عقد حق المساطحه

|  |  |
| --- | --- |
| **إنه فى يوم ........... الموافق ............... تم الاتفاق بين كل من:**  **الطرف الاول** : |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **#** | **المالك أو من ينوب عنه**  **Owner Or His Representative** | **الصفه**  **Described** | **العنوان**  **Address** | **الجنسية**  **Nationality** | **رقم الهوية**  **ID** | **رقم هاتف**  **Phone Number** | **البريد الالكتروني**  **E-mail** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  | | --- | --- | | **الطرف الثانى :** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **#** | **المساطح أو من ينوب عنهUsufructuary or his representative** | **الصفه**  **Described** | **العنوان**  **Address** | **الجنسية**  **Nationality** | **رقم الهوية**  **ID** | **رقم هاتف**  **Phone Number** | **البريد الالكتروني**  **E-mail** | | 1 |  |  |  |  |  |  |  | | 2 |  |  |  |  |  |  |  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **تمهيد:**  الطرف الأول هو صاحب و مالك الأرض (محل العقد)- رقم............ – و التى تبلغ مساحتها .......... تقريباً ("الرقم بالحروف" قدم متر مربع ) و التى تقع ...................  (ملحق 1: صورة رسمية من خريطة الموقع + وثيقة الملكية )  وحيث يرغب الطرف الأول فى منح الطرف الثانى حق المساطحة على قطعة الأرض المشار إاليها بعاليه وذلك وفقا للشروط و الاحكام المتفق عليها و الوارده أدناه.  **بنود العقد:**  **البند الأول:**  يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومكملاً و مفسراً له.  **البند الثاني :مدة العقد:**   1. مدة العقد هى ......... ميلادية. 2. السنة الميلادية يتم احتسابها بعدد 365 يوم فقط. 3. ويتم منح الطرف الثاني مدة (...) أشهر فقط كفترة سماح لأجل تجهيز الأرض واستخراج التصاريح اللازمة ومنها رخصة البناء. 4. يبدأ احتساب مدة العقد (....) من تاريخ استخراج رخصه البناء أو من تاريخ نهاية مدة الــ (...) أشهر المسموح بها ، أيهما أقرب. 5. ففى حالة انتهاء فترة (...) أشهر المسموح بها دون استخراج رخصه البناء فإنه يتم احتساب مدة العقد (....) سنه من تاريخ ابتداء من تاريخ ......... وتنتهى بتاريخ ............... .   **البند الثالث :قيمة العقد:**  اتفق الطرفان على مبلغ و قدره .............. (الارقام بالحروف) وذلك كقيمة حق المساطحة طوال مدة العقد على أن تكون هناك (...) مجانية – بدون مقابل – تبدأن مع نهاية فترة (...) أشهر المسموح بها سابقاً أو من تاريخ استخراج رخصه البناء وذلك مقابل تجهيز و تمهيد الأرض موضوع العقد و استخراج كافة التراخيص اللازمة لبدء و استكمال المشروع،وكذلك انشاء المبنى.  **على أن تسدد قيمة حق المساطحة المشار اليها فى صدر هذا البند (طبقاً للملحق المرفق بنهاية هذا العقد) كالتالي:**   1. اتفق الطرفان على أن يتم دفع مقابل حق الانتفاع (.... عام) شيكات مؤجلة تصدر باسم الطرف الأول، و تكون عبارة عن (.........) عن كل (سنه) تسلم كاملة وقت توقيع هذه الاتفاقية على أنه وفى حالة إنهاء العقد يتعين على الطرف الأول عدم استخدام هذه الشيكات وإعادتها للطرف الثاني فور و دون أي تأخير. 2. السنوات الاثنى عشر الأولى تكون بواقع .... درهم لكل قدم مربع و ذلك بقيمة ............. درهم للسنة الواحدة خلال هذه الفترة- و باجمالي مبلغ وقدره .......... درهم (الارقام بالحروف)عن فترة الاثنى عشر سنه الأولى على أن يكون هناك عدد (.....) بدون بدل ايجاري السنة (......) و (.....). 3. يتم دفع السنه الاولى من هذا العقد بموجب (.....) شيكات مؤرخه و قابلة للصرف بتواريخ محدده من هذه السنه كبدل حق المساطحة – على أن تكون السنة (.....) مجانية و بدون مقابل. 4. يتم دفع بدل المساطحة للسنة (.....) بموجب ..... شيكات أيضاً وفقاَ لما هو متفق عليه فى البند (1) سابقاً . 5. بدل حق المساطحة يسدد بانتظام ابتداء من السنه (......) و حتى السنة (......) وفقاَ لما هو متفق عليه فى البند (1) ودون أى سنوات أخرى تكون بدون مقابل وذلك بواقع عدد ........... شيكات عن كل سنه. 6. فترة (.....) تكون بواقع ..... درهم لكل قدم مربع و ذلك بقيمة ............... درهم للعام الواحد خلال هذه الفترة – وبإجمالي مبلغ وقدره ............ درهم (الارقام بالحروف) . 7. فترة (.....) تكون بواقع .... درهم لكل قدم مربع وذلك بقيمة ... درهم للعام الواحد خلال هذه الفترة – وبقيمة ............. درهم (الارقام بالحروف).   **البند الرابع:**   1. يلتزم الطرف الثانى بتقديم شيك ضمان بمبلغ و قدره / ....... درهم (الارقام بالحروف) لصالح الطرف الأول يستحق هذا الشيك فقط وحصراً ضماناً لأى غرامات قد يتم فرضها على الارض و المبنى المزمع بناؤه عن مخالفات يرتكبها الطرف الثاني أثناء البناء أو مزاولة النشاط طوال مدة العقد وإذا لم يقم الطرف الثاني بسداد الغرامات أو المخالفات يحق للطرف الأول سحب مبلغ الشيك ليسدد الغرامات أو المخالفات المستحقه على أن يقوم برد باقي المبلغ للطرف الثاني خلال 15 يوم من تاريخ صرف الشيك. 2. اتفق الطرفان على اعادة هذا الشيك الى الطرف الثانى فى حالة نشوب أيه مشاكل تقنية أو فنية خارجه عن سيطرة الطرفين أدت الى انهاء هذا العقد وذلك مرهون بشرط بذل أقصى الجهود المخلصه من الطرفين للعمل على حلها ويراعى فى ذلك موقف الشخص العادي فى مثل هذه الظروف. 3. اتفق الطرفان على أنه فى حالة قيام الطرف الأول بصرف هذا الشيك للأسباب الوارده بصدر هذا البند فقط و حصريا، فإن الطرف الثاني يكون ملزما بتسليمه شيك أخر وبنفس القيمه ليحل محل الشيك الأول وذلك بعد رد المبلغ المتبقي من قيمة المخالفات و الغرامات للطرف الثاني،وفى نهاية العقد أو فى حالة انهائه يقوم الطرف الأول بتسليم الطرف الثاني هذا الشيك فورا ودون أى تأخير. 4. استلم الطرف الأول هذا الشيك على سبيل الأمانه للأسباب الواردة حصرا بهذا البند .   **البند الخامس:التزامات الطرف الأول:**   1. يلتزم الطرف الأول بتسليم الطرف الثانى الأرض (محل العقد) خالية من أيه عوائق مادية أو قانونية وخالية من الشواغل و الأشخاص بحيث يتمكن الطرف الثاني من ممارسة كافة حقوقه القانونية عليها و إمكانية ممارسه النشاط الذى يرغب فى ممارسته. 2. يلتزم الطرف الأول بعدم التدخل أو عرقلة الطرف الثاني بأي شكل من الأشكال لغايات تنفيذ هذا العقد. 3. يقر الطرف الأول بعدم وجود ثمة رهون أو حجوزات أو حقوق أو مطالبات من أى نوع على الأرض موضوع حق المساطحه، كما يقر الطرف الأول بأنه لا توجد على قطعة الأرض ثمة رسوم أو غرمات أو مديونيات من أي نوع لجهه حكومية أو غير حكومية أو خاصة أو شبه رسمية. 4. يحق للطرف الثاني تأجير المباني موضوع هذا العقد أو أى منها لأى طرف طرف على أن يتفق ذلك مع القوانين والأحكام المعمول بها فى دولة الإمارات العربية المتحدة. 5. يلتزم الطرف الأول بإصدار وكالة / وكالات فى حدود المطلوب بالشكل الذى يمكن الطرف الثانى من إتمام كافة المعاملات و الإجراءات لغايات ممارسة كافة حقوقه على الأرض موضوع الاتفاقية. 6. يقوم الطرف الأول بتوفير الدعم المعقول الذي يطلبه الطرف الثاني فيما يتعلق بتعامله مع السلطات التنظيمية وبتقديم كافة التسهيلات و الخدمات للطرف الثاني من أجل الاستمتاع بحقوقه بموجب هذه الاتفاقيه – بما فى ذلك تعهد الطرف الأول على اصدار أي أذونات أو تصاريح أو شهادات عدم ممانعه مطلوبه من الطرف الثاني لضمان الانتفاع بقطعة الأرض مع التعاون على استخراج كافة التراخيص الضرورية من الجهات المختصة على سبيل المثال لا الحصرالبلدية، هيئة الكهرباء ، الماء وغيرها من الهيئات الأخري و التى تتطلب تمثيل الطرف الأول أمام هذه الجهات. 7. يلتزم الطرف الأول بألا يقوم بعمل أى تصرف مادى أو قانونى بما يضر أو يؤثر بشكل سلبي على الطرف الثاني فى ممارسه حقوقه بموجب هذه الاتفاقيه. 8. يحق للطرف الاول ابرام أى نوع من أنواع التصرفات القانونية على الارض محل العقد بشرط اخطار الطرف الثانى قبل ابرام هذا التصرف بمدة شهرين على الأول وفى جميع الأحوال لا يمكن لأى تصرف يبرمه الطرف الأول على قطعة الأرض موضوع هذه الاتفاقية من التأثير على كافة حقوق الطرف الثاني بموجب هذه الاتفاقيه ويتفق الأطراف على طريقة نقل الحقوق للمالك الجديد مع وجوب إعلامه من قبل الطرف الأول بهذه الاتفاقية.   **البند السادس:التزامات الطرف الثاني:**   1. يتولى الطرف الثانى المسئوليه كاملة عن نوع النشاط الذى يتولي ممارسته على ان يتفق مع القواعد و القوانين المعموله بها بدولة الامارات العربية المتحدة. 2. يلتزم الطرف الثانى بدفع قيمة حق المساطحه المتفق عليها فى هذا العقد وتسليم الطرف الأول الشيكات المتفق عليها وفى المواعيد المحدده حسبما هو موضح عليه فى هذا العقد. 3. يلتزم الطرف الثاني بدفع رسوم الخدمات و الضرائب وأى رسوم أخرى تكون لازمة لمباشرة نشاطه و استغلال حق المساطحة لقطعة الأرض موضوع هذه الاتفاقية. 4. يتعهد الطرف الثاني بالمحافظة على قطعة الأرض و القيام بإجراء كافة أعمال الصيانة الدورية على المبني المزمع بناءه. 5. يلتزم الطرف الثاني بتحمل كافة الرسوم اللازمة للصيانة وتجديد الرخص خلال فترة العقد. 6. يكون للطرف الثاني كامل الحق و الحرية في التصرف فى حق الانتفاع أو التأجير لمستأجرين من الباطن دون تدخل من جانب الطرف الأول. 7. نفاذا لمبدأ حسن النية فى تنفيذ العقد سيقوم الطرف الثاني باطلاع الطرف الأول على أسماء المؤجرين من الباطن، ولا يحق للطرف الثاني إبرام أى عقود إيجار من الباطن لمدة تتجاوز مدة عقد المساطحة، كما يتعهد الطرف الثاني بعدم تأجير هذا المبنى لأى من أقارب الطرف الأول، و فى حالة ذلك فإنه يلزم موافقة كتابية من الطرف الأول(المالك). 8. يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم و المصروفات لأى جهة حكومية أو شبه حكومية أو أى جهة أخرى تترتب على قطعة الأرض منذ تاريخ توقيع هذا العقد و حتى تاريخ انتهاء العقد أو إنهاءه، وذلك على سبيل المثال لا الحصر جميع رسوم و مصروفات ومستحقات البلدية بعد تاريخ توقيع هذا العقد، ولهيئة الاتحادية للكهرباء و المياه و الأشغال العامة و الصرف الصحي وأى رسوم لصالح الشرطة ، وهيئة الموارد العامة ، و الدفاع المدني و التخلص من النفايات و الهاتف و فواتير المنافع العامة الخ تستحق على قطعة الأرض بعد تاريخ التوقيع على هذه الاتفاقية. 9. يلتزم الطرف الثاني بالتأمين على المبني و هو وحده من يتحمل كافة النفقات. 10. يجب على الطرف الثاني التقيد و الالتزام بالقوانين و اللوائح المطبقه من قبل السلطات المحلية كما يجب على الطرف الثاني تحمل كافة الغرامات و الرسوم التى تفرض على قطعة الأرض فى هذا الصدد. 11. يحق للطرف الثاني إجراء أعمال التجديد على المبني المزمع بناءه كما يتحمل وحده الأرباح و الخسائر عن ممارسة نشاطه وحقوقه على قطعة الأرض ولا يتحمل الطرف الأول أيه مسئولية تتعلق بنشاط الطرف الثاني فى سبيل الانتفاع بقطعة الأرض. 12. يلتزم الطرف الثاني بعدم إجراء أي رهن أو تصرف ناقل للملكية على قطعة الأرض فقط المملوكة للطرف الأول على أن ذلك لا يتعارض مع حقوق الطرف الثاني فى استغلال واستعمال و الرهن و التصرف في حق انتفاع بقطعة الأرض وكذا التصرف او رهن المبني بكافة التصرفات القانونية دون المساس بحقوق الطرف الأول بموجب هذا العقد. 13. يلتزم الطرف الثاني بتسليم الأرض كاملة إلى الطرف الأول وما عليها من مبان خالية من ديون أو أية رهون أو حقوق امتياز ، وفى حالة ظهور أيا منها فإن الطرف الثاني يكون هو المسئول وحده عن سدادها بدون أدنى مسئولية على الطرف الأول.   **البند السابع: طريقة الدفعات :**  **البند الثامن : طريقة الإنتقال :**  تنتقل بنود هذا العقد للورثه و الخلف و المتنازل إاليهم وأن يكون هذا العقد ملزم للطرف الأول والثاني وورثتهم إليهم ويستمر الورثه والخلف العام أو الخاص والمتنازل إليهم فى الالتزام والوفاء بالنبود المنصوص عليها فى هذه العقد.  **البند التاسع :مسؤولية العيوب:**  بموجب هذا العقد وأحكامه يقر الطرف الثاني ويتعهد: بأن أي عيب أو أخطاء قد تظهر بالمبني نتيجة أخطاء المقاول أو الاستشاري أو عيب بالأرض فإنه وحده (الطرف الثاني) يكون مسئولاً عنها.  **البند العاشر:انتهاء العقد:**  ينتهى هذا العقد فى نهاية المدة المتفق عليها فى العقد وهى (.....)عام حسبما هو موضح بصدر هذه الاتفاقية وفى هذه الحالة يقوم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول الأرض محل العقد وما عليها من مبان خالية من الرهن أو أيه ديون حيث أن هذا العقد غير قابل للتجديد الضمني وفى حالة رغبة الطرف الثاني فى تجديد العقد لمدة جديدة أو مدة مماثلة ، فإن ذلك يكون عن طريق موافقة كتابية متبادلة بين الطرفين.   1. **فسخ العقد**   يحق للطرفين الفسخ التلقائي عملا بنص المادة 271 من قانون المعاملات المدنية الاتحادية دون الحاجة لحكم قضائي أو أعذار فى الحالات التالية حصرا:   1. يحق للطرف الأول إنهاء هذا العقد عن طريق إرسال إشعار خطي يتم تسليمه للطرف الثاني على العنوان المذكور أو عن طريق البريد المسجل بعلم الوصول أو البريد الإلكتروني دون الحاجة لحكم قضائى فى حالة ارتداد (.....) شيكات متتالية من قيمة وبدل حق الانتفاع لقطعة الأرض موضوع هذه الاتفاقية. 2. يحق للطرف الثاني اخطار الطرف الأول على عنوانه المذكور بالاتفاقية لابلاغه بانهاء هذه الاتفاقية دون الحاجه لحكم قضائي أو توجيه إنذار للطرف الأول فى حالة عدم استطاعة الطرف الثانى الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المختصه للبدء فى أو منعه من ممارسة النشاط الذى يمكنه من الانتفاع بقطعة الأرض عن طريق الجهات الرسمية المختصة إذا ما كانت هذه الأسباب غير راجعة لإدارة الطرف الثاني مع بذله العناية اللازمة فى سبيل ذلك. 3. يحق للطرف الثاني اخطار الطرف الأول على عنوانه المذكور بالاتفاقية أو البريد المسجل بعلم الوصول لإبلاغه بإنهاء هذه الاتفاقية دون الحاجة لحكم قضائى فى حالة عدم تسجيل حق المساطحة باسم الطرف الثاني أمام الجهات المختصه دون سبب يرجع للطرف الثانى. 4. **فسخ الاتفاقية**  * فى حالة رغبة أى من طرفي العقد فى إنهاء العقد أو فسخة بسبب قانوني فإنه يلتزم بانذار الطرف الاخر بفترة سابقة على الانهاء أو الفسخ مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر. * يحق للطرفين فسخ هذه الاتفاقية فى حالة عدم التزام أيا منهما بتنفيذ أى من الالتزامات الوارده على عاتقه بموجب هذه الاتفاقية.   **البند الحادي عشر:القوة القاهرة:**   1. فى حالة تحقق حالة من حالات القوة القاهرة فان الطرف الذى تأثر بالقوة القاهرة غير ملتزم بتعويض الطرف الأخر علما بان القوة القاهرة هنا تعنى أى ظروف خارجة عن ارادة الطرفين بما فى ذلك وبدون تحديد تصرفات السلطات البلدية الاتحادية أو المحلية أو الاضراب أو الأفقال أو العدوان أو الشغب أو الاضطرابات المدنية و الكواث الطبيعية. 2. فى حالة دخول هذه الأرض (محل العقد) فى نطاق الإستملاك للنفع العام ، ومن ثم تعويض المالك عن هذه الأرض وما عليها من مبان، فإنه يجب تقسيم هذا التعويض بنسبة عادلة ما بين الطرف الأول و الطرف الثاني أى بنسبة عادلة ما بين قيمة الأرض وما عليها من مبان.   **البند الثاني عشر:حسن النية:**  على كل طرف أن يلتزم فى تنفيذ هذه الاتفاقية بحسن النية وبشكل يساعد الطرف الأخر فى الحصول على أكبر منفعه من هذه الاتفاقية.  **البند الثالث عشر:التسجيل:**  يقر الطرف الأول بإمكانية تسجيل حق المساطحة باسم الطرف الثاني فى السجلات المعدة لذلك أمام الجهات المختصة بإمارة رأس الخيمة ، و بتعهد بتسجيل هذه الاتفاقية أمام الجهات المختصة وتسجيل حق المساطحة للمدة المتفق عليها أمام قطاع الأراضى و الأملاك بإمارة رأس الخيمة وكافة الجهات المختصة.  **البند الرابع عشر: النزاعات:**  أى نزاع أو خلاف بين الطرفين حول هذا العقد أو أيا من بنوده أو عند إنهاؤه ، أو لأى سبب من الأسباب الأخرى فإن محاكم رأس الخيمة تكون هى المختصة بالفصل فى هذا النزاع.  **حرر هذا العقد من صورتين بيد كل طرف صورة للعمل بموجبها عند اللزوم.**  **الطرف الاول** :  الاسم 1 : ................................................................................  التوقيع : ………………………………………………..........  الاسم 2 : ..................................................................................  التوقيع : ………………………………………………..........  ……………………………………………………………  **الطرف الثانى :**  الاسم 1 : ................................................................................  التوقيع : ………………………………………………..........  الاسم 2 : ..................................................................................  التوقيع : ………………………………………………..........  …………………………………………………………… |  |