

**MKATABA WA UPANGAJI WA OFISI YA BIASHARA
KATI YA**

JIBO SEBASTIAN LUDUKA

SIMU: +255 768 760 385

MWENYE NYUMBA

NA

TIGER GENERAL SUPPLY LIMITED

(MPANGAJI)

MWANZA

SIMU: +255 655 786 752

SEPTEMBER, 2024

MKATABA WA UPANGAJI CHUMBA CHA BIASHARA

MKATABA HUU UMEFANYIKA LEO TAREHE 01 MWEZI 09 MWAKA 2024

KATI YA

JIBO SEBASTIAN LUDUKA wa S.L.P Mwanza ambaye katika mkataba huu atajulikana kama **MPANGISHAJI / MWENYE NYUMBA** kwa upande mmoja wa mkataba huu.

NA

TIGER GENERAL SUPPLY LIMITED wa S.L.P 175 SHINYANGA ambaye katika mkataba huu atajulikana kama **MPANGAJI** kwa upande mwingine wa mkataba.

SEHEMU YA I

TAARIFA YA MPANGAJI NA MPANGISHAJI

Taarifa za **MPANGAJI**

KWAMBA, Mpangaji ni **TIGER GENERAL SUPPLY LIMITED** mwenye anuani tajwa hapo juu amekubali kupanga katika nyumba iliyopo katika mtaa wa Rwegasore, kata ya Rwegasore, Wilaya ya Nyamagana katika mkoa wa Mwanza kwa masharti yaliyowekwa katika mkataba huu.

NA KWAMBA, Mpangaji amepanga nyumba husika kwa matumizi ya biashara tu.

SEHEMU YA II

TAARIFA NA HALI YA NYUMBA

IKIWA, Chumba kinachopangishwa ni kwenye Nyumba ambayo katika mkataba huu ina sifa zifuatazo:

Nyumba namba Plot No. 208 Block 'E'

Eneo: **Rwegasore**

Mtaa: **Rwegasore**

Kata: **Pamba**

Wilaya: **Nyamagana**

Mkoa: **Mwanza**

Hali ya nyumba

- i. Kwamba, Mpangaji amepanga nyumba hii ikiwa katika hali nzuri kwa ajili ya matumizi ya biashara tu.
- ii. Kwamba, Mpangaji hajazuiwa kufanya marekebisho madogo madogo ambayo hayana madhara ya kuharibu muundo, mtindo, muonekano na matumizi ya nyumba.

MASHARTI YA MATUMIZI YA PANGO

- i. Mpangishaji anakubali kumpangisha Mpangaji tajwa kwenye nyumba husika kwa ajili ya kufanya biashara tajwa kwa kipindi na masharti walilyojiwekea katika mkataba huu.
- ii. Mpangaji haruhusiwi kukitumia chumba husika kwa shughuli nyingine bila idhini ya maandishi ya mwenye nyumba.

SEHEMU YA III

KUHUSU GHARAMA YA KODI YA UPANGAJI

GHARAMA ZA UPANGAJI, NAMNA YA ULIPAJI KODI YA NYUMBA NA MUDA WA MKATABA.

KWAMBA, pande zote mbili zinakubaliana kuwa kodi ya upangaji ni kiasi cha shilingi **MILIONI ISHIRINI NA TANO TU** fedha za kitanzania (sema **25,000,000.00/=** tu) kwa mwaka.

KWAMBA, Mkataba huu utakuwa wa kipindi cha miaka mitano kuanzia tarehe ya kusainiwa kwa mkata huu.

NAMNA YA ULIPAJI KODI

- i. Pande zote mbili za mkataba huu zimekubaliana juu ya mambo yafuatayo kuhusiana na namna ya ulipaji kodi;
Kwamba Mpangaji anatakiwa kulipa kodi kwa awamu / kwa pamoja
 - a) Kufikia tarehe 01 Mwezi 09 Mwaka 2024 Mpangaji amelipa Shilingi **MILIONI MIA MOJA ISHIRINI NA TANO TU** sema TZS **125,000,000.00** kupitia akaunti namba **NMB 31110090532** yenye majina ya **JIBO SEBASTIAN LUDUKA** (pesa taslimu hazitatambuliwa na mwenye nyumba na zitahesabika ni nje ya mkataba).
 - b) Kwamba, Mpangaji amelipa fedha yote tarehe ya kusaini makataba huu ambayo ni kiasi cha shilingi **Milioni mia moja ishirini na tano (TSHS 125,000,000/=)** na kuwa hana deni lolote.
 - c) Kwamba, Mpangishaji anakiri kupokea kiasi cha shilingi **Milioni mia moja ishirini na tano (TZS 125,000,000/=)** ikiwa kodi ya chumba husika na kuwa Mpangaji hana deni lolote.

NOTE: Kwamba, fedha yoyote inapaswa kulipwa kwenye benki yenye akaunti namba **NMB 31110090532** yenye majina ya **JIBO SEBASTIAN LUDUKA**.

- ii. Kwamba, baada ya kufanyika kwa malipo, Mpangaji atatakiwa kuwasiliasha RISITI au STAKABADHI ya malipo ya benki kwa Mwenyenyumba.
- iii. Kwamba, mwenyenyumba hatawajibika kurudisha kodi ambayo tayari imeshalipwa kwa sababu yoyote ile ambayo imesababishwa na mpangaji.

KIPINDI CHA MKATABA

- i. Kwamba, mkataba utakuwa wa muda wa miaka mitano kuanzia leo hii **tarehe 01 mwezi 09 Mwaka 2024 hadi tarehe 31 mwezi 10 mwaka 2029**
- ii. Kwamba, mkataba huu ni wa kujirudia pale ambapo utakuwa umeisha muda wake na pande zote mbili zikiona kuwa bado wana nia ya kuendela kuwa na mahusiano ya kimkataba.

SEHEMU YA IV

MASHARTI, HAKI NA WAJIBU WA MPANGAJI NA MPANGISHAJI.

MAKUBALIANO NA MASHARTI KWA MPANGAJI.

1. UMEME.

- i) Kila mpangaji atakuwa na wajibu wa kulipia gharama za umeme. Kulipa mara moja Ankra zote za umeme atakaoutumia, kwa kushirikiana na wapangaji wengine kwa kufuata matumizi ya kila mmoja.
- ii) Hata hivyo Mpangaji atalazimika kulipa Bill Au Ankra ya Umeme kwa mujibu wa matumizi yake ikiwa ni malipo ya kabla au malipo ya baada ya matumizi.
- iii) Gharama za umeme zitalipwa na Mpangaji au kwa utaratibu ambao wapangaji wenyewe watajiwekea.
- iv) Pande zote mbili zitaweka utaratibu wa kulipa Gharama za kodi ya Jengo ambazo zinakatwa kwa kupitia LUKU za Umeme.

2. USAFI

- i. Itakuwa wajibu wa kila mpangaji kuhakikisha anatumia mazingira ya eneo husika kwa kufanya na kushiriki kikamilifu katika usafi wa chumba, fremu na eneo lote linalozunguka nyumba aliyopanga.
- ii. Usafi wa vyoo na bafu ni wajibu wa kila mpangaji kwa maelekezo na utaratibu ambao wapangaji watakuwa wamejiwekea au kuwekewa na mamlaka husika.
- iii. Ulipaji wa taka ni wajibu wa mpangaji au kwa utaratibu watakaokuwa wamejiwekea na wapangaji wengine au mamlaka husika.
- iv. Mpangaji atatii maagizo na maelekezo ya utekelezaji wa usafi na utunzaji wa mazingira kwa mujibu wa maelekezo ya mamlaka ya Serikali za Mitaa husika.
- v. Kutunza nyumba ndani na nje na kukiweka katika hali ya marekebisho na usafi kwa muda wote.

3. MABADILIKO/MABORESHO

- i. Mpangaji anahimizwa kutokufanya mabadiliko/maboresho yoyote kama "partition", kubadilisha madirisha/milango, n.k katika chumba bila ya ruhusa ya maandishi ya mwenye nyumba.
- ii. Mabadiliko/maboresho yeyote yatakayoruhusiwa kwenye chumba yatafanywa kwa gharama ya mpangaji mwenyewe na hayatahesabiwa kama sehemu ya kodi.
- iii. Hata hivyo masharti mengine katika mkataba huu yatajielekeza katika sehemu hiyo ya marekebisho ikisomeka pamoja na kifungu hiki.

4. KUPANGISHA MTU MWINGINE

- i. Mpangaji hatoruhusiwa kumpangisha, kumkaribisha au kumwachia chumba mtu mwingine yeyote bila idhini ya maandishi ya mwenye nyumba.
- ii. Mpangaji atawajibika kimadai na jinai kwa aina yeyote ya ushiriki wake wa kumpangishia mtu mwingine bila ridhaa ya mwenye nyumba.

5. MATENGENEZO MADOGO MADOGO

Mapangaji ataruhusiwa kufanya matengenezo yatakayo paswa kwenye chumba kama;

- Kurudishia vitasa vya milango, madirisha nyaya za umeme, sakafu, seiling, bulbs, mita, sockets, viungo vya bomba kila mara uharibifu kama huo utakapotokea kwenye chumba kutokana na matumizi ya mpangaji.
- Marekebisho mengine kwa mujibu wa matumizi ya mpangaji baada ya kupata idhini au kutoa taarifa kwa Mpangaji.

6. RUHUSA KWA MWENYE NYUMBA

- i. Kumruhusu mwenye chumba, wakili au mwakilishi wake, kwa wakati unaofaa na baada ya kutaarifiwa, kuingia kwenye chumba kwa madhumuni ya ukaguzi wa hali ya chumba au kufanya matengenezo yeyote makubwa kama yatahitajika na ambayo hayatakuwa yamesababishwa na mpangaji.
- ii. Kutokumbughudhi au kumkera kwa namna yeyote ile mpangaji au wapangaji wengine kwenye nyumba au eneo la biashara ndani na nje ya nyumba hiyo kwa muda wote wa mkataba.
- iii. Kukata leseni kwa biashara atakayoendesha kwenye chumba na kufuata sheria zote za Halmashauri zitakazomuhusu.
- iv. Kukabidhi kwa mwenye chumba, Wakili au mwakilishi wake ufunguo wa chumba mara moja mkataba utakapomalizika.
- v. Mpangaji atawasiliana na mwenye chumba pekee kuhusu suala lolote linalohusu chumba au vyumba au matumizi ya chumba / vyumba wakati wa uhai wa mkataba.

MAKUBALIANO YA MASHARTI KWA MWENYE CHUMBA/MPANGISHAJI;

1. Kulipa kodi ya Majengo na kodi zingine kwa Mamlaka husika ili kuhakikisha Mpangaji hubughudhiwa kwa wakati wote wa mkataba wake.
2. Kutoa Taarifa ya malipo ya kodi ya majengo kwa mpangaji ili kuzuia mwanya wa mpangaji kufanya malipo mara mbili kwa Mamlaka husika yaani Halmashauri na TRA.
3. Kufanya marekebisho makubwa kwenye chumba/vyumba ikiwa ni pamoja na;
 - Kuziba ufa wa kuta na sakafu, au uvujaji wa bati ilimradi uharibifu huo hautakuwa ulisababishwa na mpangaji.
 - Mwenyenyumba hatahusika na hasara yeyote itakayosababishwa na uzembe wa mpangaji, au wateja wake wakati wa matumizi ya chumba/vyumba kama hasara inayotokana na hitilafu ya umeme au wizi.
4. Kutokumbughudhi au kumkera mpangaji wakati wote wa mkataba, ilimradi mpangaji atatekeleza masharti yote ya upangaji.
5. Kumtaarifu mpangaji au wakala wake kwa wakati unaofaa kusudi lake la kutembelea chumba kwa madhumuni ya kukikagua na kuhakikisha kama mpangaji anafuata masharti ya mkataba.

6. Kutoa Notice ya nia ya kutoendelea na mkataba baada ya muda wa mkataba kuisha kwa mujibu wa masharti ya mkataba huu na sheria zinazoongoza upangaji nchini.
7. Kutoa Notice au taarifa juu ya kuvunjwa kwa mkataba ikiwa mpangishaji ataona si vyema kuendelea na mahusiano ya upangaji na mpangaji hasa kukiwa na sababu za msingi za kuvunjwa kwa mkataba.
8. Kuhakikisha kuwa nyumba ambayo mpangaji amepanga haina mgogoro ambao unaweza kuleta taharuki kwa Mpangaji na wateja wake. Na hata ikitokea mgogoro basi mwenye nyumba atahakikisha anapata ufumbuzi wa haraka kabla haijageuka kikwazo na changamoto kwa Mpangaji na wateja wake.
9. Kumpatia Mpangaji MKATABA WA UPANGAJI haraka iwezekanavyo ili kuwezesha utekelezaji wa masharti ya Mkataba.

MASHARTI KUHUSU MAREKEBISHO AMBAYO ATAFANYA MPANGAJI

1. Kwamba, mpangaji atalazimika kutoa taarifa kwa mwenye nyumba kuhusu marekebisho na maboresho yoyote atakayofanya kwenye nyumba ili pande zote mbili ziweze kufanya tathmini na maamuzi juu ya marekebisho hayo na maboresho kwenye nyumba.
2. Kwamba, Mpangaji hataruhusiwa kufanya marekebisho au maboresho ndani ya nyumba/Vyumba bila kumshirikisha mwenye nyumba.
3. Kwamba, ikiwa mpangaji atalazimika kufanya marekebisho na maboresho kwenye vyumba/nyumba baada ya kumtaarifu mwenye nyumba, basi marekebisho hayo yategemeana mabadiliko na madhara yake kwenye nyumba au vyumba kama ifuatavyo:-
 - a) Ikiwa marekebisho au maboresho yatakayofanywa na Mpangaji kwenye nyumba yatakuwa na madhara ya kuwa sehemu ya nyumba (yaani fixtures) basi Mpangaji hataruhusiwa kuondoa vitu hivyo wakati wa ukomo mkataba wake bila uzingatia masharti yafuatayo:-
 - i. Mpangaji atahakikisha kuwa anafanya marekebisho katika maeneo yote ambayo vitu hivyo vilitundikwa, kupachikwa, kugongelewa, kuchimbiwa au kupandwa na vimeacha alama, ufa au uchafu.
 - ii. Mpangaji anaweza kukubaliana na mwenye nyumba kuwa atalipa Gharama zote za hasara na marekebisho juu ya marekebisho hayo.
 - iii. Mpangaji atabaki na vitu vyote baada ya kumlipa Mpangaji Gharama zote za vitu hivyoanavyobaki navyo kwenye chumba/nyumba
 - iv. Na ikiwa, marekebisho au maboresho hayo yatakayofanywa na Mpangaji ya nyumba (yaani Chattels) basi Mpangaji ataruhusiwa kuondoa vitu hivyo wakati wa ukomo wa mkataba wke baada ya kutekeleza yafuatayo:-
 - a. Mpangaji atahakikisha kuwa anafanya marekebisho katika maeneo yote ambayo vitu hivyo vilitundukwa, kupachikwa, kugongelewa, kuchimbwa au kupandwa na vimeacha alama, ufa au uchafu.
 - b. Mpangaji anaweza kukubaliana na mwenye nyumba kuwa atalipa Gharama zote za hasara na marekebisho juu ya marekebisho hayo.

Ambapo, katika kutambua au kubaini sababu ya kuondoa au kuto kuondoa vitu hivyo itazingatia kiwango cha upachikaji au usimikaji wa kifaa hicho na lengo la kufanya maboresho au matengenezo hayo.

MPANGAJI wakati wa kuondo vitu au vifaa ambavyo aliviweka kama maboresho kwenye nyumba (kwa chattles tu) atalazimika kurekebisha vizuri mazingira hayo bila kuathiri nyumba au muonekano wa sehemu hiyo ya nyumba.

4. Kwamba MPANGAJI atatakiwa kutoa taarifa ya ukaguzi kwa MPANGISHAJI ambaye pia atalazimika kutembelea nyumba yake mwezi mmoja kabla ya kusitishwa kwa mkataba huu.
5. Kwamba, marekebisho ya kurejesha nyumba katika hali yake yatafanyika kwa kipindi cha miezi mitatu kabla ya ukomo wa upangaji na si vinginevyo. Mpangaji atalazimika kufanya marekebisho na kukabidhi nyumba ikiwa kwa muda muafaka na kipindi cha mkataba kama ilivyokubaliwa kwenye mkataba huu.
6. Kwamba, endapo MPANGAJI atajikuta anatakiwa kuhama kabla ya kufanya marekebisho ya kurejesha nyumba katika hali yake ya awali au nzuri (ikiwa mkataba wake utakuwa umeshaisha muda wake) hivyo basi atamkabidhi mwenye nyumba Gharama zote za marekebisho hayo kwa mujibu wa tathmini itakayotolewa na fundi au mtaalamu husika.
7. Kwamba, ikitokea Mpangaji amefanya marekebisho ya muhimu ndani ya nyumba na ikiwa kwa nia nzuri na makubaliano baina ya Mpangaji na Mpangishaji, hivyo basi MPANGISHAJI atamlipa MPANGAJI Gharama alizotumia kwenye maboresho hayo.

SEHEMU YA V

KUKATISHA MKATABA

1. Mkataba huu unaweza kukatishwa muda wowote kabla ya kumalizika kwa musa wake;
 - a. Endapo mpangaji atashindwa kulipa kodi ya chumba/nyumba kwa mujibu wa mkataba huu.
 - b. Endapo mpangaji atakiuka masharti yeyote ya mkataba huu ambayo mwenye nyumba ataona kuwa ni ya msingi. Isipokuwa kwamba, mwenye nyumba akipenda ataweza kumtaka mpangaji arekebishe ukiukwaji au hitilafu hiyo mara moja au kwa muda atakaowekewa, badala ya kukatisha mkataba. Mkataba utakoma endapo mpangaji atapuuza/atashindwa kutekeleza maagizo atakayopewa na mwenye nyumba.
2. Kila upande utaweza kukatisha mkataba huu kwa kutoa taarifa ya miezi mitatu kwa upande mwingine ya nia ya kukatisha mkataba.
 - a. Endapo mwenye nyumba ndiye atakayekatisha mkataba kabla muda wake kuisha basi atamrudishia mpangaji kodi yeyote atakayokuwa ameipokea kwa kipindi cha muda wa mkataba uliobaki.
 - b. Endapo mpangaji ndiye atakayeamua kukatisha mkataba hatarudishiwa fedha ya kodi atakayokuwa amelipa kwa muda wa mkataba uliosalia.
3. Kila upande utajitahidi kwa nia njema kutekeleza masharti yanayohusika kwenye mkataba huu.
4. Endapo kutatokea kutokuelewana kuhusu jambo lolote linalohusu upangaji au masharti ya mkataba, basi wanamkataba wote watatafuta njia zote za kufikia muafaka, kabla ya kupelekana mahakamani.
5. Mkataba huu unaweza kufanyiwa marekebisho wakati wowote kabla ya kumalizika kwake endapo pande zote mbili zitakubaliana kufanya hivyo.

KURUDIWA KWA MKATABA

1. Endapo mpangaji atapenda kuingia mkataba mwingine wa upangaji baada ya mkataba huu kumalizika muda wake, atapaswa kutoa taarifa ya maombi (**NOTICE**) kwa mwenyenyumba katika kipindi kisichozidi miezi mitatu (siku tisini, 90) kabla ya kumalizika kwa mkataba.
2. Baada ya kupokea maombi hayo na endapo mwenyenyumba ataridhika kuwa mpangaji anatimiza masharti yote ya mkataba, mwenyenyumba ataweza kuongeza muda wa upangaji kwa masharti ambayo watakubaliana pande zote mbili.
3. Baada ya muda huu kumalizika mkataba huu utaweza kuongezwa kwa makubaliano yaliyojengeka katika mahusiano baina ya Mpangaji na Mpangishaji kwa kipindi hicho.
4. Endapo hapatakuwa na maafikiano kuhusu masharti ya mkataba mpya basi mpangaji atamkabidhi mwenyenyumba pango lake kwa masharti yaliyowekwa katika sehemu ya kuvuja kwa mkataba.
5. Ikumbukwe kuwa, MPANGISHAJI hatalazimika kutoa NOTISI (Notice) kwa mpangaji kumkumbushia kuhusu ukomo wa mkataba wake wa upangaji kwani kama MPANGAJI hatampa NOTICE MPANGISHAJI (MWENYE NYUMBA) juu ya ni yake ya kuendelea kupanga katika nyumba hiyo kwa mwezi mmoja (siku 30) kabla ya kuisha kwa mkataba huu. MKATABA WA MPANGAJI utahesabika kuwa umefikia ukomo wake pasipo na shaka kwa tukio na masharti ya mkataba huu.
6. HATA HIVYO, MPANGISHAJI (MWENYE NYUMBA) ataweza kutoa taarifa ya nia ya kutokuendelea na mahusiano ya upangaji na mpangaji mara tu baada ya kuisha kwamba muda wa mkataba huu.

KUVUNJA MKATABA NA MADHARA YAKE

1. Kwamba, pande zote mbili zinakubaliana kuheshimu masharti ya mkataba huu.
2. Kwamba ikiwa mpangaji atavunja mkataba au masharti ya mkataba huu hivyo basi hatarudishiwa kodi yake ya pango kwa kipindi kilichosalia.
3. Kwamba, ikitokea MWENYE NYUMBA/MPANGISHAJI atavunja mkataba huu bila sababu ya msingi, Mpangishaji atarejesha fedha zote za kodi ambazo alilipa mpangaji.

MAREKEBISHO YA MKATABA HUU

1. Mkataba huu utadumu kama makubaliano kwa kipindi chote cha upangaji kati ya MPANGAJI NA MPANGISHAJI.
2. Bila kuathiri masharti mengine ya Mkataba huu, pande zote mbili zinakubaliana kufanya marekebisho ya mkataba huu ikiwa tu watakubaliana hivyo.
3. Ili kufanya mabadiliko upande ambao unakusudia kufanya mabadiliko au marekebisho kwenye mkataba huu utalazimika kuutaarifu upande mwingine taarifa rasmi ndani ya siku thelathini (siku 30) kabla ya kutekeleza au hadhima hiyo.

KWAMBA, endapo kutatokea mgogoro wowote juu ya mkataba huu au kutokuelewana kati ya mpangaji na mwenye nyumba basi njia ya usuluhishi itatumika na iwapo njia ya usuluhishi itashindikana upande utakaokuwa umedhulumiwa utakuwa na haki ya kwenda mahakamani.

KWAMBA, mkataba huu unasimamiwa na sheria zote za mikataba za Jamhuri ya Muungano ya Tanzania.

KWA USHUHUDA HUU pande zote mbili zinaweka saini zao kwa kuafikiana makubaliano haya. Tarehe na siku kama ilivyooneshwa hapo juu.

IMESAINIWA NA JIBO SEBASTIAN LUDUKA

Ambaye namfahamu mimi binafsi

.....
MPANGISHAJI/MWENYENYUMBA

Leo hii tarehe 01 mwezi 09 Mwaka 2024

MBELE YANGU

JINA *Ambaye mimi binafsi DAM*
ANWANI..... *W. XICHI*
WADHIFA..... *W. XICHI*
SAHIHI..... *[Signature]*



IMESAINIWA NA TIGER GENERAL SUPPLY LIMITED

Ambaye namfahamu mimi binafsi/ametambulishwa

Na

leo hii tarehe 01 mwezi 09 Mwaka 2024



MBELE YANGU

JINA *Ambaye mimi binafsi DAM*
ANWANI..... *W. XICHI*
WADHIFA..... *W. XICHI*
SAHIHI..... *[Signature]*



UMETAYARISHWA NA

MWENYE NYUMBA