

قواعد المُجمّع

1- أحكام عامة

1-1 التعاريف والتفسير

ما لم يقتض السياق خلافًا لذلك، فإن الإشارة في قواعد المُجمّع هذه إلى:

(أ) "مالك الوحدة" تشمل أي إشارة إلى "شاغل" تلك الوحدة؛ و

(ب) تُحمل جميع الألفاظ المكتوبة بحروف عريضة على المعاني المحددة لها في الاتفاقية.

2-1 خلفية عامة

هذه القواعد:

(أ) تهدف إلى تعزيز - والمحافظة على - الرفاه الاجتماعي لمالكي الوحدات بالإضافة إلى المعايير البيئية والمادية للمُجمّع الرئيسي؛ و

(ب) تُعد بالإضافة إلى القواعد أو اللوائح أو متطلبات أي هيئة مختصة أو قانون مُطبق وقواعد البائع أو المطور الرئيسي أو الوكيل الإداري المفروضة وفقاً لهذه الاتفاقية أو وفقاً لإعلان المُجمّع الرئيسي والتي ينبغي مراعاتها - بالإضافة إلى هذه القواعد - والالتزام بها تمامًا من قبل كل مالك وحدة.

3-1 الاستخدام المسموح به

(أ) ينبغي على مالك الوحدة ضمان استخدامها في إطار الغرض المسموح به فقط.

(ب) ينبغي على مالك الوحدة عدم استخدامها أو استخدام المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع لممارسة أي نشاط غير قانوني أو منافع للأخلاق ولا فيما يضر بسمعة البائع أو المطور الرئيسي أو المشروع أو المُجمّع الرئيسي أو أي مالك وحدة أخرى.

(ج) ينبغي على مالك الوحدة الالتزام التام بجميع القوانين المُطبقة بشأن استخدام وحدته وشغلها أو

استخدام المناطق المشتركة أو المشروع أو مرافق المُجمّع.

- (د) لا يجوز لمالك الوحدة إقامة أي مزاد أو بيع تصفية أو تخفيضات في أي جزء من المشروع بما في ذلك الوحدة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري والبائع/المطور الرئيسي واستصدار التصريح اللازم من أي سلطة مختصة.
- (هـ) لا يجوز لمالك الوحدة بيع الوحدة في المزاد دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري والبائع/المطور الرئيسي.
- (و) لا يجوز لمالك الوحدة السماح في أي وقت بتجاوز عدد الأفراد في الوحدة للعدد المعقول المعين لشغل تلك الوحدة.
- (ز) ينبغي أداء الواجبات والالتزامات المفروضة بموجب قواعد المُجمّع الماثلة على أي مالك وحدة ليس فقط من قبل كل مالك وحدة ولكن أيضاً من قبل جميع شاغليها. يتعين على مالك الوحدة، وينبغي عليه ضمان التزام شاغليها، الالتزام بقواعد المُجمّع الماثلة وإصلاح جميع الأضرار والخسائر التي لحقت بها.
- (ح) لا يُسمح بالأنشطة التي تتعارض بشكل غير معقول مع حق خصوصية أي مالك وحدة.
- (ط) ينبغي على كل مالك وحدة اتخاذ الإجراءات المعقولة لحماية خصوصيته.

4-1 التأمين

ينبغي على مالك الوحدة استصدار والمحافظة على بوالص تأمين وحدته ومحتوياتها بالمبالغ ووفق شروط ولدى شركة تأمين مقبولة في حدود المعقول للبائع/المطور الرئيسي وينبغي عليه تقديم من هذه البوالص وتجديدها إلى البائع/المطور الرئيسي بالإضافة إلى نسخ من إيصالات سداد أقساط التأمين. وإلا، فإنه يجوز للبائع/المطور الرئيسي (وليس لزاماً عليه) إنشاء بوالص التأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات وتُحمل أقساط هذه البوالص على مالكي الوحدات بالتناسب.

5-1 الالتزام بصيانة الوحدة

(أ) ينبغي على مالك الوحدة صيانتها وإصلاحها والمحافظة على حالتها وتنظيمها وترتيبها بشكل جيد (بما في ذلك كافة الأبواب والنوافذ والآلات والمعدات والتجهيزات والتركيبات التي يجوز تثبيتها

في الوحدة) وفق مستويي يضاهاهي أو يفوق مستوى المشروع في جميع الأوقات. إذا أخفق مالك الوحدة في أداء التزاماته بموجب هذه القواعد، فيجوز للبائع/المطور الرئيسي (وليس لزامًا عليه) تدبير أعمال الصيانة أو الخدمات اللازمة على نفقة مالك الوحدة.

(ب) ينبغي على مالك الوحدة، دون المساس بعمومية ما سبق أعلاه، وعلى نفقته الخاصة:

- 1- ضمان تنظيف وحدته (بما في ذلك جميع قطاعات الزجاج الداخلي في الوحدة وجميع الزجاج الخارجي الذي يسهل الوصول إليه من داخل الوحدة أو عبر البلكونة أو الشرفة التي تُشكل جزءًا من ملكية الوحدة أو الممنوح له حقوق استخدامها الحصري) وضمان (خلوها من الأوساخ والقمامة والهوام والقوارض والحشرات والآفات والأمراض) بصفة منتظمة وبطريقة جيدة ومتقنة وبمستوى لا يقل عن مستوى نظافة المشروع؛
- 2- ضمان المحافظة على نظافة وترتيب وإصلاح وحالة جميع التجهيزات والألات والمفروشات والمعدات في وحدته وينبغي عليه بوجه خاص إبرام عقد صيانة لتوفير الخدمة كل ثلاثة أشهر لوحدة تكييف الهواء مع البائع/المطور الرئيسي أو أي مورد معتمد من قبل البائع/المطور الرئيسي سواء بالاشتراك مع المدير الإداري، حسب مقتضى الحال، أو منفردًا (وفي هذه الحالة يلزم تقديم نسخة من العقد إلى البائع/المطور الرئيسي)؛
- 3- إصلاح جميع الزجاج المكسور في الوحدة وأن يُستبدل به زجاجاً بالجودة نفسها وكذلك جميع الإنارة المكسورة أو التالفة أو الأجهزة الكهربائية (بما في ذلك المصابيح الكروية والمصابيح الأنبوبية المشعة) والسبابة الممددة بالوحدة؛
- 4- عدم استخدام الحمّامات والبالوعات وأحواض الصرف وأدوات السبابة الأخرى المُثبتة في وحدته أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع لأي غرض خلاف الغرض المخصص لها وعدم وضع أو السماح بوضع أي قمامة أو نفايات أو مواد أخرى في تلك المرافق. ويتعين عليه إصلاح أي ضرر يلحق بتلك المرافق نتيجة سوء استعمالها فور تقديمه إخطارًا بذلك؛ و
- 5- عدم وضع أي أغراض في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع بما في ذلك وضع بساط أمام الباب أو تركيب أي مواد زخرفية أو رموز دينية على أي واجهة باب خارجية أو نافذة أو غير ذلك داخل الوحدة يمكن رؤيتها من المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو أي وحدة أخرى.

(ج) لا يجوز لمالك الوحدة الاضطلاع بأي أعمال بناء داخل وحدته بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البائع/المطور الرئيسي وفقاً للنظام المعماري المُطبق من قبل البائع/المطور الرئيسي.

6-1 سلوكيات مالكي الوحدة

(أ) لا يجوز لمالك الوحدة إحداث أي ضوضاء أو إزعاج داخل وحدته أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع قد تُعيق انتفاع مالكي الوحدات الأخرى في المُجمّع الرئيسي.

(ب) لا يجوز لمالك الوحدة ممارسة أي أنشطة ذميمة أو بغيضة في وحدته أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع، وعدم فعل أو السماح بفعل أي شيء في أي جزء من المُجمّع الرئيسي قد يُشكل إزعاجاً أو مضايقة لمالكي الوحدات الأخرى في المُجمّع الرئيسي.

(ج) ينبغي على مالك الوحدة ارتداء ملابس لائقة أثناء وجوده في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع وعدم التحدث بألفاظ أو الإتيان بسلوكيات مهينة أو مزعجة لمالكي الوحدات الأخرى في المُجمّع الرئيسي.

(د) لا يجوز لمالك الوحدة التصرف إجراء أي تصرف قد يُعيق التمتع الهادئ لأي مالك وحدة أخرى في المُجمّع الرئيسي.

7-1 مظهر الوحدة

(أ) لا يجوز لمالك الوحدة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البائع/المطور الرئيسي وضع أي مواد أو قطع أثاث في وحدته (أو في أي بلكونة أو شُرفة) يمكن رؤيتها من خارج الوحدة، وتبدو عند النظر إليها من الخارج غير منسجمة مع باقي المشروع وغير مرغوب فيها أو غير جذابة من الناحية الجمالية.

(ب) لا يجوز لمالك الوحدة إلا بموجب الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البائع/المطور الرئيسي نشر أي غسيل أو فوط أو شراشف أو ملابس أو أي مواد أخرى على أي جزء من وحدته (أو في أي بلكونة أو شُرفة أو) بطريقة يمكن رؤيتها من خارج الوحدة أو تركيب أو تثبيت أي هوائي أو كابل أو أطباق لاقطة أو مواد أخرى على الواجهة الخارجية للوحدة.

8-1 أغطية الأرضيات

ينبغي على مالك الوحدة الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البائع/المطور الرئيسي قبل تغيير أو إحلال أغطية الأرضيات أو أسطح وحدته.

9-1 الأمن

(أ) يتعين على مالك الوحدة بذل جميع المساعي المعقولة لتأمين وحدته من السرقة أو السطو في كافة الأوقات بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ضمان إغلاق كافة الأبواب والنوافذ والفتحات بإحكام في حال عدم شغل الوحدة. ويفوض مالك الوحدة البائع/المطور الرئيسي والوكيل الإداري صراحةً لدخول وتأمين الوحدة على نفقة مالك الوحدة حال ترك الوحدة دون تأمين وخالية من أي شغل. ويفوض مالك الوحدة أيضًا البائع/المطور الرئيسي والوكيل الإداري وممثليهم صراحةً بدخول الوحدة في أي وقت يرونه ضروريًا، وبدون تقديم أي إشعار مسبق لمالك الوحدة، لإصلاح وصيانة أي أنظمة أو شبكات ممددة من خلال الوحدة أو تخدمها.

(ب) ينبغي على مالك الوحدة الالتزام التام بجميع قواعد وتعليمات البائع والمطور الرئيسي والوكيل الإداري (حسب مقتضى الحال) بشأن أي إجراءات أمنية مُنفذة من وقت لآخر من قبل البائع والمطور الرئيسي والوكيل الإداري (حسب مقتضى الحال).

(ج) يُقر مالك الوحدة ويتعهد بأن المناطق المشتركة ومرافق المُجمّع والمناطق الأخرى التي يحق لمالكي الوحدات دخولها في المشروع أو المُجمّع الرئيسي قد يتم تركيب كاميرات مراقبة أمنية وعليه فقد يتم تصويرهم كجزء من الإجراءات الأمنية.

(د) ينبغي على مالكي الوحدات الالتزام بإجراءات الأمن والدخول المُطبقة من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي ووافق على أنه يجوز لأحدهم أو أكثر من واحد:

1- منع دخول أي شخص لا يُفصح عن أي سبب مقبول لدخوله أو السماح بالدخول مع مراعاة أي شروط مفروض؛

2- إبعاد أي شخص يسبب أو من المحتمل أن يسبب أي إزعاج؛

3- دخول أي جزء من المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع بغرض المحافظة على الأمن؛ و

4- الإفصاح عن المواد بما في ذلك مقاطع فيديو كاميرات المراقبة أو تصوير كاميرات

المراقبة الأمنية لبعضهما البعض والهيئات ذات الصلة.

10-1 المحافظة على إجراءات الوقاية من الحرائق وعدم التدخين

- (أ) لا يجوز لمالك الوحدة فعل أي شيء داخل وحدته أو في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو المُجمّع الرئيسي قد يؤثر على تشغيل أجهزة الوقاية من الحرائق في المُجمّع الرئيسي أو الحد من مستوى الوقاية من الحرائق في الوحدات أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو المُجمّع الرئيسي.
- (ب) غير مسموح بالتدخين في المناطق المشتركة ومرافق المُجمّع إلا في المناطق المخصصة "للتدخين"، إن وُجدت، حسبما يحدده الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي أو أي الهيئة ذات الصلة من وقت لآخر.

11-1 الوقاية من المخاطر

- (أ) لا يجوز لمالك الوحدة فعل أو السماح، سواء عن عمد أو سهواً، بفعل أي شيء في وحدته أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو المُجمّع الرئيسي قد يتسبب في أي خطورة أو ضرر لأي مالك وحدة أخرى في المُجمّع الرئيسي بما في ذلك أي شيء قد يهدد صحة أو سلامة أي مالك وحدة.
- (ب) لا يجوز لمالك الوحدة دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي (حسب مقتضى الحال) استخدام أي مواد كيميائية قابلة للاشتعال أو سوائل أو غاز أو مواد قابلة أخرى قابلة للاشتعال أو تخزينها في الوحدة أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع.
- (ج) لا تطبق القاعدة 10-1 (ب) على المواد الكيميائية أو السوائل أو الغازات أو المواد الأخرى المستخدمة في حدود المعقول في الأغراض المنزلية إذا تم تخزينها في الوحدة، أو أي مواد كيميائية أو السوائل أو الغازات أو المواد الأخرى في خزان وقود السيارة أو محرك الاشتعال الداخلي.
- (د) لا يجوز لمالك الوحدة ترك أوعية زجاجية في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع.
- (هـ) ولا يجوز لمالك الوحدة ترك أي أدوات طهي دون مراقبة عند استخدامها، ويجوز له فقط استخدام أدوات الطهي في المناطق المخصصة للطهي.

- (و) ولا يجوز لمالك الوحدة إلقاء أي مواد أياً كانت طبيعتها من النوافذ أو البلكونات أو الشرفات في الوحدة.
- (ز) ينبغي على مالك الوحدة تقديم إخطاراً على الفور إلى الوكيل الإداري بشأن واقعة تلوث أو مرض أو عدوى ينبغي إبلاغ الهيئة المختصة بها بموجب القانون المُطبق وينبغي على مالك الوحدة دفع تكلفة علاج التلوث ومعالجة المرض والتطهير أو الوفاء بمتطلبات الهيئة المختصة بما فيما تكلفه تغيير أي شيء يلزم إصلاحه أو استبداله أو إتلافه بسبب ذلك التلوث أو المرض أو العدوى.
- (ح) لا يجوز لمالك الوحدة فعل أو السماح، سواء بالفعل أو الامتناع، بفعل أي شيء داخل وحدته أو في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو المُجمّع الرئيسي قد يُيطل ويُلغي أي بوليصة تأمين في أي جزء منها أو قد يتسبب في زيادة أي قسط تأمين مستحق.

2 المناطق المشتركة

1-2 إعاقة المناطق المشتركة

- (أ) لا يجوز لمالك الوحدة إعاقة الاستخدام القانوني للمناطق المشتركة من قبل أي شخص.
- (ب) ولا يجوز لمالك الوحدة بأي شكل من الأشكال تغطية أو حجب أي إنارة أو مناور أو نوافذ أو وسائل إنارة أخرى للمناطق المشتركة.
- (ج) إذا أخفق مالك الوحدة في الالتزام بالقاعدة 2-1، يحق للوكيل الإداري إزالة أي معوقات على مسؤولية مالك الوحدة وتخزينها في أي مكان آخر حسبما يراه الوكيل الإداري أو التخلص منها على مسؤولية مالك الوحدة فقط وعلى نفقته بدون إخطاره.

2-2 الإضرار بالمناطق المشتركة

- (أ) لا يجوز لمالك الوحدة وضع علامات أو طلاء أو تثبيت مسامير أو براغي أو ما شابه ذلك في أي هيكل يُشكل جزءاً من المناطق المشتركة بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري أو البائع، أو قد يُلحق الضرر بها أو يشوه صورتها بأي من الأشكال.
- (ب) ولا تجيز أي موافقة ممنوحة من قبل الوكيل الإداري أو البائع بموجب القاعدة 2-2(أ) إجراء أي إضافات في المناطق المشتركة.

(ج) لا تمنع القاعدة 2-2 المائلة أي مالك وحدة أو أي شخص مفوض من قبل مالك الوحدة من تركيب:

- 1- أي أجهزة قفل أو معدات سلامة أخرى معتمدة من قبل الوكيل الإداري أو البائع لحماية مالك الوحدة من عمليات السرقة أو تحسين إجراءات السلامة لدى مالك الوحدة، أو
- 2- أي شاشة أو جهاز آخر معتمد من قبل الوكيل الإداري أو البائع لمنع دخول الحيوانات أو الحشرات إلى وحدته؛ أو
- 3- أي جهاز يُستخدم في تثبيت المواد الزخرفية في الأسطح الداخلية لجدران الوحدة التي لا يمكن رؤيتها من المناطق المشتركة أو أي وحدة أخرى.

(د) أي بند مُثبت بموجب القاعدة 2-2 المائلة يلزم تركيب بطريقة صحيحة وسليمة ويلزم أن يكون المظهر متماسكاً مع أي تعليمات صادرة عن الوكيل الإداري بشأن هذه التركيبات أو يكون - في ظل عدم توفر هذه التعليمات - منسجماً مع مظهر باقي المشروع.

(هـ) يتعين على مالك الوحدة إصلاح أي ضرر أو عطب أو عيب يلحق بالمناطق المشتركة أو أي تركيبات وتجهيزات تعود إلى أي وحدة أخرى نتيجة للإهمال أو سوء الاستعمال أو الخطأ من طرف مالك الوحدة أو شاغليها.

(و) يتعين على مالك الوحدة تقديم إخطاراً كتابياً إلى الوكيل الإداري والبائع فور اكتشافه أي عيب أو ضرورة إصلاح أي خدمات أو تجهيزات خاصة بالمناطق المشتركة وأي ملابسات يُحتمل أن تُسبب ضرراً أو خطورة على المناطق المشتركة أو أي شخص.

3-2 الإضرار بالمسطحات الخضراء والنباتات في المناطق المشتركة

لا يجوز لأي مالك:

(أ) إتلاف أي عشب أو حديقة أو شجرة أو شجيرة أو نبات أو زهور تمثل جزءاً من المناطق المشتركة أو تقع بها؛ أو

(ب) استخدام أي جزء من المناطق المشتركة كحديقة خاصة به.

4-2 أثاث وأجهزة المناطق المشتركة

(أ) يهدف وجود جميع قطع الأثاث والأجهزة الموجودة بالمناطق المشتركة إلى خلق أجواء السلامة والراحة والتسهيل على جميع مالكي الوحدات، ولا يجوز لمالك الوحدة إتلافها أو إزالتها بدون الحصول على موافقة كتابية من الوكيل الإداري أو البائع.

(ب) يتحمل مالك الوحدة مسؤولية إصلاح أي ضرر أو خسارة تنتج عنه أو عن شاغلي الوحدة.

5-2 لعب الأطفال في المناطق المشتركة

لا يجوز لمالك الوحدة السماح لأي طفل له سلطة عليه بما يلي:

(أ) اللعب أو البقاء في المناطق المشتركة دون مرافق بالغ يراقبه فعلياً، بما في ذلك مناطق موقف (مواقف) السيارات أو أي منطقة أخرى قد تُشكل خطراً أو أذى محتملاً على الأطفال.

(ب) استخدام الجدران أو الأرضيات في ألعاب الكرة أو ألواح التزلج أو ركوب الدراجات أو تشويه الجدران أو المناطق المشتركة.

3 التخلص من القمامة

1-3 وضع القمامة والمواد الأخرى في المناطق المشتركة ومرافق المُجمّع

لا يجوز لمالك الوحدة وضع أو إلقاء أي قمامة قاذورات أو حطام أو مواد أخرى أو طرح أي مواد في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي، حسب مقتضى الحال.

2-3 التخلص من القمامة

(أ) لا يجوز لمالك الوحدة تجميع القمامة داخل أو في محيط وحدته أو المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع وينبغي عليه إزالة جميع النفايات والمخلفات من وحدته والتخلص منها في المناطق التي يحددها الوكيل الإداري أو البائع أو المطور ويُخطر بها مالك الوحدة من وقت لآخر.

(ب) ويتعين على مالك الوحدة الالتزام بما يلي عند إزالة القمامة والمخلفات والمواد القابلة للتدوير:

- 1- وضع القمامة في أكياس مُحكمة الغلق؛
 - 2- ضمان تجفيف العلب أو المعلبات الأخرى بشكل تام؛
 - 3- في حالة المواد أو المخلفات القابلة للتدوير، ضمان فرزها وإعدادها وفقاً لإرشادات إعادة التدوير المطبقة، إن وُجدت؛ و
 - 4- الالتزام بمتطلبات الوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي بخصوص تخزين ومناولة وجمع القمامة والمخلفات والمواد القابلة لإعادة التدوير.
- (ج) يتعين على مالك الوحدة إزالة أو تنظيف أي شيء سقط منه في منطقة الصناديق المشتركة لجمع القمامة أو المواد القابلة للتدوير أو المخلفات.
- (د) ينبغي على مالك الوحدة إخطار الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي بأي خسارة أو ضرر يلحق بالصناديق المشتركة لجمع القمامة أو المواد القابلة للتدوير أو المخلفات.
- (هـ) يحق للوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي تعليق لافتات في المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع مدون عليها تعليمات مناولة القمامة والمواد القابلة للتدوير والمخلفات.
- (و) لا تشترط القاعدة 2-3 إلزام مالك الوحدة بالتخلص من أي مواد كيميائية أو بيولوجية أو سمية أو مخلفات خطيرة أخرى بالمخالفة لأي قانون ينظم عملية التخلص من هذه المخلفات.
- (ز) إذا تقاعس مالك الوحدة عن إزالة أي قمامة أو مواد قابلة للتدوير أو مخلفات طبقاً للقاعدة 2-3 الماثلة، يحق للوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي دخول الوحدة وإزالة القمامة أو المواد القابلة للتدوير أو المخلفات على نفقة مالك الوحدة.
- 4 مرافق المُجمّع
- 1-4 أحكام عامة
- 1-1-4 ساعات التشغيل

- (أ) تُحدد ساعات تشغيل مرافق المُجمّع من قبل المطور الرئيسي من وقت لآخر وتُعرض على مدخل المرافق الترفيهية.
- (ب) لا يجوز لأي مالك وحدة دخول مرافق المُجمّع بعد ساعات التشغيل.

2-1-4 الاستخدام

- (أ) ينبغي على جميع مالكي الوحدات وشاغليها الالتزام بجميع قواعد وتعليمات المطور الرئيسي، المُعدلة من وقت لآخر، والقوانين المُطبقة وإعلان المُجمّع الرئيسي وأي قاعدة أخرى أو تعليمات أو قرار يتعلق باستخدام مرافق المُجمّع.
- (ب) يُعد مالك الوحدة غير المقيم قد تنازل عن حقوقه في استخدام مرافق المُجمّع إلى شاغليها.
- (ج) يتحمل جميع مستخدمي مرافق المُجمّع مسؤولية استخدامها ويُقرّون بعدم توفر حارس إنقاذ أو مشرف.
- (د) ينبغي أن يرافق مالك الوحدة جميع مدعويه عند استخدام مرافق المُجمّع ويتحمل مالك الوحدة المسؤولية عن تصرف جميع مدعويه.
- (هـ) يُشترط عند استخدام أي طفل دون الثالثة عشر (13) من عمره لمرافق المُجمّع وجود مرافق لهم والإشراف عليهم من قبل شخص بالغ.
- (و) ينبغي على مالكي الوحدات وشاغليها ارتداء ملابس محتشمة عند استخدام مرافق المُجمّع أمام مالكي الوحدات الأخرى لأسباب تتعلق بالنظافة والاحتشام.
- (ز) يحتفظ المطور الرئيسي بالحق في استبعاد أي شخص من استخدام مرافق المُجمّع إذا ثبت مخالفة ذلك الشخص بقواعد المُجمّع ذات الصلة بمرافق المُجمّع أو إعلان المُجمّع الرئيسي.

3-1-4 إخلاء مسؤولية

لا يتحمل المطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي إصابات (بما في ذلك الوفاة) أو الأضرار أو الخسائر المتكبدة من قبل أي شخص عند استخدام مرافق المُجمّع (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، مناطق لعب الأطفال وصالة الألعاب الرياضية والمسبح).

2-4 صالة الألعاب الرياضية (في حالة توفرها في المشروع مستقبلاً)

- (أ) يجوز لأي شاغل اصطحاب أقصى عدد من المدعويين إلى صالة الألعاب الرياضية في أي وقت حسبما يسمح به الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي الذي يجوز له - من بين جملة أمور - الحد من عدد المدعويين أو تقييد دخولهم إلى/استخدامهم صالة الألعاب الرياضية في أي وقت.
- (ب) يقتصر استخدام معدات رفع الأوزان على البالغين (ممن يبلغون من العمر ستة عشر (16) عامًا فأكثر) والشباب الذين تتراوح أعمارهم ما بين الثالثة عشر (13) والخامسة عشر (15) من عمرهم شريطة وجود مرافق بالغ والإشراف عليهم.
- (ج) ينبغي وضع الأوزان بكل هدوء وعدم إلقائها على الأرض.
- (د) يقتصر استخدام أجهزة التمارين القلبية لمدة عشرين (20) دقيقة حال انتظار أشخاص آخرين.
- (هـ) لا يجوز تناول الأطعمة والمشروبات داخل صالة الألعاب الرياضية باستثناء المياه المعبأة.
- (و) لا يجوز نقل أي جهاز من صالة الألعاب.
- (ز) يجوز للوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي فرض رسوم للسماح لأي مدرب شخصي أو مدرب رياضي باستخدام صالة الألعاب على أساس الوقت. يحدد الوكيل الإداري عدد المدربين الشخصيين/المدربين الرياضيين المعتمدين من وقت لآخر وتُمنح الموافقة لأي مدرب شخصي أو مدرب رياضي وفق تقدير الوكيل الإداري وحده ويُخطر مالك الوحدة بذلك. لا يجوز إلا للمدربين الشخصيين والمدربين الرياضيين المرخصين والمعتمدين أصولاً من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور تقديم خدمات التدريب الشخصي في صالة الألعاب.

3-4 المسبح (في حالة توفره في المشروع)

- (أ) يخضع استخدام المسبح من قبل مالك الوحدة لأي قيود استخدام مفروضة من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي. ينبغي على مالكي الوحدات الاستحمام قبل استخدام المسبح وبنبغي عليهم استخدامه بطريقة معقولة وأمنة وأمام مالكي الوحدات الأخرى. يُحظر تمامًا ممارسة ألعاب الكرة المائية والتزلج والغوص واللعب بخشونة في المسبح أو في محيطه.

- (ب) أي طفل دون السادسة (6) من عمره (وأي طفل آخر ليس سباحًا ماهرًا) ينبغي أن يرافقه شخص بالغ في المسبح وتحت إشرافه في جميع الأوقات. أي طفل يتراوح عمره ما بين السادسة (6) والثالثة عشر (13) سنة يلزم أن يرافقه شخص بالغ في المسبح وتحت إشرافه.
- (ج) ينبغي على الرضع والأطفال غير المدربين على استخدام المراض والذين يرغبون في دخول المسبح ارتداء حفاضات نظيفة وعازلة للماء عند استخدام المسبح.
- (د) لا يجوز لأي مالك وحدة دخول المسبح إذا كان به جروح مفتوحة أو يعاني من أمراض معدية.
- (هـ) لا يجوز لأي مالك وحدة اصطحاب أي أطعمة أو مشروبات أو مواد زجاجية إلى منطقة المسبح.
- (و) يجوز للوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي فرض رسوم للسماح لأي مدرب شخصي أو مدرب سباحة باستخدام المسبح على أساس الوقت. يحدد الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي عدد مدربي السباحة المعتمدين من وقت لآخر وتُمنح الموافقة لأي مدرب سباحة وفق تقدير الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي وحده ويُخطر مالك الوحدة بذلك. لا يجوز إلا لمدربي السباحة المرخصين والمعتمدين أصولاً من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور تقديم دروس السباحة في المسبح.

5 التوصيل والنقل

1-5 منطقة التحميل

- (أ) ينبغي على مالك الوحدة الالتزام بتعليمات الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي بشأن تسليم أو نقل الأثاث والمواد الكبيرة وينبغي عليه استخدام منطقة التحميل (إن وُجدت) فقط في أغراض التسليم أو النقل.
- (ب) لا يجوز لمالك الوحدة وقف أي مركبة أو تركها بدون مراقبة في منطقة التحميل في أي وقت أو ترك أي مواد داخل منطقة التحميل قد تُعيق استخدامها من قبل مالكي الوحدات الأخرى.

2-5 نقل البضاعة

- (أ) يتحمل مالك الوحدة المسؤولية عن أي أضرار تلحق بالمشروع والمعدات نتيجة لنقل قطع الأثاث الخاصة به ومتعلقاته.

- (ب) يضمن مالك الوحدة اتخاذ التدابير المناسبة لحماية المناطق المشتركة ومرافق المُجمّع أثناء عمليات توصيل ونقل المواد السائبة.
- (ج) يضمن مالك الوحدة إزالة جميع مواد التعبئة والتغليف والتخلص منها بطريقة مناسبة في نفس يوم استخدامها.

3-5 المواعيد

يلزم إجراء عمليات توصيل ونقل المواد السائبة خلال الساعات التي يحددها الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي وفق تقديره وحده.

4-5 ضرورة الحصول على تصريح

يتعين على مالك الوحدة الحصول على تصريح من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي قبل ثمان وأربعين (48) ساعة على الأقل من أي عملية توصيل ونقل المواد السائبة، وينبغي عليه ضمان إجراء عمليات توصيل ونقل المواد السائبة وفقاً لتعليمات الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي. يتعهد مالك الوحدة بأنه يجوز للوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي رفض إجراء عمليات توصيل ونقل المواد السائبة إذا تم الإخلال بهذا الحكم.

6 امتلاك الحيوانات

1-6 الحيوانات

- (أ) لا يجوز لمالك الوحدة امتلاك أي حيوانات (ما عدا الأسماك المحتفظ بها في حوض أسماك آمن في الوحدة) في وحدته أو في المناطق المشتركة أو مرافق المجمع في أي وقت دون الحصول على موافقة من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي؛ وهذه الموافقة يجوز سحبها في أي وقت من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي وفق تقديره إذا أخفق مالك الوحدة أو الحيوان في الانصياع والالتزام بالقواعد.
- (ب) لا تحظر القاعدة 1-6 الماثلة أو تقيد امتلاك أي كلب في الوحدة يُستخدم ككلب حراسة أو ككلب مساعدة للمعاقين سمعياً من قبل مالك الوحدة أو استخدام أي كلب ككلب حراسة أو كلب مساعدة في أي وحدة أو في المناطق المشتركة أو مرافق المجمع بشرط الحصول على موافقة كتابية مسبقة من

الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي.

(ج) ينبغي ربط جميع الكلاب في حزام وأن تكون تحت سيطرة فورية وفعالة لسائس مختص في جميع الأوقات داخل المشروع والمُجمّع الرئيسي.

(د) ينبغي جمع جميع مخلفات الحيوانات على الفور وبشكل تام من قبل الشخص المكلف برعاية الحيوانات والتخلص من هذه المخلفات بطريقة صحية.

(هـ) يتعين على مالكي الوحدات المحافظة على نظافة وصحة الحيوانات ومسكنها.

(و) يتحمل مالكي الوحدات المسؤولية الكاملة عن حيواناتهم في جميع الأوقات ويتحمل مالك الوحدة وحده المسؤولية عن أي ضرر أو إصابة تلحق بأي شخص أو أي ممتلكات.

(ز) لا يجوز إيواء الحيوانات في البلكونات.

(ح) لا يجوز لمالك الوحدة أن يتعامل أو يتسبب في التعامل، سواء عن عمد أو سهواً، بعنف مع أي حيوان بما في ذلك ترك أي حيوان بدون مراقبة، بصرف النظر عن طول المدة الزمنية، سواء داخل أو عند أي مركبة أو هيكل داخل المناطق المشتركة أو مرافق المُجمّع أو موقف (مواقف) السيارات.

(ط) لا يجوز لمالك الوحدة السماح لحيواناته بإحداث أي إزعاج أو ضوضاء أو مضايقة أو تهديد غير معقول للغير.

7 قواعد وقف السيارات

1-7 مواقف السيارات

ينبغي على كل مالك وحدة استخدام موقف (مواقف) السيارات الخاص بالوحدة حسبما هو موضح في المخطط المرفق بالاتفاقية وينبغي عليه المحافظة على نظافة موقف السيارة وفي حالة جيدة. ينبغي المحافظة دائماً على نظافة جميع السيارات الموقوفة في موقف (مواقف) السيارات التي يمكن رؤيتها من خارج الوحدة بحيث لا تؤثر على مظهر المشروع أو المُجمّع الرئيسي.

2-7 الالتزام

ينبغي على مالك الوحدة الالتزام بجميع قواعد وتعليمات الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي بشأن استخدام موقف (مواقف) السيارات بما في ذلك جميع القواعد والتعليمات ذات الصلة باستخدام مالك الوحدة لموقف (مواقف) السيارات الخاص به.

3-7 تخزين المواد

لا يجوز استخدام موقف السيارات في أنشطة الترفيه أو أعمال التخزين أو الإصلاح من قبل أي مالك وحدة بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي.

4-7 غسل السيارات

لا يجوز لمالك الوحدة غسل أي مركبة في موقف السيارات إلا في المنطقة المخصصة لذلك من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي.

5-7 المسؤولية

(أ) لا يتحمل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي المسؤولية عن أي خسائر أو أضرار أو مطالبات تنشأ عن استخدام موقف (مواقف) السيارات.

(ب) ينبغي تحمل مالك الوحدة المسؤولية عن جميع وأي رسوم متكبدة من قبل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي نتيجة لإخلال مالك الوحدة بقواعد المجتمع.

(ج) ينبغي أن يتحمل مالك الوحدة الذي يوقف مركبته في موقف السيارات مسؤولية ذلك، ولا يتحمل الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي سرقة أو ضرر أو جريمة أخرى تلحق بالمركبات أو بمحتوياتها.

(د) ويتحمل مالك الوحدة مسؤولية إنشاء والحفاظ على بوليصة تأمين مناسبة لأي مركبة مصفوفة في موقف السيارات ومحتوياتها.

8 قواعد عامة

1-8 الأعمال

(أ) يتعين على مالك الوحدة إخطار الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي خطياً قبل ثمان وأربعين (48) ساعة على الأقل من أي أعمال من المقرر تنفيذها في وحدته، وتقديم بيانات المقاولين المكلفين بتنفيذ هذه الأعمال والحصول على تصريح عمل من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي والهيئات المعنية. درءاً للشك، لا يحق لمالك الوحدة بدء الأعمال المذكورة بدون الحصول مسبقاً على هذا التصريح. ينبغي على مالك تنفيذ تلك الأعمال وفقاً لشروط التصريح والقوانين المطبقة وأي تعليمات صادرة عن الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي.

(ب) يعرض مالك الوحدة ويبرئ ذمة الوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي وجميع المالكين الآخرين والشاغلين في المشروع والمُجمّع الرئيسي من أي خسارة تنشأ عن أو تتصل بأعمال مالك الوحدة.

2-8 اللافتات

(أ) لا يجوز لمالك الوحدة بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي تركيب أو عرض أو تثبيت أو وضع أي لافتات أو إنارة أو زينة أو إعلانات أو أسماء أو منشورات على الواجهة الخارجية لوحده (أو داخل وحدته والتي يمكن رؤيتها من خارج الوحدة) بما يتعارض مع متطلبات ومعايير المطور الرئيسي من حيث التصميم والجودة والحجم والمظهر.

(ب) لا يجوز لمالك الوحدة بموجب تثبيت أي تجهيزات أو معدات أو تركيبات أو إضاءة أو غير ذلك إتلاف أو الإضرار أو الانتقاص من مظهر وحدته أو المشروع بصفة عامة.

(ج) ينبغي على مالك الوحدة ضمان حصوله على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي بشأن لون وتصميم وتصنيع تركيب أي لافتة في وحدته.

(د) لا يجوز لمالك الوحدة تركيب أي لافتات متحركة أو وامضة أو برسوم متحركة أو تصدر صوتاً بالوحدة بما يمكن رؤيته من خارج الوحدة.

3-8 الإعلانات

(أ) لا يجوز لمالك الوحدة وضع أو عرض أي بضاعة أو مواد إعلانية أيًا كانت طبيعتها خارج وحدته أو في أي مكان بالمناطق المشتركة أو في مرافق المُجمّع بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي.

(ب) لا يجوز لمالك الوحدة بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي نقل أي بضاعة أو الترويج لأي عمل في أي مكان داخل المُجمّع الرئيسي (بخلاف وحدته) وعدم توزيع أي منشورات أو مواد إعلانية أخرى على المركبات المصفوفة في موقف (مواقف) السيارات أو لأي وحدة أخرى في المشروع، وعدم ترك أي بضاعة أو مواد إعلانية داخل المُجمّع الرئيسي (بخلاف وحدته) في أي وقت.

التخزين 9

(أ) يجوز لمالك الوحدة أن يخزن أو يحفظ في وحدته البضائع أو المعدات اللازمة لاستخدامه الشخصي، مع ضمان تخزين تلك البضائع أو المعدات في الوحدة بطريقة صحيحة دون إنشاء طوابق ميزانين أو استخدام أسقف معلقة كمناطق للتخزين دون موافقة صريحة من الوكيل الإداري أو البائع أو المطور الرئيسي.

(ب) لا يجوز لمالك الوحدة تخزين أي مواد قابلة للاشتعال في وحدته أو وضع أي لهب مكشوف أو إشعال البخور داخل الوحدة.

(ج) لا يجوز لمالك الوحدة تعليق أي أحمال ثقيلة في الأسقف أو الهيكل الرئيسي أو السماح بوضع أحمال فوق الطوابق والخزانات والحجرات تتجاوز حدود السلامة ولا يتحمل الوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي مطالبات أو خسائر أو أضرار أو إصابات (بما في ذلك الوفاة) تنتج عن أي إخلال من قبل مالك الوحدة بهذه القاعدة 9.

الالتزام بالقواعد الأخرى 10

بالإضافة إلى الواجبات والالتزامات المفروضة بموجب قواعد المُجمّع الماثلة، ينبغي على جميع مالكي الوحدات الانصياع والالتزام بأي واجبات وقيود والتزامات مفروضة:

(أ) بموجب إعلان ملكية العقارات المشتركة (حسب مقتضى الحال)؛

(ب) من قبل المطور الرئيسي وبموجب أي قواعد ولوائح أخرى مفروضة من قبل المطور الرئيسي وفقاً لإعلان المُجمّع الرئيسي وأي متطلبات أخرى للمطور الرئيسي؛ و

(ج) بموجب القوانين المعمول بها في إمارة دبي وجميع القواعد واللوائح الأخرى المفروضة من قبل الهيئات الصلة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا) وهيئة

الطرق والمواصلات ودائرة الأراضي والأماك بدبي ودائرة الهجرة وإدارة الدفاع المدني بدبي
وهيئة مياه وكهرباء دبي (ديوا).

11 تعاطي الكحول

يُحظر تعاطي الكحول في أي مكان في المشروع إلا داخل الوحدة أو العقار المرخص من قبل الهيئات ذات الصلة.

12 التعويض

يعوض مالك الوحدة ويبرئ ذمة الوكيل الإداري والبائع والمطور الرئيسي وشركاته التابعة والشركة الأم والشركاء المعنيين والمديرين والموظفين والممثلين ومالكي الوحدات الأخرى والغير (مجتمعين باسم "الأشخاص المعوضين") من أي تعويضات أو خسائر أو مصروفات أو مطالبات أو إصابات شخصية (بما في ذلك الوفاة) أيًا كان سببها قد يتكبدها أو يتحملها الأشخاص المعوضين نتيجة لإخلال مالك الوحدة بأي من قواعد المُجمّع المشار إليها أعلاه.