MKATABA WA KUPANGISHA ARDHI

ARDHI YENYE UKUMBWA WA EKARI 15.12 ILIYOPO KATIKA KITONGOJI CHA ISUTU ``A`` KIJIJI CHA NYOMBO, KATA YA IKUNA KATIKA WILAYA YA NJOMBE, MKOA WA NJOMBE

BAINA YA

HALMASHAURI YA KIJIJI CHA NYOMBO
(MPANGISHAJI)

NA

XIN ZI MUYE COMPANY LIMITED
(MPANGAJI)

MKATABA NA: IIKN/KUPANGISHA/ARDHI/2023-3033/2023/2024/03

UMEANDALIWA NA:
HALMASHAURI YA WILAYA YA NJOMBE
S.L.P 547
NJOMBE, TANZANIA

MKATABA WA KUPANGISHA ARDHI

ARDHI YENYE UKUMBWA WA EKARI 15.12 ILIYOPO KATIKA KITONGOJI CHA ISUTU ``A`` KIJIJI CHA NYOMBO, KATA YA IKUNA KATIKA WILAYA YA NJOMBE, MKOA WA NJOMBE

BAINA YA

HALMASHAURI YA KIJIJI CHA NYOMBO
(MPANGISHAJI)

NA

XIN ZI MUYE COMPANY LIMITED
(MPANGAJI)

MKATABA NA: HKN/KUPANGISHA/ARDHI/2023-3033/2023/2024/03

UMEANDALIWA NA:
HALMASHAURI YA WILAYA YA NJOMBE
S.L.P 547
NJOMBE, TANZANIA

DLO
24/10/2023

Scanned with CamScanner

MAKUBALIANO YA KUPANGISHA ARDHI YA KIJIJI

MAKUBALIANO HAYA YAMEFANYIKA Leo tarehe 24TH mwezi OCTOBER 2023

KATI YA

HALMASHAURI YA KIJIJI CHA NYOMBO, S. L. P 547, Njombe, Tanzania, Mamlaka ya Serikali za Mitaa iliyoanzishwa kwa mujibu wa vifungu vya sheria ya Sherikali za Mitaa (Mamlaka za Wilaya) sheria Na. 7 ya mwaka 1982 (ambaye katika mkataba huu atatambulika kama " **Mpangishaji**" kwa upande mmoja;

NA

XIN ZI MUYE COMPANY LIMITED, S. L.P 1051, Njombe, Tanzania, kampuni iliyosajiliwa Tanzania kwa mujibu wa Sheria ya Makampuni, Sura ya 212 (ambaye katika mkataba huu atajulikana kama **"Mpangaji"**) kwa upande mwingine.

KWA KUWA:-

(A) **KWAMBA** mpangishaji ndiye mmiliki halali kisheria na ndiye mwenye mamlaka juu ya eneo lote lenye ukubwa wa hekari Kumi na Kumi na tano nukamoja mbili (15.12) lilioko katika Kitongoji cha Isitu `A` kijiji cha Nyombo, kata ya Ikuna ndani ya Wilaya ya Njombe, Mkoa wa Njombe eneo ambalo katika mkataba huu litatambulika na kujulikana kama **"eneo linalopangishwa"**; na

(B) **KWAMBA** mpangishaji kwa ridhaa yake mwenyewe amekubali kumpangisha Mpangaji katika eneo linalopangishwa na Mpangaji amekubali na kuonesha nia ya kupanga katika eneo linalopangishwa kwa vigezo na masharti yaliyoainishwa katika mkataba huu;

Scanned with CamScanner

HIVYO SASA, MAKUBALIANO HAYA YANASHUHUDIA KAMA IFUATAVYO:-

1.0 MAANA NA TAFSIRI YA MANENO

1.1 Katika mkataba huu, maneno yaliyoorodheshwa hapo chini yatakuwa na maana zifuatazo:-

"Eneo linalopangishwa" Eneo la Ardhi lenye ukubwa wa ekari 12, lililoko katika Kijiji cha Ikuna, kata ya Ikuna ndani ya Wilaya ya Njombe;

"Kupangisha" In maana kama inavyojieleza kwenye aya Na. 2.1 cha mkataba huu;

"Kodi" Inamaanisha kodi ya mwaka ya shilingi za kitanzania Milioni Ishirini na tatu laki tano Themanini na saba elfu mia mbili tu (Tsh. 23, 587, 2000/=) tu;

"Muda wa kupangisha" Itamaanisha kipindi cha mkataba wa kupangisha ambacho ni kipindi cha miaka **Kumi (10)** tu kuanzia tarehe 1 mwezi Novemba 2023 na kumalizika tarehe 30 Oktoba, 2033.

"Tsh." Itamaanisha Shilingi za Kitanzania, pesa halali kisheria ya Jamhuri ya Muuungano wa Tanzania.

1.2 TAFSIRI

Katika Makubaliano haya:

i. Vichwa vya vipengele katika mkataba huu vimewekwa kwa ajili kurahisisha tafsiri ya vipengele vya mkataba tu, wala havitaathiri muundo wa vipengele vya Mkataba huu;

ii. Rejea itakayohusisha "Mtu" itatafsiriwa kuhusisha rejea kwa mtu binafsi, Shirika, kampuni, tawi, ubia, wakala na mamlaka ya serikali za mitaa ya jamhuri ya Muungano wa Tanzania;

iii. Rejea ya sheria, ni rejea ya sheria kama ilivyofanyiwa marekebisho au kutungwa tena na itahusisha kanuni na taratibu zilizotungwa chini ya sheria hizo kama zilivyofanyiwa marekebisho;

iv. Neno lenye umoja litatafsiriwa kuleta wingi na kinyume chake isipokuwa muktadha utakapoamua vinginevyo.

v.

Scanned with CamScanner

2.0 MUDA WA KUPANGISHA.

2.1 **KWAMBA** kwa kuzingatia kiwango cha kodi ya mkataba huu, na kwa vigezo na masharti, maagano na makubaliano kama yalivyoainishwa ndani ya mkataba huu kuzingatiwa na kutekelezwa na pande mbili za mkataba huu, **Mpangishaji** anakubali kumpangisha Mpangaji eneo linalopangishwa), **KUMILIKI** eneo hilo kwa kipindi cha miaka **Kumi (10)** tu kuanzia tarehe **1 mwezi Novemba 2023** na kuisha tarehe **30 Mwezi Oktoba, 2033**, hata hivyo, mkataba huu utaweza kuhuishwa kwa maombi au ridhaa ya upande wowote katika mkataba huu.

3.0 KODI NA NAMNA YA KUILIPA.

3.1 **KWAMBA** kwa kuzingatia eneo linalopangishwa, **Mpangaji** anakiri kuwa katika kipindi chote cha Mkataba huu, atahakikisha anatumia eneo linalopangishwa kwa madhumini ya uwekezaji na kwamba atahakikisha katika kipindi chote cha Mkataba huu analipa kodi kwa kiwango cha **Shilingi za kitanzania Milioni Ishirini na tatu laki tano themanini na saba elfu mia mbili (Tsh. 23,587,200/=)** tu kama kodi ya mwaka mmoja, itakayolipwa kwa mkupuo wakati wa kusaini Mkataba huu. Hata hivyo, katika kipindi cha mkataba huu, **Mpangishaji** atakuwa na haki ya kufanya mapitio ya kodi inayolipwa kila baada ya mwaka mmoja kutoka siku ambayo mkatabata huu umesainiwa.

3.2 **KWAMBA** mpangaji atatakiwa kulipa kodi ya mwaka mmoja katika siku ya kusini Mkataba huu, kwa kiasi cha **Shilingi za kitanzania Milioni Ishirini na tatu laki tano themanini na saba elfu mia mbili tu (Tsh. 23,587,200/=)** zitakazolipwa kwa mkupuo mmoja ambayo ni sawa na **Shilingi za kitanzania Laki moja na thelathini kwa mwezi wa ekari moja.**

3.3 **KWAMBA** malipo yatakayofanyika kwa kuzingatia ya ya 3.2 hapo juu yatalipwa kupiti akaunti ya Benki ya Mpangishaji iitwayo, **KIJIJI CHA NYOMBO**, Nambari ya Akaunti, **60603300062**, Tawi, **NMB NJOMBE**, na Mpangaji mara baada ya kufanya malipo hayo, atawasilisha slipu ya Malipo kwa mpangishaji, na Mpangishaji atampa Mpangaji risiti ya malipo ambayo itakuwa ni uthibitisho wa malipo hayo;

3.4 **KWAMBA** endapo Mpangaji atashindwa kufanya malipo ya kodi kama ilivyoainishwa katika aya ya 3.2 hapo juu, atatakiwa kulipa penati/tozo ya asilimia 3% ya kodi katika kila siku ambayo ameshindwa kulipa kodi

Scanned with CamScanner

hiyo. **Na ifahamike kwamba, endapo mpangaji ataendelea kushindwa kulipa kodi hadi kufikia siku saba (7), mkataba huu utahesabika kuwa umefikia ukomo, hivyo mpangaji atatakiwa kuondoka katika eneo linalopangishwa mara moja;**

4.0 MPANGAJI ANAAHIDI YAFUATAYO;

Mpangaji anaweka ahadi kwa mpangishaji kama ifuatavyo: -

4.1 **KWAMBA** kulipa kodi kwa namna ambayo imeainishwa nani ya mkataba huu;

4.2 **KWAMBA** kutumia ardhi ya eneo linalopangishwa kwa matumizi ya kibiashara tu, ikihusisha uanzishaji wa kiwanda cha kuzalisha "**Marine Boards, play Wood na Vaneers**";

4.3 **KWAMBA** kuweka mazingira ya eneo linalopangishwa katika hali ya usafi muda wote kwa kipindi chote cha mkataba huu;

4.4 **KWAMBA** kumruhusu Mpangishaji na/au maafisa wake waidhiniwa kwa wakati muafaka na baada ya kutoa notisi, kuingia katika eneo linalopangishwa pale inapobidi ili kukagua na kuangalia kama masharti ya mkataba huu yanazingatiwa ipasavyo;

4.5 **KWAMBA** kutompangisha mtu au kampuni nyingine bila ruhusa ya maandishi kutoka kwa Mpangishaji;

4.6 **KWAMBA** kurejesha eneo linalopangishwa kwa mpangishaji bila usumbufu wowote pindi mkataba huu unapofikia ukomo na kwa mujibu wa masharti yaliyoko ndani ya mkataba huu;

4.7 **KWAMBA** kutofanya kitendo chochote au shughuli yoyote katika ardhi inayopangishwa au sehemu ya ardhi inayopangishwa kitakacholeta kero, uharibifu au usumbufu wowote kwa mpangishaji na/au majirani wa eneo linalopangishwa;

4.8 **KWAMBA** kulipa malipo yote ya serikali yatakayohusiana na mkataba huu (kama Ushuru wa stempu, gharama za usajili wa upangishaji, kodi ya zuio na Ada yoyote ya serikali ambayo itatakiwa kulipwa katika Mamlaka ya Mapato Tanzania (TRA) kutokana na mkataba huu;

Scanned with CamScanner

4.9 **KWAMBA** katika kipindi chote cha mkataba huu, mpangaji atatakiwa kulipa kodi ya kupangishwa katika ardhi, kulipa ada za ndani za mamlaka ya serikali ya mtaa au tozo mbalimbali zitakazoelekezwa kulipwa na Halmashauri ya Wilaya ya Njombe kutokana na biashara itakayofanyika katika eneo linalopangishwa.

4.10 **KWAMBA** ndani ya miezi miwili tangu tarehe ya kusaini mkataba kuhakikisha anafanya Tathmini ya Athari za Kimazingira(EIA) kabla ya kuanza kwa shughuli za uzalishaji na iwapo suala hilo lisipofanyika itahesabika kuwa amekiuka masharti ya mkataba na Sheria za Nchi, hivyo hataruhusiwa kuanza shughuli za uzalishaji.

4.11 **KWAMBA** kuhakikisha anafanya shughuli za uzalishaji kwa kufuata Kanuni za Mazingira na Sheria Zingine za Nchi.

4.11 **KWAMBA** mbali na kuzingatia masharti ya mkataba huu kabla ya kuanza shughuli za uzalishaji anatakiwa kuhakisha kuwa amefuata na kutimiza Masharti mengine yaliyopo Katika Sheria zingine za Nchi, Miongozo na Maelekezo kutoka Wizara za kisekta na Idara za Serikali zinazosimia shughuli za uzalishaji zitakazofanyika katika eneo lililopangishwa..

5.0 MPANGISHAJI ANAAHIDI YAFUATAYO:-

Mpangishaji anaweka maagano kwa mpangaji kama ifuatavyo: -

5.1 **KWAMBA** mpangishaji ndiye mmiliki halali na ana haki zote na mamlaka yote ya kumpangisha mpangaji kwa namna iliyokubaliwa ndani ya mkataba huu;

5.2 **KWAMBA** mpangaji akifanya malipo ya kodi kwa namna iliyoainishwa katika kipengele 3.2, 4.8 na 4.9 cha mkataba huu, na kuzingatia masharti na maagano ya mkataba huu, atakuwa na haki zote za kumiliki eneo linalopangishwa kwa kipindi chote cha mkataba huu bila bugudha yoyote kutoka kwa mpangishaji;

5.3.**KWAMBA** hakuna kesi yoyote katika Mahakama au baraza lolote Tanzania inayohusiana na eneo linalopangishwa na inayoweza kuathiri mkataba huu wa upangishaji ardhi.

5.4. **KWAMBA** Mpangishaji hatomuwajibisha Mpangaji kwa uharibifu utakaotokana na mafuriko, tetemeko la ardhi, upepo, vita na majanga yoyote

Scanned with CamScanner

yaliyo nje ya uwezo wa binadamu yatakayotokea katika eneo linalopangishwa.

5.5 **KWAMBA** Mpangishaji anaahidi kutoa ushirikiano katika kutia saini nyaraka yoyote ambayo itahitaji saini yake kama mmiliki wa eneo linalopangishwa, ikiwa nyaraka hizo ni muhimu kwa mpangaji kuziwasilisha kwenye mamlaka mbali mbali za serikali ili kupata vibali vya uendeshaji wa biashara na/ au uanzishwaji wa kiwanda katika eneo linalopangishwa;

5.6 **KWAMBA** itakapotokea makubaliano yaliyo ndani ya mkataba huu kutozingatiwa na ikitokea Mpangaji akashindwa kuzingatia na kutekeleza matakwa ya mkataba huu, Mpangishaji atakuwa na nguvu ya kisheria kuingia kwenye eneo linalopangishwa na kulimiliki tena;

6.0 INAKUBALIWA NA KUTANGAZWA baina ya Mpangishaji na Mpangaji kwamba:-

6.1 **KWAMBA** kodi itakayokuwa haijalipwa kutoka siku ambayo ilipaswa kulipa katika kipindi chote cha upangaji, itamfanya mpangaji alipe liba kwa kiwango cha **3%** katika kila siku ya kusindwa kwake kulipa kodi ndani ya muda;

6.2 **KWAMBA** ikiwa mpangaji atahitaji kuhuisha mkataba au kuingia mkataba mwingine kabla ya muda wa mkataba huu kuisha, mpangaji atatakiwa kutoa notisi ya maandishi ya **miezi mitatu (3)** kwa Mpangishaji kabla ya muda wa upangishaji ulioko katika mkataba huu kuisha;

6.3 **KWAMBA** ikiwa Mpangishaji atalihitaji eneo linalopangishwa, atatoa notisi ya maandishi ya **miezi mitatu (3)** kwa Mpangaji, na Mpangishaji atatakiwa kurudisha malipo yote ya kodi yaliyolipwa kabla kwa muda wa upangaji ambao kodi haijatumika;

6.4 **KWAMBA** Mpangishaji na Mpangaji watakuwa na uhuru wa kuvunja mkataba huu kwa sababu yoyote isipokuwa sababu ya kushindwa kutekeleza masharti, atatakiwa kutoa notisi ya maandishi ya miezi mitatu (3) kwa Mpangishaji au Mpangaji;

Scanned with CamScanner

7.0 UKOMO WA MKATABA

7.1 **KWAMBA** Makubaliano haya yatafikia ukomo kama sababu moja miongoni wa sababu zifuatazo au mazingira yafuatayo yatatokea;

i. Ukata kwa Mpangaji
ii. Upande wowote wa mkataba huu utavunja vigezo na masharti ya Makubaliano ya upangaji
iii. Amri ya serikali itakayozuia utekelezaji wa makubaliano haya
iv. Mabadiliko yoyote ya kimsingi yatakayosababisha pande zote za mkataba huu kushindwa kuendelea na utekelezaji makubaliano haya
v. Majanga yasiyoepukika (Force Majeure)
Kwa kuepuka mkanganyiko, katika mkataba huu Majanga yasiyotabirika itamaanisha matukio yote yaliyo juu ya uwezo wa pande zote kuyaepuka, na ambayo yatasababisha kila upande kushindwa kutekeleza masharti ya mkataba huu, itahusisha matukio yafuatayo:-
a) Majanga yasitabirika
b) Vita au uhasama uliotangazwa au laa
c) Maandamano
d) Tetemeko la ardhi, mafuriko, janga la moto au majanga yoyote ya asili
e) Migomo (isiyokuwa ya miongoni mwa pande za mkataba na waajiriwa wao)

HATA HIVYO itatakiwa kutolewa notisi ya maandishi juu ya kutokea kwa majanga hayo na namna majanga hayo yalivyoathiri uwezo wa pande za mkataba kutotekeleza masharti ya mkataba huu..

7.2 **KWAMBA** mkataba huu ukifikia ukomo, Mpangaji atatakiwa kuliweka eneo linalopangishwa katika hali nzuri na ya usafi na kulirejesha kwa Mpangishaji.

8.0 NOTISI

8.1 **KWAMBA** notisi yoyote itakayotolewa kwa mujibu wa mkabata huu , itatolewa kwa kuituma kwa njia ya posta au kwa barua pepe kwa anuani zifuatayo:-

Scanned with CamScanner

Kwa Mpangishaji:
Mtendaji wa Kijiji,
Halmashauri ya Kijiji cha Nyombo
P.O Box 547
NJOMBE.

Kwa Mpangaji:
Mkurugenzi Mwendeshaji
Xin ZI Muye Company Limited
P.O Box 1051,
NJOMBE.

8.2 KWAMBA pande zote wanakubaliana kutaarifiana kwa maandishi yatakapotokea mabadiliko ya anuani kwa notisi ndani ya siku tano (5) za kazi kutoka siku ambayo mabadiliko hayo yamefanyika..

9.0 LUGHA

9.1 KWAMBA notisi, mawasiliano yote na nyaraka zote za maandishi zinazohusu makubaliano haya kati ya mpangishaji na Mpangaji yatakuwa aidha kwa lugha ya kingereza au Kiswahili.

10.0 UTATUZI WA MIGOGORO

10.1 KWAMBA migogoro yote itakavyotokana na mkataba huu itatatuliwa kwa njia ya majadiliano ya amani ikihusisha makubaliano ya pamoja baina ya pande mbili za Mkataba huu., na makubaliano hayo yatathibitishwa kwa njia ya maandishi na kutiwa saini na pande zote. Ikiwa njia hiyo itashindikana, kila upande utakuwa na haki ya kupeleka mgogoro huo katika vyombo vya usuluhishi kwa mujibu ya Sheria ya Usuluhishi ya mwaka 2020 ambapo matokeo ya usuluhishi yatakuwa ya mwisho..

11.0 SHERIA ITAKAYOTUMIKA

11.1 **KWAMBA** mkataba huu utaongozwa utatafsiriwa na utalindwa na sheria za jamhuri ya Muungano wa Tanzania.

12.0 KIPENGELE CHA NYONGEZA

12.1 **KWAMBA** kipengele chochote cha Mkataba huu kinaweza kurekebishwa au kutenguliwa kwa njia ya maandishi yaliyosainiwa na pande zote kushuhudia kukubaliana na marekebisho hayo.

Scanned with CamScanner

12.2 **KWAMBA** mkataba huu umeandikwa kwa lugha mbili, Kiingereza na Kiswahili, iwapo ikitokea mkanganyiko wa tafsiri, mkataba uliondikwa kwa kiingereza utatumika kutoa tafsiri badala ya mkataba wa Kiswahili.

KWA USHUHUDA na UTHIBITISHO, mkataba huu umetiwa saini na pande zote mbili kama inavyoonyeshwa hapa chini:-

UMETIWA SAINI na **KUTOLEWA** hapa **NJOMBE**
na HALMASHAURI YA KIJIJI CHA NYOMBO
leo tarehe ....24...... mwezi .OKTOBA..... 2023

Jina: PAIDENS G GWIVAHA
Saini: ....
Anwani: 547 NJOMBE

Wadhifa: MTENDAJI WA KIJIJI

AFISA MTENDAJI KIJIJI CHA NYOMBO S.L.P. 547 NJOMBE

Jina: ALFRED KADUMA
Saini: ....
Anwani: 547 NJOMBE
Wadhifa: MWENYEKITI WA KIJIJI

HALMASHAURI YA KIJIJI CHA NYOMBO

UMESAINIWA na Kuwekwa **MUHURI** wa
XIN ZU MUYE COMPANY LIMITED
mbele yetu leo tarehe..24.......tarehe .OKTOBA. 2021

....
MUHURI WA KAMPUNI

Saini: 吴长第
Jina: WU CHANGDI
Anwani: P.O BOX 1015 NJOMBE
Wadhifa: **MKURUGENZI**

XINZI MUYE COMPANY LTD P.O.BOX 1051 NJOMBE

TANGANYIKA STAMP DUTY

Scanned with CamScanner