



الدورة الثانية عشرة

ألاهاي ٢٠-٢٨ تشرين الثاني/نوفمبر ٢٠١٣

تقرير المحكمة بشأن

عقود إيجار المباني المؤقتة للمحكمة*

أولاً- المقدمة

- ١- من المتوخى حالياً أن تنتقل المحكمة إلى مقرها الدائم الجديد، قبل نهاية شهر كانون الأول/ديسمبر عام ٢٠١٥. في الدورة العشرين للجنة الميزانية والمالية ("اللجنة")، المعقودة في نيسان/أبريل عام ٢٠١٣، لاحظت لجنة الرقابة أنه تم مؤخراً تجديد عقود الإيجار لمبنى الأرك، وهو مقر المحكمة الجنائية الدولية ("المحكمة") حالياً، حتى نهاية آذار/مارس ٢٠١٦. ولاحظت لجنة الرقابة أيضاً أن هناك احتمالات بأن تضطر المحكمة إلى دفع الإيجار حتى بعد إخلاء مبانيها المؤقتة الحالية، رغم أن بعض المرونة في حالة التأخير غير المتوقع قد تكون مناسبة. وينبغي استئناف المفاوضات مع مالك المباني المؤقتة للمحكمة بهدف إدراج شرط المرونة في العقد، للسماح بإنهاء العقد قبل الموعد (أو بعده) حسب الاقتضاء.^(١)
- ٢- ودعت اللجنة لجنة الرقابة والمحكمة إلى السعي إلى تفاهم بشأن مفهوم واستراتيجية يتعلقان بكيفية المضي قدماً. ولاحظت اللجنة أنه يبدو أن عقد الإيجار المتعلق بالمباني في ساتورنوسترات قد يستمر أيضاً إلى عام ٢٠١٦ وطلبت إلى المحكمة أن تقدم في أقرب وقت ممكن تحليلاً لجميع عقودها المتعلقة بالإيجار الحالي فيما يتعلق بترتيبات الإنهاء، والمخاطر المالية التي تترتب على ذلك.^٢
- ٣- وتقدم المحكمة في هذا التقرير تفاصيل جميع عقود الإيجار الحالية لمبانيها المؤقتة، ونظراً عامةً على ترتيبات الإنهاء والمخاطر المالية المحتملة، فضلاً عن مقترحات لاستراتيجيتها في المستقبل.

ثانياً- عقود الإيجار

- ٤- في عام ٢٠٠٨، وبعد أن اتخذت المحكمة مؤقتاً مبنى هاكس آرك مقراً لها منذ عام ٢٠٠٢، و بناءً على طلب لمساحة أكبر في المباني المؤقتة للمحكمة، قامت الدولة المضيفة بالتفاوض على المرافق الموجودة بمبنى هاكس فيست ١،

• صدرت سابقاً بوصفها الوثيقة CBF/21/23

(١) الفقرة ٩٦ من الوثيقة ICC-ASP/12/5/Rev.1

(٢) نفس المرجع، الفقرة ٩٧

وأجرتها للمحكمة. وقّعت المحكمة عقد الإيجار مع وزارة الإسكان والتعمير الهولندية عن تلك المرافق. واستند هذا التأجير إلى الشروط المتفق عليها بين وزارة الإسكان وأصحاب المبنى. وفي ذلك الوقت، شملت تلك الشروط تاريخين ممكنين لإنهاء الإيجار لكل منهما، ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٤ و ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٦، مع فترة إشعار مدتها خمسة عشر شهراً. وكانت آنذاك هذه السيناريوهات تُعدّ "أفضل تخمين"، استناداً إلى تقديرات للتقدم المحرز في مشروع المباني الدائمة. كما تأثرت هذه التخمينات بمتطلبات يوروجست، المنظمة التي تتقاسم المباني المؤقتة مع المحكمة. وفي حالة ما إذا احتاجت المحكمة هذه المباني إلى ما بعد شهر حزيران/يونيو ٢٠١٦، أمكن تمديد عقد الإيجار لفترات أخرى مدة كل واحدة منها ستة أشهر.

٥- ويعدّ التاريخ التالي للإخطار بفترة ١٥ أشهر اللازمة لإنهاء الاتفاق ٣١ آذار/مارس عام ٢٠١٥، وتاريخ انتهاء العقد، ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٦.

٦- وأُنهي عقد الإيجار الأصلي لمباني الآرك وغيرها من الأملاك المتصلة بها في ٣٠ حزيران/يونيو ٢٠١٢، وهو التاريخ الأصلي الذي وافقت الدولة المضيفة دفع ثمن المباني المؤقتة للمحكمة حتى حينه. وتحتسباً لهذا، عين مكتب الجمعية ("المكتب") ثلاثة ميسرين لمساعدة المحكمة في التفاوض على عقد إيجار جديد. وقد أدّت هذه العملية إلى تخفيض في الإيجار يناهز ٤٠٠ ألف يورو سنوياً من المبلغ الذي كانت تدفعه الدولة المضيفة من قبل. واقترح آنذاك، ومرة أخرى على أساس "أفضل تخمين"، أن أحسن تاريخ لإنهاء عقد الإيجار سيكون ٣١ آذار/مارس ٢٠١٦. وتكون فترة الإشعار بإنهاء العقد ١٣ شهراً، مع إمكانية تمديد هذا العقد لفترة ستة أشهر في كل مرة.

٧- وقبل اختتام المفاوضات حول الإيجار، قدمت المحكمة و الميسريو تقريراً نهائياً إلى المكتب في كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١. وأحاطت الجمعية علماً بالتقرير الذي أحاله المكتب، واعتمدت التوصيات الواردة فيه وأذنت للمحكمة بإبرام عقد الإيجار المتعلق بمبانيها المؤقتة على أساس الشروط المبينة في التقرير.^(٣)

٨- تم توقيع عقد الإيجار على النحو الواجب لمباني الآرك. وتم التفاوض على عقد الإيجار للمباني في ساتونوسرات ٢٠، الذي يتضمن المحكمة ومستودع يوروجست وموقف للسيارات على نفس الشروط المتعلقة بمباني الآرك، أي، ينتهي عقد الإيجار في ٣١ آذار/مارس ٢٠١٦. ويعكس هذا قرار الجمعية. وفي وقت كتابة هذا التقرير، لم يتم توقيع هذا العقد، نظراً لأن المناقشات بين وزارة الإسكان والمحكمة بشأن الشروط القانونية لمتنته إلاّ منذ فترة قصيرة. لكنّ عقد الإيجار جاهز للتوقيع الآن. وسيتم إحاطة اللجنة بما استجدّ في الموضوع في دورتها الحادية والعشرين أو قبلها. وقد تم الاتفاق على تواريخ الإيجار وإنهائه ووقّعت وزارة الإسكان الاتفاقات ذات الصلة مع أصحاب الأملاك.

٩- ومنذ أن أصدرت الجمعية قرارها، وافقت الدولة المضيفة على دفع إيجار وصيانة المباني المؤقتة للمحكمة حتى نهاية عام ٢٠١٢، وخمسين في المائة من التكاليف من ١ كانون الثاني/يناير ٢٠١٣ إلى ٣١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١٥، بمبلغ أقصاه ٣ ملايين يورو سنوياً.

(٣) الوثائق الرسمية لجمعية الدول الأطراف في نظام روما الأساسي للمحكمة الجنائية الدولية، الدورة العاشرة، نيويورك، ١٢-٢١ كانون الأول/ديسمبر ٢٠١١، (ICC-ASP/10/20) المجلد الأول، الجزء الثالث، القرار 4، ICC-ASP/10/Res. 4، القسم كاف.

ثالثاً- الاستراتيجية

- ١٠- نظراً لحالة الكساد الذي يسود سوق العقار حالياً، قد لا يكون في مصلحة أصحاب المباني التفكير في تقليص مدة عقود الإيجار الحالية. وبما أن عقود المحكمة أبرمت مع وزارة الإسكان، يمكن تعزيز فعالية هذه المسألة إذا ما اتصلت الدول الأطراف مباشرة بالدولة المضيفة.
- ١١- وناقشت المحكمة هذه المسألة مع نائب رئيس لجنة الرقابة المعنية بالمباني الدائمة، واتفقا على النهج المشترك التالي:
- ١٢- ذكرت وزارة الإسكان للمحكمة أنه لا يمكن تقليص الشروط المتبقية من عقود الإيجار. ومع ذلك، فإن الدولة المضيفة تعدّ مسؤولة عن تجديد المبنى بعد رحيل المحكمة. وبما أنها ستشغل المبنى وتدفع الإيجار على مدى فترة طويلة من الزمن، حتى تنتهي الأشغال اللازمة، ستواصل المحكمة، مع وزارة الإسكان والدولة المضيفة، النظر في إمكانية تولي هذه الأخيرة الأشهر الأخيرة من عقد الإيجار ودمجها في عملية تجديد المبنى. إذ من شأن هذا أن يقلل من تكاليف المحكمة وأن يسمح للمبنى بأن يكون جاهزاً للمستأجر المقبل في وقت أقرب من الوقت المحدد. وسيطلب هذا تعاوناً بين الدولة المضيفة، ووزارة الإسكان وأصحاب المباني.
- ١٣- ومع ذلك، ثمة صعوبة في هذا الاحتمال، وهي أنه من المتوقع أن يوروجست، المستأجر الآخر إلى جانب المحكمة، لن تغادر المباني المؤقتة قبل الربع الثاني من عام ٢٠١٦. وهذا يضيف عاملاً آخر، قد يسبب تعقيدات في المفاوضات مع وزارة الإسكان.
- ١٤- وقد يكون من المناسب أيضاً إجراء المزيد من المفاوضات من قبل الجمعية، بغرض ضمان مواصلة الدولة المضيفة دفع الإعانة حتى نهاية عقود الإيجار للمحكمة.

رابعاً- المخاطر المالية

- ١٥- تأتي التكاليف المترتبة عن المباني المؤقتة في عام ٢٠١٦ على النحو التالي (حسب أسعار ٢٠١٤):
- إيجار هاكس فيست حتى ٣٠ حزيران/يونيو ٧٧٥ ٠٥٥ يورو
 - إيجار هاكس أرك حتى ٣١ آذار/مارس ٦٩٩ ٨٣٨ يورو
 - إيجار أرض ثرية حتى ٣١ آذار/مارس ٢٣٣٧٣ يورو
 - إيجار المستودعات ومواقف السيارات ٦٧٥٠٠ يورو
 - هوامش وزارة الإسكان ٦٠ ٠٠٠ يورو (تقديري)
 - تكاليف خدمة أصول المالك ٩٠ ٦٠٠ يورو
 - صيانة المباني من قبل وزارة الإسكان ١٥٣ ٢٥٠ يورو (الحد الأقصى للكلفة) *
- مجموع التكاليف المقدرة في عام ٢٠١٦ ، ١ ٨٩٦ ٦١٦

* تتوقف تكلفة الصيانة، وقدرها ١٥٣ ٢٥٠ يورو، على ما إذا كانت المباني المؤقتة هي مشغولة أو غير مشغولة.

خامساً- الخاتمة

- ١٦- سيكون من الصعب التفاوض من جديد على شروط عقود الإيجار من خلال القنوات التجارية العادية، كما أن ذلك ليس في مصلحة أصحاب المباني. وقد يكون من العملي بالنسبة للدول الأطراف أن تشارك في العملية، وأن تطلب من الدولة المضيفة التدخّل من أجل ضمان إمكانية تقليص عقود الإيجار.
- ١٧- وستتعامل المحكمة أيضاً مع وزارة الإسكان ومع الدولة المضيفة بهدف أن تتولى هذه الأخيرة مسؤولية عقود الإيجار قبل انتهاء مواعيدها الرسمية، لكي يمكن لأشغال التجديد أن تبدأ في وقت أقرب من الوقت المحدد.
- ١٨- وإذا لم يكن من الممكن تقليص عقود الإيجار، قد ترغب الدول في إقناع الدولة المضيفة بتمديد عرضها بدفع ٥٠ في المائة من قيمة الإيجار من المباني المؤقتة إلى ما بعد نهاية عام ٢٠١٥ حتى تاريخ انتهاء مختلف عقود الإيجار.
- ١٩- وإذا لم تكن أي من هذه الخيارات مثمرة، قد تتحمل المحكمة العبء المالي بأكمله فيما يخص عقد الإيجار وصيانة المباني المؤقتة حتى ٢٠١٦ إلى حين تواريخ انتهاء كل منها.