

## ( عقد ايجار )

الفريق الأول : سلطة إقليم البترا التنموي السياحي/ ممثله برئيس مجلس المفوضين بصفته الوظيفية.  
الفريق الثاني :

قيمة بدل الايجار: ( ) دينار.

كيفية دفع البديل: بداية كل شهر مقدما.

مدة العقد: خمس سنوات قابلة للتجديد بموافقة الفريق الأول الخطية.

تبدأ بتاريخ: / / 2020 وتنتهي بتاريخ: / / 2025.

الغاية من الايجار:.

وصف العقار محل العقد: محل رقم ( ) الكائن في السوق التجاري الجديد.

### شروط العقد

أولاً :

تعتبر مقدمة هذا العقد جزءاً منه ويقراً معه كوحدة واحدة، حيث ابرم هذا العقد استناداً لقرار مجلس المفوضين رقم ( / / )  
/ ( تاريخ: / / 2020.

ثانياً :

يلتزم الفريق الأول بتسليم العقار للفريق الثاني، بالموعد الذي تم الاتفاق عليه وحسب الأصول المتبعة بعد معاينته من قبل الفريق الثاني معاينة تامة نافية للجهالة، وليس له الرجوع على الفريق الأول بضمان ما قد يظهر من عيوب بعد الاستلام.

ثالثاً :

أ- يلتزم الفريق الثاني بمراعاة ما يلي :

1. القوانين والأنظمة النافذة وعدم الالاحاح على مرترادي السوق للشراء والتجمهر امام المحلات ورفع الاصوات او استخدام مكبرات الصوت او التصرف بأي تصرف غير لائق.
2. التعليمات المرعية وتلك الصادرة عن الفريق الأول سواء كانت شفوية او كتابية وكذلك كافة التشريعات الناظمة وخاصة المتعلقة بكافة جوانب النشاط التجاري وممارسة العمل.
3. عدم بيع الارجيل على الأطفال والاحداث والالتزام بالنظام والآداب العامة ومتطلباتهما.
4. عدم وضع أي نوع من الآرمامت أو اللوحات الإرشادية مهما كان حجمها أو شكلها ويكتفي الفريق الثاني بالآرمة الرئيسية الخشبية فوق العقار والتي توفر قاعدتها السلطة.
5. عدم إجراء أي تعديل أو إضافة على آرمة العقار الرئيسية.
6. عدم استخدام أي مواد مطبوعة كمادة الفلكس فيس أو الستكرات (لاصق) أو استخدام ألوان في الآرمة عدا عن لون الخشب الطبيعي واللون الأسود للأحرف المعدنية، وعلى الفريق الثاني الالتزام باستخدام القاعدة الخشبية (خشب تيك نوع أوروكو) وصيانتها دورياً باستخدام نفس نوع ولون الدهان المائي المستخدم حالياً. كما يمكن استخدام أحرف نافرة لاسم المحل من المعدن مدهونة باللون الأسود

المطفي، يمكن استخدام الصاج المشكل لتكوين الحروف على ألا يزيد برونه عن (3) سم عن الوجه الخشبي للآرمة، كما ويمكن استخدام ألواح الألمونيوم بسماكة (8) ملم وقصها آلياً ودهانها بدهان أساس (Etch Primer) ومن ثم دهانها بلون أسود مطفي.

7. عدم تثبيت المسامير أو تعليق أي شيء على الواجهات خارج العقار تحت طائلة الغرامات المالية المنصوص عليها في هذا العقد أو أية تعليمات تصدرها السلطة بهذا الخصوص.

8. أية حقوق تنشأ للغير من جراء إهمال أو سوء استخدام الفريق الثاني للعقار وأية حقوق مترتبة للعمال والمستخدمين لدى الفريق الثاني.

9. عدم وضع ثلاجات أو طاولات للعرض خارج بوابة المحل أو في الممرات أو الساحات الخارجية .

10. عدم إجراء أي تعديل على الباب الرئيسي للعقار بما في ذلك تعديل نوع وشفافية الزجاج، أو دهان الابواب والشبابيك بأي لون غير اللون الأصلي، ويسمح بإجراء صيانة دورية للدهان على أن يلتزم الفريق الثاني باستخدام نفس اللون ونوع الدهان الأصلي.

11. عدم تعليق أو إضافة أي صور أو إنارة مهما كان نوعها أو شكلها خارج العقار ويكتفى بالإنارة الموجودة حالياً.

12. عدم تغيير الغاية من الايجار او ادخال شركاء الا بموافقة الفريق الاول الخطية.

13. اشراك الموظفين وفقاً لاحكام قانون الضمان الاجتماعي المعمول به او اية تعديلات تطرأ عليه والالتزام بعدم تواجد اكثر من بائعين اثنين بالغين في المحل شريطة تزويد الفريق الاول باسمائهم وشهادة عدم حكومية لكل منهما للحصول على تصريح لهم للعمل داخل المحل وكذلك الالتزام باوقات عمل السوق الصيفية والشتوية.

14. الالتزام بتعليمات الفريق الاول المتعلقة في كيفية عمل الموقف الكائن في مبنى السوق ودفع اية التزامات او بدلات مادية جراء استخدامه.

ب- يترتب على الفريق الثاني الالتزامات المالية التالية:

1. يمنح فترة سماح بدون دفع الاجرة لمدة ستة شهور الاولى لغايات تجهيز المحل.
2. دفع (50%) من قيمة البديل المتفق عليه في مقدمة هذا العقد للنصف الثاني من السنة العقدية الاولى.
3. يلتزم بدفع البديل المحدد في مقدمة هذا العقد فور انتهاء السنة الاولى من المدة العقدية.
4. ما نسبته (10%) من بدل الايجار مقابل الخدمات العامة التي يوفرها الفريق الأول.
5. دفع أثمان ومصاريف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وخلافة والبدلات والاشتراكات والتأمينات المترتبة على ذلك.
6. الضرائب والرسوم المترتبة على محل العقد بما فيها التبعات المالية لاستصدار التصاريح والتراخيص اللازمة لمباشرة العمل.
7. بدفع وتسوية ما عليه من إلتزامات نشأت بموجب العقد مع الفريق الاول قبل طلب إنهاء العقد وخلافا لذلك لا ينظر في طلب الانهاء، وإذا امتنع المستأجر او تأخر لمدة (15) يوماً عن دفع اي قسط من البديل المتفق عليه في ميعاد استحقاقه فيصبح كامل البديل للمدة العقدية الذي جرى فيها التأخير مستحق الدفع مضافا إليه قيمة الغرامات المترتبة وفقاً لاحكام هذا العقد.

8. إذا تأخر بتنفيذ الإخلاء وإنهاء كافة إجراءات التسليم وما يلزم عند انتهاء العقد، يستحق الفريق الأول مبلغ (500 دينار) عن كل يوم تأخير في تسليم العقار من تاريخ انتهاء العقد.
9. في حالة التأخر في الوفاء بالبدل حتى العشرة الايام الاولى من كل شهر يضاف (20%) غرامة تأخير.
- ج- يلتزم الفريق الثاني وعند توقيع هذا العقد بتسليم الفريق الاول تأميناً نقدياً مسترداً يعادل بدل ستة أشهر، ولل فريق الاول الحق باستخدام التأمينات في أي و/أو كل مما يلي:
1. لإجراء أي أعمال صيانة تراها لازمة للعقار اثناء سريان العقد في حال كانت الاضرار لسبب يعود للفريق الثاني.
  2. لإجراء أعمال ترميم المخالفات حال حدوثها حسب ما هو منصوص عليه في هذا العقد.
  3. لاستيفاء اية مخالفات نقدية قد تترتب على الفريق الثاني.
  4. لا يجوز للفريق الثاني أن يمنع الفريق الأول من إجراء الترميمات المستعجلة الناتجة عن الظروف الطارئة التي تكون ضرورية لحفظ العقار، حتى ولو تترتب على ذلك انقطاع جزئي بالانتفاع دون العودة على الفريق الاول بالتعويض لان ذلك يصب في منفعة مباشرة.
  5. لاي سبب آخر قد يستجد في حينه.

#### رابعاً:

يحق للفريق الاول او اية شركة تنبثق عنه بموجب صلاحياتها ومهامها التنظيمية للمنطقة التي يقع فيها العقار أن تقوم باصدار اية تعليمات لتنظيم عملية إدارة المجمع وتوافقها مع المنطقة كمنطقة سياحية بين الحين والآخر، وتعتبر تعليمات الفريق الاول ملزمة وقطعية للفريق الثاني وجزءاً من احكام هذا العقد، ولا يحق للفريق الثاني الاعتراض عليها بأي شكل من الأشكال.

#### خامساً:

لموظفي الفريق الأول المعنيين بالرقابة الحق بدخول العقار في أي وقت للتأكد من تقييد الفريق الثاني بالتزاماته الواردة بهذا العقد .

#### سادساً:

في حال استمر هذا العقد لمدة مائة يزداد مقدار البدل الوارد بمقدمة هذا العقد بواقع (5%) بشكل تراكمي لكل سنة من مدة العقد، ويلتزم الفريق الثاني بالإخلاء بمجرد انقضاء المدة الأخيرة التي جدد لها العقد تلقائياً، والا كان للفريق الأول فسخ العقد واستصدار حكم بالإخلاء من قاضي الأمور المستعجلة.

#### سابعاً:

- أ. تعتبر سجلات وحسابات الفريق الاول بينة قاطعة على ما انفق في أي مما تقدم ولا يحق للفريق الثاني الاعتراض باي شكل من الاشكال على مبلغ الاصلاحات.
- ب. في حال قيام الفريق الاول بانفاق أي مبلغ من التأمين الوارد بهذا العقد فيلتزم الفريق الثاني فوراً بدفعه نقداً، بحيث يجب ان يبقى تحت يد الفريق الاول مبلغ يعادل بدل ثلاثة اشهر كتأمين طوال استمرار فترة الاجار، وتعتبر مخالفة الفريق الثاني لهذا الالتزام مخالفة لشروط وينود العقد.

#### ثامناً:

إضافة الى أية جزاءات عقديّة و/او قانونية اينما وردت في أي تشريع و/او في هذا العقد يتحمل الفريق الثاني العقوبات والغرامات التالية في حال مخالفته لاي بند و/او التزام مترتب عليه:

1. يغرم الفريق الثاني مبلغ (١٠٠) دينار ولا تزيد عن (١٠٠٠) دينار مع ازالة اسباب المخالفة.

2. اغلاق المحل لمدة شهر.

3. اغلاق المحل نهائياً وفسخ العقد.

تاسعاً:

لا يجوز للفريق الثاني التنازل عن حقوقه التي ترتبت له بموجب هذا العقد من الباطن أو إعارة العقار أو تأجيره بغير إذن مكتوب من ألفريق الأول والا اعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اي إجراء آخر.

عاشراً:

تختص محاكم موقع العقار بنظر ما قد ينشأ عن هذا العقد من منازعات، ويعتبر عنوان الفريق الأول المبين به، وعنوان العقار بالنسبة للفريق الثاني، موطناً مختاراً لكل منهما في هذا الصدد ما لم يتم الإخطار كتابة بتغييره.

حادي عشر:

بالإضافة لما نصت عليه القوانين والأنظمة والتعليمات، يحق للفريق الأول فسخ العقد في أي وقت في الحالات التالية:

- 1 . إذا خالف الفريق الثاني أي من شروط العقد المذكورة أعلاه .
- 2 . إذا تخلف الفريق الثاني عن دفع أي من الالتزامات المالية المترتبة عليه بموجب هذا العقد أو جزء منها.
- 3 . إذا أجر الفريق الثاني العقار أو قسماً منه لطرف آخر أو سمح له باشغاله.
- 4 . إذا استعمل الفريق الثاني العقار لغير الغاية المبينة بهذا العقد.
- 5 . إذا ألحق الفريق الثاني ضرراً بالعقار أو ملحقاته أو سمح بإحداث ذلك الضرر، وكذلك إذا ألحق تغييراً بالعقار يؤثر على سلامة العقار أو سلامة الغير.
- 6 . إضافة أي بناء بأي مواد تستعمل لتلك الغاية دون موافقة الفريق الأول الخطية.
- 7 . عدم استغلال العقار لأكثر من ثلاثة اشهر.
- 8 . اذا خالف الفريق الثاني التشريعات الناظمة او شروط السلامة العامة.

ثاني عشر:

يتوجب على الفريق الثاني ان يقوم بتسليم الفريق الاول العقار بذات الحالة التي استلمها به، وعليه أن يحصل من الفريق الاول على إبراء ذمه خطي يتضمن استلام الفريق الاول للعقار وتوابعه سليماً خالياً من أي عيوب، وفي حالة الإخلال بهذا الشرط وعدم حصوله على هذا الإبراء يعتبر الفريق الثاني مسؤولاً عن أية عيوب أو تلف أو نقص في العقار أو ملحقاته أو توابعه والفريق الاول مفوضاً بأن يقوم بالتصليح وان يعود بما انفقته في سبيل ذلك على الفريق الثاني بالغاً ما بلغ، وجوازاً للفريق الأول حسب ما يراه مناسباً أن يعطي الفريق الثاني مهلة ( 15 ) يوم من تاريخ أخطاره الخطي بتجاوزاته ومخالفاته لنصوص العقد لتصويب أوضاعه، أو طلب الإخلاء.

ثالث عشر:

على الرغم من أية بنود واردة في هذا العقد يحق للفريق الاول ما يلي:

1. عدم البدء في تشغيل المحل بعد مرور الستة اشهر الاولى والعودة على الفريق الثاني لدفع بدل الايجار المحدد عن كامل المدة والتي من ضمنها فترة السماح.

2. يحق للفريق الاول فسخ هذا العقد اثناء فترة سريانه او سريان أي تمديد و/أو تجديد له وذلك إذا اقتضت الظروف التنظيمية ذلك وفقا لتقديرات الفريق الاول منفردا، وفي هذه الحالة يجب اخطار الفريق الثاني بما تقدم قبل ثلاثة اشهر على الاقل، ويكون على الفريق الثاني إخلاء العقار فور انتهاء فترة الثلاثة اشهر، وفي حال تأخره عن تسليم العقار للفريق الاول عن الفترة المحددة فإنه يكون ملتزما بدفع بدل استخدام العقار عن كل يوم تأخير مبلغ وقدره (1000) دينار.

3. في حال ممارسة الفريق الاول حقه الوارد في الفقرة رقم (2) من هذا البند يقوم باعادة ما دفعه الفريق الثاني زيادة عن فترة الاشغال، ويحق للفريق الاول حجز هذا المبلغ، إن وجد، واستيفاء أية حقوق له منه بما فيها مبلغ التأخير الوارد في الفقرة رقم (2) من هذا البند.

رابع عشر:

يتكون هذا العقد من اربعة عشر بندا من ضمنها هذا البند ومن نسختين بيد كل فريق نسخة وبناء عليه ، تم الاتفاق اليوم الموافق : / / 2020م

الفريق الأول

الفريق الثاني

سلطة إقليم البترا التنموي السياحي

رئيس مجلس المفوضين

د. سليمان علي الفرجات