



الدورة العاشرة

نيويورك، ١٢ - ٢١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١

تقرير المحكمة إلى المكتب بشأن مفاوضات إيجار المباني المؤقتة للمحكمة الجنائية الدولية

١. بموجب التفويض الذي منحه المكتب بتاريخ ٢٩ تموز/يوليو ٢٠١٠ أجرت المحكمة بمساعدة المسهلين (نيجيريا وألمانيا وأستراليا) وبمساعدة فنية منفصلة مفاوضات مع المالك^(١) بشأن عقد الإيجار الساري لبناية "هاغسه آرك"، المباني الأساسية للمحكمة^(٢). وينتهي عقد الإيجار الحالي لمباني المحكمة في "هاغسه آرك" أجله في ١ تموز/يوليو ٢٠١٢، غير أن الدولة المضيفة وافقت على تمديد دفع إيجار "هاغسه آرك" ومباني المحكمة المؤقتة لغاية ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٣.

٢. تحتل بناية "هاغسه آرك" كل من المحكمة و"يوروجاست"، وهي هيئة تعاون قضائي تابعة للاتحاد الأوروبي. وعقد الإيجار الحالي بين المالك والدولة المضيفة، وليست المحكمة طرفاً فيه. غير أن المستأجر الشريك للمحكمة، "يوروجاست"، يستأجر من الباطن مباشرة من وكالة البناء الوطنية الهولندية - *Rijksgedebouwendienst* ('RGD').

٣. أُجرت المحكمة بموجب تفويضها محادثات مع المالك ابتداء من ٢٩ تموز/يوليو ٢٠١٠ فصاعداً من أجل ضمان شروط إيجار ملائمة أكثر. وبمقتضى عقد الإيجار الساري يبلغ ثمن المتر المربع ١٩٥,٧ يورو. وتتوقع الصفقة التي قبلها المالك مؤخرًا ثمن ١٦٨ يورو للمتر المربع. ويمثل هذا توفيراً لأكثر من ٣١٤,٠٠٠ يورو في السنة لتأجير "هاغسه آرك". ومن أجل توضيح الأثر المالي الكامل والمتوقع لإيجار كل المحكمة يتضمن المرفق الأول من هذا التقرير جدولاً يوضح التكلفة في ٢٠١٠ لإيجار كل العقارات التي تشغلها المحكمة وتقوم الدولة المضيفة بدفعه حالياً. وكأساس للمقارنة تم أيضاً إيراد جدول يبين تكلفة الإيجار المتوقعة لكل عقار في ٢٠١٣.

(١) المالك الأصلي لمباني "هاغسه آرك" كان "أي إن جي" للعقارات (ING Real Estate). غير أنه خلال مسار المفاوضات تم تحويل العقار إلى ملكية CBRE Global Investment.

(٢) تحتضن "هاغسه آرك" قاعات المحكمة ومعظم أجهزتها بما في ذلك الدوائر وهيئة الرئاسة ومكتب المدعي ومعظم قلم المحكمة.

٤. التكلفة الكاملة لإيجار مباني المحكمة في ٢٠١١ هي ٦,٢٢٥,٠٠٠ يورو، والتكلفة المتوقعة لعام ٢٠١٣ هي ٥,٩١٠,٣١٣ يورو. ومثلما هو مبين في الفقرة ٣ فإن هذا يمثل توفيراً لمبلغ ٣١٤,٠٠٠ يورو في السنة. وإذا ما تم الحصول على موافقة الجمعية فإنه يُقترح بأن تسعى المحكمة في ٢٠١٢، وإلى المدى الممكن، إلى إعادة التفاوض بشأن شروط عقد إيجار مباني المحكمة الأخرى المؤجرة (انظر المرفق ١) لضمان شروط ملائمة أكثر.

٥. تم في المرفق ٢ إيراد وثيقة تبين بنود مشروع عقد إيجار "هاغسه آر ك" وشروطه مثلما تم التفاوض عليها مع المالك.

أولاً: اشتراك وكالة البناء الوطنية الهولندية – 'Rijksgebouwendienst' ('RGD')

٦. في البداية تم استكشاف إمكانية قيام المحكمة باستئجار مباني "هاغسه آر ك" بواسطة عقد إيجار مباشرة مع المالك. وكان الافتراض أن هذا سيؤدي إلى زيادة الفعالية والمزايا المالية. غير أنه تبعاً للنقاش المكثف مع أصحاب المصلحة المعنيين، بما في ذلك المستأجر الشريك ووكالة البناء الوطنية الهولندية وخبير في مستقل، اتضحت اعتبارات إضافية.

٧. بموجب الترتيبات الحالية، تخضع المحكمة و"يوروجاست" إلى عقدي إيجار منفصلين مع وكالة البناء الوطنية الهولندية. وإذا ما عنَّ للمحكمة أن تسعى إلى الاستئجار من المالك مباشرةً فستكون هناك حاجة إلى تعيين حدود "هاغسه آر ك"، وهو أمر صعب وغير فعال في نهاية المطاف. وبالنظر إلى كثرة الأماكن المشتركة التي تستخدمها المحكمة و"يوروجاست"، بالإضافة إلى العقود السارية على البناية المشتركة والوضع الأمني الفريد، أصبح واضحاً أن استئجار مباني "هاغسه آر ك" التابعة للمحكمة من المالك مباشرةً سيكون مكلفاً أكثر بكثير وغير مجدي، لا سيما أنه سيشمل بالتأكيد تقريباً إعادة توظيف بعض موظفي المحكمة وتجهيزاتها.

٨. وزيادة على ذلك، بموجب عقد الإيجار من الباطن مع وكالة البناء الوطنية الهولندية كانت بعض أوجه الفعالية المرتبطة بإدارة المباني وصيانتها متاحة، وهي التي، إذا ما ضُمَّت إلى الاعتبارات المتعلقة بالمستأجر الشريك، فإنها تُعوِّض التكلفة الإضافية. وفضلاً عن ذلك، إذا لم يتم إشراك وكالة البناء الوطنية الهولندية ستكون المحكمة في حاجة إلى إنفاق المزيد من الموارد المالية والبشرية لإدارة الخدمة والصيانة بموجب عقد الإيجار. وقد عبرت وكالة البناء الوطنية الهولندية عن رغبتها في مواصلة التصرف كمستأجر "هاغسه آر ك"، وذلك بعقود جانبية منفصلة مع كل من المحكمة و"يوروجاست"، والمحافظة على كامل العمليات القائمة للمنظمتين. ووافقت وكالة البناء الوطنية الهولندية، بالتشاور مع المحكمة وأصحاب المصالح المعنيين، على مزيد من التفاوض على عقود الإيجار المحتملة مع المالك.

٩. هناك تكلفة إدارة تبلغ ١١٧,٦٨٢ يورو تتأتى من إمساك وكالة البناء الوطنية الهولندية بالإيجار نيابة عن المحكمة، غير أنه يُعتقد أن يتم تعويضها بالتكاليف التي قد تنجم إذا ما قامت المحكمة بالاستئجار مباشرة من المالك بالنسبة للطابق الذي تشغله في "هاغسه آر ك".

ثانيا: اعتبارات إضافية

١٠. ثمة عنصر مهم آخر للنقاش هو التزام الدولة المضيفة بإعادة أجزاء من "هاغسه آرک" التي تشغلها المحكمة إلى حالتها الأصلية^(٣). وستتم إثارة الالتزام بإعادة الوضع إلى ما كان عليه حال انتهاء عقد الإيجار المتوقع أن يكون في هذه الحال في ٣٠ أيار/مايو ٢٠١٦. والمعروف أن المالك والدولة المضيفة دخلا في محادثات ثنائية بشأن تحقيق هذه الالتزام. وقد أعلنت وكالة البناء الوطنية الهولندية أن كلا الطرفين يعملان من أجل التوصل إلى اتفاق ينص على أن تشتري الدولة المضيفة من المالك الالتزام بإعادة الوضع إلى ما كان عليه مقابل مبلغ باليورو. ولضمان الوضوح التزمت وكالة البناء الوطنية الهولندية بإدراج بند في اتفاق من الباطن مع المحكمة ينص على أن المحكمة لن تكون مسؤولة عن تكاليف المباني المرتبطة بتنفيذ التزام إعادة الوضع إلى ما كان عليه بما في ذلك ما تعلق بأي إيجار للمباني لاحق لرحيل المحكمة يقع أثناء مرحلة إعادة الوضع إلى حالته الأصلية.

ثالثا: احتمال إعادة التفاوض بشأن مباني المحكمة الأخرى

١١. بالإضافة إلى مفاوضات عقد الإيجار مع "هاغسه آرک" لا بد من الإشارة إلى أن المحكمة تشغل عددا من المباني المنفصلة^(٤) في لاهاي. وقد تم إيراد قائمة بكل مباني المحكمة في المرفق الأول. وترى المحكمة والميسرون أنه من الجدير محاولة التفاوض على بنود هذه الاتفاقات بغرض توفير المزيد في إيجار مباني المحكمة.

رابعا: توصيات

١٢. توصي المحكمة بأن توافق جمعية الدول الأطراف:

- (أ) على اتفاق تتصرف بموجبه وكالة البناء الوطنية الهولندية نيابة عن المحكمة كمستأجر للطابق التابع "هاغسه آرک" الذي تشغله المحكمة؛
- (ب) على أن تقوم المحكمة بتوقيع اتفاق مع وكالة البناء الوطنية الهولندية بمقتضى البنود الواردة في هذا التقرير من أجل استئجار العقار الذي تشغله حاليا في مباني "هاغسه آرک"؛
- (ج) على أن تبذل المحكمة جهودها للتفاوض من جديد على عقد إيجار لما بقي من مباني المحكمة المؤقتة، حيثما كان ذلك ممكنا، من أجل إيجاد شروط إيجار أحسن ولمزيد من التوفير.

^(٣) نحن نعلم بأنه تم إبرام اتفاق جانبي بين الدولة المضيفة والمالك ("إي إن جي" للعقارات آنذاك) في الوقت الذي تم فيه إبرام عقد الإيجار الذي وُصِفَ، من بين ما وُصِفَ، حالة المباني في الوقت الذي كانت تشغلها فيه المحكمة.

^(٤) المباني هي: "هاغسه فيسته ١" (تضم، من بين ما تضم، الأقسام العملياتية لقلم المحكمة وصندوق دعم الضحايا)، و"ساتورنوسترات" (تضم: موقف سيارات المحكمة، والتدريب، والأسطول وعمليات التخزين)، و"فيغاسترات" (موقف للحافلات الصغيرة)، وقطع أراضي صغيرة في "مانفيغ" وريغولسفيغ.

المرفق الأول

مخطط توزيعي

أ. "هاغسه آرک" (إيجار) ٢٠١١

إيجار "آرك"-أ	٢,٤٥٠,٠٠٠,٠٠ يورو
إيجار آرك- ج	٩٨٠,٠٠٠,٠٠ يورو
إيجار "هاغسه فيسته"	١,٦٧٥,٠٠٠,٠٠ يورو
إيجار "ريغولوسفيغ"	١٣,٠٠٠,٠٠ يورو
إيجار "ساتورنوسترات باركيرتيرين"	٣٣٠,٠٠٠,٠٠ يورو
إيجار "مانفيغ أونغينوميرد"	٣٢,٥٠٠,٠٠ يورو
المجموع	٥,٤٨٠,٥٠٠,٠٠ يورو

ب. "أم في جي أم هور" MVGM HUUR (إيجار)

إيجار فيغاسترات	٤٤,٥٠٠,٠٠ يورو
-----------------	----------------

ج. وكالة البناء الوطنية الهولندية "أونديرهود" RGD ONDERHOUD (تكاليف الخدمة)

"آرك" على أساس الخبرة	٤٠٠,٠٠٠,٠٠ يورو
"هاغسه فيسته" على أساس عقود صيانة جديدة	٣٠٠,٠٠٠,٠٠ يورو
	٧٠٠,٠٠٠,٠٠ يورو
المجموع	٦,٢٢٥,٠٠٠,٠٠ يورو

د. الإيجار المتوقع للمباني المؤقتة في ٢٠١٣

السنة	"هاغسة آرڪ".
٢٠١٣	١,٥٥٢,٦٣٤,٠٠ يورو
٢٠١٣	٧٤٢,٨٤١,٠٠ يورو
٢٠١٣	٤٣,٢٧٥,٠٠ يورو
٢٠١٣	٤٣٧,٥٠٠,٠٠ يورو
٢٠١٣	١١٧,٦٨٢,٠٠ يورو
٢,٨٩٣,٩٣٣,٠٠ يورو	مجموع التكاليف المدرجة في العقد مع وكالة البناء الوطنية الهولندية
٢٠١١	٧٠,٨٣٢,٠٠ يورو
٢٠١١	١٤٨,٠٤٨,٠٠ يورو
٣,١١٢,٨١٣,٠٠ يورو	مجموع تكلفة إيجار "آرك"
	"هاغسه فسته"
٢٠١١	١,٦٧٨,٠٠٠,٠٠ يورو
	ساتورنوسترات ٢٠ - موقف السيارات والمخازن
٢٠١١	٣٣٠,٠٠٠,٠٠ يورو ^(٦)
	قطعة أرض في "ريغولوسفيغ"
٢٠١١	١٣,٠٠٠,٠٠ يورو
	قطعة أرض في "مانفيغ"
٢٠١١	٣٢,٠٠٠,٠٠ يورو
	موقف حافلة صغيرة في "فيغاسترات ساتلايت"
٢٠١١	٤٤,٥٠٠,٠٠ يورو
٢٠١١	٤٠٠,٠٠٠,٠٠ يورو
٢٠١١	٣٠٠,٠٠٠,٠٠ يورو
٥,٩١٠,٣١٢,٠٠ يورو	مجموع تكاليف مشاريع المباني المؤقتة

^(٥) يتضمن "الجناح ألف" من "هاغسة آرڪ" في جدول ٢٠١١ تكلفة "الجناح دال" الذي كان في السابق ساحة لركن السيارات وهو يحتضن اليوم قاعات المحكمة. وتم إيراد "الجناح دال" منفصلاً لأغراض جدول إيجار ٢٠١٣.

^(٦) مثلما ورد في الفقرة ١١ من التقرير تعتمد المحكمة السعي إلى إعادة التفاوض، حيثما كان ذلك ممكناً، على ثمن الإيجار وبنوده لمباني المحكمة المؤقتة الأخرى (عدا هاغسه آرڪ).

^(٧) سابقاً كانت الدولة المضيغة هي التي تدفع مقابل الصيانة المتوقعة من المستخدم.

^(٨) سابقاً كانت الدولة المضيغة هي التي تدفع مقابل الصيانة المتوقعة من المستخدم.

المرفق الثاني

بنود عقد الإيجار

أ. ثمن الإيجار

١. بمقتضى عقد الإيجار الحالي يبلغ ثمن المتر المربع للطابق في "هاغسة آرك" ١٩٥,٧٠ يورو. وبمقتضى الصفقة المتفاوض بشأنها مع المالك تم تخفيض ثمن المتر المربع إلى ١٦٨ يورو. ويمثل هذا توفيراً لأكثر من ٣١٤,٠٠٠ يورو سنوياً. ويبلغ مجموع التكلفة الحالية لإيجار مباني المحكمة ٦,٢٢٥,٠٠٠ يورو في ٢٠١١، بينما يبلغ مجموع التكلفة المتوقع في ٢٠١٣ لإيجار مباني المحكمة المؤقتة ٥,٩١٠,٣١٣ يورو.

(أ) ضبط السعر: سيكون ثمن المتر مرتبطاً بمعدل التضخم في الدولة المضيفة مثلما يحدده المكتب المركزي للإحصاء، ومرتبطة أيضاً بمؤشر أسعار المستهلك. ومن ثم إذا كان هناك معدل تضخم بواحد بالمئة سنوياً في الدولة المضيفة فإن سعر المتر المربع في "هاغسة آرك" سيرتفع بنسبة واحد بالمئة، والعكس صحيح.

ومثل هذا النوع من البنود معياري في كل من العقود التجارية والإيجارية في الدولة المضيفة. ويبدأ ضبط السعر انطلاقاً من ٢٠١٤.

(ب) الإعفاء الضريبي: لقد تم بيان أن المحكمة تتمتع بمركز الإعفاء الضريبي فيما يتعلق بالإيجار بموجب عقد الإيجار الساري وأيضاً عقود الخدمة والصيانة ذات الصلة بمباني المحكمة. ويعكس ثمن الإيجار أعلاه أصلاً أثر هذا المركز الذي كانت تتمتع به وكالة البناء الهولندية الوطنية مثلما نعلم.

ب. مدة الإيجار

٢. يتوقع أن يدخل عقد الإيجار من الباطن الذي أبرمته المحكمة مع وكالة البناء الهولندية الوطنية في ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٣، ويتنظر أن ينتهي في ٣٠ آذار/مارس ٢٠١٦ في توافق مع آجال مشروع المباني الدائمة.

ج. مرونة الإنهاء/التمديد

٣. تم الاتفاق على أنه في حالة الانتهاء من المباني الدائمة قبل الموعد المحدد يمكن للمحكمة إنهاء الاتفاق بإشعار مدته عام يوجه بفاصل ثلاثة أشهر. ويعني هذا أن المالك يقبل إشعاراً يوم ٣١ آذار/مارس ٢٠١٥ أو ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٥ أو ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٥ أو ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٥ لإنهاء عقد الإيجار في ٣١ آذار/مارس ٢٠١٦ أو ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٦ أو ٣٠ أيلول/سبتمبر ٢٠١٦ أو ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٦ تبعاً.

٤. تسري نفس شروط الإشعار كل ثلاثة أشهر على أي تمديد محتمل للاتفاق.

٥. يتوقع إجراء حوار بين المحكمة وبين المالك بشأن تقدّم مشروع المباني الدائمة.

د. تكاليف إعادة الوضع إلى ما كان عليه

٦. هناك عنصر آخر مهم في النقاش هو التزام الدولة المضيّفة بإعادة أجزاء "هاغسه آرک" التي تشغلها المحكمة إلى حالتها الأصلية. وستتم إثارة الالتزام بإعادة الوضع إلى ما كان عليه مع انتهاء عقد الإيجار المتوقع حالياً في ٣٠ آذار/مارس ٢٠١٦.

٧. نَعْلَمُ أن المالك والدولة المضيّفة قد باشرا مباحثات ثنائية تتعلق بتنفيذ هذا الالتزام. وقد أبلّغت وكالة البناء الهولندية الوطنية أن كلا الطرفين يعملان من أجل التوصل إلى اتفاق تشتري بمقتضاه الدولة المضيّفة من المالك الالتزام بإعادة الوضع إلى ما كان عليه عند التعاقد مقابل مبلغ باليورو.

٨. لضمان الوضوح التزمت وكالة البناء الهولندية الوطنية بإدراج بند في العقد من الباطن مع المحكمة ينص على أن المحكمة لن تكون مسؤولة عن تكاليف المباني المرتبطة بتنفيذ التزام إعادة الوضع إلى ما كان عليه بما في ذلك ما تعلق بأي إيجار للمباني لاحق لرحيل المحكمة يقع أثناء مرحلة إعادة الوضع إلى حالته الأصلية.

٥. إعادة التفاوض بشأن عقد الإيجار

٩. بالإضافة إلى "هاغسه آرک" تشغل المحكمة عددا من المباني المنفصلة في لاهاي. ويتوقع أن تسعى المحكمة خلال ٢٠١٢ إلى بنود وشروط أفضل. بموجب عقود الإيجار هذه بغرض توفير المزيد في إيجار مباني المحكمة.