

عقد ادارة عقار

تم الاتفاق على هذا العقد في يوم الموافق / / 2021م بين كلا من:

الطرف الأول:

السيد / ويحمل هوية رقم تنتهي في تاريخ عنوان إقامته في فيلا شارع مجمع المنطقة هاتف : ايميل

الطرف الثاني:

شركة / مؤسسة : الممثلة بمالكها / برئيس مجلس إدارتها / مديرها العام السيد رقم الهوية تنتهي بتاريخ عنوان اقامته : فيلا رقم ... شارع مجمع المنطقة هاتف: ايميل
.....

عنوان الشركة / المؤسسة : مكتب مبنى شارع مجمع منطقة ت : فاكس ايميل :

وتم الاتفاق فيما بينهم على الشروط التالية:

أولا : عهد الطرف الأول للطرف الثاني الذي قبل التكليف بأعمال إدارة العقار رقم..... طريق مجمع منطقة العائد ملكيته الى

ثانيا: تبدأ مدة هذا العقد من / / وتنتهي في / / يجدد ضمنا ولمدة مماثلة إذا لم يبد أحد الطرفين رغبته في عدم التجديد بموجب كتاب مسجل قبل ثلاثة شهور على الأقل من حلول اجل انتهاء العقد .

ثالثا: إدارة البناية.

إن أعمال الإدارة التي يتعهد الطرف الثاني بان يقوم بها لمصلحة وحساب الطرف الأول هي كالتالي:

أ- تنظيم العلاقات مع المستأجرين :

- 1- العمل على تأجير الشواغر من الشقق والطوابق والمخازن والمستودعات الفارغة والمحلات وخلافة أو التي ستفرغ في البناية بالاسعار المحددة من قبل الطرف الاول بالجدول المرفق بهذه الاتفاقية.
- 2- توقيع عقود الإيجار مع المستأجرين.
- 3- قبض قيمة الإيجار في مواعيدها من المستأجرين وتحرير سندات القبض سواء تم القبض نقدا أو بواسطة شيكات أو حوالات مصرفية أو بريدية أو بواسطة الإيداع المباشر.
- 4- العمل على تسديد الأموال المقبوضة للطرف الأول خلال كل شهر في الأسبوع الأول من الشهر الذي يليه وفقا لتعليمات الطرف الأول الخطية.
- 5- تسجيل العقود في الدوائر المختصة ودفع الضرائب المترتبة من اصل الأموال المقبوضة لحساب الطرف الأول.

- 6- تسجيل الشواغر في الدوائر الرسمية كالكهرباء و الماء والبلدية.
- 7- إرسال الإنذارات للمتأخرين عن السداد مع تحويل الطرف الثاني بإعطاء أي مستأجر مهلة شهر واحد قبل إرسال الإنذار.
- 8- إقامة دعاوى الإخلاء لعدم دفع قيم الايجارات أو لمخالفة أحكام القانون أو شروط عقد الإيجار و إقامة الدعاوى الافلاسية إذا لزم الأمر.
- 9- حق طلب الحبس أو الحجز على أموال المستأجرين وبيعها بالمزاد العلني وشرائها عند الاقتضاء لحساب ومصلحة الطرف الأول.

ب- إدارة البناية :

- 1- تعيين المستخدمين وصرفهم من الخدمة عند الاقتضاء ودفع رواتبهم وتسجيلهم لدى الدوائر المختصة.
- 2- العمل على المحاسبة ونظافة الأقسام المشتركة للبناية.
- 3- الحصول على المحروقات والطاقة الكهربائية وكمية المياه لتأمين الخدمات التي يجب أن يقدمها الطرف الأول.
- 4- التدقيق في شكاوى المستأجرين وتأمين راحتهم ضمن الأصول المعنية قانونا.
- 5- دفع رسوم الماء والكهرباء والرسوم البلدية والمالية الأخرى المتوجبة على الطرف الأول لهذه البناية من اصل الأموال المقبوضة لحساب الطرف الأول .
- 6- التوقيع على وثيقة التأمين ودفع الأقساط و إعطاء براءة الذمة وإجراء المصالحة و إقامة كل دعوى بهذا الشأن.
- 7- التوقيع على عقود صيانة المصاعد والتدفئة المركزية والتبريد إذا لزم الأمر ودفع أقساطها.

رابعا : أعمال الصيانة :

إن أعمال الصيانة التي يلتزم بها الطرف الثاني هي التالية :

- 1- على الطرف الثاني أن يعمل على صيانة و إصلاح المصاعد الكهربائية وأجهزة التدفئة والتبريد إذا وجدت والأدوات الصحية ومجاري المياه.
- 2- الإشراف على إجراء جميع الإصلاحات الضرورية لصيانة المأجور والتي تكون على عاتق الطرف الأول.
- 3- يقوم الفريق الثاني بواسطة مستخدميه بتفتيش دوري للتأكد من سلامة البناء ولمراقبة مراكز التدفئة والتبريد والمصاعد والمجاري الصحية دون أن يترتب أي مسؤولية على عاتق الطرف الثاني.
- 4- يلاحق الطرف الثاني المستأجرين لتأمين الإصلاحات التي تقع على عاتقهم وفقا للعقد وللقانون.
- 5- يشرف الطرف الثاني على صيانة الحوائط ودهان المأجور إذا رغب الأول بذلك وعلى الطرف الأول أن يعلن خطيا الطرف الثاني في هذه الحالة.

خامسا : المحاسبة :

- 1- يمسك الطرف الثاني حسابات البناية وفقا لاصول المحاسبة التجارية. تدون الحسابات في سجلات الطرف الثاني الرسمية.
- 2- يلتزم الطرف الثاني خلال شهر يناير من كل سنة ميلادية بتقديم ميزانية شاملة للسنة المنصرمة تظهر الواردات والمصاريف والرسوم المدفوعة.
- 3- النفقات التي يتحملها الطرف الثاني هي :
 - نفقات تحصيل الايجارات
 - أتعاب ضبط المحاسبة والميزانية
 - أتعاب الإشراف على الإدارة
 - أتعاب إرسال الإنذارات
 - أتعاب الإشراف على الصيانة العادية

• أتعاب المستخدمين

• المفتشين

4- الضرائب والرسوم ونفقات الصيانة والإصلاحات من أجور العمال والمستخدمين والرسوم القضائية وأتعاب المحامين لأقامة الدعاوى والرسوم والطوابع البريدية وجميع المدفوعات التي لم تذكر تبقى على عاتق وحساب الطرف الأول وحده.

سادسا : أتعاب الإدارة والصيانة العادية :

- 1- يتقاضى الطرف الثاني أتعابا عن أعمال الإدارة والصيانة بنسبة 10% من مجموع الواردات غير الصافية بما فيها حصة المستأجرين من المصاريف المشتركة وقيم الإيجار وقيم الخلو والإخلاء حتى المقبوضة أو المدفوعة من قبل الطرف الأول سلفا عن مدة صلاحية هذا العقد وتمديداته كما أن النسبة نفسها تتوجب عن المبالغ التي يقبضها الطرف الأول مباشرة أو بنتيجة أحكام قضائية وتحسم الأتعاب النسبية هذه تباعا من البدلات المدفوعة.
- 2- في حال فسخ العقد قبل حلول الأجل لأي سبب كان تستحق كامل العمولة للطرف الثاني عن كامل مدة العقد حتى ولو كانت مبالغ الإجارة لم تستوف بعد كلياً أو جزئياً".

سابعا : حررت هذا العقد من نسختين ووقعهما الطرفان المتعاقدان وسلمت لكل طرف نسخة.

ملاحظات : تضاف 10 % (عشرة بالمائة) على قيمة الأتعاب إذا خضع هذا العقد للضريبة على القيمة المضافة .

الطرف الثاني

الطرف الأول

الاسم

الاسم

التوقيع

التوقيع

التاريخ

التاريخ