

عقد إيجار

الفريق الأول: الجامعة الاردنية ويمثلها لغايات هذا العقد صندوق الاستثمار للجامعة الاردنية ويمثله رئيس لجنة الإدارة أو من ينوب عنه أو يفوضه خطياً بذلك. وعنوانها: الجبيهة - عمان 11942 - الأردن. هاتف (5355000) (ويشار إليها فيما بعد بالمؤجر) .

الفريق الثاني: السيد ويحمل الرقم الوطني (.....) ، هاتف (.....) ويشار اليهما فيما بعد بالمستأجر، عنوانه الجبيهة - البوابة الشمالية للجامعة الأردنية - المبنى الاستثماري الثاني - الطابق الأرضي.

مقدمة تمهيدية :

حيث أنّ الفريق الأول هو أحد الصروح العلمية الرائدة في المملكة الأردنية الهاشمية، ويملك حق التصرف بالمباني والأراضي والمساحات الواقعة في حرم الجامعة الأردنية، بما فيها المأجور المذكورة أوصافه أدناه، ويوافق على تأجيره للفريق الثاني للغايات الواردة في هذه الاتفاقية، وحيث أنّ الفريق الثاني يرغب في استئجار هذا المأجور للغايات المبينه أدناه.

لذا، فقد تم الاتفاق والتراضي فيما بين الفريقين على مايلي:

* موقع المأجور: من المبنى الاستثماري

التابع لصندوق الاستثمار للجامعة الاردنية .

* حدود المأجور:

* مدة الإيجار (...) شهراً تبدأ من تاريخ ... /... /2024 وتنتهي بتاريخ .. /... /2025 قابلة للتجديد لمدة أو مدد مماثلة بموافقة الفريقين الخطية والمسبقة ، ويحق للمؤجر فسخ العقد بإرادته المنفردة دون إخطار أو إنذار ولا يحق للمستأجر المطالبة بالتعويض عن أي عطل وضرر لحق به بالغاً ما بلغ ومهما كان سببه، ويسقط المستأجر حقه في الاعتراض على ذلك .

* بدل الإيجار:

يلتزم المستأجر بأداء بدل الإيجار السنوي مبلغ (.....) دينار .

* **كيفية أداء البديل :** يلتزم المستأجر بتسديد بدل الإيجار السنوي مقدماً وعلى إثنا عشر قسطاً شهرياً متساوياً، وتفرض على المستأجر في حال التأخر عن التسديد غرامة مقدارها (9%) من قيمة القسط و/أو الأقساط غير المسددة وذلك اعتباراً من تاريخ الإستحقاق وحتى السداد ودون حاجة إلى إنذار أو إخطار بالإضافة إلى حق المؤجر بالمطالبة بالمبالغ المستحقة مع غرامات التأخير و بفسخ عقد الإيجار وإخلاء المأجور دون الحاجة الى أي إنذار أو إخطار.

* **تستحق بدلات الإيجار في هذا العقد** لصندوق الاستثمار للجامعة الاردنية أو الجامعة الاردنية ويعتبر الدفع لأي منهما مبرئاً لذمة المستأجر على أن يتم تحويل الإيرادات المحصلة نتيجة هذه العقود لصندوق الاستثمار من الجامعة سواء تم التحصيل من خلال الجامعة أو من خلال الصندوق .

* **الغايات من الإيجار:** يلتزم المستأجر باستخدام المأجور شريطة أن لا يتعارض هذا النشاط مع رسالة الجامعة ومبادئها، وبما لا يتعارض مع التشريعات النافذة ، وبما لا يؤثر على حسن سير العمليتين الأكاديمية والإدارية في الجامعة، ويعلم الفريق الثاني أن هذا العقار يقع داخل الحرم الجامعي وهو مستثنى من إصدار اذن اشغال وفي حال ما تطلبت اصدار رخص مهن و/أو اذن اشغال و/أو أي متطلب لترخيص المأجور من جهات أخرى فإن الفريق الأول سيقوم بتقديم ما يمكن من أوراق ومراسلات تسهل على الفريق الثاني على أنه وفي جميع الأحوال لا يحول عدم إصدار و/أو تأخير هذه التراخيص من الجهات المعنية إن لزم دون استحقاق بدلات الإيجار المتفق عليها بمواعيدها في هذا العقد.

أولاً : تعتبر مقدمة العقد وكافة الملاحق و/أو المرفقات والمخاطبات الرسمية جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد وتقرأ معه كوحدة واحدة لكافة الغايات والمقاصد.

ثانياً : القواعد العامة:

1- لا يتحمل المؤجر أية التزامات أو مصروفات أو نفقات تنجم عن أية أعمال تحضيرية يقوم بها المستأجر قبل أو بعد توقيع هذا العقد ، وتؤول ملكية كل المنشآت والمرافق التي يقوم بإنشائها أو إصلاحها المستأجر للمؤجر بعد نهاية مدة العقد إذا وجد المؤجر أن ذلك في مصلحته ، وبخلاف ذلك فعلى المستأجر إزالتها على نفقته الخاصة، وإعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها قبل العقد .

2- لا يجوز تعديل و/أو تغيير أي بند من بنود هذا العقد إلا باتفاق الفريقين الخطي والموقع ويعتبر هذا التعديل جزءاً لا يتجزأ من الاتفاقية بعد التوقيع.

3- يلتزم الفريقان باتخاذ كافة الإجراءات والقيام بكافة الأفعال الضرورية واللازمة لتنفيذ بنود هذا العقد.

4- تعتبر كشوفات الحسابات الصادرة عن الفريق الأول بينه ملزمة للفريق الثاني فيما احتوته من مبالغ سواء المدفوعات و/أو المستحقات أمام المحاكم ما عدا ما يعتريها من أخطاء حسابية و/أو مادية.

ثالثاً: يقر المستأجر بأنه قد عاين المأجور ووجده صالحاً ومستوفياً لجميع الشروط ويوافق على استئجاره بحالته الراهنة.

رابعاً: في حال استحقاق أي قسط من أقساط الإيجار و/أو أي جزء من أي قسط ولم يدفع بتاريخ استحقاقه فتستحق باقي الأقساط حتى نهاية العقد فوراً ودون الحاجة إلى إخطار و/أو إنذار وللمؤجر الحق في فسخ العقد واستلام المأجور ولو أن مدة الإجارة لم تنته دون الحاجة إلى إخطار أو إنذار ودون الإخلال بحق المؤجر بالمطالبة بغرامة التأخير عن الأداء في موعده والمشار إليها أعلاه .

خامساً: التزامات المستأجر :

- 1- يلتزم المستأجر باستعمال المأجور للغاية المتفق عليها ولا يحق له تبديل الغاية إلا بموافقة المؤجر المسبقة و الخطية، ويمنع على المستأجر تأجير المأجور للغير و/أو تضمينه سواء بشكل معلن أو بشكل باطن وفي حال كان الفريق المستأجر شركة يمنع عليه إدخال أي شركاء في الشركة بعد تاريخ توقيع العقد دون أخذ موافقة الفريق الأول الخطية المسبقة.
- 2- لا يحق للمستأجر وضع آرمات و/ أو يافطات على واجهات المبنى بأية صورة كانت إلا بعد الحصول على موافقة المؤجر المسبقة و الخطية ودون الاخلال بالانظمة والتعليمات الصادرة عن امانة عمان الكبرى بهذا الخصوص ويكون المستأجر مسؤولاً عن الحصول على موافقة امانة عمان الكبرى على ذلك ودون ادنى مسؤولية على المؤجر .
- 3- لا يجوز للمستأجر وضع أي ممنوعات في المأجور و/ أو أي أشياء مخرقة بسلامة المأجور و/أو الصحة العامة و/أو الآداب العامة ، كما ويلتزم بعدم استعمال المأجور للغايات المنافية للأخلاق والآداب العامة كما ويتعهد بعدم إحداث الفوضى التي من شأنها أن تسيء إلى سمعة الجامعة و/أو تعيق العملية التدريسية والإدارية.
- 4- لا يحق للمستأجر عرض أو تعليق أو وضع أي بضائع او سلع خارج مساحة المأجور والمحددة حصراً في هذا العقد تحت طائلة المطالبة بالاجور وفسخ عقد الايجار والاخلاء دون حاجة الى اخطار او انذار .
- 5- يلتزم المستأجر بتركيب عداد كهرباء وعداد مياه (إذا تطلب الأمر ذلك) على نفقته الخاصة وبالتنسيق مع الجهات المختصة وذات العلاقة ، وعمل ما يلزم من تمديدات لهذه الغاية على نفقته الخاصة ، وأن يلتزم المستأجر بدفع قيمة استهلاك الكهرباء والمياه المترتبة عليه شهرياً حسب التسعيرة المعتمدة للمؤجر . على أن تصبح هذه الأجهزة (العدادات) ملكاً للجامعة في حال انتهاء العقد أو فسخه، ويحق للفريق الأول الزام الفريق الثاني بالاشتراك بعدادات مستقلة للمياه والكهرباء فور الوصول لاتفاق مع شركتي الكهرباء والمياه.

- 6- يلتزم المستأجر بالسماح لموظفي المؤجر أو من ينتدبهم لدخول المأجور لغايات الإصلاح أو الصيانة الخاصة بالجامعة .
- 7- يلتزم المستأجر بأنه و في حال قيام المؤجر بدفع و/أو تسديد أية مبالغ تترتب على المستأجر بموجب هذا العقد أو بموجب القوانين والأنظمة المعمول بها بدفعها حال مطالبة المؤجر بها وتسري عليها المطالبة بها وحتى السداد التام ودون الحاجة إلى تبادل أي إخطار و/أو إنذار .
- 8- لا يحق للمستأجر التنازل عن المأجور للغير أو تأجيره أو أي جزء منه أو إشراك غيره بالمأجور بأي وجه من الوجوه إلا بموافقة المؤجر المسبقة و الخطية وشروطها بحيث يتم التنازل بموجب عقد جديد وشروط جديدة بين المستأجر والمؤجر .
- 9- لا يجوز للمستأجر استخدام المذياع أو أجهزة التسجيل أو التلفاز أو إقامة الحفلات بصورة تسيء للجامعة أو تحدث تشويشاً للعاملين والطلبة.
- 10- يلتزم المستأجر بالحصول على كافة التراخيص اللازمة لممارسة المهنة من الجهات المعنية، كما يلتزم بالحصول على أي تراخيص و/أو أذونات لازمة للانتفاع من المأجور مهما كانت الجهة التي تطلبها سواء كانت رسمية أو غير رسمية أو شبه رسمية ، ولا يتحمل المؤجر أية نفقات بهذا الخصوص مهما كان مصدرها وبالغاً ما بلغت.
- 11- يلتزم المستأجر بتقديم قائمة بأسماء العاملين لديه بناءً على طلب المؤجر ويتم تحديثها كلما لزم ذلك ، ويجوز للمؤجر التحفظ على أي من العاملين وفي هذه الحالة يلتزم المستأجر بتغيير و/أو الاستغناء عن العامل المعترض عليه ودون أن يكون له حق الاعتراض على ذلك، كما يحق للمؤجر منع دخول أي من العاملين الى حرم الجامعة.
- 12- يلتزم المستأجر بتقديم شهادة عدم محكومية للعاملين لديه، والشهادات الصحية اللازمة التي تطلبها أي جهة وتكون لازمة لممارسة المؤجر لأعماله.

13- يتحمل المستأجر مسؤولية تجهيز الموقع لممارسة أعماله بما في ذلك أعمال البنية التحتية وأعمال الديكور والتشطيبات وبموافقة إدارة الجامعة، ودون أن تتحمل الجامعة أية التزامات مالية بالغاً ما بلغت.

14- يلتزم المستأجر بتقديم كفالة حسن تنفيذ بقيمة 10% من قيمة العقد المبرم تودع في صندوق الاستثمار للجامعة قد ال.

15- يلتزم المستأجر بدفع رسوم الإحالة والطابع عن قيمة العقد المستحقة قبل توقيع العقد (إن وجدت).

16- للجامعة الحق في المراقبة والإشراف على نشاط المستأجر بالوسيلة التي تراها مناسبة ، وإدخال أية جهة رقابية من داخل أو خارج الجامعة ولا يحق للمستأجر الاعتراض على ذلك، ويتحمل المستأجر كافة التكاليف المترتبة على المراقبة والإشراف والتي يحددها المؤجر وبنسبة 10% من بدل الإيجار.

سادساً : المؤجر غير ملزم برد أي مبلغ او جزء منه كبديل إيجار في حال تخلي المستأجر عن المأجور كلياً أو جزئياً.

سابعاً : في حال نشوء أو حدوث خلاف أو نزاع بين الفريقين مستقبلاً حول تفسير و/أو تنفيذ بنود هذا العقد يتم حله ودياً، وفي حال تعذر ذلك، يحال الأمر إلى الجهات القضائية المختصة.

ثامناً : يلتزم المستأجر بجميع الالتزامات التي ورد ذكرها في التشريعات النافذة ولو لم يرد في هذا العقد.

تاسعاً : يتكون هذا العقد من تسعة بنود بما فيها هذا البند وفي حال تقرر بطلان أي بند من بنود هذا العقد لأي سبب كان، يحتفظ المؤجر بحقه إما بإنهاء العقد كلياً دون أي تبعية و/أو مسؤولية عليه بالغاً ما بلغت ومهما كان مصدرها أو الإبقاء عليه بدون البند الباطل أو مع تعديل البند وفقاً لما يراه المؤجر مناسباً، وفي حال كان المستأجر في العقد شركة و/أو شخصية معنوية فإن الشخص الموقع على العقد عن جانب الفريق الثاني يعتبر متكافلاً متضامناً مع الفريق الثاني بكافة التزامات وبنود العقد.

تم تحرير هذا العقد في عمان - المملكة الأردنية الهاشمية ، برضى وقبول الفريقين بتاريخ 2024/00/ على ثلاث نسخ أصلية متماثلة، تحمل كل نسخة منها توقيع الفريقين وتعد كل نسخة منهما نسخة أصلية ويحتفظ المؤجر بنسختين.

الفريق الثاني

الفريق الأول :

رئيس لجنة إدارة صندوق الاستثمار

رئيس الجامعة

الأستاذ الدكتور نذير عبيدات