

بسم الله الرحمن الرحيم



مجلس النواب

المملكة الأردنية الهاشمية

الرقم ١٣٠٣/١٩٠٤/١٣٠٣

التاريخ ١٣٠٣/٢٠/١٤٠٤

الموافق

دولة رئيس الوزراء

أبعث لدولتكم السؤال رقم (٥٦١) تاريخ ٢٠١٤/٣/١٠،
والمقدم من سعادة النائب السيد خميس حسين عطية.
يرجى التفضل بالإطلاع والإجابة عليه خلال مدة لا تتجاوز
ثمانية أيام سناً لأحكام المادة (١٢٨) من النظام الداخلي
لمجلس النواب.

واقبلوا فائق الاحترام،،،

م. عاطف الطراونة

رئيس مجلس النواب

نسخة: سعادة النائب السيد خميس حسين عطية.

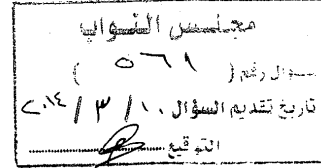
نسخة: معالي وزير الشؤون السياسية والبرلمانية.

نسخة: مديرية الرقابة البرلمانية.



مجلس النواب

سعادة رئيس مجلس النواب الاكرم



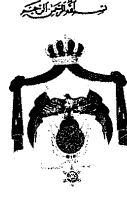
الموضوع: الأسئلة

رقم السؤال: ()

استناداً لأحكام المادة (٩٦) من الدستور وعملاً بأحكام المادة (١٢٥) من النظام الداخلي لمجلس النواب أرجو توجيه السؤال التالي إلى دولة رئيس الوزراء.

نص السؤال:

- ١- ما هي اسباب استقالة رئيس هيئة المناطق التنموية؟
- ٢- تزويدي بكافة الاتفاقيات الموقعة فيما بين سلطة وادي الاردن أنذاك وشركة جراسيا للسياحة والتجارة السياحية وشركة السنابل للاستثمارات السياحية وشركة ECO للاستثمارات (Escape) وذلك للاستثمار في منطقة الشاطئ الشرقي للبحر الميت؟
- ٣- لماذا قامت شركة تطوير البحر الميت بتقديم تعديل لخيار الشراء من (١٧,٠٠٠) الى (٧٥,٠٠٠) للدونم الواحد بالرغم من الاتفاق على بيع الدونم بـ (١٧,٠٠٠) مع سلطة وادي الاردن؟ وذلك لقطعة الارض رقم (١٤) من اراضي سويمة البحر الميت والتي تم تأجيرها لشركة السنابل للاستثمارات السياحية؟
- ٤- لماذا قرر مجلس الوزراء في عام ٢٠٠٧ تحديد سعر الأرض على شاطئ البحر الميت بمبلغ (٥٠٠٠٠) للدونم بالرغم من موافقة مجلس إدارة سلطة وادي الأردن على مبلغ (١٧٠٠٠)؟
- ٥- هل يحق لأي مجلس وزراء لاحق اجراء اي تعديل على قرارات مجالس الوزراء السابقة لا سيما على الاتفاقيات المعقودة سابقاً؟
- ٦- تزويدي بكافة المراسلات الرسمية منذ تاريخ مطالبة الشركات المذكورة شراء اراضي في منطقة الشاطئ الشرقي للبحر الميت؟



مجلس النواب

٧- ما هي الاسباب التي دفعت رئيس الوزراء الى الطلب من هيئة المناطق التنموية والمناطق الحرة العرض على السادة شركة السنابل بأن يلتزم بسعر (٧٥) الف دينار للدونم الواحد؟ وما هو الاساس القانوني لهذا الطلب

٨- تزويدي بكافة مسودات الاتفاقيات التالية فيما بين شركة السنابل وهيئة المناطق التنموية:-

- ١ . اتفاقية البيع والتطوير.
- ٢ . اتفاقية الإقالة.
- ٣ . اتفاقية ايجار ارض الانحسار.

وأقبلوا فائق الاحترام،،،

النائب
خميس حسين عطية

حامد رئيس الكرم
اسب الادب
٤٢٤١



الرقم ٥١ / ١٢ / ٤ / ١ / ١٢٨٤٢
التاريخ ١٣ / جمادى الآخرة / ١٤٣٥
الموافق ٢٠١٤/٠٤/١٤

سعادة رئيس مجلس النواب

إشارة إلى كتابكم رقم ١٢٠٢/٤٥/١٥/٣ تاريخ ٢٠١٢/٣/١٣ ومرفقه السؤال رقم (٥٦١) تاريخ ٢٠١٤/٣/١٠ المقدم من سعادة النائب السيد خميس عطية ، أبين لسعادتكم ما يلي :

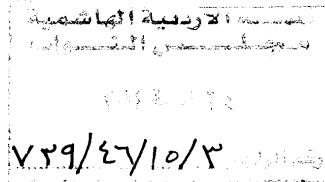
١. فيما يتعلق بالبند (١) من السؤال المتعلق بأسباب استقالة معالي رئيس هيئة المناطق التنموية، فإن استقالة معاليها وأسباب الاستقالة مسألة خاصة بمعاليها .
٢. فيما يتعلق باستفسارات سعادة النائب الواردة في البنود (٢، ٣، ٤، ٥، ٦، ٧، ٨) من السؤال فإن هذه الاستفسارات تتعلق بشكل مباشر وغير مباشر بموضوع شركة السنايل للاستثمارات السياحية ، وحيث أن موضوع شركة السنايل محل تحقيق من قبل اللجنة القانونية في مجلس النواب فإن أي إجابة للحكومة على هذه البنود يعتبر تعبيراً من الحكومة عن وجهة نظرها في بعض الوقائع التي تنتظر فيها اللجنة القانونية في مجلسكم الموقر.
٣. فيما يتعلق بطلب سعادة النائب تزيده بكافة الاتفاقيات الموقعة فيما بين سلطة وادي الأردن آنذاك وشركة جراسيا للسياحة والتجارة السياحية وشركة ECO للاستثمارات (Escape) وذلك للاستثمار في منطقة الشاطئ الشرقي للبحر الميت ، فقد تم مخاطبة الجهات المعنية وأفادت هيئة المناطق التنموية والحررة بموجب كتابها رقم ص/١٤/١٦٧٥/٢٠١٤ تاريخ ٢٠١٤/٤/٦ بأنه لا يوجد لديها اتفاقية مبرمة مع شركة جراسيا للسياحة والتجارة السياحية أو شركة ECO للاستثمارات، كما أفادت شركة تطوير المناطق التنموية الأردنية بموجب كتابها رقم ١/٣٥٣/ت.م تاريخ ٢٠١٤/٤/٢ بأنه لا يوجد اتفاقية مبرمة مع شركة ECO للاستثمارات ، إنما يوجد اتفاقية مع شركة بيلا للاستثمارات السياحية والفندقية (مرفق صورة عنها).

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

رئيس الوزراء

الدكتور عبد الله النسور

نسخة / إلى معالي وزير الشؤون السياسية والبرلمانية



مرفقة رقم (١)

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة الاردنية الهاشمية
وزارة المياه والري / سلطة وادي الأردن



عقد إيجار

استناداً الى قرار مجلس ادارة سلطة وادي الاردن رقم (٦٢٧٦) تاريخ ٢٠٠٤/١١/١٠
والموافق عليه من مجلس الوزراء الموقر بموجب كتاب دولة رئيس الوزراء الأفخم رقم
٣٠٠٥٣/١/١٢/٥٩ تاريخ ٢٠٠٤/١١/١٠، والمتضمن الموافقة على تأجير قطعة الارض
الموصوفة ادناه للمستأجر .

وتنفيذا لما تقدم فقد تم الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على ما يلي :

أ - رقم العقد : " ١٥ "

ب - المؤجر : سلطة وادي الاردن / او خلفها القانوني وعنوانها ص . ب

٢٧٦٩ عمان - الرمز البريدي ١١١٨١

تلفون : ٥٦٨٩٤٠٠ - ٥٦٦٦٣٧٥ فاكس : ٥٦٧٥٦٦١

ج - المستأجر : السادة شركة بيلا للاستثمارات السياحية والفندقية

عمارة جود ، ص . ب ٩٤١٤٠٠ عمان ١١١٩٤

تلفون : ٥٦٩٩٧٦٩ فاكس : ٥٦٩٧٢٦٤

Rued Dumd

[Signature]

د- نوع المأجور : قطعة الأرض رقم (١١٥) مؤقت حوض سويمة الشاطئ الشرقي للبحر الميت ، الموصوفة والمبينة على المخطط المرفق مع هذا العقد والذي يعتبر جزء لا يتجزأ منه.

هـ غاية الاستعمال : إنشاء فندق أربعة نجوم (٢٠ غرفة) مع المرافق المساندة والمرافق العلاجية وغيرها بالمعايير العالمية المعتمدة من قبل وزارة السياحة والآثار الاردنية ، ووفقاً لشروط هذا العقد وحسب أحكام التنظيم المعدة من قبل المستشار الهندسي والمرفق صورة عنها .

ز- حدود المأجور : حسب المخطط المرفق مع هذا العقد والموقع من الطرفين .

ح- مساحة المأجور : تبلغ مساحة القطعة المؤجرة رقم (١١٥) الموصوفة في البند (د) (١٦,٦٢٠) دونماً تقريباً وهي المساحة الموضحة في المخطط المرفق.

ط- مدة الإيجار : ثلاثون سنة تقويمية تبدأ اعتباراً من تاريخ توقيع هذا العقد ، وقابله للتجديد مرة او مرتين على الأكثر لمدة مماثلة بعقد وبدل ايجار جديدين. شريطة ان يتم الاتفاق على التجديد قبل انتهاء مدة الايجار بثلاث سنوات على الاقل .

ي - بدل الايجار : بدل الإيجار (١٥٠٠) ألف وخمسمائة ديناراً للدونم الواحد سنوياً مضافاً اليه ما نسبته ٤% سنوياً ، وتضاف هذه النسبة على بدل الايجار السنوي السابق لكل سنة او ما نسبته ٢,٥% من اجمالي الدخل القائم السنوي للفندق وكافة مرافقه ايهما اكثر، على أن لا تحتسب ضريبة المبيعات المحصلة لصالح الخزينة من اجمالي الدخل المذكور اعلاه ، وعلى ان تبدأ اضافة النسبة المذكورة بعد انتهاء السنة العقدية الثالثة .

ك - كيفية اداء بدل الايجار : -

- ١- يدفع المستأجر بدل ايجار السنة العقدية الاولى بقيمة (٢٤٩٣٠) أربعة وعشرون ألف وتسعمائة وثلاثون ديناراً دفعة واحدة وعند توقيع العقد .
- ٢- يمنح المستأجر فترة سماح من دفع بدل الايجار مدتها سنة عقدية واحدة ، وتبدأ مدة السنة من تاريخ انتهاء مدة السنة العقدية الاولى .

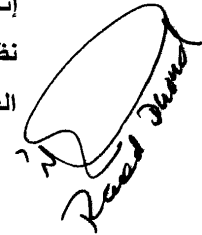
٣- يدفع المستأجر بدل الايجار السنوي والنسبة التي تضاف اليه في بداية كل سنة عقدية ودفعة واحدة .

تنظيم المنطقة :

تعني عبارة تنظيم المنطقة ومخططاتها : التنظيم المعد من قبل المستشار الهندسي والذي اطلع عليه المستأجر ووقع عليه ، ويلتزم المستأجر ويتعهد بأن تكون المخططات واقامة الأبنية والإنشاءات وفقاً له .

الشروط :

١. يلتزم المستأجر بالقوانين والانظمة والتعليمات المعمول بها ، وبأي تغيير او تعديل يطرأ عليها ، ولا يحق للمستأجر إجراء اي تغيير على وضعه القانوني أثناء سريان هذا العقد الا بموافقة المؤجر الخطية .
٢. يلتزم المستأجر باستعمال الأرض المؤجرة وفقاً لما هو مبين في بند غاية الاستعمال اعلاه وللغاية المحددة فيه فقط ، ويتعهد بعدم تغيير صفة الاستعمال او إدخال اي استعمالات اخرى الا بموافقة المؤجر الخطية ، كما يلتزم بأن تكون الإنشاءات والاستعمالات وفقاً لتنظيم المنطقة والشروط والاحكام المرفقة مع هذا العقد .
٣. لا يحق للمستأجر المطالبة بتفويض الأرض الا بعد الانتهاء من تنفيذ كامل المشروع .
٤. لا يحق للمستأجر تحويل هذا العقد او التنازل عنه كلياً او جزئياً او إشراك اي شريك اخر في العقد دون موافقة مجلس الوزراء الخطية المسبقة ، سواء كان التنازل ببذل او بدون بدل ، ويجوز للمستأجر تأجير اجزاء مسانده من منشآت المشروع مثل محلات تجارية ، صالون تجميل ، مكاتب سياحية ، مطاعم متخصصة وما الى ذلك ، شريطة ان تكون عقود الايجار من الباطن عقود ايجار خاصة بين الاطراف المتعاقدة ولا يترتب بسببها للمستأجر من الباطن اية حقوق مكتسبة تجاه المؤجر في اي وقت سواء اثناء سريان عقد الايجار بين المؤجر والمستأجر الأصلي او بعد انتهاء العقد او إنهائه ، بحيث يكون العقد من الباطن غير قابل للتحويل الى الغير ويعتبر لاغياً اذا نظم خلافاً لذلك ، وشريطة ان يخلي المستأجر من الباطن المأجور عند انتهاء مدة العقد الأصلي او إنهائه .



٥. يلتزم المستأجر بالحصول على الرخص والتصاريح اللازمة من جميع الجهات

المختصة قبل مباشرة العمل ، ويتعهد بالالتزام بكافة القوانين والانظمة والتعليمات المرعية وأي تشريعات وتعليمات تعدلها او تحل محلها ، بما في ذلك الحصول على موافقة المؤجر الخطية على المخططات ونوعية البناء ، والالتزام بعدم اجراء اي تغيير او اضافة اثناء سريان هذا العقد الا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المؤجر .

٦. يلتزم المستأجر بمراعاة كافة شروط ومتطلبات البيئة والصحة والسلامة العامة وفق القوانين والانظمة المرعية وأي تشريعات تعدلها او تحل محلها وضمن الموقع المؤجر له .

٧. يلتزم المستأجر بدفع كافة الضرائب والرسوم القانونية المترتبة على العقد ، يلتزم بدفع أثمان الماء والكهرباء والهاتف ورسوم المجاري العامة وغيرها .

٨. لا يتحمل المؤجر اي التزامات او تكاليف او مصروفات او نفقات تنجم عن اي عمل تحضيرى او بنية تحتية يقوم به المستأجر قبل او بعد توقيع هذا العقد .

٩. يتم تنفيذ المشروع بموجب مخططات بناء يقدمها المستأجر ويوافق عليها المؤجر والجهات المختصة مسبقاً وبحيث يتقيد المستأجر بالاحكام والقوانين والانظمة و الكودات المعتمدة ، وفي حال اجراء اي تعديل او تغيير او اضافة اثناء سريان هذا العقد ، فعلى المستأجر الحصول على موافقة المؤجر الخطية ، وفي جميع الأحوال يجب ان تصدر موافقة المؤجر خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم المخططات له ، ما دامت هذه المخططات متفقة مع الاحكام والشروط والمعايير المعتمدة .

١٠. يلتزم المستأجر بتنفيذ المشروع خلال مدة اقصاها من ثلاث الى خمس سنوات من تاريخ توقيع هذا العقد .

١١. يلتزم المستأجر بتوفير البنية التحتية الاساسية للمشروع ، بما في ذلك ما يتعلق بمعالجة المياه العادمة وعلى نفقته الخاصة ، ويقوم المؤجر بإيصال خدمات الماء والكهرباء والهاتف الى حدود المأجور . كما يلتزم المستأجر بربط خطوط الصرف الصحي بالشبكة الرئيسية والمحطة الرئيسية لتنقية المياه العادمة عند تنفيذها وعلى نفقته الخاصة .

١٢. يلتزم المستأجر بتقديم ما يلي :

أ- كفالة بنكية بقيمة ١% من حجم الاستثمار الكلي للمشروع وحسب النموذج المرفق وقبل توقيع العقد ، حيث تعتبر هذه الكفالة غير مشروطة وغير قابلة للنقض وقابلة للدفع لدى اول طلب من المؤجر دون اي اعتراض من قبل المستأجر ، وتكون مدة الكفالة سنة واحدة وتجدد سنوياً وتلقائياً ولمدة نفسها ، وذلك ضماناً لحسن تنفيذ المشروع ودفع بدل الايجار ، وتعاد الكفالة عند الانتهاء من تنفيذ المشروع الا اذا اتخذ بشأنها اي اجراء .

ب - يقدم المستأجر خلال أربعة اشهر من تاريخ توقيع هذه الاتفاقية دراسة جدوى اقتصادية كاملة عن المشروع بما في ذلك تكوين راس المال والشركاء الأساسيين وخاصة الشركاء الذين سوف يقومون بإدارة المشروع .

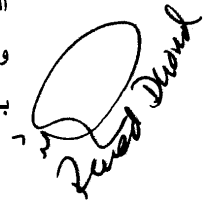
ج - تقرير عن سير العمل في تنفيذ المشروع كل أربعة اشهر .

١٣. لغايات توفير التمويل للمشروع ، للمستأجر رهن الحقوق العائدة له التي يرتبها له عقد الايجار لصالح المؤسسات الممولة بما فيها البنوك داخلياً وخارجياً .

وتقع تبعة عدم موافقة البنوك المحلية او الأجنبية على رهن حقوق المستأجر على عاتق المستأجر وحده .

١٤. أ. اذا أخل المستأجر بتنفيذ التزامه بإنشاء المشروع خلال المدة المحددة في المادة

(١٠) من هذا العقد ، فيلتزم دون حاجة الى اذار او اخطار بدفع التعويض عن العطل والضرر للمؤجر، ويصادر المؤجر قيمة كفالة حسن التنفيذ ، وللمؤجر تمديد المدة المنصوص عليها في البند (١٠) اعلاه الى مدة اقصاها ستة اشهر بعذر شرعي يقبله المؤجر وبدون اجحاف بحقه في استيفاء التعويض عن العطل والضرر ، ويحق له بالإضافة لذلك انهاء عقد الايجار من جانب واحد واخلاء المستأجر من المأجور ، بحيث تعتبر جميع الابنية والاتشاءات والموجودات ملكاً للمؤجر دون مقابل وللمؤجر الحق بإزالة الابنية والاتشاءات والموجودات على نفقة المستأجر ومطالبته بالنفقات .





ب . اذا اخل المستأجر بالتزاماته بموجب هذا العقد بعد البدء بتشغيل المشروع فيقوم المؤجر بالطلب اليه بتنفيذ التزاماته بموجب كتاب خطي تحدد فيه المدة التي يقتضي على المستأجر تصويب الاوضاع خلالها .

وإذا تخلف المستأجر عن تصويب الاوضاع خلال المدة المحدودة يكون من حق المؤجر ودون اذار او اخطار المطالبة بالحقوق المستحقة له و بالتعويض عن العطل والضرر .

١٥ . إذا تأخر المستأجر عن دفع بدل الايجار في موعده ، يقوم المؤجر بتوجيه اخطار خطي له بدفع بدل الايجار المستحق خلال فترة لاتزيد على شهرين ، وتسري على مدة التأخير الفوائد القانونية ، وإذا تخلف عن ذلك فللمؤجر اتخاذ كافة الاجراءات القانونية للمحافظة على حقوقه بما في ذلك تحصيل بدل الايجار المستحق بموجب قانون تحصيل الاموال الاميرية المعمول به وانهاء عقد الايجار من جانب واحد .

١٦ . يقوم الطرفان قبل انقضاء مدة العقد بثلاث سنوات باجراء مفاوضات بحسن نية لتجديد العقد وتنظيم عقد جديد لمدة ثلاثين سنة اخرى ، اخذين بعين الاعتبار التعامل بين الطرفين من حيث وجود نية اكيدة لديهما وفق الاطر التي جرى تنظيم هذا العقد على اساسها .

بحيث يتم الاتفاق على الشروط وبديل الايجار الجديدين وفقاً للدرج والاضاع الاقتصادية السائدة في حينه ، على ان لا تقل باي حال من الاحوال عن بدل الايجار السابق .

١٧ . عند انتهاء مدة الثلاثين سنة الثانية ، يتفاوض الطرفان من اجل تجديد العقد لمدة ثلاثين سنة اخرى وتنظيم عقد جديد ، اخذين بعين الاعتبار الامور المشار اليها في المادة (١٦) اعلاه ، وإذا لم يتم التجديد بسبب استنكاف المستأجر وعدم موافقته على الشروط المذكورة اعلاه ، تؤول جميع الموجودات الثابتة للمشروع الى الفريق الاول دون مقابل ودون أي اعتراض من قبل المستأجر .

اما اذا رفض المؤجر التجديد فيتم تقدير قيمة الموجودات الثابتة فقط من قبل الفريقين وان اختلفا يحال هذا الخلاف للتحكيم لتقدير قيمة الموجودات وفقاً لاحكام البند ٢٠ من هذا العقد ، ويلتزم المؤجر بدفع التعويض المتفق عليه او المقدر للمستأجر .

١٨ . عند انتهاء مدة عقد الايجار تؤول ملكية كافة الابنية والانشاءات والموجودات الى المؤجر دون مقابل ، ويتعهد المستأجر بتسليمها الى المؤجر او خلفه بحالتها كما هي .



١٩. يعفى الطرفان من توجيه الانذارات العدلية وتعتبر اية رسالة خطية مرسله بالبريد المسجل مسلمة الى الطرف الاخر بعد مضي اسبوعين من ايداعها دائرة البريد او لدى تسليمها الى الطرف الاخر على عنوانه المبين ادناه بمثابة اخطار له بخصوصها وتعتبر اية برقية او رسالة خطية مرسله بالبريد المسجل بمثابة الرسالة الخطية او الاخطار الخطي .

وعنوان المستأجر : السادة شركة بيلا للاستثمارات السياحية والفندقية

عمارة جود ، ص . ب ٩٤١٤٠٠ عمان ١١١٩٤

تلفون : ٥٦٩٩٧٦٩ فاكس : ٥٦٩٧٢٦٤

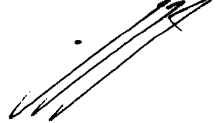
- ويشترط في جميع الاحوال ان تتم المخاطبة بين الطرفين بصورة خطية .
٢٠. تحال كافة الخلافات الناشئة عن هذا العقد الى التحكيم وفقاً لقانون التحكيم الاردني المعمول به وقت نشوء الخلاف ، شريطة ان تنظر الخلاف هيئة تحكيم مكونة من ثلاث محكمين يعين كل طرف محكماً ، ويعين المحكم الثالث من قبل المحكمين المعينين ويرأس الهيئة ، ويكون مكان التحكيم عمان ، وتطبق القوانين الاردنية المعمول بها .

٢١. تم تنظيم هذا العقد من ثلاث نسخ وجرى توقيعه في هذا اليوم (الثنين الموافق ٢٠٠٥/١/٢) ، واستلم المستأجر نسخة موقعه منه واحتفظ المؤجر بنسختين موقعتين منه .

المؤجر

وزارة المياه والري

سلطة وادي الاردن



المستأجر

السادة شركة بيلا للاستثمارات

السياحية والفندقية

