IJA # 1436

Archival Materials from the Baghdadi Jewish Community

رئاسة اللجنة الادارية
للطائفة الاسرائيلية
بغداد

العدد :

صورة عقد فندق الرافدين

كاتب الدائرة


العراق
مالية
١٠
فلوس

الفريق الاول ـ المؤجر ـ رئيس اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية ببغداد القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة المتولية على اوقاف المرحوم حسقيل مناحيم دانئيل بموجب الحجة الصادرة من محكمة المواد الشخصية ببغداد بعدد دوسية / ش / ٩٥٥ بالاضافة الى الاوقاف المذكورة .

الفريق الثاني ـ المستاجر ـ المديرين المفوضين لشركة مدخراد وية الرافدين المحدودة السيدين لؤي توفيق السويدي وجميل حمدي بموجب نظام الداخلي للشركة المذكورة المخولين باجراء العقود والتوقيع اضافة للشركة بالاضافة الى الشركة المذكورة .

بالايجاب والقبول الحاصل بين الفريقين المتعاقدين قد تم الاتفاق بينهما على تنظيم هذا العقد حسب الشروط التالية .

اولا ـ ان الفريق الاول اجر والفريق الثاني استاجر / ٤٥٠ / مترا مربعا (التي تقع في الركن على جبهة طولها مترا وعرضها اى النزال مترا كما مؤشر ذلك في خارطة الطابو المرفقة والموقع عليها من قبل الفريقين) من اصل الارض البالغ مساحتها (٦٢٩/٧٦) مترا مربعا المرقمة بعدد تسلسل ٤/١/٣١ الواقعة بمحلة السنك في مدخل طريق عمارة حسو اخوان العائدة الى اوقاف المرحوم حسقيل مناحيم دانئيل التي تحت تولية اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية ببغداد (القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة) وذلك لمدة واحد وعشرين سنة ميلادية ببدل ايجار قدره ومجموعه ((٤٧٥ ٢٠)) دينارا ومجموعه عشرون الف واربعمائة وخمسة وسبعون دينارا باعتبار ايجار السنوي تسعمائة وخمسة وسبعين دينارا .

ثانيا ـ ان مدة هذه الاجارة تبتدئ اعتبارا من تاريخ صدور الاذن من محكمة المواد الشخصية ببغداد لهذا العقد .

ثالثا ـ يتعهد الفريق الثاني بدفع بدل الايجار الى الفريق الاول باقساط سنوية متساوية وقدرها واحد وعشرون قسطا وكل قسط بمبلغ قدره تسعمائة وخمسة وتسعون دينارا ويدفع كل قسط في اليوم الاول من كل سنة التي تبتدئ من تاريخ صدور الاذن من المحكمة المواد الشخصية لهذا العقد . واذا تاخر الفريق الثاني المستاجر عن دفع اي قسط مستحق من بدلات الايجار فتصبح جميع الاقساط المتباقية مستحقة التادية واجبة الدفع فورا بدون سحب الانذار واستحصال الحكم .

رابعا ـ يعترف الفريق الاول باستلامه من الفريق الثاني بدل ايجار سنة الاولى اي القسط الاول البالغ ـ٩٧٥ ـ دينارا بموجب جك مؤرخ ومرقم بعدد المسحوب لامره على المصرف العثماني ببغداد .

ـ يتبع ـ

خامسا

يتعهد الفريق الثاني بان يعمر وينشأ على الماجور عمارة مكونة من سرداب وطابق يحتوي على مفايز وغرف حسب التصميم المصادق عليه من قبل الفريقين وان يكون البناء بالسمنت والكونكريت المسلح وبصورة محكمة على الطراز الحديث وان يصرف لهذه الابنية والمنشآت مبلغا لا يقل عن اربعة عشر الف دينارا تدفع من خالص ماله بموجب تقدير الخبراء مع صرف جميع الرسوم والنفقات والمصاريف المقتضية لذلك علاوة على بدل الايجار الواجب دفعه من قبله الى المؤجر الفريق الاول حسبما مبين في البند الثالث من هذا العقد . وعند انتهاء مدة الاجارة او عند فسخها او انفساخها ان كافة الابنية والمنشاءات والمحدثات المتصلة والمستقرة بالماجور التي مكلف بانشائها المستاجر الفريق الثاني تبقى ملكا بكاملها الى وقف حسقيل مناحيم دانئيل وهو ان الفريق الثاني ملزوم بتسليمها الى الفريق الاول او من يخلف مقامه في حالة جيدة وبدون عطب بحيث يصلح معها الاستغلال بدون ان يحق له قلعها او طلب عوض عنها من المؤجر باية صورة كانت باعتبارها ملكا عائدا للوقف المذكور .

سادسا

ان الفريق الثاني ملزوم ومتعهد باكمال الابنية والمنشاءات المتفق عليها بموجب هذا العقد خلال اربع سنوات من تاريخ صدور الاذن من قبل حاكم المواد الشخصية على هذا العقد . واذا انتهت المدة ولم يقوم باكمالها فالفريق الاول يكون مخيرا باعتبار هذا العقد مفسوخا وفي هذه الحالة ان البناء الذي شيد على الماجور والذي لم يكمل يبقى ملكا لوقف حسقيل مناحيم دانئيل المذكور علاوة على دفع المستاجر الفريق الثاني بدلات الايجار التي تكون قد استحقت عليه لحين تخلية وتسليم الماجور الى المؤجر الفريق الاول بدون توقف الى الانذار واستحصال الحكم .

سابعا

للمستاجر الفريق الثاني ان يستعمل الماجور مدخرا للادوية او محلا تجاريا والانتفاع به بصورة لا تضر بالماجور وحسب الغرض الذي اسس البناء له بحيث لا يجوز له اتخاذه محلا للحدادة مثلا او سينما او ما اشبه ذلك كما لا يسوغ له اتخاذه محلا اعمال يترتب منها حصول الاضرار او اتلاف الماجور . واذا خالف ذلك يكون ملزما بدفع تضمينات قدرها خمسة الاف دينارا بدون سحب الانذار كما ويكون المؤجر الفريق الثاني مخيرا بفسخ وعدم فسخ الايجارة .

ثامنا

عند عدم موافقة امانة العاصمة او اي سلطة اخرى على اعطاء الاجازة الى المستاجر الفريق الثاني اللازمة لاجراء البناء والمنشاءات المكلف باجرائها في الماجور لاي سبب كان فذلك لا يكون سببا لفسخ هذا العقد وانما على المستاجر الفريق الثاني اتباع الانظمة والقوانين المرعية والتعليمات التي تفرضها امانة العاصمة او السلطات الاخرى بهذا الشان .

تاسعا

للمستاجر الفريق الثاني حق استعمال الماجور بنفسه ولا يسوغ له تدوير هذا العقد للغير بدون اذن تحريري من الفريق الاول . وهذا لا يخل بحق الفريق الثاني في استغلال

-يتبع-

الماجور ضمن مدة الايجارة وفي ايجار الابنية التي يشيدها الى من يشاء حسب الاصول المتعارفة

عاشرا — ان جميع الرسوم والتكاليف المفروضة والتي ستفرض على الماجور كرسوم الاملاك وضريبة الملك والحراسة والماء والتبليط واجور الكهرباء ومصاريف التنظيفات فانها تكون بعهدة المستاجر الفريق الثاني طول مدة الاجارة وكذلك اجور الماء او المياه القذرة والوسخة التي قد يرغب المستاجر تصريفها في مجاري الامانة العاصمة تكون بعهدته كما وانه يتعهد بابراز الوصولات الى المؤجر الفريق الاول عند انتهاء مدة الايجارة او عند فسخها او انفساخها وتخلية الماجور وتسليمه للمؤجر المومأ اليه ٠

حادي عشر — يتعهد الفريق الثاني بالمحافظة على الماجور وان يقوم باصلاح كل عيب يطرأ عليه سواء كان هذا العيب جزئي او كلي وان يقوم بصيانته طول مدة الاجارة ويكون ملزما بدفع كافة المصاريف اللازمة للترميم والصيانة والاصلاح من خالص ماله وليس له حق الرجوع على الفريق الاول بشيء مما يصرفه من اجل الاصلاح والصيانة والترميم والمحافظة ٠

ثاني عشر — ان الفريق الثاني ملزوم ومتعهد بان يؤمن على الماجور وبنائه ومنشآته وجميع عماراته ضد الحريق طول مدة الايجارة بما يقابل قيمة البناء الحقيقية التي تعين صرفها والبالغة اربعة عشر الف دينارا لدى احد الشركات التامين وتدفع اجور التامين من خالص ماله ٠ وعليه اذا حصل حريق على الماجور مما سبب اتلافه قسما او كلا فذلك لا يكون سببا لفسخ هذا العقد طالما المستاجر مكلف بان يؤمن على الماجور كما مر آنفا وعليه اذا لا سمح الله هلك الماجور مع بنائه ومنشآته وعماراته بنتيجة الحريق بحيث المنفعة اصبحت معدومة تماما بصورة كلية او جزئية ٠ فالفريق الثاني يكون ملزوما باعادة التعمير والبناء والمنشآت مجددا على حالته السابقة وتدفع المصاريف والنفقات من خالص ماله ٠ واذا خالف ذلك فيكون ملزما بدفع الى الفريق الاول قيمة تلك الابنية والتعميرات والمنشآت التي هلكت بنتيجة الحريق وذلك بتقدير الخبراء ليقوم هو اي الفريق الثاني باعادة البناء والمنشآت المحروقة على حالته السابقة بدون توقف الى سحب الانذار واستحصال الحكم ٠

ثالث عشر — عند انتهاء مدة الايجارة او عند فسخها او انفساخها لا يحق للمستاجر الفريق الثاني اتلاف او تخريب او قلع ما احدثه من الابنية والمنشآت والتعميرات التي هو مكلف باجرائها في الماجور واذا خالف ذلك يكون للمؤجر الفريق الاول حق تضمينه قيمتها ٠

رابع عشر — يجب على المستاجر الفريق الثاني ان لا يهمل صيانة البناء والمنشآت في الماجور خلال مدة الاجارة وان لا يهدم كلا او قسما واذا لزم هدم القسم منه حسب الضرورة الفنية والحاجة فعليه ان يعيد انشاء ذلك القسم الذي هدمه بمبلغ لا يقل عن مبلغ كلفته الاصلية وتدفع المصاريف اللازمة من خالص ماله ٠

-يتبع-

خامس عشر

عند انتهاء مدة الاجارة اوعند فسخها او انفساخها على المستاجر الفريق الثاني تخلية وتسليم الماجور وتسليمه الى المؤجر الفريق الاول خاليا عن الشواغل بكافة مشتملاته من الابنية والمنشآت والمحدثات الموجودة فيه التي هي ملكا لوقف حسقيل مناحيم دانئيل واذا تاخر عن التخلية والتسليم لاى سبب كان فانه يكون ملزما بدفع عشرون دينارا الى المؤجر الفريق الاول عن كل يوم الذى يمضي من تاريخ انتهاء مدة الاجارة او فسخها او انفساخها لحين التخلية والتسليم وذلك بدون توقف الى سحب الانذار واستحصال الحكم .

فعليه قد تم الرضاء والقبول فيما بين الفريقين المتعاقدين على المنوال المشروح اعلاه وقد نظم هذا العقد بثلاثة نسخ لتكون بيد كل من الفريقين نسخة واحدة ونسخة منها تقدم لحضور حاكم المواد الشخصية للمصادقة عليها على الاصول .

ملاحظة

في حالة عدم موافقة حاكم المواد الشخصية على اعطاء الاذن لهذا العقد فيكون هذا العقد باطلا لا عبرة له .

الفريق الاول	الفريق الثاني
اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة المتولية على اوقاف حسقيل مناحيم دانئيل بالاضافة الى التولية المذكورة	المديرين المفوضين لشركة مدخر ادوية الرافدين المحدودة جميل حمدى لؤى توفيق السويدى بالاضافة الى الشركة المذكورة بالاضافة الى الشركة المذكورة

الفريق الاول ـ المؤجر ـ رئيس اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية ببغداد القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة المتولية على اوقاف المرحوم حسقيل مناحيم دانئيل بموجب الحجة الصادرة من محكمة المواد الشخصية ببغداد بعدد دوسية / ش/ ٩٥٥ بالاضافة الى الاوقاف المذكورة .

الفريق الثاني ـ المستاجر ـ المديرين المفوضين لشركة مدخراد وية الرافدين المحدودة السيدين لؤي توفيق السويدي وجميل حمدي بموجب نظام الداخلي للشركة المذكورة المخولين باجراء العقود والتوقيع اضافة للشركة بالاضافة الى الشركة المذكورة .

بالايجاب والقبول الحاصل بين الفريقين المتعاقدين قد تم الاتفاق بينهما على تنظيم هذا العقد حسب الشروط التالية .

اولا ـ ان الفريق الاول اجر والفريق الثاني استاجر/ ٤٥٠ / مترا مربعا (التي تقع في الركن على جبهة طولها مترا وعرضها اى النزال مترا كما مؤشر ذلك في خارطة الطابو المرقمة والموقع عليها من قبل الفريقين) من اصل الارض البالغ مساحتها (٦٢٦/٧٦) مترا مربعا المرقمة بعدد تسلسل ٤/ ١/ ٢١ الوقعة بمحلة السنك في مدخل طريق عمارة حسو اخوان العائدة الى اوقاف المرحوم حسقيل مناحيم دانئيل التي تحت تولية اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية ببغداد (القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة) وذلك لمدة واحد وعشرين سنة ميلادية ببدل ايجار قدره ~~ومجموعه~~ ((٢٠٤٧٥)) دينارا ~~ومجموعه~~ عشرون الف واربعمائة وخمسة وسبعون دينارا باعتبار ايجار السنوي تسعمائة وخمسة وسبعين دينارا .

ثانيا ـ ان مدة هذه الاجارة تبتدئ اعتبارا من تاريخ صدور الاذن من محكمة المواد الشخصية ببغداد لهذا العقد .

ثالثا ـ يتعهد الفريق الثاني بدفع بدل الايجار الى الفريق الاول باقساط سنوية متساوية وقدرها واحد وعشرون قسطا وكل قسط بمبلغ قدره تسعمائة وخمسة وتسعون دينارا ويدفع كل قسط في اليوم الاول من كل سنة ايجار التي تبتدئ من تاريخ صدور الاذن من المحكمة المواد الشخصية لهذا العقد . واذا تاخر الفريق الثاني المستاجر عن دفع اى قسط مستحق من بدلات الايجار فتصبح جميع الاقساط المتباقية مستحقة التادية واجبة الدفع فورا بدون سحب الانذار واستحصال الحكم .

رابعا ـ يعترف الفريق الاول باستلامه من الفريق الثاني بدل ايجار سنة الاولى اى القسط الاول البالغ ـ٩٧٥ ـ دينارا بموجب جك مؤرخ ومرقم بعدد المسحوب لامره على المصرف العثماني ببغداد .

ـ يتبع ـ

خامسا

— يتعهد الفريق الثاني بان يعمر وينشأ على الماجور عمارة مكونة من سرداب وطابق يحتوي على مخازن وغرف حسب التصميم المصادق عليه من قبل الفريقين وان يكون البناء بالسمنت والكونكريت المسلح وبصورة محكمة على الطراز الحديث وان يصرف لهذه الابنية والمنشآت مبلغا لا يقل عن اربعة عشر الف دينارا تدفع من خالص ماله بموجب تقدير الخبراء مع صرف جميع الرسوم والنفقات والمصاريف المقتضية لذلك علاوة على بدل الايجار الواجب دفعه من قبله الى المؤجر الفريق الاول حسبما مبين في البند الثالث من هذا العقد . وعند انتهاء مدة الاجارة او عند فسخها او انفساخها ان كافة الابنية والمنشاءات والمحدثات المتصلة والمستقرة بالماجور التي مكلف بانشائها المستاجر الفريق الثاني تبقى ملكا بكاملها الى وقف حسقيل مناحيم دانئيل وهو ان الفريق الثاني ملزوم بتسليمها الى الفريق الاول او من يخلف مقامه في حالة جيدة وبدون عطب بحيث يصلح معها الاستغلال بدون ان يحق له قلعها او طلب عوض عنها من المؤجر باية صورة كانت باعتبارها ملكا عائدا للوقف المذكور .

سادسا

— ان الفريق الثاني ملزوم ومتعهد باكمال الابنية والمنشاءات المتفق عليها بموجب هذا العقد خلال اربع سنوات من تاريخ صدور الاذن من قبل حاكم المواد الشخصية على هذا العقد . واذا انتهت المدة ولم يقوم باكمالها فالفريق الاول يكون مخيرا باعتبار هذا العقد مفسوخا وفي هذه الحالة ان البناء الذي شيد على الماجور والذي لم يكمل يبقى ملكا لوقف حسقيل مناحيم دانئيل المذكور علاوة على دفع المستاجر الفريق الثاني بدلات الايجار التي تكون قد استحقت عليه لحين تخلية وتسليم الماجور الى المؤجر الفريق الاول بدون توقف الى الانذار واستحصال الحكم .

سابعا

— للمستاجر الفريق الثاني ان يستعمل الماجور مدخرا للادوية او محلا تجاريا والانتفاع به بصورة لا تضر بالماجور وحسب الغرض الذي اسس البناء له بحيث لا يجوز له اتخاذه محلا للحدادة مثلا او سينما او ما اشبه ذلك كما لا يسوغ له اتخاذه محلا اعمال يترتب منها حصول الاضرار او اتلاف الماجور . واذا خالف ذلك يكون ملزما بدفع تضمينات قدرها خمسة الاف دينارا بدون سحب الانذار كما ويكون المؤجر الفريق الثاني مخيرا بفسخ وعدم فسخ الايجارة .

ثامنا

— عند عدم موافقة امانة العاصمة او اي سلطة اخرى على اعطاء الاجازة الى المستاجر الفريق الثاني اللازمة لاجراء البناء والمنشاءات المكلف باجرائها في الماجور لاي سبب كان فذلك لا يكون سببا لفسخ هذا العقد وانما على المستاجر الفريق الثاني اتباع الانظمة والقوانين المرعية والتعليمات التي تفرضها امانة العاصمة او السلطات الاخرى بهذا الشان .

تاسعا

— للمستاجر الفريق الثاني حق استعمال الماجور بنفسه ولا يسوغ له تدوير هذا العقد للغير بدون اذن تحريري من الفريق الاول . وهذا لا يخل بحق الفريق الثاني في استغلال

— يتبع —

المأجور ضمن مدة الاجارة وفي ايجار الابنية التي يشيدها الى من يشاء حسب الاصول المتعارفة

عاشراً — ان جميع الرسوم والتكاليف المفروضة والتي ستفرض على المأجور كرسوم الاملاك وضريبة الملك والحراسة والماء والتبليط واجور الكهرباء ومصاريف التنظيفات فانها تكون بعهدة المستأجر الفريق الثاني طول مدة الاجارة وكذلك اجور الماء او المياه القذرة والوسخة التي قد يرغب المستأجر تصريفها في مجاري الامانة العامة تكون بعهدته كما وانه يتعهد بابراز الوصولات الى المؤجر الفريق الاول عند انتهاء مدة الايجارة او عند فسخها او انفساخها وتخلية المأجور وتسليمه للمؤجر المومأ اليه ·

حادي عشر — يتعهد الفريق الثاني بالمحافظة على المأجور وان يقوم باصلاح كل عيب يطرأ عليه سواء كان هذا العيب جزئي او كلي وان يقوم بصيانته طول مدة الاجارة ويكون ملزما بدفع كافة المصاريف اللازمة للترميم والصيانة والاصلاح من خالص ماله وليس له حق الرجوع على الفريق الاول بشيء مما يصرفه من اجل الاصلاح والصيانة والترميم والمحافظة ·

ثاني عشر — ان الفريق الثاني ملزوم ومتعهد بان يؤمن على المأجور وبنائه ومنشآته وجميع عماراته ضد الحريق طول مدة الايجارة بما يقابل قيمة البناء الحقيقية التي تعين صرفها والبالغة اربعة عشر الف ديناراً لدى احد الشركات التأمين وتدفع اجور التأمين من خالص ماله · وعليه اذا حصل حريق على المأجور مما سبب اتلافه قسماً او كلاً فذلك لا يكون سبباً لفسخ هذا العقد طالما المستأجر مكلف بان يؤمن على المأجور كما مر آنفاً وعليه اذا لا سمح الله هلك المأجور مع بنائه ومنشآته وعماراته بنتيجة الحريق بحيث المنفعة اصبحت معدومة تماماً بصورة كلية او جزئية · فالفريق الثاني يكون ملزوماً باعادة التعمير والبناء والمنشآت مجدداً على حالته السابقة وتدفع المصاريف والنفقات من خالص ماله · واذا خالف ذلك فيكون ملزماً بدفع الى الفريق الاول قيمة تلك الابنية والتعميرات والمنشآت التي هلكت بنتيجة الحريق وذلك بتقدير الخبراء ليقوم هو او الفريق الثاني باعادة البناء والمنشآت المحروقة على حالته السابقة بدون توقف الى سحب الانذار واستحصال الحكم ·

ثالث عشر — عند انتهاء مدة الايجارة او عند فسخها او انفساخها لا يحق للمستأجر الفريق الثاني اتلاف او تخريب او قلع ما احدثه من الابنية والمنشآت والتعميرات التي هو مكلف باجرائها في المأجور واذا خالف ذلك يكون للمؤجر الفريق الاول حق تضمينه قيمتها ·

رابع عشر — يجب على المستأجر الفريق الثاني ان لا يهمل صيانة البناء والمنشآت في المأجور خلال مدة الاجارة وان لا يهدم كلاً او قسماً واذا لزم هدم القسم منه حسب الضرورة الفنية والحاجة فعليه ان يعيد انشاء ذلك القسم الذي هدمه بمبلغ لا يقل عن مبلغ كلفته الاصلية وتدفع المصاريف اللازمة من خالص ماله ·

— يتبع —

خامس عشر

عند انتهاء مدة الاجارة اوعند فسخها او انفساخها على المستاجر الفريق الثاني تخلية وتسليم المأجور وتسليمه الى المؤجر الفريق الاول خاليا عن الشواغل بكافة متعلقاته من الابنية والمنشآت والمحدثات الموجودة فيه التي هي ملكا لوقف حسقيل مناحيم دانئيل واذا تاخر عن التخلية والتسليم لاي سبب كان فانه يكون ملزما بدفع عشرون دينارا الى المؤجر الفريق الاول عن كل يوم الذي يمضي من تاريخ انتهاء مدة الاجارة او فسخها او انفساخها لحين التخلية والتسليم وذلك بدون توقف الى سحب الانذار واستحصال الحكم .

فعليه قد تم الرضاء والقبول فيما بين الفريقين المتعاقدين على المنوال المشروح اعلاه وقد نظم هذا العقد بثلاثة نسخ لتكون بيد كل من الفريقين نسخة واحدة ونسخة منها تقدم لحضور حاكم المواد الشخصية للمصادقة عليها على الاصول .

ملاحظة

في حالة عدم موافقة حاكم المواد الشخصية على اعطاء الاذن لهذا العقد فيكون هذا العقد باطلا لا عبرة له .

الفريق الاول	الفريق الثاني
اللجنة الادارية للطائفة الاسرائيلية القائمة بمقام المجلس الجسماني للطائفة المذكورة المتولية على اوقاف حسقيل مناحيم دانئيل بالاضافة الى الاوقاف التوليـــة المذكورة	المديرين المفوضين لشركة مدخرادوية الرافدين المحدودة جميل حمدي لؤي توفيق السويدي بالاضافة الى الشركة المذكورة