MKATABA WA KUUZA NA KUNUNUA SHAMBA

BAINA YA

MICHAEL MACHABA KUNANI

NA

FORT IKOMA CAMPS LIMITED.

Saini ya muuzai.............................

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

MKATABA WA KUUZA NA KUNUNUA ARDHI

MKATABA HUU umefanyika leo hii tarehe 01...Mwezi ..10 mwaka 2025

KATI YA

MICHAEL MACHABA KUNANI wa S.L.P. 45, Mugumu- Serengeti Tanzania ambaye ni mtu mzima mwenye akili timamu, mwenye NIDA Namba **19790601316230000129** na namba ya simu **0787 235 009** *(hapa katika mkataba huu akijulikana kama "**MUUZAJI** neno ambalo litamhusu yeye mwenyewe na warithi wake kwenye milki), kwa upande mmoja.*

NA

KAMPUNI YA FORT IKOMA CAMPS LIMITED yenye S.L.P 5746 Dar es Salaam, Tanzania ambayo ni Kampuni ya Kitanzania iliyosailiwa kwa Mujibu wa Sheria ya Makampuni ya Tanzania Sura ya 212 ambaye *(hapa katika mkataba huu itajulikana kama "**MNUNUZI** neno ambalo litajumuisha wawakilishi, wabia washirika nan a warithi wake kwenye milki), kwa upande mwingine.*

KWAKUWA, Muuzaji ni mmiliki halali kisheria wa eneo lenye ukubwa **ekari ishirini na saba na nusu (27.5 acres)** pamoja na maboresho yake, eneo lililopo kitongoji cha **MERESHI** Kijiji cha **ROBANDA** Kata ya **IKOMA** ndani ya Halmashauri ya Wilaya ya Serengeti, Mkoa wa Mara, ambayo imepimwa na kutolewa hati ya kimila yenye jina la muuzaji na kupewa hati namba **2SRT/217**

KWAKUWA, Muuzaji ameridhia kumuuzia Mnunuzi eneo tajwa hapo juu na mnunuzi amekubali kununua eneo hilo kwa hiari yake mwenyewe pamoja na maboresho yote katika eneo hilo.

HIVYO BASI, MUUZAJI NA MNUNUZI WANATHIBITISHA MAKUBALIANO BAINA YAO KAMA IFUATAVYO:

IBARA YA 1

FASIRI

1.2 Katika mkataba huu, isipokuwa vinginevyo, maneno yafuatayo yatafasiriwa kuwa:

Saini ya muuzai..........................

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

(h) **"Kikwazo"** ni kizuizi chochote, ambacho kitazuia utekelezaji au kitaathiri utimilizaji wa Mkataba huu;

(i) **"Madai"** ni pamoja na malipo ya ununuzi au sehemu ya malipo hayo;

(j) **"Miliki"** itahusisha kitu chochote cha kudumu kilichomo kwenye Ardhi, ambayo ni msingi wa Mkataba huu;

(k) **"Mkataba"** ni Mkataba huu wa kuuza na kununua Ardhi; na

(l) **"Wahusika"** ni Muuzaji na Mnunuzi katika Mkataba huu.

(m) **"Shamba"** maana yake ni eneo la ardhi ya Muuzaji lenye ukubwa wa ekari ishirini na saba nukta tano (27.5) linalouzwa kwa Mnunuzi,

(n) 'Maneno' yanayoleta umoja yatatafsiriwa kuwa yanaleta wingi na kinyume chake,

IBARA YA 2
MAELEZO YA ARDHI

2.1 Muuzaji anathibitisha kuwa eneo analouza limekwisha pimwa, na lina hati ya kimila ya Hakimiliki yenye namba 2SRT/217 iliyotolewa kwa ina la muuzaji yaani

2.2 Kwamba, eneo linalouzwa lina jira nukta zifuatazo;-

V.	685390	9766230
VI.	685503	9766048
VII.	685119	9765759
VIII.	684976	9765955

2.2 Uuzaji na ununuzi wa Ardhi hii ni huru, na hakuna madai wala vikwazo vyovyote kwenye Ardhi hii.

IBARA YA 3

MAKUBALIANO YA BEI YA KUUZA NA KUNUNUA KIWANJA

Saini ya muuzai..........................

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

3.1 Bei ya uuzaji wa Ardhi tajwa kwenye Mkataba ni kiasi cha **Shilingi za Tanzania Milioni mia mbili [200,000,000/=]** ambazo zitalipwa kwa awamu mbili tofauti kama ifuatavyo:-

i. Awamu ya kwanza kitalipwa kiasi cha asilimia ishirini na tano[25%] cha bei ya mauziano, sawa na kiasi cha shilingi milioni hamsini tu **[50,000,000/=]**

ii. **Kwamba,** Kiasi cha shilingi milioni mia moja hamsini [Tshs. **150,000,000/=]** Sawa na asilimia sabini na tano[75%] ya bei ya mauziano kitalipwa kwa muuzaji baada ya utaratibu wa kuhamisha umiliki wa eneo kutoka kwa muuzaji kwenda kwa Mnunuzi.

iii. **Kwamba,** kwa kipindi chote cha Mpito, yaani kipindi cha kusubiria taratibu za kuhamisha umiliki wa ardhi muuzaji hatadai malipo ya aina yoyote au sehemu ya malipo yaliyobakia wala hatadai nyongeza au riba ya kucheleweshewa malipo.

iv. **Kwamba,** baada ya malipo ya awali kufanyika, Muuzaji atamkabidhi mnunuzi hati ya eneo ili mnunuzi aanze taratibu za kuhamisha umiliki kutoka kwa muuzaji kwenda kwa mnunuzi

v. **Kwamba,** mara baada ya kulipwa malipo ya awali ya asilimia ishirini na tano [25%] Muuzaji atakuwa amebanwa na masharti ya mkataba huu hataruhusiwa kuhamisha umiliki wa ardhi kwa njia yoyote ile iwe ya kuuza, kukodisha, kugawa kurithisha au kufanya jambo lolote linaloweza kuathiri uhamishaji wa ardhi.

vi. **Kwamba,** mara baada ya malipo ya awali muuzaji atamkabidhi Mnunuzi eneo kwa ajili ya kufanya maendelezo ya awali ikiwa ni pamoja na kulitunza, kupanda miti au kulilinda, ila hataruhusiwa kuanza ujenzi wa majengo au miundombinu hadi pale atakapolipa malipo ya awamu ya mwisho au muuzaji akiridhia mnunuzi kuanza ujenzi kabla ya malipo ya awamu ya mwisho.

vii. Kwamba, fedha zote zitalipwa kupitia Benki kwenye akaunti ya Muuzaji yenye nambari **30202501150** iliyoko Benki ya **NMB-Mugumu** Yenye majina ya **MICHAEL MACHABA KUNANI**

IBARA YA 4

Saini ya muuzai..

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

MAELEZO NA WAJIBU WA MUUZAJI

4.1 Muuzaji anakubaliana na Mnunuzi kuwa atakuwa tayari kumkabidhi umiliki wa eneo hilo mara tu baada ya kusaininiwa kwa Mkataba huu na kulipwa pesa zake za awamu ya kwanza (bei ya manunuzi) kama ilivyoonyeshwa hapo juu.

4.2 Mara baada ya kusaini Mkataba huu, Muuzaji atamkabidhi Mnunuzi nyaraka zote alizonazo zinazohusiana na umiliki wa eneo hilo.

4.3 Muuzaji anakiri na kuthibitisha kuwa ardhi hiyo haina mgogoro wowote. Pia ardhi hiyo haijawekwa rehani wala haina dosari yoyote katika vyombo vya kisheria, haijakodishwa na hakuna mtu yeyote anayedai kuwa na haki za kumiliki eneo hilo la ardhi husika. Pia anathibitisha kuwa eneo hili halijaingiliana na eneo lolote au mipaka ya eneo lolote la jirani, na mipaka yake inajitegemea na iko salama kama ilivyopimwa na mamlaka husika. Na endapo utakuwepo mgogoro wowote kuhusiana na mipaka ya eneo hili Muuzaji atahakikisha kuwa analitatua kwa gharama zake mwenyewe.

4.5 Muuzaji atashirikiana na Mnunuzi kwa Ngazi zote ili kuhakikisha kuwa anahamisha umiliki wa eneo hilo alilomuuzia.

4.6 Na endapo katika siku za baadae patatokea mgogoro wowote kuhusiana na eneo hilo **kabla umiliki haujahama kwenda kwa Mnunuzi,** Muuzaji atakabiliana na mgogoro huo kwa gharama zake mwenyewe hadi kufikia mwisho wake na endapo itashindikana, basi Mnunuzi atarudishiwa fedha zake zote taslimu kulingana na mahesabu ya wakati huo yatakavyoshushwa pamoja na gharama zingine zinazohusu ununuzi wa eneo hili.

4.7 Mkataba huu unashuhudia kuanza kwa umiliki halali wa Mnunuzi wa eneo hilo na ule wa Muuzaji unakoma mara moja na Makubaliano haya yatawahusu pia warithi, washirika wabia na vizazi vya Muuzaji na Mnunuzi.

4.8 Muuzaji ana wajibu wa kumlipa Mnunuzi fidia yoyote dhidi ya mashtaka, upotevu, au jukumu lolote linalohusiana na Mkataba huu au litakalokuwa linahusu kipengele chochote cha Mkataba huu. Fidia hiyo italipwa kutokana na hasara na muda utakaokuwa umepotezwa na Mnunuzi aliyetajwa hapa na kama mashitaka au hasara hiyo inatokana na kuvunjika kwa kipengele chochote cha Mkataba huu.

4.9 kwamba, muuzaji atalipa kodi za Serikali kwa mujibu wa sheria za Tanzania na kumkabidhi Mnunuzi stakabadhi ili aitumie wakati wa kuhamisha umiliki, au Mnunuzi atashikilia/atabaki na kiasi cha fedha sawa na kinachopaswa kulipwa na Muuzaji kwenye Mamlaka husika na Mnunuzi atakilipa kiasi hicho wakati wa uhamishaji wa umiliki

Saini ya muuzai.......................

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

IBARA YA 5

MAELEZO NA WAJIBU WA MNUNUZI

5.1 Mnunuzi atahusika na gharama zote zinazohusiana na tozo za Serikali (kodi) kipindi cha kuhamisha umiliki wa eneo hili kwenda kwenye umiliki wa jina lake isipokuwa kodi itokanayo na faida ya kuuza mali/ardhi [Capital Gain Tax] ambayo italipwa na muuzaji.

5.2 Muuzaji anathibitisha na kuahidi kwa Mnunuzi yafuatayo, kwa madhumuni ya kumshawishi Mnunuzi kusaini Mkataba huu na kutimiliza uuzaji na ununuzi wa Ardhi iliyotajwa hapo juu:

(v) Muuzaji ni mmiliki halali wa Ardhi iliyotajwa hapo juu na anazo haki zote, nguvu na mamlaka ya kuuza, kuhamisha na kumilikisha kwa mtu mwingine ardhi hiyo.

(vi) Muuzaji hajafungua mashitaka wala hana matarajio ya kufungua mashitaka chini ya Sheria za Jamhuri ya Muungano wa Tanzania au Sheria za nchi nyingine yoyote ili kudai madeni, na hakuna aina yoyote ya madai ambayo yamefunguliwa au yametishiwa kufunguliwa dhidi ya Muuzaji kuhusiana na Ardhi iliyotajwa katika Mkataba huu.

(vii) Hakuna mashitaka, madai, usuluhishi au mashitaka ya Serikali ambayo bado hayajaamuliwa, yametishiwa kufunguliwa au yanatarajiwa kufunguliwa na kuweza kuleta athari mbaya kwenye Ardhi iliyotajwa katika Mkataba huu.

(viii) Muuzaji anamiliki Ardhi iliyotajwa katika Mkataba huu kwa uhuru pasipokuwepo kikwazo au kizuizi chochote.

IBARA YA 6

KUKABIDHI NA KUTOA MILIKI

6.1 Mara baada ya Mkataba huu kusainiwa na Wahusika na kulipa malipo ya uuzaji na ununuzi wa Ardhi yaliyoainishwa katika Ibara ya 3.1 hapo juu, vibali, haki zozote au aina nyingine yoyote ya nyaraka ya umiliki au matumizi ambazo zimetolewa na mamlaka halali zitakabidhiwa kwa Mnunuzi.

Saini ya muuzai..............................

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

6.2 Mara baada ya kusainiwa Mkataba huu, Muuzaji wa Ardhi hatahusika tena na kitu chochote kilichomo kwenye Ardhi hiyo na wala hataruhusiwa kuendesha shughuli ya aina yoyote ndani ya Ardhi, isipokuwa pale ambapo pande mbili za Mkataba huu watakubaliana vinginevyo kwa maandishi.

IBARA YA 7

MAKUBALIANO MENGINE

7.1 Muuzaji na Mnunuzi wanakubaliana kwamba wakati wowote, mara baada ya kusainiwa Mkataba huu, wanao uwezo na haki, baada ya kupata ombi kutoka upande mwingine, kutekeleza na kukabidhi nyaraka ya aina yoyote na kufanya jambo lingine lolote ambalo upande huo utaomba kwa ajili ya kutimiliza utekelezaji wa madhumuni ya Mkataba huu.

IBARA YA 8

UTATUZI WA MIGOGORO

8.1 Mgogoro, utata au madai ya aina yoyote yatakayojitokeza kutokana na Mkataba huu au kuvunja masharti ya Mkataba huu, au kutokuwepo uhalali au mgogoro wa fasiri, utatatuliwa na wahusika katika Mkataba huu kwa njia ya amani kwa kufanya majadiliano kati yao.

8.2 Ikiwa Wahusika wa Mkataba huu watashindwa kukubaliana au kufikia muafaka kuhusiana na mgogoro, utata, au madai ya aina yoyote kwa njia ya amani ndani ya mwezi mmoja (1), Mhusika yeyote anayo haki ya kwenda kwenye Mahakama yenye mamlaka ndani ya Jamhuri ya Muungano wa Tanzania.

IBARA YA 9
SHERIA ITAKAYOTUMIKA

9.1 Mkataba huu utatawaliwa na kutafasiriwa kwa mujibu wa Sheria za Jamhuri ya Muungano wa Tanzania.

10. UTHIBITISHO KUTOKA KWA AFISA MTENDAJI WA KIJIJI

Mimi: JUMANNE MAHITI GIMBS ....nikiwa Afisa Mtendaji wa kijiji cha Robanda, nathibitisha kuwa ndugu **MICHAEL MACHABA**

Saini ya muuzai............[signature]
Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ...[signature]

KUNANI ni mmiliki halali wa shamba lililotajwa katika mkataba huu na kwamba nyaraka zote za umiliki wa shamba ni halali kwa mujibu wa kumbukumbu zilizoko ofisini kwangu

Saini: ....

Tarehe: 01/10/2025

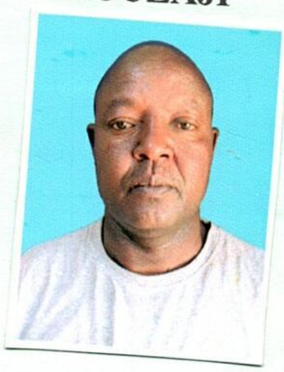
Muhuri wa ofisi: .... VILLAGE EXECUTIVE OFFICER ROBANDA VILLAGE

INATHIBITISHWA KUWA, Muuzaji na Mnunuzi kwa ukamilifu wamesaini Mkataba huu kwa namna na tarehe kama zinvyoonyeshwa hapa:

IMESAINIWA na **KUWASILISHWA** hapa

MUGUMU na **MICHAEL MACHABA KUNANI** ambaye anafahamika kwangu binafsi/ amefahamishwa kwangu na ROSHNI MUKESH RUPARELIA, ambaye namfahamu binafsi leo tarehe 01/10 mwezi 10, 2025

MUUZAJI



MASHAHIDI WA MUUZAJI:

3. Jina: BHOKE MICHAEL KUNANI
   Saini: ....
   Namba ya simu: ....
   Uhusiano na Muuzaji: Binti wa Muuzaji
   Tarehe: 01/10/2025

4. Jina: Deus Kisigiro Wazirana
   Saini: ....
   Namba ya simu: 0684230589
   Uhusiano na Muuzaji: Mwenyekiti wa kitongoi cha Mereshi na Rafiki wa Muuzaji
   Tarehe: 01/10/2025.

MBELE YANGU:

Jina: BLANDINA KESSY NYANGE

Saini ya muuzai..........

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi ....

Saini: ....Kessy..

Anwani: ....55176 DAR ES SALAAM........

Sifa: WAKILI.

Blandina Kessy Nyange
Box 55176 Dar es Salaam
Advocate, Notary Public & Commissioner for Oaths

Makubaliano haya yamewekwa saini na kupigwa **MUHURI na** kampuni **ya FORT IKOMA CAMPS LIMITED na** kupokelewa mbele yetu leo tarehe ....27........ Mwezi .....10....... 2025

JINA....Rashmi Mukesh Riparellia....

SAINI....Riparellia....

CHEO....Director....

LAKIRI YA KAMPUNI

MASHAHIDI WA MNUNUZI:

1. Jina:....Alex P. Mabu....
   Sahihi:....Mabu....

   Tarehe:....01.10.2025....
2. Jina:....ANTHONY R. MLAWA....
   Sahihi:........

   Tarehe:....01-10.2025....

MBELE YANGU:

Jina: ....BLANDINA KESSY NYANGE....

Sahihi:....Kessy....

Anuani:....55176 DAR ES SALAAM....

Sifa: WAKILI

Blandina Kessy Nyange
Box 55176 Dar es Salaam
Advocate, Notary Public & Commissioner for Oaths

Saini ya muuzai:........

Saini ya mwakilishi wa mnunuzi:....Riparellia....