

# مثال 1: دولة الكويت

## عقد ادارة املاك الغير

### صيغة عقد إدارة عقار أو إدارة املاك وفقاً لقانون دولة الكويت

إنه في يوم ..... الموافق ...../...../2016م  
بمدينة الكويت، تحرر هذا العقد فيما بين كل من:  
(1) السادة/ شركة ..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد السيد/ .... الجنسية – بطاقة مدنية رقم: (.....)  
بصفته: ..... وعنوانه: .....  
ويُشار إليه في هذا العقد بـ ..... (الطرف الأول – المدير)  
(2) السيد/ ..... – ..... الجنسية – بطاقة مدنية رقم: (.....). وعنوانه: .....  
ويُشار إليه في هذا العقد بـ ..... (الطرف الثاني – المالك)  
وقد أقرَّ الطرفان بأهليتهما القانونية والشرعية للتعاقد والتصرف وبخلوّ إرادتهما من العيوب المبطلة للتصرفات،  
واتفقا على ما يلي:

#### { التمهيد }

حيث يمتلك الطرف الثاني العقار رقم (.....) الكائن في: ..... وهذا العقار يتكون من (.....) طوابق  
وسرداب، ويحتوي على (.....) شقة. ويشار إليه في هذا العقد بـ: “العقار”.  
وحيث يرغب الطرف الأول في تولي إدارة هذا العقار بالنيابة عن ولحساب الطرف الثاني بما له في خبرة في هذا  
مجال إدارة العقارات وأملاك الغير.

لذا فقد تلاقفت إرادة الطرفين لإبرام هذا العقد، واتفقا على التعاقد طبقاً للشروط الآتية:

#### { البند الأول }

يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومتمماً ومكماً ومفسراً لجميع بنوده ونواقصه أينما وجدت.

#### { البند الثاني }

محل العقد: عين الطرف الثاني (المالك)، الطرف الأول (المدير) ليكون وكيلاً عنه في إدارة العقار رقم (.....)  
الكائن في: ..... وهذا العقار يتكون من (.....) طوابق وسرداب، ويحتوي على (.....) شقة.

#### { البند الثالث }

مدة هذا العقد سنة واحدة، اعتباراً من تاريخ تحرير هذا العقد. ويجوز تجديده لمدة أو مدد أخرى باتفاق الطرفين.

{ البند الرابع }

## التزامات ( الطرف الأول ) المدير:

الطرف الأول (المدير) وبصفته وكيلًا ونائباً عن الطرف الثاني (المالك) في إدارة العقار محل هذا العقد، يلتزم بأن يقوم بالآتي:

1- العمل على تأجير الوحدات الشاغرة أو تلك التي يخليها مستأجرها، والتجديد للمستأجرين المنتهية عقود إيجار وحداتهم، أو تعديل هذه العقود، أو إنهاءها، كل ذلك وفقاً للشروط والقيمة الإيجارية التي يراها مناسبة. على أن تكون جميع عقود الإيجار باسم الطرف الثاني (المالك) كمؤجر.

2- التعاقد مع شركات النظافة والحراسة ومتعهدي المياه وسحب مياه الصرف في شأن العقار المعهود إليه بإدارته تنفيذاً لهذا العقد.

3- الإشراف على خدمات الصيانة والحراسة والمياه والصرف والقيام بالإصلاحات الضرورية للتأجير. وكذلك الإشراف على خدمات الانترنت والشو تايم والتكييف والمصاعد، وجميع مرافق وخدمات العقار موضوع هذا العقد. على أن يتحمل الطرف الثاني (المالك) تكاليف عقود صيانة الانترنت والشو تايم والتكييف والمصاعد. وعلى أن يتحمل الطرف الأول (المدير) تكاليف صيانة الصحي والحراسة والنظافة.

4- يتحمل الطرف الأول (المدير) المسؤولية الكاملة في حال تأجير عين لجهة أو شخص بالمخالفة لأنظمة البلاد والقوانين السارية.

5- يلتزم الطرف الأول (المدير) بمتابعة المستأجرين من خلال تسليم واستلام العين المؤجرة، وإجراء المخالصة النهائية معهم، وكذلك متابعة التزام المستأجر بشروط العقد وتنفيذها.

6- يلتزم الطرف الأول باستلام الإيجار من المستأجرين وتسليمه إلى الطرف الثاني. على أن يكون استلام الإيجار نقداً أو بشيك مصدق باسم المالك أو إيصال حوالة على حسابه.

7- يلتزم الطرف الأول (المدير) بتوريد أو إيداع إيرادات هذا العقار شهرياً، وذلك بعد استقطاع جميع المصاريف المترتبة على إدارة العقار.

على أن تلتزم الطرف الأول (المدير) بأن يوافي الطرف الثاني (المالك) بكشف تفصيلي بتلك المصروفات وأوجه أنفاقها الضرورية والمستندات المثبتة لها.

ويحق للطرف الثاني (المالك) الاعتراض على أي من تلك المصاريف إذا رأى كونها غير ضرورية أو مبالغ فيها، وذلك خلال أسبوع من تاريخ موافاته بالكشف التفصيلي لها.

8- يلتزم الطرف الأول (المدير) بالاحتفاظ بفواتير الكهرباء والماء، والاحتفاظ بالعقود الإيجارات لتقديمها للطرف الثاني (المالك).

9- يلتزم الطرف الأول (المدير) بتزويد الطرف الثاني (المالك) بتقارير شهرية عن إيرادات العقار موضوع العقد، وتوضيح المصروفات التي قام بإنفاقها شهرياً، مع عرض تحليل لهذه المصروفات، وإن يضع سياسة رقابية للسيطرة على تلك المصروفات.

10- يفوض الطرف الثاني الطرف الأول في اتخاذ الإجراءات اللازمة للتأمين على العقار لدى إحدى شركات التأمين التكافلي على أن يغطي التأمين المسؤولية المدنية والحريق.

11- يلتزم الطرف الأول (المدير) بالكشف على العقار بصفة دورية للوقوف على مدى حاجته إلى أعمال الصيانة والتحسين والترميم وإرسال تقارير دورية إلى الطرف الثاني بنتائج ذلك الفحص.

12- مراجعة القيمة الإيجارية بشكل دوري وفقاً للقيمة السوقية السائدة للإيجار سواءً بالزيادة أو التخفيض والعمل بما يحقق مصلحة الطرف الثاني وموافاة الطرف الثاني بالتقارير الخاصة بذلك.

13- إعداد دراسة للوحدات التي لا يتم تأجيرها ورفع تقارير بنتائج الدراسة إلى الطرف الثاني متضمنة مقترحاته بشأنها.

14- تقديم المشورة للطرف الثاني في الموضوعات المتعلقة بالعقار موضوع هذا العقد وفقاً للخبرة التي يمتلكها.

15- إعداد دراسات فنية ومتخصصة وتقديم المقترحات المناسبة بقصد تحسين وضع العقار ورفع مستوى الخدمات المتوفرة فيه.

16- متابعة استهلاكات الكهرباء والماء للعقار موضوع هذا العقد وتسديد قوائم الحساب الصادرة عن وزارة الكهرباء

والماء على أن تكون قيمة هذه الاستهلاكات على حساب إيراد العقار أو على حساب المستأجرين وفق ما تحدده عقود التأجير معهم حسب الأحوال.

#### { البند الخامس }

##### **التزامات المالك:**

- 1- يلتزم الطرف الثاني (المالك) بأن يدفع للطرف الأول (المدير)، نظير إدارة الأعمال الواردة في هذا العقد وإدارة العقار المذكور، نسبة قدرها (5%) خمسة بالمائة من إجمالي الإيرادات والإيجارات المحصلة، وتدفع للمدير كل ثلاثة أشهر خصماً من الإيرادات.
- 2- يتحمل الطرف الثاني (المالك) المصاريف الضرورية التي تترتب على إدارة العقار موضوع العقد.
- 3- تجنباً لازدواج تأجير نفس الوحدات، وما ينجم عن ذلك من مشاكل، أتفق الطرفان بموجب هذا العقد على أن يتم تأجير العقار ووحداته بواسطة ومعرفة الطرف الأول (المدير)، وعلى الطرف الثاني (المالك) إخطار الطرف الأول (المدير) برغبته أو توجيهاته فيما يخص أي رغبات تأجيرية من جانبه ليضعها موضع الاعتبار وبما لا يتعارض مع تصرفات سابقة أبرمها الطرف الأول (المدير).
- 4- ومن المتفق عليه أنه في حالة بيع العقار موضوع هذا العقد إلى طرف آخر وعدم رغبة المالك الجديد باستمرارية العقد، يلتزم الطرف الثاني (المالك) بتعويض الطرف الأول (المدير) بما يعادل أتعابه عن آخر شهر سابق على إنهاء العقد.
- 5- في حالة عدم رضى الطرف الثاني (المالك) عن أداء ومعاملة وطريقة إدارة الطرف الأول (المدير) في إدارة العقار موضوع هذا العقد، فإنه يحق له فسخ العقد وتسوية أتعاب الطرف الأول (المدير).

#### { البند السادس }

##### **الالتزام بالسرية:**

يتعهد الطرفان بالمحافظة على سرية الصفقات التي تتم تنفيذها لأحكام هذا العقد وعدم إفشاء أي بند من بنودها بما في ذلك الالتزامات المالية وغيرها ما لم يحصل أحد الطرفين على الموافقة الكتابية للطرف الآخر ويشمل ذلك الإعلان والإفصاح عن مضمون هذا العقد بأي وسيلة.

#### { البند السابع }

##### **التنازل وحوالة الحقوق:**

لا يجوز للطرف الأول (المدير) أن يتنازل عن هذا العقد للغير، كما لا يجوز له حوالة حقوقه أو التزاماته الناشئة عن هذا العقد إلى الغير، ولا أن يشرك معه غيره فيما أسند إليه بموجب هذا العقد، وذلك كله دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الثاني (المالك).

#### { البند الثامن }

##### **قانون العقد:**

يخضع هذا العقد لأحكام القوانين النافذة بدولة الكويت.

#### { البند التاسع }

##### **الاختصاص القضائي:**

في حالة نشوء أي نزاع أو خلاف يتصل بموضوع هذا العقد، أو تنفيذه أو تفسيره أو تنفيذ أو تفسير أي بند من بنوده، أو الإخلال بالالتزامات الناشئة عنه، فتختص بالفصل فيه المحاكم الكويتية بمختلف أنواعها وجميع درجاتها.

{ البند العاشر }

عناوين الأطراف:

أقر الطرفان بصحة العناوين المبينة بديباجة هذا العقد وبصحة جميع المراسلات والإعلانات الواردة عليها، ويلتزم الطرف الثاني بإخطار الطرف الأول بأية تغييرات قد تطرأ على عنوانه خلال ثلاثة أيام على أكثر تقدير من حدوث هذه التغييرات، وإلا كانت المراسلات والإخطارات والإعلانات القضائية على العنوان المثبت بهذا العقد منتجة لآثارها قانوناً.

{ البند الحادي عشر }

تعديل العقد:

يجوز تعديل أو تغيير أو تبديل أو تنقيح هذه الاتفاقية (بالحذف والإضافة) كتابياً فقط، على أن يكون التعديل الكتابي موقع عليه من طرفي هذا العقد، ولا يُعتمد بأي تعديل غير موقع عليه من الطرفين.

{ البند الثاني عشر }

خُرِرَ هذا العقد من نسختين، بيد كل طرف نسخة للعمل بموجبها.

بما ذكر، تحرر هذا العقد، وتوقع عليه من طرفيه،،،

نموذج عقد إدارة عقار أو إدارة املاك وفقاً لقانون دولة الكويت.