

حفظه الله

سعادة الأخ/ أ. علاء الجديبة

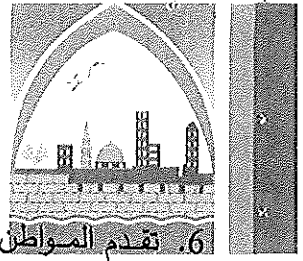
رئيس نيابة شمال غزة الجزئية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

**الموضوع/ إفادة بشأن شكوى سلطة الأراضي ضد المواطن/ ديب خميس ديب البلعاوي مستأجر منتجع الجاردن بيتش بمنطقة جباليا - شارع الرشيد بالقرب من صالة القاهرة في القسيمة رقم (1378) من القطعة رقم (978)**

تهديكم بلدية جباليا النزلة عاطر تحياتها ونسأل الله أن يصلكم كتابنا هذا وأنتم تتعمون برضى من الله ورضوان. وبالإشارة للموضوع أعلاه وبناءً على طلب سيادتكم الإفادة بشأن منتجع الجاردن بيتش الموصوف أعلاه والمؤجر لشركة مطعم وكافي شوب الجاردن بيتش يرجى التكرم بالعلم بما يلي :-

1. المنتجع الموصوف أعلاه عبارة عن موقع بناء سابق يتبع للبلدية يتضمن بقايا مرفق منتجع البستان المؤجر سابقاً من البلدية للجمعية الإسلامية (مدينة جباليا) بموجب عقد إيجار مبرم بتاريخ 2009/12/3 قبل 15 سنة ومخصص من قبل سلطة الأراضي لإنشغال الجمعية الإسلامية (مدينة جباليا) ولإقامة منتجع البستان ومزرعة للثروة السمكية .
2. المنتجع تعرض للقصف الاسرائيلي أكثر من مرة والتآكل بسبب طبيعة المكان المنخفضة عن الكورنيش ب(5.5 متر ونصف) والتي كانت عرضة بشكل دائم للفيضانات والمد البحري والإنهيارات وبعد تطوير وإقامة شارع وكورنيش الرشيد أصبح المرفق عبارة عن قطعة أرض ومنشآت متآكلة ومهملة من الباطون والقواطع والأسوار حتى العام 2019 م .
3. تم الاعلان سابقاً أكثر من مرة لتأجير مرفق منتجع البستان المذكور بشقيه الشمالي والجنوبي ولكن نظراً لطبيعة المكان المتآكلة وإنخفاض منسوب المرفق عن الكورنيش لم يتقدم أحد لإستجاره أو الاستثمار به .
4. في العام 2019 تقدم المواطن/ ديب خميس البلعاوي لإستئجار الشق الشمالي من المنتجع الموصوف أعلاه وقد قام بتعديل وتصحيح أوضاع المنشأة المتآكلة وقام بوضع الحواجز والسواتر لحماية المرفق بالإضافة إلى إقامة مطعم وكافي شوب الجاردن بيتش على الشق الشمالي من المنتجع السابق وقد كان المواطن المذكور ملتزماً بجميع شروط الإيجار ولم يقيم بإقامة أي منشآت ثابتة أو سقف أي من المرافق بالباطون المسلح وقد أقام واجهة سياحية مميزة على شاطئ بحر مدينة جباليا .
5. بتاريخ 2021/11/21 تم إبرام عقد إتفاق مع سلطة الأرض لإدارة شاطئ بحر قطاع غزة حيث يتضمن البند رقم (3) من هذا الاتفاق تخويل البلدية صلاحية إبرام عقود إيجار مؤقتة ولمدة 5 سنوات لطالبي الانتفاع بالشاطئ والكورنيش وفق القانون والأصول مقابل نسبة إيجار 20% لسلطة الأراضي ونسبة 80% لصالح البلدية وتمت إعلام سلطة الأراضي بالإيجارة وإحتساب القيمة الإيجارية والنسبة المتفق عليها في عقد الاتفاق المشار إليه بين البلدية وسلطة الأراضي .



## بلدية جباليا النزلة

Jabalia AL-Nazih Municipality

6. تقدم المواطن المذكور بطلب إستئجار الشق الجنوبي للمنتجع الموصوف أعلاه وتمت إجابة طلبه وإبرام عقد إيجار بتاريخ 2021/12/13م بوصفه شريكاً مميزاً للبلدية ومستثمراً ملتزماً بجميع شروطها التنظيمية والشروط الخاصة بالآداب العامة .

7. تم التفاهم مع سلطة الأراضي بشأن المخططات المقدمة من المستأجر والمعتمدة من البلدية والتي لا تشمل أي منشآت ثابتة أو أسقف من الباطون الجاهز وإنما نقطة الخلاف الوحيدة بين البلدية وسلطة الأراضي تتمثل في إعتراض سلطة الأراضي على إرتفاع القواطع الموجودة داخل المنشأة وهي للعلم مطابقة للمخططات المعتمدة وأن الاعتراض فقط على الارتفاع الذي تجاوز ال(1 متر) للقواطع والذي تم تجاوزه نظراً لطبيعة المكان ولوجود منشآت سابقة لمنتجع البستان تتناسب بالارتفاع مع القواطع التي تم بناءها وفق المخططات المشار إليها بالإضافة إلى إلزامه بعدم إقامة أي أسقف من الباطون على المرفق المذكور .

8. تم عمل تعهد من قبل المواطن المذكور بالإلتزام بإزالة جميع المنشآت وتفكيك التجهيزات الموجودة على أرض المرفق الموصوف أعلاه عند أنتهاء العلاقة الإيجارية أو فسخ التعاقد وفق مقتضيات المصلحة والمنفعة العامة .

9. المواطن المذكور ملتزم بكافة شروط العقد المبرم بتاريخ 2021/12/13م من إنشاء ومخططات والشروط المتعلقة بالآداب العامة والغايات من إقامة المنشأة بالإضافة إلى إلتزامه بوضع السواتر والحواجز لوقف تآكل المرفق من أمواج البحر وأيضاً إلتزامه الكامل بجميع قرارات المجلس البلدي وفق القانون والأصول .

"وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير"

م. مازن عبد النجار

رئيس بلدية جباليا النزلة

12 رمضان 1443هـ الموافق 2022/4/13م

### المرفات :

- صورة عن المخطط للمنشاء المزمع إلزامها .
- صورة عن السجل التجاري لشركة الجاردن بيتش.
- صورة عن عقد الاتفاق مع سلطة الأراضي لنشاط بحر قطاع غزة .
- صورة عن عقد الإيجار المبرم مع المستأجر شركة الجاردن بيتش .
- صورة عن عقد إيجار منشأة منتجع البستان مع الجمعية الإسلامية .
- صورة عن الموافقة على إستكمال المنشآت وفق المخططات المعتمدة .
- صورة عن مخاطبة سلطة الأراضي بشأن عقد الإيجار المذكور .



رقم الإيداع: 288

تاريخ الإيداع: 2021/6/22

رقم القيد بالسجل التجاري: 47360



دولة فلسطين  
وزارة الاقتصاد الوطني - المحافظات الجنوبية  
الإدارة العامة للشركات - دائرة السجل التجاري

مستخرج عن السجل التجاري  
شركة ذات مسؤولية محدودة

الاسم التجاري: شركة مطعم وكافي ثوب جاردن بيتش للخدمات السياحية الترفيهية تاريخ إنشاء الشركة: 2021/6/17 و تاريخ انتهائها: لفترة غير محددة

السمة التجارية: لا يوجد

عنوان مركز الشركة: شمال غزة - شارع الرشيد - مقابل بحر جاليا

رقم الشركة: 563164318

رأس مال الشركة: 136,000 دولار أمريكي

بيانات أعضاء هيئة المديرين				
رقم الهوية / جواز السفر	الجنسية	مكان الميلاد	تاريخ الميلاد	الصفة
801542937	فلسطيني	غزة - فلسطين	1986/9/17	رئيس هيئة المديرين
801808353	فلسطيني	غزة - فلسطين	1987/12/31	نائب رئيس هيئة المديرين
803231521	فلسطيني	غزة - فلسطين	1991/9/29	عضو هيئة مديرين
801330200	فلسطيني	غزة - فلسطين	1985/11/29	عضو هيئة مديرين

#### النشاط التجاري للمركز

العمل في مجال استيراد المواد الغذائية وللحوم والمجمدات والمشروبات الغازية والعصائر الطبيعية والمياه المعدنية وإيضاحاً لمصالح الشركة  
و باقي ما ورد ذكره في عقد التأسيس و النظام الداخلي و لا يجوز للشركة ممارسة أي غاية من الغايات الواردة في عقد التأسيس و النظام الداخلي إلا بعد الحصول على الأذونات و التراخيص اللازمة من جهات الاختصاص.

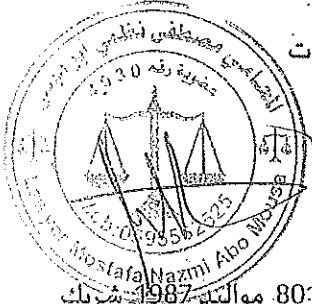
ينعقد حق التوقيع نيابة عن الشركة للرئيس أو نائبه أو العضو المنتدب أو لمن يفوضهم مجلس الإدارة هذا الحق. و يكون المفوض ملزماً بالشركة.  
صدر هذا المستخرج بتوقيعي بتاريخ ٢٢/٠٦/٢٠٢١

التاريخ: 2021/06/22



هذا المستخرج صادر من  
مركز (الرجوع) إلكتروني

تحرير: حيدر شاهين



## وزارة الاقتصاد الوطني - الإدارة العامة للشركات - مراقب الشركات

### عقد شركة التضامن

حسب قانون الشركات التجارية رقم 7 لسنة 2012م.

الشريك الأول: رامي يوسف عطا الله العجرمي - فلسطيني - تاجر - من غزة - هوية رقم 801808353 - مواليد 1987 - شريك متضامن.

الشريك الثاني: فادي يوسف عطا الله العجرمي - فلسطيني - تاجر - من غزة - هوية رقم 801542937 - مواليد 1986 - شريك متضامن.

الشريك الثالث: ذيب خميس ذيب البلعاوي - فلسطيني - تاجر - من غزة - هوية رقم 801330200 - مواليد 1985 - شريك متضامن.

### وجه الاتفاق

اتفق المذكورين أعلاه وهم بكامل الأهلية القانونية للتصرف والتعاقد على تكوين شركة تضامن فيما بينهم وفقاً لنظام الشركات التجارية رقم (7) لسنة 2012م وذلك وفق الشروط التالية.

#### مادة (1)

اسم الشركة: شركة رامي يوسف العجرمي وشركاه للخدمات السياحية والترفيهية.

#### مادة (2)

الأغراض والغايات التي تأسست الشركة من أجلها: جاردن بيتش للخدمات السياحية والترفيهية (مطعم وكافي شوب).

#### مادة (3)

مركز الشركة الرئيسي

جباليا - شارع الرشيد مقابل بحر مدينة جباليا ويحق لها فتح فروع في أي مكان في فلسطين وفق اللوائح والقوانين.

#### مادة (4)

رأس مال الشركة: غير محدد ويتم دفعه من الشركاء على النحو التالي:

الشريك الأول: رامي يوسف عطا الله العجرمي \$40

الشريك الثاني: فادي يوسف عطا الله العجرمي \$30

الشريك الثالث: ذيب خميس ذيب البلعاوي 30%

#### مادة (5)

مدة الشركة:

مدة الشركة غير محدودة وتبدأ عملها التأسيسي من تاريخ التوقيع على عقد التأسيس وتسديد الرسوم المستحقة.

#### مادة (6)

إدخال شريك / انسحاب شريك.

- لا يجوز أي من الشركاء أن ينسحب من الشركة قبل نهاية مدتها ولا أن يبيع حصته فيها أو يتنازل عنها أو عن جزء منها للخير أو لأحد أو بعض الشركاء بعوض أو بغير عوض إلا بموافقة الشريك الآخر الخطية بعد إبلاغه برغبته الخطية بذلك قبل ثلاث أشهر على الأقل وبشرط ألا يحسب الانسحاب عن غش أو في وقت غير لائق ويتم الإبلاغ عن طريق البريد المسجل.
- لا يجوز إدخال أي شريك جديد للشركة إلا بموافقة خطية من جميع الشركاء.

## وزارة الاقتصاد الوطني - الإدارة العامة للشركات - مراقب الشركات

3. للشريك المتضامن أن ينسحب بإرادته المنفردة من الشركة إذا كانت مدة الشركة غير محددة على أن يبلغ مراقب الشركات أو الشركاء الآخرين في الشركة إشعاراً خطياً بالبريد المسجل فيضمن رغبته بالانسحاب من الشركة ويسري هذا الحكم اعتباراً من اليوم التالي من المراقب إعلاناً بذلك في صحيفتين يوميتين على الأقل على نفقة الشريك المنسحب.
4. إذا كانت الشركة مكونة من شريكين ورغب أحد الشركاء الانسحاب حسب فقرة (3) المذكورة أعلاه فلا تحل الشركة، والشريك المتبقي إدخال شريك جديد خلال ثلاثة أشهر من انسحاب الشريك المنسحب وإذا لم يتم ذلك خلال المدة المذكورة تحل الشركة حكماً.
5. يجوز للشركاء أن يطلبوا الحكم بإخراج شريك تكون تصرفاته مما يمكن اعتباره سبباً مسوغاً لحل الشركة على أن تبقى الشركة قائمة بين الباقين.

### مادة (7)

#### مسئولية الشركاء تجاه الديون والتزامات الشركة.

يعتبر كل شريك مسئول بالتضامن والتكافل مع سائر الشركاء بالإنفراد أيضاً على جميع الديون والتزامات التي ترتب على العمل التجاري أثناء وجوده شريكاً فيها بما في ذلك كل ما تصبح الشركة مسئولة عنه وهو شريك فيها ويصبح ورثته بعد وفاته مسئولين بالتضامن عن تلك الديون والتزامات ما دامت غير مسددة.

### مادة (8)

#### إدارة الشركة والتوقيع بالنيابة عنها:

اتفق الشركاء على أن يتولى شئون الشركة وإدارتها والتوقيع بالنيابة عنها في كافة الأمور الإدارية والمالية وله جميع الصلاحيات والسلطات اللازمة لإدارتها وتمثيل الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء ولهم حق توكيل الغير في المرافعة والمدافعة عن الشركة وإنابة الغير في أعمال الإدارة عند غيابه بعد موافقة باقي الشركاء:  
الفريق الأول / رامي يوسف عطا الله العجومي أو من يفوضه خطياً بذلك .

### مادة (9)

#### حساب الأرباح أو الخسائر

توزع الأرباح السنوية الصافية أو الخسائر على الشركاء بنسبة حصة كل منهم في رأس المال وفي حالة وجود خسائر في ميزانية إحدى السنوات لا يتم توزيع أرباح السنوات التالية إلى بعد خصم تلك الخسائر.

### مادة (10)

#### وفاة أحد الشركاء أو فقدان أهليته

لا تنحل الشركة بوفاة أحد الشركاء أو الحجر عليه ، وتستمر مع ورثته في حالة وفاته ، على أن يكون للقاصر منهم أو فاقد الأهلية القانونية ينضم إلى شركة بصفته شريك موصى وتحول الشركة حكماً إلى شركة توصية بسيطة ، أما غير القاصر فيكون متضامناً مطلقاً ، فإن لم يقبلوا ذلك قدرت حصة الشريك المتوفي المورثة وقت الوفاة وسلمت لجميع الورثة واستمرت الشركة بين باقي الشركاء .

### مادة (11)

#### انقضاء الشركة وتصفيتها.

تنقضي شركة التضامن وفقاً لأسباب الانقضاء الواردة في مادة (40) من قانون الشركات التجارية رقم 7 لسنة 2012م وباتفاقية يتم تصفيتها وفقاً لأحكام التصفية لشركات التضامن المذكورة في القانون.

مادة (12).

أحكام عامة.

1. لا يجوز للشريك أو الشركاء المذكورين رهن أو بيع أو هبة عقارات أو أموال الشركة وسندتها أو إدخال الشركة شريكاً في شركة أخرى أو دمجها أو اندماجها أو عقد صلح أو تحكيم أو تنازل عن ضمان أو رهن الشركة أو إبراء مدين من الدين بلا مقابل أو رفع الرهن قبل الوفاء بالدين المضمون أو الاقتراض باسم الشركة أو الاقتراض من أموالها أو التنازل عن الدعاوي والحقوق موضوعها أو عن الأحكام ومهل الطعن بها والطعون ومهل الإخطاران التنفيذية وتبليغها إلا بموافقة الشركاء جميعهم.
  2. يتعهد الشركاء بعدم القيام بأي عمل من الأعمال التي تقوم بها الشركة أو أن ينافسها في الغرض المخصص لها وفي حال ثبوت مخالفة أي شريك لهذا البند يحق لباقي الشركاء فصله وبطايته بالتعويضات الناتجة عن تصرفه.
  3. تخضع الشركة لكافة النظم والتعليمات سارية المفعول في السلطة الوطنية الفلسطينية.
  4. في حالة وقوع خلاف (لا سمح الله) بين الشركاء يعرض الخلاف على محكم أو محكمين قبل اللجوء إلى القضاء وتكون محكمة البداية هي المحكمة المختصة بحل الخلاف.
  5. كل ما لم يرد به نص في هذا العقد يطبق بشأنه نظام الشركات التجارية رقم 7 لسنة 2012م.
  6. يجري تسجيل الشركة رسمياً لدى مراقب الشركات بغزة حسب الأصول.
  7. على هذا تم الرضا والاتفاق بين الشركاء الموقعين أدناه بالإيجاب والقبول.
  8. تم توكيل المحامي / مصطفى نظمي أبو موسى للقيام بإجراءات تسجيل الشركة لدى الجهات المختصة ويقر المحامي بأن ما جاء في هذا المستند من بيانات صحيح ويصادق على صحة توقيع الشركاء.
- حرر في هذا اليوم الأربعاء الموافق 2021/06/02

فريق ثالث

فريق ثاني

فريق أول

تم تنظيم هذا العقد بمعرفتي وكافة البيانات الواردة فيه صحيحة

وأصادق عليها وعلى صحة التوقيع

المحامي / مصطفى نظمي أبو موسى





## مقدّمات اتفاق الإدارة شاطئ بحر قطاع غزة

الفريق الأول: سلطة الأراضي ويمثلها رئيس سلطة الأراضي السيد / حسان أبو عيسى  
الفريق الثاني: بلدية حجيات ويمثلها رئيس البلدية السيد / عبد الله الجا

### مقدمة الاتفاق

حيث ان الأراضي التي تقع داخل حرم شاطئ البحر على طول ساحل الحدود الغربية لقطاع غزة المسجلة باسم الحاكم العام هي ملكاً لدولة فلسطين، وحيث أن صلاحية الإشراف والإدارة لهذه الأراضي تتولاها سلطة الأراضي، ولما كانت البلدية هي المختصة بالإجراءات التنظيمية والتخطيطية وتوفير وسائل الراحة وتقديم الخدمات المطلوبة للمصطافين على شاطئ البحر خلال فترة الاصطيفات من استراحات وأماكن استجمام وخدمة المنقذين ونظافة الشاطئ ليكون واجهه حضارية لقطاع غزة، وبناء على رغبة سلطة الأراضي ليكون للبلديات دور في إدارة هذه الأراضي وموافقة البلدية على ذلك وتحقيقاً للمصلحة العامة فقد اتفق الفريقان المذكوران أعلاه على الشروط التالية :

1. أراضي حرم شاطئ البحر ملك خاص للدولة والمرجع الوحيد بخصوصها هي سلطة الأراضي.
2. مدة الاتفاق خمس سنوات تبدأ من تاريخ 2022/4/1م حتى تاريخ 2027/3/31م قابلة للجديد بموافقة الفريقان.
3. للفريق الثاني صلاحية إبرام عقود الإيجار المؤقتة لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد مدة لا تزيد عن خمس سنوات مع طالبي الانتفاع بالشاطئ والكورنيش لتقديم خدمات الجمهور المصطافين، والفريق الأول الاطّلاع على عقود الإيجار المؤقتة بالخصوص.
4. يلتزم الفريق الثاني بالمخطط الهيكلي والتفصيلي المعتمد حسب الأصول من الجهة المركزية للأبنية وتنظيم المدن لمنطقة حرم الشاطئ وذلك لاستخدام الشاطئ المتاح عليه مع الفريق الأول من توفير الخدمات والتسهيلات وأماكن الاستراحات للجمهور.





المصطاف، وعدم إحداث أية تغييرات إلا بموافقة الفريقين، لكن إذا كانت التغييرات في الاشتراطات التنظيمية أو استعمالات الأراضي فيجب الحصول على موافقة اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن حسب الأصول.

5. يلتزم الفريق الثاني بتترك مساحات فارغة للاستطاف الحر بما لا يقل عن 50% من مساحة أراضي الكورنيش والشاطئ أو حسب المخطط الهيكلي والتفصيلي المعتمد حسب الأصول من قبل اللجنة المركزية للأبنية وتنظيم المدن لمنطقة حرم الشاطئ.

6. اتفق الفريقان على أن توزع قيمة الإيجار بواقع (20%) للفريق الأول و(80%) للفريق الثاني من القيمة الإيجارية عن كل عقد إيجار يبرمه الفريق الثاني مع الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين، وأي تخفيض على القيمة الإيجارية يتم اعتماد من قبل وزارة الحكم المحلي بالتوافق بين الفريقين يتم تطبيقه على النسب المذكورة.

7. اتفق الفريقان على عدم إقامة أية إنشاءات ثابتة على حرم الشاطئ ويسمح للاستراحات بـ:

أ. عمل سور من الحجر بارتفاع (90) سم فقط وأعمدة من المواسير أو الخشب أو باطون مسبق الصب أو أي مادة لا تحجب الرؤية.

ب. المساحة المسقوفة ألا تزيد عن 30% من المساحة المؤجرة شاملة المطبخ والحمامات على أن لا تزيد المساحة المتصلة الواحدة عن (200م<sup>2</sup>) ويكون السقف من القرميد أو مادة البولي كربونات باللون الطوبى.

8. اتفق الفريقان على التعاون في دراسة جميع التعديلات الموجودة على الشاطئ من الكورنيش قبل تاريخ التوقيع على هذا الاتفاق ويلتزم الفريق الأول بإزالتها أو تغيير أوضاعها القانونية حسب الأصول.

9. يلتزم الفريق الثاني بإزالة أي تواجد جديد غير قانوني على الشاطئ أو الكورنيش الأماكن المؤجرة عند انتهاء المدة المحددة للانتفاع.

10. يحق للفريق الأول أو من ينوب عنه الدخول إلى الأرض موضوع الاتفاق في أي وقت للتحقق من كيفية الاستعمال وفقاً لشروط العقد.

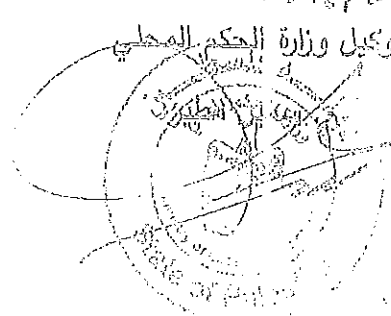
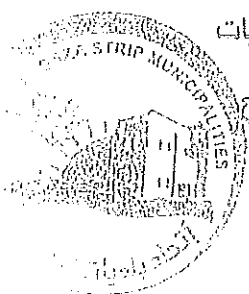
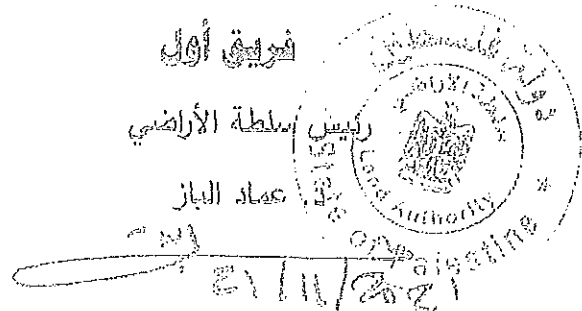
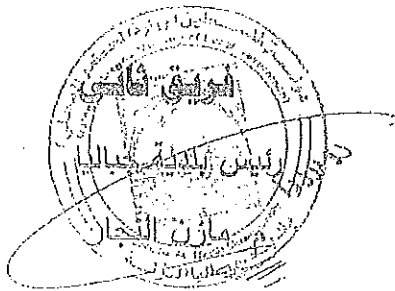


بدايات



11. يحق للفريق الأول بالتنسيق مع وزارة الحكم المحلي الاطلاع على العقود المبرمة مع المستأجرين وإزالة أي استراحة بالطريق الإداري إذا لم تبلغ بالتعاقد عليها من قبل الفريق الثاني وذلك في حال لم يتم الفريق الثاني بعمل اللازم.
12. يلتزم الفريق الثاني بإدراج مضمون هذا الاتفاق ضمن عقود الإيجار التي مستندة مع المنتفعين لاحقاً بحيث يعتبر جزء لا يتجزأ من العقد.
13. اتفق الفريقان على أن يلتزم الفريق الثاني بجميع ما ورد أعلاه ولا يحق له مخالفته.
- أي شرط من شروط العقد، وفي حال عدم الالتزام بذلك يحق للفريق الأول فسخ العقد واتخاذ الإجراءات القانونية والإدارية لإعادة الحال لما كان عليه قبل التعاقد.
14. اتفق الفريقان في حال وجود خلافات تنشأ بينهما بشأن مضمون هذا الاتفاق أن تكون الأمانة العامة للجنة متابعة العمل الحكومي أو من تفوضه هي الفصيل الذي حل الخلافات.
- بإيجاب وقبول من الفريقين تم الاتفاق على هذا العقد بعد أن تفهما مضمونه ووقعاه حسب الأصول.

حرر بغزة بتاريخ 21 / 11 / 2021م





## ملحق عقد إيجار

(الخاص بالجزء الجنوبي من منتجع البستان السياحي سابقاً)

أنه في هذا اليوم الاثنين الموافق 2021/ 12 / 13م تم تحرير ملحق لعقد الإيجار المؤرخ في 2021/7/13م بين كل من:

**الفريق الأول :- بلدية جباليا النزلة ويمثلها رئيس البلدية السيد / م. مازن العبد النجار**

**الفريق الثاني :- شركة مطعم وكافيه شوب جاردن بيتش للخدمات السياحية يمثلها / فادي يوسف عطالله المحرم**

سكان غزة شارع المخابرات هوية رقم (801542937)

**مقدمة العقد :-** حيث أنه تم إبرام عقد إيجار بين الفريقين بتاريخ 2021/7/13م بخصوص تأجير الجزء الجنوبي من موقع منتجع البستان السياحي الذي كان قائماً سابقاً والتابع للفريق الأول وذلك لإقامة منشآت لأغراض السياحة والترفيه، وقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني على تأجير الجزء الجنوبي من منشأة منتجع البستان السابق وتم إبرام عقد إيجار بين الفريقين بتاريخ 2021/7/13م استناداً لقرار المجلس البلدي بجلسته رقم (2020/30) المنعقدة بتاريخ 2020/7/21م والواقع في القسيمة رقم (1378) من القطعة رقم (978) من أراضي جباليا المطل على شارع الرشيد وعليه فقد تم إبرام ملحق لعقد الإيجار المبرم سابقاً بين الفريقين بتاريخ 2021/7/13م وفقاً للشروط التالية:-

1- تعتبر مقدمة هذا الملحق العقد وعقد الإيجار المؤرخ في 2021/7/13م ومخطط الموقع الخاص لمساحة الأرض (محل الإيجار) ودراسة الجدوى لفترة إسترداد رأس المال المشروع والمخططات الهندسية للمنشأة المراد إقامتها في الموقع المقدمة من الفريق الثاني تعتبر جميعها جزء لا يتجزأ من هذا الملحق ومكملة له.

2- **محل الإيجار :** هي عبارة عن الجزء الجنوبي من منشأة منتجع البستان السياحي الذي كان قائماً سابقاً والمطل على شارع الرشيد المحدد بالمخططات المرفقة والذي تم إبرام عقد إيجار بين الفريقين بتاريخ 2021/7/13م.

### 3- **الفرض من الإيجارة الإنشاءات :**

أ. يلتزم الفريق الثاني بالتقيد بإقامة المنشآت للموقع حسب المخطط الهندسي المقدم من الفريق الأول وهو عبارة عن مكان مفتوح لجلسات التصوير للمناسبات العائلية والفعاليات وغيرها حسب شروط عقد الإيجار المبرم بين الفريقين المشار إليه، ويلتزم الفريق الثاني بعدم إقامة أي إنشاءات ثابتة خلافاً للأسوار الخارجية القائمة مع التزامه بصيانة السور الجنوبي والشرقي للمنتجع والذي تعرض للقصف والانتهيار سابقاً وإقامة الجدار الاستنادي الغربي الذي إنهار خلال المنخفضات الجوية من البحر ويحق له إقامة قواطع جدران داخلية لحاجة التصوير بدون سقفها من الباطون المسلح وبقاء الموقع بشكل مفتوح ، ويحق له إقامة الحمامات وغرفة للإدارة تشمل مكتب للإدارة ومدخل للأفراد وأن يتم سقفها بالقرميد وعمل درج لنزول الأفراد ومدخل لموقف السيارات والمطابقين وعدم إقامة منشآت أخرى ثابتة داخل الموقع أو سقفها بالباطون.

ب. اتفق الفريقين على ألا تزيد المساحة المسقوفة عن 30% من المساحة المؤجرة شاملة المطبخ والحمامات على أن لا تزيد المساحة المتصلة الواحدة عن (200م2) ويكون السقف من القرميد أو مادة البولي كربونات باللون الطوبى.

4 - يحق للبلدية أن تستعمل كافة الصلاحيات المخولة لها قانوناً تجاه الفريق الثاني إذا أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو قصر بهذه الواجبات كما هو منصوص عليها في أنظمة وقوانين البلدية والقوانين الأخرى .

5- حرر هذا ملحق العقد من نسختين بيد كل فريق نسخة للعمل بموجبها بعد أن اتفق الفريقان على هذه الشروط بكل إيجاب وقبول حسب الأصول.

فريق ثان

شركة مطعم وكافيه شوب جاردن بيتش

970 8 2476014

970 8 2477020

970 599 417196

www.jabalia.ps

فريق أول

رئيس بلدية جباليا النزلة

فلسطين - مدينة جباليا - شارع البحر

P.BOX.2748 | Palestine - Jabalia Town-ALBaher st.



## عقد إيجار أرض فضاء

فريق أول: بلدية جباليا النزلة ويمثلها رئيس البلدية السيد/ مصطفى أحمد القانون

فريق ثانوي: الجمعية الإسلامية بمدينة جباليا - يمثلها السيد/ م. عبد الرحيم محمد عبد الكريم شهاب -  
نائب رئيس الجمعية الإسلامية .

**مقدمة العقد :** استناداً للصلاحيات المخولة لبلدية جباليا النزلة بموجب قانون الهيئات المحلية رقم (1) لسنة 1997 ولقانون البلديات رقم 1 لسنة 1934 بشأن تنظيم منطقة شاطئ البحر ، وإستناداً لقرار المجلس البلدي بجلسته رقم 2009/22 المنعقدة بتاريخ 2009/6/30 و جلسته رقم 2009/42 المنعقدة في 2009/11/24 ، وحيث أن الفريق الثاني جمعية خيرية فقد وافق الفريق الأول على طلب الفريق الثاني بتأجير قطعة الأرض الفضاء البالغ مساحتها ( 5000 م2 ) فقط خمسة آلاف، متراً مربعاً في القسيمة رقم (199) قطعة رقم (978) غرب شارع الرشيد شرق شاطئ بحر جباليا ، والمحددة بالمخطط المرفق المعد من مساح البلدية ، وذلك لعمل مشروع تنمية الأسماك وفق الشروط التالية :-

1- تعتبر مقدمة هذا العقد ، وقرار المجلس البلدي رقم 2009/22 بجلسته المنعقدة بتاريخ 2009/6/30 و جلسته رقم 2009/42 المنعقدة في 2009/11/24 بشأن التأجير لمساح الأرض (محل الإيجار) المحددة بالمخطط المعد من مساح البلدية جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة له .

2- **المساحة المؤجرة :** هي عبارة عن قطعة أرض فضاء تبلغ مساحتها (5000 م2) المحددة بالمخطط المرفق ، ويلتزم الفريق الثاني بعدم التجاوز أو التعدي بالزيادة لمساحات أخرى خلاف لهذه المساحة .

3- **مدة الإيجار:** خمس سنوات ميلادية تبدأ فترة الإيجار اعتباراً من 2009/7/1 لغاية 2014/6/30

4- **القيمة الإيجارية :** تحددت القيمة الإيجارية لموافق عليها عن مدة الإيجار بمبلغ 12500 دولار بواقع (2500 دولار) ألفان وخمسمائة دولار أمريكي سنوياً ، حيث تم تسديد مبلغ الأجرة (12500 دولار) على أربع دفعات :

أ- الدفعة الأولى بمبلغ 2500 دولار بموجب الإيصال رقم 97:8 المؤرخ في 2009/7/19 .

ب- الدفعة الثانية بمبلغ 3000 دولار بموجب الإيصال رقم 7564 المؤرخ في 2009/5/14 بموجب قرار المجلس البلدي رقم 2009/42 بتحويل هذه الدفعة من إيجار مركز ذبل سمارة الثقافي إلى مزرعة تنمية الأسماك المذكورة .

ج- الدفعة الثالثة بمبلغ 2000 دولار بموجب شيك صادر عن الجمعية باسم البلدية مستحق الصرف بتاريخ 2009/11/25 ويحمل رقم (20000496) .

د- الدفعة الرابعة والأخيرة بقيمة 5000 دولار بموجب شيك صادر عن الجمعية الإسلامية باسم البلدية مستحق الصرف بتاريخ 2009/12/30 ويحمل الرقم (20000497)

5- **الغرض من الإيجار :** لإنشاء مشروع تنمية الأسماك تابع للجمعية .

6- **الإنشاءات :** يلتزم الفريق الثاني بعدم إقامة أي أسوار أو إنشاءات ثابتة مهما كان نوعها على قطعة الأرض المؤجرة له شرق شاطئ البحر (محل الإيجار) .

7- يحق للبلدية أن تستعمل كافة الصلاحيات المخولة لها فوناً تجاه المستأجر إذا أخل بأي شرط من شروط هذا العقد أو قصر بهذه الواجبات كما هو منهصوص عليها في أنظمة وقوانين البلدية .

8- يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بالمحافظة على المأجور وأن لا يمتدحه حسب الشرائط والمواصفات التي تحددها البلدية والجهات الرسمية .



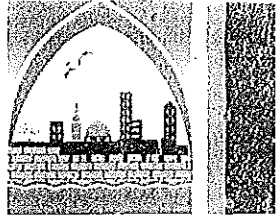
- 9- يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بإحضار موافقة الجهات المعنية بترخيص المشروع والحصول على الترخيص من البلدية قبل البدء بتنفيذ المشروع ، ولا يسرى العمل بهذا العقد إلا بعد إحضار موافقة الجهات المختصة .
- 10- يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بالمحافظة على البيئة وعلى نظافة المكان المؤجر له و يلتزم بعدم التسبب في إحداث مكرهه صحية و تلوث شاطئ البحر و يلتزم بعمل تصريف خاص للمياه العادمة للمشروع .
- 11- لا يحق للمستأجر أن يستخدم المأجور لأي غرض آخر يخالف الغاية التي التزم بها وأجر من أجلها هذا المأجور، ويمنع منعا باتا تأجير قطعة الأرض (محل الإيجارة) من الباطن للغير.
- 12- على الفريق الثاني (المستأجر) أن يدفع ثمن إستهلاك المياه والخدمات للفريق الأول عن المأجور.
- 13- يلتزم الفريق الثاني (المستأجر) بدفع جميع الرسوم المطلوبة حسب القوانين والأنظمة المعمول بها في البلدية ، ويعتبر مسؤولا عن دفع جميع الضرائب الحكومية الأخرى .
- 14- يحق للموظفين التابعين للفريق الأول (البلدية) الدخول إلى مناطق التأجير في أي وقت للتأكد من نظافة المأجور والمحافظة على البيئة وعدم وجود مكاره صحية ، و للتأكد من تنفيذ شروط هذا العقد .
- 15- يلتزم المستأجر بتسليم قطعة الأرض (محل الإيجارة) عند إنتهاء عقد الإيجار للفريق الأول خالية من أي إنشاءات أو عراقل ، وترك ما عليها من تحسينات و بدون أي مقابل .
- 16- يلتزم الفريق الثاني بدفع غرامة تأخير بواقع 1% من قيمة التأجير إلى الفريق الأول ذلك عن كل يوم تأخر فيه عن تسليم قطعة الأرض للبلدية منذ التاريخ المحدد لنهاية هذا العقد .
- 17- يعتبر عقد الإيجار المبرم بين الفريق الأول والفريق الثاني (المستأجر) بشأن استئجار مركز خليل سمارة الثقافي بجباليا مفسوخا بناء على طلب الفريق الثاني وذلك إستناداً لقرار المجلس البلدي رقم 2009/42 المؤرخ في 2009/11/24 ، و يتم تحويل مبلغ الأجرة المسدد للبلدية عن المركز الثقافي بمبلغ (3000 دولار) بموجب الإيصال رقم 7564 المؤرخ في 2009/5/14م ضمن الأجرة المطلوبة لمساحة الأرض (خمس دونمات) على شاطئ البحر المشار إليها بمقدمة هذا العقد .
- 18- في حالة إخلال الفريق الثاني بأي شرط من شروط هذا العقد فيعتبر هذا العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إخطار، ويحق للبلدية فسخ عقد الإيجار واستلام المأجور وإزالة ما عليه من إنشاءات أو تحسينات .
- جباليا تخريرا في : 2009/12/3م

فريق ثان

عبد الحميد محمد حري  
2009.12.14  
بلدية جباليا النزلة - مجلس بلدي  
تأسست عام 1979

فريق أول

2009/12/14  
بلدية جباليا النزلة - مجلس بلدي  
تأسست عام 1979



دولة فلسطين - وزارة الحكم المحلي  
البلدية - جباليا النزلية  
20.2.14.16  
88

السادة / شركة جاردين بيتش للخدمات السياحية

يمثلها / فادي يوسف عطالله العجرمي المحترم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

**الموضوع / بخصوص قطعة الأرض المؤجرة لكم لإستكمال بناء منتجج الجاردين بيتش  
في أرض القسيمة 1378 قطعة رقم 978 غرب شارع الرشيد**

بداية نسال الله أن يصلكم كتابنا هذا وأنتم في أحسن حال وأهدأ بال وتتمون برضا من الله ورضوان  
بالإشارة لطلبكم المؤرخ في 2022/1/30م من طرفكم ، بخصوص إفادة بشأن إستكمال الإنشاءات الجاري  
إقامتها على قطعة الأرض التي تم تأجيرها لكم من البلدية بتاريخ 2021/7/13م وبعد الإطلاع على  
المخططات المقدمة من طرفكم للبلدية بشأن المشروع الجاري إقامته على الأرض الموصوفة أعلاه  
والإتفاقات والتفاهات التي تمت سابقاً بين البلدية وسلطة الأراضي بخصوص الإنشاءات في أرض منتجج  
البستان الجنوبي الذي كان قائم سابقاً (منتجع الجاردين بيتش حالياً) .  
فإننا نبلغكم بأنه لا مانع من استكمال إقامة المشروع المذكور وفق المخططات التي تم قبولها من قبل  
إدارة البلدية المقدمة من طرفكم مع مراعاة ضرورة إلزامكم بعدم إقامة أي إنشاءات جديدة مخالفة لما جاء  
في المخططات المذكورة وعدم سقف الموقع بالمشروع بأي نوع من أنواع الإنشاءات وإبقائه بشكل مفتوح  
في حال مخالفتكم فإننا سنضطر أسفين لإتخاذ كافة الإجراءات القانونية بحكم وفق القانون والأصول  
، في حال مخالفتكم فإننا سنضطر أسفين لإتخاذ كافة الإجراءات القانونية بحكم وفق القانون والأصول  
"تفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير"

أخوكم

م. مازن العبد سالم النجار  
رئيس بلدية جباليا النزلية  
2 رجب 1443 هـ الموافق 17 فبراير 2022م

سعادة الأخ/ د. عماد الباز حفظه الله.

رئيس سلطة الأراضي

الملاحم عليكم ورحمة الله وبركاته ...

الموضوع/ بخصوص قطعة الأرض المؤجرة لشركة مطعم وكافي شوب جاردين بيتش للخدمات السياحية  
بمشارها/ نادي يوسف عطا الله العجرمي في أرض القسيمة رقم (1378) قطعة رقم (978)

بداية نتمنى من الله عز وجل أن يصلكم كتابنا هذا وأنتم بخير حال وأهدأ بال وتتعمون بموفور الصحة وتعام العافية.  
بالإشارة للموضوع أعلاه، يرجى التكرم بالعلم بأنه تم إبرام عقد إيجار مع شركة مطعم وكافي  
شوب جاردين بيتش للخدمات السياحية المذكورة لاستئجار قطعة الأرض (الجزء الجنوبي)  
من منتجع البستان الذي كان قائماً وتحت إشراف البلدية منذ أكثر من عشر سنوات ومساحة  
هذا الجزء الجنوبي (4725 م<sup>2</sup>) وذلك لإنشاء مشروع سياحي عليه حسب المخططات المقدمة  
للبلدية ودراسة الجدوى بالمشروع، وحيث أن المستأجر قد شرع في إقامة مشروعه السياحي  
حسب المخططات ووفق شروط عقد الإيجار والتي لا يسمح بموجبه إقامة أسقف المشروع  
من الباطون المسلح وحيث أن المذكور قد استأجر موقع منتجع البستان القديم لإقامة مشروعه  
السياحي، وبالنظر للعقد الذي تم توقيعه مع سيادتكم بتاريخ 2021/11/21م والمرفق طيه  
فإننا نرفق لسيادتكم صورة عن عقدي الإيجار مع المذكور للجزئين الجنوبي والشمالي القائم  
سابقاً والمرفقة طيه ولعمل الإجراءات الإدارية والمالية اللازمة لاحتساب نسبة الـ 20%  
من قيمة العقدين وخصمها من مستحقات البلدية لدى وزارة المالية بطريق المقاصة لصالح  
سلطة الأراضي وفق الأصول، وسيتم متابعة الإنشاءات بالموقع وموافاتكم بكل جديد.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

أخوكم

م. مازن عبد النجار

رئيس بلدية جباليا النضلة

8 جمادي الآخر 1443هـ، 11 يناير 2022م