومؤجر طابقها الارضي لصيدلية وطابقها الاول لصندوق المرضى والمسجلة حالياً على اسم الشيخ اديب عبد القادر جودة بالكامل.

حصر ارث: حصر ارث المرحوم الشيخ اديب عبد القادر جودة والذي صدر من قبل المحكمة الشرعية في القدس من قبل القاضي رشيد زبدة الموقر في يوم 13.2.14.

الورثة: ورثة المرحوم الحاج اديب عبد القادر جودة وهم عبد القادر جودة هوية رقم 080383938، حكمت اديب جودة حاملة هوية رقم 080366487، رحاب اديب جودة حاملة هوية رقم 080366479، اديب جواد جودة حامل هوية رقم 080384910، ندى جواد جودة حاملة هوية رقم 080384928، سري جواد جودة حامل هوية رقم 024701278، والسيدة لمياء جودة حاملة هوية رقم 080384902.

الضرائب: تشمل الرسوم والضرائب المنصوص عليها قانونياً على كل من البائع والمشتري وواجب دفعها قانونياً نتيجة عقد اتفاقية بيع العقار هذه وأيضا أي وكل الرسوم والضرائب المستحقة لفرض تسجيل الصفقة.

بما ان: السيدة لمياء المعرفة اعلاه هي صاحبة الحقوق بالتسجيل كمالكة للعقار لكونها من ورثة المرحوم الشيخ اديب جودة وقد تم التخارج لها من قبل باقي الورثة عن حصصهم في العقار حسب الاتفاقية الموقعة بين السيدة لمياء جودة اعلاه والسيدة اميرة جودة حاملة هوية رقم 080620370 نيابة عن زوجها السيد عبد القادر اديب جودة المذكور اعلاه وكذلك بين السيدة لمياء وباقي الورثة حسب الاتفاقية الموقعة بينها وبين باقي الورثة.

ادى جوده

ادى جوده

وبما ان: السيدة لمياء قد اوكلت السيد اديب جودة المعروف اعلاه بالقيام نيابة عنها بالتصرف بالعقار حسب وكالة رقم 94/2013 الموقعة امام كاتب العدل نصري عامر في القدس.

وبما ان: البائعين يرغبان ببيع العقار

وبما ان: المشتري قد قام بفحص العقار فحصا شاملا وقام بكل الفحوصات المتبعه ويرغب بالدخول في الاتفاقية الاولى حسب المعطيات الحالية.

وبما ان: المشتري يرغب في وعنده القدرة الشرائية لشراء العقار وذلك حسب الشروط الاولى المدرجة في هذا العقد

فقد تم الاتفاق بين الفريقين على ما يلي:

الفقرة الأولى:

توضيحات

- 1.1. مقدمة هذا العقد ومرفقاته تعد جزء لا يتجزأ منه.
- 1.2. تفاصيل هذا العقد هي نتاج ما اتفق عليه بين الطرفين واي تغيير عليه لا يكون ملزما الا اذا كان خطيا وموقعا من قبل الطرفين بعد هذا التاريخ وبشهادة أحد المحامين المعيّنين من قبل الطرفين.
- 1.3. هذه الاتفاقية والعقدين المكملين المشروحين أسفله وحدة واحدة لا تتجزأ وهي الحاكمة وتلغي أي إتفاقيات أو وعود أو مفاهيم أو إفتراضيات سابقة ممكن أنها كانت بين الفريقين.

الفقرة الثانية:

تصريحات البائعين:

- 1.1. يصرح المعرفان أعلاه انهما حتى هذا التاريخ اصحاب الحق بالتسجيل كمالكين
- 1.2. يصرح ويقر البائع بانهم حتى هذا التاريخ لم يقوموا باي تنازل و\او اي صفقة مع اطراف اخرى بخصوص العقار.
- 1.3. يصرح المعرفان أعلاه انها لا يعلمون بوجود اي مانع قانوني للدخول في هذه الاتفاقية

الفقرة الثالثة:

تصريح المشتري:

- 3.1. يصرح المشتري انه قام بمعاينة العقار قبل التوقيع على العقد ووجده مناسباً وملئماً لاغراضه.
- 3.2. يصرح المشتري انه لن تكون لديه اي ادعائات بعدم ملائمة العقار لاغراضه.

الفقرة الرابعة:

تفصيلات الدفع من قبل المشتري:

١. ثمن العقار: يقوم البائع ببيع كامل حقوقه والتزاماته (بما فيها التزامات الورثة) في العقار للمشتري مقابل المبلغ المتفق عليه بقيمة 2.5 مليون دولار امريكي.

٢. الضرائب: يدفع المشتري كامل الضرائب المستحقة عليه والنتيجة عن الصفقة ويقوم البائع بدفع كامل الضرائب المستحقة من قبله على الصفقة ويلتزم بدفع الارنونا حتى موعد تسليم العقار

استموره

الفقرة الخامسة

الذفعات:

يتفق الفريقان انه يتم دفع مبلغ 1520000 (مليون وخمسمائة وعشرون الف) دولار امريكي كعربون ودفعة اولى عند التوقيع على هذه الاتفاقية, ويلتزم الفريق الثاني بدفع مبلغ (980000) دولار امريكي عند نقل كامل الملكية في العقار على اسم البائعة رقم 1 (السيدة لمياء جودة) وبعد تسجيل ملاحظة في الصفقة لمصلحة المشتري في دائرة تسجيل الاراضي (الطابو).
يقوم الفريق الاول بالتوقيع على وكالة عدلية مباشرة عند التوقيع على هذه الاتفاقية لصالح المشتري او من ينوب عنه.
في حال عدم اتمام الصفقة يرجع مبلغ العربون من البائع الى المشتري ويتنازل كل طرف عن اية ادعاءات ضد الفريق الاخر.

الفريق الاول: أحمد محمد

الفريق الثاني: أحمد محمد