



عقد انتفاع بأرض حكومية

رقم العقد : ٢٠٢١/١٢٦ م

انه في يوم الخميس ١٤٤٣/٠١/١٧ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٢٦ تم الإتفاق بين الموقعين أدناه :  
١- حكومة سلطنة عمان وتنوب عنها وزارة الإسكان والتخطيط العمراني ( الطرف الأول ) ويمثلها في التوقيع على هذا العقد:

ص . ب : ١٧٣ ر . ب : ١٠٠ مدير عام الإسكان والتخطيط العمراني لمحافظة مسقط

٢- المنتفع : المدرسة الهندية ( طرف ثاني ) وعنوانه :

ص . ب : ٢٤٧٠ ر . ب : ١١٢ الرقم المدني :  
نقال : ٩٦٤٤٤١٩٩ هاتف :

البريد الإلكتروني :  
سجل تجاري رقم : ٦١٣٠٠٠٨٠٦ بتاريخ : ويمثله في التوقيع على هذا العقد

سيفا كومار ماني كام

بما أن :

أ - الطرف الأول هو مالك قطعة الأرض رقم : ٣٦٥ الواقعة في ولاية: بوشر  
بالمربع رقم : ١/م بالرسم المساحي رقم : ٣٦٥-٠١-٠١٧-٠٤-٠١ بقرية: بوشر

والبالغ مساحتها : ١٥٠٠٠ مترا مربعا بالاستعمال : تجاري

ب - الطرف الثاني تقدم بتاريخ ٢٠٢١/٠١/١٤ م بطلب للطرف الأول لمنحه حق الإنتفاع للأرض المذكورة لإقامة : مدرسة خاصة النشاط : المدرسة الهندية

وتم تحصيل رسوم قدرها [ ١٥١٥٠ ] ريالاً عمانياً بالإيصال رقم [ ٢٠٢١/١/٢٨٩٥٢ ]

المؤرخ في ٢٠٢١/٠٦/٣٠ م

سجل هذا العقد بأمانة السجل العقاري بتاريخ ٢٠٢١/٠٦/٣٠ وبالرقم المدون أعلاه

ولغاية: ٢٠٣١/٠٦/١٢ م

ولغاية: ٢٠٢٢/٠٦/١٢ م

تاريخ العقد من: ٢٠٢١/٠٦/١٣ م

الإيجار السنوي من: ٢٠٢١/٠٦/١٣ م

التوقيعات

توقيع الطرف الثاني

٥٠٥٥١٤١

توقيع الطرف الاول



رقم العقد : ٢٠٢١/١٢٦ م

مادة (٩) : لا يحق للطرف الثاني التنازل عن حق الانتفاع إلا بموافقة كتابية من الطرف الأول، ولا يكون للمتنازل إليه أية حقوق في جميع الحالات إلا في حدود حق المنتفع إلى أن ينتهي حق الانتفاع أو حق المتنازل إليه أيهما قرب وللطرف الأول بناء على طلب المتنازل إليه أن يمدد العقد للفترة الباقية إذا كانت طبيعة المشروع تقتضي ذلك .

مادة (١٠) : للطرف الثاني التصرف في حق الانتفاع بالرهن بما لا يتعارض مع ما خصصت له الأرض المنتفع بها وملحقاتها شريطة أن يكون ذلك التصرف إلى الجهة التي سوف تقوم بتمويل المشروع وبموافقة الطرف الأول وأن يكون الطرف الثاني قد بدأ بتنفيذ المشروع ، ولا يجوز له التصرف بالبيع بحق الانتفاع إلا بعد إتمام المشروع والبدء في استغلاله ، كما لا يعتد بالتصرف إلا بعد تسجيله لدى أمانة السجل العقاري .

مادة (١١) : في حالة إنهاء حق الانتفاع قبل مدته أو موت المنتفع أو حل أو إن قضاء أعمال المنتفع لأي سبب من الأسباب يجب مراعاة حق الغير ، فإذا كان الحق رهنا احتفظ الدائن المرتهن بحقه وعلى ذلك ترد العين إلى الطرف الأول وتكون محملة بحق الدائن المرتهن للمدة الباقية من العقد ، ويجوز للدائن المرتهن أن يحجز على حق الانتفاع محددًا بالمدة المتبقية .

مادة (١٢) : يعتبر العقد مفسوخًا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه في حالة إفلاس المنتفع أو تصفية مشروعه مع مراعاة حقوق الغير المترتبة على هذا الانتفاع طبقًا لما ورد بالمادة ( ١١ ) كما ينتهي حق الإنتفاع بموت المنتفع أو حل أو تصفية أو إنقضاء أعماله.

مادة (١٣) : إذا كانت الأرض المنتفع بها زراعية ومشغولة بالزراعة عند انتهاء حق الانتفاع بانقضاء الأجل أو وفاة الطرف الثاني بزرع قائم ، تركت الأرض للطرف الثاني أو لورثته إلى حين إدراك الزرع على أن يدفعوا الرسوم المقررة قانونًا عن تلك الفترة إلى أن يدرك الزرع ، ولهم حق نقل العقد إليهم وينفس الشروط إن رغبوا في ذلك .

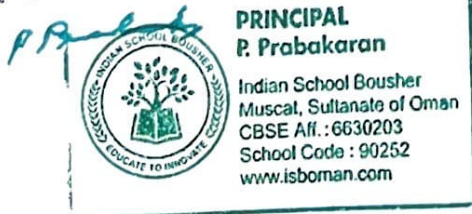
مادة (١٤) : يجوز بقرار من وزير الإسكان و التخطيط العمراني سحب الأرض من الطرف الثاني إذا لم يتم البدء في تنفيذ المشروع خلال الستة الأشهر الأولى من بداية حق عقد الانتفاع .

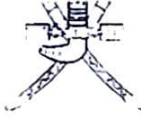
مادة (١٥) : يلتزم الطرف الثاني بالإيجاز تصرفه في الأرض بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية تاريخ انتهاء حق الانتفاع .

مادة (١٦) : يلتزم الطرف الثاني بصيانة الأرض وملحقاتها وما عليها على نفقته الخاصة طوال مدة الانتفاع .

مادة (١٧) : يلتزم الطرف الثاني بعد انتهاء فترة العقد وعدم رغبته في التجديد برد الأرض وما عليها من منشآت دون المطالبة بأي تعويض مادي أو عيني عن قيمة تلك المنشآت ، وللطرف الأول إلزامه بإزالة تلك المنشآت إذا رأى ان لها تأثيرًا على صلاحية الأرض للإستخدام بصفة عامة وعلى نفقة المنتفع .

مادة (١٨) : إذا خالف الطرف الثاني شروط العقد أو أساء استعمال الأرض محل عقد الانتفاع على الطرف الأول إنذاره كتابيًا على عنوانه المدون في هذا العقد لإزالة المخالفة في مدة أقصاها ثلاثة أشهر ، فإذا انقضت دون إزالتها جاز للطرف الأول إنهاء حق الانتفاع بقرار من وزير الإسكان والتخطيط العمراني بعد إعداد تقرير تقرير بذلك من المدير العام المختص .





Ref : .....  
Date : .....

الرقم : ١٠٤٦٤٢  
التاريخ : ١٤ / ١ / ٢٠٢١ هـ  
الموافق : ١٤ / ٧ / ٢٠٢١ م



المحترم

سعادة المهندس وكيل الوزارة للإسكان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،، وبعد...

الموضوع : القطعة ٣٦٥ مربع م / العوabi - بوشر

المدرسة الهندية .

بالإشارة إلى الموضوع أعلاه وبناءً على الإلتماس المقدم من المدرسة المذكورة بشأن تمديد فترة عقد الإنتفاع للقطعة المشار إليها أعلاه لمدة ( ١٥ ) خمسة عشر سنة وبناءً على تعليمات سعادتكم " للإفادة بالرأي " بتاريخ ٢٠٢١/٢/٢١ م.

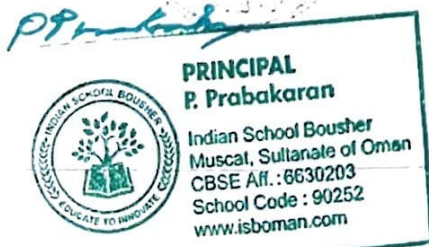
أود بالتقدير إفادة سعادتكم بالآتي :-

- تم تخصيص القطعة المشار إليها أعلاه للمدرسة لإقامة مبنى لها وتم إبرام عقد معهم من تاريخ ٢٠١١/٦/١٣ م ولغاية ٢٠١٦/٦/١٢ م وتم تجديد العقد حتى تاريخ ٢٠٢١/٦/١٢ م
- إتضح من خلال الزيارة الميدانية بأن الموقع عبارة عن مبنى قائم مكتمل كما أن المدرسة أحضرت شهادة إتمام بناء من الجهة المختصة تفيد بإكمال المبنى.
- تقدمت المدرسة سابقاً بطلب تمديد العقد لمدة "٢٥" سنة حيث تم رفع الموضوع لسعادتكم بموجب مذكرة المديرية العامة للأراضي وكانت تعليماتكم بتاريخ ٢٠٢١/١/١٧ م " لا مانع لمدة عشر سنوات "
- تلتمس المدرسة تمديد فترة العقد لمدة " ١٥ سنة " لتتوافق مع مدة الرهن وذلك بموجب خطاب البنك " مرفق "

عليه ترى المديرية أنه لا يوجد مانع من تمديد فترة العقد لمدة خمسة عشر سنة لتتوافق مع مدة الرهن والأمر متروك لتقدير سعادتكم .

وتفضلوا سعادتكم بقبول فائق الاحترام والتقدير...

المهندس / مدير عام الإسكان والتخطيط  
العمراني بمحافظة مسقط



١٥٠٥





# المدرسة الهندية بوشهر INDIAN SCHOOL BOUSHER

CBSE Affiliation No: 6630203 School Code: 90252  
P.O. Box 2886, Postal Code 130, Sultanate of Oman, www.isboman.com

## ENGLISH TRANSLATION

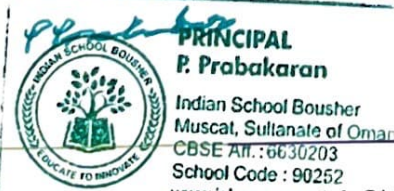
This is a translation of the **Land Lease (Usufruct) Agreement** between the Government of Oman and the Indian School.

### **Page 1: Contract Summary**

- **Contract Number:** 126/ 2021
- **Date of Agreement:** Thursday, August 26, 2021
- **First Party (Lessor):** Government of the Sultanate of Oman, represented by the Ministry of Housing and Urban Planning
- **Second Party (Lessee/Beneficiary):** Indian School
  - **Commercial Registration:** 613000806
  - **Represented by:** Siva Kumar Manickam
- **Property Details:**
  - **Plot Number:** 365
  - **Location:** Wilayat Bousher, Bousher Village, Block M/1
  - **Area:** 15,000 Square Meters
  - **Land Use:** Commercial
- **Lease Term:** From June 13, 2021, to June 12, 2031
- **Fees Paid:** 15,150 Omani Rials

### **Page 2: Terms and Conditions (Articles 1–8)**

- **Article 1:** The preamble is an integral part of the contract.
- **Article 2:** The Second Party is granted usufruct rights for **10 years** (ending Feb 12, 2031) for the purpose of the project. Renewal requires a written request three months before expiry.
- **Article 3:** The Second Party must pay an annual fee of **57,151 Omani Rials**. A **6% penalty** is applied for each day of delay. The Ministry may terminate the contract for non-payment.
- **Article 4:** Usufruct values for specific agricultural/livestock projects are reviewed every 5 years.
- **Article 5:** The land must be used as planned. At least **60% of the area** must be utilized within the first three years. Subleasing or partitioning requires written consent from the First Party.
- **Article 6:** The First Party must deliver the land free of conflicting rights.
- **Article 7:** The Second Party has the right to use and exploit the land and its annexes in the same manner as they would use and exploit their own private property, provided that this usage complies with the provisions of this contract. The Second Party also pledges in writing to adhere to the crop composition for agricultural lands, and to properly manage and rationalize water and soil resources as approved by the Ministry of Agriculture, Fisheries, and Water Resources. The Second Party is not permitted to establish permanent structures on the land, with the exception of agricultural





# المدرسة الهندية بوشر INDIAN SCHOOL BOUSHER

CBSE Affiliation No: 6630203 School Code: 90252  
P.O. Box 2886, Postal Code 130, Sultanate of Oman, www.isboman.com

warehouses and labor housing, provided the area does not exceed \$500\$ square meters and only after obtaining approval from the competent authorities

- **Article 8:** The First Party guarantees the Second Party will not be disturbed in their use of the land by the owner or third parties.

### Page 3: Terms and Conditions (Articles 9–18)

- **Article 9:** Waiver of rights is only allowed with written approval from the First Party.
- **Article 10:** The Second Party may **mortgage** the usufruct rights to finance the project, provided the project has started and the First Party approves.
- **Article 11:** If the beneficiary dies or the project dissolves, the rights of third parties (like mortgage lenders) must be respected.
- **Article 12:** The contract is automatically terminated in case of bankruptcy or liquidation.
- **Article 13:** If the leased land is agricultural and is occupied with crops at the expiration of the usufruct right—whether due to the end of the term or the death of the Second Party—the land shall be left to the Second Party or their heirs until the crops reach maturity. This is provided they pay the legally prescribed fees for that period until the harvest. They also have the right to transfer the contract to themselves under the same conditions if they wish to do so.
- **Article 14:** The Minister may withdraw the land if the project does not commence within the **first six months**.
- **Article 15:** The Second Party is committed to ensuring that any legal disposition or action regarding the land does not exceed the expiration date of the usufruct right.
- **Article 16:** The Second Party is committed to maintaining the land, its annexes, and anything built upon it at their own expense throughout the duration of the usufruct.
- **Article 17:** Upon expiry, the land and its buildings must be returned without compensation. The First Party may require the removal of structures at the lessee's expense.
- **Article 18:** If terms are breached, the First Party provides a **3-month notice** to rectify the issue before termination.

### Page 4: General Provisions (Articles 19–24)

- **Article 19:** The First Party may terminate the contract for **public interest** in exchange for fair compensation.
- **Article 20:** The First Party retains the right of ownership of the leased land and may dispose of its ownership in any manner, provided it does not conflict with the provisions of this contract and the procedures prescribed by law.
- **Article 21:** This contract is not considered evidence against the First Party regarding the determination of agricultural land use or otherwise except after obtaining approval from other relevant authorities for the proposed use and in accordance with the mechanism approved by the Council of Ministers. Accordingly, the party must consult the Ministry of Agriculture, Fisheries, and Water Resources regarding the jurisdiction for granting well

*P. Prabakaran*



**PRINCIPAL**  
**P. Prabakaran**

Indian School Bousher  
Muscat, Sultanate of Oman  
CBSE Aff. No: 6630203  
School Code: 90252  
www.isboman.com





# المدرسة الهندية بوشر INDIAN SCHOOL BOUSHER

CBSE Affiliation No: 6630203 School Code: 90252  
P.O. Box 2886, Postal Code 130, Sultanate of Oman, www.isboman.com

- permits in compliance with applicable laws and regulations, as well as regarding the types of authorized agricultural uses and relevant entities.
- **Article 22:** The Second Party must allow follow-up teams from the Ministry of Agriculture, Fisheries, and Water Resources and judicial police to enter the agricultural land site without any obstacles or interference.
- **Article 23:** Omani Courts have jurisdiction over any disputes arising from this contract.
- **Article 24:** Notices are considered valid if sent to the addresses specified in the contract.

## Page 5: Internal Correspondence / Memorandum

- **Subject:** Plot 365, Block M/1, Al-Awabi - Bousher
- **Context:** The Indian School requested to extend the usufruct term to **15 years** to match their **bank mortgage period**.
- **History:** The original lease was from 2011 to 2016, then renewed to 2021. A field visit confirmed the building is complete.
- **Recommendation:** The Directorate sees no objection to extending the contract to 15 years to align with the mortgage, pending the Undersecretary's approval.

P Prabakaran  
Principal  
Indian School Bousher

Karanjeet Singh Matharoo  
President  
School Management Committee, Indian School Bousher

