

MKATABA WA UPANGISHAJI

KATI YA

**BODI YA WADHAMINI WA
BARAZA KUU LA WAISLAM TANZANIA
(BAKWATA)**

NA

**GREEN PROPERTY MANAGERS LIMITED
ENEOLA MASJID GADAF DODOMA**

Umetayarishwa na:-
E.F. Kinabo,
Advocate,
Boma Road,
P.O. Box 825,
ARUSHA.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
10/11/22

MKATABA WA KUPANGISHA

MKATABA HUU umefanyika leo tarehe.....Julai 2022.

KATI YA

BODI YA WADHAMINI WA BARAZA KUU LA WAISLAMU TANZANIA (BAKWATA), Taasisi ya Kidini iliyosajiliwa Kisheria wa S.L.P 21422, Dar es salaam, Tanzania (ambayo kwenye mkataba huu itajulikana kama "Mkodishaji) kwa upande mmoja;

NA

GREEN PROPERTY MANAGERS LIMITED, kampuni iliyosajiliwa chini ya Sheria ya Makampuni wa S.L.P 3160, Arusha, Tanzania (ambayo kwenye mkataba huu itajulikana kama Mkodishwaji) kwa upande wa pili;

AMBAPO:

- A. Mkodishaji ni Mmiliki halali wa eneo linalozunguka Msikiti wa Masjid Quba (Msikiti wa Gadaffi) lililopo katika Manispaa ya Dodoma, Mkoa wa Dodoma.
- B. Mkodishaji ameamua na kukubali kumkodishia Mkodishwaji eneo lote linalozunguka msikiti huo kwa madhumuni ya Mkodishwaji kufanya mradi wa kujenga maduka na ofisi za kisasa na maduka kwenye eneo hilo ,mradi unaokadiriwa kuwa wa thamani ya shilingi bilioni mbili za kitanzania (Tshs.2,000,000,000/=) kwa masharti yaliyowekwa mbeleni kwenye mkataba huu.

HIVYO BASI MKATABA HUU UNASHUHUDIA YAFUATAYO: -

SEHEMU YA KWANZA

1.0 TAFSIRI

1.1 Katika mkataba huu, isipokuwa kama maudhui yanaeleza tofauti:-

"Mkataba" Ina maana ya mkataba huu wa kukodisha unaopelekea ukodishwaji wa eneo kwa Mkodishwaji.

"Wahusika" Inamaanisha pande mbili zilizoweka saina mkataba huu;

"Kodi" Inamaanisha kiasi cha fedha kitakachilivwa na Mkodishwaji kwa Mkodishaji kama gharama ya kupangisha eneo na italipwa kwa utaratibu ufuatao



- (a) Kwa miaka yote ishirini (20) ya ukodishwaji, Mkodishwaji atalipa kodi kama ilivyoelekezwa mbeleni kwenye mkataba huu.
- (b) Na iwapo mkataba utarejewa basi kiasi cha kodi kitapangwa upya kwa makubaliano ya Wahusika ndani ya muda wa miezi mitatu(3) kabla ya ukomo wa mkataba huu.

"Tsh" Inamaanisha shilingi ambayo ni fedha halali ya Tanzania

"Kipindi" Inamaanisha kipindi cha miaka ishirini(20) cha upangaji kitakachoanza kuhesabiwa baada ya ujenzi wa eneo la pango kukamilika

SEHEMU YA PILI

2.0 ENEO LA UKODISHWAJI

- 2.1 Eneo lililokodishwa kwa mkataba huu ni eneo lote linalozunguka Msikiti wa Masjid Quba(Msikiti wa Gadaffi) lililopo katika Manispaa ya Dodoma,Mkoa wa Dodoma litakalojulikana humu kama "eneo la pango".
- 2.2 Muda wa ukodishwaji utaanza kuhesabiwa baada ya Mkodishwaji kumaliza ujenzi wa eneo la pango unaokadiriwa kuanza tarehe 1 Februari 2023 na kukamilika tarehe 31 Januari 2024 (awamu ya Kwanza).
- 2.3 Ujenzi wa Mradi utafanyika kwa awamu mbili ambapo awamu ya kwanza itakuwa ni ujenzi wa ofisi na maduka yanazotazamana na Uwanja wa Jamhuri utakaogharimu Tshs.1,400,000,000/=,ujenzi ambao umepitishwa michoro yake na kupata kibali cha ujenzi.
- 2.4 Awamu ya pili unakadiriwa utagharimu Tshs.600,000,000/= ambapo:
- (a) Itahusisha kujenga gorofa moja (1) kwenye msikiti wa zamani ambapo upande wa gorofani itakuwa kwa ajili ya matumizi ya ofisi za msikiti na chini patakodishwa.
- (b) Kujenga maduka na ofisi, ambapo michoro yake itawasilishwa itakapokamilika.
- 2.5 Mkodishwaji atawajibika kwa upangishaji,usimamizi na makusanyo yote ya kodi kwa wapaangaji watakapangishiwa maduka,maofisi na sehemu yoyote ya eneo la pango.



SEHEMU YA TATU

3.0 MALIPO NA NJIA YA MALIPO

- 3.1 Baada ya Mkodishwaji kutimiza masharti yaliyowekwa humu pamoja na kulipa kodi iliyokubalika basi Mkodishwaji atakuwa huru na mwenye haki ya kutumia eneo la pango kama eneo lake la bishara bila bugudha yoyote.
- 3.2 Kodi ya pango italipwa kulingana na awamu za ujenzi ambapo mara baada ya ujenzi wa awamu ya kwanza kukamilika Mkodishwaji atamlipa Mkodishaji kama ifuatavyo:-
- (a) Kiasi cha shilingi milioni thelathini na sita (Tshs.36, 000,000/=) kitalipwa kwa miaka mitano (5) ya mwanzo ikiwa ni kodi ya mwaka..
 - (b) Kwa miaka mitano (5) itakayofuata kodi itaongezeka kwa asilimia kumi (10%) na kuwa shilingi milioni thelathini na tisa na laki sita (39,600,000/=) kwa mwaka.
 - (c) Kwa miaka mitano itayofuata kodi itaongezeka kwa asilimia kumi na tano (15%) na kuwa shilingi milioni arobaini na tano na laki tano na elfu arobaini (45,540,000/=) kwa mwaka.
 - (d) Kwa miaka mitano ya mwisho kodi itaongezeka kwa asilimia ishirini (20%) na kuwa shilingi milioni hamsini na nne laki sita na elfu arobaini na nane (54,648,000/=) kwa mwaka.
- 3.3 Awamu ya pili itanza baada ya kukamilika ujenzi wa awamu ya kwanza wa mkataba utakaokubaliwa na pande zote.
- 3.4 Malipo yote ya kodi yatalipwa kupitia akaunti ya Mkodishaji itakayoelekezwa kwa Mkodishwaji.
- 3.5 Mkataba huu unaweza kurejewa kwa masharti yatakayokubalika na pande zote mbili.



SEHEMU YA NNE

4.0 MASHARTI YA MKODISHAJI

- 4.1 Iwapo mkataba huu utashindwa kutekelezeka kwa sababu ambazo si kosa la upande wowote kwenye mkataba huu basi pande zote zitarudia kwenye nafasi zao za awali ambapo Mkodishaji atarejea kwenye eneo la pango na atamlipa Mkodishwaji kiasi chochote cha kodi amabyo imelipwa bila kutumiwa na gharama zozote zingine ambazo zitakuwa zimetumika na Mkodishwaji.
- 4.2 Mkodishaji atalipa kodi ya ardhi na ushuru wa serekali au halmashauri kuhusiana na eneo la pango kwa kipindi chote cha mkataba.
- 4.3 Mkodishaji atamruhusu Mkodishwaji kujenga maduka na ofisi kwa madhumuni ya biashara inayokusudiwa kwenye mkataba huu. Kwa ufafanuzi zaidi, biashara yoyote itakayofanyika kwenye eneo la pango itapaswa kuheshimu na kufuata taratibu na maadili ya dini ya Kiislamu.
- 4.4 Mkodishwaji akishalipa kodi na kutimiza masharti ya mkataba huu Mkodishaji atamruhusu yeye pamoja na wakala, waajiriwa au waagizwa wake kutumia eneo la pango kwa biashara ya kufikodishia kwa wapangaji iliyokusudiwa bila usumbufu wowote.
- 4.5 Mkodishaji atakuwa huru kukagua eneo la pango baada ya kutoa taarifa ndani ya muda usiopungua masaa arobaini na nane (48) kwa Mkodishwaji juu ya kusudio la ukaguzi huo.

SEHEMU YA TANO

5.0 HUDUMA NA MATUMIZI MUHIMU

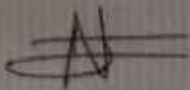
- 5.1 Mkodishwaji ataweka maji na umeme na kulipia gharama za matumizi hayo kwenye eneo la pango kwa kipindi chote cha mkataba huu.
- 5.2 Mkodishwaji atawajibika kwa usafi na unadhifu wa eneo la ndani na nje ya pango kwa kipindi chote cha mkataba huu.

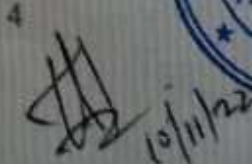
SEHEMU YA SITA

6.0 UKOMO WA MKATABA

- 6.1 Bila kuathiri masharti ya mkataba huu, kipindi cha mkataba huu ni miaka ishirini (20), itakayoanza kuhesabiwa baada ya uienzi wa mradi kukamilika.

- 6.1 Mkataba huu utakapofikia ukomo bila kurejea basi Mkodishwaji atakabidhi eneo la pango kwa Mkodishaji lina kwa hali ya




10/11/22



kawaida bila uharibifu isipokuwa kwa uchakavu wa kawaida unaotokana na muda wa kutumika.

SEHEMU YA SABA

7.0 KUREJEWANA KWA MKATABA

7.1 Pande zote zitawajibika kuamua kwa pamoja ndani ya muda wa mwaka mmoja kabla ya muda wa mkataba kuisha iwapo mkataba utarejewa au atakoma baada ya muda wa awali kuisha ili Mkodishwaji atapewa kipaumbele cha kwanza iwapo eneo litakuwa linaendelea kukodishwa.

SEHEMU YA NANE

8.0 MAJANGA YA ASILI

- 8.1 Iwapo sehemu au eneo lote la pango litaharibiwa na moto, majanga ya asili na kusababisha eneo kushindwa kutumika kama ilivyokusudiwa basi mkataba huu utakoma kama Mkodishwaji atataka hivyo na malipo yoyote yatakayokuwa yamelipwa kwa Mkodishaji bila kutumika yatarejeshwa kwa Mkodishwaji. Majanga ya asili ni pamoja na vita, uvamizi, mapinduzi ya nchi na mambo kama hayo.
- 8.2 Iwapo ni sehemu tu ya eneo la pango litaharibiwa na kushindwa kutumika kwa mazingira yaliyotajwa, basi kiwango cha kodi kinaweza kurejeshwa na Mkodishaji atarekebisha eneo lililodhurika kwa gharama zake na mara baada ya hapo mkataba utaendelea kwa masharti ya awali.

SEHEMU YA TISA

9.0 UHAMISHO WA HAKI ZA KIMKATABA

- 9.1 Mkodishwaji hataruhusiwa kuhamisha haki zake zinazotokana na mkataba huu kwa mtu mwingine bila ridhaa ya Mkodishaji kwa maandishi.



SEHEMU YA KUMI

10.0 HAKI BAADA YA UVUNJIFU WA MASHARTI

- 10.1 Iwapo Mkodishaji atakiuka au kushindwa kutimiza masharti ya mkataba huu basi Mkodishwaji atakuwa huru kusitisha mkataba au kuchukua hatua za kukidhi matarajio ya mkataba na vyote hivyo vitakuwa kwa gharama za Mkodishaji.

SEHEMU YA KUMI NA MOJA

MGOGORO

Mgogoro wowote kuhusu mkataba huu utatatuliwa kwanza na Msuluhishi atakayekubalika na pande zote mbili na iwapo hautatatuliwa na Msuluhishi basi upande ulioathirika utakuwa huru kuchukua hatua zaidi za kisheria.

MENGINEYO

Mkataba huu utatafsiriwa na kuongozwa na sheria za Jamhuri ya Muungano wa Tanzania.



[Handwritten signature]

6

[Handwritten signature]
19/11/22

KWA KUSHUHUDIA HAYO, pande zote zimeusoma na kuuelewa mkataba huu na kuweka saini kwa hiari tarehe na mwaka uliotajwa hapo juu mwanzoni mwa mkataba huu.

BODI YA WADHAMINI ya BARAZA KUU LA WAISLAMU WA TANZANIA
mbele yetu leo tarehe 13 Mwezi NOVEMBERA 2022

UMETIWA SAINI na MUHURI hapa na NUHU JABIR MRUMA wa S.L.P 21422, Dar es salaam kwa niaba ya The Registered Trustees of Baraza Kuu wa Tanzania leo tarehe 13 Mwezi NOVEMBERA 2022.



MDHAMINI

UMETIWA SAINI na MUHURI hapa na ABUBAKAR KHALID HAJI wa S.L.P 21422, Dar es salaam kwa niaba ya The Registered Trustees of Baraza Kuu wa Tanzania leo tarehe 13 Mwezi NOVEMBERA 2022.



MDHAMINI



UMETIWA SAINI na kutekelezwa HAROLD JACOB MUSHI ambaye namfahamu/ Ametambulishwa kwangu na leo tarehe 10 Mwezi NOVEMBERA 2022

MPANGAJI



MBELE YANGU:

Jina: QASSIM MUSSA ABDULLAH

Sabih: Da

Anuani: 35028 - DSM

Wadhifa: WAKILI

Umetayarishwa na:

E.F. Kinabo,
Advocate,
Boma Road,
P. O. Box 825,
ARUSHA.



8 [Signature] 20/11/22

[Signature]