

## إعلان المُجمَع الرئيسي

مُجمَع تلال الغاف الرئيسي

دبي، الإمارات العربية المتحدة

## المحتويات

1	1- تمهيد .....
12	2- واجبات والتزامات المطور الرئيسي .....
15	3- الميزانية ورسوم المُجمَع الرئيسي .....
21	4- مزودي الخدمات المستقلين .....
21	5- حقوق والتزامات المالكين والشاغلين .....
33	6- العلاقة مع المطور الرئيسي والمطور .....
35	7- التعديلات .....
37	8- التنازل والتفويض .....
37	9- عنوان المراسلات .....
38	10- المسؤولية .....
39	11- القانون الحاكم والاختصاص القضائي .....
39	12- النزاعات .....
40	13- البطلان الجزئي .....
41	الملحق 1 .....
41	المخطَط الرئيسي .....
42	الملحق 2 .....
42	إعلان الالتزام .....
43	الملحق 3 .....
43	الرسوم والغرامات .....

1- تمهيد

1-1 مقدمة

- (أ) يُعد المطور الرئيسي هو الكيان المعين والمفوض من قبل مالك قطعة الأرض الرئيسية لإدارة المُجمَع الرئيسي ومراقبته وصيانته.
- (ب) من المُزمع تطوير قطعة الأرض الرئيسية من قبل المطور الرئيسي والمطور (المطورين) وغيرهم من المستثمرين من القطاعين الخاص والعام في المُجمَع الرئيسي.
- (ج) يتألف المُجمَع الرئيسي من أجزاء ذات ملكية مستقلة وأجزاء ذات ملكية مشتركة (شاملة المناطق المشتركة) ومرافق المُجمَع.
- (د) لأغراض إدارة المُجمَع الرئيسي وتنظيمه وصيانته ومراقبته، يسعى المطور الرئيسي إلى تنفيذ نظام ملكية وإدارة حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في الإعلان المائل.

2-1 الغرض العام من هذا الإعلان

- (أ) بموجب الإعلان المائل يُلزم المطور الرئيسي نفسه وجميع المطورين والمالكين، بما في ذلك جميع اتحادات الملاك داخل المُجمَع الرئيسي، والشاغلين بنظام منفعة مشترك لإدارة المُجمَع الرئيسي وتنظيمه وصيانته ومراقبته.
- (ب) يبذل المطور الرئيسي مساعيه لتطبيق آليات مناسبة لضمان تحقيق معايير صيانة عالية، واستخدام المُجمَع الرئيسي لتحقيق المنفعة المشتركة لجميع الملاك والشاغلين والزائرين الحاليين والمستقبليين داخل المُجمَع الرئيسي.
- (ج) يوافق المطور الرئيسي بموجبه على تنفيذ الالتزامات التالية تحقيقاً للمنفعة العامة للمُجمَع الرئيسي وأجزائه وتطويره وإدارته والحفاظ عليه بأسلوب منظم:
- (1) توفير خدمات الإنشاء والتطوير والإدارة والتنظيم والمراقبة المناسبة والقائمة على المنفعة المتبادلة لكافة المصالح المشتركة في المُجمَع الرئيسي، بما في ذلك على وجه التحديد، مرافق المُجمَع؛
- (2) إنشاء صندوق لمصروفات مرافق المُجمَع بغية الأداء السليم لمسؤوليات المطور الرئيسي بموجب هذا الإعلان، بما في ذلك عمل مخصص للمصروفات المستقبلية؛

- (3) تحديد رسوم المُجمّع الرئيسي وجمعها لأغراض الصندوق المشار إليه من مالكي الأجزاء ذات الملكية الفردية و/أو الأجزاء ذات الملكية المشتركة و/أو اتحادات الملاك؛
- (4) تنفيذ لوائح الملاك في ضوء الإعلان المائل والقواعد اللوائح المُطبقة بموجبه وتطبيق الرسوم والغرامات وأي تعويضات أخرى مسموح بها بموجب القانون المُطبق؛
- (5) صيانة وتأمين جميع مرافق المُجمّع وفقاً للمعايير التي يضعها المطور الرئيسي والقيام، متى لزم الأمر، بإصلاحها واستبدالها،
- (6) بصفة عامة:

(أ) ضمان تحقيق وتعزيز الانسجام في البيئة الإنشائية والاجتماعية للمُجمّع الرئيسي؛ و

(ب) حتّ وتشجيع المالكين على الحفاظ، في كافة الأوقات، على المظهر الخارجي لعقاراتهم ووحداتهم لتكون في حالة نظيفة وأنيقة، وتحقيق أعلى المعايير في هذا الصدد، لضمان أن يكون مظهر عقاراتهم مبهجاً وجذاباً وجمالياً عند النظر إليها من الخارج، وكذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على تحقيق هذه المعايير عندما يرى المطور الرئيسي ذلك ضرورياً؛

(ج) حماية وتعزيز مصالح المالكين، طالما تتصل بالمُجمّع الرئيسي؛

(7) إدارة إجراءات إصدار شهادات المخالصة المشار إليها في البند 5-6(ج)؛ و

(8) وضع قواعد ولوائح مناسبة لإدارة المُجمّع الرئيسي من وقت لآخر، بما في ذلك قواعد السلوك وفق ما يراه المطور الرئيسي مطلوباً.

(د) للمطور الرئيسي صلاحية أداء هذه الإجراءات حسبما يكون ضرورياً أو مطلوباً في حدود المعقول لتحقيق أداء الالتزامات المشار إليها أعلاه بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الصلاحيات المنصوص عليها تحديداً في الإعلان المائل.

### 3-1 النية المُلزِمة

(أ) يُعمل بالإعلان المائل اعتباراً من تاريخه.

(ب) ويُعد الإعلان المائل مُلزماً للمطور الرئيسي وجميع المالكين والشاغلين داخل المُجمّع الرئيسي

بما في ذلك:

- (1) مالكي الأجزاء ذات الملكية الفردية (الفلل والعقارات ذات الملكية الفردية المستقلة)؛ و
- (2) مالكي الأجزاء ذات الملكية المشتركة (الوحدات الطابقية ووحدات تاون هاوس المتصلة)؛ و
- (3) زائري المالكين والشاغلين في المُجمّع الرئيسي؛ و
- (4) اتحادات الملاك بصفتهم مالكي المناطق المشتركة، ويؤول لمنفعة جميع المالكين من وقت لآخر.
- (ج) يلغي الإعلان المائل ويحل محل أي إعلان مُجمّع رئيسي سابق أو مبادئ إعلان أساسية صادرة عن المطور الرئيسي وأي وثيقة تأسيسية أو قواعد أو لوائح صادرة عن أي اتحاد ملاك.
- (د) يلزم تسجيل كل عقار يُباع و/أو مملوك و/أو مشغول و/أو مستخدم، حسب مقتضى الحال - وفقاً لشروط الإعلان المائل - وهذا الإعلان (إذا أمكن) في سجل ملكية جميع العقارات المودع لدى دائرة الأراضي والأملاك لضمان أن مصالح الغير والقيود المتضمنة فيه تُشكل أي مصلحة محمية سيتم إدارتها وتكون مُلزمة دائماً لجميع هذه العقارات ومالكها من وقت لآخر.
- (هـ) يقع على كل مالك التزاماً لصالح المالكين الآخرين والشاغلين واتحادات الملاك داخل المُجمّع الرئيسي في أداء الإعلان المائل.
- (و) يقع على كل شاغل وزائر للمُجمّع الرئيسي التزاماً لصالح الشاغلين الآخرين والمالكين واتحادات الملاك داخل المُجمّع الرئيسي في أداء الإعلان المائل طالما أن هذه الأحكام تسري على أي شاغل أو زائر.
- (ز) قد يترتب على أي إخلال أو مخالفة للإعلان المائل، بالإضافة إلى أي تدابير أخرى متاحة للمطور الرئيسي، تطبيق الغرامات بموجب الملحق 3 (حسبما يجري تعديله) و/أو القانون المُطبق.

#### 4-1 التعاريف

في هذا الإعلان، وما لم يقتض السياق غير ذلك، تُحمل المصطلحات التالية على المعاني المذكورة إزاءها أدناه:

**تاريخ المحاسبة** يقصد به 31 ديسمبر في أي عام أو أي تاريخ آخر حسبما يحدده المطور الرئيسي من

وقت لآخر.

**نقل الملكية** يقصد بها نقل، أو التصرف بأي شكل آخر، ملكية أو الاستحواذ على بعض أو أي:

(أ) جزء ذو ملكية فردية؛ أو

(ب) جزء ذو ملكية مشتركة (بما في ذلك المناطق المشتركة)،

ويشمل نقل الملكية بموجب البيع أو التنازل أو المبادلة أو الهبة أو التحويل أو الإرث أو التنازل أو الأمر القضائي أو الإيجار طويل الأجل أو التغيير في السيطرة أو إعسار أو إفلاس أو تصفية أي مالك، وتحمل ألفاظ "نقل الملكية" أو "المنتقل الملكية" أو "انتقال الملكية" معانٍ مماثلة.

**القوانين المطبقة** يقصد بها القوانين الاتحادية وقوانين إمارة دبي وأي قوانين أخرى أو لوائح أو مراسيم أو قرارات أو قواعد مطبقة في إمارة دبي، بدولة الإمارات العربية المتحدة، حسبما يطرأ عليها من تعديلات أو إعادة صياغة؛

**الميزانية** يقصد بها أي ميزانية تم إعدادها وفقاً للبند 3-1 والتي تُشكل الإيرادات والمصروفات المتوقعة لأي سنة مالية معينة بشأن مرافق المجمع بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، رسوم المجمع الرئيسي.

**المبنى** يقصد به أي مبنى مشيد أو من المزمع تشييده على قطعة الأرض الرئيسية.

**مخطط موقع المناطق المشتركة للمبنى** يقصد أي رسومات توضح الوحدات (أو وحدات التاون هاوس) والمناطق المشتركة في أي جزء ذي ملكية مشتركة من أي مبنى التي تُشكل بالإضافة إلى أي رسومات للوحدة (أو وحدات التاون هاوس) "مخطط الموقع" حسبما هو محدد في قانون ملكية العقارات المشتركة.

**المساحة المبنية** يقصد بها المساحة المبنية من قطعة الأرض والتي تُحتسب وفقاً لطريقة حساب المطور الرئيسي للمساحات المبنية أو أي طريقة حساب أخرى حسبما يكون مطلوباً من قبل القوانين المطبقة.

**شهادة إبراء الذمة** ويقصد بها شهادة عدم الممانعة أو الموافقة الأخرى الصادرة من المطور الرئيسي والتي تؤكد سداد جميع رسوم المجمع الرئيسي والمصروفات والغرامات وأي مبلغ تأمين مستحق للمطور الرئيسي من قبل أي مالك وأن ذلك المالك بصفة عامة أدى التزاماته بموجب الإعلان المائل حتى فترة معينة.

**المناطق المشتركة** يقصد بها أجزاء من تقسيم الأجزاء ذات الملكية المشتركة المخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي الأجزاء ذات الملكية المشتركة والموضحة في رسومات موقع المبنى أو المناطق المشتركة، حسب مقتضى الحال.

**أجزاء المناطق المشتركة** ويقصد بها تلك الأجزاء ذات الملكية المشتركة التي لا تُشكل من الناحية المادية جزءاً من الوحدات ومخصصة للانتفاع أو الاستخدام المشترك من قبل جميع المالكين في تلك الأجزاء ذات الملكية المشتركة، حسبما هو محدد في رسومات موقع المناطق المشتركة بما في ذلك جميع الأجزاء المشتركة والجدران ودھليز المدخل والممرات والمصاعد والقاعات والمناطق المكشوفة والخدمات ومرافق مكافحة الحرائق والسلامة وأنظمة دخول النقل ومرافق الأمن ومباني أو مناطق المرافق أو الشؤون الإدارية والتركيبات والتحسينات والأصول المشتركة؛

**مرافق المُجمّع** يقصد بها جميع التحسينات والبنية التحتية والخدمات والمرافق وجميع الأصول المشتركة الأخرى ومرافق المُجمّع الرئيسي المخصصة للانتفاع أو الاستخدام المشترك من قبل جميع المالكين والشاغلين داخل المُجمّع الرئيسي حسبما هو موضح في المخطط الرئيسي بصرف النظر عما إذا كانت مرافق المُجمّع هذه تقع داخل حدود أي جزء ذي ملكية مشتركة وبصرف النظر عما إذا كانت مرافق المُجمّع هذه يحتفظ بها المطور الرئيسي (بخلاف مرافق المطور الرئيسي) أو أي مزود خدمات مستقل، والتي تشمل:

- (أ) الطرق والدورات والتقاطعات والمسارات والأرصفة الجانبية وأرصفة وسائل الصرف والمزاريب والحواجز والجسور والقناطر؛
- (ب) والبحيرات والبرك والقنوات والمنزهات والنوافير والمعالم المائية والممرات المائية الأخرى بما في ذلك جميع المعدات ذات الصلة بذلك؛
- (ج) والمسطحات الخضراء والمناطق المكشوفة والملاعب؛
- (د) والأسلاك والكابلات والأنابيب وأنابيب الصرف الصحي والصرف والقنوات والأجهزة والمعدات التي تزود الوحدات أو المناطق المشتركة بالمرافق؛ و
- (هـ) وأجهزة توريد القياس أو المرافق المخصصة للاستخدام المشترك من قبل مالكي وشاغلي الوحدات و/أو التاون هاوس.

**قواعد المُجمّع** يقصد بها القواعد المُطبقة على المالكين والشاغلين داخل المُجمّع الرئيسي والتي يحددها المطور الرئيسي، وتلك القواعد الأخرى التي يقررها المطور الرئيسي من وقت لآخر بموجب البند 2- (ز)، وتجنباً لأي شك كما في تاريخ الإعلان المائل، يقصد بها نسخة قواعد المُجمّع المرفقة باتفاقيات البيع والشراء باسم الملحق د.

**النظام الأساسي/إعلان ملكية العقارات المشتركة** يقصد به القواعد واللوائح المنظمة لأي اتحاد ملاك بما يتماشى مع قانون ملكية العقارات المشتركة، ومن المُزمع تقديم نسخة منه إلى مالكي الأجزاء ذات الملكية

المشتركة.

**الإعلان** ويقصد به الوثيقة الماثلة بالإضافة إلى ملاحظتها حيث يجوز من وقت لآخر تعديل أي منها بموجب البند 7، وتجنبًا لأي شك فإنه يقصد به نسخة الإعلان التي يجوز تسجيلها لدى دائرة الأراضي والأملاك بشأن المُجمّع الرئيسي.

**سعر التخلف عن الدفع** يقصد به سعر الفائدة بنسبة واحد بالمائة (1%) في الشهر تُحتسب يوميًا، ويجوز تعديلها من وقت لآخر.

**المطور** يقصد به، بشأن أي جزء من المُجمّع الرئيسي، المطور من الباطن لأي جزء الذي أبرم معه المالكون اتفاقيات بيع وشراء.

**الرسوم والغرامات** يقصد بها أي مبلغ - بخلاف رسوم المُجمّع الرئيسي - مستحق وواجب الدفع للمطور الرئيسي من قبل أي مالك أو شاغل أو اتحاد الملاك أو المطور بما في ذلك رسوم الطلبات والخدمات والشهادات أو التصاريح ورسوم ترخيص المشروبات الكحولية وضرائب الضيافة ورسوم الإعلانات واللافتات ورسوم الرقابة على التخطيط ورسوم توريد الخدمات وغرامات انتهاك أو مخالفة الإعلان المائل أو القواعد واللوائح.

**السنة المالية** يقصد بها أي سنة ميلادية تنتهي في تاريخ المحاسبة.

**تاريخ التسليم** يقصد به تاريخ تسليم حيازة أي جزء ذي ملكية فردية أو تقسيم جزء ذي ملكية مشتركة، حسب مقتضى الحال، أو لآ من المطور إلى أي مالك.

**التحسينات** ويقصد بها أي تعديلات خارجية أو إضافات أو ديكورات بشأن أي قطعة أرض أو وحدة من المقترح إجرائها من قبل أي مطور أو المالك أو اتحاد الملاك.

**خدمات المرافق** ويقصد بها أي وجميع الخدمات ذات الصلة:

(أ) بتقنية المعلومات والاتصالات (بما في ذلك تركيب واستخدام وتشغيل الهاتف والتلفزيون والكابلات والإنترنت والإرسال المسموح أو المرئي ودوائر البيانات الإقليمية والدولية وإرسال البيانات ومركز خدمة البيانات)؛ و/أو

(ب) المرافق المحلية (بما في ذلك توصيل واستخدام وتشغيل خدمات تبريد المناطق والكهرباء والمياه الصالحة للشرب ومياه الري وتصريفها) والغاز).

**الملكية الفكرية** ويراد بها العلامات التجارية أو علامات الخدمة أو الأسماء التجارية أو الشعارات أو



التصاميم أو الرموز أو الشارات أو حقوق التأليف والنشر أو المعرفة الفنية أو المعلومات السرية أو الرسومات أو المخططات أو المواد الأخرى التي تخص المطور الرئيسي أو المطور سواء أكانت مسجلة أم غير مسجلة أو قابلة للتسجيل المملوكة للمطور الرئيسي أو المطور.

**الأجزاء ذات الملكية المشتركة** يقصد بها كل أو بعض من أي مبنى أو أرض، أو كليهما، مقسمًا إلى قطع أو وحدات أو تاون هاوس مخصصة للملكية المستقلة بحيث يُخصص جزء من ذلك المبنى أو الأرض كمناطق مشتركة يُؤسس أو سوف يُؤسس لها اتحاد ملاك مستقل بموجب قانون ملكية العقارات المشتركة.

**قانون ملكية العقارات المشتركة** يقصد به قانون دبي رقم (9) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي (المُعدل والمُعاد صياغته من وقت لآخر) ويشمل جميع القواعد واللوائح والتوجيهات والقوانين الفرعية الصادرة بموجب هذا القانون وأي قاعدة أخرى أو لائحة أو قانون فرعي صادر تنفيذًا لهذا القانون.

**مخطط موقع المناطق المشتركة للأرض** يقصد أي رسومات توضح قطع الأراضي (أو التاون هاوس) والمناطق المشتركة في أي تقسيم أجزاء ذات ملكية مشتركة من الأرض التي تُشكل بالإضافة إلى أي رسومات للأرض "مخطط الموقع" حسبما هو محدد في قانون ملكية العقارات المشتركة.

**دائرة الأراضي والأمالك** يقصد بها دائرة الأراضي والأمالك التابعة لحكومة دبي وأي سجل آخر مختص بما في ذلك مؤسسة التنظيم العقاري.

**الإيجار طويل الأجل** يقصد به أي إيجار أو انتفاع أو مساحة ممنوحة بشأن العقار لمدة عشر (10) سنوات أو أكثر.

**الوكيل الإداري** يقصد به أي شخص أو هيئة معينة من جانب المطور الرئيسي كمقاول مستقل أو كوكيل للاضطلاع بأي من مهام المطور الرئيسي الواردة في الإعلان المائل.

**المُجمّع الرئيسي** يقصد به المُجمّع التجاري والسكني والضيافة والترفيهي والمتاجر المتعدد الاستخدامات الذي يجري تطويره من قبل المطور الرئيسي والمعروف باسم مُجمّع تلال الغاف الرئيسي، حسبما هو محدد في المخطط الرئيسي وحسبما يجري تعديله من وقت لآخر وفقاً للإعلان المائل.

**رسوم المُجمّع الرئيسي** يقصد بها رسوم المُجمّع السنوية المفروضة من قبل المطور الرئيسي على المالكين لسدادها مقابل التكاليف والمصروفات المتكبدة من جانب المطور الرئيسي في إطار إدارة وتشغيل وتنظيم وإصلاح وتقديم خدمات ومراقبة مرافق المُجمّع والمُجمّع الرئيسي بالكامل بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، وضع احتياطات الصيانة المعقولة.

**المطور الرئيسي** يقصد به شركة ماجد الفطيم لتشغيل مشاريع المدن المتكاملة الإماراتية ش.ذ.م.م ويشمل

هذا التعريف، متى اقتضى السياق ذلك، الشركات التابعة للمطور الرئيسي.

**الشركة التابعة للمطور الرئيسي** يقصد بها أي جهة تدير أو تُدار أو تخضع للإدارة المشتركة (من خلال اتفاقية إدارة أو مساهمة) مع المطور الرئيسي و/أو أي جهة تتنازل أو يتم التنازل إليه من وقت لآخر عن مختلف حقوق وصلاحيات وواجبات المطور الرئيسي بواسطة المطور الرئيسي لأغراض ملكية أو تطوير أو إدارة أو خدمة التعامل بأي شكل من الأشكال مع المُجمَع الرئيسي.

**مرافق المطور الرئيسي** يقصد بها المرافق والخدمات الكائنة في المُجمَع الرئيسي - حسبما يراه المطور الرئيسي من وقت لآخر - التي لن تُشكل جزءاً من مرافق المُجمَع وتظل ملكية حصرية ويتم إدارتها وصيانتها من قبل المطور الرئيسي و/أو الشركات التابعة للمطور الرئيسي كـممتلكاته/كـممتلكاتها على نفقته أو نفقتها ولمنفعته.

**بوليصة التأمين الأساسية** يقصد بها أي بوليصة أو عدة بوالص تأمين أساسية يحتفظ بها المطور الرئيسي من وقت لآخر حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في البند 4-5.

**المخطط الرئيسي** ويقصد به مخطط الموقع العام بشأن المُجمَع الرئيسي المُسجل أو المزمع تسجيله لدى دائرة الأراضي والأملاك، مرفق نسخة أولية منه في الملحق 1، حسبما يجري تعديله من وقت لآخر بموجب البند 1-7.

**قطعة الأرض الرئيسية** ويقصد بها قطعة الأرض رقم: 1233 الكائنة في الحبيبة الرابعة، دبي، الإمارات العربية المتحدة وأي أرض أخرى تُشكل جزءاً من المُجمَع الرئيسي، حسبما هو محدد تفصيلاً في المخطط الرئيسي والتي يجري عليها تطوير المُجمَع الرئيسي.

**الشاغل** ويقصد به أي شاغل أو مستأجر أو مرخص له أو مدعو أو زائر أو أي شخص آخر يحق له شغل أو حيازة العقار، بما في ذلك مقاولي أي مالك أو العمال أو الوكلاء أو الموظفين أو النزلاء أو أفراد الأسرة أو مرتئي الحيازة.

**المالك** يقصد به أي مالك له مصلحة في أي ملكية حرة أو إيجار طويل الأجل داخل المُجمَع الرئيسي (بما في ذلك أي مالك مُعلق سجل ملكيته وورثته القانونيين وخلفائه في الملكية وخلفه والمحال لهم المصرح لهم)، وإذا كان هناك أكثر من مالك واحد بشأن أي عقار فإن "المالك" لأغراض الإعلان المائل يُعد صاحب أكبر حق في العقار.

**اتحاد الملاك** ويقصد به أي اتحاد قائم بموجب النظام الأساسي وقانون ملكية العقارات المشتركة بين جميع مالكي الوحدات أو التاون هاوس في أي جزء ذي ملكية مشتركة لأغراض تنظيم وإدارية وصيانة مناطقه المشتركة.

**حصة المساهمة** ويقصد بها الحصة المقومة بالنسبة المئوية من إجمالي رسوم المُجمع الرئيسي السنوية المخصصة لأي مبنى أو عقار حسبما يحدده المطور الرئيسي من وقت لآخر وفقاً للبند 7-2، شريطة احتساب هذه الحصة من قبل المطور الرئيسي وفقاً لأي تعليمات صادرة عن دائرة الأراضي والأملاك أو مؤسسة التنظيم العقاري.

**قطعة الأرض** يقصد بها أي قطعة أرض ذات ارتفاع وعمق غير محدودين وتشمل أي أرض لجزء ذي ملكية فردية أو أي وحدة عقارية في أي جزء ذي ملكية مشتركة.

**البوديوم** يقصد به أي هيكل طابق بوديوم في أي مبنى (إن وُجد).

**العقار** يقصد به أي عقار داخل المُجمع الرئيسي عبارة عن أي جزء ذي ملكية فردية أو أي جزء ذي ملكية مشتركة (وحدة أو تاون هاوس أو مناطق مشتركة) وتشمل أي إشارة إلى العقارات، متى اقتضى السياق، جميع ذلك.

**المصلحة المحمية** ويقصد بها أي مصلحة متعارضة مسجلة (إذا أمكن) في سجل الملكية والتي يصبح أي مالك جديد للعقار ملتزماً بها، حسبما هو منصوص عليه في قانون الملكية العقارية.

**رسوم المُجمع المؤقتة** يقصد بها، بشأن أي سنة مالية، المبلغ المحدد مسبقاً من قبل المطور الرئيسي بموجب البند 3-1 (ز) كتقدير معقول لرسوم المُجمع الرئيسي لأي مالك بشأن السنة المالية ذات الصلة.

**قانون الملكية العقارية** يقصد به قوانين الملكية العقارية الإماراتية المطبقة على قطعة الأرض الرئيسية في إمارة دبي، حسبما يجري تعديله من وقت لآخر.

**اللوائح** يقصد بها تلك اللوائح المنصوص عليها في البند 5-13 من الإعلان المائل وغيرها من اللوائح التي يضعها المطور الرئيسي من وقت لآخر بموجب البند 2-2 (ز).

**الجهة التنظيمية** يقصد به الكيان الرسمي الذي يحدده المطور الرئيسي وفق قانون ملكية العقارات المشتركة لتنظيم المُجمع الرئيسي (أو أي جزء منه) وإدارته ومراقبته وفقاً للإعلان المائل.

**السلطة المختصة** يقصد بها حكومة إمارة دبي، بدولة الإمارات العربية المتحدة، أو أي سلطة مختصة أخرى سواء أكانت اتحادية أم محلية، حسب مقتضى الحال، أو أي شخص أو كيان له علاقة أو يتصرف بما له صلة بحكومة إمارة دبي أو دولة الإمارات العربية المتحدة ولديه أي اختصاص أو سلطة على المُجمع الرئيسي أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة محلية بما في ذلك (متى كان ذلك مناسباً وملائماً) المطور الرئيسي تعويلاً على تلك الصفة.

**مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا)** يقصد بها مؤسسة التنظيم العقاري باعتبارها الجهة التنظيمية التابعة

لدائرة الأراضي والأموال.

**صندوق الاحتياطي يُحمل على المعنى المنسوب له في البند 1-3 (ب) (9).**

**القيّد** يقصد به أي قيد في أي سجل ملكية يفرض قيّدًا على قدرة المالك على نقل ملكية العقار، حسبما يرد في قانون الملكية العقارية.

**القواعد واللوائح** يقصد بها، منفردين ومجتمعين، قواعد ولوائح المُجمّع.

**مبلغ التأمين** يقصد به مبلغ التأمين المستحق دفعه من قبل أي مالك لصالح المطور الرئيسي لضمان دفع رسوم المُجمّع الرئيسي والمصرفات والغرامات المنصوص عليها في البند 3-3.

**الجزء ذو الملكية الفردية** يقصد به الأرض المسجلة أو المزمع تسجيلها كملكية فردية وغير المقسمة إلى وحدات مملوكة لعدة مالكين.

**اتفاقية البيع والشراء** يقصد بها اتفاقية البيع والشراء المُبرمة بين أي مطور وأي مالك لشراء أي وحدة أو تاون هاوس أو جزء ذي ملكية فردية.

**مصلحة الغير** يقصد بها أي حق أو تعهد أو مصلحة أخرى في أي عقار، حسبما هو منصوص عليه في قانون الملكية العقارية.

**مزود الخدمات المستقل** يقصد به أي شخص أو كيان بخلاف المطور الرئيسي الذي يُعد صاحب أي مصلحة في أي ملكية حرة أو حق ارتفاق أو إيجار طويل الأجل في أي جزء من مرافق المُجمّع حيث تتاح مرافق المُجمّع هذه للاستخدام أو الانتفاع بها من قبل المالكين والشاغلين داخل المُجمّع الرئيسي.

**سجل الملكية** يقصد به، بشأن كل عقار، أي سجل ملكية مستقل لدى دائرة الأراضي والأموال بشأن ذلك العقار.

**تاون هاوس** يقصد به أي مسكن متصل بسكن آخر أو عدة مساكن بواسطة جدار هيكلية مشترك يقع داخل أي جزء ذي ملكية مشتركة.

إ.ع.م ويراد بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

**الوحدة** يقصد بها أي وحدة أو وحدات تُشكل جزءًا من أي مبنى (على سبيل المثال، أي شقة أو مكتب أو وحدة تجارية) مملوكة لمالك مستقل وتقع داخل أي جزء ذي ملكية مشتركة.

- (أ) جيء بالعناوين الرئيسية للبنود والفقرات في الإعلان المائل بغرض تسهيل الرجوع إليها فقط وليس لها أي أثر على تفسير الإعلان المائل.
- (ب) ما لم يقتض السياق خلاف ذلك صراحةً، استخدام الاسم المفرد يندرج تحته الاسم الجمع والعكس صحيح، والإشارة إلى جنس ما تشمل سائر الأجناس الأخرى، والإشارة إلى "الأشخاص" تشمل الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين والمكاتب والشراكات والشركات والمؤسسات وأي منفذ وصية أو مدير تقليدية أو بديل أو محال له مصرح له أو من يقوم مقام أحدهم.
- (ج) تُحمل الكلمات والتعبيرات المحددة في أي بند فرعي - لأغراض البند الذي يُشكل منه البند الفرعي جزءًا وفي البنود اللاحقة - على نفس المعاني المنسوبة لتلك الكلمات والتعبيرات في ذلك البند الفرعي، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك.
- (د) ومتى خُدد أي عدد من الأيام في الإعلان المائل، فإنه لا يشمل اليوم الأول من تلك الأيام ويشمل الأخير منها إلا إذا حل اليوم الأخير في يوم جمعة أو سبت أو يوم عطلة معلنه للقطاع العام في الإمارات العربية المتحدة، فحينئذ يحل اليوم الأخير في يوم العمل التالي شريطة ألا يكون يوم جمعة أو سبت أو عطلة رسمية.
- (هـ) وإذا تعارض أي حكم من أحكام الإعلان المائل مع أي قانون أو لائحة، فلا يؤثر بطلان ذلك الحكم في صحة سائر بنود الإعلان المائل.
- (و) متى نشأ هناك أي تعارض أو غموض أو اختلاف بين الإعلان المائل وأي اتفاقية بيع وشراء أو بين الإعلان المائل وأي نظام أساسي، فيُعمل بأحكام الإعلان المائل طالما يمكن تفسير أي اختلاف أو غموض أو تعارض من قبل الوكيل الإداري، وفي حالة أي نظام أساسي عندئذ يُعدل النظام الأساسي ذي الصلة وفقًا لذلك من قبل اتحاد الملاك.
- (ز) متى كان أي حكم في التعاريف الواردة في الإعلان المائل بندًا موضوعيًا يمنح حقوقًا أو يفرض التزامات على أي من المالكين، فإنه يصبح ساريًا كأنه بند موضوعي ورد في متن الإعلان المائل، حتى ولو لم يرد إلا في بند التعاريف في الإعلان المائل.
- (ح) يُرجع إلى التقويم الميلادي في حساب جميع التواريخ والفترات الزمنية.
- (ط) تُعد المقدمة والملاحق المرفق بالإعلان المائل متضمنة فيه وتشكل جزءًا منه.
- (ي) ما لم يُحدد خلاف ذلك صراحةً في الإعلان المائل أو يكون مطلوبًا خلاف ذلك بموجب القانون

المُطبق، يجوز ممارسة أي سلطة تقديرية أو حق أو قرار ممنوح للمطور الرئيسي أو الوكيل الإداري، بما في ذلك أي حق يمنح أو يمنع أي موافقة، بمحض تقديره وإرادته وحده.

(ك) إن ألفاظ "يشمل" و"تشمل" و"بما في ذلك" و"آخر/أخرى" لا تحد من عمومية أي عبارة سابقة وتُعد شاملة لمجموعة من الأشياء "على سبيل المثال لا الحصر".

## 2- واجبات والتزامات المطور الرئيسي

### 1-2 مهام الإدارة

يتعين على المطور الرئيسي الاضطلاع بالواجبات الواردة أدناه لضمان توفير مرافق المُجمّع والمحافظة عليها:

(أ) إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة وإصلاح وتحسين وإدارة وتأمين مرافق المُجمّع بما يصب في مصلحة المُجمّع الرئيسي والأجزاء التي يتألف منها. وعلى وجه خاص، ودون الإخلال بعمومية ما سبق، يضطلع المطور الرئيسي بما يلي:

(ب) إنشاء وتطوير وإصلاح وإعادة زخرفة وصيانة مرافق المُجمّع والقيام - عند اللزوم - بتجديدها وتحسينها وتنظيفها وتنسيق المسطحات الخضراء والحدائق وإنارتها؛

(1) الدفع من رسوم المُجمّع الرئيسي كافة رسوم المياه والكهرباء والهاتف والغاز وجمع القمامة والتأمين على مرافق المُجمّع أو أي جزء منها، وكذلك كافة الرسوم الأخرى المتعلقة بأي خدمات أخرى متوفرة أو متكبدة بخصوص تلك المرافق أو أي جزء منها؛

(2) الدفع من رسوم المُجمّع الرئيسي أي رسوم أو مصاريف أو رسوم جمركية أو ضرائب أو ضرائب مربوطة أو مصاريف عامة مفروضة على مرافق المُجمّع أو أي جزء منها؛

(3) تركيب مرافق المُجمّع وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها؛

(4) تعيين الإداريين والمهنيين وموظفي الأمن والعمال الآخرين والحصول على خدمات المحامين والمحاسبين والمهندسين المعماريين وغيرهم من الموظفين المهنيين حسبما يكون مطلوباً بخصوص إدارة وصيانة مرافق المُجمّع والمُجمّع الرئيسي لأداء التزامات المطور الرئيسي بموجب الإعلان المائل؛

(5) إبرام العقود والاتفاقيات بخصوص مرافق المُجمّع بشأن الكهرباء والغاز والوقود والمياه والهاتف والنظافة والأمن، والتخلص من القمامة والمسطحات الخضراء ومكافحة

الحشرات، وصيانة الأفنية والخدمات الأخرى، حسبما يراه المطور الرئيسي ضرورياً أو مُحبّذاً؛

(6) تخصيص أموال للاحتياجات المعقولة لأعمال الإصلاح أو الصيانة، أو عمليات الاستبدال، أو التحسينات المستقبلية أو المؤجلة في مرافق المُجمّع، أو أي جزء منها وفق ما يراه المطور الرئيسي مناسباً تبعاً لتقديره وحده؛

(7) توفير كافة المعدات والخدمات والمرافق والآلات والمخزون السلعي حسبما يراه المطور الرئيسي مناسباً من حين لآخر بما فيه منفعة المالكين والشاغلين داخل المُجمّع الرئيسي، أو ما يكون ملائماً لحماية قيمة وجودة مرافق المجمع أو أي جزء منها؛ و

(8) المحافظة على بوليصة التأمين الأساسية حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في البند 4-5.

(ج) يحق للمطور الرئيسي إدارة أي مناطق أخرى و/أو منشآت و/أو معالم داخل المُجمّع الرئيسي بما في المنفعة العامة للمجمّع الرئيسي وأجزائه التي يتألف منها تطويره وإدارته والمحافظة عليه بطريقة منظمة.

(د) يحق للمطور الرئيسي فرض قيوداً على الاضطلاع بالأعمال في العقار داخل المُجمّع الرئيسي بما في ذلك متطلبات الحصول على موافقة مسبقة قبل بدء العمل والموافقة على الرسومات والقبود المفروضة على ساعات الدوام والموافقة على المقاولين وفرض إجراءات تخفيفية للحد من تأثير تلك الأعمال. يحق للمطور الرئيسي عند الاضطلاع بهذه المهام فرض رسوم إدارية.

## 2-2 مهام التنظيم

يتخذ المطور الرئيسي جميع الإجراءات اللازمة لمراقبة المُجمّع الرئيسي وإدارته وتنظيمه لمصلحة جميع المطورين والمالكين واتحادات الملاك والشاغلين. وعلى وجه خاص، ودون الإخلال بعمومية ما سبق، يضطلع المطور الرئيسي بما يلي:

(أ) المراجعة بصفة دورية - كلما رأى المطور الرئيسي ذلك ضرورياً أو مُحبّذاً - والبت في المشكلات أو المسائل أو الخدمات أو الانتهاكات أو المخالفات التي تستوجب فرض رسوم وغرامات وتحديد مقدار تلك الرسوم والغرامات؛

(ب) المراجعة بصفة دورية - كلما رأى المطور الرئيسي ذلك ضرورياً أو مُحبّذاً - والبت في ونشر وإخطار المالكين بشأن التاريخ المتوقع الذي اعتباراً منه يُعمل بأي تغييرات تطرأ على الرسوم والغرامات؛

- (ج) أن يكون لديه صلاحية القيام - أو الامتناع عن القيام - بجميع الأشياء المتعلقة بالبندين 2-2(أ) و(ب) بما في ذلك فرض وتحصيل رسوم المُجمّع الرئيسي وأي رسوم وغرامات؛ مرفق طيه قائمة استرشادية غير حصرية بالرسوم والغرامات المُطبقة كما في تاريخ الإعلان المائل باسم الملحق 3 والتي يجوز تعديلها من وقت لآخر من قبل المطور الرئيسي حسبما هو منصوص عليه بموجب البندين 2-2(أ) و(ب)؛
- (د) اتخاذ الإجراءات اللازمة لدفع الأموال (بما في ذلك تكاليف المحكمة والأتعاب القانونية والمصروفات المهنية الأخرى) المستحقة له؛ بما في ذلك رسوم المُجمّع والرسوم والغرامات، أو أداء الالتزامات المستحقة له من قبل بأي صفة كانت من قبل المالكين والشاغلين وكل منهم؛
- (هـ) ضمان تنسيق أنشطة الإنشاء وتكاملها بالمُجمّع الرئيسي، ومنها:
- (1) إدارة الموقع وتوصيل ونقل المواد والآلات والمعدات ومكان المواد وتخزينها وإدارة المواقع ومكاتب المبيعات واللوحات والهياكل الأخرى المنقولة؛
  - (2) برامج الإنشاء والتصميم والتطوير - على وجه التحديد - لضمان التكامل الصحيح والدقيق لأي مبنى مشيد على قطعة الأرض الرئيسية مع المباني المجاورة؛
  - (3) ضمان توصيل جميع خدمات المرافق الضرورية إلى حدود قطعة الأرض الرئيسية؛ و
  - (4) التخطيط الرئيسي؛
- (و) إدارة وتنفيذ والترويج لجميع الفعاليات العامة في مرافق المُجمّع حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في البند 5-11(ج)؛
- (ز) تركيب وعرض ومراقبة الإعلانات وجميع اللافتات في المناطق العامة داخل المُجمّع الرئيسي عمومًا بما في ذلك جميع العقارات ومرافق المُجمّع حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في البند 5-11(د)؛
- (ح) وفقاً لتقدير المطور الرئيسي، تأسيس صندوق تسويق للترويج للمُجمّع الرئيسي بصفة عامة؛
- (ط) إدارة إجراءات تحصيل مبالغ التأمين وإصدار شهادات إبراء الذمة حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في البندين 3-3 و5-6(ب)؛ و
- (ي) وضع قواعد المُجمّع حسبما يراه المطور الرئيسي مناسباً ولا يتعارض مع الإعلان المائل:



- (1) دعم وتعزيز أي من أهداف الإعلان المائل؛
- (2) ما يمثل استخداماً مناسباً لأي جزء من مرافق المُجمّع أو أي عقار؛
- (3) ما يتعلق بتسوية النزاعات؛
- (4) ما يتعلق بجميع المسائل ذات الصلة بالحرائق والصحة والسلامة وحماية البيئة؛ و
- (5) تحقيقاً للإدارة المثلى لمرافق المُجمّع وتنظيم وإدارة المُجمّع الرئيسي عموماً.

### 3-2 الجهة التنظيمية

- (أ) دون المساس بالبند 8، يجوز التنازل عن سلطة وسيطرة المطور الرئيسي على جميع المُجمّع الرئيسي بموجب الإعلان المائل أو إحالتها (سواء كلياً أو جزئياً) إلى أي جهة تنظيمية.
- (ب) في حال تنازل المطور الرئيسي أو نقل أي من سلطاته وسيطرته على المُجمّع الرئيسي إلى أي جهة تنظيمية، عندئذ:

- (1) تمارس الجهة التنظيمية تلك السيطرة والسلطة وفقاً للإعلان المائل وأحكام قانون ملكية العقارات المشتركة؛ و
- (2) يتوقف المطور الرئيسي في الحال عن تولي مسؤولية أي إدارة أو تنظيم أو صيانة أو مراقبة المُجمّع الرئيسي ويُعفى من أي وجميع المطالبات أو الخسائر أو التكاليف أو التعويضات أو الالتزامات أيًا كانت طبيعتها وأيًا كان الذي يتحملها أو يتكبدها فيما ينشأ عن أو يتعلق بإدارة المطور الرئيسي أو تنظيم المُجمّع الرئيسي أو صيانته أو مراقبته.

### 3- الميزانية ورسوم المُجمّع الرئيسي

#### 1-3 الميزانية وتحديد رسوم المُجمّع الرئيسي

- (أ) يتعين على المطور الرئيسي خلال ثلاثة (3) أشهر على الأقل قبل كل سنة مالية منتهية بإعداد ميزانية عن السنة المالية المقبلة بشأن مرافق المُجمّع وأداء التزاماته بموجبها بالإضافة إلى جميع الرسوم الإدارية والمصروفات الأخرى التي تنشأ عنها والتي يكون المطور الرئيسي مسؤولاً عنها.
- (ب) يتعين إنشاء مخصص في الميزانية بشأن رسوم المُجمّع الرئيسي، بما في ذلك، على سبيل المثال

لا الحصر:

- (1) المصروفات ذات الصلة بتشغيل مرافق المُجمّع وصيانتها وإصلاحها؛ و
  - (2) أقساط بوليصة التأمين الأساسية والمصروفات المعقولة ذات الصلة باستصدارها والمحافظة عليها وإدارتها؛ و
  - (3) مصاريف تنسيق المسطحات الخضراء؛ و
  - (4) مصروفات ورسوم خدمات المرافق والدعم؛ و
  - (5) الرسوم والضرائب والمصروفات القانونية؛ و
  - (6) المصروفات الإدارية والمهنية؛ و
  - (7) رسوم الإدارة؛ و
  - (8) مصروفات التسويق؛ و
  - (9) مخصص للصيانة والإصلاحات المستقبلية أو النفقات الرأسمالية (صندوق الاحتياط).
- (ج) عند إعداد الميزانية حسبما هو منصوص عليه في البند 1-3 المائل:
- (1) تؤخذ في الاعتبار رسوم المُجمّع الرئيسي ذات الصلة بالمُجمّع الرئيسي بالكامل المسؤول عنه المطور الرئيسي؛
  - (2) يتحمل المطور الرئيسي المسؤولية عن رسوم المُجمّع الرئيسي حسب حصته المنصوص عليها في البند 1-6 (أ)؛
  - (3) يوزع رصيد رسوم المُجمّع الرئيسي على العقارات وفقاً للبند 1-3 المائل؛
  - (4) يُستبعد من حساب الميزانية أي عقار مخصص أو ممنوح لأي هيئة مختصة أو شركة مرافق عامة وأي قطع أراضي قيد التطوير داخل المُجمّع الرئيسي مملوكة للمطور الرئيسي أو المطور إلا إذا كان هناك أي مصروفات مستحقة بشأن ذلك العقار؛ و
  - (5) أن مسؤولية دفع رسوم المُجمّع الرئيسي المذكورة أعلاه إلى المطور الرئيسي تنتقل إلى

مالكي الأجزاء ذات الملكية الفردية والأجزاء ذات الملكية المشتركة. ويحق للمطور الرئيسي تفويض سلطته ومهمته في تحصيل رسوم المُجمَع الرئيسي من المالكين إلى جمعيات الملاك أو العكس.

(د) بالنسبة لأي سنة مالية، يجوز للمطور الرئيسي إعداد:

(1) ميزانية موحدة مستقلة بشأن المُجمَع الرئيسي بالكامل؛ أو

(2) أي ميزانية تتألف مجتمعةً من:

(أ) ميزانيات مستقلة بشأن المكاتب أو القطاعات التجارية أو السكنية أو الترفيهية أو ميزانيات محددة بقطاع آخر بقدر ارتباطها بهذا الجزء حصرياً (ميزانيات القطاع)؛

(ب) ميزانية مستقلة بشأن أي جزء أو مرحلة أو مجَمع أو حي أو منطقة بقدر ارتباطها حصر بهذه المنطقة حصرياً (ميزانيات المنطقة)؛ و

(ج) ميزانية عامة بالمُجمَع الرئيسي بالكامل بشأن رسوم المُجمَع الرئيسي غير المدرجة في الميزانيات المستقلة (الميزانية العامة).

(هـ) يقدر إعداد أي ميزانية موحدة، توزع رسوم المُجمَع الرئيسي الواردة في تلك الميزانية على المباني والعقارات وفقاً لحصة مساهمتها ذات الصلة.

(و) ويقدر إعداد ميزانيات مستقلة، توزع رسوم المُجمَع الرئيسي الواردة في تلك الميزانيات على المباني والعقارات كما يلي:

(1) توزع رسوم المُجمَع الرئيسي المرصودة في الميزانية العامة على المباني والعقارات كرسوم المُجمَع الرئيسي وفقاً لحصة مساهمتها ذات الصلة؛ و

(2) توزع رسوم المُجمَع الرئيسي المرصودة في ميزانيات القطاع أو ميزانيات المنطقة على المباني والعقارات ذات الصلة (حسبما يحدده المطور الرئيسي) كرسوم المُجمَع الرئيسي وفقاً لحصة مساهمتها ذات الصلة.

(ز) مباشرةً بعد الفراع من إعداد ميزانية أي سنة مالية:

(1) يوزع المطور الرئيسي إجمالي مبلغ الميزانية المعتمدة على المباني والعقارات الكائنة

داخل المُجمّع الرئيسي وفقاً للبند 3-1 وتصحيح المساهمات مستحقة وواجبة الدفع من قبل المالكين واتحادات الملاك إلى المطور الرئيسي - فور إرسال إخطاراً بذلك إلى المالكين واتحادات ملاك العقارات ذات الملكية المشتركة - بأقساط ربع سنوية مقدماً في اليوم الأول من كل ثلاثة أشهر لكل سنة مالية؛

(2) يحق للمطور الرئيسي أيضاً توزيع وفرض وتحصيل رسوم المُجمّع الرئيسي المستحقة بشأن المباني والعقارات بحصص نسبية لكل مالك داخل المباني والعقارات ذات الصلة وتصحيح المساهمات مستحقة وواجبة الدفع من قبل المالكين إلى المطور الرئيسي - فور إرسال إخطاراً بذلك إلى مالكي العقارات - بأقساط ربع سنوية مقدماً في اليوم الأول من كل ثلاثة أشهر لكل سنة مالية؛

(يُشار إليهما معاً باسم رسوم المُجمّع الرئيسي المؤقتة).

(ح) يجوز للمطور الرئيسي تفويض سلطته ومهمته في توزيع وفرض وتحصيل رسوم المُجمّع الرئيسي من المالكين المشار إليهم في البند 3-1 (ز) (2) كتابةً إلى اتحادات الملاك ذات الصلة.

(ط) في أقرب وقت ممكن من كل سنة مالية منتهية، يتعين تزويد مالكي العقارات بكشف يوضح الرسوم الفعلية للمُجمّع الرئيسي عن السنة المالية ذات الصلة، ويلزم اعتماد ذلك الكشف من قبل المطور الرئيسي. ويُشكل ذلك الكشف دليلاً قاطعاً بجميع الحقائق المدرجة في الكشف (إلا في حالة الخطأ الظاهر).

(ي) في حال كانت حصة أي مالك من رسوم المُجمّع الرئيسي حسبما هو موضح في كشف حساب أي سنة مالية:

(1) تتجاوز المبلغ المدفوع كرسوم المُجمّع الرئيسي المؤقتة لتلك الفترة، يدفع المالك الزيادة إلى المطور الرئيسي عند المطالبة؛ أو

(2) أقل من المبلغ المدفوع كرسوم المُجمّع الرئيسي المؤقتة لتلك الفترة، يحول المطور الرئيسي الزيادة إلى المالك مقابل رسوم المُجمّع الرئيسي الواجب دفعها من قبل المالك بشأن السنة المالية التالية.

## 2-3 تحصيل رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات

(أ) ضماناً لسداد رسوم المُجمّع الرئيسي وأي رسوم وغرامات بشكل مناسب وفي موعدها، يخضع كل مالك لأي جزء ذي ملكية فردية وملكية مشتركة للاتي:

- (1) يعتبر كل مالك، بموجب انتقال الملكية، قد أقرّ وتعهد بدفع رسوم المُجمّع والرسوم والغرامات وفقاً للإعلان المائل؛
- (2) دون المساس بحقوق المطور الرئيسي بما في ذلك طلب استرداد ذلك المبلغ من أي مالك سابق، عندما يصبح مالكا، يتحمل المالك تلقائياً مسؤولية دفع أي التزامات مالية مستحقة على أي مالك سابق بما في ذلك رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات، على الرغم من أن هذا الالتزام قد نشأ قبل أن يصبح ذلك المالك مالكا؛
- (3) لا يحق لأي مالك أو شاغل التمتع بمزايا استخدام مرافق المُجمّع ما لم يدفع المالك جميع رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات المستحقة وواجبة الدفع إلى المطور الرئيسي؛
- (4) عند تاريخ تسليم أي عقار، يصبح أي مالك مسؤولاً عن دفع رسوم المُجمّع الرئيسي ذات الصلة بالجزء غير المدفوع من رسوم المُجمّع الرئيسي عن تلك السنة المالية. بشأن أي عملية نقل ملكية لاحقة للعقار، يتحمل المالك الجديد المسؤولية عن جميع رسوم المُجمّع الرئيسي المستحقة بشأن ذلك العقار بما في ذلك أي متأخرات؛
- (5) في حالة الطوارئ، يجوز للمطور الرئيسي من حين لآخر، عند اللزوم وفي حالة عدم كفاية صندوق الاحتياطي أو تم بأي شكل من الأشكال توزيعه لأغراض أخرى، فرض رسوم مُجمّع خاصة على المالكين لتغطية أي مصروفات غير متوقعة وغير مرصودة في الميزانية المشار إليها في البند 3-1 ويمكن جعل رسوم المُجمّع الخاصة تلك واجبة الدفع دفعة واحدة أو على أقساط وفق ما يراه المطور الرئيسي.
- (6) يُعد كل مالك قد منح المطور الرئيسي حق امتياز على عقاره لضمان سداد جميع المبالغ المستحقة بموجب الإعلان أو القواعد واللوائح؛ ووفقاً لذلك الامتياز المسجل في سجل الملكية بموجب - وإعمالاً - للإعلان المائل (ويلزم أن يكون ذلك الامتياز من الدرجة الأولى عند تسجيل الإعلان المائل) وإذا أخفق أي مالك في سداد رسوم المُجمّع الخاصة به أو أي رسوم وغرامات مستحقة الدفع إلى المطور الرئيسي في موعد استحقاقها، فيجوز للمطور الرئيسي دفع قيمة رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات كدين مضمون أو رفع دعوى قضائية لاسترداد تلك الرسوم أمام أي محكمة مختصة وتسجيل (إذا أمكن أو إذا عند الطلب) أكثر من حق اختصاص أو حق امتياز محدد على عقار المالك؛
- (7) إذا تبين بموجب أي سجل ملكية اشتراك أكثر من شخص في ملكية أي عقار، فيتحمل جميع مالكي ذلك العقار المسؤولية منفردين ومجمعين عن التنفيذ الواجب لأي التزام تجاه المطور الرئيسي؛

(8) يتحمل كل مالك كافة التكاليف القانونية بما في ذلك الأتعاب القانونية وعمولة التحصيل والمصروفات والرسوم الأخرى التي يتحملها المطور الرئيسي في استرداد متأخرات رسوم المُجمّع أو الرسوم والغرامات - غير المدفوعة - المستحقة له، أو فرض الالتزام بالإعلان المائل؛ و

(9) يحق للمطور الرئيسي فرض رسوم تأخر دفع على أي مبالغ متأخرة. وتُحتسب هذه الرسوم بسعر التخلف عن الدفع من تاريخ استحقاق المبلغ حتى تاريخ السداد ويُقرّ المالكون ويتعهدون بأن تلك رسوم تُعدّ تقديرًا مسبقًا في حدود المعقول للخسائر التي يتحملها المطور الرئيسي نتيجة لتأخير سداد المبالغ المستحقة. بالإضافة إلى تلك الرسوم، يحق للمطور الرئيسي فرض رسوم إدارية أخرى بشأن التعامل مع الشيكات المرتجعة.

(ب) يتحمل كل اتحاد ملاك مسؤولية توزيع مصروفات المناطق المشتركة الخاصة به على أعضائه وفقًا لأحكام نظامه الأساس وتوضيح أسباب تسوية تلك المصروفات للمطور الرئيسي.

### 3-3 مبلغ التأمين

(أ) عند تاريخ تسليم أي عقار، يتعين على المالك والمالك الجديد عند أي عملية نقل ملكية ذلك العقار إيداع مبلغ تأمين لدى المطور الرئيسي حسب المبالغ التي يحددها المطور الرئيسي من وقت لآخر كضمان لالتزامات المالك بشأن سداد رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات.

(ب) يحتفظ المطور الرئيسي بمبلغ التأمين كضمان تغطية مستمر ويجوز للمطور استخدام مبلغ التأمين، كليًا أو جزئيًا، مقابل التزامات المالك بشأن السداد.

(ج) في حال استخدام جميع أو أي جزء من مبلغ التأمين مقابل أداء التزامات المالك بشأن السداد، يخطر المطور الرئيسي المالك كتابةً بذلك ويتعين على المالك في الحال تعويض كل أو باقي مبلغ التأمين وفقًا للبند 3-3(أ).

(د) لا يحق للمالك مقاصة أي رسوم مُجمّع أو الرسوم والغرامات مقابل مبلغ التأمين. يُرد مبلغ التأمين، أو المبلغ المتبقي منه، إلى المالك عند نقل ملكية عقاره أصولًا مع مراعاة البند 5-6 وتقديم أي مبلغ تأمين جديد من قبل المالك الجديد.

(هـ) يجوز للمطور الرئيسي استثمار أو إيداع مبلغ التأمين في أي حساب إيرادات أو حساب مُدر للفائدة ويحق له الاحتفاظ بأي فوائد أو إيرادات أخرى محققة من مبلغ التأمين.

#### 4- مزودي الخدمات المستقلين

1-4 إذا كان هناك مزود خدمات مستقل أو أكثر من واحد (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إذا كان المطور الرئيسي يمارس أي من حقوقه الواردة في البند 8)، فيكون لمزودي الخدمات المستقلين نفس حقوق والتزامات المطور الرئيسي ذات الصلة بمرافق المُجمَع ورسوم المُجمَع الرئيسي متى اقتضى السياق ذلك بخصوص كل مما يلي:

- (أ) البند 1-3 بشأن الطبيعة المُلزِمة للإعلان المائل؛
- (ب) البندين 1-2 و 2-2 بشأن مهمة الإدارة ومهمة التنظيم للمطور الرئيسي تبعاً؛
- (ج) البند 1-3 بشأن تحديد الميزانية ورسوم المُجمَع الرئيسي؛
- (د) البند 2-3 بشأن تحصيل رسوم المُجمَع الرئيسي؛
- (هـ) البند 3-3 بشأن تقديم مبلغ التأمين؛
- (و) البندين 1-5 و 2-5 بشأن الحقوق والالتزامات العامة للمالكين والشاغلين؛
- (ز) البند 1-6 بشأن العلاقة العامة مع المطور الرئيسي؛
- (ح) البند 5-6 بشأن أضرار أو تلف مرافق المُجمَع؛
- (ط) البند 8 بشأن التنازل عن أو تفويض الحقوق والالتزامات الواردة في الإعلان المائل؛ و
- (ي) البند 10 بشأن المسؤولية.

2-4 يتعين على كل مالك وشاغل أداء والالتزام بأداء وتحمل المسؤولية أمام أي مزود خدمات مستقل عن نفس المسائل الواردة في البند 1-4 بقدر تحملهم للمسؤولية أمام المطور الرئيسي وإبرام تلك الوثائق المطلوبة من قبل المطور الرئيسي حتى يتسنى لمزودي الخدمات المستقلين أداء تلك الالتزامات.

#### 5- حقوق والتزامات المالكين والشاغلين

##### 1-5 أحكام عامة

- (أ) على كل مالك وشاغل الالتزام بالآتي:

- (1) أحكام الإعلان المائل وجميع القواعد واللوائح التي يصدرها المطور الرئيسي وفقاً له؛
  - (2) أي اتفاقية مُبرمة من قبل المطور الرئيسي بقدر ما تفرضه هذه الاتفاقية من التزامات مباشرة أو غير مباشرة على المالك وحسبما يتم إخطار المالك به؛ و
  - (3) أي توجيه صادر عن المطور الرئيسي لإنفاذ أحكام هذا المائل.
- (ب) يتعين على المطور الرئيسي وكل مالك، بما في ذلك كل اتحاد ملاك، مجتمعين تكريس جميع قدراتهم وإمكانياتهم لخدمة أهداف ومصالح المجمع الرئيسي بشكل عام.
- (ج) يُقر كل المالكين والشاغلين ويتعهدون بالمحافظة على جميع مرافق المُجمّع وجميع المناطق المشتركة في حالة نظيفة وخالية من جميع العقبات والعوائق.
- (د) تخضع جميع أعمال الصيانة/الإصلاح أو الخدمات التي سيتم تقديمها من قبل المقاولين أو مزودي الخدمات داخل مرافق المُجمّع الرئيسي للحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي. وفي حالة الموافقة، يصدر المطور الرئيسي شهادة تصريح العمل إلى الطرف ذي الصلة قبل بدء الأعمال.
- (هـ) تخضع جميع أعمال الصيانة/الإصلاح أو الخدمات التي سيتم تقديمها من قبل المقاولين أو مزودي الخدمات داخل المناطق المشتركة للحصول على موافقة كتابية مسبقة من اتحاد الملاك. ويصدر اتحاد الملاك شهادة تصريح العمل إلى الطرف ذي الصلة قبل بدء الأعمال.

## 2-5 مرافق المُجمّع

- (أ) يتعين على المطور الرئيسي توفير مرافق المُجمّع، حسبما يراه مناسباً، بما يحقق التشغيل السليم للمُجمّع الرئيسي في حدود المعقول.
- (ب) يُقر ويتعهد كل مالك و شاغل بما يلي:
- (1) بأنه سيكون من الضروري في جميع الأوقات ضمان التكامل المناسب بين عقار المالك ومرافق المُجمّع؛
  - (2) بأنه سيكون من الضروري السماح للمطور الرئيسي بالدخول وممارسة حقوق الارتفاق المطلوبة من جانبه لتشغيل مرافق المُجمّع وصيانتها أو ممارسة صلاحيته بموجب الإعلان المائل؛



- (3) أنه يتعين على كل مالك دفع أي مساهمة في تكاليف تشغيل مرافق المُجمّع وصيانتها وإصلاحها عمومًا وأي مساهمة تتعلق بتكاليف مرافق المُجمّع التي تُعزى إلى المناطق المشتركة ذات الصلة كجزء من رسوم المُجمّع الرئيسي بموجب البند 3-1؛ و
- (4) دون المساس بالتزامات ومسؤوليات المالك أو الشاغل بموجب الإعلان المائل، بما في ذلك دفع المبالغ، يخضع استخدام مرافق المُجمّع والانتفاع بها من قبل كل مالك و شاغل في جميع الأوقات لسداد رسوم المُجمّع الرئيسي وأي مبلغ من المبالغ الواجب دفعها إلى المطور الرئيسي بما في ذلك الرسوم والغرامات، وأنه يجوز للمطور الرئيسي منع المالكين أو الشاغلين المُقصرين من دخول مرافق المُجمّع أو استخدامها.
- (ج) يحق للمطور الرئيسي تخصيص وتحويل أي منطقة أو منشأة في المُجمّع الرئيسي (بخلاف أي عقار للمالك) إلى مرفق مشترك أو مرفق خاص بالمطور الرئيسي.
- (د) يحق للمطور الرئيسي (ولا يكون لزامًا عليه) صيانة وإصلاح أي عقار داخل المُجمّع الرئيسي بأي طريقة يراها مناسبة لضمان استمرار تقديم خدمات المرافق والمحافظة على سمعة المُجمّع الرئيسي. وفي تلك الحالة، يحق للمطور الرئيسي استرداد جميع التكاليف والمصروفات من المالك أو الشاغلين ذي الصلة، حسب مقتضى الحال، المتسببين في الأضرار أو العقبات أو العوائق.

### 3-5 خدمات المرافق

- (أ) يكون للمطور الرئيسي و/أو شركاته التابعة مطلق الحرية في أي وقت من الأوقات في توفير أي من التركيبات والهيكل والأجهزة والتوصيلات والمعدات لخدمات المرافق أو الخدمات الأخرى داخل المُجمّع الرئيسي.
- (ب) في حالات توفير خدمات المرافق أو غيرها من الخدمات، قد يتم إلزام كل مالك من قبل المطور الرئيسي بالحصول على أنواع الخدمات المتاحة بواسطة خدمات المرافق أو الخدمات الأخرى لعقاره حصريًا من المطور الرئيسي أو شركاته التابعة أو مزودي الخدمات المعيّنين، حسب مقتضى الحال، ويتعين عليه القيام بذلك بموجب أي اتفاقية توريد حصرية ودفع الرسوم ذات الصلة وفقًا لأسعار السوق السائدة حسب تلك الاتفاقية وفق ما يحدده المطور الرئيسي أو شركاته التابعة أو مزودي الخدمات المعيّنين.
- (ج) يتحمل كل مالك مسؤولية دفع التكاليف ذات الصلة بتوصيل واستهلاك خدمات المرافق أو الخدمات الأخرى ذات الصلة بعقاره.

#### 4-5 بوليصة التأمين الرئيسية

(أ) يتعين على المطور الرئيسي إنشاء بوليصة تأمين أساسية بشأن المُجمّع الرئيسي، وهذه البوليصة تتألف من:

(1) تغطية الأضرار المادية والمسؤولية المدنية في شكل "تأمين ضد جميع مخاطر المقاولين"، خلال مرحلة إنشاء المُجمّع الرئيسي، لصالح كل عقار حتى تاريخ تسليمه؛ و

(2) بشكل دائم على أساس سنوي قابل للتجديد، تغطية الأضرار المادية والمسؤولية المدنية في شكل "تأمين ضد جميع مخاطر العقار" ذات الصلة بمرافق المُجمّع حسبما يرد بشكل أكثر تفصيلاً في بوليصة التأمين الأساسية. يتحمل كل مالك مسؤولية مراجعة مدى التغطية المتوفرة بموجب بوليصة التأمين الأساسية، تتوفر نسخة منها عند الطلب، والمحافظة على بوليصة التأمين الخاصة به حسبما يلزم بموجب البند 5 المائل.

(ب) يتعين على كل مالك عقار دفع أي مساهمة نسبية إلى المطور الرئيسي بشأن الأقساط السنوية لبوليصة التأمين السنوية وتكاليف المطور الرئيسي المعقولة ذات الصلة باستصدار بوليصة التأمين الرئيسية والمحافظة عليها وإدارتها.

(ج) لا يحق لأي مالك اتخاذ أي إجراء أو أداء أي شيء ولا يجوز له التقاعس عن أو السماح بأداء أو الإيعاز باتخاذ أي شيء أو أداء أي شيء في المُجمّع الرئيسي من شأنه أن يؤدي إلى إلغاء أو بطلان بوليصة التأمين الرئيسية أو أي بوليصة تأمين منصوص عليها أو يلزم إنشائها والحصول عليها بموجب الإعلان المائل، أو يترتب عليه أي زيادة في تكلفة أي بوليصة تأمين من هذا القبيل.

#### 5-5 التأمين

(أ) مع مراعاة البند 4-5، لا يتحمل المطور الرئيسي مسؤولية تأمين المناطق المشتركة التي تُعد مسؤولية اتحاد الملاك ذي الصلة.

(ب) يُقر كل مالك بأن المطور الرئيسي لا يتحمل أي مسؤولية عن تأمين أي بنود غير منصوص عليها صراحةً في الإعلان المائل ويُقر أيضاً بأن مسؤولية تلك البنود تقع على عاتق المالك ذي الصلة.

(ج) اعتباراً من تاريخ تسليم العقار، يكون كل مالك مسؤولاً عن اتخاذ إجراءات وإنشاء جميع بوالص التأمين ذات الصلة بعقاره على نفقته الخاصة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، التأمين ضد المسؤولية العامة والتأمين على العقار والتأمين المؤقت ضد الخسائر وأي تأمين آخر قد يتم إنشائه من قبل أي مالك حصيف من وقت لآخر.

(د) يتعين على المالكين تقديم نسخ من شهادات التأمين السنوية الخاصة بهم إلى المطور الرئيسي خلال أربعة (4) أسابيع من تاريخ التسليم أو اعتباراً من تاريخ الإصدار في حالة التجديد.

(هـ) يجوز للمطور الرئيسي وفق تقديره (ولا يكون لزاماً عليه) إنشاء أي بوالص تأمين حسبما يراه مناسباً بالنيابة عن المالكين وتحويل تلك التكلفة عليهم كجزء من رسوم المُجمَع الرئيسي أو كتكلفة مستقلة.

## 6-5 نقل الملكية

يخضع أي نقل ملكية لأي عقار لما يلي:

(أ) أنه يتعين على كل مالك ناقل للملكية الإفصاح لمن يخلفه عن محتوى الإعلان المائل وأن يضمن موافقة خلفه على الالتزام بالإعلان المائل والقواعد واللوائح بالزام خلفه (خلفائه) بالتوقيع والتسليم إلى المطور الرئيسي أي إعلان التزام حسب النموذج المرفق طيه باسم الملحق 2؛

(ب) أنه يتعين أيضاً على خلف المالك الناقل للملكية تزويد المطور الرئيسي بمبلغ التأمين كشرط مسبق لنقل الملكية؛

(ج) في حالة الالتزام بجميع أحكام الإعلان المائل، بما في ذلك الأحكام المتعلقة بسداد رسوم المُجمَع الرئيسي والرسوم والغرامات، من قبل المالك الناقل للملكية، يصدر المطور الرئيسي شهادة إبراء ذمة للمالك الناقل للملكية؛

(د) لا يجوز لأي مالك نقل ملكية عقاره أو أي مصلحة فيه بدون تسليم إعلان الالتزام الموقع من قبل خلفه وتقديم مبلغ التأمين من قبل المطور الرئيسي والحصول على شهادة إبراء الذمة؛

(هـ) لحين الالتزام بالأحكام الأخرى من البند 5-6 المائل، يظل المالك الناقل للملكية مسؤولاً بالتضامن والتكافل، مع خلفه، عن الأداء الواجب والالتزام بالإعلان المائل والقواعد واللوائح حتى وإن تم نقل ملكيته في العقار؛

(و) في حال كان المالك شخصية اعتبارية (وليس شخصاً أو أشخاص فرديين):

(1) فيتعين على المالك تقديم نسخة من إقراره الضريبي السنوي و/أو تجديد الرخصة التجارية أو ما يعادلها سنوياً خلال أربعة (4) أسابيع من تاريخ التقديم إلى أو الإصدار من قبل الهيئات ذات الصلة؛ و

(2) يُعد أي تغيير في أغلبية مساهمة الكيان القانوني تنازلاً عن ملكية العقار ويتعين على المالك، قبل إجراء ذلك التغيير في المساهمة، تقديم إخطاراً موقّعا حسب الأصول من قبل جميع أعضاء مجلس الإدارة إلى المطور الرئيسي لإحاطته بالتغيير المتوقع في المساهمة واستصدار أي شهادة إبراء ذمة؛ و

(ز) يجوز للمطور الرئيسي تفويض سلطته ومهمته في إصدار شهادات إبراء الذمة إلى اتحاد الملاك.

## 7-5 التحسينات

(أ) لا يجوز لأي مالك تنفيذ بأي أعمال تحسينات أو إضافات أو تعديلات خارجية على العقار بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي. يخضع منح الموافقة أو عدم منحها لتقدير المطور الرئيسي، حيث يمارس هذا التقدير بما يضمن تحقيق مصلحة المُجمّع الرئيسي والمالكين المجاورين. وبصرف النظر عن أي موافقة منحها المطور الرئيسي، لا يجوز تنفيذ أي تحسينات لحين حصول المالك على أي موافقة مطلوبة من أي هيئة ذات صلة، حسب مقتضى الحال، وتزويد المطور الرئيسي بإثبات ذلك حسبما يرتضيه.

(ب) إذا أخفق أي مالك في الالتزام بأحكام البند 5-7(أ) واستمر هذا الإخفاق لمدة خمسة (5) أيام من تاريخ الإخطار الكتابي المقدم من قبل المطور الرئيسي (إلا في حالات الطوارئ التي لا يلزم فيها تقديم أي إخطار)، يجوز للمطور الرئيسي - ولا يكون لزاماً عليه - تدارك الإخفاق ذي الصلة وفق الطريقة التي يراها مناسبة واسترداد تكلفة التدارك من المالك ذي الصلة عند المطالبة بالإضافة إلى أي رسوم وغرامات، ولا يتحمل المطور الرئيسي - ويُعفى من - أي مسؤولية عن إخلال المالك بأي مطالبات تنشأ عن الاضطلاع بذلك الإجراء العلاجي أو التي تنشأ عن عدم اتخاذ أي إجراء على الإطلاق.

## 8-5 استخدام العقار

لا يجوز لأي مالك تغيير استخدام العقار بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي. يخضع منح الموافقة أو عدم منحها لتقدير المطور الرئيسي، حيث يمارس هذا التقدير بما يضمن تحقيق مصلحة المُجمّع الرئيسي والمالكين المجاورين. وبصرف النظر عن أي موافقة منحها المطور الرئيسي، لا يسري تغيير الاستخدام لحين حصول المالك على أي موافقة مطلوبة من أي هيئة ذات صلة، حسب مقتضى الحال، وتزويد المطور الرئيسي بإثبات ذلك.

## 9-5 تحويل العقارات ذات الملكية الفردية والملكية المشتركة

متى اقترح في أي وقت تحويل أي جزء ذي ملكية فردية إلى ملكية مشتركة أو العكس، فيلزم الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي (و تُمنح تلك الموافقة وفق تقدير المطور الرئيسي الذي

يمارسه بما يضمن تحقيق المصالح المثلى للمُجمَع الرئيسي والمالكين المجاورين). ولضمان الحصول على موافقة المطور الرئيسي، يلزم الوفاء بالشروط الواردة أدناه:

- (أ) قبول المطور الرئيسي مخططات ومواصفات أي تحسينات مرتبطة بهذا التحويل؛
- (ب) الالتزام بأحكام قانون الملكية العقارية. على سبيل المثال، يخضع أي تحويل من أي جزء ذي ملكية فردية إلى ملكية مشتركة لقانون ملكية العقارات المشتركة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، تسجيل ملكية كل وحدة أو تاون هاوس فيها وتشكيل أي اتحاد ملاك واعتماد أي نظام أساسي لاتحاد الملاك؛ و
- (ج) لا يترتب على التحويل انخفاض في إجمالي رسوم المُجمَع المفروضة والمستحقة على مالك (مالكي) العقار.

## 10-5 حقوق الملكية الفكرية

(أ) يُقرُ ويتعهد كل مالك بأن المطور الرئيسي و/أو المطور هو المالك الوحيد والحصري لحقوق الملكية الفكرية للعقار وتؤول لمنفعته وحده وملكه حصرية له أي شهرة يتم تطويرها فيه، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، نتيجة لاستخدام المالك لحقوق الملكية الفكرية.

(ب) لا يجوز لأي مالك:

- (1) استخدام أي حقوق ملكية فكرية بدون الحصول على موافقة كتابية صريحة من المطور الرئيسي و/أو المطور؛
- (2) اعتماد أو استخدام أي حقوق ملكية فكرية مماثلة أو مطابقة إلى حدٍ مثير لللبس أو تحاكي أو مقلدة لأي حقوق ملكية فكرية؛ أو
- (3) استخدام أو طلب تسجيل، في أي وقت، أي ملكية فكرية باسمه في أي مكان في العالم أو أي ملكية فكرية تكون مماثلة تقريباً لحقوق الملكية الفكرية التي يُحتمل أن تكون مخادعة أو تؤدي إلى التباس؛ أو
- (4) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية مماثلة إلى حدٍ مثير لللبس في أي مكان في العالم كجزء من أي نشاط تجاري أو اسم تجاري أو أسلوب أو اسم نطاق أو تسجيلها باسم كاسم تجاري أو اسم نطاق لأي ملكية فكرية أو أي ملكية فكرية تكون مماثلة تقريباً لحقوق الملكية الفكرية التي يُحتمل أن تكون مخادعة أو تؤدي إلى التباس.

## 11-5 التسويق واللافتات

- (أ) يتمتع المطور الرئيسي بحقوق مطلقة بشأن التسويق للمُجمّع الرئيسي عمومًا ويحق له فرض رسوم تسويق كجزء من رسوم المُجمّع الرئيسي المقررة والمستحق دفعها بموجب البند 3-1.
- (ب) يحق للمطور الرئيسي تأسيس وتشغيل جناح تسويق داخل المُجمّع الرئيسي وفرض أي رسوم بشأنه كجزء من رسوم المُجمّع الرئيسي المقررة والمستحق دفعها بموجب البند 3-1.
- (ج) للمطور الرئيسي حق الإعلانات الحصري بشأن، وأي حق حصري بشأن استخدام، جميع مساحات الإعلانات داخل المُجمّع الرئيسي بما في ذلك اللافتات واللوحات وغير ذلك. ويتمتع المطور الرئيسي بالحق الحصري في تركيب وعرض جميع أشكال الإعلانات الترويجية داخل مواقف السيارات ومرافق المُجمّع. دون المساس بعمومية ما سبق:
- (1) للمطور الرئيسي الحق الحصري في تحديد المعايير وتركيب وعرض الإعلانات في الأماكن العامة وجميع اللافتات عمومًا وتحصيل الإيرادات المحققة منها واستخدام صافي الإيرادات مقابل التكاليف التي يتحملها في أداء التزاماته المختلفة بموجب الإعلان المائل.
  - (2) لا يحق لأي مالك تركيب وعرض إعلانات في المناطق العامة و/أو لافتات على أو داخل عقاره أو المبنى بدون الحصول على موافقة كتابية من المطور الرئيسي وتُمنح تلك الموافقة وفق تقديره وحده وفي كل حالة مع مراعاة سداد الرسوم والغرامات ذات الصلة؛ و
  - (3) يجوز لأي مالك يُعد مطور مرخص بشأن شراء أي قطعة أرض لأغراض التطوير والبيع تركيب اللوحات و/أو اللافتات الدعائية على عقاره خلال تنفيذ أي مرحلة إنشاء مسموح بها شريطة امتثال تلك اللوحات و/أو اللافتات الدعائية لجميع القوانين المعمول بها وشريطة حصول المالك مسبقًا على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي في كل مرة، وأن يدفع إلى المطور الرئيسي الرسوم والغرامات ذات الصلة كشرط لمنح موافقته.
- (د) يخضع تقديم أو توزيع الملصقات/النشرات الموزعة داخل المُجمّع الرئيسي، لأي سبب من الأسباب سواء أكان نشاطًا خيريًا أو تجاريًا أو فعاليات، للحصول على موافقة كتابية مسبقة إما من المطور الرئيسي أو الوكيل الإداري.

## 12-5 الفعاليات العامة

(أ) للمطور الرئيسي الحق الحصري في:

- (1) تعزيز وإدارة وتنفيذ جميع الفعاليات العامة في مرافق المُجمّع؛ و
  - (2) استخدام صافي الإيرادات المحققة منها مقابل التكاليف التي يتحملها في أداء التزاماته المختلفة بموجب الإعلان المائل.
- (ب) لا يجوز عقد أي فعاليات عامة في أي جزء مرافق المُجمّع بدون الحصول على موافقة كتابية مسبقاً من المطور الرئيسي.
- (ج) يحق للمطور الرئيسي، على سبيل المثال لا الحصر، كشرط لمنح موافقته:

- (1) إدارة والترويج لجميع تلك الفعاليات العامة المصرح بها في مرافق المُجمّع؛ و
  - (2) تحصيل الإيرادات المحققة من تلك الفعاليات العامة المصرح بها واستخدامها وفقاً للبند 12-5(أ)(2).
- (د) يحق للمطور الرئيسي عقد أي فعالية في أي جزء من مرافق المُجمّع بدون تحمل المطور الرئيسي أو المنظم أو المشاركين أي تكلفة أو رسوم.
- (هـ) يتعين إخطار المطور الرئيسي بشأن الفعاليات المقرر إقامتها في الأجزاء ذات الملكية المشتركة (أو في جزء منها) أو في الأجزاء ذات الملكية الفردية (أو أي جزء منها) والتي قد تؤثر على مرافق المُجمّع (أو أي جزء منها) أو على المناطق المشتركة (أو أي جزء منها) والاتفاق معه خلال سبعة (7) أيام على الأقل قبل التاريخ المحدد لإقامة تلك الفعالية وتخضع في جميع الأوقات لموافقة المطور الرئيسي.

## 13-5 اللوائح

مع مراعاة قانون ملكية العقارات المشتركة في جميع الأوقات، ومن أجل حماية مصالح كل شريك وشاغل ولضمان تحقيق وتعزيز الانسجام في البيئة الإنشائية والاجتماعية للمُجمّع الرئيسي، يتعين على كل مالك بما في ذلك اتحاد ملاك وكل شاغل الالتزام والحث والحرص على الالتزام بما يلي:

- (أ) محافظة المالكين على عقاراتهم في حالة منظمة ومرتبطة وفي حالة تشغيلية جيدة. عدم قيام أي مالك بوضع أي شيء أو القيام بأي شيء في أي جزء من عقاره، بما في ذلك البلكنات والباحات

- التي من شأنه أن تؤثر على المظهر الجمالي للعقار أو تجعله منفراً حين النظر إليه من الخارج؛
- (ب) عدم اصطفاف أي مركبة أو قارب أو شاحنة في أي جزء من المُجمّع الرئيسي إلا في مواقف السيارات أو المناطق المخصصة لذلك؛
- (ج) عدم القيام بأي شيء في العقار أو مرافق المُجمّع قد يسبب إزعاجاً أو يؤدي إلى مناظر بشعة أو أذى أو إعاقة أو يكون غير قانوني أو مضر أو يسبب إزعاجاً عاماً أو خاصاً أو يكون مصدراً للإضرار أو إزعاج أي مالك أو شاغل في المُجمّع الرئيسي.
- (د) لا يحق لأي مالك الاعتراض على أي قانون أو قوانين داخلية أو مرسوم أو تشريعات أو شروط أي ترخيص يتعلق بتشغيل أو استخدام أي عقار أو مرافق المُجمّع؛
- (هـ) التزام المالكون بجميع إجراءات وتوجيهات الأمن المطبقة والصادرة عن المطور الرئيسي من وقت لآخر؛
- (و) الالتزام التام من قبل المالكين بشروط الارتفاق والقيود المفروضة لمصلحة عقاره أو المقيدة له؛
- (ز) جميع قواعد المُجمّع؛
- (ح) القواعد واللوائح الصادرة من قبل المطور الرئيسي بموجب البند 2-2(ز) أو البند 7؛ و
- (ط) أن يضمن المالكون بأن جميع الشاغلين التابعين لهم على دراية وملتزمين بهذا البند 5-13.

#### 14-5 حقوق الارتفاق

- (أ) يتمتع المطور الرئيسي بحقوق الارتفاق الواردة أدناه ذات الصلة بكل مبنى وعقار والمناطق المشتركة حسب مقتضى الحال:
- (1) حق الدخول الكامل إلى المبنى والعقار والمناطق المشتركة في أي وقت ضروري لإنشاء مرافق المُجمّع وتعديلها ومعاينتها وصيانتها وإصلاحها، بما في ذلك معالجة أي أمر يشكل خطورة على حياة المالكين والشاغلين أو بيئة المُجمّع الرئيسي؛
- (2) تمديد جميع خدمات المرافق مباشرةً ودون عقبات عبر أي مبنى وعقار والمناطق المشتركة لتغذية وتشغيل مرافق المُجمّع أو حسبما يراه المطور الرئيسي ضرورياً؛
- (3) الحق الكامل (وليس لزاماً عليه) في الدخول إلى المبنى وعقار والمناطق المشتركة في



أي وقت ضروري لإنشاء وإزالة وتعديل وطلاء وصيانة وإصلاح أي سور أو حد أو جدران حاجزة أو حواجز أو هياكل (بما في ذلك أساستها أو دعوماتها) المجاورة لأي مبنى أو عقار مملوك أو مستأجر من قبل المطور الرئيسي و/أو المطور أو مرافق المجمع؛ و

(4) حق الدخول دون معوقات لتقديم الخدمات الطارئة. يحق للمطور الرئيسي منح حقوق الارتفاق المشار إليها أعلاه وأي حقوق ارتفاق أخرى والحقوق العينية الأخرى بشأن قطعة الأرض الرئيسية، حسبما يراه ضرورياً، إلى مزودي الخدمات المستقلين لت تركيب وتشغيل وصيانة البنية التحتية وتقديم الخدمات لصالح المجمع الرئيسي. وتُعدل حقوق الارتفاق والحقوق الأخرى مُلزِمة لكل مالك (بما في ذلك خلفائه أو المحال لهم أو من ينوب عنه).

(ب) يتمتع كل مالك وشاغل بحق الاستخدام وحق الارتفاق غير الحصري وحق الدخول إلى والانتفاع بمرافق المجمع، مع مراعاة التزامه التام بأحكام الإعلان المائل (بما في ذلك أحكام الدفع) والقواعد واللوائح. وعلى وجه التحديد، ودون الإخلال بعمومية ما سبق، تُمنح الحقوق التالية إلى ومن قبل كل مالك وشاغل داخل المجمع الرئيسي:

(1) الحق الكامل ومطلق الحرية للمالكين والشاغلين وجميع الأشخاص المفوضين من جانبهم في كافة أوقات النهار أو الليل في الذهاب عبر/ أو المرور أو العودة من خلال طرق وممرات مرافق المجمع، واستخدام الحدائق والمناطق المفتوحة الأخرى في مرافق المجمع لأغراضها المخصصة؛

(2) الحق في تمرير وتشغيل المياه مباشرة ودون عقبات و/أو مواسير المياه الرئيسية و/أو المبردة و/أو مواسير المياه الأخرى والغاز والكهرباء وكابلات الهاتف والتلفزيون و/أو الأسلاك ومكيف الهواء/تبريد المناطق، والصرف الصحي وتصريف المياه بما في ذلك مياه الأمطار في أي عقار في المجمع الرئيسي التي يلزم نقلها عبر العقارات والتركيبات كمحطات فرعية صغيرة ودعائم الخدمات المقرر تركيبها في العقارات حسبما يراه المطور الرئيسي أو أي هيئة ذات صلة ضرورياً وبالطريقة والوضع حسبما يكون مطلوباً في حدود المعقول من وقت لآخر. ويحق للمطور الرئيسي أو ممثليه أو شركاته التابعة أو من ينوب عنه أو المحال لهم أو خلفائه العام أو الخاص الدخول إلى العقارات في أي وقت مقبول لإنشاء وتعديل أو إصلاح أو إزالة أو معاينة أي أعمال تتصل بما ورد أعلاه؛

(3) حق التدعيم التحتي والجانبى – فيما يتعلق بأي عقار أو مرافق المجمع أو أي جزء منها – من كل عقار أو جزء منه له قابلية توفير هذا التدعيم؛

(4) في حال كان هناك أي مناطق بوديوم أو موقف سيارات في المُجمّع الرئيسي متصل فعليًا و/أو مفتوح على منطقة أخرى بحيث تتمكن حركة المرور من التدفق بسهولة إلى بعضها البعض، عندئذٍ تُنشئ حقوق ارتفاع تبعية متبادلة بشأن أي تجاوز وحماية واستخدام أي تجاوز بين العقارات والعقارات الملحقة. لا يجوز الوعد بالتعويض عن حق الاستخدام أو استلامه؛ و

(5) يجوز فتح مناطق البوديوم للجمهور طوال ساعات العمل التجارية المعتادة ويُقر المالكون بإنشاء حق الارتفاع غير الحصري في الدخول والخروج لصالح الجمهور.

(ج) يقع على عاتق كل مالك، بما في ذلك كل اتحاد ملاك، الالتزام والمسؤولية عن المحافظة على منطقة البوديوم وأي مدخل وممر وموقف السيارات ذي الصلة بهذه المنطقة (أو، حسب مقتضى الحال، لضمان صيانتها) في حالة جيدة ونظيفة بما يتماشى مع جميع التعهدات والشروط والقيود التي تؤثر على العقارات وجميع اللوائح الحكومية، وبطريقة تتوافق مع شروط وأحكام الإعلان المائل.

(د) وتتم حيازة أي عقار وتحويل ملكيته وتأجيريه وشغله وإدارته واستخدامه وفقًا لحقوق الارتفاع أو القيود الواردة في الإعلان المائل أو التي تفرضها أي هيئة ذات صلة، وجميعها يخص كل جزء من العقار وتؤول لمنفعة أو ضد كل عقار، وتُطبق على الورثة القانونيين والخلف العام والخاص أو المتنازل لهم من مالك العقار وتكون ملزمة لهم، وتشكل تعهدات مستمرة على أرض الواقع بين المالكين في العقارات الملحقة. تظل كل حقوق الارتفاع أو القيود المقررة أو الممنوحة بموجب الإعلان المائل قائمة إلى الأبد وترتبط بكل العقارات التي لها خط حدودي مجاور لحقوق الارتفاع والقيود.

#### 15-5 القيود المفروضة على شغل العقار

(أ) بدون استصدار موافقة كتابية مسبقة من الهيئات ذات الصلة وبدون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي، لا يجوز لأي مالك أو شاغل تأجير أو ترخيص بشغل أي جزء ذي ملكية فردية أو تاون هاوس أو وحدة لمدة أقل من اثني عشر (12) شهرًا.

(ب) يضمن كل مالك في جميع الأوقات ألا يتجاوز إجمالي عدد الشاغلين في أي جزء ذي ملكية فردية عن الحد الأقصى لعدد الشاغلين المسموح به من قبل الهيئات ذات الصلة.

#### 16-5 الأنشطة الخطرة

(أ) يدرك جميع المالكين ويُقرّرون بعدم وضع أي وعاء به نباتات على جدران البلكونات إلا بموافقة اتحاد الملاك أو المطور الرئيسي. النباتات المزروعة في أحواض في البلكون أو في أي قطعة

أثاث خارجية في البلكونة يلزم وضعها في أطباق ذات أحجام مناسبة لتنظيم تدفق المياه وضمان استمرار نظافة تلك المنطقة. ينبغي على المالكين توخي أقصى درجات الحذر للتخفيف من مخاطر سقوط أي أجسام أو أوعية أو نباتات مزروعة في أحواض من البلكونات.

(ب) يتعهد جميع المالكين بعدم إلقاء أي أجسام خطيرة من البلكونات مثل السجائر و/أو مواد النفايات الصغيرة أو الكبيرة و/أو مياه الصرف و/أو أي نوع آخر من أنواع السوائل.

(ج) ينبغي على جميع المالكين صف جميع مركباتهم داخل المنطقة المحددة في موقف السيارات عند صفها في أماكنها المخصصة أو في مواقف السيارات المختلفة داخل المجمع الرئيسي. تجنباً للشك، يلزم صف جميع المركبات داخل خطوط موقف السيارات للتخفيف من أي نوع من المخاطر قد ينشأ عن هذا الفعل.

## 6- العلاقة مع المطور الرئيسي والمطور

### 1-6 أحكام عامة

(أ) يلتزم المطور الرئيسي أو المطور بتحمل رسوم المجمع الرئيسي التي تُعزى إلى العقارات التي تظل مملوكة للمطور الرئيسي أو المطور.

(ب) لا يتحمل المطور الرئيسي أو المطور أي من رسوم المجمع الرئيسي بشأن أي قطع أراضي قيد التطوير مملوكة للمطور الرئيسي أو المطور داخل المجمع الرئيسي.

(ج) يتوقف الأداء التام والصحيح لالتزامات المطور الرئيسي والمطور بموجب هذا الإعلان على سداد المالكين رسوم المجمع الرئيسي فوراً وبالكامل حسبما هو منصوص عليه بموجب البند 3-1.

(د) ويحتفظ المطور الرئيسي بالحق في إلغاء أو تغيير الخدمات التي ينفذها بموجب هذا الإعلان من حين لآخر حتى يضمن بأقصى قدر ممكن وبمعقولية عدم تجاوز النفقات التي تحملها لتوفير الخدمات لرسوم المجمع الرئيسي التي تم تحصيلها فعلياً.

(هـ) لا يتحمل المطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي خطأ في التقدير أو خطأ واقعي أو قانوني أو عن أي شيء قد يفعله أو يمتنع عن فعله بموجب الإعلان المائل - إلا ما يُعزى إلى سوء السلوك المتعمد أو الإهمال الجسيم أو الإخلال أو الانتهاك بموجب الإعلان المائل، ويتعين على المالكين تعويض المطور الرئيسي وإبراء ذمته من جميع المطالبات والتعويضات والتكاليف المتكبدة بشأن التزاماته بموجب الإعلان المائل، عدا ما يُعزى إلى سوء السلوك المتعمد أو الإهمال الجسيم من جانب المطور الرئيسي أو الإخلال أو الانتهاك المتعمد بموجب الإعلان المائل.

(و) لا يُعد المطور الرئيسي طرفاً في اتفاقية البيع والشراء ولا يكون مسؤولاً عن أي تصرف أو عدم تصرف أو تقصير من قبل المطور أو المالكين، ولا عن أي مطالبات تنشأ عن أو بشأن اتفاقية البيع والشراء أو أي مطالبات ضد مزودي الخدمات المستقلين.

## 2-6 مرافق المطور الرئيسي

(أ) بالإضافة إلى توفير مرافق المُجمّع، يحتفظ المطور الرئيسي (بمحض اختياره) بالحق في إتاحة مرافق المطور الرئيسي للمالكين والشاغلين وزائر المُجمّع عند سداد أي رسوم مقررة أو رسوم العضوية له ووفقاً للأحكام والشروط الأخرى التي يحددها المطور الرئيسي من وقت لآخر.

(ب) يتحمل المطور الرئيسي وحده مسؤولية التكاليف والمصاريف المتحملة والإيرادات المحققة من تشغيل وإدارة وتنظيم المرافق الخاصة به وتؤول له وحده، ولا يجوز بأي حال من الأحوال استخدام مقابل أو مقاصة رسوم المُجمّع الرئيسي أو التزامات المطور الرئيسي بموجب الإعلان المائل.

## 3-6 البحيرة

(أ) سيتم إنشاء بحيرة مركزية كبيرة ("البحيرة") في المُجمّع وستشكل - باستثناء أي شواطئ ومناطق خاصة و/أو تجارية ("المناطق الخاصة بالبحيرة") - إحدى مرافق المُجمّع التي سيديرها المطور الرئيسي لصالح جميع الشاغلين وسيتم تمويلها من رسوم المُجمّع الرئيسي.

(ب) يُتاح لجميع المقيمين بالمُجمّع الرئيسي الدخول إلى البحيرة ما عدا المناطق الخاصة بالبحيرة، مع مراعاة القواعد والتعليمات ذات الصلة الصادرة من قبل المطور الرئيسي من وقت لآخر بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ساعات التشغيل والقيود الجغرافية بالإضافة إلى لوائح الصحة والسلامة.

(ج) تُخصص المناطق الخاصة بالبحيرة للاستخدام الحصري لبعض العقارات وسيتم تمويلها من العقارات ذات الصلة وإتاحة الدخول إليها للمقيمين في تلك العقارات فقط حسب مقتضى الحال.

## 4-6 التطوير المرحل

يُقر المشتري ويتعهد بأن المُجمّع الرئيسي يجري تطويره على مراحل وأنه عند تاريخ تسليم أي عقار، قد يكون المُجمّع الرئيسي غير مكتمل وأن ذلك قد يترتب على ذلك إحداث ضوضاء وإزعاج ومضايقة نتيجةً لأنشطة البناء الجارية. لا يجوز للمشتري تقديم أي مطالبة ضد المطور الرئيسي أو المطور أو أي من موظفيه أو مقاوليه أو استشاريه بشأن تلك الضوضاء أو الإزعاج أو المضايقة.

## 5-6 الإضرار أو التلف

- (أ) في حالة الإضرار بأي عقار أو إتلافه لأي سبب، يتعين على المالكين ذوي الصلة إصلاح و/أو ترميم العقار. يظل المالك مسؤولاً عن سداد رسوم المُجمّع الرئيسي طوال تلك الفترة حسبما هو محدد في الإعلان المائل.
- (ب) عند وقوع أي ضرر أو تلف بأي من مرافق المُجمّع، يتعين على المطور ترميم أو إصلاح أو إعادة مرافق المُجمّع المتضررة أو التالفة (أي أي قطاع منها يكون متضرراً أو تالفًا) شريطة أن:
- (1) تغطي الإيرادات المحققة من بوليصة التأمين الأساسية (بالإضافة إلى الأموال المحددة في البندين 5-6(ب) و 5-6(ب)(3)) كامل تكاليف استبدال جميع مرافق المُجمّع ذات الصلة؛
  - (2) تتوفر أموال معقولة في صندوق الاحتياطي لتغطية أي عجز في إجمالي تكاليف استبدال جميع مرافق المُجمّع ذات الصلة؛ أو
  - (3) يحصل المطور الرئيسي على أموال معقولة من المالكين بموجب أي ضريبة خاصة لتغطية أي عجز في إجمالي تكاليف استبدال جميع مرافق المُجمّع ذات الصلة.
- وفي جميع الأحوال، لا يتعين على المطور الرئيسي المساهمة من مصادره الخاصة مقابل أعمال الإصلاح أو إعادة البناء أو الترميم.

## 7- التعديلات

### 1-7 المخطط الرئيسي

- (أ) ويقر المالكون بالآتي:
- (1) طالما يستمر المُجمّع الرئيسي في التطوير والنمو والتوسع، فإنه قد يكون من الضروري:
- (أ) ضم أراضي وعقارات أخرى لاستيعاب هذا النمو، وأنه قد يترتب على ذلك تغييرات في حدود و/أو مساحة و/أو معالم المُجمّع الرئيسي؛ و

- (ب) السماح بأي دخول ضروري وحقوق الارتفاق المطلوبة من قبل المطور الرئيسي لتشغيل مرافق المُجمّع وصيانتها؛
- (2) تعديل قانون ملكية العقارات المشتركة من وقت لآخر، بما في ذلك إصدار لوائح جديدة، وأن تلك التعديلات قد تفرض لوائح أخرى أو تغييرات في وثائق المُجمّع الرئيسي؛
- (3) يجوز للمطور الرئيسي إعادة تخصيص مساحات مخصصة كمرافق مُجمّع لاستخدامات أخرى؛ و
- (4) أنه قد يتم إلزام المطور الرئيسي من قبل أي هيئة ذات صلة بتعديل أي جزء من المخطط الرئيسي أو الإعلان المائل.
- (ب) يحق للمطور الرئيسي تعديل الإعلان المائل، في أي وقت حسبما يكون ضروريًا أو مُحدَّبًا، لتضمين تلك التغييرات المنصوص عليها بموجب البند 1-7 المائل.

## 2-7 حصة المساهمة

- (أ) يُقر المالكون بأن حصة المساهمة الرئيسية يحددها المطور الرئيسي الذي يجوز له - من بين جملة أمور أخرى - أن يضع المسائل أدناه في اعتباره إذا كان لها صلة بذلك التحديد:
- (1) المساحة المشغولة بواسطة كل عقار (سواء أكانت مساحة أرضية أو الحد الأقصى المسموح به للمساحة المبنية)؛
- (2) مرافق المُجمّع التي ينتفع بها كل عقار؛ و
- (3) الاستخدام المقرر ووضع العقار.
- (ب) يُقر المالكون أيضًا بأن أعمال التغيير والتطوير الجارية في المطور الرئيسي المشار إليها في البند 1-7 قد يترتب عليها تغييرات في عدد والمساحة الإجمالية للعقارات داخل المُجمّع الرئيسي، أو إلى إجراء تغييرات تتعلق بانتفاعهم بمرافق المُجمّع أو الاستخدام المقرر أو الأوضاع ذات الصلة، وأن هذه التغييرات قد يترتب عليها تغييرات لاحقة في حصة مساهمتهم.
- (ج) يحق للمطور الرئيسي، في أي وقت ومن وقت لآخر حسبما يكون مطلوبًا، تعديل حصة المساهمة لضمان تحديد حصة المساهمة الحالية لكل عقار بشكل سليم ولضمان الإنصاف بين المالكين عمومًا.

### 3-7 الإعلان

للمطور الرئيسي الحق العام - الذي يجوز ممارسته في أي وقت ومن وقت لآخر - في استبدال أو تعليق أو تعديل أو إلغاء أحكام الإعلان المائل حسبما يراه المطور الرئيسي يصب في مصلحة المُجمّع الرئيسي بالكامل، ويُعمل بذلك التعديل من تاريخ نشره أو إخطار المالكين به.

### 8- التنازل والتفويض

#### 1-8 التنازل

يحق للمطور الرئيسي التنازل عن الإعلان المائل (سواء كليًا أو جزئيًا) أو بيع أو نقل ملكية أو مقايضة أو منح أو التنازل عن ملكيته في مرافق المُجمّع في أي وقت (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، لغرض فرض وتحصيل الرسوم والغرامات ورسوم المُجمّع الرئيسي دون الحاجة إلى موافقة أي مالك، شريطة الالتزام التام من قبل أي طرف ثالث يستحوذ على أي حصة ملكية في مرافق المُجمّع بأحكام الإعلان المائل بدلًا من المطور الرئيسي.

#### 2-8 التفويض

يحق للمطور الرئيسي تفويض أو التنازل عن أو التعاقد من الباطن بشأن أي من حقوقه والتزاماته بموجب الإعلان المائل، في أي وقت ومن وقت لآخر ودون الحاجة إلى موافقة أي مالك على أي مفاول خارجي، حسبما مطلوبًا لضمان الاضطلاع بالتزامات المطور الرئيسي بموجب الإعلان المائل في الوقت المحدد وباقتصاد في التكاليف.

#### 3-8 الوكيل الإداري

دون المساس بعمومية البند 2-8، يتمتع المطور الرئيسي من حين لآخر وبموجب عقد مكتوب، بصلاحيات تعيين وكيل إدارة وإدارة وصيانة وتنظيم المُجمّع الرئيسي ومرافقه، أو أي جزء منه، وكذا ممارسة الصلاحيات والمهام المسندة إلى الوكيل الإداري، بما في ذلك صلاحية تحصيل رسوم المُجمّع الرئيسي والرسوم والغرامات.

### 9- عنوان المراسلات

#### 1-9 العنوان الذي تُسلم فيه كافة الوثائق والإخطارات إلى المالك يجب أن يكون:

1- في حالة أي مالك للعقار، هو عنوان العقار أو العنوان المحدد في اتفاقية البيع والشراء (يكفي أيهما)؛ و

2- في حالة أي اتحاد ملاك، المبنى ذات الصلة عنوان المراسلات المقدم كتابة إلى المطور الرئيسي (يكفي أيهما).

2-9 ويُعد مقبولاً إرسال أي إخطار إلى أي مالك بواسطة البريد الإلكتروني الذي أخطر به المالك المطور الرئيسي أو المطور كتابةً بعنوان بريده الإلكتروني.

3-9 يحق للمالك بموجب تقديم إخطار كتابي إلى المطور الرئيسي، تعديل عنوان مراسلاته شريطة أن يكون العنوان الجديد داخل الإمارات العربية المتحدة، ولن يسري إلا بعد مرور أربعة عشر (14) يوماً من تاريخ استلام هذا الإخطار.

4-9 يعتبر الإخطار مسلماً حسب الأصول في تاريخ إرساله إلى عنوان المالك أو إلى الإرسال إلى عنوان البريد الإلكتروني المختار.

## 10- المسؤولية

1-01 لا يتحمل المطور الرئيسي ومساهميه و/أو شركائه و/أو مديره و/أو مسؤوليه و/أو موظفيه و/أو محاميه و/أو وكلائه و/أو ممثليه أي مسؤولية عن أي تعويضات أو خسائر أو أضرار متكبدة أو مطالب بها، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، بسبب:

1- الموافقة على أو رفض أي مخططات ورسومات ومواصفات أو طلبات تطوير بشأن أي جزء من المُجمَع الرئيسي سواء أكانت هذه المخططات معيبة أم لا؛

2- تشييد أو أداء أي عمل بخصوص أي جزء من المُجمَع الرئيسي، سواء تم بموجب المخططات والرسومات والمواصفات المعتمدة أم لا.

3- أي تغييرات تطراً على قانون ملكية العقارات المشتركة أو أي قانون آخر في دولة الإمارات العربية المتحدة أو في إمارة دبي، تؤثر على الاستخدام المنشود أو بيان أو قيمة المُجمَع الرئيسي أو أي عقار؛ أو

4- تطوير أو عدم تطوير أي جزء من المُجمَع الرئيسي من قبل أي مالك،

ما لم يُعز ذلك إلى الإهمال الجسيم من قبل المطور الرئيسي أو أي شخص آخر يسعى إلى تحقيق المنفعة من هذا البند 10.

2-10 لا يتحمل المطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي خطأ في التقدير أو خطأ واقعي أو قانوني أو عن أي شيء



قد يفعله أو يمتنع عن فعله بموجب الإعلان المائل، ويتعين على المالكين والشاغلين تعويض المطور الرئيسي وإبراء ذمته من جميع المطالبات والتعويضات والتكاليف المتكبدة بشأن بحقوقه أو التزاماته بموجب الإعلان المائل، عدا ما يُعزى إلى الإهمال الجسيم من جانب المطور الرئيسي بموجب الإعلان المائل.

3-10 بغض النظر عن أي مصطلح آخر في الإعلان المائل، لا يجوز أن تتجاوز المسؤولية الإجمالية للمطور الرئيسي في أي سنة الرسوم الإدارية للمطور الرئيسي في تلك السنة، ولا يتحمل المطور الرئيسي أي مسؤولية عن أي خسائر أو تعويضات سواء أكانت تبعية أو جزائية أو رادعة أو قانونية، ولا عن أي فوات استخدام أو خسارة قيمة أي عقار.

#### 11- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

يخضع الإعلان المائل ويُفسر وفقاً لقوانين دولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المعمول بها في إمارة دبي. تُسوي أي مسألة تنشأ عن أو بشأن الإعلان المائل - لم يتم تسويتها بالإحالة إلى قوانين إمارة دبي - بموجب إحالتها إلى القوانين الاتحادية الإماراتية.

#### 12- النزاعات

1-12 مع مراعاة البند 10، في حالة أي نزاع أو خلاف ينشأ بين المطور الرئيسي و/أو اتحاد الملاك و/أو الوكيل الإداري و/أو أي مالك عن أو بشأن الإعلان المائل أو الإخلال به، يبذل الأطراف أقصى مساعيهم لتسوية ذلك النزاع أو الخلاف. وسعيًا لتحقيق ذلك، يتعين على الأطراف التشاور والتفاوض مع بعضهم البعض من منطلق حسن النية وتفهم المصالح المشتركة للوصول إلى حل عادل ومنصف يقبل به الأطراف.

2-12 في حال عدم توصل أطراف النزاع إلى تسوية خلال فترة ثلاثين (30) يومًا، تُطبق الأحكام الواردة في البنود 3-12 إلى 5-12.

3-12 إذا تضمن أي نزاع أو خلاف مطالبة بمبلغ يصل إلى 1,000,000 درهم، يوافق الأطراف على إحالة ذلك النزاع أو الخلاف إلى "محكمة الدعاوى الصغيرة" لدى محاكم مركز دبي المالي العالمي.

4-12 وإذا تضمن أي نزاع أو خلاف مطالبة بمبلغ أكثر من 1,000,000 درهم، يوافق الأطراف على ذلك النزاع أو الخلاف إلى التحكيم لتسويته نهائيًا وفقًا لقواعد التحكيم لدى مركز دبي المالي العالمي - محكمة لندن للتحكيم الدولي ("القواعد")، وتعتبر هذه القواعد مدرجة بالإشارة في هذا البند.

5-12 وبشأن أي نزاع أو خلاف مُحال إلى التحكيم عملاً بالبنود 4-12:

(أ) يُتخذ من مركز دبي المالي العالمي مقرًا قانونيًا للتحكيم؛ و

(ب) يتولى التحكيم محكم واحد؛ و

(ج) تُتخذ الإنجليزية لغةً لإجراءاته؛

1- يكون قانون الاتفاق على التحكيم هو قانون مركز دبي المالي العالمي؛ و

2- يُلزم هذا الاتفاق على التحكيم الأطراف وخلفائهم والمتنازل لهم.

### 13- البطلان الجزئي

1-31 إذا ثبت أن أي حكم من أحكام الإعلان المائل يتعارض مع قانون ملكية العقارات المشتركة أو أي قانون آخر من قوانين الإمارات العربية المتحدة أو إمارة دبي، فلن يؤثر هذا التعارض على سريان الأحكام الأخرى للإعلان المائل ووفقاً لما يراه المطور الرئيسي فإن ذلك الحكم:

(أ) يُفصل عن الإعلان المائل؛ أو

(ب) يُعدل أو يُستبدل من قبل المطور الرئيسي قدر الإمكان

(ج) للإيفاء بالغرض من ذلك الحكم والإعلان المائل.

أُعلنته شركة ماجد الفطيم لتشغيل مشاريع المدن المتكاملة الإماراتية ش.ذ.م.م في هذا اليوم الموافق \_\_\_\_\_ من شهر \_\_\_\_\_ لعام \_\_\_\_\_ 20.

وَقَّعه:

\_\_\_\_\_

الاسم:

\_\_\_\_\_

المنصب الوظيفي:

\_\_\_\_\_

الختم:

\_\_\_\_\_

**الملحق 1**  
**المخطّط الرئيسي**

## الملحق 2

### إعلان الالتزام

حُرر هذا الإعلان بتاريخ [●] من شهر [●] سنة [●] 20 بواسطة [المالك الجديد المقترح للعقار/الوحدة] وعنوانه [العنوان].

مقدمة:

أقترح/نقترح الحصول على ملكية [الأرض/الوحدة رقم [ في [ملكية المشروع]

قرأت/قرأنا وفهمت/فهمنا إعلان المُجمّع الرئيسي والقواعد اللوائح (معًا باسم "الوثائق التنظيمية") وأوافق/نوافق على الالتزام بشروطها بالإضافة إلى أي التزامات مستمرة لأي مالك بموجب اتفاقية البيع والشراء التي أكون فيها الطرف المشتري/تكون فيها الطرف المشتري.

وبناءً على ذلك،

أوافق/نوافق على أن تحمل المصطلحات المعرفة في الوثائق التنظيمية (ما لم يقتض السياق غير ذلك) ذات المعنى المنسوب إليها عند ورودها في إعلان الالتزام المائل.

أتعهد/نتعهد وأقر/نقر إلى المطور الرئيسي والمطور وجميع الملاك الآخرين بالانصياع والالتزام بالأحكام وأداء جميع التزامات أي مالك بموجب أو بمقتضى الوثائق التنظيمية ذات الصلة بالأرض/الوحدة وملكيته بقدر ما يلزم أدائه والالتزام به في تاريخ هذا الإعلان أو بعده.

أتعهد/نتعهد إلى المطور الرئيسي والمطور بأن أودع/نودع لديه قبل أن أصبح مالكا مبلغ التأمين المنصوص عليه في البند 3-3 من إعلان المُجمّع الرئيسي.

وقّعه:

\_\_\_\_\_

الاسم:

\_\_\_\_\_

التاريخ:

\_\_\_\_\_

### الملحق 3

#### الرسوم والغرامات

#### أ- الرسوم

رقم	البند	المبلغ (بالدرهم الإماراتي)
1	تسجيل الخدمات المنزلية (الخدمات، منسقي الحدائق، السائقين، وغير ذلك) واستصدار بطاقات الهوية	
2	استبدال بطاقات هوية عمال الخدمات المنزلية	
3	رسوم تصريح التسويق والتسويق	
4	رسوم الشيك المرتجع	
5	رسوم تأخير السداد	
6	استبدال بطاقات دخول المبنى/المرافق	
7	استبدال بطاقات دخول موقف السيارات	
8	شهادة عدم ممانعة من دائرة الأراضي والأماك (تسجيل سند الملكية/التنازل عن العقار)	
9	رسوم إعادة شهادة عدم ممانعة دائرة الأراضي والأماك	
10	رسوم استبدال/إعادة إصدار اتفاقية البيع والشراء	
11	رسوم مراجعة تعديلات ورسومات التحسينات المنزلية	
12	رسوم الشيك المرتجع	

#### ب- الغرامات

يتولى المطور الرئيسي مسؤولية تطبيق أي غرامة وتحديد مدى خطورة الواقعة ومقدار الغرامة (الغرامات) المقرر فرضها، إلا أنه يتعين عليه أن يعول على الوقائع الواردة أدناه وفي إطار المبالغ المذكورة أدناه (حسبما يجري تعديله من وقت لآخر من قبل المطور الرئيسي وفقاً للبند 2-2). بالإضافة إلى - أو بديلاً عن - أي غرامة واجبة الدفع، يجوز للمطور الرئيسي إصدار إخطاراً بالمخالفة والتنازل عن مبلغ الغرامة المطبقة. ومع ذلك، وفقاً لتقدير المطور الرئيسي، فإن أي مخالفة لاحقة لذلك أو ذات طبيعة مماثلة قد تُعامل على أنها مخالفة لاحقة لأغراض تحديد الغرامة ذات الصلة.

#### موافقة غير مشروطة ونهائية على السجلات

يحتفظ المطور الرئيسي بحق، ويوافق كل مالك وشاغل بلا شروط ويُقرّون ويتعهدون ويقبلون بشكل نهائي، أنه إذا رأى المطور الرئيسي أن أي مالك أو شاغل أخلّ أو انتهك، أو قد يخلّ أو ينتهك، الإعلان المائل أو القواعد أو اللوائح أو أي قانون مُطبق، عندئذٍ:

- (أ) يجوز للمطور الرئيسي تصوير أو تسجيل بالفيديو أو تسجيل صوت ("التسجيل" بما في ذلك أي نسخة منه) أي مالك أو شاغل.
- (ب) يحق للمطور الرئيسي الاتصال أو إبلاغ أي هيئة مختصة يراها ذات صلة بالمخالفة أو الانتهاك وتقديم التسجيل إلى تلك الهيئات ذات الصلة.
- (ج) يجوز للمطور الرئيسي الإفصاح عن أو استخدام أو نشر أو عرض أي تسجيل بشأن أي مسألة إلى أي هيئة ذات صلة بما في ذلك أمام أي محكمة قضائية أو أمام أي هيئة أو لجنة في سبيل الدفاع عن أي مطالبة مقدمة من قبل أي شخص.
- (د) يجوز للمطور الرئيسي أو وكلائه الإداريين المعيّنين فرض رسوم إدارية وغرامات لا تقتصر على الرسوم والغرامات المدرجة أدناه للمحافظة على مستويات تشغيل المُجمَع. تخضع تلك الرسوم للتغيير وسوف يتم إخطار المالكين / الشاغلين بتلك التغييرات.

الواقعة - مخالفة أو انتهاك:	غرامة المخالفة (بالدرهم)	فترة تدارك المخالفة
الضوضاء والإزعاج	500	في الحال
مخالفات لوائح مكافحة الحرائق أو الصحة أو السلامة	1000	في الحال
التدخين في غير الأماكن المخصصة	500	في الحال
تربية الحيوانات في حالة عدم السماح بذلك	500	3 أيام
الإضرار بالملتمكات أو إساءة استخدام أي مناطق ترفيهية والمناطق المشتركة والصالات الرياضية والمساح والمساحات المائية	800	في الحال
مخالفة مراقبة الدخول	1000	في الحال
التخلص من النفايات وسوء إدارة القمامة	500	في الحال
التعدي على الموظفين	500	في الحال
تدني مستوى الصيانة وسوء مظهر العقار وتركيب ملحقات خارجية غير مصرح بها/إجراء تعديلات، إساءة استخدام الأبنية/ البلكنات/ الحدائق	1500	15 أيام
مكافحة الحشرات بطريقة غير مناسبة	500	15 أيام
الإضرار بالبيئة الخارجية بما في ذلك الإضاءة والإعلانات واللافتات	500	في الحال
الإيجار قصير الأجل / إيواء الموظفين/ الأنشطة التجارية/ طاقم خدم غير قانوني	1500	في الحال
مخالفة قواعد موقف السيارات واستخدام الطرق وسلامة الطريق	سيتم إبلاغ	

	الهيئات المحلية بالمخالفات	والنقل
	1000 أو 1% من الفاتورة الإجمالية أيهما أكبر	تأخير رسوم الخدمة أو المخالفة أو عدم دفع أي رسوم تشغيلية أو إدارية مُطبقة

• جميع الرسوم غير شاملة ضريبة القيمة المضافة