إنه في يــوم.............تاريخ **../../1442ﮪــ** الموافـــق **../../2021م** قدمت/ قدمنا طلـــــب:

التعاقـــــــــــد بيــــــــــن :

1. **وزارة الأوقاف والشؤون الدينية طرفاً أول**

العنوان: محافظة ظفار، صلالة، ص ب: 292، الرمز البريدي: 211، الهاتف: 23290774

يمثلها في التوقيع/ مدير عام المديرية العامة للأوقاف والشؤون الدينية بمحافظة ظفار

**ب-............................................................ طرفاً ثان**

العنوان: محافظة :............/ الولاية:....................، ص ب: ........ الرمز البريدي: .....

الهاتف: ........................... الرقم **المدني**: ..............................

**﴿ تـمــهـــيــد ﴾**

**يمتلك الطرف الأول قطعة الأرض رقم (............) الاستعمال (......................) وقف بالمربع (........)الكائنة بمنطقة (...............................) في ولاية (............................) البالغ مساحتها (....................م)2.**

**﴿ أحكـام عامــة ﴾**

1. يعتبر التمهيد السابق وهذا العرض بطلب الاستثمار ومرفقاته جزءً لا يتجزأ من عقد الاستثمار يقرأ ويفسر معه.
2. يعتد بالعنوان المذكور في صدر هذا الطلب لأية مراسلات بين الطرفين.
3. يقر الطرف الثاني بأنه علم موقع الاستثمار علماً يقينياً وعاينه المعاينة التامة النافية للجهالة بجميع حدوده وما قد يكون عليه من مبان أو غراس.
4. يقر الطرف الثاني بأنه بموجب عقد الاستثمار يكون قد أستلم من الطرف الأول موقع الاستثمار (محل الاستثمار) لحظة التوقيع على العقد بما يؤكد استلامه المنفعة وتحقق استيفائها كاملة، وأنه يكون مُمكناَ من التصرف في العقار دون مانع يعوق ذلك إلى حين انتهاء مدة العقد بالحدود المبينة فيه.
5. يلتزم الطرف الثاني باستخراج الموافقات اللازمة من الجهات الحكومية أو الخاصة قبل البدء بالمشروع، ويتحمل وحده جميع نفقات الحصول عليها وأية نفقات لتسليم علائم الموقع الكلية أو الجزئية، كما يتحمل ما قد ينتج عن الحفر من ضرر لأية تمديدات كهرباء أو ماء أو هاتف أو صرف صحي أو غيره وأي تأخير في المشروع بسبب ذلك، ويعتبر متسبباً بذاته لأي تأخير ينشأ عن ذلك في إقامة المشروع.
6. لا تنتقل بموجب العقد ملكية الأرض إلى الطرف الثاني، ولا يحق له تأجيرها من الباطن أو رهنها، وله في سبيل تحقيق المشروع تأجير المباني التي يُنشئها بموجب الخرائط المعتمدة من الطرف الأول على أن لا تمتد فترة التأجير إلى ما بعد تاريخ انتهاء فترة الاستثمار المسموح له بها وفق العقد المبرم بينهم، وفي جميع الأحوال لا يتحمل الطرف الأول أية آثار ناشئة عن ذلك أو بسبب العقد بين الطرف الثاني والغير.
7. يحظر بأي حال من الأحوال على الطرف الثاني أن يتنازل عن كل المشروع أو بعضه لأي طرف آخر إلا بموافقة الطرف الأول وبشروطه بموجب اتفاق كتابي يلحق بالعقد، وإذا خالف الطرف الثاني هذا الحظر ينفسخ العقد تلقائياً ولا يستحق أي تعويض عن المدة المتبقية من مدة العقد مع عدم الاخلال بحق الطرف الأول في التعويض.
8. يؤول ما على الأرض من مبان ومنشآت وغراس للطرف الأول وقت انتهاء مدة العقد بالحالة المتفق على إقامتها وقت إبرام العقد، وأن تكون صالحة للاستعمال بمراعاة طبيعتها والغرض الذي أنشئت من أجله، بموجب تقرير من الجهات المختصة لدى الطرف الأول قبل إنتهاء العقد بستة أشهر على الأقل على أن يتحمل الطرف الثاني أية نفقات صيانه وخلافه يجعلها صالحة للاستخدام للغرض المؤجر من أجله.

**﴿ مدة العقد ﴾**

1. مدة العقد الكلية **(...................**) سنة:
2. قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر على الأقل يختار الطرف الأول أحد المكاتب الاستشارية لتقييم حالة المشروع ومدى صلاحيته للاستخدام للغرض المؤجر له من عدمه ويلتزم الطرف الثاني بتحمل نفقات أتعاب المكتب.

**﴿ آلية الالتزام ﴾**

1. يلتزم الطرف الثاني بإقامة **(............................................................)** وفقاً للعرض المقدم من الطرف الثاني ولشروط البناء المحددة بالرسم المساحي ووفقاً للخرائط الهندسية المرفقة ووفقاَ للتعديلات والاعتماد النهائي من الطرف الأول.
2. لضمان الجدية وحسن التنفيذ على الطرف الثاني ألا يتأخر في تقديم الخرائط المبدئية وأية تعديلات فيها يطلبها الطرف الأول عن شهر وإلا عُدّ ذلك تقصيراً منه.
3. يلتزم الطرف الثاني بالآتي:
4. أن لا تقل درجة مقاول البناء المتعاقد معه لتنفيذ المشروع عن الدرجة الثالثة.
5. تعيين مكتب استشاري للإشراف على المشروع أثناء مراحل التنفيذ والالتزام بتحمل مصاريف أتعابه ونفقاته واعتماده من قبل المديرية قبل التعيين.
6. تقديم نسخة من اتفاقية البناء مع المقاول واتفاقية الإشراف مع الاستشاري لاعتمادها من الطرف الأول ومتابعة تنفيذها خلال فترة إقامة المشروع.
7. يحظر على الطرف الثاني القيام بتجزئة موقع الاستثمار لأي غرض كان من التجزئة خلافاً للخرائط المعتمدة أو أن يحدث تغييراً بالمشروع بخلاف العقد إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول.
8. يتعهد الطرف الثاني بأن المشروع أمانة في يده يضمن ما يلحقه من نقص أو تلف أو فقدان ناشئ عن تعديه أو تقصيره، وعليه أن يحافظ عليه محافظة الشخص العادي.
9. يلتزم الطرف الثاني بإصلاح أي خلل في المشروع وإجراء الصيانة الكاملة له مرة على الأقل كل سنة على نفقته طوال مدة العقد، مع تقديم شهادة بالصيانة الدورية نهاية كل سنة للطرف الأول كما يلتزم بتلافي أية ملاحظات للطرف الأول وإجراء الصيانة اللازمة التي يتم إخطاره بها، كما يلتزم بإعمال النظافة اللازمة وإزالة ما تراكم فيه من أتربة أو نفايات، وأن يسدد استحقاقات رسوم الخدمات كالكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وأية ضرائب أو رسوم حكومية وخاصة طوال مدة العقد حتى تاريخ انتهاءه، ويقدم ما يفيد ذلك نهاية كل سنة.
10. لا يجوز للطرف الثاني أن يتجاوز في استعمال المشروع حدود المنفعة المتفق عليها في العقد، كما يضمن استعماله بما يتفق مع القيم الدينية والاجتماعية وسمو الرسالة التي تؤديها الأوقاف وبما لا يخل بالآداب العامة، ويحضر على وجه الخصوص استعماله لإقامة صالة للأفراح وبيع المسكرات والتبغ والدخان وصوالين التجميل والحلاقة وغيرها.
11. يحظر على الطرف الثاني أي عمل يؤدي إلى تخريب أو تغيير في المشروع أو وضع آلات وأجهزة قد تضره أو تنقص من قيمته إلا بموافقة الطرف الأول كتابياً، وإذا خالف الطرف الثاني هذا الحظر يجوز للطرف الأول فسخ العقد والمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي سببه هذا التعدي، ولا يستحق الطرف الثاني أي تعويض عن المنفعة المتبقية من مدة العقد.
12. لا يجوز للطرف الثاني أن يمنع الطرف الأول أو أي مفوض من قبله من القيام بزيارة المشروع والتفتيش عليه دورياً من قبل دائرة المشاريع والصيانة طوال مدة العقد للتحقق من تنفيذ أحكام العقد من خلال تقارير الزيارة الميدانية الشهرية، ويحق للطرف الأول إعطاء التعليمات المناسبة للطرف الثاني في ذلك وعليه تنفيذ هذه التعليمات بدقة.
13. يلتزم الطرف الثاني بتسليم المشروع في نهاية مدة العقد خالياً من أي قيد أو مانع من التصرف في العقار كالرهن، ومن أي التزامات مع الغير كعقود الإيجار مع الغير، ويتحمل وحدة أية مطالبات بالتزامات مالية أو تعويضات من الغير نتيجة لذلك.

**﴿ مقابل الالتزام ﴾**

1. يلتزم الطرف الثاني أن يقدم للطرف الأول ضماناً بنكياً عن حسن التنفيذ صادر من مصرف ساري المفعول خلال مدة تنفيذ المشروع مقداره (5%) من تكلفة المشروع التقديرية الكلية أو الجزئية منه، وذلك بشهادة ضمان بنكي يتعهد بتجديده من قبل المستثمر قبل انتهائه حسب مدة بناء المشروع الاستثماري.
2. يلتزم الطرف الثاني بسداد القيمة الإيجارية السنوية للطرف الأول بداية كل سنة من سنوات مدة العقد الإجمالية بموجب شيكات بنكية صادرة عن بنــك معتمد في السلطنة وفق التفاصيل التالية:

**أ-مبلغ وقدره (.............. ر.ع) سنوياً،بالحروف(.......................................) حسب ما هو موضح أدناه:**

1. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
2. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
3. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
4. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
5. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).

ب- مبلغ \*\*\*ر.ع سنويا بإضافة نسبة 5% من القيمة الإيجارية السنوية أعلاه بواقع \*\*ر.ع \*\*\*.

1. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
2. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
3. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
4. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
5. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).

ج- مبلغ \*\*\*\*\*\* ر.ع سنويا بإضافة نسبة 7% من القيمة الإيجارية السنوية أعلاه بواقع \*\*\*\* ر.ع \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

1. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
2. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
3. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
4. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
5. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).

د- مبلغ \*\*\*\*\*\*ر.ع سنويا بإضافة نسبة 10% من القيمة الإيجارية السنوية أعلاه بواقع \*\*\*\*\*ر.ع \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*.

1. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
2. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
3. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
4. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
5. الشيك رقم (\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*) بتاريخ \*/\*/\*\*\* بمبلغ (\*\*\* ر.ع).
6. للطرف الأول الحق في توقيف العقد حتى يستوفي المبالغ المستحقة (الأجرة)، وله في سبيل تنفيذ ذلك مخاطبة الجهات الحكومية أو الخاصة بتوقيف العقود أو الخدمات الأساسية للمشروع.

**﴿الإخلال بشروط العقد﴾**

1. ينفسخ العقد تلقائياً دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اللجوء إلى القضاء ولا يستحق الطرف الثاني أي تعويض عن ما أنفقه أو أقامه من مبان أو منشئات أو غراس في الحالات التالية:
2. إذا تراخى في تقديم الخرائط التفصيلية مما أدى إلى عدم اعتمادها خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد.
3. إذا تأخر عن الشروع في البناء خلال الستة أشهر الأولى من تاريخ توقيع العقد.
4. إذا لم يتم الانتهاء من المشروع خلال المدة المحددة له في الخرائط أو العرض المقدم.
5. إذا خالف الطرف الثاني أي التزام عام أو خاص بالعقد، يتم تنبيهه كتابة لتلافي المخالفة فإذا لم يستجب خلال شهر من تاريخ التنبيه يحق للطرف الأول فسخ العقد أو مخاطبة أية جهة حكومية أو خاصة لتوقيف العقد مع ما يترتب على ذلك من آثار.

البند (29) يقر ويلتزم الطرف الثاني أنه سيتبرع للوقف مبلغاً مقداره (4 ر.ع) عن كل يوم في حالة تأخره الوفاء بالمستحقات المالية أو تأخر سحب الشيكات البنكية عن مواعيدها حتى تاريخ الوفاء، ويعد هذا المبلغ ديناً مستحقاً للوقف واجب الأداء لا يجوز للطرف الأول التنازل عنه بأي حال من الأحوال.

1. إذا فسخ العقد بإحدى الحالات المبينة فيه فإن المبالغ المدفوعة والمسددة تؤول للوقف لا تسترد أو تسترجع.
2. في حالة إخلال الطرف الثاني وبصفة عامة لأي التزام في العقد أو التقصير في أدائه فإنه يخضع فيما لم يرد بشأنه نص خاص في الطلب لأحكام القوانين واللوائح والنظم المعمول بها في السلطنة.
3. يقر الطرف الثاني بأن هذا الطلب (العرض) دعوة للتعاقد ، وفي حالة الموافقة عليه وإخطاره بذلك كتابة من الطرف الأول يتحول تلقائياَ إلى عقد استثمار مكتمل الأركان ملزم للطرفين بمسودته إلى أن يتم طباعة العقد رسمي.

**والله ولي التوفيق ،،**

**موافقة الطرف الأول بتاريخ**