



الأمانة العامة للمجلس التنفيذي
GENERAL SECRETARIAT OF THE
EXECUTIVE COUNCIL

الجريدة الرسمية

31 يوليو 2014 م - العدد السابع

التاريخ: 2014/7/21

تعميم رقم (11) لسنة 2014 بشأن عقد المساطحة النموذجي

إلى كافة الجهات والشركات المملوكة بالكامل للحكومة في إمارة أبوظبي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

يهدىكم المجلس التنفيذي أطيب التحيات وخالص الشكر لتعاونكم الدائم لتحقيق المصلحة العامة. نهيب بكم ضرورة الالتزام بعقد المساطحة النموذجي المرفق للعمل بما تضمنه من شروط وأحكام كحد أدنى، على أن يتم تسجيل هذا العقد في البلدية المعنية.

متمنين جهودكم وشاكرين لكم حسن تعاونكم

لإجراءاتكم ،،

وفقكم الله ،،

د. أحمد مبارك المزروعى
الأمين العام

مرفق:

- عقد المساطحة النموذجي.
- للاستفسار: يرجى الاتصال بالسادة:
 1. المستشار/ يوسف سعيد الكويتي - مدير إدارة اللوائح وتسجيل الأراضي والعقارات / قطاع الأراضي والعقارات بدائرة الشؤون البلدية على هاتف رقم: 050/4442281 أو عبر البريد الإلكتروني: Y.AIKuwaiti@dma.abudhabi.ae
 2. جاسم مبارك الظاهري - خبير استثمار، مكتب المدير العام - بلدية مدينة أبوظبي على هاتف رقم: 050/6131033 أو عبر البريد الإلكتروني: j.daheri@adm.abudhabi.ae

عقد المساطحة

بين

حكومة أبوظبي

ويمثلها/

(.....)

المالك (طرف أول)

و

(.....)

المساطح (طرف ثان)

الموضوع:.....

الباب الأول: المقدمة.

الباب الثاني: التمهيد.

الباب الثالث: الشروط العامة للعقد:

1. تعريف المصطلحات.
2. حق المساطحة وغرضه.
3. نفاذ العقد ومدته.
4. تجديد العقد.
5. مقابل المساطحة.
6. الضرائب والرسوم.
7. المنافع والخدمات.
8. اعتماد المخطط.
9. إنشاء التحسينات.
10. البنية التحتية للمشروع.
11. التصرف في حق المساطحة.
12. المحافظة على البيئة.
13. استغلال التحسينات وانتقالها.
14. تعهدات المالك.
15. تعهدات المساطح.
16. التزامات المساطح الاخرى.
17. التعويض.
18. التأمين.
19. الإنهاء والتدابير التعويضية.
20. حق المالك في معالجة الإخلال.
21. الإشعارات.
22. أحكام عامة.
23. حل النزاعات.
24. القانون الواجب التطبيق.

الباب الرابع: الشروط الخاصة للعقد.

الباب الخامس: الملاحق.

A. الملحق رقم (1) : مخطط موقع العقار.

B. الملحق رقم (2) : المخططات التطويرية.

الباب الأول: المقدمة

أ. بيانات المالك (الطرف الأول) :

- المالك، (حكومة أبوظبي ويمثلها / دائرة الشؤون البلدية (بلدية)) أو (جهة / شركة حكومية.....)
- المفوض بالتوقيع:

الاسم: _____

الصفة: _____

العنوان : _____

فاكس: _____

الهاتف: _____

البريد الإلكتروني: _____

ب. بيانات المسطح (الطرف الثاني) : (اذا كان الاسم) :

المفوض بالتوقيع (الاسم): _____

الصفة: _____

العنوان : _____

فاكس: _____

الهاتف: _____

البريد الإلكتروني: _____

تاريخ الانتهاء: _____

رقم الرخصة التجارية: _____

النشاط المرخص به: _____

رقم الهوية: _____

مكان الإصدار: _____

ج. العقار :

قطعة الأرض رقم:..... المنطقة..... مساحة الأرض:.....

طبيعة الاستخدام المرخص به:

د. المساطحة :

مدة / مدد المساطحة، مالا يزيد في مجموعه على خمسين عاماً كحد أقصى

تنتهي في تاريخ:

كيفية الدفع:

تبدأ من تاريخ:

مقابل المساطحة السنوي:

الباب الثاني: التمهيدي :

إنه في يوم الموافق / لعام أبرم عقد مساطحة
بين كل من: حكومة أبوظبي ويمثلها وعنوانها ص.ب. (.....)، ،
دولة الإمارات العربية المتحدة ويشار إليها في هذا العقد **(بالمالك) أو الطرف الأول.**
ويمثلها سعادة / /

9

..... وعنوانه ص.ب. (.....)، ، دولة الإمارات العربية
المتحدة ويشار إليه في هذا العقد **(بالمساح) أو الطرف الثاني.**
(ويشار فيما يلي إلى كل من الطرفين أعلاه منفردين بـ **(الطرف)** ومجتمعين
بـ **(الأطراف أو / الطرفين)**)

ووفق ما يلي :

- أ. تعتبر المقدمة بجميع بنودها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.
- ب. يرغب المالك بمنح المساح حق المساطحة على العقار ويقر بأنه مخوّل بإبرام هذا العقد.
- ج. يرغب المساح في الحصول على حق المساطحة للأهداف المحددة في هذا العقد.
- د. يوافق المالك على منح حق المساطحة والمعرّف بالمادة 1-5 من هذا العقد إلى المساح من أجل تطوير العقار وفقاً للبنود والشروط الواردة في هذا العقد.
- هـ. يقر الطرفان أن حق المساطحة الممنوح بموجب هذا العقد هو حق عيني قابل للتسجيل وفقاً للقانون رقم 3 لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري في إمارة أبوظبي ولائحته التنفيذية.

بناءً عليه ، اتفق المالك والمساح على ما يلي :

الباب الثالث : الشروط العامة للعقد

1. تعريف المصطلحات

- 1-1 **المالك:** حكومة أبوظبي بصفتها مالكة للأراضي العامة بالإمارة وتمثلها ويوقع نيابة عنها رئيس/مدير الجهة الحكومية المعنية.
- 2-1 **المساح:** الشخص الطبيعي أو الجهة المعنوية أو الاعتبارية صاحب الحق العيني في المساحة في هذا العقد.
- 3-1 **الطرف الثالث:** أي طرف قام المساح بمنحه حق المساحة من الباطن أو رهن أو أجر له حق المساحة.
- 4-1 **الشركة حكومية:** أي شركة مملوكة بالكامل لحكومة إمارة أبوظبي.
- 5-1 **حق المساحة:** حق عيني يخول صاحبه الحق في إقامة بناء أو غراس على أرض الغير وذلك بمقتضى اتفاق بينه وبين مالك الأرض ويحدد هذا الاتفاق حقوق المساح والتزاماته .
- 6-1 **مقابل المساحة:** البديل النقدي الذي يُدفع من قبل المساح وفقاً للبند (د) من مقدمة هذا العقد .
- 7-1 **مدة العقد:** مدة هذا العقد المحددة في البند (د) من مقدمة العقد وتتضمن مدة التمديد له، إذا تم تمديد هذا العقد وفقاً للمادة (4) .
- 8-1 **تاريخ البدء:** التاريخ الذي تبدأ فيه مدة هذا العقد وفقاً للبند (د) من مقدمة هذا العقد.
- 9-1 **العقار:** الأرض التي يرغب المساح بتطويرها والسابق وصفها في البند (ج) من المقدمة والموضحة حدودها أو معالمها بمخطط العقار في الملحق رقم (1).
- 10-1 **السلطات المختصة:** أي سلطة أو جهة أو هيئة تختص بإصدار إذن أو رخصة معينة أو تطبيق أي من التشريعات.
- 11-1 **المشروع:** مشروع التطوير المقرر إقامته على العقار من قبل المساح بموجب المخططات المعتمدة له، بما في ذلك ما يتم تعديله والموافقة عليه من قبل المالك والسلطات المختصة.
- 12-1 **الممول (الدائن المرتهن):** البنك أو البنوك أو مؤسسات التمويل التي يتعاقد معها المساح بشأن تمويل إقامة المشروع أو أي جزء منه.
- 13-1 **مخطط موقع العقار:** المخطط الذي يبين الموقع الجغرافي وأبعاد وشكل ومساحة قطعة الأرض موضوع العقد وما عليها من أصول عامة أو معالم طبيعية المراد المحافظة عليها وكما توضح في الملحق (1) من هذا العقد.

- 14-1 **المخططات:** مخططات الفكرة التصميمية ومخططات الإنشاء التي يتعين تقديمها إلى المالك والسلطات المختصة للموافقة عليها.
- 15-1 **الأذونات:** كل إذن أو رخصة أو موافقة يجب الحصول عليها من السلطات المختصة المتعلقة بأعمال إقامة المشروع.
- 16-1 **التحسينات:** المشروع والبنية التحتية وجميع المباني والإنشاءات والمرافق والإضافات والتركييبات وأي تحسينات أخرى يتم تشييدها على العقار.
- 17-1 **البنية التحتية:** جميع البنى المشار إليها في المادة (10) وكافة البنى التحتية الأخرى التابعة لها داخل العقار والتي يتم إنشاؤها على العقار لخدمة المشروع.
- 18-1 **المرافق:** المصارف الصحية ومصارف التربة والمياه والتزويد بالماء والمياه المبردة والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة نظافة إزالة القمامة (إذا كان ذلك معمول به) أو الخدمات الأخرى.
- 19-1 **التشريعات:** جميع القوانين والأنظمة واللوائح والأوامر السارية والمعمول بها في إمارة أبوظبي ودولة الإمارات العربية المتحدة.
- 20-1 **المعايير:** القواعد واللوائح والمعايير المتعارف عليها في قطاع البناء والإنشاء في إمارة أبوظبي وبدولة الإمارات العربية المتحدة والمتعلقة بأي جانب من الجوانب المختصة بتصميم المشروع وإنشائه وتشغيله التجريبي وإنجازه وتشغيله وصيانته.
- 21-1 **يوم عمل:** أي يوم باستثناء أيام الجمعة والسبت وأي يوم من أيام العطلات الرسمية في إمارة أبوظبي ودولة الإمارات العربية المتحدة.

2. حق المساطحة وغرضه

- 1-2 يوافق المالك على منح المساطح حق المساطحة على العقار نظير مقابل المساطحة ووفقاً للشروط والتعهدات والالتزامات التي يتعين على المساطح تنفيذها بموجب هذا العقد.
- 2-2 يستخدم المساطح العقار لغرض إقامة المشروع طبقاً لأحكام هذا العقد.
- 3-2 يلتزم المساطح بعدم استخدام العقار أو أي جزء منه لأي غرض يخالف الغرض المسموح به في التشريعات كما يلتزم بعدم السماح للغير بذلك.
- 4-2 يمنح المساطح بمقتضى هذا العقد المالك حق بناء وتركيب وتشغيل مواد إعلامية، بما في ذلك اللافتات والمواد الإعلامية والإعلانات الضوئية في أماكن

عامّة محدّدة من العقار، يتمّ اختيارها من قبل المالك بشرط عدم الإضرار بحق المساطح على العقار محل المساطحة وطبيعة الاستثمار أو المشروع المقام عليه دون مقابل.

3. نفاذ العقد ومدته

1-3 يصبح هذا العقد نافذاً وملزماً للطرفين من تاريخ التوقيع عليه، ومدة هذا العقد تبدأ من تاريخ البدء المبين في البند (د) من مقدمه هذا العقد وتستمر ----- مع مراعاة المدة التحضيرية (إن وجدت) ومراعاة أحكام التمديد والإنهاء المبكر الواردة بهذا العقد - سارية ومنتجة لكافة آثارها حتى انتهاء مدته، وفقاً للمادة (4).

2-3 تنتقل حيازة العقار من المالك إلى المساطح في تاريخ البدء المحدد في المقدمة ويقر المساطح بتسلم العقار.

4. تجديد العقد:

1-4 قبل انتهاء مدة العقد بستة (6) أشهر يجوز أن يتم طرح العقار (عين المساطحة) للمزايدة وفقاً لأحكام المشتريات والمناقصات والمزايدات المعمول بها في إمارة أبوظبي على أن يتم إخطار المساطح بذلك في بداية النصف الثاني من السنة الأخيرة من مدة العقد.

2-4 يجب على المساطح إشعار المالك خطياً عن رغبته بتجديد أو عدم تجديد العقد قبل ما لا يقل عن ستة أشهر من انتهاء مدة العقد وفقاً للبند (د) من مقدمة هذا العقد.

5. مقابل المساطحة:

يلتزم المساطح بدفع مقابل المساطحة إلى المالك عن كامل مدة العقد، ويتم السداد سنوياً في بداية كل سنة دفعة واحدة.

6. الضرائب والرسوم:

يدفع المساطح طيلة مدة المساطحة جميع الضرائب والرسوم الأخرى أيّاً كان وصفها والتي تفرضها أية جهة حكومية على العقار وعلى التحسينات.

7. المنافع والخدمات:

يدفع المساطح طيلة مدة المساطحة جميع الرسوم المتعلقة بجميع المنافع والخدمات المرتبطة بالعقار ومنها على سبيل المثال وليس الحصر الماء والكهرباء والغاز والهاتف ورسوم إزالة القمامة والنفايات من العقار.

8. اعتماد المخططات:

1-8 يقوم المساطح خلال مدة ستين (60) يوماً على الأكثر تبدأ من تاريخ نفاذ هذا العقد بإعداد المخططات للعقار والمشروع المقرر إنشاؤه على العقار وتقديمه إلى المالك والجهات المختصة لاعتمادها، ويجوز للمالك تمديد هذه المدة إذا رأى مقتضى لذلك.

2-8 على المالك خلال ثلاثين (30) يوماً من تقديم المساطح للمخططات والأذونات الخاصة بالمشروع والصادرة عن السلطات المختصة أن يخطر المساطح بموجب كتاب بموافقته أو بعدم موافقته على المخططات .

3-8 إذا رأى المالك الموافقة على المخططات بشرط إجراء بعض التعديلات، يخطر المالك المساطح بذلك كتابةً، يلتزم المساطح بإدخال كافة التعديلات التي طلبها المالك على المخططات ويعيد تقديمها لاعتمادها من المالك والجهات المختصة.

4-8 إذا تم اعتماد المخططات طبقاً لهذه المادة، لا يجوز إجراء أي تعديل أساسي على المخططات بدون موافقة كتابية مسبقة من المالك.

9. إنشاء التحسينات:

1-9 يتولى المساطح وعلى مسؤوليته القيام بجميع أعمال الإنشاء والتحسينات ويتحمل وحده نفقات ذلك .

2-9 لا يجوز البدء بأعمال التحسينات على العقار المتعلقة بالمشروع إلا بعد موافقة المالك والسلطات المختصة كتابةً على المخططات، وأن يكون المساطح قد حصل على التراخيص والأذونات المطلوبة لإنشاء المشروع.

3-9 تكون جميع مخططات الإنشاء والأذونات والتراخيص والموافقات اللازمة لإقامة المشروع من مسؤولية المساطح وعلى نفقته.

4-9 على المساطح أن يتحقق من أن جميع أعمال الإنشاء الخاصة بالمشروع وجميع الأعمال والمواد والمعدات والأنظمة والإجراءات المتعلقة بذلك مطابقة ومتوافقة مع المخططات المعتمدة من المالك والمعتمدة من السلطات المختصة .

5-9 يكون المساطح مسؤولاً عن العناية بالعقار وجميع النشاطات المنفذة فيه طيلة مدة المساطحة، كما أن على المساطح اتخاذ الترتيبات اللازمة داخل العقار وحوله المتعلقة بالسلامة والبيئة والأمان والحماية من الحريق والأمن والنقل وتوريد البضائع والمواد والآلات والمعدات ومراقبة التلوث والعلاقات العمالية

والخدمات العامة في العقار بما في ذلك الدخول إلى العقار.
6-9 يقر المساطح بأنه قد عاين العقار والأماكن المحيطة به، وعلى علم بطبيعة الأحوال الجوية والمياه الجوفية والحالة العامة للعقار وطبيعة الأرض والتربة والبنية التحتية وشكل وطبيعة العقار وطبيعة التصميم والأعمال والمواد اللازمة لتنفيذ المشروع.

7-9 يلتزم المساطح بتزويد المالك بنسخة من جميع المخططات والتصاميم والتراخيص والموافقات الخاصة بالمشروع بعد اعتمادها من السلطات المختصة.
8-9 يلتزم المساطح بإنهاء جميع أعمال الإنشاء المتعلقة ببناء المشروع خلال فترة لا تتجاوز أربعة وعشرين شهراً من تاريخ التوقيع على هذا العقد، وعلى أن يتم الالتزام بالتسلسل الزمني الوارد في الباب الرابع (إن وجد) ما لم يوافق المالك كتابةً على تمديد هذه الفترة لأسباب يراها معقولة، ويعتبر عدم الالتزام بالمواعيد المحددة سبباً لإنهاء العقد.

9-9 لا يجوز للمساطح بأي حال من الأحوال :

أ. إنشاء مباني سكنية للموظفين والعمال في العقار، ما لم يكن النشاط المسموح به. بموجب هذا العقد يتطلب ذلك. وبناءً على موافقة المالك والسلطات المختصة.

ب. القيام بتخزين أي مواد أو إلقاء أية مخلفات أو مهملات خارج حدود العقار.

10. البنية التحتية للمشروع:

يكون المساطح مسؤولاً وعلى نفقته الخاصة عن إنشاء وتركيب وصيانة البنية التحتية من حدود العقار إلى داخله وتشغيلها وفق معايير معتمدة ومقبولة من المالك والجهات المختصة وتشمل هذه البنية التحتية دون حصر أنظمة الاتصال (بموجب القوانين النافذة) والطرق والإنارة الكهربائية والتركيبات الكهربائية التابعة لها ونظام الري ونظام الصرف الصحي وأنظمة معالجة النفايات السائلة والصلبة وجميع التركيبات والبنية التحتية الأخرى إضافة إلى تلك اللازمة لنقل الأشخاص والمركبات وتقديم الخدمات والمنافع إلى المشروع.

11. التصرف بحق المساطحة:

1-11 يجوز للمساطح (على أن يكون حق المساطحة لمدة تزيد على عشر سنوات)

التصرف في حق المساطحة ولمدة لا تتعدى مدة المساطحة المتفق عليها في هذا العقد بما في ذلك رهنه خلال مدة المساطحة، على أن لا يكون التصرف مضراً بغيره أو مخالف للقوانين والنظم والقرارات ذات العلاقة.

2-11 يلتزم المساطح فور قيامه بترتيب أي حقوق أخرى للغير على العقار بإخطار المالك بذلك من خلال عنوانه المشار إليه في العقد وتزويد المالك بنسخة من أية عقود أو أوراق تم بخصوص ذلك.

12. **المحافظة على البيئة:**

يتعهد المساطح بالالتزام بكافة القوانين والأنظمة واللوائح المتعلقة بالبيئة والمعمول بها في إمارة أبوظبي.

13. **استغلال التحسينات وانتقالها:**

1-13 يحق للمساطح خلال مدة المساطحة تملك ما أحدثه من مبانٍ على العقار وله الانتفاع بالعقار والمشروع واستغلال المشروع وتأجيرها للأغراض المتفق عليها في هذا العقد.

2-13 يكون المساطح مسؤولاً عن جميع التكاليف أو النفقات المتعلقة بالتحسينات و/أو ممارسة المساطح لأي حقوق ترتبط بحق المساطحة للمساطح بموجب هذا العقد.

3-13 عند انتهاء مدة العقد، تطبق أحكام المادة (785) و المادة (1360) من قانون المعاملات المدنية.

4-13 في حال إنهاء العقد أو فسخه مع وجود رهن على حق المساطحة، يكون للدائن المرتهن الحق بتنفيذ أحكام عقد الرهن الموقع بينه وبين المساطح وفق ما تسمح به القوانين السارية، كما له الحق بإيجاد مساطح آخر للاستكمال مدة العقد بشرط موافقة المالك والسلطات المختصة على ذلك، ويحل المساطح الجديد محل المساطح في كافة التزاماته و حقوقه التعاقدية و غير التعاقدية تجاه المالك و الممول ، ويضمن المالك التعاون مع الدائن المرتهن لإنفاذ أحكام هذه الفقرة في حال تطبيقها والتعاقد مع المساطح الجديد، و في حال استحالة التعاقد مع مساطح جديد لأي سبب كان تُنقل ديون الممول إلى مبلغ التعويض المستحق للمساطح وفقاً لأحكام هذا العقد.

13-5 في حال الإنهاء أو الفسخ لأي سبب و دون وجود رهن على المشروع ، فإن حق المساطحة الناشئ عن هذا العقد وجميع حقوق المساطح وملكيته ومنفعته في العقار وكذلك المشروع والتحسينات وفي جميع حقوق المساطحة الأخرى الممنوحة والحقوق الناشئة بمقتضى هذا العقد، تعود تلقائياً إلى المالك وتصبح ملكاً خالصاً له.

14 تعهدات المالك:

14-1 يتعهد المالك للمساطح بما يلي:

- أ. بأن للمساطح الحق، بشرط عدم الإخلال بأحكام هذا العقد، بحيازة العقار والمشروع حيازة هادئة مستقرة خلال مدة هذا العقد دون أي تعرض من المالك أو من يمثله.
- ب. بأن يقوم المالك ببناءً على طلب المساطح وعلى نفقته اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة ضد الغير لتمكين المساطح من حقوقه كمساطح على العقار.
- ج. يتعهد المالك بإشعار الممول بأي إنذارات أو إخطارات بينه و بين المساطح، ويقر المالك بحق الممول بالحلول محل المساطح للالتزام بأي من واجبات المساطح التعاقدية.

15. تعهدات المساطح:

يتعهد المساطح إلى المالك بما يلي:

- أ. أن يدفع مقابل المساطحة في المواعيد وبالكيفية المحددة في هذا العقد.
- ب. أن يسجل هذا العقد لدى مسجل العقارات في إمارة أبوظبي كحق مساطحة وحق عيني كما هو معرّف ومشار إليه في القانون رقم 19 لسنة 2005 في الملكية العقارية وتعديلاته ، والقانون رقم 3 لسنة 2005 في شأن تنظيم التسجيل العقاري بإمارة أبوظبي ولائحته التنفيذية وأي تشريع آخر يصدر لاحقاً.
- ج. بأن يكون حاصل على كافة التراخيص اللازمة للمشروع وتقديم كافة البيانات اللازمة والطلبات ودفع كامل الرسوم المستحقة.
- د. أن يقوم في جميع الأوقات خلال مدة المساطحة بالمحافظة على العقار والمشروع بحالة جيدة وأمنة ونظيفة وصيانتها على نفقته الخاصة.
- هـ. أن يقوم في جميع الأوقات خلال مدة هذا العقد وعلى نفقته بما يلي:
 1. إجراء جميع التغييرات أو التحسينات أو الإصلاحات في العقار والمشروع بما يتفق مع جميع التشريعات الحالية أو المستقبلية والمعايير.
 2. مراعاة جميع التشريعات والمعايير المتعلقة بالعقار والمشروع والتقيّد بها.

3. تعويض المالك وتحمل أي مسؤولية أو خسارة أو أضرار أو غرامة أو مطالبة تنتج عن إخفاق المسطح في التقيّد بمتطلبات هذه المادة أو كامل العقد والوفاء بها بما يخلّي طرف المالك والعقار من هذه المسؤولية.

9. الالتزام بعدم استخدام العقار والمشروع لأي غرض غير قانوني أو لغير الغرض المسموح به وفقاً لهذا العقد.

ز. أن يقوم بصيانة وإصلاح أجزاء العقار والتحسينات والمشروع خلال مدة العقد والمحافظة عليها بحالة جيدة خاصة جميع الماكينات والآلات والمعدات والتركيبات والأشياء العائدة لها أو التي يتم تشييدها فيها أو عليها في أي وقت خلال مدة العقد.

ح. أن يبذل العناية الواجبة للتحقق من أن الأطراف الأخرى أو الأشخاص الحائزين حيازة حصية على أي جزء من المشروع يقومون بصيانة الأجزاء الكائنة في حيازتهم وإصلاحها والمحافظة عليها بحالة جيدة.

ط. أن يلتزم بجميع التشريعات الحالية أو المستقبلية التي تؤثر على أو تتعلق باستخدام العقار وبجميع التشريعات التي يمكن أن تُصدرها أو تفرضها أي سلطة معنيّة تملك حق الاختصاص أو السلطة على مستخدمي العقار والتحسينات وتعويض المالك عن أي أضرار ناشئة عند الإخلال بهذه الالتزامات.

ي. أن يسمح للمالك ووكلائه ومهندسيه ومقاوليه وموظفيه في جميع الأوقات المعقولة بدخول العقار والمشروع ومعاينتهما للتحقق من تقيّد المسطح بأحكام هذا العقد.

ك. أن يلتزم بجميع الإجراءات الاحتياطية الخاصة بالحريق والسلامة ويقوم بتوفير منشآت تخزين آمنة لأي مواد كيميائية أو سوائل قابلة للاشتعال أو غاز الإسيتلين أو الكحول أو زيوت أو مواد متفجرة متطايرة قد تُبطل أي غطاء تأميني - مطلوب الحصول عليه وفقاً لأحكام هذا العقد - أو تنتقص منه بأي شكل من الأشكال.

ل. بأن يسلم العقار وما عليه والتحسينات إلى المالك عند انتهاء هذا العقد أو إنهائه خالياً من أي موانع مادية أو قانونية أو حقوق مثقلة (كالرهن وخلافه) ، وللمالك الحق في مطالبة المسطح بإزالة كامل التحسينات وتسليم العقار كما كان عليه عند الاستلام وعلى نفقة المسطح عند انتهاء أو إنهاء العقد

م. أن يؤمّن على العقار والمشروع ويبقي على ذلك التأمين بموجب أحكام هذا العقد.

ن. إنشاء حساب منفصل للمشروع يبين بدقة الكلفة الإجمالية لإنشاء المشروع مع المستندات ذات الصلة التي تثبت جميع التكاليف والمصاريف التي ينفقها المساطح في إنشاء المشروع.

16 التزامات المساطح الأخرى:

يلتزم المساطح بالآتي:

أ. في حال أن المساطح شخصية معنوية فإنه يلتزم بأنه اتخذ كافة الاجراءات الداخلية في الشركة أو المؤسسة (بحسب الشكل القانوني للمساطح) والمتطلبات القانونية التي تجيز له التمتع بحق المساطحة وإبرام هذا العقد والوفاء بالالتزامات المترتبة عليه بما يتوافق مع المستندات التأسيسية والأنظمة واللوائح والقوانين المعمول بها.

ب. تنفيذ المشروع والتحسينات وجميع الأعمال في العقار:

1. على نفقته ومسؤوليته .

2. بما يتطابق مع المخططات المعتمدة من المالك والسلطات المختصة و مع جميع التشريعات والمعايير.

3. بطريقة مهنية سليمة وباستخدام مواد ذات نوعية جيدة.

4. وفق مقتضيات ومبادئ حسن النية.

17 التعويض:

1-17 فيما عدا الحالات التي تكون فيها أية مسؤوليات أو مطالبات أو خسائر أو تعويضات

أو مصاريف هي نتيجة لفعل أو امتناع عن فعل أو إهمال من قبل المالك أو أي من ممثليه المفوضين، يعوّض المساطح في كافة الحالات الأخرى المالك ويبري ذمة المالك من كافة الالتزامات والمطالبات والخسائر والأضرار والنفقات الناتجة عن شغل المساطح واستخدامه للعقار خاصة على سبيل المثال لا الحصر أي التزام أو مطالبة أو خسارة أو أضرار أو نفقات ناتجة عن الظروف التالية:

أ. وفاة أو إلحاق الأذى بأي شخص بما في ذلك المساطح أو أي شخص يعمل بصفة موظف أو وكيل أو عامل أو مورد أو زائر للمساطح أو أي شخص آخر أو بسبب أي ضرر أو تلف يلحق بالأشخاص أو الأملاك بما في ذلك الأملاك المملوكة للمساطح أو لأي شخص يعمل بصفة موظف أو وكيل أو زائر للمساطح نتيجة أي سبب أياً كان نوعه خلال تواجد ذلك الشخص أو الممتلكات على العقار أو بجواره أو أي

سبب يتعلق بأي وجه كان بالعقار أو بالمشروع أو بالأموال الشخصية على العقار.
ب. كلفة إنشاء المشروع وجميع المطالبات المقدمة من أي مقاول يعينه المساطح أو أي مورد للسلع أو المواد المستخدمة في المشروع يتحملها المساطح دون أدنى مسؤولية على المالك.

ج. جميع الغرامات التي تفرضها أي سلطة حكومية على المالك أو المساطح نتيجة إنشاء أو استخدام المشروع بصورة مخالفة للتشريعات أو نتيجة لأي مخالفة.

د. أي مطالبة ضد المالك أو المساطح من الغير بحجة أن تصميم أو تنفيذ المشروع أو النشاطات التي تتم مزاوتها عليه تنتهك حقوقهم القانونية أو تنسب بضرر أو بأذى أو إزعاج.

17-2 تبقى التزامات التعويض المترتبة وفقاً لهذه المادة سارية حتى بعد انتهاء أو إنهاء هذا العقد.

18. التأمين:

18-1 يقوم المساطح، وعلى نفقته الخاصة، بتوفير غطاء تأميني شامل بصيغة موسعة بالاسم المشترك للمساطح والمالك، خلال مدة العقد، لتأمين المسؤولية المدنية صادر عن شركة تأمين مرخص لها بإصدار وثائق تأمين المسؤولية في دولة الإمارات على أن تكون من الشركات المعتمدة لدى المالك لتأمين المساطح والمالك بالتضامن ضد أي خسارة أو التزام يتعلق أو ينتج عن شغل المساطح واستخدامه للعقار والمشروع بموجب هذا العقد بمبالغ لا تقل عن ما يلي:

(أ) مليون درهم إماراتي (1.000.000 درهم إماراتي) لكل مطالبة عن أذى أو وفاة شخص أو أكثر بدون أي حد لعدد المطالبات.

(ب) مليون درهم إماراتي (1.000.000 درهم إماراتي) لكل مطالبة عن أي ضرر أو تلف يلحق بأي أملك للغير بدون أي حد لعدد المطالبات.

18-2 يحافظ المساطح على نفقته وكلفته الخاصة على الغطاء التأميني ضد الحريق والغطاء التأميني الموسع بشأن المشروع بالاسم المشترك للمساطح والمالك، ويقوم المساطح بمراجعة تلك الغطاءات كل سنة بحيث يغطي التأمين المذكور قيمة الاستبدال كاملة للمشروع. وتُدفع جميع العوائد الناتجة عن الغطاء التأميني ضد الحريق والغطاء التأميني الموسع والتي تصبح واجبة الأداء في أي وقت خلال مدة هذا العقد نتيجة تضرر أو تلف أي جزء من المشروع،

تدفع لدى حساب المساطح وتستخدم لتغطية تكاليف المساطح في تصليح الجزء المتضرر أو التالف من المشروع بالطريقة المطلوبة في هذا العقد وإعادته إلى حالته السابقة.

3-18 على المساطح أن يتحقق من أن جميع مقاولي الإنشاء الذين يقومون بتنفيذ أعمال التحسينات على العقار، ملتزمين بالآتي :

أ. توفير غطاء تأمين لجميع مخاطر المقاول بالاسم المشترك للمساطح والمالك والمقاول لتغطية الكلفة الإجمالية لأعمال الإنشاء التي سينفذها ذلك المقاول.
ب. توفير غطاء تأميني مناسب للمسؤولية المدنية.

4-18 يلتزم المساطح بدفع جميع أقساط التأمين والرسوم الخاصة بجميع بوالص التأمين التي يتعين عليه إجراؤها بموجب هذا العقد فور استحقاق تلك الأقساط وتزويد المالك بما يؤكد أداء الأقساط في ميعاد استحقاقها. ويتم تزويد المالك بنسخ من جميع بوالص التأمين التي يتعين على المساطح استصدارها أو بشهادات عنها. وعلى المساطح أن يتقيد على نفقته الخاصة بجميع المتطلبات المتعلقة بالعقار والمشروع التي تطلبها أي شركة تأمين كشرط لإصدار وتجديد والحفاظ على أي غطاء تأميني يتعين على المساطح استصداره بمقتضى هذا العقد.

5-18 يجب أن تتضمن كل بوليصة تأمين يتعين على المساطح استصدارها بموجب هذه المادة ، نصاً لا يجيز إلغاؤها أو تخفيض غطاؤها التأميني أو تعديلها أو عدم تجديدها لأي سبب إلا بعد توجيه إشعار كتابي مسبق مدته ثلاثون (30) يوماً بذلك إلى المالك، ويجب استصدار جميع بوالص التأمين التي تصدر بموجب هذه المادة من شركات يوافق عليها المالك ولا يجوز الامتناع عن منح تلك الموافقة لسبب غير معقول.

6-18 إن التزام المساطح باستصدار الغطاء التأميني بموجب هذه المادة والمحافظة عليه لا يعفيه من أي التزامات أخرى بموجب هذا العقد.

19 - الإنهاء والتدابير التعويضية:

1-19 مع مراعاة أحكام البند (19-2) من العقد، يجوز للمالك إنهاء هذا العقد أو استرداد العقار، أو ممارسة أي تدبير تعويضي آخر، ممنوح للمالك بحكم القانون عند إخلال المساطح بأي من شروط العقد ما لم :

أ) يوجه المالك إلى المساطح والممول في حال وجوده إشعاراً كتابياً بإخلال المساطح بشروط العقد ويحدد فيه المدة اللازمة لتصحيح ذلك الاخلال وفقاً للمادة 23-1.

ب) أن يكون الإخلال من جانب المساطح أو الممول في حال وجوده قد حدث وما زال مستمراً بتاريخ الإشعار المشار إليه في البند (أ).

ج) أن يخفق المساطح أو الممول في حال وجوده في تصحيح ذلك الإخلال.

19-2 يحق للمالك إنهاء هذا العقد بأثر فوري بإشعار كتابي يوجهه إلى المساطح والممول إن وجد ، بدون حاجة لحكم قضائي في الحالات التالية :

أ. إذا أخفق المساطح أو الممول إن وجد ، في دفع أي مقابل للمسطحة بعد مرور (60) يوماً من تاريخ استحقاق مقابل المسطحة وفقاً لهذا العقد.

ب. إذا أخفق المساطح في إكمال أعمال الإنشاء وفقاً للبند (9-8).

ج. إذا أشهر إفلاس المساطح بحكم نهائي من إحدى المحاكم المختصة أو تم حله أو تصفيته أو زاول الأعمال تحت الحراسة القضائية أو بوجود أمين أو مدير لمصلحة دائنيه أو إذا تم تعيين حارس قضائي على جزء أساسي من أمواله/موجوداته، عندها ينتهي هذا العقد تلقائياً فوراً عند حدوث أي من الحالات السابقة بدون حاجة إلى إشعار أو أمر من المحكمة أو أي إجراء آخر من الطرفين.

19-3 إذا أنهى هذا العقد بموجب البندين أعلاه ، يحق للمالك مصادرة القيمة الكاملة لمقابل المسطحة المقدم الذي تم دفعه إلى المالك قبل تاريخ الإنهاء.

19-4 التعويض عن الإنهاء : إذا قام المالك في أي وقت قبل انقضاء مدة هذا العقد بإنهاء هذا العقد بدون أي إخلال من جانب المساطح، يقوم المالك بتعويض المساطح بقيمة تحنسب على النحو الآتي:

أ. كلفة إنشاء التحسينات (يجب على المساطح إثبات كلفة إنشاء التحسينات من خلال حساب المشروع والسجلات والمستندات المعنية التي يتعين على المساطح الاحتفاظ بها.

ب. في حال وجود دائن مرتهن و كان المشروع هجدياً و لا يزال يحقق الأرباح تضاف إلى البند (أ) أعلاه القيمة التجارية للمشروع على أن لا تقل عن الأرباح المقدرة للسنوات الثلاث التالية للإنهاء.

ج. خصم مبلغ يعادل استهلاك التحسينات يُحتسب بموجب المعايير المحاسبية

الدولية السائدة في حينه؛ زائداً كلفة الهدم.

د. لا يصرف التعويض المذكور في هذه المادة للمساح ما لم يحصل على براءة ذمة من الممول.

19-5 عند نهاية العقد أو في حال انهائه يكون للمالك الحق المطلق بالدخول في أي عقد أو اتفاق آخر أو منح أي حق للغير فيما يتصل بالعقار والمشروع والتحسينات. 19-6 يجب على المساح خلال فترة تنفيذ المشروع وبشكل دوري موافاة المالك بمستندات تكلفة إنشاء المشروع والتحسينات الخاصة.

20. حق المالك في معالجة الإخلال:

20-1 إذا أذفق المساح في تدارك أي إخلال أو إخفاق في التزاماته - بموجب أحد أحكام هذا العقد وبخلاف التزامات دفع مقابل المساطحة والإنشاء - خلال ثلاثين (30) يوماً من استلام إشعار كتابي من جانب المالك يبين تفاصيل الإخلال أو الإخفاق، كان من حق المالك تدارك ذلك الإخلال أو الإخفاق على نفقة المساح. 20-2 للمالك الحق في تمديد مهلة تدارك الإخلال أو الإخفاق المحددة في البند أعلاه (20-1) لمدة أخرى مماثلة (30 يوماً إضافية).

20-3 فإذا قام المالك في أي وقت ونتيجة إخلال من جانب المساح، بدفع أي مبلغ أو باتخاذ إجراء يوجب دفع مبلغ مالي متعلق بهذا العقد، يُعتبر المبلغ الذي يدفعه المالك مستحقاً فوراً بذمة المساح إلى المالك في الوقت الذي تم فيه دفع المبلغ، فإذا تأخر المساح في سداد ذلك المبلغ يتم تقاضي رسم تأخير بمعدل تسعة بالمائة (9٪) سنوياً (تحسب بمعيار نسبة وتناسب) على المبلغ الذي دفعه المالك وذلك من تاريخ دفعه من قبل المالك وحتى قيام المساح بالوفاء بذلك المبلغ إلى المالك.

21. الإشعارات:

21-1 كل إشعار يوجبه بموجب هذا العقد يجوز تبليغه أو إرساله أو إيداعه بالبريد بكتاب مسجل أو إرساله بالفاكس إلى عناوين الطرفين المبينة في صدر هذا العقد أو إلى أي عنوان آخر يخطر به الطرفان كتابياً بعضهما البعض من حين لآخر لذلك الغرض، وفي غياب دليل باستلامه في تاريخ أسبق، تُعتبر الإشعارات الموجهة بمقتضى هذا العقد بأنها سلمت، كما يلي :

أ) في اليوم الذي يلي إرسالها بتسليم اليد (والذي يتضمن لهذا الغرض، التسليم

عن طريق المراسل مقابل استلام، أو

(ب) بعد أربع وعشرين (24) ساعة من إرسالها بالفاكس؛ أو

(ج) بعد سبعة (7) أيام من إرسالها بالبريد المسجل.

2-21 يقوم الطرف الذي يتم إشعاره وخلال سبعة (7) أيام عمل من استلام أي إشعار أو أمر يتم إصداره أو إعطاؤه أو توجيهه بمقتضى أي تشريع، بإخطار الطرف الآخر عن طريق إعطائه التفاصيل الكاملة وإبراز ذلك الإشعار، ويقوم الطرفين وخلال الفترة المحددة في ذلك الإشعار باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لتنفيذ أحكام ذلك الإشعار أو الأمر وتقديم أي اعتراض أو توضيح بشأنه كل فيما يخصه، شريطة أنه إذا نشأ ذلك الإشعار أو الأمر عن تصرف أو إغفال أو إخلال من جانب المساطح بأي من التزاماته يتعهد المساطح بتعويض المالك عن جميع التكاليف والمصروفات التي ينفقها المالك فيما يتعلق بتنفيذ التزامات المالك بمقتضى هذه المادة.

22- أحكام عامة:

- 22-1 يعتبر التمهيد الوارد بهذا العقد جزءاً لا ينفصل عن هذا العقد ويفسر تبعاً لذلك.
- 22-2 إذا لم يكن اليوم الذي يستحق فيه مقابل المساطحة (وفقاً للتعريف) أو أي مبلغ يتعين دفعه بمقتضى هذا العقد يوم عمل، يُدفع مقابل المساطحة أو أي مبلغ مستحق عن هذا العقد في أول يوم عمل يلي اليوم الذي استحق فيه دفع مقابل المساطحة أو أي مبلغ مستحق عن هذا العقد.
- 22-3 إذا كان المساطح شخصاً طبيعياً، فإن حق المساطحة يسجل بأسماء الورثة في حالة وفاته بعد تقديمهم إعلماً شرعياً للمالك يثبت ميراثهم للمساطح ووفقاً لأحكام القوانين النافذة و يكون هذا العقد ملزماً للورثة.
- 22-4 إذا أصبح أحد أحكام هذا العقد باطلاً أو غير قابل للتنفيذ، فلا يؤثر ذلك على تفسير أو تطبيق أو صحة أي أحكام أخرى ترد في هذا العقد.
- 22-5 إن إذفاق أحد الطرفين أو تأخره في مطالبه الطرف الآخر بتنفيذ أي حكم من أحكام هذا العقد لا يعني تنازل ذلك الطرف عن حقه ولا يمنعه من أن يطالب الطرف الآخر في وقت لاحق بتنفيذ التزاماته وفقاً للعقد ، وفي حال التنازل عن ذلك الحق يجب أن يكون ذلك التنازل بشكل صريح وبموجب أشعار خطي بالتنازل للطرف الآخر.

22-6 لا يعتبر أي تعديل في هذا العقد سارياً إلا إذا تم كتابةً ووقع من كلا الطرفين.
22-7 بهذا يوافق الطرفان ويتعهدان باتخاذ كل ما قد يلزم من خطوات لإضفاء الصفة القانونية على الأحكام الواردة بهذا العقد.

23- حل النزاعات:

إذا وقع أي خلاف أو نزاع بسبب أو بموجب أو ذا علاقة أو صلة بهذا العقد بين المالك والمساح فإن ذلك النزاع يحال للمحاكم المختصة في إمارة أبوظبي.

24- القانون واجب التطبيق:

يخضع هذا العقد إلى قوانين إمارة أبوظبي ودولة الإمارات العربية المتحدة.
وإشهاراً على ماتقدم بيانه، وقع الطرفان على هذا العقد من خلال ممثليهما المفوضين أصولاً في التاريخ المبين في مقدمته.

باسم وبالنيابة عن المالك (الطرف الأول)

باسم وبالنيابة عن المساح (الطرف الثاني)