



إعلان المجتمع الرئيسي

"وثيقة الحوكمة الدستورية للمجتمع
السياحي المتكامل المملوك للقطاع الخاص"

التميّز . النزاهة . الإرث

جدول المحتويات

11	المسائل التمهيدية والأثر الملزم	1.
11	العنوان	1.1
11	المُصَرَّح	1.2
11	فلسفة الحوكمة	1.3
11	حقوق النشر والملكية الفكرية	1.4
12	الديباجة	1.5
12	الغرض	1.6
13	الأثر الملزم	1.7
13	التسلسل الهرمي للمستندات	1.8
14	بدء السريان والمدة	1.9
14	طبيعة المجتمع الرئيسي	1.10
15	التعريفات والتفسير	2.
15	التعريفات	2.1
19	التفسير	2.2
20	الإطار المجتمعي التعاقدى القائم	3.
21	تأسيس المجتمع الرئيسي	4.
21	الخضوع لهذا الإعلان	4.1
21	مكونات المجتمع	4.2
21	المرحلة ومرونة التطوير	4.3
22	حقوق الارتفاق وحقوق المجتمع	4.4
23	عمليات المنتج المتكامل	4.5
24	طاقب المنتج ومبادئ التشغيل	5.
24	المجتمع المنتج المتكامل	5.1
24	الحفاظ على طابع المنتج	5.2
24	التكامل بين الاستخدامات السكنية والضيافية	5.3
24	المعايير التشغيلية	5.4
24	حماية العلامة التجارية والسمعة	5.5
24	الاستدامة وتجربة الضيوف	5.6

25	الحقوق المحفوظة وصلاحيات المطور	6.
25	التحفظ العام	6.1
25	الحقوق المحددة للمطور	6.2
26	التزامات المطور	6.3
26	استمرار الحقوق المحفوظة	6.4
26	التنازل والتفويض	6.5
27	التميز المجتمعي	6.6
28	الإطار الحوكمي	7.
28	الهيكل الحوكمي	7.1
28	المبادئ الحوكمية	7.2
28	مسؤوليات حوكمة المجتمع	7.3
29	عدم تقييد حقوق المطور	7.4
29	تفويض المهام الإدارية	7.5
29	الإشراف المجتمعي طويل الأمد	7.6
30	تعيين مدير المجتمع والمرافق وصلاحياته	8.
30	التعيين	8.1
30	المهام الاستراتيجية لإدارة المجتمع	8.2
31	المهام التشغيلية	8.3
32	التواصل المجتمعي وإشراك الملاك	8.4
32	برامج نمط الحياة والمجتمع	8.5
33	التميز المجتمعي والتحسين المستمر	8.6
34	معياري العناية	8.7
34	التفويض والتعاقد من الباطن	8.8
34	صلاحيات إصدار السياسات التشغيلية	8.9
34	تقييد الصلاحيات	8.10
35	المسؤولية التشغيلية والإدارة	8.11
35	الإدارة المجتمعية والشكاوى وواجهة التواصل مع الملاك	8.12
36	الملاك والشاغلون والدائنون المرتهنون وأصحاب المصلحة الآخرون	9.
36	الالتزامات الأساسية للملاك	9.1
36	حقوق الملاك	9.2
37	الشاغلون	9.3

37	الرهون	9.4
37	الضيوف والمقاولون والمدعوون	9.5
37	عدم التدخل في عمليات المنتج	9.6
37	مبدأ حسن الجوار	9.7
38	ممتلكات المجتمع والمناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتج	10.
38	الملكية والهيكل القانوني	10.1
38	طبيعة حقوق الاستخدام	10.2
38	حقوق الاستخدام المحدود والحصري	10.3
39	السيطرة التشغيلية	10.4
39	الإغلاق المؤقت للمرافق	10.5
39	عدم ضمان التوافر	10.6
39	مرافق المنتج لا تُعد جزءاً من الملكية الخاصة	10.7
39	أولوية العمليات الضيافية	10.8
40	استخدام مناطق المجتمع والدخول إليها والسيطرة التشغيلية عليها	11.
40	حقوق الدخول العامة	11.1
40	حقوق الدخول إلى المنتج	11.2
40	تعليق الدخول وتقبيده	11.3
41	المناطق المقيدة	11.4
41	وسائل الدخول	11.5
41	الدخول في حالات الطوارئ	11.6
41	عدم اكتساب الحقوق	11.7
42	ضوابط التصميم والتعديلات وأعمال التشطيب	12.
42	اشتراط الموافقة المسبقة	12.1
42	نظام ضوابط التشطيب	12.2
43	معايير التصميم	12.3
43	المسؤولية عن الأعمال	12.4
43	الإنجاز وإعادة الإصلاح والترميم	12.5
43	الأعمال الطارئة	12.6
43	تعليق الأعمال	12.7
43	الحفاظ على هوية المنتج	12.8
44	الصيانة والإصلاح والاستبدال وإدارة دورة حياة الأصول	13.

44	الممتلكات التي يصونها المجتمع	13.1
44	إدارة الأصول	13.2
45	الممتلكات التي يصونها المالك	13.3
45	معايير الصيانة	13.4
46	التقصير في الصيانة	13.5
46	الصيانة الوقائية وصيانة دورة الحياة	13.6
46	الإصلاحات الطارئة	13.7
47	الدخول لأغراض الصيانة	13.8
47	مصفوفة مسؤولية الصيانة	13.9
47	عدم المسؤولية عن الاستهلاك الناتج عن الاستخدام العادي	13.10
47	حماية البيئة الساحلية والطبيعية	13.11
48	الموافق العامة والبنية التحتية والإدارة البيئية	14.
48	إطار المرافق العامة	14.1
48	القياس والتوزيع	14.2
48	مناطق المرافق العامة والهندسة	14.3
48	الإدارة البيئية	14.4
49	الدخول إلى البنية التحتية للمرافق العامة	14.5
49	حماية البنية التحتية للمرافق العامة	14.6
49	مبادرات الاستدامة	14.7
49	انقطاع المرافق العامة	14.8
50	استرداد تكاليف المرافق العامة	14.9
50	حماية الساحل والبيئة	14.10
51	الأمن والسلامة الحياتية والدخول في حالات الطوارئ والتحكم بالدخول	15.
51	أنظمة الأمن	15.1
51	عدم وجود ضمان للسلامة	15.2
51	وسائل الدخول	15.3
51	الامتثال لمتطلبات الحريق والسلامة الحياتية	15.4
51	الدخول في حالات الطوارئ	15.5
52	الإبلاغ عن الحوادث	15.6
52	التعاون في حالات الطوارئ	15.7
52	أنظمة المراقبة	15.8

52	إجراءات الإخلاء	15.9
52	التدابير الأمنية المؤقتة	15.10
52	أمن الفندق والضيوف	15.11
53	التأمين وتوزيع المخاطر وإعادة الإصلاح والترميم	16.
53	تأمين المجتمع	16.1
53	تأمين المالك	16.2
54	المطالبات والتحملات	16.3
54	الأضرار وإعادة الإصلاح والترميم	16.4
54	عدم ازدواجية الاسترداد	16.5
54	واجب الإخطار	16.6
55	التخفيف من الخسارة	16.7
55	الدخول لأغراض التأمين	16.8
55	الخسائر غير المؤقَّت عليها	16.9
55	عدم الإقرار بالمسؤولية	16.10
55	الأضرار الجسيمة أو الأحداث الكارثية	16.11
56	الإدارة المالية والميزانيات ورسوم الإدارة ورسوم الخدمات	17.
56	النظام المالي	17.1
56	الصناديق	17.2
56	الميزانية السنوية	17.3
57	رسوم الإدارة	17.4
57	الرسوم مقابل الخدمات	17.5
58	إصدار الفواتير والسداد	17.6
58	التسوية الحسابية	17.7
58	فائدة التأخير وسبل معالجة عدم السداد	17.8
59	أولوية تطبيق المدفوعات	17.9
59	الاستحقاقات الخاصة	17.10
59	التدقيق والسجلات المالية	17.11
59	استرداد التكاليف	17.12
59	عدم حجز المدفوعات	17.13
60	الحسابات والسجلات المالية والتدقيق والضوابط المالية	18.
60	الدفاتر والسجلات المالية	18.1

18.2	التدقيق والمراجعة	60
18.3	الفائض والعجز	60
18.4	الضوابط المالية	60
18.5	الترتيبات المصرفية	60
18.6	الاحتفاظ بالسجلات	61
18.7	تصحيح الأخطاء	61
19.	قواعد المجتمع ومعايير تشغيل المنتج	62
19.1	سلطة وضع القواعد	62
19.2	معايير تشغيل المنتج	62
19.3	الامتثال المجتمعي	63
19.4	تدابير الإنفاذ	63
19.5	نشر قواعد المجتمع	64
19.6	الامتثال لمعايير المنتج	64
20.	قيود الاستخدام ومعايير السلوك	65
20.1	القيد العام	65
20.2	القيود المحددة	65
20.3	الامتثال للاستخدام المسموح به	66
20.4	المسؤولية عن الأضرار	66
20.5	سبل العلاج عند الإخلال	66
20.6	الحفاظ على طابع المنتج	66
21.	التأجير والإيجار من الباطن والمنازل السياحية والاستخدام الضيفاني	67
21.1	شروط التأجير	67
21.2	برامج التأجير والإيجار	67
21.3	حظر التأجير قصير الأجل والاستخدام الضيفاني	67
21.4	التسجيل والمستندات	68
21.5	برامج التأجير والإيجار	68
21.6	قيود التأجير قصير الأجل وبرامج التأجير الفندقي المعتمدة	68
21.7	مسؤولية الضيوف	69
21.8	المشغلون المعتمدون	69
21.9	عدم التعارض مع عمليات المنتج	69
21.10	الحق في رفض الإشغال غير الملتزم	69

22.	عمليات نقل الملكية والتسجيلات وشهادات عدم الممانعة والتعاملات المتعلقة بالوحدات	70
22.1	شروط نقل الملكية	70
22.2	رسم نقل الملكية	70
22.3	حق الأفضلية في الشراء / حق الشفعة	70
22.4	إجراءات إعادة البيع	71
22.5	عدم جواز التقسيم أو الدمج دون موافقة	71
22.6	شهادات عدم الممانعة	71
22.7	أثر شهادة عدم الممانعة	71
22.8	استمرار المسؤولية حتى إتمام نقل الملكية	71
22.9	التزامات المالك الجديد	72
22.10	عدم الإعفاء من الالتزامات القائمة	72
22.11	الرسوم الإدارية	72
22.12	تحديث سجلات المجتمع	72
23.	الإخلال والإنفاذ والتعليق والإجراء الذاتي وسبل العلاج	73
23.1	حقوق الإنفاذ	73
23.2	إشعارات الإخلال	73
23.3	المساعدة الذاتية	73
23.4	حقوق التعليق	73
23.5	سبل الانتصاف التراكمية	74
23.6	الإجراء في حالات الطوارئ	74
23.7	استرداد تكاليف الإنفاذ	74
23.8	عدم التنازل	74
24.	إدارة النزاعات والتواصل مع الجهات المختصة	75
24.1	التصعيد الداخلي	75
24.2	التسوية بحسن نية	75
24.3	الحفاظ على حقوق الجهات المختصة	75
24.4	القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي	75
25.	البيانات والسجلات والإشعارات والاتصالات	76
25.1	جمع المعلومات واستخدامها	76
25.2	المراقبة	76
25.3	الإشعارات والاتصالات	76

25.4	افتراض الاستلام	76
25.5	بيانات التواصل الخاصة بالمالك	77
25.6	السجلات الإلكترونية	77
25.7	الخصوصية	77
25.8	سجلات المجتمع وقواعد البيانات وإدارة البيانات	77
26.	التعديل والتوسعة والإعلانات التكميلية والتمرحل	78
26.1	حقوق التعديل	78
26.2	الصكوك التكميلية	78
26.3	التوسعة والأراضي الإضافية	78
26.4	عدم استحقاق التعويض	78
27.	الأحكام القانونية العامة	79
27.1	تحديد المسؤولية	79
27.2	التعويض	79
27.3	الاعتماد على مدير المجتمع والمرافق	79
27.4	الاعتماد على المشورة المهنية	79
27.5	القوة القاهرة	80
27.6	السلطة التشغيلية الحصرية	80
27.7	الحماية بموجب حسن النية	80
27.8	عدم التنازل	80
27.9	إطار حوكمة المجتمع الكامل	80
27.10	الخلفاء والمتنازل لهم	80
27.11	عدم المطالبات الشخصية	81
27.12	الاستمرارية	81
28.	التوقيع	82
الملحق 1 – وصف المجتمع الرئيسي		83
الملحق 2 – الأطراف الأولية والأدوار وهيكل المجتمع		85
الملحق 3 – مبادئ توزيع التكاليف ورسوم الإدارة و أتعاب الخدمة		87
الملحق 4 – إطار قواعد المجتمع ولوائح المنتجع		88
الملحق 5 – مبادئ الموافقة المعمارية والتشطيب		89
الملحق 6 – مبادئ التأمين وإعادة الإصحاح		91
الملحق 7 – الحقوق المحفوظة للمطور		93

الملحق 8 – تعهد المالك وإقراره	94
الملحق 9 – التزامات المالك والمستأجر والشاغل: الرسوم الخاصة بالوحدة	95
الجزء أ – رسوم الإدارة والأتعاب الخاصة بالوحدة ورسوم المرافق العامة	95
الجزء ب – التزامات المالك والمستأجر والشاغل	100
الجزء ج – دخول المقاولين وتصاريح البوابة وشرط تصريح العمل	108
الملحق 10 – إجراءات الانتقال إلى المجتمع والانتقال منه والدخول ونقل الملكية العقارية	112
الملحق 11 – الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية وتدابير الإنفاذ	124

1. المسائل التمهيدية والأثر الملزم

1.1 العنوان

يحمل هذا الصك عنوان الإعلان المجتمعي الرئيسي لمنتجج ذا كوف روتانا، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.

1.2 المُصَرِّح

يُصدَر ويُعلَن هذا الإعلان المجتمعي الرئيسي ("الإعلان") من قِبَل شركة راك للاستثمار السياحي وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست حسب الأصول في منطقة حرة بإمارة رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة، ويقع عنوانها المسجَّل في ذا كوف روتانا، ص.ب 30289 ("المطوَّر").

1.3 فلسفة الحوكمة

يُشكِّل هذا الإعلان الوثيقة الدستورية للحوكمة الخاصة بمنتجج ذا كوف روتانا بوصفه مجتمعاً منتجياً متكاملًا ومملوكاً ملكية خاصة. ويُرسى هذا الإعلان الإطار القانوني والحكومي والتشغيلي للمجتمع الرئيسي، حيث يحتفظ المطوَّر بالحوكمة والإشراف الاستراتيجيَّين الشاملين، مع اعتماد مبادئ معترف بها دولياً في إدارة المجتمعات وإدارة المرافق والإدارة المالية وإدارة الأصول، وذلك لمصلحة جميع الملاك وللحفاظ على المنتجج واستدامته وقيمته على المدى الطويل.

1.4 حقوق النشر والملكية الفكرية

يُشكِّل هذا الإعلان، إلى جانب جميع الملاحق والمرفقات والإضافات والأدلة والإرشادات والسياسات والمعايير والنماذج والمستندات الأخرى الصادرة بموجبه، وثائق قانونية مملوكة أُعدَّت حصراً لأغراض حوكمة منتجج ذا كوف روتانا وإدارته وتشغيله وصيانته.

يُعدَّ هذا الإعلان وجميع المستندات المرتبطة به، ويظل، ملكية فكرية للمطوَّر.

باستثناء ما يقتضيه القانون المعمول به، لا يجوز نسخ أي جزء من هذا الإعلان، أو استنساخه، أو نشره، أو توزيعه، أو تعديله، أو ترجمته، أو استخدامه لأي غرض آخر غير الحوكمة والإدارة القانونية للمجتمع الرئيسي، دون موافقة خطية مسبقة من المطوَّر.

لا يُخلَّ أي مما ورد في هذا الإعلان بأي حقوق ملكية فكرية، أو حقوق نشر، أو علامات تجارية، أو حقوق ملكية أخرى للمطوَّر أو الشركات التابعة له أو الجهات المرخَّصة له أو مشغلي الفنادق، ولا يؤثر فيها.

1.5 الديباجة

- أ. المطوّر هو المطوّر الرئيسي والمالك والمشغل والبائع والمناخ والمطوّر الفرعي أو صاحب الحق القانوني فيما يتعلق بكل أو جزء من المجتمع المنتج المتكامل المعروف باسم منتجع ذا كوف روتانا في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة.
- ب. صُمم المجتمع الرئيسي وطُوّر ليكون وجهة منتجيه متكاملة ورائدة ومتعددة الاستخدامات، تضم عناصر ضيافية وسكنية وترفيهية وعناصر بيع بالتجزئة وترويجية وشاطئية ومناظر طبيعية ومرافق عامة وهندسية ومواقف سيارات وعناصر تابعة أخرى، إلى جانب جميع المناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتج والبنية التحتية والحقوق المرتبطة بها، تُدار جميعها في إطار حوكمة مجتمعية موحدة.
- ت. يعتزم المطوّر إرساء إطار قانوني وتشغيلي وحوكهي شامل والحفاظ عليه، بما يصون جودة المجتمع الرئيسي وسلامته وهويته المعمارية ومعايير الضيافة فيه وكفاءته التشغيلية ووظيفته التجارية ومكانة علامته التجارية وقيمه على المدى الطويل
- ث. عيّن المطوّر شركة سكاى بريدجز لإدارة المنشآت والمرافق ذ.م.م بصفتها مدير المجتمع والمرافق المسؤول عن الإدارة والتشغيل والصيانة وإدارة المرافق بصورة احترافية للمجتمع الرئيسي، وذلك وفقاً لهذا الإعلان واتفاقية إدارة المجتمع واتفاقية إدارة المرافق (حيثما ينطبق ذلك).
- ج. يُشكّل هذا الإعلان الوثيقة الدستورية الرئيسية الحاكمة للمجتمع الرئيسي، ويهدف إلى تنظيم الملكية والإشغال والاستخدام والإدارة والتشغيل والصيانة والإصلاح والحوكمة المالية وإطار الإنفاذ المطبّق على كل وحدة ومنطقة مشتركة ومرفق مشترك ومرفق من مرافق المنتج.
- ح. يهدف المجتمع الرئيسي إلى العمل كمجتمع منتج فاعل يُدار بصورة احترافية، تتعايش فيه الملكية السكنية بانسجام مع العمليات الضيافية. وبناءً على ذلك، يسعى نظام الحوكمة المنشأ بموجب هذا الإعلان إلى تحقيق التوازن بين مصالح المطوّر ومدير المجتمع الرئيسي ومشغل الفندق والملاك والشاغلين والمشغلين التجاريين وسائر أصحاب المصلحة، مع الحفاظ على سمعة المجتمع الرئيسي ووظيفته ونجاحه التجاري.

1.6 الغرض

تتمثل أغراض هذا الإعلان فيما يلي:

- أ. إرساء الإطار الحوكهي والدستوري والتشغيلي للمجتمع الرئيسي؛
- ب. تحديد حقوق وصلاحيات والتزامات وواجبات ومسؤوليات المطوّر ومدير المجتمع والمرافق ومشغل الفندق والملاك والشاغلين والدائنين المرتهنين والمشغلين ومقّمي الخدمات وسائر أصحاب المصلحة؛
- ت. تنظيم ملكية الوحدات والمناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتج والبنية التحتية للمجتمع، واستخدامها وإشغالها وصيانتها وإصلاحها وحمايتها وتشغيلها؛

- ث. إرساء نظام مالي شامل يحكم الميزانيات ورسوم الإدارة وتوزيع التكاليف واستردادها وتسويتها وإنفاذها؛
- ج. الحفاظ على الطابع المجتمعي والضيافي المتكامل والهوية المعمارية والسلامة التشغيلية للمجتمع الرئيسي؛
- ح. إرساء إطار لقواعد المجتمع وضوابط التشطيب والإعلانات التكميلية وإجراءات الإنفاذ وتسوية النزاعات؛
- خ. تعزيز الصحة والسلامة والرفاه والراحة والاستمتاع لجميع الأشخاص داخل المجتمع الرئيسي؛
- د. الحفاظ على القيمة والسمعة طويلة الأمد للمجتمع الرئيسي وجميع الوحدات وتعزيزهما.

1.7 الأثر الملزم

يكون هذا الإعلان مُلزمًا وواجب النفاذ تجاه كل من:

- أ. المطور؛
 - ب. كل مدير مجتمع ومدير مرافق ومشغل ومقدم خدمة يُعيّن بموجب هذا الإعلان أو فيما يتصل به؛
 - ت. كل مالك وكل شاغل لوحدة؛
 - ث. كل دائن مرتهن وكل شخص يستمد حقه من خلال مالك أو تحت تصرفه؛
 - ج. كل مستأجر أو مرخص له أو ضيف، أو مدعو، أو موظف، أو أحد أفراد الأسرة، أو خادم، أو استشاري، أو مقاول، أو وكيل، أو ممثل يستخدم أي جزء من المجتمع الرئيسي أو يدخله أو يشغله أو يقدم خدمة له أو يديره؛ و
 - ح. أي شخص آخر يدخل المجتمع الرئيسي أو يستخدمه أو يصل إليه أو يقدم خدمة له أو يشغله أو يسيطر عليه أو يكون له فيه حضور قانوني أو فعلي بأي صورة أخرى.
- يُعدّ كل نقل ملكية، أو بيع، أو إيجار، أو ترخيص، أو رهن، أو تنازل، أو إشغال، أو استخدام، أو وصول، أو أي تعامل آخر يتعلق بوحدة ما خاضعاً لأحكام هذا الإعلان، سواء نُصَّ على ذلك صراحةً في الصك ذي الصلة أم لا.

1.8 التسلسل الهرمي للمستندات

في حال وجود أي تعارض بين المستندات المتعلقة بالمجتمع الرئيسي، يُطبّق ترتيب الأولوية التالي:

- أ. هذا الإعلان؛
- ب. بأي تعديل مسجّل أو إعلان تكميلي أو إعلان خاص بمنطقة فرعية أو إعلان خاص بمبنى أو إعلان خاص بقطعة أرض، أو أي صك يُنصّ فيه صراحةً على أنه يُكمّل هذا الإعلان أو يُعَدّله؛
- ت. قواعد المجتمع ولوائح المنتج وأدلة التشطيب وسياسات الدخول وسياسات الحجز والمعايير الفنية والإجراءات التشغيلية الصادرة بموجب هذا الإعلان؛
- ث. صكوك الملكية والمخططات المسجّلة ومخططات المجتمع المعتمدة وموافقات الجهات المختصة؛ و

ج. اتفاقيات البيع والشراء وعقود الإيجار والتراخيص واتفاقيات تشغيل الفنادق واتفاقيات تجميع الإجراءات واتفاقيات الإدارة وسائر الترتيبات الخاصة الأخرى،

شريطة ألا يُجَلَّ أي ترتيب خاص بنفاذ هذا الإعلان تجاه أي وحدة أو أي شخص ملزم به.

1.9 بدء السريان والمدة

يسري هذا الإعلان اعتباراً من 1 سبتمبر 2026، أو في أي تاريخ آخر يُنصّ عليه في الصك الذي يسجله أو ينشئه، وبظل نافذاً ما لم يُلغ أو يُستبدل أو يُنه أو تحلّ محله وثيقة أخرى.

1.10 طبيعة المجتمع الرئيسي

يهدف المجتمع الرئيسي إلى العمل كوجهة منتجيه فاخرة متكاملة تُدار بصورة احترافية، تتعايش فيها الملكية السكنية بانسجام مع العمليات الضيافية والترفيهية والتجارية.

2. التعريفات والتفسير

2.1 التعريفات

في هذا الإعلان، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

وسيلة الدخول **تعني** أي مفتاح، أو بطاقة، أو تصريح، أو جهاز تحكم عن بُعد، أو رمز، أو بيانات اعتماد، أو تصريح دخول، أو جهاز إرسال واستقبال، أو علامة تعريف، أو تفويض بيومتري أو رمز رقمي، أو أي وسيلة دخول مادية أو رقمية أخرى تُستخدم فيما يتعلق بالمجتمع الرئيسي.

الميزانية السنوية **تعني** الميزانية التشغيلية وميزانية دورة الحياة والميزانية الرأسمالية وميزانية المرافق العامة والخدمات السنوية المُعدة للمجتمع الرئيسي أو أي جزء منه.

القانون المعمول به **يعني** القوانين الاتحادية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقوانين إمارة رأس الخيمة المتعلقة بالأنظمة والتصاريح والموافقات والمتطلبات والتوجيهات الصادرة عن أي جهة مختصة فيما يتصل بالتخطيط والتقسيم والبناء والبيئة والصحة والسلامة، والدفاع المدني، والسياحة، والضيافة.

الاستحقاق **يعني** أي مبلغ مستحق الدفع بموجب هذا الإعلان، بما في ذلك أي رسم خدمة، أو رسم مقابل خدمات، أو مساهمة احتياطية، أو استحقاق خاص، أو رسم مرافق عامة، أو غرامة، أو رسم، أو فائدة، أو تعويض، أو استرداد تكاليف، أو مبلغ تعويض، أو أي مبلغ آخر مستحق من مالك أو شاغل.

مجلس حوكمة المجتمع **يعني** مجلس إدارة شركة رالك توريسيم إنفيسستمنت ش.م.ح- ذ.م. م، الذي يملك السلطة النهائية على حوكمة المجتمع الرئيسي وميزانياته وسياساته وتوجيهه الاستراتيجي.

المبنى **يعني** أي مبنى أو منشأة أو تجمُّع فلل، أو عمارة سكنية، أو مبنى فندقي، أو منشأة خدمية، أو منشأة مرافق عامة، أو أي تحسين آخر يُشكّل جزءاً من المجتمع الرئيسي.

أنظمة المبنى **تعني** جميع الأنظمة الإنشائية والميكانيكية والكهربائية والصحية وأنظمة الصرف والمجاري ومكافحة الحريق وإنذار الحريق والتهوية والمياه المبرّدة والغاز والري والضخ والمعالجة والأمن والمراقبة والاتصالات والتحكم بالدخول، وما يتصل بها من أنظمة هندسية تخدم أي جزء من المجتمع الرئيسي.

رسوم مقابل الخدمات **تعني** جميع الرسوم والتعريفات والأتعاب والمبالغ المستردة وسائر المبالغ الأخرى المستحقة الدفع مقابل أي خدمة، أو منفعة، أو مرفق عام، أو دعم، أو باقة خدمات، أو تصريح، أو حجز، أو استخدام مرفق، أو تزويد بالموظفين، أو تشغيل، أو إدارة، أو دخول، أو حضور، أو إشراف، أو مرفق، تُقدَّم أو تُرتَّب أو تُستهلك أو تُخصَّص أو تُحجَز أو تُتاح فيما يتعلق بالمجتمع الرئيسي أو أي وحدة.

المناطق المشتركة **تعني** جميع أجزاء المجتمع الرئيسي التي لا تدخل ضمن أي وحدة، والمخصصة أو المعدة للاستخدام المشترك أو الدعم الإنشائي أو الحركة المشتركة أو الدعم الهندسي أو تنسيق المواقع أو توزيع المرافق العامة أو التشغيل المجتمعي أو الاستمتاع المشترك، بما في ذلك الطرق والممرات والواجهات البحرية والشواطئ وحمامات السباحة والمناطق المسنقة والردهات والممرات ومواقف السيارات وغرف الهندسة وغرف المرافق العامة وأنظمة الإضاءة والأسطح غير الداخلية ضمن أي وحدة وعناصر الواجهات والجدران الاستنادية وأنظمة الصرف وأنظمة الري وأنظمة الإرشاد وما شابهها من مناطق ومنشآت.

المصروفات المشتركة **تعني** جميع التكاليف والمصروفات المتكبدة أو المخصصة على نحو سليم فيما يتصل بملكية المجتمع الرئيسي أو أي مرافق مشتركة، وإدارتها وتشغيلها وتوظيف العاملين فيها وصيانتها وإصلاحها واستبدالها والتأمين عليها والامتنال المتعلق بها وتوفير الاحتياطي لها ودعمها وتمويلها.

مدير إدارة المجتمع والمرافق **يعني** الجهة التي يُعيّنها المطور من وقتٍ لآخر لإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وصيانتته، وتقديم خدمات إدارة المجتمع وإدارة المرافق والخدمات الهندسية وسائر الخدمات التشغيلية ذات الصلة، وفقاً لهذا الإعلان ولاتفاقية إدارة المجتمع واتفاقية إدارة المرافق المعمول بهما، وهي بتاريخ هذا الإعلان شركة سكاى بريدجز لإدارة المنشآت والمرافق ذ.م.م (وأي مدير مجتمع ومرافق خلف أو بديل يُعيّن وفقاً لهذا الإعلان). وتُعدّ أي إشارة في هذا الإعلان إلى "مدير إدارة المجتمع والمرافق" أو "مدير المجتمع الرئيسي" أو "شركة الإدارة" إشارة إلى مدير المجتمع والمرافق على النحو المعرّف في هذا البند.

قواعد المجتمع **تعني** جميع القواعد واللوائح والأدلة والمتطلبات الفنية وسياسات الدخول ولوائح المنتجع وأدلة التشطيب ومدونات السلوك وإجراءات السلامة وشروط الاستخدام وقواعد الحجز وما شابهها من متطلبات صادرة أو معتمدة بموجب هذا الإعلان.

الجهة المختصة **تعني** أي محكمة، أو بلدية، أو دائرة أراضي، أو هيئة سياحة، أو هيئة دفاع مدني، أو هيئة بيئية، أو مزود مرافق عامة، أو جهة شرطة، أو وزارة، أو سلطة منطقة حرة، أو أي جهة حكومية، أو رقابية، أو عامة، أو نظامية، أو شبه حكومية أخرى ذات اختصاص.

الإعلان **يعني** هذا الإعلان المجتمعي الرئيسي مع جميع الملاحق والمرفقات والتعديلات والإضافات والمستندات الصادرة بصورة نظامية بموجبه.

المطور **يعني** شركة راك للاستثمار العقاري وخلفاءها والمتنازل لهم المصرّح لهم والشركات التابعة لها والمرشّحين من قبلها، وأي مُصرّح خلف أو مطوّر رئيسي بديل يكون قد تولى حسب الأصول القانونية الحقوق والالتزامات ذات الصلة.

منطقة الاستخدام الحصري **تعني** أي منطقة مخصصة للاستخدام الحصري أو شبه الحصري لوحدة محدّدة أو فئة من الوحدات، وذلك مع مراعاة حقوق المطوّر ومدير المجتمع الرئيسي أو مدير المرافق في التفيتيش والصيانة والامتنال والدخول في حالات الطوارئ.

الضيف **يعني** أي ضيف، أو مدعو، أو زائر، أو عميل، أو ممثل، أو نزيل فندق، أو شاغل لإقامة قصيرة، أو مقاول، أو مقدّم خدمة، أو أي شخص آخر مصرّح أو مسموح له بدخول المجتمع الرئيسي أو استخدامه.

المكونات الفندقية **تعني** غرف الفندق والأجنحة والإقامة المخدومة ومناطق الاستقبال الأمامي ومناطق الخدمات الخلفية ومناطق الكون سيرج ومساحات الفعاليات ومنافذ المأكولات والمشروبات ومرافق السبا والمناطق الضيافية ذات العلامة التجارية والمرافق ذات الصلة التي يحددها المطور.

المجتمع الرئيسي **يعني** المشروع المجتمعي المتكامل والمتعدد الاستخدامات المعروف باسم منتجع ذا كوف روتانا، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة، بما يشمل جميع قطع الأراضي والأراضي والمباني والوحدات والمناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتجع والبنية التحتية وأنظمة المرافق العامة ومناطق الشاطئ والواجهة المائية والمناطق المسوّقة وجميع التحسينات والحقوق ذات الصلة التي يحددها المطور من وقتٍ لآخر.

وثيقة التأمين الرئيسية **تعني** وثيقة أو وثائق التأمين التي يحتفظ بها المطور أو مدير المجتمع والمرافق أو من ينوب عنهما لمصلحة المجتمع، وتوفّر تغطية تأمينية للمناطق المشتركة وأصول المجتمع ومرافق المنتجع وسائر الممتلكات والمخاطر الأخرى التي تُحدّد وفقاً لهذا الإعلان.

المخطط الرئيسي **يعني** المخطط الرئيسي لمنتجع ذا كوف روتانا، بصيغته المعتمدة من الجهة المختصة والمتبنّاة من المطور، بصيغته التي قد تُعدّل أو تُستكمل أو تُراجع أو تُستبدل من وقتٍ لآخر.

اتفاقية إدارة المرافق **تعني** أي اتفاقية تُبرّم بين المطور ومدير المجتمع والمرافق تحكم تقديم خدمات إدارة المرافق والخدمات الهندسية والصيانة وسائر الخدمات التشغيلية ذات الصلة للمجتمع الرئيسي، بصيغتها المعدّلة أو المجدّدة أو المستبدلة من وقتٍ لآخر.

اتفاقية إدارة المجتمع **تعني** أي اتفاقية تُبرّم بين راك توريسيم إنفيستمنت ش.م.ح- ذ.م. م ومدير المجتمع والمرافق تحكم تقديم خدمات إدارة المجتمع للمجتمع الرئيسي، بصيغتها المعدّلة أو المجدّدة أو المستبدلة من وقتٍ لآخر.

الرهن **يعني** أي بنك، أو مؤسسة مالية، أو مقترض، أو دائن مضمون آخر يحمل رهناً أو حقاً أو تنازلاً على سبيل الضمان أو مصلحة ضمانيه مماثلة على وحدة أو الحقوق المتعلقة بها.

الشاغل **يعني** أي شخص يشغل وحدة أو يستخدمها أو يقيم فيها أو يتمتع بها بصورة قانونية، سواء بصفتة مالكاً أو مستأجراً أو مرخصاً له أو ضيفاً، أو أحد أفراد الأسرة، أو أحد الموظفين، أو غير ذلك.

المالك **يعني** المالك المسجّل أو أي شخص آخر معترف به بموجب القانون المعمول به بوصفه حائزاً للسند القانوني أو مصلحة ملكية معترف بها قانوناً في وحدة.

الاستخدام المسموح به **يعني** الاستخدام المحدد لوحدة أو منطقة بموجب القانون المعمول به أو مستندات سند الملكية، أو الموافقات التخطيطية، أو قواعد المجتمع، أو مستندات البيع، أو متطلبات المشغل، أو أي صكوك حاكمية أخرى.

الشخص **يعني** أي شخص طبيعي، أو شركة، أو مؤسسة، أو شخص اعتباري، أو شراكة، أو هيئة، أو صندوق ائتماني، أو جمعية، أو مشروع مشترك، أو جهة حكومية، أو أي كيان قانوني، أو تجاري آخر.

مرافق المنتج **تعني** أي مرافق منتجيه، أو ترويحية، أو ضيافية، أو شاطئية، أو صحية، أو خاصة بالفعاليات، أو الكون سيرج، أو النقل، أو النوادي، أو حمامات السباحة، أو الأندية الرياضية أو السبا أو المراسي أو دعم تجارة التجزئة أو المأكولات والمشروبات، أو ما شابهها من مرافق تُشكل جزءاً من تشغيل المنتج المتكامل أو تدعمه.

رسوم الإدارة **تعني** جميع الرسوم المتكررة أو الدورية المفروضة لتغطية المصروفات المشتركة، ولتشغيل المجتمع الرئيسي وإدارته وإصلاحه وصيانته والتأمين عليه وتوفير الاحتياطي له وتمويل دورة حياته وإدارته.

لوائح المنتج **تعني** القواعد التشغيلية ومعايير الضيافة ومتطلبات الدخول وإجراءات الأمن وبروتوكولات الضيوف واللوائح الأخرى الصادرة عن المطور أو مدير المجتمع والمرافق أو من ينوب عنهما لتشغيل المجتمع الرئيسي وإدارته.

مشغل الفندق **يعني** الجهة التي يُعينها المطور من وقتٍ لآخر لتملّك، أو تشغيل، أو إدارة، أو الإشراف على العمليات الفندقية والضيافية التي تُشكل جزءاً من المجتمع الرئيسي، إلى جانب خلفائها والمتنازل لهم والمفوضين من قبلها المصريح لهم.

المرافق المشتركة **تعني** أي مرفق، أو منطقة، أو خدمة، أو بنية تحتية، أو منشأة، أو نظام، أو مرفق يخدم أكثر من وحدة أو مبنى أو تجمع أو قطعة أرض أو نوع استخدام أو عنصر من عناصر المجتمع الرئيسي.

الوحدة **تعني** أي فيلا، أو تاون هاوس، أو شقة، أو وحدة مخدومة، أو وحدة سكنية، أو وحدة ضيافية، أو وحدة تجارة بالتجزئة، أو وحدة تجارية، أو وحدة تخزين، أو وحدة مواقف سيارات، أو قطعة أرض مخدومة، أو أي مصلحة عقارية أخرى محدّدة بصورة منفصلة ضمن المجتمع الرئيسي.

خدمات المرافق العامة **تعني** الكهرباء والمياه، والمياه المبرّدة والغاز ومياه الري والصرف الصحي والصرف والاتصالات والبيانات والتلفزيون وإدارة النفايات وسائر الخدمات المرفقية والبلدية المماثلة.

منطقة المواقف **تعني** كل موقف سيارات، أو منشأة مواقف، أو ممر مركبات، أو منطقة حركة مركبات.

التحسينات **تعني** أي تعديل، أو إضافة، أو تجديد، أو تشطيب، أو توسعة، أو تركيب، أو تزيين، أو تعديل، أو أي أعمال أخرى مقترحة أو منقّدة من قبل مالك أو شاغل فيما يتعلق بوحدة، وذلك مع مراعاة أحكام هذا الإعلان وأي متطلبات موافقة يفرضها مدير المجتمع والمرافق

الملكية الفكرية **تعني** جميع حقوق الملكية الفكرية المتعلقة بالمجتمع، بما في ذلك العلامات التجارية وعلامات الخدمة والأسماء التجارية والشعارات والهوية التجارية والتصاميم وحقوق النشر وبراءات الاختراع والدراسة الفنية والمعلومات السرية والرسومات المعمارية والمخططات والمواصفات والمحتوى الرقمي وأي مواد مملوكة أخرى يملكها أو يرخصها المطور أو الشركات التابعة له فيما يتصل بالمجتمع.

الجهة المختصة **تعني** أي جهة حكومية أو قضائية أو بلدية، بما في ذلك الجهات المختصة في إمارة رأس الخيمة المسؤولة عن التخطيط ومراقبة البناء والسياحة والبلديات والدفاع المدني والمرافق العامة، وأي جهة خلف لها.

جدول الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية **يعني** الجدول الصادر والمحتفظ به من قبل المطور من وقتٍ لآخر، والذي يحدد الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية ومبالغ استرداد التكاليف والمبالغ النقدية الأخرى المطبقة على مخالفات هذا الإعلان أو قواعد المجتمع أو أي سياسات أو أدلة أو إجراءات تشغيلية مطبقة على المجتمع الرئيسي، والتي تُقيد ضمن إيرادات تشغيل المجتمع الرئيسي وتُستخدم في سداد رسوم الإدارة والتكاليف التشغيلية ومصروفات الصيانة أو غيرها من التكاليف والمصروفات المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وصيانته.

2.2 التفسير

في هذا الإعلان، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

العناوين وُضعت للتيسير فقط ولا تؤثر في التفسير؛

أ. تشمل صيغة المفرد صيغة الجمع، والعكس صحيح؛

ب. يشمل استخدام أي صيغة جنس جميع الأجناس؛

ت. تشمل الإشارة إلى أي شخص خلفاءه وممثليه القانونيين والمتنازل لهم المصرح لهم؛

ث. تشمل الإشارة إلى الكتابة المراسلات الإلكترونية ذات الأثر القانوني؛

ج. يُقصد بكلمات "بما في ذلك" و"يشمل" وما شابهها من تعبيرات أنها على سبيل المثال لا الحصر؛

ح. حيثما تُمنح سلطة تقديرية للمطور أو لمدير المجتمع الرئيسي، يجوز ممارسة هذه السلطة مع مراعاة السلامة والمشروعية والجدوى التشغيلية ووظيفة المنتج المتكامل ومعايير الضيافة والحفاظ على القيمة والمصالح المشروعة للمجتمع الرئيسي ككل؛ و

خ. تُشكل الملاحق والمرفقات وقواعد المجتمع المشار إليها في هذا الإعلان جزءاً لا يتجزأ منه؛

د. يُشكل هذا الإعلان الوثيقة القانونية الأساسية الحاكمة للمجتمع.

3. الإطار المجتمعي التعاقدى القائم

عمل المجتمع الرئيسي في ظل التزامات مجتمعية تعاقدية أنشئت من خلال اتفاقيات البيع والشراء الفردية المبرمة مع الملاك منذ بدء المشروع.

قبل كل مالک، بموجب العقد، التزامات تتعلق بصيانة المجتمع وإدارته وتمويله، بما في ذلك سداد رسوم المجتمع.

يُكمّل هذا الإعلان الإطار التشغيلي للمجتمع ويوضّحه ويُحدّثه، ويُفسّر بما يتسق مع تلك الالتزامات التعاقدية.

لا يجوز تفسير أي مما ورد في هذا الإعلان على أنه إنشاء لأي هيئة حوكمة منفصلة، أو نقل لأي حقوق، أو صلاحيات، أو سلطات ملكية، أو حوكمة، أو سيطرة، أو إدارة يملكها المطوّر. ويستمر المطوّر في الاحتفاظ بحقوقه ومسؤولياته وصلاحياته المحفوظة فيما يتعلق بالمجتمع الرئيسي وبأحكام هذا الإعلان.

4. تأسيس المجتمع الرئيسي

4.1 الخضوع لهذا الإعلان

يُخضع المطوّر المجتمع الرئيسي لأحكام هذا الإعلان، ويُقرّ بأن جميع الأجزاء الحالية والمستقبلية من المجتمع الرئيسي التي يُحدّدها المطوّر تُحاز وتُملّك وتُشغّل وتُستخدم وتُدار وتُصان وتُخدم وتُنقل وتُتناول بأي صورة أخرى، وذلك رهناً بأحكام هذا الإعلان. ويسري هذا الإعلان مع الأرض ويكون مُلزماً للمطوّر ولكل مالك وشاغل ودائن مرتين ومستأجر وضيف وزائر ولكل خلف في الملكية.

4.2 مكونات المجتمع

يجوز أن يشمل المجتمع الرئيسي على واحد أو أكثر من المكونات التالية، وفقاً لما يُحدّده المطوّر من وقتٍ لآخر:

- أ. فلل سكنية؛
- ب. شقق وشقق مخدومة؛
- ت. مكونات فندقية وضيافية؛
- ث. مكونات تجارة التجزئة والمأكولات والمشروبات؛
- ج. مناطق الشاطئ والواجهة المائية؛
- ح. الطرق والجسور والممرات والكورنيشات وأنظمة الحركة؛
- خ. مرافق مواقف السيارات ومناطق دعم النقل؛
- د. البنية التحتية للمرافق العامة والهندسة؛
- ذ. المناطق المُنسّقة والمساحات المفتوحة؛
- ر. مرافق الخدمات والترفيه؛ و
- ز. مناطق الدعم، والخدمة، والعمليات الخلفية، والتشغيل.
- س. المراسي والأرصفت البحرية والمرافق البحرية (حيثما ينطبق ذلك)؛
- ش. أنظمة الأمن والمراقبة والتحكم بالدخول.
- ص. سكن الموظفين ومرافق الدعم التشغيلي (حيثما ينطبق ذلك).

4.3 المرحلة ومرحلة التطوير

يجوز للمطوّر:

- أ. تطوير المجتمع الرئيسي على مراحل؛

- ب. إضافة، أو إزالة، أو إعادة تصميم، أو دمج، أو تقسيم، أو إعادة تشكيل الأراضي، أو قطع الأراضي، أو المباني، أو المرافق، أو المكونات؛
- ت. إنشاء مجتمعات فرعية، أو مبانٍ، أو أحياء، أو تجمُّعات، أو مناطق استخدام؛
- ث. إنشاء أو تعديل أو إنهاء حقوق الارتفاق وممرات الخدمة وطرق الدخول ومسارات المرافق العامة وحقوق الدعم؛
- ج. إعادة تصنيف المناطق مثل المناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومناطق الاستخدام الحصري ومناطق الخدمة أو المناطق المقيَّدة؛ و
- ح. توقيع وتسجيل إعلانات تكميلية وتعديلات ومخططات وملاحق تعكس الهيكل المتطوِّر للمنتجع الرئيسي؛
- خ. تعديل أو نقل أو تطوير أصول المجتمع والبنية التحتية ومرافق المنتجع حيثما يكون ذلك مطلوباً بصورة معقولة لأغراض الكفاءة التشغيلية أو السلامة أو الامتثال التنظيمي.

4.4 حقوق الارتفاق وحقوق المجتمع

تخضع كل وحدة وجميع أجزاء المجتمع الرئيسي لحقوق ارتفاق وحقوق غير حصرية من أجل:

- أ. الدعم الإنشائي والمأوى والسلامة الإنشائية؛
- ب. الدخول والولوج والخروج والمرور والحركة والتوصيل والدخول في حالات الطوارئ والإخلاء؛
- ت. تركيب أنظمة المبنى وخدمات المرافق العامة وتشغيلها وتجديدها وفحصها واختبارها وإصلاحها واستبدالها؛
- ث. الصرف وتصريف مياه الأمطار وجريان المياه والري والإضاءة والهواء والتهوية ومرور الاتصالات ونقل البيانات؛
- ج. لدخول عبر الوحدات أو مناطق الاستخدام الحصري أو إليها حيثما يكون ذلك مطلوباً بصورة معقولة لأسباب الصيانة، أو السلامة، أو الهندسة، أو الضيافة، أو التشغيل؛
- ح. تشغيل المكونات الفندقية ومرافق المنتجع؛
- خ. اللافتات وأنظمة الإرشاد والعلامة التجارية وأنظمة التوجيه؛ و
- د. جميع الحقوق المماثلة اللازمة بصورة معقولة للتشغيل السليم للمنتجع الرئيسي ودعمه.
- ذ. التدبير المنزلي والضيافة وخدمات الضيوف وعمليات المنتجع؛
- ر. المراقبة الأمنية وأنظمة الدوائر التلفزيونية المغلقة والتحكم بالدخول والاستجابة للطوارئ؛
- ز. الإدارة البيئية ومكافحة الآفات وجمع النفايات ومبادرات الاستدامة.

4.5 عمليات المنتجع المتكامل

يهدف المجتمع الرئيسي إلى العمل كوجهة سياحية وضيافية وسكنية متكاملة في إطار حوكمة وإدارة موحد.

وبناءً على ذلك، عيّن المطوّر مدير مجتمع ومرافق لإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وصيانه وفقاً لهذا الإعلان واتفاقية الإدارة المعمول بها.

يكون مدير المجتمع والمرافق مسؤولاً عن الإدارة والتشغيل والصيانة والإدارة اليومية للمجتمع الرئيسي، بما يشمل على سبيل المثال لا الحصر إدارة المناطق المشتركة ومرافق المجتمع، وتنفيذ الإجراءات التشغيلية، وإدارة ميزانية المجتمع ورسوم الإدارة، وإنفاذ قواعد المجتمع ولوائحه، وتنسيق أعمال المقاولين ومقدي الخدمات، وأداء جميع المهام التشغيلية المفوضة من المطوّر.

يتعيّن على جميع الملاك والشاغلين والمستأجرين والضيوف والمقاولين وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي التعاون مع مدير المجتمع والمرافق والامتثال للتوجيهات والإجراءات والإشعارات والسياسات والمتطلبات التشغيلية المشروعة الصادرة عنه في إطار ممارسته للصلاحيات المفوضة إليه.

يُقدّم أي تظلم أو اعتراض أو طلب يتعلق بالإدارة أو التشغيل اليومي للمجتمع الرئيسي، بما في ذلك المسائل المتعلقة برسوم الإدارة وعمليات المجتمع والصيانة وإدارة المرافق أو إنفاذ قواعد المجتمع، إلى مدير المجتمع والمرافق في المقام الأول لتتولّى إدارته والبتّ فيه وفقاً لهذا الإعلان.

لا يُخلّ أي مما ورد في هذا الإعلان بالحقوق المحفوظة للمطوّر، التي تظل مقصورة على المطوّر حصراً.

5. طابع المنتج ومبادئ التشغيل

5.1 المجتمع المنتج المتكامل

أنشئ المجتمع الرئيسي ويُحافظ عليه بوصفه مجتمعاً منتجياً سياحياً وضيافياً وسكنياً متكاملًا. وتُخطّط جميع الأراضي والوحدات والمباني ومرافق المنتج وأصول المجتمع والمناطق المشتركة، وتُدار وتُشغّل وتُصان بأسلوب منسّق للحفاظ على المجتمع بوصفه وجهة منتجيه موحّدة.

5.2 الحفاظ على طابع المنتج

يتولّى المطوّر ومدير المجتمع والمرافق إدارة المجتمع بأسلوب يحافظ على هويته المعمارية ومعايير الضيافة فيه وجودته البيئية وكفاءته التشغيلية وقيمته التجارية على المدى الطويل. لا يجوز لأي مالك أو شاغل القيام بأي فعل أو امتناع عن فعل يُنتقص بصورة جوهرية من سمعة المجتمع، أو مظهره، أو وظيفته، أو طابعه المنتج.

5.3 التكامل بين الاستخدامات السكنية والضيافية

صُمم المجتمع لاستيعاب الملكية السكنية إلى جانب العمليات الفندقية والضيافية. ويُقرّ الملاك والشاغلون بأن الأنشطة الضيافية وخدمات الضيوف والفعاليات وعمليات التوصيل والصيانة وسائر الأنشطة التشغيلية الأخرى تُشكّل جزءاً أصيلاً من المجتمع، ولا تُعدّ مصدر إزعاج لمجرد تنفيذها على النحو السليم.

5.4 المعايير التشغيلية

يتولّى مدير المجتمع والمرافق وضع وتطبيق المعايير التشغيلية والإجراءات وقواعد المجتمع بما يتسق مع الممارسات المعترف بها دولياً للمجتمعات المنتجيه المتكاملة، شريطة أن تكون هذه المعايير متسقة مع هذا الإعلان.

5.5 حماية العلامة التجارية والسمعة

يتعيّن على جميع الملاك والشاغلين والمستأجرين والضيوف والزوّار والمقاولين ومقدّمي الخدمات التصرف بأسلوب يحمي سمعة المجتمع وصورته وعلامته التجارية ومكانته التجارية، والامتناع عن أي سلوك قد يؤثر سلباً في تشغيله بوصفه وجهة سياحية وضيافية متميزة.

5.6 الاستدامة وتجربة الضيوف

يُدار المجتمع مع إيلاء الاعتبار الواجب للاستدامة والإدارة البيئية المسؤولة وتجربة الضيوف ورفاه المقيمين والسلامة العامة والاستخدام الكفء لموارد المجتمع، بهدف الحفاظ على منتجع ذا كوف روتانا بوصفه وجهة منتجيه عالمية عالية الجودة.

6. الحقوق المحفوظة وصلاحيات المطور

6.1 التحفظ العام

يحتفظ المطور بجميع الحقوق المحفوظة له صراحةً بموجب هذا الإعلان، وبجميع الحقوق اللازمة بصورة معقولة لإتمام المجتمع الرئيسي وتشغيله والحفاظ عليه وتسويقه وإدارته وتطويره بوصفه منتجاً متكاملًا.

6.2 الحقوق المحددة للمطور

يجوز للمطور:

- أ. وضع منهجيات رسوم الإدارة وبرامج التطوير واستراتيجيات دورة الحياة وميزانيات المجتمع وتعديلها واعتمادها دون الحاجة إلى موافقة الملاك، إلا في الحالات التي ينص فيها القانون الإلزامي صراحةً على خلاف ذلك؛
- ب. إتمام أي جزء من المجتمع الرئيسي لم يُنقل بعد أو تشغيله، أو تجديده، أو تحسينه، أو إعادة تطويره، أو تسويقه، أو بيعه، أو تأجيره، أو ترخيصه، أو رهنه، أو نقله، أو التعامل معه بأي صورة أخرى؛
- ت. تعيين مدير المجتمع والمرافق وجميع المقاولين والاستشاريين والمشغلين ومديري المرافق العامة ومقدمي الخدمات، والاستعاضة عنهم والإشراف عليهم وعزلهم، مع مراعاة أحكام البند 8.1؛
- ث. إصدار قواعد المجتمع ولوائح المنتج وسياسات الدخول والمعايير الفنية وسياسات الحجز ومعايير التصميم وأدلة التشغيل، وتعديلها وإلغاؤها والاستعاضة عنها؛
- ج. تخصيص وإعادة تخصيص وتوزيع وإعادة توزيع ومراجعة رسوم الإدارة والرسوم مقابل الخدمات والمساهمات الاحتياطية والميزانيات ومنهجيات توزيع التكاليف؛
- ح. حجز واستخدام أجزاء من المجتمع الرئيسي لأغراض البيع والتسويق والضيافة والتشغيل والإدارة والهندسة والأمن والتخزين والعرض التوضيحي والإنشاءات المؤقتة؛
- خ. إنشاء عضويات وباقات دخول واستحقاقات ضيافة وشروط لاستخدام المنتج وضوابط للتحكم بالدخول إلى المرافق؛
- د. تقييد الدخول إلى مناطق أو خدمات معينة لأسباب تتعلق بالسلامة، أو الخصوصية، أو التشغيل، أو الجوانب القانونية، أو الصيانة، أو العلامة التجارية، أو الامتثال في السداد؛
- ذ. تنفيذ الأعمال والتطويرات وعمليات الفحص والاختبار وتحويل المرافق العامة والإصلاحات والتحسينات؛

- ر. تعيين شركات تابعة أو مرشّحين أو أطراف ثالثة لأداء أي من مهامه؛ و
- ز. اتخاذ جميع الخطوات اللازمة بصورة معقولة للحفاظ على جودة المجتمع الرئيسي وامثالته القانوني وسلامته وسمعته وجدواه التجارية؛
- س. إرساء الهوية المعمارية للمجتمع الرئيسي وعلامته التجارية ومعايير الضيافة فيه وطابعه التشغيلي، والحفاظ عليها وحمايتها؛
- ش. تطبيق وتشغيل المنصات الرقمية وأنظمة المجتمع الذكي وتقنيات الأمن وأنظمة التحكم بالدخول وسائر التقنيات الأخرى للإدارة الكفؤة للمجتمع الرئيسي.
- لا تحول ممارسة المطوّر لأي من الحقوق المحفوظة له بموجب هذا الإعلان دون ممارسة مدير المجتمع والمرافق للصلاحيات وأداء المهام المُفَوَّضة إليه صراحةً بموجب هذا الإعلان أو أي اتفاقية إدارة مجتمع أو اتفاقية إدارة مرافق معمول بها.

6.3 التزامات المطوّر

يلتزم المطوّر، بالقدر المنطبق، بما يلي:

- أ. إرساء هيكل حوكمة وتشغيل مناسب للمجتمع الرئيسي والحفاظ عليه؛
- ب. تعيين مديرين ومقّدي خدمات مؤهلين، أو ضمان توفير خدمات الإدارة وإدارة المرافق بصورة أخرى؛
- ت. استخدام أموال المجتمع حصراً في الأغراض المجتمعية السليمة؛
- ث. الاحتفاظ بالسجلات التي يقتضيها القانون المعمول به وهذا الإعلان؛
- ج. التصرف بحسن نية عند ممارسة الصلاحيات التي تؤثر تأثيراً جوهرياً في المجتمع ككل؛ و
- ح. ممارسة صلاحياته بأسلوب يعزّز الاستدامة على المدى الطويل والكفاءة التشغيلية والمنفعة العامة للمجتمع الرئيسي.

6.4 استمرار الحقوق المحفوظة

تستمر الحقوق المحفوظة للمطوّر بموجب هذا الإعلان رغم بيع الوحدات، أو نقلها، أو تأجيرها، أو إشغالها، أو استخدامها، ويجوز للمطوّر أو الشركات التابعة له أو أي خلف قانوني أو متنازل له ممارستها من وقت لآخر.

6.5 التنازل والتفويض

يجوز للمطوّر أن يتنازل عن أي من حقوقه وصلاحياته وسلطاته التقديرية وتحفظاته وحصاناته والتزاماته بموجب هذا الإعلان، أو يفوضها أو ينقلها أو يستبدل طرفاً بآخر فيها أو يؤجلها بأي صورة أخرى، إلى أي شركة تابعة أو مطوّر خلف أو مدير أو مشغل أو طرف ثالث مؤهل، كلياً أو جزئياً.

6.6 التميز المجتمعي

يلتزم المطور بتعزيز المجتمع الرئيسي والحفاظ عليه وفقاً للمبادئ المعترف بها لإدارة المجتمعية الاحترافية والتميز التشغيلي والحفاظ على الأصول والاستدامة المالية والارتقاء بالمجتمع الرئيسي وسمعته على المدى الطويل.

يدعم مدير المجتمع والمرافق تحقيق هذه الأهداف من خلال تطبيق ممارسات الإدارة المناسبة والسعي إلى التحسين المستمر لعمليات المجتمع وإدارة المرافق وخدمات العملاء والإدارة المالية وإدارة دورة حياة الأصول ومبادرات الاستدامة والأداء التشغيلي، مع مراعاة طبيعة المجتمع المنتج المتكامل ومعاييره.

7. الإطار الحوكمي

7.1 الهيكل الحوكمي

تقوم حوكمة المجتمع الرئيسي على الإطار التالي:

- أ. هذا الإعلان؛
- ب. حقوق المطور وصلاحياته المحفوظة؛
- ت. صلاحيات مدير المجتمع والمرافق ومسؤولياته؛
- ث. قواعد المجتمع والسياسات التشغيلية وإجراءات الإدارة الصادرة وفقاً لهذا الإعلان؛ و
- ج. أي مجلس استشاري أو هيئة تشاورية تُنشأ وفقاً لهذا الإعلان.

7.2 المبادئ الحوكمية

يهدف الإطار الحوكمي إلى:

- أ. الحفاظ على الطابع السياحي والضيافي والسكني المتكامل للمجتمع الرئيسي؛
- ب. تعزيز الإدارة المجتمعية الكفؤة والشفافة والخاضعة للمساءلة؛
- ت. ضمان التشغيل السليم للمجتمع وصيانتته واستدامته على المدى الطويل؛
- ث. صون سلامة الملاك والشاغلين والضيوف والزوار ورفاههم ومصالحهم المشروعة؛
- ج. إرساء إدارة مالية فعّالة واسترداد عادل لتكاليف المجتمع؛
- ح. دعم التقديم الكفؤ لخدمات الضيافة وإدارة المرافق وخدمات المجتمع؛ و
- خ. الحفاظ على قيمة المجتمع الرئيسي وسمعته وسلامته التشغيلية.

7.3 مسؤوليات حوكمة المجتمع

تُمارَس حوكمة المجتمع الرئيسي وفقاً للمبادئ التالية:

- أ. يحتفظ المطور بالحقوق المحفوظة له صراحةً بموجب هذا الإعلان؛
- ب. يتولى مدير المجتمع والمرافق إدارة المجتمع وتشغيله وفقاً لهذا الإعلان وأي اتفاقيات إدارة معمول بها؛

ت. يلتزم الملاك والشاغلون بهذا الإعلان وقواعد المجتمع؛ و

ث. يتعاون جميع أصحاب المصلحة على ضمان تشغيل المجتمع الرئيسي بأمان وكفاءة وانسجام.

7.4 عدم تقييد حقوق المطور

لا يُخوّل إنشاء أو تشغيل أي هيئة استشارية أو ترتيب تشاوري أي صلاحية تنفيذية أو إدارية أو صلاحية اتخاذ قرار، ولا يحدّ من الحقوق والصلاحيات والسلطات التقديرية المحفوظة للمطور أو مدير المجتمع والمرافق بموجب هذا الإعلان أو يقيدها أو يُخلّ بها.

7.5 تفويض المهام الإدارية

يجوز للمطور أن يفوض إلى مدير المجتمع والمرافق مهام الإدارة والتشغيل اليوميين للمجتمع الرئيسي وإدارة مرافقه، شريطة ألا يُشكّل هذا التفويض، ما لم يُنصّ على خلاف ذلك صراحةً، نقلاً للملكية أو للحقوق المحفوظة للمطور بموجب هذا الإعلان.

7.6 الإشراف المجتمعي طويل الأمد

يُقرّ المطور بأن نجاح المجتمع الرئيسي واستدامته وقيّمته على المدى الطويل تعتمد على الحوكمة الفعّالة والإدارة المالية الحصيفة والإدارة الاستباقية للأصول والتقديم المستمر لخدمات إدارة مجتمعية وإدارة مرافق عالية الجودة. يدعم مدير المجتمع والمرافق تحقيق هذه الأهداف من خلال تطبيق الاستراتيجيات وممارسات الإدارة المناسبة المتعلقة بإدارة دورة حياة الأصول، وتخطيط صندوق الاحتياطي، والأداء التشغيلي، وخدمة العملاء، ومبادرات الاستدامة، وإدارة المخاطر، والتحسين المستمر للمجتمع الرئيسي.

8. تعيين مدير المجتمع والمرافق وصلاحياته

8.1 التعيين

يجوز للمطور تعيين جهة واحدة أو أكثر للعمل بصفة مدير المجتمع والمرافق، ويجوز له الاستعاضة عن هذه الجهة، أو الجهات، أو عزلها، أو إعادة تعيينها من وقت لآخر وفقاً لهذا الإعلان.

واعتباراً من تاريخ سريان هذا الإعلان، عُيِّنَت شركة سكاي بريدجز لإدارة المنشآت والمرافق ذ.م.م مديراً للمجتمع والمرافق للمجتمع. ولا يترتب على هذا التعيين نقل ملكية أي جزء من المجتمع أو أي مساس بالحقوق المحفوظة للمطور بموجب هذا الإعلان.

8.2 المهام الاستراتيجية لإدارة المجتمع

بالإضافة إلى مسؤولياته التشغيلية، يؤدّي مدير المجتمع والمرافق المهام الاستراتيجية لإدارة المجتمع التي قد يُفوضها إليه المطور، بما في ذلك:

أ. إرساء إطار شامل لإدارة الأصول والحفاظ عليه، بما يشمل سجلات الأصول وتقييمات الحالة وتخطيط دورة الحياة واستراتيجيات الاستبدال وبرامج التجديد الرأسمالي؛

ب. إعداد الخطط المالية طويلة الأمد واستراتيجيات صندوق الاحتياطي وتوصيات تمويل دورة الحياة للمجتمع الرئيسي؛

ت. تطوير برامج تحسين المجتمع ومبادرات الاستدامة والتحسينات البيئية والمشروعات الرأسمالية التي يعتمد عليها المطور؛

ث. وضع المعايير الهندسية واستراتيجيات الصيانة وإجراءات ضمان الجودة وأطر الحوكمة الفنية؛

ج. مراقبة أداء المقاولين ومعايير الخدمة ومؤشرات الأداء الرئيسية والمخاطر التشغيلية والامتثال للالتزامات التعاقدية؛

ح. تطوير أنظمة إدارة المجتمع الرقمية وبوابات الملاك والتقنيات الذكية ومنصات الإدارة التشغيلية والحفاظ عليها؛

خ. تنفيذ استراتيجيات تجربة العملاء ومبادرات إشراك الملاك وبرامج التواصل المجتمعي؛

د. إعداد السياسات التشغيلية وإجراءات التشغيل الموحدة والأدلة وأطر الحوكمة التي يعتمد عليها المطور؛

ذ. التنسيق مع مشغل الفندق لضمان التكامل الفعال بين إدارة المجتمع وإدارة المرافق والعمليات الضيافية؛

- ر. إساءة المشورة للمطوّر بشأن التخطيط طويل الأمد والكفاءة التشغيلية وتجديد البنية التحتية وإدارة المخاطر والمبادرات الاستراتيجية التي تؤثر في المجتمع الرئيسي؛
- ز. إرساء أنظمة تقارير الإدارة ولوحات المعلومات التشغيلية وتقارير الأداء الموجّهة للمطوّر؛ و
- س. أداء أي مهام أخرى للتخطيط الاستراتيجي أو الاستشارة أو الحوكمة قد يطلبها المطوّر بصورة معقولة.

8.3 المهام التشغيلية

- يجوز لمدير المجتمع والمرافق، بالقدر المصرّح به من المطوّر أو بموجب هذا الإعلان، القيام بما يلي:
- أ. إدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وتسييره وتفتيشه وصيانه وتنظيفه وتأمينه وخدمته ودعمه؛
- ب. صيانة المناطق المشتركة والمرافق المشتركة وأصول المجتمع وإصلاحها واختبارها واستبدالها؛
- ت. التعاقد على خدمات الهندسة والأمن والتنظيف وتنسيق المواقع والمرافق العامة وإدارة النفايات ومكافحة الآفات والنقل والتحكم بالدخول وسائر خدمات المجتمع الأخرى، والإشراف عليها وإدارتها؛
- ث. إعداد الميزانيات التشغيلية السنوية والاحتفاظ بالسجلات المالية وإصدار الفواتير وتحصيل الاستحقاقات وإدارة أموال المجتمع وفقاً لهذا الإعلان؛
- ج. تطبيق هذا الإعلان وقواعد المجتمع والتوجيهات المشروعة الصادرة عن المطوّر وإنفاذها؛
- ح. إدارة التصاريح والموافقات والحجوزات وإدارة الزوّار ودخول المقاولين وأنظمة التحكم بالدخول؛
- خ. التنسيق مع الجهات المختصة ومزوّد المرافق العامة وشركات التأمين وخدمات الطوارئ والمقاولين وسائر مقدّمي الخدمات؛
- د. دخول الوحدات والمناطق الأخرى حيثما يكون ذلك مصرّحاً به بموجب هذا الإعلان؛
- ذ. التحقيق في الحوادث والشكاوى والعيوب والمخاطر والمخالفات، واتخاذ الإجراء المناسب؛
- ر. توريد المواد والمعدات والبرمجيات والخدمات اللازمة للتشغيل السليم للمجتمع الرئيسي؛
- ز. تنفيذ برامج الصيانة الوقائية والتوصيحية ودورة الحياة، ومراقبتها؛
- س. الإشراف على أصول المجتمع وفقاً لاستراتيجية إدارة الأصول المعتمدة؛
- ش. مراقبة أداء المقاولين ومقدّمي الخدمات وضمان الامتثال لمعايير الخدمة المعمول بها؛ و

ص. أداء جميع المهام التشغيلية والإدارية الأخرى اللازمة بصورة معقولة للتشغيل والصيانة والإدارة الكفؤة للمجتمع الرئيسي.

8.4 التواصل المجتمعي وإشراك الملاك

يضع مدير المجتمع والمرافق برامج تواصل مجتمعي منظّمة ويحافظ عليها، بهدف إبقاء الملاك والمقيمين على اطلاع ومشاركة ووعي بالمسائل التي تؤثر في المجتمع الرئيسي. ويجوز أن تشمل هذه البرامج:

- التعاميم المجتمعية؛
- الإشعارات المجتمعية؛
- النشرات الإخبارية؛
- الحملات التوعوية؛
- نشرات السلامة؛
- مبادرات الاستدامة؛
- إرشادات المجتمع؛
- المراسلات الرقمية عبر بوابة المجتمع الإلكترونية أو التطبيق الذكي؛
- التقويم الزمني لفعاليات المجتمع؛ و
- البرامج التثقيفية التي تعزّز نمط الحياة المجتمعية المسؤولة.

وتهدف هذه المراسلات إلى تشجيع الامتثال وتعزيز الوعي المجتمعي والحفاظ على جودة المجتمع الرئيسي وتعزيز تجربة إيجابية للملاك.

8.5 برامج نمط الحياة والمجتمع

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق أن يقوم من وقتٍ لآخر بتنظيم أو تنسيق أو تيسير برامج نمط الحياة والترفيه والعافية والضيافة والمشاركة المجتمعية لمصلحة الملاك والمقيمين.

ويجوز تقديم هذه البرامج مباشرة من قبل المطور، أو مشغّل الفندق، أو مقدّمي الخدمات المعتمدين، أو أي أطراف أخرى مصرّح لها، ويجوز أن تشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- فعاليات المجتمع؛

- الاحتفالات الموسمية؛
- برامج العافية؛
- الأنشطة الرياضية والترفيهية؛
- أنشطة الأطفال؛
- فعاليات تقدير الملاك؛
- ورش العمل التثقيفية؛
- أنشطة الشاطئ والمنتجع؛
- العروض الترويجية للمطاعم والضيافة؛
- برامج ولاء الملاك؛
- خدمات الكون سيرج؛
- عضويات المقيمين؛
- الامتيازات الضيافية؛ و
- سائر الخدمات ذات القيمة المضافة التي يوفّرها مشغّل الفندق.

تخضع المشاركة في هذه البرامج للتوافر ولأي شروط ورسوم معمول بها.

8.6 التميز المجتمعي والتحسين المستمر

يراقب مدير المجتمع والمرافق ويراجع باستمرار الأداء التشغيلي ورضا العملاء وحالة الأصول والاستدامة المالية وخدمات المجتمع، ويوصي المطوّر بتحسينات الهادفة إلى الارتقاء بجودة المجتمع الرئيسي وكفاءته واستدامته وقيّمته على المدى الطويل.

ويجوز أن تشمل هذه المراجعات توصيات تتعلق بما يلي:

- تقديم الخدمات؛
- الكفاءة التشغيلية؛
- أداء الأصول؛
- تخطيط دورة الحياة؛
- مبادرات الاستدامة؛
- تجربة العملاء؛
- التقنية والتحوّل الرقمي؛

- مشروعات تحسين المجتمع؛ و
- أفضل ممارسات الحوكمة والتشغيل.

8.7 معيار العناية

يجب أن يؤدي مدير المجتمع الرئيسي مهامه بمهارة وعناية وحرص ومهنية معقولة، بما يتسق مع:

- أ. هذا الإعلان؛
- ب. شروط تعيينه؛
- ت. الممارسات المهنية الجيدة للمنتجعات الفاخرة والمجتمعات متعددة الاستخدامات في دولة الإمارات العربية المتحدة؛ و
- ث. معايير السلامة العامة والمعايير البيئية والفنية ومعايير الضيافة المعمول بها.
- ج. الممارسات المعترف بها دولياً في إدارة المجتمعات وإدارة المرافق، حيثما كان ذلك مناسباً.

8.8 التفويض والتعاقد من الباطن

يجوز لمدير المجتمع الرئيسي أن يفوض أو يتعاقد من الباطن مع مقاولين أو استشاريين مؤهلين لأداء أي مهمة تشغيلية، أو إدارية، أو هندسية، أو فنية، أو متعلقة بالمرافق العامة، أو الأمن، أو أي مهمة متخصصة أخرى، وذلك مع مراعاة شروط تعيينه.

8.9 صلاحية إصدار السياسات التشغيلية

يجوز لمدير المجتمع والمرافق إصدار الإجراءات التشغيلية والمعايير الفنية وبروتوكولات الصيانة وإجراءات الدخول والإرشادات الإدارية بما يتسق مع هذا الإعلان وقواعد المجتمع.

8.10 تقييد الصلاحيات

باستثناء ما يُنصّ عليه صراحةً في هذا الإعلان أو في اتفاقيات الإدارة المعمول بها، لا يجوز لمدير المجتمع والمرافق:

- أ. التصرف في أصول المجتمع؛
- ب. تعديل هذا الإعلان؛
- ت. نقل أي حقوق ملكية تعود للمطور؛ أو
- ث. ممارسة أي من الحقوق المحفوظة للمطور ما لم يكن ذلك مصرحاً به صراحةً.

8.11 المسؤولية التشغيلية والإدارة

يكون مدير المجتمع والمرافق مسؤولاً عن الإدارة والتشغيل والإدارة اليومية وصيانة المجتمع الرئيسي وفقاً لهذا الإعلان واتفاقية الإدارة المعمول بها والصلاحيات المَفُوضَة من المطور.

ويتصرف مدير المجتمع والمرافق، عند أداء هذه المهام، نيابةً عن المطور في حدود الصلاحيات المَفُوضَة إليه حصراً، ويكون الجهة الإدارية الأساسية المسؤولة عن تطبيق هذا الإعلان وقواعد المجتمع والإدارة اليومية للمجتمع الرئيسي.

8.12 الإدارة المجتمعية والشكاوى وواجهة التواصل مع الملاك

ما لم يُنصَّ في هذا الإعلان صراحةً على خلاف ذلك، يتعيّن على جميع الملاك والشاغلين والمقيمين والمستأجرين والمقاولين وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي التواصل مباشرةً مع مدير المجتمع والمرافق بشأن جميع المسائل التشغيلية اليومية.

ودون حصر، تُقدّم جميع الشكاوى والطلبات والالتماسات والإشعارات والتقارير والاعتراضات أو الاستفسارات المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي أو تشغيله أو إدارته، بما في ذلك:

- أ. رسوم الإدارة ورسوم المجتمع؛
- ب. مسائل الصيانة والإصلاح؛
- ت. قواعد المجتمع والامتثال التشغيلي؛
- ث. استخدام المناطق المشتركة ومرافق المجتمع؛
- ج. دخول المقاولين وتصاريح العمل؛
- ح. الخدمات التشغيلية؛ و
- خ. أي مسألة أخرى تندرج ضمن الصلاحيات المَفُوضَة إلى مدير المجتمع والمرافق،

تُقدّم في المقام الأول إلى مدير المجتمع والمرافق لمراجعتها وإدارتها والبتّ فيها وفقاً لهذا الإعلان.

9. الملاك والشاغلون والدائنون المرتبهون وأصحاب المصلحة الآخرون

يلتزم كل مالك و شاغل ودائن مرتبه ومستأجر و ضيف وزائر ومقاول وأي شخص آخر يدخل المجتمع الرئيسي أو يستخدمه بهذا الإعلان وقواعد المجتمع وأي توجيهات مشروعة صادرة عن المطور أو مدير المجتمع والمرافق.

9.1 الالتزامات الأساسية للملاك

يجب على كل مالك:

- أ. الالتزام بهذا الإعلان وقواعد المجتمع وجميع التوجيهات المشروعة الصادرة بموجهما؛
- ب. سداد جميع الاستحقاقات ورسوم الإدارة والرسوم مقابل الخدمات وسائر المبالغ المستحقة بالكامل وفي مواعيدها؛
- ت. الحفاظ على الوحدة وأي منطقة استخدام حصري يكون المالك مسؤولاً عنها في حالة جيدة وصالحة للاستعمال؛
- ث. استخدام الوحدة حصراً للاستخدام المسموح به المحدد لها؛
- ج. التأكد من التزام الشاغلين والضيوف والمستأجرين والمقاولين والمدعويين بهذا الإعلان وقواعد المجتمع؛
- ح. الحصول على جميع الموافقات المطلوبة قبل تنفيذ أي أعمال، أو تشطيبات، أو تعديلات، أو لافتات، أو تركيبات؛
- خ. الاحتفاظ بجميع وثائق التأمين والتصاريج التي يكون المالك مسؤولاً عنها؛
- د. السماح بالدخول حيثما يكون ذلك مصرحاً به بموجب هذا الإعلان؛
- ذ. إخطار مدير المجتمع الرئيسي على الفور بأي عيوب، أو تسريبات، أو حوادث، أو أضرار أو مخاطر أو مسائل تتعلق بالسلامة تؤثر في الوحدة أو الممتلكات المجاورة؛ و
- ر. تعويض المطور ومدير المجتمع الرئيسي على النحو المنصوص عليه في هذا الإعلان؛
- ز. الامتناع عن أي فعل أو امتناع قد يؤثر سلباً في تشغيل المجتمع الرئيسي، أو سمعته، أو سلامته، أو طابعه المنتج المتكامل؛
- س. التعاون مع المطور ومدير المجتمع والمرافق فيما يتعلق بعمليات التفتيش والصيانة وأعمال الطوارئ ومسائل الامتثال.

9.2 حقوق الملاك

مع مراعاة أحكام هذا الإعلان، يحق لكل مالك:

- أ. الاستخدام والتمتع الهادئ بوحده؛
- ب. الاستخدام غير الحصري للمناطق المشتركة والمرافق المشتركة المخصصة لفئة وحدته؛

- ت. تلقى الفواتير والإشعارات والمعلومات المطلوبة بموجب هذا الإعلان؛
- ث. التصرف في الوحدة بالنقل، أو الإيجار، أو الترخيص، أو الرهن وفقاً لهذا الإعلان؛ و
- ج. الحصول على منافع الخدمات والاستحقاقات المطبقة على تلك الوحدة؛
- ح. أن يُدار المجتمع الرئيسي ويُشغل ويُصان وفقاً لهذا الإعلان وترتيبات إدارة المجتمع وإدارة المرافق المعمول بها.

9.3 الشاغلون

يلتزم كل شاغل بهذا الإعلان وقواعد المجتمع بالقدر المنطبق على الإشغال والاستخدام. ويظل المالك مسؤولاً عن أفعال الشاغلين والضيوف وتقصيرهم فيما يتصل بالوحدة.

يجوز لمدير المجتمع والمرافق أن يشترط على الشاغلين تسجيل إشغالهم والالتزام بإجراءات الدخول والأمن والتشغيل المعمول بها.

9.4 الرهون

يحصل كل دائن مرتين على ضمانه مع مراعاة أحكام هذا الإعلان. ولا يكون الدائن المرتين مسؤولاً عن التزامات المالك بمجرد حيازته للضمان، ما لم وإلى أن يستولي على الحيازة أو يصبح مالكاً أو يتحمل المسؤولية بصورة أخرى بموجب القانون المعمول به.

9.5 الضيوف والمقاولون والمدعوون

لا يجوز للضيوف والمقاولين والمدعوين دخول المجتمع الرئيسي واستخدامه إلا وفقاً لهذا الإعلان وقواعد المجتمع وجميع إجراءات الأمن والتشغيل. ويكون المالك أو الشاغل المعني مسؤولاً عنهم.

يجوز لمدير المجتمع والمرافق تنظيم الدخول أو تقييده أو رفضه حيثما يكون ذلك مطلوباً على نحو معقول لأغراض الأمن، أو السلامة، أو التشغيل، أو الصيانة، أو لأغراض قانونية.

9.6 عدم التدخل في عمليات المنتجع

لا يجوز لأي مالك، أو شاغل، أو مستأجر، أو ضيف، أو أي صاحب مصلحة آخر التدخل في تشغيل المكوّنات الفندقية، أو مرافق المنتجع، أو خدمات المجتمع، أو أنشطة إدارة المرافق، أو إعاقتها، إلا في إطار ممارسة حق مشروع بموجب هذا الإعلان.

9.7 مبدأ حسن الجوار

يلتزم جميع الملاك والشاغلين باستخدام وحداتهم والمناطق المشتركة على نحو يحترم حقوق الآخرين ويسهم في التمتع الآمن والهادئ والمتناغم بالمجتمع الرئيسي.

10. ممتلكات المجتمع والمناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتجع

10.1 الملكية والهيكل القانوني

يجوز أن تكون المناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتجع مملوكة، أو مؤجرة، أو مرخصة، أو مُدارة، أو مُشغلة، أو خاضعة لسيطرة المطور، أو الشركات التابعة له أو مدير المجتمع الرئيسي، أو مشغل الفندق، أو شركة خدمات، أو جهة مرافق عامة، أو أي مزيج منها، وفقاً لما يحدده المطور.

لا يجوز تفسير أي مما ورد في هذا الإعلان على أنه نقل للملكية أي من ممتلكات المجتمع، إلا حيثما ينص المطور على ذلك صراحةً.

10.2 طبيعة حقوق الاستخدام

تقتصر حقوق الملاك والشاغلين فيما يتعلق بالمناطق المشتركة والمرافق المشتركة ومرافق المنتجع على حقوق استخدام مُنظَّم فحسب، ولا تخول حيازة حصرية ما لم يُنص صراحةً على خلاف ذلك.

تكون جميع حقوق الاستخدام غير حصرية وقابلة للإلغاء بالقدر المسموح به بموجب هذا الإعلان، وتخضع لمتطلبات التشغيل، والسلامة، والصيانة، والضيافة.

10.3 حقوق الاستخدام المحدود والحصري

يجوز للمطور أن يخصص أي منطقة أو مرفق ليكون:

أ. منطقة استخدام حصري؛

ب. مرفق استخدام محدود لمبنى أو تجمع أو قطعة أرض أو فئة وحدات معينة؛

ت. منطقة مخصصة حصراً للفندق، أو للضيوف، أو للموظفين، أو للمشغل، أو للخدمة؛

ث. منطقة دخول مدفوع أو قائمة على باقات خدمات؛

ج. منطقة تشغيلية مقيّدة؛ أو

ح. منطقة خاضعة لضوابط سلامة الأرواح أو الأمن؛

خ. مناطق مخصصة للبنية التحتية للمرافق العامة، أو غرف المعدات، أو الأنظمة الهندسية، أو خدمات الطوارئ.

10.4 السيطرة التشغيلية

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع الرئيسي تنظيم ساعات التشغيل وشروط الحجز ودخول الضيوف وحالات الإغلاق لأغراض الصيانة واستخدام الفعاليات الخاصة وشروط العضوية وأهلية باقات الخدمات وقيود السعة الاستيعابية فيما يتعلق بأي منطقة مشتركة أو مرفق مشترك أو مرفق من مرافق المنتجع.

تُمارَس هذه السيطرة التشغيلية على نحو معقول ومناسب ومتسق مع هذا الإعلان.

10.5 الإغلاق المؤقت للمرافق

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق إغلاق أي منطقة مشتركة أو مرفق مشترك أو مرفق من مرافق المنتجع مؤقتاً لأغراض الصيانة، أو الإصلاح، أو التجديد، أو المتطلبات التشغيلية، أو السلامة، أو الفعاليات الخاصة، أو حالات الطوارئ أو لأي غرض معقول آخر، دون أي مسؤولية عما قد ينشأ عن ذلك من إزعاج.

10.6 عدم ضمان التوافر

لا يكون لأي مالك أو شاغل أي حق مضمون في التوافر غير المنقطع لأي منطقة مشتركة أو مرفق مشترك أو مرفق من مرافق المنتجع حيثما يُقيّد الدخول على نحو معقول لأغراض تشغيلية، أو أغراض السلامة، أو الصيانة، أو الضيافة.

10.7 مرافق المنتجع لأُعدّ جزءاً من الملكية الخاصة

ما لم يُنصّ صراحةً على خلاف ذلك، لا تُشكّل مرافق المنتجع جزءاً من أي وحدة مملوكة ملكية خاصة، وتظل خاضعة للسيطرة التشغيلية للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق.

10.8 أولوية العمليات الضيافية

حيثما تخدم أي منطقة مشتركة أو مرفق مشترك أو مرفق من مرافق المنتجع أغراضاً ضيافية وسكنية معاً، يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تنظيم الدخول والحجوزات وساعات التشغيل والاستخدام المسموح به بما يكفل التشغيل الآمن والفعال والمستدام تجارياً للمنتجع المتكامل، شريطة أن يُطبّق هذا التنظيم على نحو معقول ومتسق مع هذا الإعلان.

11. استخدام مناطق المجتمع والدخول إليها والسيطرة التشغيلية عليها

11.1 حقوق الدخول العامة

مع مراعاة أحكام هذا الإعلان وقواعد المجتمع والامتثال لسداد المدفوعات والشروط التشغيلية، يجوز لكل مالك وشاغل قانوني الدخول إلى الأجزاء المخصصة من المجتمع الرئيسي لوحده أو لفئة وحدته واستخدامها. تكون حقوق الدخول غير حصرية وقابلة للإلغاء حيثما يُسمح بذلك بموجب هذا الإعلان، وتخضع لمتطلبات التشغيل والسلامة والأمن.

11.2 حقوق الدخول إلى المنتجع

يجوز للمطور إنشاء فئات لحقوق الدخول، أو الباقات، أو الامتيازات، أو العضويات، أو حقوق الاستخدام الخاصة بمرافق المنتجع، بما في ذلك حقوق تتوقف على:

- أ. نوع الوحدة؛
- ب. فئة الاستخدام؛
- ت. المشاركة في البرامج الضيافية؛
- ث. سداد الرسوم مقابل الخدمات المعمول بها؛
- ج. الحجوزات؛
- ح. تسجيل الضيوف؛
- خ. التوافر التشغيلي؛ و
- د. الالتزام بقواعد المجتمع؛
- ذ. التصريح الأمني أو بيانات اعتماد الدخول؛
- ر. المتطلبات التشغيلية التي يحددها مدير المجتمع والمرافق.

11.3 تعليق الدخول وتقييده

يجوز تعليق الدخول إلى أي جزء من المجتمع الرئيسي أو تقييده أو رفضه بسبب عدم السداد أو الإخلال أو دواعي السلامة أو تجاوز السعة الاستيعابية، أو استخدام الفعاليات، أو الصيانة، أو الامتثال القانوني، أو الضرورة التشغيلية.

يكون أي تعليق أو تقييد معقولاً ومتناسباً ومقتصراً على القدر اللازم لمعالجة الظروف ذات الصلة.

11.4 المناطق المقيدة

تُعدّ المناطق الهندسية وغرف المرافق العامة وممرات الخدمة والمناطق الأمنية ومناطق الخدمات الخلفية والمناطق المخصّصة للموظفين حصراً وما شابهها من مساحات خاضعة للرقابة مناطق مقيدة. ولا يجوز لأي مالك أو شاغل الدخول إليها أو إعاقها أو التدخل فيها إلا بتصريح صريح.

لا يجوز لأي شخص إزالة، أو إتلاف، أو العبث بأي معدات، أو أنظمة، أو تركيبات، أو أجهزة أمنية موجودة داخل أي منطقة مقيدة، أو التدخل فيها.

11.5 وسائل الدخول

يجوز لمدير المجتمع والمرافق إصدار وسائل الدخول، أو استبدالها، أو تعليقها، أو إلغاء تفعيلها، بما في ذلك المفاتيح والبطاقات وبيانات الاعتماد الإلكترونية وتطبيقات الدخول الذكية وبيانات الاعتماد البيومترية، ويجوز له فرض شروط معقولة لاستخدامها أو استبدالها أو إعادتها.

11.6 الدخول في حالات الطوارئ

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع والمرافق تقييد حقوق الدخول أو تجاوزها حيثما يكون ذلك ضرورياً على نحو معقول لحماية الأرواح، أو الصحة، أو السلامة، أو الممتلكات، أو سلامة تشغيل المجتمع الرئيسي.

11.7 عدم اكتساب الحقوق

لا يكتسب أي مالك أو شاغل أو أي شخص آخر أي حق دائم أو حصري أو حق ملكية على أي منطقة مشتركة أو مرفق مشترك أو مرفق من مرافق المنتج لمجرد الاستخدام المتكرر أو الإشغال طويل الأمد.

12. ضوابط التصميم والتعديلات وأعمال التشطيب

12.1 اشتراط الموافقة المسبقة

لا يجوز لأي مالك أو شاغل، دون موافقة خطية مسبقة حيثما تكون مطلوبة، القيام بما يلي:

- أ. تغيير المظهر الخارجي للوحدة أو أي جزء ظاهر منها؛
- ب. تنفيذ أعمال إنشائية أو شبه إنشائية؛
- ت. التدخل في أنظمة المبنى أو المرافق المشتركة؛
- ث. تركيب، أو تعديل توصيلات التكييف، أو الصرف، أو السباكة، أو الكهرباء، أو الغاز، أو الاتصالات، أو التحكم بالدخول، أو المراقبة، أو أي توصيلات خدمية أخرى؛
- ج. تركيب حمامات سباحة، أو مظلات معرّشة، أو حواجز، أو مظلات واقية، أو هوائيات، أو أطباق استقبال، أو لافتات، أو إضاءة، أو عناصر واجهة، أو عناصر تصلب المناظر الطبيعية أو تنعيمها أو ما شابهها؛
- ح. تسييج الشرفات أو التراسات أو المساحات المفتوحة؛
- خ. تنفيذ أعمال داخلية قد تؤثر في السلامة، أو العزل المائي، أو الهيكل الإنشائي، أو أحمال المرافق العامة، أو الممتلكات المجاورة؛ أو
- د. تعيين مقاولين لتنفيذ أعمال داخل المجتمع الرئيسي؛
- ذ. تركيب أو تعديل أو إزالة أي لافتات خارجية، أو عناصر علامة تجارية، أو سمات زخرفية، أو أعمال فنية ظاهرة من المناطق المشتركة؛
- ر. تنفيذ أي أعمال تنسيق مواقع، أو غرس، أو إزالة أشجار، أو ري داخل أي منطقة استخدام حصري أو منطقة ظاهرة من المناطق المشتركة

12.2 نظام ضوابط التشطيب

يجوز للمطور أو مدير المجتمع الرئيسي إصدار أدلة تفصيلية للتصميم والتشطيب والمقاولين تشترط تقديم الرسومات والمواصفات وبيانات منهجية العمل والتحقق من أهلية المقاولين والتأمين والودائع والتصاريح وموافقات الجهات المختصة وقيود ساعات العمل ورسوم الإشراف وضوابط الدخول ومعايير النظافة والتزامات إعادة الإصحاح والترميم.

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق رفض أي موافقة أو إخضاعها لشروط أو إلغاؤها حيثما يكون ذلك ضرورياً على نحو معقول للحفاظ على السلامة، أو السلامة الإنشائية، أو الكفاءة التشغيلية، أو الاتساق المعماري، أو الطابع المنتجعي للمجتمع الرئيسي.

12.3 معايير التصميم

يجب أن تحافظ جميع الأعمال على السلامة البصرية والتشغيلية للمجتمع الرئيسي، وأن تمثل للطُّرز المعمارية ومعايير المواد وضوابط الألوان وقواعد الواجهات والمعايير الهندسية ومتطلبات الجماليات المنتجعية الصادرة عن المطور. كما يجب أن تمثل جميع الأعمال متطلبات الاستدامة المعمول بها ومعايير إمكانية الوصول ومتطلبات الحماية من الحرائق وسلامة الأرواح، وأي إرشادات تصميم معتمدة صادرة للمجتمع الرئيسي.

12.4 المسؤولية عن الأعمال

تظل جميع الأعمال على عاتق المالك الذي يقوم بتنفيذها ومسؤوليته وحده، بصرف النظر عن أي مراجعة، أو موافقة، أو تفتيش، أو ملاحظة من المطور أو مدير المجتمع الرئيسي. لا تُشكّل أي موافقة، أو مراجعة، أو تفتيش، أو ملاحظة من المطور أو مدير المجتمع والمرافق ضماناً، أو شهادة، أو قبولاً للتصميم، أو جودة الصنعة، أو السلامة، أو امثال الأعمال، إذ تظل جميعها مسؤولية المالك ومقاوليه وحدهم.

12.5 الإنجاز وإعادة الإصحاح والترميم

عند إنجاز أي عمل معتمد، يلتزم المالك بإزالة جميع النفايات ومواد البناء، وإصحاح أي ضرر يلحق بالمناطق المشتركة أو أصول المجتمع، وإعادة إصحاح وترميم أي منطقة متأثرة بما يحقق الرضا المعقول لمدير المجتمع والمرافق.

12.6 الأعمال الطارئة

لا يحول أي مما ورد في هذا الإعلان دون قيام المالك بتنفيذ أعمال طارئة فورية ضرورية لحماية الأرواح أو منع وقوع ضرر جسيم بالممتلكات، شريطة إخطار مدير المجتمع والمرافق في أقرب وقت ممكن عملياً على نحو معقول، والحصول على جميع الموافقات المطلوبة بأثر رجعي حيثما تكون مطلوبة.

12.7 تعليق الأعمال

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق أن يشترط تعليق أي أعمال حيثما يقرر على نحو معقول أنها تُنقُذ بالمخالفة لهذا الإعلان أو القانون المعمول به أو تصريح معتمد أو إرشادات التصميم المعمول بها، أو حيثما تشكّل هذه الأعمال خطراً على السلامة أو السلامة الإنشائية أو تشغيل المجتمع الرئيسي.

12.8 الحفاظ على هوية المنتج

يجب أن تحافظ جميع التعديلات وأعمال التشطيب والتحسينات على الهوية المعمارية والانسجام البصري والطابع الضيافي والجودة الجمالية الإجمالية للمجتمع الرئيسي. ولا يجوز تنفيذ أي عمل ينتقص جوهرياً من مظهر منتج الكوف روتانا أو علامته التجارية أو سمعته.

13. الصيانة والإصلاح والاستبدال وإدارة دورة حياة الأصول

13.1 الممتلكات التي يصونها المجتمع

يكون مدير المجتمع الرئيسي مسؤولاً عن ترتيب أعمال الصيانة والإصلاح والفحص والخدمة والتجديد وتجديد دورة الحياة والاستبدال لكل مما يلي:

- أ. المناطق المشتركة؛
- ب. المرافق المشتركة؛
- ت. العناصر الإنشائية والهندسية المخصصة بوصفها عناصر يصونها المجتمع؛
- ث. الطرق والممرات والكورنيشات والشواطئ والمناظر الطبيعية والري والصرف والإضاءة وعناصر الحيز العام؛
- ج. أنظمة الأمن المجتمعية وأنظمة الدخول وأنظمة سلامة الأرواح وأنظمة المراقبة؛
- ح. البنية التحتية للمرافق العامة المجتمعية والأصول الهندسية التي تخدم أكثر من وحدة، بالقدر الذي لا يتولى صيانتها مزود مرافق عامة أو طرف مسؤول آخر؛ و
- خ. أي ممتلكات أخرى يخصصها المطور بوصفها ممتلكات يصونها المجتمع؛
- د. مرافق المنتجع والمرافق الترويحية وأصول المجتمع التي يخصصها المطور أو مدير المجتمع والمرافق للصيانة المجتمعية؛
- ذ. البنية التحتية الرقمية وأنظمة المجتمع الذكية وأنظمة إدارة المباني التي تخدم المجتمع الرئيسي.

13.2 إدارة الأصول

ينشئ مدير المجتمع والمرافق نظاماً لإدارة الأصول ويحتفظ به لجميع أصول المجتمع، بما في ذلك:

- سجلات الأصول؛
- تقييمات الحالة؛
- تحليل العمر الإنتاجي المتبقي؛
- برامج الصيانة الوقائية؛
- خطط تجديد دورة الحياة؛
- برامج الاستبدال؛
- التخطيط الرأسمالي؛ و
- مراقبة أداء الأصول.

ويتمثل هدف نظام إدارة الأصول في الحفاظ على القيمة والوظيفة والسلامة والكفاءة التشغيلية للمجتمع الرئيسي على المدى الطويل، مع تحسين التكاليف على مدى دورة الحياة الكاملة.

13.3 الممتلكات التي يصونها المالك

يكون كل مالك مسؤولاً، على نفقته الخاصة، عن صيانة وإصلاح واستبدال وتنظيف والحفاظ على كل مما يلي:

- أ. الجزء الداخلي من الوحدة؛
 - ب. التشطيبات والتجهيزات الثابتة والأجهزة والتركيبات التي تخدم تلك الوحدة حصراً؛
 - ت. التحسينات والتعديلات التي ركبها المالك؛
 - ث. خدمات التفريغ وتركيبات المرافق العامة التي تخدم تلك الوحدة حصراً ابتداءً من نقطة التوصيل المخصصة؛
 - ج. مناطق الاستخدام الحصري التابعة للوحدة والتي يكون المالك مسؤولاً عنها؛
 - ح. الهيكل الخارجي والواجهة والجدران الخارجية والتشطيبات وأعمال الدهان وسائر العناصر الخارجية الأخرى للوحدة المخصصة بوصفها من مسؤولية المالك بموجب مستندات البيع أو هذا الإعلان؛
 - خ. مدخل الوحدة، بما في ذلك أبواب المدخل والبوابات وجدران الحدود والأسيجة وسائر العناصر الخارجية المرتبطة الأخرى التي تخدم الوحدة؛
 - د. الحديقة والمناظر الطبيعية والغرس وسائر المناطق الخارجية الأخرى التي تشكّل جزءاً من الوحدة أو المخصصة للاستخدام الحصري لها، والتي يجب الحفاظ عليها في حالة صحية ونظيفة وأمنة ولاتقّة المظهر ووفقاً لمعايير المناظر الطبيعية والمظهر المعتمدة في المجتمع الرئيسي؛
 - ذ. أي حمام سباحة خاص، أو تراس، أو فناء، أو إضاءة خارجية، أو نظام ري أو أي تركيب أو مرفق خارجي آخر يخدم الوحدة حصراً، حيثما ينطبق ذلك؛
 - ر. أي مسائل أخرى منصوص عليها في هذا الإعلان أو مستندات البيع أو القانون المعمول به بوصفها من مسؤولية المالك.
- يلتزم كل مالك بالحفاظ على الوحدة، بما في ذلك مظهرها الخارجي والممتلكات التي يصونها المالك، في حالة جيدة ونظيفة وأمنة وحسنة الصيانة، ولا يجوز له السماح بأي تدهور أو ضرر أو تلطّخ أو تعفّن أو تغيير لوني أو مناظر طبيعية زائدة النمو أو سيئة الصيانة، أو أي حالة أخرى تؤثر سلباً في مظهر المجتمع الرئيسي، أو سلامته، أو تشغيله، أو جودته، أو قيمته، أو مظهر الوحدات المجاورة، أو سلامتها.

13.4 معايير الصيانة

يجب تنفيذ جميع أعمال الصيانة وفقاً لمعيار يتسق مع:

- أ. الممارسات الهندسية وممارسات النظافة الجيدة؛
- ب. الطابع المنتج المتكامل للمجتمع الرئيسي؛
- ت. توصيات الجهة الصانعة المعمول بها؛
- ث. متطلبات السلامة والامتثال؛ و

ج. قواعد المجتمع؛

ح. معايير إدارة المرافق وخطط إدارة الأصول وأدلة الصيانة المعمول بها المعتمدة للمجتمع الرئيسي.

13.5 التقصير في الصيانة

إذا أخفق المالك في صيانة الوحدة أو إصلاحها أو تنظيفها أو استبدال أي من أجزائها أو المحافظة عليها بأي شكل من الأشكال، بما في ذلك الأجزاء الخارجية منها أو واجهتها أو مدخلها أو حديقتها أو أعمال تنسيق المساحات الخضراء أو مناطق الاستخدام حصري أو أي من الممتلكات الأخرى التي تقع مسؤولية صيانتها على المالك، وذلك وفقاً لأحكام هذا الإعلان والمعايير المعتمدة للمجتمع الرئيسي، فيجوز للمطور أو لمدير المجمع الرئيسي والمرافق توجيه إشعار خطي إلى المالك يطلب منه تنفيذ الأعمال اللازمة خلال مدة معقولة يحددها الإشعار.

وفي حال عدم امتثال المالك خلال المدة المحددة، يجوز للمطور أو لمدير المجمع الرئيسي والمرافق ترتيب تنفيذ أعمال الصيانة، أو التنظيف، أو الإصلاح، أو الاستبدال، أو تنسيق المساحات الخضراء، أو غيرها من الأعمال التصحيحية اللازمة، واسترداد كامل التكلفة المعقولة المترتبة على ذلك من المالك باعتبارها مبلغاً مستحقاً بموجب هذا الإعلان.

ولا يشترط توجيه إشعار مسبق في الحالات التي يكون فيها اتخاذ إجراء فوري مبرراً بصورة معقولة لمعالجة حالة طارئة، أو خطر يتعلق بالسلامة، أو خطر وقوع ضرر بالممتلكات، أو وجود تأثير سلبى جوهري على المجمع الرئيسي.

ويجوز أن تشمل التكاليف المستحقة على المالك تكلفة الأعمال المنفذة، وأنواع المقاولين، وتكاليف المواد، والتكاليف الإدارية، والأنعاب المهنية، وأي فوائد مستحقة، إن وجدت. وتُعد هذه المبالغ ديناً مستحقاً في ذمة المالك، وتكون واجبة السداد باعتبارها مبلغاً مستحقاً بموجب هذا الإعلان.

13.6 الصيانة الوقائية وصيانة دورة الحياة

يجوز لمدير المجتمع الرئيسي تنفيذ أعمال الصيانة الوقائية والصيانة المخططة وتجديد دورة الحياة وإدارة سجلات الأصول والاستراتيجيات الهندسية طويلة الأمد للمجتمع الرئيسي، ويجوز تمويل التكاليف ذات الصلة من خلال رسوم الإدارة أو الرسوم مقابل الخدمات أو المساهمات الاحتياطية.

يجوز لمدير المجتمع والمرافق إعداد سجلات الأصول وخطط دورة الحياة وخطط الاستبدال الرأسمالي وبرامج الصيانة طويلة الأمد وتحديثها دورياً لضمان الإدارة المستدامة لأصول المجتمع.

13.7 الإصلاحات الطارئة

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق الدخول إلى أي وحدة أو منطقة استخدام حصري دون إشعار مسبق حيثما يكون ذلك ضرورياً على نحو معقول لمنع خطر وشيك على الأرواح أو الممتلكات أو تشغيل المجتمع الرئيسي.

13.8 الدخول لأغراض الصيانة

يلتزم الملاك والشاغلون بتوفير سبل دخول معقولة إلى وحداتهم حيثما يكون ذلك مطلوباً لأغراض التفتيش، أو الصيانة، أو الفحص، أو الإصلاح، أو الاستبدال، أو أعمال الطوارئ التي تؤثر في أصول المجتمع أو المرافق المشتركة أو الوحدات المجاورة.

13.9 مصفوفة مسؤولية الصيانة

حيثما تكون المسؤولية عن الصيانة غير واضحة، يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق إصدار مصفوفة مسؤولية الصيانة أو تعديلها، تحدد التزامات الصيانة الخاصة بكل من المطور ومدير المجتمع والمرافق والملاك ومزودي المرافق العامة وسائر الأطراف المسؤولة الأخرى، شريطة أن تكون هذه المصفوفة متسقة مع هذا الإعلان.

13.10 عدم المسؤولية عن الاستهلاك الناتج عن الاستخدام العادي

لا يكون المطور ولا مدير المجتمع والمرافق مسؤولاً عن أي تدهور أو انقطاع للخدمات أو إزعاج مؤقت ينشأ عن أعمال الصيانة، أو الإصلاح، أو الاستبدال، أو أعمال دورة الحياة المعقولة المنقذة وفقاً لهذا الإعلان، إلا بالقدر الناشئ عن الإهمال أو سوء التصرف المتعمد.

13.11 حماية البيئة الساحلية والطبيعية

يلتزم جميع الملاك والشاغلين وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي بجميع المتطلبات البيئية المتعلقة بالشواطئ والمناطق المطلّة على المياه والموائل البحرية والمناظر الطبيعية والسمات الطبيعية المحمية. ولا يجوز القيام بأي نشاط قد يلوّث البيئة الساحلية أو غيرها من المناطق الحساسة بيئياً داخل المجتمع الرئيسي أو المتاخمة له أو يضرّ بها أو يؤثر فيها سلباً.

14. المرافق العامة والبنية التحتية والإدارة البيئية

14.1 إطار المرافق العامة

يجوز تزويد خدمات المرافق العامة من قبل مزود مرافق عامة حكوميين، أو خاصين، أو أصحاب امتيازات، أو المطور، أو الشركات التابعة له، أو مدير المجتمع والمرافق، أو مشغلي الفنادق، أو مقدمي الخدمات المتعاقد معهم. ويجوز للمطور وضع نموذج شراء خدمات المرافق العامة وتوزيعها وقياسها وتزويدها للمجتمع الرئيسي أو تعديله أو استبداله.

14.2 القياس والتوزيع

يجوز قياس خدمات المرافق العامة والتكاليف المتعلقة بها أو تقديرها أو تخصيصها أو توزيعها باستخدام العدادات الجماعية، أو العدادات الفرعية، أو الحسابات الهندسية، أو مستويات الإشغال، أو المساحة الطابقية، أو عدد الغرف، أو عدد المفاتيح أو حمل استهلاك المرافق العامة، أو باقات الخدمات، أو أنماط الاستخدام، أو أي منهجية معقولة أخرى يعتمد عليها المطور أو مدير المجتمع والمرافق، شريطة تطبيق هذه المنهجية باتساق على الفئة ذات الصلة من الوحدات أو الخدمات.

14.3 مناطق المرافق العامة والهندسة

تُعدّ الغرف الهندسية ومسارات الارتفاع الرأسى والمجاري والممرات الخدمية وأنفاق المرافق العامة وفتحات التهوية وغرف العدادات وغرف المفاتيح الكهربائية ومحطات التحويل الفرعية وغرف المضخات وخزانات المياه ومنشآت المعالجة وغرف الاتصالات وما شابهها من مناطق، مناطق مقيّدة.

لا يجوز لأي مالك أو شاغل أو أي شخص آخر الدخول إلى أي من هذه المناطق أو أي بنية تحتية للمرافق العامة، أو إعاقتها، أو إتلافها، أو التدخل فيها أو تعديلها، دون موافقة خطية مسبقة.

لا يجوز تخزين أي بضائع أو معدات أو مواد داخل أي منطقة من مناطق المرافق العامة أو المناطق الهندسية.

14.4 الإدارة البيئية

يجوز للمطور ومدير المجتمع والمرافق وضع وتنفيذ برامج بيئية وبرامج للاستدامة وإدارة الموارد فيما يتعلق بما يلي:

أ. فصل النفايات وإعادة تدويرها؛

ب. ترشيد استهلاك المياه وإدارة الري؛

ت. كفاءة الطاقة وإدارتها؛

ث. خفض الانبعاثات؛

ج. مكافحة الآفات؛

ح. حماية المناظر الطبيعية والشواطئ؛

خ. النظافة البيئية؛

د. مبادرات الطاقة المتجددة؛

ذ. ممارسات الشراء المستدام؛ و

ر. أي مبادرات بيئية أخرى لازمة على نحو معقول لسلامة تشغيل المجتمع الرئيسي.

يلتزم جميع الملاك والشاغلين وسائر المستخدمين الآخرين بهذه البرامج.

14.5 الدخول إلى البنية التحتية للمرافق العامة

يجوز للمطور ومدير المجتمع والمرافق ومزود المرافق العامة المصرح لهم الدخول إلى أي وحدة أو منطقة استخدام حصري بموجب إشعار معقول، إلا في حالات الطوارئ، لغرض تفتيش البنية التحتية للمرافق العامة، أو خدمات المرافق العامة، أو تركيبها، أو قراءتها، أو صيانتها، أو إصلاحها، أو استبدالها، أو تحديثها، أو فحصها

14.6 حماية البنية التحتية للمرافق العامة

لا يجوز لأي مالك أو شاغل تحميل أي بنية تحتية للمرافق العامة أو نظام من أنظمة المبنى أو نظام هندسي يخدم أكثر من وحدة فوق طاقته، أو فصله، أو تعديله، أو نقله، أو تجاوزه، أو التدخل فيه بأي صورة أخرى، دون موافقة خطية مسبقة.

14.7 مبادرات الاستدامة

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق تنفيذ أنظمة القياس الذكي وتقنيات الطاقة المتجددة والبنية التحتية لشحن المركبات الكهربائية وأنظمة إعادة استخدام المياه وبرامج تحسين استهلاك الطاقة وسائر مبادرات الاستدامة الأخرى لمصلحة المجتمع الرئيسي.

14.8 انقطاع المرافق العامة

يجوز انقطاع خدمات المرافق العامة، أو تعليقها، أو خفضها، أو تعديلها لأغراض الصيانة، أو الفحص، أو الاستجابة لحالات الطوارئ أو تحديث الأنظمة أو المتطلبات التشغيلية أو إجراءات مزود المرافق العامة، أو الامتثال القانوني، أو القوة القاهرة، أو النقص في الإمدادات أو لأي ضرورة تشغيلية معقولة أخرى.

لا يكون المطور ولا مدير المجتمع والمرافق مسؤولاً عن أي انقطاع أو خفض لخدمات المرافق العامة يحدث وفقاً لهذا البند، إلا بالقدر الناشئ عن إهمالهما الجسيم أو سوء تصرفهما المتعمد.

14.9 استرداد تكاليف المرافق العامة

يجوز استرداد تكلفة خدمات المرافق العامة من خلال رسوم الإدارة ، أو الرسوم مقابل الخدمات ، أو الفوترة المباشرة، أو تعريفات المرافق العامة، أو أي آلية أخرى لاسترداد التكاليف يُصرَّح بها بموجب هذا الإعلان أو القانون المعمول به.

14.10 حماية الساحل والبيئة

يلتزم جميع الملاك والشاغليين والضيوف وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي بجميع المتطلبات البيئية المتعلقة بالشواطئ والمناطق المطلّة على المياه والموانئ البحرية والمناظر الطبيعية والسمات الطبيعية المحمية. ولا يجوز لأي شخص القيام بأي نشاط يلوّث البيئة الساحلية أو النظام البيئي البحري أو المناظر الطبيعية للمجتمع الرئيسي أو يضرّ بها أو يؤثر فيها سلباً.

15. الأمن والسلامة الحياتية والدخول في حالات الطوارئ والتحكم بالدخول

15.1 أنظمة الأمن

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق إنشاء أنظمة الأمن وتشغيلها ومراقبتها وتحديثها، بما في ذلك أفراد الأمن والدوريات وأكشاك الحراسة والحواجز وحماية المحيط الخارجي وأنظمة الدوائر التلفزيونية المغلقة (CCTV) وأنظمة التحكم بالدخول وأنظمة إدارة الزوار وأنظمة تسجيل المقاولين وأنظمة إدارة المواقف والمنصات الأمنية الرقمية وأنظمة الإبلاغ عن الحوادث وأي تدابير أمنية أخرى تُعتبر ضرورية بصورة معقولة لحماية المجتمع الرئيسي.

15.2 عدم وجود ضمان للأمانة

تُعدّ التدابير الأمنية أدوات للحد من المخاطر فقط، ولا تشكّل ضماناً، أو كفالة للأمانة، أو الأمن، أو منع الخسارة. لا يُنشئ أي مما ورد في هذا الإعلان التزاماً على المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق بتوفير حماية أمنية مستمرة ضد جميع المخاطر.

15.3 وسائل الدخول

يجوز إصدار وسائل الدخول، أو استبدالها، أو تعليقها، أو إلغاؤها وفقاً لقواعد المجتمع. ويجوز فرض رسوم مقابل الإصدار، أو الاستبدال، أو الإدارة، أو سوء الاستخدام، أو الفقدان. يجوز لمدير المجتمع والمرافق إلغاء تفعيل أي وسيلة دخول أو تقييدها أو استبدالها حيثما كان ذلك ضرورياً بصورة معقولة لأغراض الأمن، أو التشغيل، أو الامتثال بالسداد، أو السلامة.

15.4 الامتثال لمتطلبات الحريق والسلامة الحياتية

يجب على كل مالك وشاغل الامتثال لجميع متطلبات السلامة من الحرائق والدفاع المدني والاستجابة للطوارئ والإخلاء والصحة العامة وسلامة حمامات السباحة وسلامة الشواطئ والسلامة المهنية المطبّقة على الوحدة أو المجتمع الرئيسي. يجب على كل مالك أن يضمن صيانة جميع معدات كشف الحريق وإخماده ومعدات السلامة الحياتية الواقعة داخل الوحدة والحفاظ عليها في حالة تشغيل سليمة، حيثما تقع هذه المسؤولية على عاتق المالك.

15.5 الدخول في حالات الطوارئ

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع الرئيسي دخول أي وحدة أو منطقة دون إشعار مسبق حيثما كان الإجراء الطارئ ضرورياً بصورة معقولة لحماية الحياة، أو الصحة، أو السلامة، أو الممتلكات، أو استمرارية الخدمات الأساسية.

وحيثما كان ذلك ممكناً عملياً بصورة معقولة، يُخطَر المالك أو الشاغل بعد وقوع الدخول الطارئ، مشفوعاً بتفاصيل معقولة عن الظروف التي استلزمت هذا الدخول.

15.6 الإبلاغ عن الحوادث

يجب على الملاك والشاغلين الإبلاغ فوراً عن أي حادث، أو حريق، أو حادثة أمنية، أو نشاط إجرامي، أو حالة خطرة، أو سلوك مريب، أو حالة طوارئ تؤثر في المجتمع الرئيسي.

15.7 التعاون في حالات الطوارئ

يجب على جميع الملاك والشاغلين والضيوف والزوار والمقاولين التعاون مع فرق الاستجابة للطوارئ والدفاع المدني والسلطات الشرطية ومدير المجتمع والمرافق أثناء أي حالة طوارئ أو إخلاء.

15.8 أنظمة المراقبة

وسائر تقنيات المراقبة الأخرى داخل المجتمع الرئيسي لأغراض الأمن والسلامة والإدارة التشغيلية والتحقيق في الحوادث، وفقاً للقانون المعمول به.

15.9 إجراءات الإخلاء

يجوز لمدير المجتمع والمرافق وضع إجراءات للإخلاء ونقاط تجمُّع في حالات الطوارئ وإجراءات لاستمرارية الأعمال وبروتوكولات للتعافي من الكوارث، ويجب على جميع الأشخاص داخل المجتمع الرئيسي الامتثال لها.

15.10 التدابير الأمنية المؤقتة

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تقييد الدخول مؤقتاً، أو تشديد الفحص الأمني، أو إغلاق المرافق، أو تطبيق تدابير أمنية إضافية حيثما كان ذلك مطلوباً بصورة معقولة للسلامة العامة أو الفعاليات الخاصة أو حالات الطوارئ أو الامتثال التنظيمي.

15.11 أمن الفندق والضيوف

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تطبيق إجراءات منفصلة للأمن والتسجيل والتحكم بالدخول والتشغيل فيما يتعلق بالمكونات الفندقية ومرافق المنتجع والضيوف والزوار ومقَدِّمي الخدمات والمكونات السكنية، حيثما كان ذلك مطلوباً بصورة معقولة للحفاظ على الأمن والخصوصية والتشغيل الكفء للمنتجع المتكامل.

16. التأمين وتوزيع المخاطر وإعادة الإصحاح والتريميم

16.1 تأمين المجتمع

يقوم المطور بالحصول على وثائق التأمين لمصلحة المجتمع الرئيسي وتجديدها وتعديلها والاحتفاظ بها، على النحو الذي يقتضيه القانون المعمول به أو الضروري بصورة معقولة للتشغيل السليم لمجتمع منتججي متكامل، بما في ذلك التأمين ضد أضرار الممتلكات والمسؤولية العامة ومسؤولية أصحاب العمل وأعطال الآلات وتوقف الأعمال (حيثما ينطبق ذلك) وضمان الأمانة والمسؤولية البيئية والمسؤولية المهنية وأي مخاطر أخرى تُعتبر مناسبة بصورة معقولة. ويُدرج مدير المجتمع والمرافق بصفته مؤمناً مشتركاً أو مؤمناً إضافياً بموجب وثيقة التأمين الرئيسية فيما يتعلق بأفعاله وتقصيراته ضمن نطاق الصلاحيات المفوضة إليه بموجب هذا الإعلان. وتُعامل قيمة قسط تأمين المسؤولية المهنية الذي يحتفظ به مدير المجتمع والمرافق فيما يتصل بتعيينه بوصفها من المصروفات المشتركة القابلة للاسترداد، وتُمَوَّل من خلال رسوم الإدارة.

16.2 تأمين المالك

يجب على كل مالك أن يسدّد سنوياً قسط التأمين أو المساهمة التأمينية المطبقة التي يحدها المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق مقابل التأمين على الوحدة بموجب برنامج التأمين الذي يريته المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق مع مزود التأمين المُعَيَّن.

يُشكّل برنامج التأمين الذي يُرتَّب من خلال المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق الترتيب التأميني الأساسي والمعياري للوحدات ضمن المجتمع الرئيسي، ويوفّر التغطية المطلوبة وفقاً لوثيقة التأمين المعمول بها ومتطلبات ومعايير التأمين الخاصة بالمجتمع الرئيسي.

يسدّد المالك قسط التأمين السنوي أو المساهمة السنوية المطبقة خلال المدة التي يحدها المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق. ويُشكّل قسط التأمين أو المساهمة هذه رسماً منفصلاً خاصاً بالوحدة يستحق على المالك، ويجوز تحصيله مع أي مبالغ أخرى مستحقة فيما يتعلق بالوحدة.

يجوز للمالك أن يرتّب تأميناً بديلاً للوحدة من خلال شركة تأمين أخرى مرخصة حسب الأصول، شريطة أن يمثل هذا التأمين لمتطلبات ومعايير التأمين المطبقة الخاصة بالمجتمع الرئيسي. ويجب على المالك أن يزود مدير المجتمع والمرافق بدليل مُرضٍ على هذا التأمين، بما في ذلك وثيقة تأمين أو شهادة سارية ودليل على السداد، عند الطلب.

يجب أن يوفّر أي تأمين بديل تغطية لا تقل شمولاً عن التغطية المطلوبة بموجب برنامج التأمين المرتّب للمجتمع الرئيسي، وأن يظل سارياً ونافعاً بصورة مستمرة طوال مدة التأمين ذات الصلة.

يجوز لمدير المجتمع والمرافق مراجعة أي مستندات تأمين بديلة يقدّمها المالك للتحقق من الامتثال لمتطلبات هذا الإعلان ومعايير التأمين المطبقة الخاصة بالمجتمع الرئيسي.

تفادياً للشك، يظل التأمين المرئىب من خلال المطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق هو الترتيب التأميني الأساسي والمعياري للوحدات، فيما يجوز للمالك أن يرتب تأميناً بديلاً شريطة الوفاء الكامل بمتطلبات ومعايير التأمين المطبّقة.

إذا أخفق المالك في الاحتفاظ بالتأمين المطلوب أو في تقديم دليل مُرضي على تأمين بديل عند الطلب، يجوز للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق اتخاذ ما قد يلزم من خطوات معقولة لضمان بقاء الوحدة مؤمنة بصورة مناسبة، وذلك في الحدود التي يسمح بها القانون المعمول به.

لا يُعفي امتثال المالك لهذا البند المالك من أي مسؤولية أو التزام ينشأ عن ملكية الوحدة، أو إشغالها، أو تأجيرها، أو استخدامها، أو صيانتها، أو تعديلها، أو تحسينها.

16.3 المطالبات والتحمّلات

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع مراقبة المطالبات بموجب وثائق تأمين المجتمع وإدارتها وتسويتها، ويجوز له تخصيص مبالغ التحمّل أو الفائض عن التغطية أو الخسائر غير المؤمن عليها أو الأضرار على الأقساط للمالك المسؤول أو فئة الممتلكات المعنية، حيثما أمكن نسبتها إليه بصورة معقولة.

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق أن يطلب من أي مالك معني بمطالبة تأمينية تقديم جميع المعلومات والمساعدة المعقولة اللازمة لمعالجة هذه المطالبة.

16.4 الأضرار وإعادة الإصحاح والترميم

إذا لحق ضرر أو دمار بأي جزء من المجتمع الرئيسي، يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع تأمين المنطقة وجعلها آمنة وتنفيذ الأعمال العاجلة والتخفيف من الخسارة والتعاقد مع شركات التأمين والخبراء وتحديد استراتيجية مناسبة لإعادة الإصحاح والترميم أو استراتيجية بديلة، مع مراعاة القانون المعمول به والجدوى العملية.

عند تحديد أي استراتيجية لإعادة الإصحاح والترميم، يجوز للمطوّر أن يأخذ في الاعتبار الجدوى الهندسية والجدوى المالية وعائدات التأمين ومتطلبات السلامة واستمرارية التشغيل والقانون المعمول به.

16.5 عدم ازدواجية الاسترداد

لا يجوز لأي شخص استرداد أو الحصول على تعويض أكثر من مرة عن الخسارة ذاتها.

16.6 واجب الإخطار

يجب على كل مالك وشاغل إخطار مدير المجتمع والمرافق فوراً بأي حادثة، أو ضرر، أو حادث، أو واقعة قد تنشأ عنها مطالبة تأمينية.

16.7 التخفيف من الخسارة

يجب على جميع الملاك والشاغلين اتخاذ خطوات معقولة للتقليل من أي خسارة أو ضرر، والتعاون مع المطوّر ومدير المجتمع والمرافق وشركات التأمين وخبراء تسوية الخسائر.

16.8 الدخول لأغراض التأمين

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع والمرافق وشركات التأمين وممثلهم المفوضين دخول أي وحدة بإشعار معقول، إلا في حالات الطوارئ، لغرض فحص الأضرار أو تقييم المخاطر أو التحقيق في المطالبات أو تنفيذ أعمال إعادة الإصحاح والترميم.

16.9 الخسائر غير المؤمن عليها

حيثما لا تكون أي خسارة مغطاة بالتأمين، أو حيثما تكون عائدات التأمين غير كافية، تُحدّد المسؤولية عن هذه الخسارة وفقاً لهذا الإعلان والقانون المعمول به والظروف التي أدت إلى وقوع الخسارة.

16.10 عدم الإقرار بالمسؤولية

لا يشكّل تقديم أي مطالبة تأمينية أو معالجتها أو تسويتها إقراراً بالمسؤولية من جانب المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق أو أي شخص آخر.

16.11 الأضرار الجسيمة أو الأحداث الكارثية

في حال وقوع دمار جوهري يلحق بالمجتمع الرئيسي أو بأي جزء جوهري منه، يجوز للمطوّر أن يقرّر، مع مراعاة القانون المعمول به، ما إذا كان ينبغي إعادة إصلاح المنطقة المتضرّرة، أو إعادة تطويرها، أو إعادة بنائها، أو إعادة تخصيص استخدامها، أو التعامل معها بأي صورة أخرى، مع مراعاة الجدوى الهندسية والجدوى المالية وعائدات التأمين والمتطلبات التشغيلية والمصالح طويلة الأمد للمجتمع الرئيسي.

17. الإدارة المالية والميزانيات ورسوم الإدارة ورسوم الخدمات

17.1 النظام المالي

يعمل المجتمع الرئيسي في ظل نظام مالي شامل يهدف إلى ضمان تمويل المجتمع الرئيسي بصورة كافية، وإدارته بصورة سليمة، وصيانتته بمعايير عالية، وقدرته على الوفاء بالمتطلبات التشغيلية والاحتياطية والامتنالية والتأمينية ومتطلبات دورة الحياة.

تُدار الشؤون المالية للمجتمع الرئيسي بأسلوب يتسم بالشفافية والمساءلة والحكمة التجارية بما يتفق مع هذا الإعلان.

17.2 الصناديق

يجوز للمطور أو مدير المجتمع إنشاء وإدارة ما يلي:

- أ. صندوق تشغيلي؛
- ب. صناديق مخصصة لأغراض خاصة؛
- ت. حسابات لتحصيل رسوم المرافق العامة وتمويلها؛
- ث. حسابات باقات الخدمات؛
- ج. حسابات خاصة بمبنى أو تجمع أو منطقة أو مرفق محدد؛ و
- ح. صناديق للطوارئ أو الحالات الطارئة أو إعادة الإصحاح والترميم أو مشاريع محددة.
- خ. صناديق استهلاك أو صناديق استبدال رأسمالي، حيثما كان ذلك مناسباً؛

17.3 الميزانية السنوية

قبل بداية كل سنة مالية أو خلالها، يجوز لمدير المجتمع إعداد ميزانية سنوية واحدة أو أكثر للمجتمع الرئيسي أو لأي عنصر من عناصره، بما في ذلك تقديرات لـ:

- أ. تكاليف التشغيل الاعتيادية؛
- ب. التوظيف والأمن والإدارة والتنظيم؛
- ت. خدمات الهندسة وإدارة المرافق؛
- ث. التنظيف وتنسيق المواقع وصيانة الشواطئ وإدارة النفايات؛
- ج. المرافق العامة والرسوم المتصلة بها؛
- ح. التأمين؛
- خ. تكاليف الامتثال للجهات المختصة والتصاريف؛

د. الإصلاح والاستبدال والتجديد ومصروفات دورة الحياة؛

ذ. المساهمات الاحتياطية؛

ر. التقنية وأنظمة الدخول؛

ز. الأتعاب المهنية وتكاليف التدقيق؛ و

س. العجوزات والفوائض والاحتياطيات المتوقعة وتسويات التسوية الحسابية.

ش. تكاليف الاستدامة والإدارة البيئية؛

ص. الأنظمة الرقمية والأمن السيبراني وتقنيات المجتمع الذكي؛

ض. مخصصات الطوارئ للمتطلبات التشغيلية غير المتوقعة.

17.4 رسوم الإدارة

يجب على كل مالك سداد رسوم الإدارة المخصصة لوحده. ويجوز أن تشمل رسوم الإدارة جميع المصروفات المشتركة وجميع التكاليف المتكررة المنسوبة بصورة سليمة إلى إدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وصيانته والتأمين عليه والتخطيط لدورة حياته وإدارته.

تكون رسوم الإدارة مستحقة الدفع بصرف النظر عما إذا كان المالك يستخدم فعلياً المناطق المشتركة أو المرافق المشتركة أو الخدمات المجتمعية، إلا حيثما يُنص صراحةً على خلاف ذلك في هذا الإعلان.

تبلغ رسوم الإدارة الحالية للمجتمع الرئيسي 12 درهماً للقدم المربعة سنوياً من إجمالي المساحة المبنية، وقد ظلت هذه الرسوم دون تغيير جوهري منذ تأسيس المجتمع الرئيسي. ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق مراجعة رسوم الإدارة، مع مراعاة الميزانية السنوية والتضخم والزيادات في تكاليف التشغيل والصيانة ومتطلبات استبدال دورة الحياة والتحسينات أو التطويرات التي تُدخل على المناطق المشتركة أو أصول المجتمع، واستحداث مرافق أو خدمات إضافية، وأي تحديثات ضرورية للحفاظ على جودة المجتمع الرئيسي وسلامته وكفاءته التشغيلية وقيمه على المدى الطويل أو تعزيزها. وتكون أي رسوم خدمة مُنقحة مستحقة الدفع على جميع المالك وفقاً لهذا الإعلان.

17.5 الرسوم مقابل الخدمات

بالإضافة إلى رسوم الإدارة، يجب على كل مالك، وعلى كل شاغل حيثما ينطبق ذلك، سداد الرسوم مقابل الخدمات المنسوبة إلى الوحدة، أو استخدام الوحدة، أو الشاغل، أو نمط الضيوف، أو استهلاك الخدمات، أو طلبات الخدمة، أو باقة الدخول، أو حجوزات المرافق، أو التصاريح، أو الإدارة، أو استخدام المرافق العامة، أو أي خدمة، أو منفعة أخرى تُتاح أو تُقدّم.

17.6 إصدار الفواتير والسداد

يجوز إصدار فواتير الاستحقاقات سنوياً أو ربع سنوي أو شهرياً أو على أقساط، أو حسب الحجز، أو حسب الفعالية، أو حسب دورة الاستخدام أو عند الطلب أو من خلال الفوترة التقديرية والتسوية اللاحقة، على النحو الذي يحدده المطور أو مدير المجتمع الرئيسي. وتكون جميع الاستحقاقات مستحقة الدفع بالكامل ودون أي خصم، أو مقاصة، أو حجز، أو تأجيل، أو مطالبة مقابلة.

يجوز لمدير المجتمع والمرافق أن يطلب دفعات مقدّمة، أو خطط تقسيط، أو ودائع ضمان، أو ترتيبات خصم مباشر حيثما كان ذلك ضرورياً بصورة معقولة لكفاءة الإدارة المالية.

17.7 التسوية الحسابية

يجوز تسوية الرسوم التقديرية دورياً مقابل التكاليف الفعلية، أو الاستخدام الفعلي، أو التخصيصات المُنقّحة، أو تغييرات التعرفة، أو تغييرات الجهات المختصة، أو تغييرات المقاولين، أو البيانات المصحّحة. ويكون أي عجز ناتج عن ذلك مستحق الدفع من المالك المعني، ويجوز ترحيل أي رصيد دائن ناتج عنه أو ردّه أو تطبيقه على النحو الذي يحدده المطور أو مدير المجتمع الرئيسي.

17.8 فائدة التأخير وسبل معالجة عدم السداد

إذا لم يُسدد أي استحقاق بحلول تاريخ الاستحقاق، يجوز للمطور أو مدير المجتمع القيام بما يلي:

- أ. فرض فائدة تأخير على أي مبلغ متأخر بمعدل واحد بالمائة (1%) شهرياً، تُحتسب من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد الكامل، أو بالحد الأقصى للمعدل المسموح به بموجب هذا الإعلان، أيهما أقل؛
- ب. إصدار إشعارات ورسائل تذكير بالتقصير؛
- ت. تعليق، أو تقييد الخدمات، أو المرافق، أو الامتيازات غير الأساسية، أو التقديرية، والخدمات التقديرية، والدخول إلى المرافق، والحجوزات، والموافقات، والتصاريح، أو المعالجة الإدارية؛
- ث. تطبيق الودائع أو الأرصدة الدائنة أو المبالغ المحتفظ بها على المبلغ غير المسدّد؛
- ج. رفض معالجة إجراءات نقل الملكية أو إصدار شهادات عدم الممانعة؛
- ح. استرداد تكاليف التحصيل والتكاليف القانونية وتكاليف الخبراء والتكاليف الإدارية؛ و
- خ. الشروع في إجراءات إنفاذ قانونية أو تنظيمية.
- د. تسجيل أو إنفاذ أي حق امتياز أو رسم أو وسيلة انتصاف نظامية أخرى.

17.9 أولوية تطبيق المدفوعات

تُطبَّق المبالغ المُحصَّلة وفقاً لترتيب الأولوية التالي: أولاً، تكاليف التحصيل والإنفاذ؛ ثانياً، رسوم الإدارة المستحقة لمدير المجتمع والمرافق؛ ثالثاً، الفائدة؛ رابعاً، الرسوم مقابل الخدمات؛ خامساً، الاستحقاقات الخاصة واسترداد الأضرار؛ سادساً، رصيد رسوم الإدارة؛ وسابعاً، أي مبالغ أخرى مستحقة. ولأغراض هذا البند، تعني "رسوم الإدارة" الرسوم المستحقة لمدير المجتمع والمرافق بموجب اتفاقية إدارة المجتمع المعمول بها و/أو اتفاقية إدارة المرافق المعمول بها، والتي تُحصَّل وتُحفظ كبند ترميزي غير تقديري له الأولوية على أي مصروفات احتياطية أو تحسينية تقديرية.

17.10 الاستحقاقات الخاصة

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق فرض استحقاقات خاصة حيثما كان ذلك مطلوباً بصورة معقولة لتمويل الإصلاحات الكبرى أو أعمال الطوارئ أو المشاريع الرأسمالية أو الخسائر غير المؤمّن عليها أو غيرها من المصروفات الاستثنائية غير المرصودة بصورة كافية في الميزانية السنوية.

17.11 التدقيق والسجلات المالية

يجتنب مدير المجتمع والمرافق بسجلات مالية سليمة تتعلق بالمجتمع الرئيسي، ويجوز له الترتيب لمراجعة هذه الحسابات أو تدقيقها حيثما يقتضي القانون المعمول به ذلك أو حيثما يرى المطوّر ذلك مناسباً.

17.12 استرداد التكاليف

يجوز استرداد أي تكلفة معقولة يتكبّدها المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق في معالجة إخلال بأحكام هذا الإعلان أو تنفيذ أعمال بديلة في حالة التقصير أو حماية المجتمع الرئيسي، من المالك المسؤول، وذلك بوصفها استحقاقاً.

17.13 عدم حجز المدفوعات

لا يجوز لأي مالك حجز أي استحقاق، أو تأخير، أو تخفيضه، أو مقاصته بسبب أي نزاع يتعلق بجودة الخدمات أو معايير الصيانة أو أي مسألة أخرى.

18. الحسابات والسجلات المالية والتدقيق والضوابط المالية

18.1 الدفاتر والسجلات المالية

يحتفظ المطور أو مدير المجتمع والمرافق بدفاتر وسجلات محاسبية وبيانات مالية وميزانيات وعقود وفواتير وسائر السجلات المالية الأخرى المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي، وذلك وفقاً للمبادئ المحاسبية المتعارف عليها، حيثما ينطبق ذلك.

18.2 التدقيق والمراجعة

يجوز مراجعة البيانات المالية أو تدقيقها حيثما يرى المطور ذلك مناسباً أو حيثما يقتضي الأمر ذلك. يجوز للمطور تعيين مدققين مستقلين أو محاسبين أو مستشارين مهنيين آخرين لمراجعة الشؤون المالية للمجتمع الرئيسي أو تدقيقها متى رأى ذلك مناسباً.

18.3 الفائض والعجز

يجوز ترحيل أي فائض أو تخصيصه للاحتياجات أو تطبيقه على الميزانيات المستقبلية أو استخدامه بصورة أخرى لأغراض المجتمع. ويجوز استرداد أي عجز من خلال تنقيح رسوم الإدارة أو الرسوم مقابل الخدمات أو الاستحقاقات الخاصة. لا يكتسب أي مالك أي حق ملكية أو استحقاق في أي فائض محتفظ به لمصلحة المجتمع الرئيسي.

18.4 الضوابط المالية

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق وضع وتنفيذ الضوابط المالية المناسبة، وإجراءات الشراء، وحدود الصلاحيات المفوضة، وإجراءات الموافقة، وإجراءات التفويض بالسداد، وبروتوكولات إدارة العقود، وأنظمة التقارير المالية، وتدابير الرقابة الداخلية، وآليات التخطيط الاحتياطي، بما يتناسب مع حجم المجتمع الرئيسي ودرجة تعقيدته ومتطلباته التشغيلية.

يكون مدير المجتمع والمرافق مسؤولاً عن الإدارة المالية اليومية للمجتمع الرئيسي وفقاً لهذا الإعلان والميزانية السنوية المعتمدة وأي صلاحيات يفوضها المطور.

18.5 الترتيبات المصرفية

يفتح المطور ومدير المجتمع والمرافق حساباً مصرفياً واحداً أو أكثر لإدارة المجتمع الرئيسي، ويحتفظان بهذه الحسابات ويديرانها. ويكون مدير المجتمع والمرافق من المخولين بالتوقيع (سواء منفرداً أو بالاشتراك مع غيره، وفقاً لتفويض توقيع

متفق عليه بين المطوّر ومدير المجتمع والمرافق) على الحساب المصرفي للصندوق التشغيلي، وذلك لغرض سداد المدفوعات في حدود الميزانية السنوية المعتمدة، بما في ذلك سداد رسوم إدارته الخاصة، دون الحاجة إلى موافقة المطوّر على كل حالة على حدة فيما يتعلق بالمدفوعات الواقعة ضمن تلك الميزانية السنوية المعتمدة.

18.6 الاحتفاظ بالسجلات

تُحفظ السجلات المالية والمستندات الداعمة لها للمدة التي يراها المطوّر مناسبة بصورة معقولة.

18.7 تصحيح الأخطاء

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تصحيح أي خطأ محاسبي، أو سهو، أو تخصيص خاطئ، أو خطأ حسابي في أي وقت، ويجوز تعديل الحسابات أو رسوم الإدارة أو الاستحقاقات ذات الصلة تبعاً لذلك.

19. قواعد المجتمع ومعايير تشغيل المنتجع

19.1 سلطة وضع القواعد

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع إصدار قواعد المجتمع، أو اعتمادها، أو تعديلها، أو إلغاؤها، أو استبدالها فيما يتعلق بأي مسألة تؤثر في إدارة المجتمع الرئيسي، أو تشغيله، أو استخدامه، أو السلوك فيه أو سلامته أو مظهره أو امتثاله القانوني، شريطة أن تكون قواعد المجتمع هذه متسقة مع هذا الإعلان.

19.2 معايير تشغيل المنتجع

يجوز أن تشمل قواعد المجتمع معايير لـ:

- أ. سلوك المقيمين والضيوف والزوار؛
- ب. ضبط الضوضاء والإزعاج؛
- ت. قواعد اللباس والسلوك في مرافق المنتجع؛
- ث. استخدام الشاطئ وحمامات السباحة والصالة الرياضية والسبا والممشى ومساحات الفعاليات؛
- ج. الحجوزات وحدود عدد الضيوف وشروط الدخول؛
- ح. المواقف والحركة المرورية وخدمة صف السيارات والنقل والتوصيل؛
- خ. التدبير المنزلي والنفايات وإعادة التدوير والسلوك البيئي؛
- د. دخول المقاولين وساعات العمل؛
- ذ. اللافتات والعلامة التجارية والمظهر البصري؛
- ر. التدخين والتدخين الإلكتروني والكحول والمواد الخاضعة للقيود؛
- ز. الحيوانات الأليفة، إن كانت مسموحاً بها؛
- س. العاملون المنزليون ومقدمو الخدمات؛ و
- ش. الصحة والسلامة والحريق وإجراءات الطوارئ.
- ص. استخدام الطائرات المسيّرة والتصوير الفوتوغرافي والتصوير السينمائي والأنشطة التجارية؛
- ض. تدابير الاستدامة والحماية البيئية؛
- ط. استخدام المرافق الترويحية والرياضات المائية؛
- ظ. إجراءات الفحص الأمني والتحكم بالدخول؛
- ع. استخدام المعدات الترويحية المشتركة والمرافق المشتركة.

19.3 الامتثال المجتمعي

يجب على كل مالك ومقيم وشاغل وضيف ومقاول الامتثال لهذا الإعلان وقواعد المجتمع وإرشادات المجتمع وأي إجراءات أو سياسات أو توجيهات تشغيلية يصدرها المطور أو مدير المجتمع والمرافق من وقت لآخر.

يكون كل مالك مسؤولاً عن ضمان امتثال جميع الشاغلين والمستأجرين والمقيمين والضيوف والمدعويين والموظفين والعاملين المنزليين والوكلاء والمقاولين المرتبطين بوحدة المالك. ويُعد أي فعل أو امتناع عن فعل يصدر عن هؤلاء الأشخاص ويشكل إخلالاً بهذا الإعلان، أو قواعد المجتمع، أو إرشادات المجتمع، أو أي إجراءات تشغيلية معمول بها إخلالاً من جانب المالك المعني، دون الإخلال بأي مسؤولية مباشرة يتحملها الشخص المرتكب للإخلال أو على النحو الذي يقتضيه القانون المعمول به.

19.4 تدابير الإنفاذ

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق اتخاذ ما يراه مناسباً من التدابير المعقولة لإنفاذ هذا الإعلان وقواعد المجتمع وإرشادات المجتمع وأي إجراءات تشغيلية، بما في ذلك واحد أو أكثر مما يلي:

- أ. إصدار إشعارات توعوية أو استشارية أو تحذيرية؛
- ب. إصدار إشعارات امتثال أو تصحيح أو تحسين تُلزم بمعالجة الإخلال خلال مدة محدّدة؛
- ت. فرض رسوم إدارية أو غرامات مالية أو جزاءات أخرى مصرّح بها بموجب هذا الإعلان أو جدول المخالفات أو القانون المعمول به؛
- ث. استرداد جميع التكاليف والمصروفات والخسائر والأضرار المتكبّدة في معالجة الإخلال أو إنفاذه؛
- ج. تنفيذ أعمال العلاج أو إعادة الإصلاح والترميم واسترداد التكاليف المرتبطة بها من المالك المسؤول؛
- ح. تعليق أو تقييد الدخول إلى المرافق، أو الخدمات، أو المنافع، أو الموافقات أو الامتيازات المجتمعية غير الأساسية، في الحدود التي يسمح بها هذا الإعلان؛
- خ. إزالة أي أغراض، أو مركبات، أو معدات، أو مواد غير مصرّح بها من المجتمع الرئيسي حيثما يُصرّح بذلك بموجب هذا الإعلان؛
- د. الشروع في إجراءات قانونية أو تنظيمية أو إنفاذيه أخرى؛ و
- ذ. اتخاذ أي إجراء إنفاذ آخر مصرّح به بموجب هذا الإعلان.

تكون أي رسوم إدارية أو غرامات مالية أو جزاءات أخرى تُفرض عملاً بهذا البند معقولة ومتناسبة مع طبيعة الإخلال وجسامته وتكراره، وتهدف إلى تعزيز الامتثال وحماية أصول المجتمع والحفاظ على جودة المجتمع الرئيسي وسلامته وسمعته، وصون التمتع الهادئ للملاك والمقيمين والشاغلين القانونيين.

19.5 نشر قواعد المجتمع

يجوز إبلاغ الملاك والشاغلين بقواعد المجتمع وأي تعديلات عليها عن طريق التعميم أو الاتصال الإلكتروني أو النشر على بوابة المجتمع الإلكترونية أو الموقع الإلكتروني أو العرض داخل المجتمع الرئيسي أو بأي وسيلة معقولة أخرى، وتسري اعتباراً من التاريخ المحدد في الإشعار ذي الصلة.

19.6 الامتثال لمعايير المجتمع

يجب على جميع الملاك والشاغلين والضيوف والزوار وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي التصرف بأسلوب يحافظ على سمعة المجتمع الرئيسي ومظهره وسلامته ومعايير الضيافة فيه والتمتع الهادئ به، والامتناع عن أي فعل أو امتناع عن فعل قد يؤثر سلباً في تشغيل المنتج المتكامل أو سمعته.

20. قيود الاستخدام ومعايير السلوك

20.1 القيد العام

لا يجوز لأي شخص استخدام أي وحدة أو أي جزء من المجتمع الرئيسي بأي طريقة:

- أ. تسبب في الإزعاج، أو الضيق، أو الخطر، أو الإحراج، أو الاضطراب غير المعقول؛
- ب. تُلحق ضرراً بالملكات أو تتعارض مع أنظمة المبنى؛
- ت. تُخلّ بالقانون المعمول به أو بمتطلبات التأمين؛
- ث. (عطلّ عمليات المنتج أو تجربة الضيوف؛ أو
- ج. تؤثر سلباً في طابع المجتمع الرئيسي، أو مظهره، أو سلامته، أو سمعته؛
- ح. تتعارض مع الاستخدام والتمتع الهادئين بالوحدات الأخرى أو المناطق المشتركة؛ أو
- خ. تؤثر سلباً في تشغيل المجتمع الرئيسي أو صيانته أو إدارته.

20.2 القيود المحددة

دون حصر، قد يشمل السلوك المحظور ما يلي:

- أ. الضوضاء، أو الدخان، أو الروائح، أو الومج، أو الاهتزاز المفرط؛
- ب. ممارسة نشاط تجاري أو عمل غير مصرّح به من الوحدات السكنية؛
- ت. التخزين غير السليم للمواد الخطرة؛
- ث. إعاقة الطرق أو الممرات أو مسارات الطوارئ أو مسارات الخدمة؛
- ج. اللافتات أو الإعلانات غير المصرّح بها؛
- ح. التخلص غير السليم من النفايات أو التلوّث؛
- خ. إساءة استخدام مرافق المنتج؛
- د. إطعام الحيوانات البرية أو الاحتفاظ بحيوانات محظورة؛
- ذ. الاستخدام غير الآمن للنشاط أو حمامات السباحة أو المناطق البحرية؛ و
- ر. أي نشاط غير قانوني أو مسيء أو منافٍ للأداب؛
- ز. الأنشطة أو الفعاليات قصيرة الأجل غير المصرّح بها التي تتعارض مع التمتع الهادئ بالمجتمع الرئيسي؛
- س. تصريف مياه الصرف الصحي، أو المواد الكيميائية، أو الزيوت، أو غيرها من المواد الضارة في أنظمة الصرف أو المرافق العامة؛

- ش. الاستخدام غير المصرح به للطائرات المسيّرة (الدرونز) أو الأجهزة الجوية أو المعدات المماثلة؛
- ص. أي نشاط يتسبب في تلوث ضوئي مفرط أو اضطراب بصري؛
- ض. التدخل في أنظمة الأمن أو المراقبة أو التحكم بالدخول؛ و
- ط. الإضرار بالمناطق المتسّقة، أو الأشجار، أو الشواطئ، أو مناطق الواجهة المائية، أو أصول المجتمع.

20.3 الامتثال للاستخدام المسموح به

لا يجوز استخدام أي وحدة إلا وفقاً لاستخدامها المسموح به، وبما يتفق مع هذا الإعلان وقواعد المجتمع وأي متطلبات تخطيطية أو ترخيصية أو تنظيمية معمول بها على الوحدة.

20.4 المسؤولية عن الأضرار

يلتزم كل مالك أو شاغل مسؤول عن إلحاق ضرر بالمناطق المشتركة أو أصول المجتمع أو المرافق المشتركة بأن يسدّد على الفور التكلفة المعقولة للإصلاح أو الاستبدال أو إعادة الإصلاح والترميم، ويجوز استرداد هذه التكلفة كاستحقاق بموجب هذا الإعلان.

20.5 سبل العلاج عند الإخلال

في حال إخلال أي مالك، أو شاغل، أو ضيف، أو زائر، أو مقاول، أو أي شخص آخر بأحكام هذه المادة، يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق إصدار توجيهات تقضي بوقف الإخلال أو معالجته خلال مدة محددة، كما يجوز له اتخاذ أي إجراء آخر مصرّح به بموجب هذا الإعلان أو القانون المعمول به، بما في ذلك تنفيذ أعمال المعالجة واسترداد التكاليف المعقولة من المالك المسؤول، حسب مقتضى الحال.

20.6 الحفاظ على طابع المنتج

يلتزم جميع الملاك والشاغلين والضيوف وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي بالتصرف على نحو يحافظ على الأجواء المنتجعية والخصوصية والهدوء والمظهر الجمالي وسمعة المجتمع الرئيسي.

لا يجوز القيام بأي نشاط ينتقص بصورة جوهرية من معايير الضيافة أو من تمتع السكان أو الضيوف أو الزوار بالمجتمع الرئيسي.

21. التأجير والإيجار من الباطن والمنازل السياحية والاستخدام الضيافي

21.1 شروط التأجير

لا يجوز للمالك تأجير الوحدة أو الترخيص باستخدامها إلا وفقاً لهذا الإعلان وقواعد المجتمع. ويجب أن يُلزم أي عقد إيجار أو ترخيص المستأجر أو المرخص له بالامتثال لهذا الإعلان وقواعد المجتمع المعمول بها. ويظل المالك مسؤولاً عن جميع الالتزامات المتعلقة بالوحدة بموجب هذا الإعلان، بصرف النظر عن أي عقد إيجار أو ترخيص أو ترتيب إشغال آخر.

21.2 برامج التأجير والإيجار

يجب على المالك الراغبين في تأجير فيلاتهم على أساس سنوي أو أي أساس طويل الأجل مسموح به آخر تسجيل عقد الإيجار المقترح لدى شركة الإدارة (سكاي بريدجز لإدارة المنشآت والمرافق) واستكمال إجراءات تسجيل الإيجار المطلوبة قبل الإعلان عن الفيلا أو إبرام عقد الإيجار أو السماح للمستأجر بشغل الفيلا.

21.3 حظر التأجير قصير الأجل والاستخدام الضيافي

لا يجوز لأي مالك استخدام، أو تأجير، أو الترخيص باستخدام، أو تسويق، أو إتاحة أي وحدة لأغراض التأجير قصير الأجل، أو استخدامها كشقة فندقية، أو إقامة مخدمية، أو إشغال عابر، أو إقامة يومية، أو أسبوعية، أو أي إقامة أخرى قصيرة المدة، سواء بشكل مباشر أو عبر أي منصة إلكترونية، أو وكيل، أو مشغل، أو أي طرف ثالث آخر.

يُحظر حظراً تاماً المشاركة في أي مجتمع تأجير، أو برنامج شقق فندقية، أو نظام إقامة مخدمية، أو أي ترتيب آخر للضيافة أو الإقامة العابرة ما لم يوافق المطور على ذلك كتابةً صراحةً.

يجوز للمطور وضع وتحديث السياسات والإجراءات التي تحكم برنامج التأجير الفندقي المعتمد الذي يديره مشغل الفندق، ويجوز له تعليق أو سحب مشاركة أي مالك في هذا البرنامج متى لزم ذلك للحفاظ على السلامة التشغيلية والأمنية ومعايير الضيافة والمكانة التجارية وسمعة المجتمع الرئيسي.

يجوز أن يخضع أي مالك يخل بهذا البند من خلال استخدام الوحدة، أو تأجيرها، أو الترخيص باستخدامها، أو تسويقها، أو إتاحتها للتأجير قصير الأجل غير المصرح به أو لأي إقامة أخرى قصيرة المدة محظورة، لرسم إداري و/أو غرامة تعاقدية قدرها 50,000 درهم إماراتي (خمسون ألف درهم إماراتي) عن كل مخالفة مؤكدة، وذلك رهنأً بأحكام هذا الإعلان وإجراءات الإنفاذ المعمول بها في المجتمع الرئيسي.

لا يُخلّ فرض أي رسم إداري أو غرامة تعاقدية بأي حقوق أو سبل انتصاف أخرى قد تكون متاحة للمطور و/أو مدير المجتمع والمرافق بموجب هذا الإعلان أو قواعد ولوائح المجتمع.

متى توافرت لدى المطور أو مدير المجتمع والمرافق أسباب معقولة تدعو إلى الاعتقاد بأن وحدة ما قد تُستخدم في تأجير قصير الأجل غير مصرح به، يجوز أن يُطلب من المالك تقديم معلومات أو توضيحات معقولة بشأن استخدام الوحدة أو إشغالها. وقد يؤدي عدم تقديم هذه المعلومات أو التوضيحات خلال مدة معقولة إلى اتخاذ تدابير إدارية مناسبة، بما في ذلك، عند الضرورة المعقولة، التعليق المؤقت لوسائل الدخول أو الخدمات الإدارية أو الموافقات.

21.4 التسجيل والمستندات

يجوز لمدير المجتمع والمرافق أن يطلب نسخاً أو تفاصيل عن أي عقد إيجار أو ترخيص أو ترتيب إشغال، إلى جانب أي معلومات قد يُطلب تقديمها بصورة معقولة لأغراض الأمن، أو التشغيل، أو الامتثال، أو الفوترة، أو إدارة الطوارئ. لا يُقبل أي تسجيل أو موافقة تتعلق بتشغيل المنازل السياحية أو التأجير قصير الأجل أو الإقامة المؤقتة، ما لم يُصرح المطور بذلك صراحةً وكتابةً، وما لم يكن ذلك مسموحاً به بموجب هذا الإعلان.

21.5 برامج التأجير والإيجار

يجوز للمطور إنشاء أو اعتماد مجموعات تأجير أو أنظمة ضيافة، كما يجوز له إصدار قواعد للنظام تحكم معايير التأثيث ومستويات الخدمة وتوزيع الإيرادات ومعايير التدبير المنزلي ومعايير الصيانة وحقوق المشغل وإجراءات الضيوف ورسوم مقابل الخدمات ذات الصلة. تخضع المشاركة في أي مجمع تأجير أو برنامج ضيافة للشروط والأحكام التي يحددها المطور أو المشغل المعتمد.

لا يُحوّل أي مما ورد في هذا البند أي مالك حق المشاركة في مجمع تأجير أو نظام منازل سياحية أو برنامج تأجير قصير الأجل، ما لم يكن هذا النظام قد أنشئ رسمياً واعتمده المطور صراحةً وكتابةً.

21.6 قيود التأجير قصير الأجل وبرامج التأجير الفندقية المعتمدة

لا يجوز للمالك أن يقوموا بصورة مستقلة بتشغيل وحداتهم أو الإعلان عنها أو تسويقها أو تأجيرها أو إتاحتها بأي صورة أخرى لأغراض التأجير قصير الأجل أو الإقامة كمنزل سياحي أو أي أغراض إقامة قصيرة مماثلة، سواء بصورة مباشرة أو من خلال أي طرف ثالث، أو منصة، أو وكيل، أو مشغل.

ولتفادي أي شك، لا يجوز للمالك أن يتقدموا بصورة مستقلة بطلب الحصول على أي ترخيص سياحي، أو ترخيص منزل سياحي، أو ترخيص إقامة مماثل، أو الحصول عليه أو الاحتفاظ به، بغرض تشغيل وحداتهم كوحدات تأجير قصير الأجل أو منازل سياحية.

غير أنه يجوز للمالك المشاركة في برامج التأجير التي ينشئها ويشغلها مشغل الفندق للوحدات، وذلك وفقاً لشروط وأحكام هذه البرامج والمعايير التشغيلية والتنظيمية ومعايير العلامة التجارية المعمول بها في المجتمع الرئيسي.

يجب أن يتولى مشغل الفندق إدارة وتشغيل أي تأجير للوحدة في إطار برامج التأجير الفندقية المعتمدة، ولا يجوز للمالك أن يقوم بصورة مستقلة بتسويق الوحدة أو الإعلان عنها أو تأجيرها أو إتاحتها لأغراض الإقامة قصيرة الأجل خارج نطاق هذه البرامج.

21.7 مسؤولية الضيوف

يكون الملاك مسؤولين عن ضمان امتثال جميع الضيوف والشاغليين والزوار لهذا الإعلان وقواعد المجتمع وجميع الإجراءات التشغيلية المعمول بها أثناء وجودهم داخل المجتمع الرئيسي.

21.8 المشغلون المعتمدون

يجوز للمطور أن يشترط ألا تُدار العمليات الضيافية أو برامج مجمعات التأجير أو أنظمة الإقامة المُدارة الأخرى إلا من قبل مشغلين معتمدين من المطور أو مدير المجتمع والمرافق.

21.9 عدم التعارض مع عمليات المنتجع

لا يجوز لأي نشاط تأجير، أو ترخيص، أو تشغيل منزل سياحي، أو نشاط ضيافي أن يتعارض مع تشغيل المجتمع الرئيسي، أو أمنه، أو سمعته، أو معايير علامته التجارية، أو طابعه الضيافي.

21.10 الحق في رفض الإشغال غير الملتزم

في حال عدم امتثال أي عقد إيجار، أو ترخيص، أو تشغيل منزل سياحي، أو ترتيب إشغال لهذا الإعلان أو قواعد المجتمع، يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق أن يُلزم المالك المعني بمعالجة المخالفة خلال مدة محددة، كما يجوز له تعليق امتيازات الدخول أو رفض تقديم الخدمات التشغيلية أو اتخاذ أي تدابير معقولة أخرى لازمة لحماية التشغيل السليم للمجتمع الرئيسي.

22. عمليات نقل الملكية والتسجيلات وشهادات عدم الممانعة والتعاملات المتعلقة بالوحدات

22.1 شروط نقل الملكية

كشروط لإصدار أي إخلاء طرف أو تأكيد أو شهادة عدم ممانعة متعلقة بنقل الملكية، يجوز للمطور أو مدير المجتمع أن يشترط ما يلي:

- أ. سداد جميع الاستحقاقات ورسوم الإدارة ورسوم مقابل الخدمات المستحقة وأي مبالغ أخرى مستحقة الدفع؛
- ب. تسوية أي مطالبات تعويض عن أضرار، أو غرامات، أو رسوم إدارية، أو مبالغ أخرى مستحقة الدفع بموجب هذا الإعلان؛
- ت. معالجة أي إخلال قائم أو تقديم تعهد مُرضٍ بمعالجته؛
- ث. سداد جميع رسوم نقل الملكية ورسوم المعالجة والرسوم الإدارية المعمول بها؛
- ج. تقديم بيانات المشتري أو المتنازل إليه والمستندات الداعمة؛
- ح. استكمال جميع إجراءات التسجيل والتوجيه ووسائل الدخول؛
- خ. تقديم أي مستندات ومعلومات قد يطلبها المطور أو مدير المجتمع والمرافق بصورة معقولة؛ و
- د. الامتثال لجميع إجراءات نقل الملكية المعمول بها.

22.2 رسم نقل الملكية

كشروط لإصدار شهادة عدم الممانعة وإتمام أي عملية نقل ملكية لوحدة، يجب سداد رسم نقل الملكية المحدد في اتفاقية البيع والإدارة المعمول بها للمطور بالكامل. ويبلغ رسم نقل الملكية حالياً ثلاثة بالمائة (3%) من سعر بيع الوحدة. ولا تُصدّر شهادة عدم الممانعة إلا بعد سداد رسم نقل الملكية المعمول به بالكامل.

22.3 حق الأفضلية في الشراء / حق الشفعة

في حال منحت اتفاقية البيع والإدارة أو أي اتفاقية ملزمة أخرى المطور حق الأفضلية في الشراء أو أي حق مماثل في الشفعة، لا يجوز لأي مالك نقل ملكية الوحدة ما لم يلتزم بهذا الحق وفقاً للاتفاقية ذات الصلة، بما في ذلك المدد والإجراءات المحددة في تلك الاتفاقية.

22.4 إجراءات إعادة البيع

يجوز للمطور ومدير المجمع أن يضع، ويُعَدِّل من وقتٍ لآخر، إجراءات تحكم بيع الوحدة أو نقل ملكيتها أو التصرف فيها بأي صورة أخرى. ويلتزم كل مالك يعتزم نقل ملكية وحدته بالامتثال لهذه الإجراءات، بما في ذلك تقديم المستندات وسداد الرسوم المعمول بها وحضور مواعيد نقل الملكية واستيفاء أي متطلبات إدارية يحدها المطور أو مدير المجمع والمرافق بصورة معقولة.

22.5 عدم جواز التقسيم أو الدمج دون موافقة

لا يجوز تقسيم أي وحدة أو دمجها أو إعادة تشكيّلها على نحو جوهري دون الحصول على جميع الموافقات المطلوبة بموجب القانون المعمول به ومتطلبات سند الملكية وقواعد المجتمع.

22.6 شهادات عدم الممانعة

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق إصدار شهادة عدم ممانعة متى استُوفيت المتطلبات المعمول بها بموجب هذا الإعلان.

ودون حصر، يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق رفض إصدار شهادة عدم الممانعة إلى حين:

- أ. تسوية جميع رسوم الإدارة ورسوم مقابل الخدمات ورسوم نقل الملكية المستحقة وأي مبالغ أخرى مستحقة؛
- ب. الامتثال لهذا الإعلان ولأي اتفاقية بيع وإدارة معمول بها؛
- ت. معالجة أي مخالفات قائمة؛
- ث. تقديم جميع المستندات والمعلومات التي يطلبها المطور أو مدير المجتمع والمرافق بصورة معقولة؛ و
- ج. استكمال أي إجراءات تسجيل أو نقل ملكية أو إجراءات إدارية.

22.7 أثر شهادة عدم الممانعة

لا يُشكّل إصدار شهادة عدم الممانعة إقراراً أو ضماناً من المطور أو مدير المجتمع والمرافق بشأن حالة الوحدة أو صحة المعاملة أو أطرافها، ولا يُخلّ بأي من حقوق المطور بموجب هذا الإعلان أو اتفاقية البيع والإدارة أو القانون المعمول به، ولا يُنشئ أي مسؤولية على عاتق المطور أو مدير المجتمع والمرافق.

22.8 استمرار المسؤولية حتى إتمام نقل الملكية

يظل المالك المُتنازل مسؤولاً عن جميع الالتزامات المتعلقة بالوحدة إلى حين إتمام نقل الملكية وفقاً للقانون المعمول به واستيفاء جميع إجراءات المجتمع المطلوبة.

وبعد إتمام نقل الملكية، يلتزم المالك الجديد بهذا الإعلان وقواعد المجتمع وجميع الالتزامات المتعلقة بالوحدة اعتباراً من تاريخ التسجيل أو أي تاريخ آخر يُحدّد بموجب القانون المعمول به.

22.9 التزامات المالك الجديد

عند إتمام نقل الملكية، يلتزم المالك الجديد بهذا الإعلان وقواعد المجتمع وجميع الالتزامات المتعلقة بالوحدة اعتباراً من تاريخ التسجيل.

يقدم المالك الجديد على الفور للمطور أو مدير المجتمع والمرافق نسخة من سند الملكية المحدّث، إلى جانب أي مستندات ومعلومات أخرى قد يُطلب تقديمها بصورة معقولة لتحديث سجل الملكية وسجلات المجتمع وسجلات الفوترة وسجلات الدخول.

22.10 عدم الإعفاء من الالتزامات القائمة

لا يُسقط نقل ملكية الوحدة ولا يُخلّ بأي مسؤولية نشأت قبل تاريخ نقل الملكية، ويظل أي التزام ترتّب قبل إتمام نقل الملكية قابلاً للاسترداد من الشخص المسؤول عنه بموجب هذا الإعلان.

22.11 الرسوم الإدارية

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق فرض رسوم إدارية معقولة مقابل معالجة عمليات نقل الملكية والتسجيلات وتحديث سجلات المجتمع وإصدار شهادات عدم الممانعة واستبدال وسائل الدخول وسائر الخدمات الإدارية الأخرى، وفقاً لما يُنشر أو يُخطّر به من وقتٍ لآخر.

22.12 تحديث سجلات المجتمع

يجوز لمدير المجتمع والمرافق تحديث سجلات المجتمع ووسائل الدخول وسجلات الفوترة وجميع قواعد البيانات التشغيلية عقب إتمام أي عملية نقل ملكية، يلتزم المالك الجديد بتقديم جميع المعلومات المطلوبة بصورة معقولة لهذا الغرض على الفور.

23. الإخلال والإنفاذ والتعليق والإجراء الذاتي وسبل العلاج

23.1 حقوق الإنفاذ

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع والمرافق إنفاذ هذا الإعلان وقواعد المجتمع بأي وسيلة مشروعة، بما في ذلك إصدار التوجيهات والإنذارات وإشعارات الإخلال، وفرض رسوم إدارية أو غرامات تعاقدية حيثما يُصرَّح بذلك بموجب هذا الإعلان، وتعليق الخدمات أو الامتيازات، وفرض قيود على المقاولين، وسحب المركبات أو تعطيلها أو إزالتها حيثما يُسمح بذلك، وإزالة العناصر المخالفة، واسترداد التكاليف، وممارسة حقوق الإجراء الذاتي، وطلب الأوامر القضائية الجزئية، واسترداد الديون، ورفع الدعاوى القضائية.

يجوز للمطوّر أن يضع ويعتمد ويُعيّل وينشر من وقتٍ لآخر جدول الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية المطبّق على مخالفات هذا الإعلان وقواعد المجتمع وأي سياسات أو أدلة أو إجراءات تشغيلية صادرة بموجبها.

يُشكّل أي رسم إداري أو غرامة تعاقدية تُفرض بموجب هذا الجدول استحقاقاً قابلاً للاسترداد من المالك المعني وفقاً لهذا الإعلان.

23.2 إشعارات الإخلال

باستثناء حالات الطوارئ أو المخالفات المتكررة، يجوز أن يتضمن إشعار الإخلال بيان طبيعة الإخلال والإجراء المطلوب والمدة المسموح بها للمعالجة.

لا يمنع عدم إصدار إشعار إخلال المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق من ممارسة أي حق أو سبيل علاج متاح بموجب هذا الإعلان، متى استلزم الأمر بصورة معقولة اتخاذ إجراء فوري أو في حال تكرار الإخلال.

23.3 المساعدة الذاتية

إذا لم تتم معالجة الإخلال خلال المدة المحدّدة، أو إذا استلزم الأمر بصورة معقولة اتخاذ إجراء فوري، يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع الدخول إلى المنطقة المعنية وإزالة سبب الإخلال وتنفيذ الأعمال اللازمة واسترداد التكلفة كاستحقاق.

تُشكّل أي تكاليف تُكبّد بصورة معقولة، إلى جانب المصروفات الإدارية المعمول بها، استحقاقاً قابلاً للاسترداد من المالك المعني.

23.4 حقوق التعليق

دون الإخلال بأي سبيل علاج آخر، يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع تعليق الخدمات غير الأساسية أو حقوق الدخول إلى المنتجع، أو المزايا التقديرية، أو معالجة التصاريح، أو الموافقات المتعلقة بأي وحدة تكون في حالة إخلال جوهري أو تخلّف عن السداد، وذلك إلى الحد الذي يسمح به القانون المعمول به.

لا يُعفي التعليق المالك المعني من الالتزام بسداد أي استحقاق، أو رسم خدمة، أو رسم مقابل خدمات، أو أي مبلغ آخر مستحق الدفع بموجب هذا الإعلان.

23.5 سبل الانتصاف التراكمية

تُعدّ جميع الحقوق وسبل العلاج بموجب هذا الإعلان تراكمية ولا تستبعد أي حق أو سبل علاج متاح بموجب القانون.

23.6 الإجراء في حالات الطوارئ

لا يُلزم أي مما ورد في هذا الإعلان المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق بتقديم إشعار مسبق متى استلزم الأمر بصورة معقولة اتخاذ إجراء فوري لحماية الأرواح، أو الصحة، أو السلامة، أو الممتلكات، أو خدمات المرافق العامة، أو التشغيل السليم للمجتمع الرئيسي.

23.7 استرداد تكاليف الإنفاذ

يجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق أن يسترد من المالك المعني جميع التكاليف والمصروفات المعقولة والأتعاب المهنية والأتعاب القانونية وتكاليف المقاولين والمصروفات الإدارية المتكبّدة في التحقيق في أي إخلال بهذا الإعلان أو معالجته أو إنفاذه.

23.8 عدم التنازل

لا يُشكّل أي تأخير أو تقصير من جانب المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق في ممارسة أي حق أو سبل علاج بموجب هذا الإعلان تنازلاً عن ذلك الحق أو سبل العلاج، كما لا تمنع أي ممارسة جزئية له من مواصلة ممارسته أو ممارسة أي حق أو سبل علاج آخر.

24. إدارة النزاعات والتواصل مع الجهات المختصة

24.1 التصعيد الداخلي

ينبغي أن يُقدّم أي نزاع أو مطالبة أو شكوى تنشأ عن هذا الإعلان أو تتصل به كتابةً إلى مدير المجتمع والمرافق في المقام الأول. وإذا لم تتم تسوية المسألة خلال ثلاثين (30) يوماً، جاز تصعيدها إلى المطور أو ممثله المُعيّن لمزيد من النظر فيها.

24.2 التسوية بحسن نية

يبدّل الطرفان جهوداً معقولة ويتصرفان بحسن نية لتسوية أي نزاع من خلال التشاور والمناقشة وتبادل المعلومات ذات الصلة قبل الشروع في أي إجراءات قضائية. ويجوز، حسب مقتضى الحال، إحالة المسائل الفنية أو الهندسية أو التقييمية إلى خبير مستقل يُعيّنه المطور، أو باتفاق الطرفين متى استلزم الأمر ذلك.

24.3 الحفاظ على حقوق الجهات المختصة

لا يمنع أي مما ورد في هذا الإعلان أي طرف من إحالة أي مسألة إلى الجهة المختصة متى اقتضى القانون ذلك، أو من طلب إجراءات تحفظية أو وقائية أو أوامر قضائية زجرية عاجلة من أي محكمة أو هيئة قضائية مختصة.

24.4 القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

يخضع هذا الإعلان لقوانين إمارة رأس الخيمة والقوانين الاتحادية المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويُفسّر وفقاً لها. وتختص محاكم إمارة رأس الخيمة دون غيرها بالنظر والفصل في أي نزاع ينشأ عن هذا الإعلان أو يتصل به.

25. البيانات والسجلات والإشعارات والاتصالات

25.1 جمع المعلومات واستخدامها

يجوز للمطوّر ومدير المجتمع والمرافق جمع المعلومات المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وإدارته وأمنه، والاحتفاظ بها ومعالجتها، وذلك وفقاً لهذا الإعلان.

25.2 المراقبة

يجوز مراقبة المناطق المشتركة والمساحات الخاضعة للتحكم بواسطة كاميرات المراقبة (CCTV) وغيرها من الأنظمة المشروعة، وذلك لأغراض الأمن والسلامة والإدارة التشغيلية وجمع الأدلة.

يجوز للمطوّر أو لمدير المجتمع والمرافق الاحتفاظ ببيانات التسجيل والمراقبة والاطلاع عليها واستخدامها لأغراض أمنية، أو تشغيلية، أو إثباتية، أو تأمينية، أو قانونية، أو تنظيمية، وذلك مع مراعاة القانون المعمول به.

25.3 الإشعارات والاتصالات

يجوز إصدار أي إشعار، أو فاتورة، أو مطالبة، أو موافقة، أو إنذار، أو مراسلة، أو نشر بموجب هذا الإعلان باليد، أو عبر خدمة البريد السريع، أو البريد العادي، أو البريد الإلكتروني، أو إشعار بوابة إلكترونية مرتبط برسالة نصية قصيرة، أو منصة رقمية، أو بوابة إلكترونية للمقيمين، أو بأي وسيلة أخرى ذات أثر قانوني يحددها المطوّر أو مدير المجتمع الرئيسي.

كما يجوز للمطوّر أو لمدير المجتمع والمرافق نشر الإشعارات على لوحات الإعلانات داخل المجتمع الرئيسي أو عبر أي منصة اتصال أخرى مُعتمدة لإدارة المجتمع.

25.4 افتراض الاستلام

تُعدّ المراسلات مُستلمة:

- أ. في حال التسليم باليد، في تاريخ التسليم؛
- ب. في حال الإرسال عبر خدمة البريد السريع أو البريد المسجل، في تاريخ التسليم المسجل؛
- ت. في حال الإرسال بالبريد الإلكتروني أو بأي وسيلة إلكترونية أخرى، في تاريخ الإرسال، ما لم يُستلم إشعار بوجود خطأ؛ و
- ث. في حال النشر عبر بوابة المقيمين الإلكترونية أو المنصة الرقمية أو أي نظام اتصال إلكتروني آخر يعتمده المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق، في تاريخ النشر.

25.5 بيانات التواصل الخاصة بالمالك

يجب على كل مالك أن يحرص على تحديث بيانات التبليغ الخاصة به، وبيانات العنوان، وبيانات البريد الإلكتروني، وبيانات جهة الاتصال في حالات الطوارئ، في سجلات مدير المجتمع الرئيسي.

يحق للمطور ومدير المجتمع والمرافق الاعتماد على أحدث بيانات التواصل المسجلة لديهما، ولا يتحملان المسؤولية عن أي تأخير أو إخفاق في التواصل ناتج عن تقصير المالك في تحديث تلك البيانات.

25.6 السجلات الإلكترونية

تشكل السجلات الإلكترونية والموافقات الرقمية والمراسلات الإلكترونية والمعلومات المخزنة رقمياً التي يحتفظ بها المطور أو مدير المجتمع والمرافق، وبالقدر الذي يسمح به القانون المعمول به، سجلات صحيحة لجميع الأغراض المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله.

25.7 الخصوصية

لا يلزم أي مما ورد في هذا الإعلان المطور أو مدير المجتمع والمرافق بالإفصاح عن معلومات سرية تتعلق بمالك آخر أو شاغل أو ضيف أو مقاول أو طرف ثالث آخر، إلا إذا اقتضى القانون المعمول به ذلك أو كان الإفصاح ضرورياً بصورة معقولة لإدارة المجتمع الرئيسي أو تشغيله.

25.8 سجلات المجتمع وقواعد البيانات وإدارة البيانات

تشكل جميع سجلات المجتمع وقواعد البيانات والمعلومات المتعلقة بالمالك والشاغلين والمستأجرين والضيوف والمقاولين ومقدمي الخدمات ووسائل الدخول والمركبات والمدفوعات وطلبات الخدمة والحوادث وسجل الامتثال وتشغيل المجتمع الرئيسي، سواء جمعها أو أنشأها أو احتفظ بها المطور أو مدير المجتمع والمرافق، جزءاً من السجلات الإدارية للمجتمع الرئيسي، ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق جمعها والاحتفاظ بها وتخزينها ومعالجتها وتحليلها واستخدامها وترخيصها ونقلها والإفصاح عنها، وذلك لأغراض إدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وإدارته وصيانته وتأمينه والترويج له وتحسينه وتطويره، ولإنفاذ هذا الإعلان، والامتثال للقانون المعمول به، أو لأي غرض مشروع آخر يتصل بالمجتمع الرئيسي.

يجوز للمطور ومدير المجتمع والمرافق مشاركة هذه المعلومات مع الشركات التابعة لهما والمستشارين المهنيين وشركات التأمين والمقاولين والمُشغّلين ومزوّدي خدمات المرافق العامة ومقدمي الخدمات والجهات المختصة وأي شخص آخر، حيثما كان ذلك ضرورياً بصورة معقولة للأغراض المبينة في هذا الإعلان أو وفقاً لما يقتضيه القانون المعمول به.

تظل قواعد البيانات وسجلات المجتمع والتجميعات وأنظمة الإدارة والسجلات الإدارية وجميع حقوق الملكية الفكرية المرتبطة بها والتي أنشأها أو جمعها أو احتفظ بها المطور أو مدير المجتمع والمرافق، ملكاً حصرياً للمطور أو مدير المجتمع والمرافق، بحسب الأحوال، دون إخلال بحقوق أصحاب البيانات بموجب القانون المعمول به.

يُعدّ كل مالك وشاغل ومستأجر وضيف مُقرراً ووافقاً على جمع المعلومات ومعالجتها وتخزينها واستخدامها والإفصاح عنها وفقاً لهذا الإعلان.

26. التعديل والتوسعة والإعلانات التكميلية والتمرحل

26.1 حقوق التعديل

يجوز للمطور تعديل هذا الإعلان حيثما كان ذلك مطلوباً بصورة معقولة من أجل:

- أ. تصحيح الأخطاء أو أوجه الغموض أو التعارضات؛
- ب. مراعاة التمرحل أو التوسعة، أو المخططات المعدلة، أو أنظمة الخدمة المعدلة، أو ترتيبات المرافق العامة المعدلة أو توزيعات التكاليف المعدلة؛
- ت. الحفاظ على السلامة العامة، أو السلامة الإنشائية، أو التشغيل، أو معايير المنتج؛
- ث. تنفيذ هياكل أو إعلانات مجتمعية تكميلية؛ أو
- ج. دعم سلامة إدارة المجتمع الرئيسي وتنظيمه وتشغيله وصيانته وأمنه واستدامته المالية؛
- ح. حماية أو تعزيز قيمة المجتمع الرئيسي وسمعته ووظيفته وطابعه المنتج المتكامل؛ و
- خ. إجراء أي تعديل آخر يرى المطور بصورة معقولة أنه ضروري أو مرغوب فيه لكفاءة تشغيل المجتمع الرئيسي أو تطويره مستقبلاً.

26.2 الصكوك التكميلية

يجوز للمطور إصدار إعلانات خاصة بالمباني، وإعلانات خاصة بالمناطق الفرعية، وإعلانات تكميلية، وأدلة تشطيب، وبروتوكولات دخول، وجداول مرافق عامة، وجداول مرافق، وما شابهها من صكوك، لتنظيم أجزاء أو جوانب محدّدة من المجتمع الرئيسي.

يُشكّل أي إعلان تكميلي، أو جدول، أو دليل، أو سياسة، أو بروتوكول، أو صك مماثل يصدره المطور عملاً بهذا الإعلان، فور نشره أو الإخطار به، جزءاً من هذا الإعلان، ويكون ملزماً لجميع الملاك والشاغلين بالقدر المنطبق.

26.3 التوسعة والأراضي الإضافية

يجوز للمطور من وقتٍ لآخر أن يُدمج أراضي، أو مباني، أو مرافق، أو بنية تحتية، أو ممتلكات إضافية أخرى ضمن المجتمع الرئيسي، وأن يُخضع تلك الممتلكات لأحكام هذا الإعلان أو لأي إعلان تكميلي.

26.4 عدم استحقاق التعويض

لا يحق لأي مالك المطالبة بتعويض أو الاعتراض لمجرد إجراء أي تعديل أو إصدار إعلان تكميلي أو توسعة وفقاً لهذا الإعلان.

27. الأحكام القانونية العامة

27.1 تحديد المسؤولية

إلى الحد الأقصى الذي يسمح به القانون المعمول به، لا يتحمل المطور ولا مدير المجتمع والمرافق أي مسؤولية عن أي خسارة غير مباشرة، أو تبعية، أو عرضية، أو عقابية، أو خاصة، أو استثنائية، أو عن أي خسارة في الأرباح، أو الإيرادات، أو الأعمال، أو الفرص، أو السمعة التجارية، أو الوفورات المتوقعة، إلا بالقدر الناشئ عن الاحتيال، أو سوء التصرف المتعمد، أو الإهمال الجسيم، أو حيثما يحظر القانون المعمول به هذا الاستثناء.

27.2 التعويض

لا يتحمل المطور المسؤولية عن أي فعل، أو امتناع، أو قرار، أو وظيفة تشغيلية يقوم بها مدير المجتمع والمرافق في نطاق الصلاحيات المفوضة إليه بموجب هذا الإعلان أو اتفاقية الإدارة المعمول بها.

يُعَوِّض كل مالك المطور والشركات التابعة له ومدير المجتمع الرئيسي، وموظفي ومسؤولي ووكلاء ومقاولي كل منهم، عن الخسائر الناشئة عن الإخلال بهذا الإعلان أو عن أفعال، أو تقصير ذلك المالك، أو شاغليه، أو ضيوفه، أو مقاوليه، أو مدعويه، إلا بالقدر الناشئ عن احتيال أو سوء تصرف متعمد أو إهمال جسيم من جانب الشخص المُعَوِّض، بما يشمل جميع التكاليف القانونية المعقولة وأتعاب الخبراء والمصروفات المتكبدة فيما يتصل بتلك الخسائر. ويسري هذا التعويض أيضاً على أي مطالبة تنشأ عن أفعال، أو تقصير أي مستأجر، أو شاغل، أو ضيف، أو مقاول، أو مدعو تابع للمالك.

27.3 الاعتماد على مدير المجتمع والمرافق

يحق للمطور الاعتماد على مدير المجتمع والمرافق في أداء جميع الوظائف التشغيلية والإدارية المفوضة إليه بموجب هذا الإعلان واتفاقية الإدارة المعمول بها.

يُعدّ أي فعل أو قرار يتخذه مدير المجتمع والمرافق بحسن نية وفي نطاق الصلاحيات المفوضة إليه، ومع مراعاة اتفاقية الإدارة المعمول بها، بمثابة فعل أو قرار متخذ نيابة عن المطور.

27.4 الاعتماد على المشورة المهنية

يجوز للمطور والمدير المجتمع والمرافق الاعتماد على مشورة، أو تقارير، أو توصيات المهندسين، أو الاستشاريين، أو مراجعي الحسابات أو المستشارين القانونيين أو غيرهم من المستشارين المهنيين المعيّنين فيما يتعلق بالمجتمع الرئيسي، ولا يتحملان أي مسؤولية عن التصرف بحسن نية استناداً إلى تلك المشورة.

27.5 القوة القاهرة

لا يتحمّل المطوّر ولا مدير المجتمع المسؤولية عن أي تأخير أو انقطاع أو انخفاض في مستوى الخدمة أو إخفاق في تنفيذ الالتزامات، بالقدر الناشئ عن حدث خارج عن نطاق السيطرة المعقولة، بما في ذلك الكوارث الطبيعية، أو الحرائق، أو الفيضانات، أو الأوبئة، أو الجوائح، أو الحروب، أو الأعمال الإرهابية، أو الاضطرابات المدنية، أو الإجراءات الحكومية، أو انقطاع المرافق العامة، أو النزاعات العمالية، أو نقص المواد، أو الخدمات، أو إخفاق موردي الطرف الثالث.

27.6 السلطة التشغيلية الحصرية

باستثناء ما يتعلق بالحقوق المحفوظة للمطوّر أو المسائل التي يحتفظ بها المطوّر صراحةً بموجب هذا الإعلان، يملك مدير المجتمع والمرافق السلطة الحصرية لإدارة التشغيل اليومي للمجتمع الرئيسي في نطاق الصلاحيات المفوضة إليه، ولا يتحمّل المطوّر المسؤولية عن تلك القرارات أو الإجراءات التشغيلية.

27.7 الحماية بموجب حسن النية

لا يترتّب على أي إجراء أو قرار أو موافقة أو رفض أو توجيه أو تقرير أو ممارسة لسلطة تقديرية يتخذها مدير المجتمع والمرافق بحسن نية وفي نطاق الصلاحيات المفوضة إليه، أي مطالبة ضد المطوّر.

27.8 عدم التنازل

لا يُعدّ أي تقصير أو تأخير أو ممارسة جزئية لأي حق أو سبيل انتصاف تنازلاً عن ذلك الحق أو سبيل الانتصاف أو عن أي حق أو سبيل انتصاف آخر.

27.9 إطار حوكمة المجتمع الكامل

يُشكّل هذا الإعلان، إلى جانب جميع الإعلانات التكميلية وقواعد المجتمع والجدول والأدلة والسياسات والمستندات الأخرى الصادرة بصورة نظامية بموجبه، إطار الحوكمة الكامل للمجتمع الرئيسي.

27.10 الخلفاء والمتنازل لهم

يكون هذا الإعلان مُلزماً للمطوّر ومدير المجتمع والمرافق وجميع الملاك والشاغلين، ويكون لمصلحة كل منهم، وكذلك لمصلحة خلفائهم والمتنازل لهم والمنقول إليهم المصريح لهم.

27.11 عدم المطالبات الشخصية

لا يتحمّل أي مدير، أو مسؤول، أو موظف، أو ممثل مفوض للمطوّر، أو لمدير المجتمع والمرافق أي مسؤولية شخصية عن أي فعل أو امتناع يقوم به بحسن نية في أداء واجباته بموجب هذا الإعلان، إلا في حالات الاحتيال أو سوء التصرف المتعمّد أو الإهمال الجسيم.

27.12 الاستمرارية

يظل أي حكم من أحكام هذا الإعلان يكون من طبيعته البقاء نافذاً بعد الإنهاء أو النقل أو الإتمام، سارياً ونافذاً المفعول بالكامل بصرف النظر عن ذلك الإنهاء أو النقل أو الإتمام.

28. التوقيع

يوقع المطور بموجب هذا ويعتمد ويُعلن هذا الإعلان المجتمعي الرئيسي بوصفه الصك الحاكم لمنتجع الكوف روتانا، وذلك لتنظيم ملكية المجتمع الرئيسي وإدارته وتشغيله وصيانته وتسييره، ويُعلن أن هذا الإعلان يكون مُلزماً للمطور ولجميع الملاك والشاغلين والدائنين المرتبطين، الحاليين منهم والمستقبليين، ولجميع الأشخاص الآخرين الذين ينطبق عليهم هذا الإعلان.

أُعلن من قبل: رالك توريسيم إنفيستمنت ش.م.ح- ذ.م. م

بصفته الممثل المفوض حسب الأصول:

بواسطة: هارون أحمد

المنصب: المدير العام

التوقيع:

التاريخ: 12 أغسطس 2026

الملحق 1 – وصف المجتمع الرئيسي

1. اسم المجتمع الرئيسي

يُعرف المجتمع الرئيسي باسم منتجع ذا كوف روتانا، رأس الخيمة، أو بأي اسم آخر يعتمد المطور من وقتٍ لآخر.

2. الموقع

يقع المجتمع الرئيسي ضمن إمارة رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة، على الأرض وقطع الأراضي التي يحددها المطور والجهات المختصة.

3. طبيعة المشروع

المجتمع الرئيسي مشروع منتجعي متكامل ومتعدد الاستخدامات يضم عناصر سكنية وضيافية وترفيهية وترويحية وتجارية وعناصر بنية تحتية داعمة، مصممة ومُشغلة بوصفها وجهة موحدة.

4. مكونات المجتمع

يجوز أن يشمل المجتمع الرئيسي، على سبيل المثال لا الحصر:

- الفلل السكنية والوحدات السكنية؛
- المباني الفندقية والإقامة المكدومة؛
- الشواطئ وحمامات السباحة والمرافق الترويحية؛
- المطاعم والمقاهي ومنافذ البيع بالتجزئة؛
- الطرق ومناطق مواقف السيارات وطرق الوصول؛
- المناطق المنسقة والحدائق والمساحات المفتوحة؛
- المرافق العامة والبنية التحتية والأنظمة الهندسية؛
- مرافق المجتمع؛
- مرافق الأمن والتشغيل والإدارة؛
- أي مباني، أو منشآت، أو مرافق، أو تحسينات أخرى تُشكل جزءاً من المجتمع الرئيسي.

5. حدود المجتمع

يضم المجتمع الرئيسي جميع الأراضي والمباني والمنشآت والبنية التحتية والمناطق المشتركة ومرافق المجتمع وأنظمة المرافق العامة وسائر الأصول التي تُشكّل جزءاً من منتج دا كوف روتانا، وذلك على النحو الذي تحدّده المخطط الرئيسي المعتمد الذي يحتفظ به المطوّر، وبصيغته التي قد تُعدّل من وقتٍ لآخر.

6. التطوير المستقبلي

يحتفظ المطوّر بالحق في تطوير المجتمع الرئيسي، أو توسعته، أو تعديله، أو إعادة تشكيله، أو تقسيمه، أو دمجّه، أو تغييره بأي صورة أخرى، هو، أو مكوناته، أو استخدامات أراضيه، أو مرافقه، أو بنيته التحتية، شريطة الحفاظ على التشغيل العام للمجتمع الرئيسي وفقاً لهذا الإعلان.

7. المخطط الرئيسي

يُشكّل المخطط الرئيسي المعتمد، بصيغته المعدّلة من وقتٍ لآخر، المرجع الأساسي لتحديد نطاق المجتمع الرئيسي والمناطق المشتركة ومرافق المجتمع.

الملحق 2 – الأطراف الأولية والأدوار وهيكل المجتمع

المطور: رالك توريسيم إنفيستمنت ش.م.ح- ذ.م. م

مدير المجتمع وإدارة المنشآت والمرافق الأولي: سكاى بريدجز لإدارة المنشآت والمرافق

الموقع: منتجع ذا كوف روتانا، رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة

طبيعة المشروع: مجتمع منتجعي متكامل ومتعدد الاستخدامات يجمع بين الضيافة والسكن

1. المجتمع الرئيسي

الاسم: منتجع ذا كوف روتانا

2. المطور

المطور المحدد في هذا الإعلان، أو أي خلف له أو متنازل له مصرح له.

3. مدير المجتمع والمرافق

الشخص أو الجهة التي يُعينها المطور من وقتٍ لآخر لإدارة المجتمع الرئيسي وتشغيله وإدارته.

4. مشغل الفندق

مشغل الفندق المُعين لتشغيل العناصر الضيافية للمنتجع من وقتٍ لآخر.

5. الجهات المختصة

الجهات الحكومية صاحبة الاختصاص على المجتمع الرئيسي، بما في ذلك الجهات المسؤولة عن التخطيط والبلديات والدفاع المدني والمرافق العامة والسياحة والبيئة والصحة العامة، وأي جهة مختصة أخرى صاحبة اختصاص.

6. طبيعة المجتمع

مجتمع منتجعي متكامل ومملوك ملكية خاصة ومخطط رئيسياً، يضم عناصر سكنية وضيافية وترفيهية وترويجية وتجارية وبنية تحتية داعمة، يُدار ويُشغل في إطار حوكمة موحدة وإطار إدارة مجتمعية وفقاً لهذا الإعلان.

7. هيكل إدارة المجتمع

يُدار المجتمع الرئيسي من خلال:

- المطوّر؛
- مدير المجتمع والمرافق؛
- مشغّل الفندق (حيثما ينطبق ذلك)؛
- المقاولون والاستشاريون ومقدّمو الخدمات المعيّنون؛ و
- أي أشخاص آخرين يُعيّنهم المطوّر من وقتٍ لآخر.

8. المرافق العامة وخدمات المجتمع

يجوز أن يقوم المطوّر، أو مدير المجتمع والمرافق، أو مزودو المرافق العامة، أو مقدّمو الخدمات المصرّح لهم الآخرون، حسبما يتقرر من وقتٍ لآخر، بتوريد المرافق العامة والبنية التحتية وخدمات المجتمع، أو تشغيلها أو إدارتها.

9. التعديلات

تتسم المعلومات الواردة في هذا الملحق بطابع إداري، ويجوز للمطوّر تحديثها عند الاقتضاء لتعكس التغييرات في الإدارة، أو مقدّمي الخدمات، أو الترتيبات التشغيلية، أو غيرها من المسائل الإدارية، شريطة ألا تؤثر هذه التحديثات تأثيراً جوهرياً في حقوق أو التزامات الملاك بموجب هذا الإعلان.

الملحق 3 – مبادئ توزيع التكاليف ورسوم الإدارة و أتعاب الخدمة

يجوز توزيع رسوم الإدارة والرسوم مقابل الخدمات وفرضها استناداً إلى واحد أو أكثر مما يلي:

1. مساحة الوحدة أو المساحة المعدلة؛
2. المنفعة أو مدى توافر الخدمة؛
3. نوع الاستخدام أو الفئة التشغيلية؛
4. استهلاك المرافق العامة أو التقدير الهندسي؛
5. عدد الغرف، أو عدد المفاتيح، أو عدد مواقف السيارات، أو معامل الإشغال؛
6. التوزيع الخاص بمرفق معين أو تجمّع معين أو منطقة معينة؛
7. استحقاق الباقية أو العضوية؛
8. الرسوم الفعلية للمستخدم أو الاستخدام القائم على الحجز؛
9. تسبب الضرر أو توزيع المسؤولية؛ و
10. أي طريقة أخرى عادلة ومعقولة تجارياً.

يجوز للمطوّر مراجعة منهجية التوزيع وتعديلها من وقت لآخر، حيثما يكون ذلك مطلوباً بصورة معقولة لمراعاة المتطلبات التشغيلية، أو التغييرات في المجتمع الرئيسي، أو المرافق، أو الخدمات الإضافية، أو التغييرات في أنماط الاستخدام، أو متطلبات دورة الحياة، أو أي مسألة أخرى تؤثر في التوزيع العادل للتكاليف.

الملحق 4 – إطار قواعد المجتمع ولوائح المنتجع

يجوز للمطوّر إصدار قواعد المجتمع ولوائح المنتجع، أو تعديلها، أو استبدالها، أو تعليقها، أو إلغائها من وقتٍ لآخر، ويجوز أن تختلف هذه القواعد واللوائح بحسب طبيعة المناطق والمرافق والاستخدامات داخل المجتمع الرئيسي. وتشكل قواعد المجتمع ولوائح المنتجع الصادرة وفقاً لهذا الإعلان جزءاً من هذا الإعلان، وتكون ملزمة لجميع الملاك والشاغليين والمستأجرين والضيوف والمستخدمين والمقاولين ومقدمي الخدمات وأي أشخاص آخرين يدخلون إلى المجتمع الرئيسي أو يستخدمون أيّاً من مرافقه، وذلك بالقدر الذي ينطبق عليهم.

ويجوز أن تتناول قواعد المجتمع ولوائح المنتجع، دون حصر، ما يلي:

1. ضبط الدخول وتسجيل المقيمين والضيوف؛
2. قواعد استخدام الشاطئ وحمامات السباحة والنادي الرياضي والسبا والممشى؛
3. ضوابط النقل والعربات الكهربائية وخدمات صف السيارات والمواقف ومناطق التحميل والتوصيل؛
4. الضوضاء والإزعاج والسلوك والتصرفات المخالفة للأنظمة أو المنافية للأداب العامة؛
5. الحيوانات الأليفة وإدارة الحيوانات، حيثما يُسمح بها؛
6. قيود التدخين والمشروبات الكحولية والمواد الخاضعة للرقابة، وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها؛
7. إجراءات دخول المقاولين وتنفيذ أعمال الإنشاء والتشطيب والصيانة؛
8. إدارة النفايات وأعمال التدبير المنزلي وإعادة التدوير والاستدامة؛
9. ضوابط اللافتات والإعلانات والواجهات والمظهر الخارجي؛
10. استخدام وتنظيم الفعاليات والمناسبات الخاصة؛
11. السلامة وحماية الأرواح ومتطلبات الدفاع المدني وإجراءات الطوارئ والإخلاء؛ و
12. رسوم الإدارة ورسوم الدخول وأي رسوم أخرى مسموح بها، وإجراءات الإخطار والمخالفة والإنفاذ.

ويجوز للمطوّر، أو مدير المجتمع والمرافق بالقدر المفوض إليه، اتخاذ الإجراءات اللازمة لتطبيق وإنفاذ قواعد المجتمع ولوائح المنتجع، بما في ذلك إصدار الإخطارات والتنبيهات وفرض القيود التشغيلية أو تعليق بعض أوجه الاستخدام أو الوصول، أو اتخاذ أي إجراء آخر مسموح به بموجب هذا الإعلان أو القوانين واللوائح المعمول بها، وذلك بما يتناسب مع طبيعة المخالفة ودون الإخلال بأي حقوق أو وسائل انتصاف أخرى متاحة للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق.

الملحق 5 – مبادئ الموافقة المعمارية والتشطيب

قد تتطلب الموافقات المعمارية أو أعمال الإنشاء أو التعديل أو الإضافة أو التجديد أو إعادة التشطيب، بحسب طبيعة الأعمال وموقعها وتأثيرها على المجتمع الرئيسي، تقديم مخططات التصميم والرسومات التنفيذية والتفاصيل الفنية ومواصفات المواد والتشطيبات ومخططات الخدمات والأنظمة وبيانات الأعمال المقترحة والجدول الزمني وبيانات ومؤهلات المقاولين والاستشاريين، بالإضافة إلى شهادات عدم الممانعة والتصاريح والموافقات الصادرة عن الجهات المختصة وأي مستندات أو معلومات أخرى يطلبها المطور أو مدير المجتمع والمرافق من وقت لآخر. ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق، كل في حدود صلاحياته، وضع واعتماد وتعديل وتحديث وإنفاذ قواعد وإرشادات ومتطلبات التصميم والتشطيب والتعديل والتجديد والصيانة وأعمال البناء داخل المجتمع الرئيسي، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بالتصميم المعماري والمظهر الخارجي والألوان والمواد والتشطيبات والنوافذ والأبواب والواجهات والمناظر الطبيعية والأنظمة والمرافق وطرق التنفيذ وحماية المناطق المشتركة والمرافق وسلامة المجتمع وساعات العمل ودخول وخروج العمال والمعدات وتخزين المواد والتخلص من مخلفات الأعمال، ويجب على جميع المالكين والشاغليين والمستأجرين والمقاولين والاستشاريين وأي أشخاص آخرين يقومون بأعمال داخل المجتمع الالتزام بهذه المتطلبات من وقت لآخر.

ولا يجوز البدء في أي أعمال تتطلب موافقة بموجب هذه الوثيقة قبل الحصول على الموافقات المطلوبة من المطور أو مدير المجتمع والمرافق والجهات المختصة، بحسب الأحوال، ولا يجوز إجراء أي تغيير جوهري على الأعمال، أو المخططات، أو المواد، أو التصميمات المعتمدة دون الحصول على الموافقة المسبقة المطلوبة. ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق اشتراط تنفيذ الأعمال بواسطة مقاولين أو استشاريين مؤهلين أو معتمدين، وتقديم وثائق التأمين والضمانات أو الودائع أو مبالغ التأمين وأتعاب المراجعة أو الإشراف أو التفتيش التي قد تكون مطلوبة وفقاً لطبيعة الأعمال. كما يجوز لهما تحديد ساعات وأيام العمل، وتنظيم دخول العمال والمقاولين والمركبات والمعدات، واتخاذ أي إجراءات معقولة للحد من الضوضاء، أو الإزعاج، أو المخاطر، أو التأثير على تشغيل المجتمع الرئيسي، أو مرافق المنتج، أو المناطق المشتركة، أو المرافق، أو راحة الملاك والشاغليين.

ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق، أو من يفوضه أي منهما، إجراء عمليات التفتيش أو المراجعة اللازمة قبل الأعمال وأثناء تنفيذها وبعد إتمامها للتحقق من الالتزام بالمخططات والموافقات والمتطلبات المعمول بها، ولا يترتب على أي تفتيش، أو مراجعة، أو موافقة إعفاء المالك، أو المقاول، أو الاستشاري من مسؤوليتهم عن سلامة الأعمال أو جودتها أو مطابقتها للمخططات والتصاريح والموافقات والقوانين واللوائح والمعايير الفنية المعمول بها. ويتحمل المالك المسؤولية عن جميع الأضرار أو الخسائر أو التكاليف الناتجة عن الأعمال التي يتم تنفيذها داخل وحدته أو لصالحه، بما في ذلك أي ضرر يلحق بالمناطق المشتركة، أو الطرق، أو الممرات، أو المناظر الطبيعية، أو الخدمات، أو البنية التحتية، أو مرافق المنتج، أو أي ممتلكات أخرى داخل المجتمع، ويلتزم بإصلاح أو تحمل تكلفة إصلاح أي ضرر من هذا القبيل.

وفي حال تنفيذ أي أعمال دون الحصول على الموافقات المطلوبة، أو بالمخالفة للمخططات، أو الشروط، أو الإرشادات المعتمدة، يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق مطالبة المالك بوقف الأعمال، أو تصحيحها، أو تعديلها، أو إزالتها، أو

إعادة الحال إلى ما كان عليه، ويكون ذلك على نفقة المالك ودون الإخلال بأي حقوق أو وسائل انتصاف أخرى متاحة للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق بموجب هذه الوثيقة أو أي اتفاقية أو قانون معمول به. ويلتزم المالك، عند الانتهاء من الأعمال، بإزالة جميع مواد البناء والمخلفات والمعدات والأدوات وتنظيف المناطق المتأثرة وإعادة أي جزء من المجتمع أو المناطق المشتركة أو المرافق التي تأثرت بالأعمال إلى حالتها المطلوبة. ولا تشكل أي موافقة صادرة عن المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق موافقة أو تصريحاً من أي جهة حكومية، ولا تعفي المالك أو المقاول أو الاستشاري من مسؤولية الحصول على أي تصريح أو شهادة عدم ممانعة أو موافقة حكومية تكون مطلوبة بموجب القوانين واللوائح المعمول بها.

ويجوز للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تعديل أو استبدال أو تحديث متطلبات التصميم والتشطيب والتعديل من وقت لآخر بما يراه مناسباً للمحافظة على الطابع المعماري والهوية البصرية والمستوى التشغيلي وجودة ومظهر المجتمع الرئيسي، وبما يتوافق مع تطور متطلبات التشغيل والصيانة والسلامة والأمن والخدمات والمرافق، وتظل جميع هذه المتطلبات واجبة التطبيق على الأعمال التي يبدأ تنفيذها بعد تاريخ نفاذها، ما لم يقرر المطوّر خلاف ذلك.

الملحق 6 – مبادئ التأمين وإعادة الإصحاح

يجوز تنظيم ومعالجة مسائل التأمين وإعادة التأهيل المتعلقة بالمجتمع الرئيسي والوحدات والمناطق المشتركة ومرافق المنتجع والمرافق والبنية التحتية، وفقاً لما يحدده المطور أو مدير المجتمع والمرافق من وقت لآخر، ويجوز أن تشمل هذه الترتيبات تحديد فئات ونطاقات التغطية بموجب وثيقة أو وثائق تأمين المجتمع، بما في ذلك تحديد الممتلكات والمرافق والمخاطر التي تشملها التغطية وحدودها وشروطها واستثناءاتها، وتحديد التزامات المالكين فيما يتعلق بالتأمين على وحداتهم ومحتوياتها وأي تحسينات أو تركيبات أو أعمال يتم تنفيذها فيها، وكذلك التأمين على مسؤولياتهم تجاه الغير، وذلك بالقدر الذي يحدده المطور أو مدير المجتمع والمرافق أو تقتضيه القوانين أو اللوائح أو متطلبات المجتمع الرئيسي.

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق تحديد الجهة أو الجهات المخولة بإدارة ومتابعة المطالبات التأمينية المتعلقة بالمجتمع الرئيسي، بما في ذلك تقديم الإخطارات والمطالبات والمستندات والمعلومات اللازمة إلى شركات التأمين ووسطاء التأمين والخبراء والمقاولين وأي جهات أخرى ذات صلة، والتنسيق بشأن معايينة الأضرار وتقييمها والتحقق منها وتسوية المطالبات ومتابعة صرف مبالغ التعويض، واتخاذ ما يلزم للمحافظة على حقوق المجتمع بموجب وثائق التأمين. كما يجوز تحديد مسؤولية وتوزيع مبالغ التحمل وأي خسائر أو أضرار أو تكاليف لا تغطيها وثائق التأمين، بما في ذلك المبالغ التي تتجاوز حدود التغطية أو تكون مستثناة منها أو غير قابلة للاسترداد بموجب وثائق التأمين، ويجوز تحميل تلك المبالغ، بحسب طبيعة الضرر أو الخسارة وسببها والجهة المسؤولة عنها، على الشخص المسؤول أو على الملاك أو على المجتمع وفقاً للترتيبات والقواعد المعتمدة من وقت لآخر. ولا يخل ذلك بحق المطور أو مدير المجتمع والمرافق في مطالبة أي شخص مسؤول بتحمل أي خسائر أو تكاليف أو مصروفات تنشأ نتيجة فعله، أو إهماله، أو مخالفته لهذه الوثيقة، أو لأي متطلبات معتمدة للمجتمع الرئيسي.

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق، عند وقوع حادث أو ضرر أو حالة طارئة، اتخاذ أو توجيه اتخاذ أعمال التأمين أو الحماية أو الإصحاح الطارئة التي تكون ضرورية أو مناسبة للحد من الأضرار، أو منع تفاقمها، أو حماية الأشخاص، أو الممتلكات، أو الوحدات، أو المناطق المشتركة، أو مرافق المنتجع، أو المرافق، أو البنية التحتية، أو المحافظة على استمرارية تشغيل المجتمع الرئيسي. ويجوز تنفيذ هذه الأعمال واتخاذ الإجراءات اللازمة بصورة عاجلة ودون انتظار استكمال جميع إجراءات المطالبة التأمينية أو أي موافقات أخرى متى كان التأخير من شأنه زيادة الضرر أو المخاطر، على أن تتم معالجة التكاليف والمصروفات الناتجة عنها وفقاً لوثائق التأمين والترتيبات المعمول بها.

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق وضع واعتماد استراتيجية لإعادة التأهيل أو الإصحاح أو إعادة البناء، بحسب طبيعة الضرر ومداه وتوافر التغطية التأمينية والاشتراطات الفنية ومتطلبات التشغيل، بما في ذلك تحديد نطاق الأعمال وأولوياتها ومراحل تنفيذها والجهات التي تتولى تنفيذها والمواد والمواصفات الفنية المطلوبة وأي تدابير مؤقتة أو دائمة لازمة لإعادة تشغيل أو استعادة الأجزاء المتضررة من المجتمع الرئيسي. وتخضع أعمال إعادة التأهيل أو الإصحاح أو إعادة البناء لأي متطلبات، أو موافقات، أو تصاريح، أو شهادات عدم ممانعة صادرة عن الجهات المختصة، ويجوز

للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق تعديل استراتيجية إعادة التأهيل أو نطاق الأعمال أو أولوياتها من وقت لآخر بحسب طبيعة الضرر وتطور الظروف وتوافر الموارد والتغطية التأمينية، والمتطلبات التشغيلية، والفنية، والقانونية.

كما يجوز تطبيق واستخدام عائدات التأمين المستلمة فيما يتعلق بأي مطالبة أو ضرر على أعمال الإصلاح أو إعادة التأهيل أو إعادة البناء أو استبدال الممتلكات أو المرافق المتضررة، أو على سداد التكاليف والمصروفات والمبالغ المستحقة المرتبطة بالحادث أو الضرر أو المطالبة، بما في ذلك التكاليف المتعلقة بأعمال الطوارئ أو التقييم أو الخبرة أو الإشراف أو إزالة الأنقاض أو التدابير المؤقتة أو أي أعمال أخرى مرتبطة بالحادث، وذلك وفقاً لطبيعة المطالبة والغرض من التغطية التأمينية وشروط وثيقة التأمين وما يراه المطوّر أو مدير المجتمع والمرافق مناسباً في حدود صلاحياته.

ولا يفسر أي ترتيب أو إجراء يتعلق بالتأمين، أو المطالبات، أو عائدات التأمين، أو إعادة التأهيل على أنه إعفاء لأي مالك، أو شاغل، أو مقاول، أو مستشار، أو أي شخص آخر من أي مسؤولية أو التزام يقع عليه بموجب هذه الوثيقة أو أي اتفاقية أو قانون معمول به، كما لا يضمن وجود التغطية التأمينية أو تقديم مطالبة أو استلام عائدات التأمين تعويض جميع الخسائر أو التكاليف أو الأضرار الناشئة عن أي حادث. ويظل كل مالك وأي شخص مسؤول ملزماً بتحمل أي مبالغ، أو خسائر، أو تكاليف، أو التزامات لا تغطيها وثيقة التأمين أو تنشأ نتيجة فعله أو إهماله أو مخالفته لمتطلبات المجتمع الرئيسي، وذلك دون الإخلال بأي حقوق أو وسائل انتصاف أخرى للمطوّر أو مدير المجتمع والمرافق.

الملحق 7 – الحقوق المحفوظة للمطوّر

يحتفظ المطوّر بجميع الحقوق والصلاحيات والسلطات المنصوص عليها في هذا الإعلان، أو الناشئة عنه أو المرتبطة بتطوير المجتمع الرئيسي وإدارته وتشغيله، ولا يُفسر أي حكم في هذا الإعلان على أنه تنازل عن أي من هذه الحقوق أو تقييد لها، ما لم يرد نص صريح على خلاف ذلك. وتشمل الحقوق المحفوظة للمطوّر، دون حصر، ما يلي:

1. حقوق التطوير والتخطيط؛
2. حقوق التنفيذ على مراحل واستكمال أعمال التطوير؛
3. حقوق التوسعة والتعديل وإعادة التطوير؛
4. حقوق التصميم والهوية والعلامة التجارية؛
5. حقوق التشغيل والإدارة والتحكم في عمليات المجتمع الرئيسي؛
6. حقوق تطوير وتشغيل مرافق المنتج ومرافق الضيافة؛
7. حقوق وأنظمة المرافق والخدمات العامة والبنية التحتية؛
8. حقوق الدخول والوصول والمرور واستخدام المناطق والمرافق وفقاً لهذا الإعلان؛
9. حقوق التكامل والتنسيق مع الفنادق ومرافق الضيافة والبرامج والعمليات الفندقية؛
10. حقوق توزيع وتحمل التكاليف والمصروفات والرسوم ذات الصلة؛
11. حقوق الإعلان والتسويق والترويج للمجتمع الرئيسي ومكوناته؛
12. حقوق تعيين مدير المجتمع والمرافق ومديري التشغيل والاستشاريين والمقاولين ومقدمي الخدمات؛
13. حقوق الإشراف والتوجيه والسيطرة على عمليات المنتج والعمليات المرتبطة بالضيافة؛
14. حقوق وضع وتعديل القواعد والسياسات والإجراءات والمعايير التشغيلية والتصميمية للمجتمع الرئيسي؛
15. الحقوق المتعلقة بالمرافق والمناطق أو الأجزاء غير المخصصة حصرياً للملكية الخاصة، وأي حقوق أخرى يحتفظ بها المطوّر بموجب هذا الإعلان أو أي اتفاقية ذات صلة؛ و
16. أي حقوق أو صلاحيات أخرى مقررة للمطوّر بموجب هذا الإعلان أو القوانين واللوائح المعمول بها.

وتظل الحقوق المحفوظة للمطوّر نافذة وقابلة للممارسة من وقت لآخر، بما لا يتعارض مع الحقوق المقررة للمالكين بموجب هذا الإعلان، ودون أن يُفهم من ممارسة أي حق أو عدم ممارسته في أي وقت أنه تنازل عنه أو إسقاط له أو تقييد لحق المطوّر في ممارسته في المستقبل.

الملحق 8 – تعهد المالك وإقراره

يُعدّ كل مالك، بمجرد اقتنائه الوحدة، أو امتلاكها، أو إشغالها، أو تأجيرها، أو التعامل معها بأي صورة أخرى، مُقرّاً وموافقاً على أحكام هذا الإعلان، وعلى وجه الخصوص على ما يلي:

أ. أن الوحدة تُقتنى وتُحاز وتُستخدم مع مراعاة أحكام هذا الإعلان والقواعد والسياسات والإجراءات الصادرة بموجبه؛

ب. أن المجتمع الرئيسي يُشكّل مشروعاً منتجياً متكاملًا ومتعدد الاستخدامات، ذا طبيعة وخصائص ضيافية وتشغيلية تختلف عن المشروع السكني البحت، وأن استخدام الوحدة والمناطق والمرافق المرتبطة بها يخضع لهذه الطبيعة؛

ت. أن يلتزم المالك بسداد جميع رسوم الإدارة والرسوم والمبالغ المستحقة مقابل الخدمات وأي مبالغ أخرى مستحقة بموجب هذا الإعلان في مواعيد استحقاقها؛

ث. أن يكون المالك مسؤولاً عن التزام الشاغلين والمستأجرين والضيوف والمقاولين ومقدمي الخدمات التابعين له أو المرتبطين بالوحدة بأحكام هذا الإعلان وقواعد المجتمع ولوائح المنتجج والسياسات والإجراءات المعمول بها؛

ج. أن حقوق الدخول إلى المجتمع الرئيسي والمنتجج واستخدام المرافق والخدمات ليست حقوقاً مطلقة، وإنما تكون منظمة وفقاً لهذا الإعلان وقواعد المجتمع ولوائح المنتجج، ويجوز تقييدها، أو تعليقها، أو إخضاعها لشروط، أو حجوزات، أو رسوم إضافية، وفقاً لما يكون واجب التطبيق؛

ح. أن المالك يقبل ويقرّ بالحقوق المحفوظة للمطوّر وبصلاحيات مدير المجتمع والمرافق، وفقاً لما هو منصوص عليه في هذا الإعلان؛

خ. أن المالك يقرّ ويوافق على أنه يجوز للمطوّر، وفقاً لهذا الإعلان، إصدار، أو تعديل، أو استبدال، أو إلغاء قواعد المجتمع والسياسات والإجراءات التشغيلية والرسوم الإدارية والغرامات أو الجزاءات التعاقدية من وقتٍ لآخر؛

د. أن المالك يقرّ ويوافق على أنه يجوز، وفقاً لهذا الإعلان، مراجعة رسوم الإدارة والرسوم المستحقة مقابل الخدمات ومنهجيات توزيع التكاليف وتعديلها من وقتٍ لآخر، بما يتناسب مع متطلبات تشغيل وإدارة وصيانة المجتمع الرئيسي ومرافقه وخدماته.

الملحق 9 – التزامات المالك والمستأجر والشاغل؛ الرسوم الخاصة بالوحدة

يحدّد هذا الملحق الشروط التجارية الإضافية الخاصة بالوحدة، ورسوم الإدارة، والقيود المتعلقة بالإشغال، وقواعد السلوك، وشروط دخول المقاولين، المطبّقة على كل وحدة. ويلزم هذا الملحق كل مالك، وحيثما ينطبق ذلك، كل مستأجر و شاغل ومقيم وضييف ومقاول ومدعوّ وأي شخص يستمد حقه من خلالهم أو تحت تصرفهم فيما يتعلق بالوحدة المعنية.

الجزء أ – رسوم الإدارة والأتعاب الخاصة بالوحدة ورسوم المرافق العامة

يدفع المالك إلى المطوّر و/أو شركة الإدارة رسوم الإدارة والمصاريف والمبالغ الأخرى التالية المطبّقة على الوحدة:

1. رسوم الإدارة

تُحدّد رسوم الإدارة السنوية مبدئياً بواقع 12 درهماً للقدم المربعة من المساحة المبنية للوحدة (مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة المعمول بها). ويجوز للمطوّر مراجعة رسوم الإدارة وتعديلها من وقتٍ لآخر، حيثما يكون ذلك مطلوباً بصورة معقولة لمواكبة الزيادة في تكاليف التشغيل أو التضخم أو التغيرات في الرسوم النظامية، أو تقديم خدمات إضافية، أو إدخال تحسينات، أو ترقيات، أو تعزيزات على المناطق المشتركة، أو المرافق المشتركة، أو مرافق المنتجع، أو لضمان التشغيل السليم للمجتمع الرئيسي واستدامته المالية بصورة أخرى. ويُخطّر المالك بأي تعديل من هذا القبيل وفقاً لهذا الإعلان.

وُثِّسهم رسوم الإدارة في إدارة الأجزاء المشتركة والمناطق المشتركة والمرافق المشتركة داخل المنتجع والمجتمع الرئيسي وتشغيلها وصيانتها والحفاظ عليها.

ولا تشمل رسوم الإدارة تكاليف صيانة الوحدة نفسها، أو إصلاحها، أو استبدالها، أو تشغيلها، ما لم يُنصّ على خلاف ذلك صراحةً بموجب هذا الإعلان أو يُتفق عليه خطياً بين المطوّر و/أو شركة الإدارة.

2. التأمين على الفيلا

يدفع المالك رسوم التأمين السنوي على الفيلا المطبّقة على الوحدة المعنية على النحو التالي:

أ. فيلا بغرفة نوم واحدة: 1,000 درهم سنوياً؛

أ. فيلا بغرفتي نوم: 1,500 درهم سنوياً؛

أ. فيلا بثلاث غرف نوم: 2,500 درهم سنوياً.

وتخضع جميع المبالغ لضريبة القيمة المضافة بالنسبة المعمول بها وفقاً للقانون المعمول به، أو للمبلغ المعدّل الذي يُحدّد وفقاً لقسط التأمين الفعلي المستحق الدفع من وقتٍ لآخر.

3. تنظيف حمام السباحة

يلتزم المالك بدفع رسم سنوي قدره 3,000 درهم مقابل تقديم خدمات تنظيف وصيانة حمام السباحة الذي يخدم الوحدة، مضافاً إليه ضريبة القيمة المضافة بالنسبة المعمول بها. وتُعدّ هذه الخدمة إلزامية، وتُقدّم من قبل شركة الإدارة أو مقدّم الخدمة الذي تُعيّنه.

ولا يجوز للمالك التعاقد مع أي مقاول من الباطن لتقديم خدمات تنظيف أو صيانة حمام السباحة الذي يخدم الوحدة دون موافقة خطية مسبقة من شركة الإدارة.

ويكون الرسم المعمول به مستحق الدفع سنوياً ومقدّماً، ويجوز مراجعته من وقتٍ لآخر وفقاً لميزانية المجتمع المعمول بها وتكاليف تقديم الخدمات ذات الصلة.

4. صيانة الحديقة

حيثما ينطبق ذلك، يدفع المالك رسوم صيانة الحديقة، وتُحتسب بواقع 6.75 درهم للمتر المربع من مساحة الحديقة شهرياً، مضافاً إليها ضريبة القيمة المضافة بالنسبة المعمول بها.

5. تزويد الكهرباء والمياه

يتولى المطوّر و/أو شركة الإدارة ترتيب وتوريد خدمتي الكهرباء والمياه إلى الوحدة.

ويكون المالك مسؤولاً عن سداد رسوم الاستهلاك استناداً إلى العدّاد الفردي المخصّص للوحدة، وتُحتسب على النحو التالي:

أ. الكهرباء: 0.60 درهم لكل كيلوواط/ساعة؛

ب. المياه: 11.00 درهم للمتر المكعب.

وتخضع جميع الرسوم المعمول بها لضريبة القيمة المضافة بالنسبة المعمول بها.

6. خدمات التلفزيون والإنترنت والهاتف

يجوز للمطوّر و/أو شركة الإدارة تقديم خدمات اشتراك التلفزيون والإنترنت والهاتف إلى المالك، وفقاً لباقات الاشتراك والأسعار والشروط والأحكام المعمول بها التي يُبلّغ بها المطوّر و/أو شركة الإدارة من وقتٍ لآخر.

وقد تختلف باقات الاشتراك المتاحة ومدد الاشتراك والرسوم المعمول بها تبعاً للخدمة التي يختارها المالك، ويجوز للمطوّر و/أو شركة الإدارة تعديلها أو استبدالها أو تحديثها من وقتٍ لآخر.

وتشمل باقات الاشتراك والرسوم الحالية، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

أ. اشتراك الإنترنت

يجوز للمالك الاختيار من بين باقات الإنترنت المتاحة، ومنها:

إ. الفئة 1 (SLAB 1) – سرعة تنزيل 16 ميغابت في الثانية / سرعة رفع 8 ميغابت في الثانية:

- 3 أشهر مقابل 1,050 درهم؛ أو
- 6 أشهر مقابل 2,100 درهم؛ أو
- سنة واحدة مقابل 4,200 درهم؛

II. الفئة 2 (SLAB 2) – سرعة تنزيل 40 ميغابت في الثانية / سرعة رفع 16 ميغابت في الثانية:

- 3 أشهر مقابل 1,572 درهم؛ أو
- 6 أشهر مقابل 3,144 درهم؛ أو
- سنة واحدة مقابل 6,288 درهم.

يجوز شراء نقطة وصول Aruba من المطور و/أو شركة الإدارة مقابل 630 درهماً، لتمكين الاتصال بشبكة Wi-Fi لعدد يصل إلى ستة (6) أجهزة. ولا يشمل ذلك خدمة اتصال التلفزيون ما لم يُحصل على اشتراك تلفزيون منفصل.

ب. اشتراك التلفزيون

يُتاح اشتراك التلفزيون لمدة اشتراك دنيا قدرها ثلاثة (3) أشهر مقابل 630 درهماً، وذلك وفق خيارات الاشتراك التالية:

- 6 أشهر: 1,260 درهم؛
- سنة واحدة: 2,520 درهم.

وتشمل رسوم اشتراك التلفزيون المذكورة أعلاه ضريبة القيمة المضافة.

يجوز لفريق تقنية المعلومات التابع لشركة الإدارة تقييم جهاز التلفزيون الخاص بالمالك لتحديد ما إذا كان يلزم صندوق استقبال (Set-Top Box). وحيثما يلزم ذلك، يجوز شراء صندوق الاستقبال من المطور و/أو شركة الإدارة مقابل 1,708 درهم.

ت. خدمات الهاتف

- وحدة الهاتف: 405 درهم؛
- اشتراك الهاتف للاستخدام داخل المنتجع: 630 درهماً سنوياً.

وتُحتسب رسوم المكالمات الهاتفية المحلية والدولية، حيثما ينطبق ذلك، بصورة منفصلة وفقاً لأسعار المكالمات وترتيبات الفترة المعمول بها.

ث. شروط الدفع والاشتراك

يُسَدَّد كامل المبلغ مقدماً عن مدة الاشتراك المختارة. وتنتهي الاشتراكات تلقائياً بانتهاء مدة الاشتراك المدفوعة المعمول بها، ما لم يجددها المالك.

تُحتسب تكاليف توريد، أو تركيب، أو استبدال، أو إصلاح، أو صيانة أي أجهزة، أو معدات، أو ملحقات ذات صلة، وتُحمَّل على المالك بصورة منفصلة مع أي ضريبة قيمة مضافة معمول بها، ما لم يُنص صراحةً على خلاف ذلك في باقية الاشتراك المعمول بها.

يجوز للمطوّر و/أو شركة الإدارة تحديث باقات الاشتراك والأسعار ومواصفات الخدمات والشروط المعمول بها من وقتٍ لآخر، شريطة إبلاغ المالك بالأسعار والشروط المعمول بها قبل بدء الاشتراك المعني أو تجديده.

7. رسوم التأخير في السداد

إذا تخلف المالك عن سداد أي مبلغ مستحق بموجب هذا الملحق خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الاستحقاق المحدد في الفاتورة ذات الصلة الصادرة إلى عنوان البريد الإلكتروني المسجل الذي يحتفظ به المطوّر و/أو شركة الإدارة، يُطبَّق رسم تأخير في السداد يعادل 1 % من المبلغ المتأخر المستحق عن كل شهر أو جزء منه، إلى حين سداد جميع المبالغ المستحقة بالكامل.

ولا يُخلّ تطبيق رسوم التأخير في السداد بأي حقوق أو تدابير علاجية أخرى متاحة للمطوّر و/أو شركة الإدارة بموجب هذا الإعلان.

8. تدابير عدم السداد

دون الإخلال بأي حقوق أخرى متاحة بموجب هذا الإعلان أو اتفاقية البيع والإدارة، إذا تخلف المالك عن سداد أي مبلغ مستحق، يجوز للمطوّر و/أو شركة الإدارة القيام بما يلي:

أ. تحصيل رسوم التأخير في السداد وفقاً لهذا الملحق؛

ب. إصدار إشعارات تذكيرية وإشعارات تقصير؛

ت. تعليق أو رفض أي خدمات، أو مرافق، أو مزايا غير أساسية، أو تقديرية تُقدَّم للمالك؛

ث. رفض إصدار شهادة عدم الممانعة أو تنفيذ أي طلب نقل ملكية، أو تسجيل، أو موافقة، أو طلب إداري إلى حين سداد جميع المبالغ المستحقة بالكامل، حيثما يكون ذلك مسموحاً به بموجب هذا الإعلان؛

ج. استرداد جميع المبالغ المستحقة، مع أي رسوم إدارية وأتعاب قانونية وتكاليف تحصيل ومبالغ أخرى قابلة للاسترداد بموجب هذا الإعلان؛ و

ح. اتخاذ الإجراءات القانونية أو أي إجراء إنفاذ آخر متاح بموجب القانون المعمول به.

9. تغيير الأسعار

يجوز تغيير أسعار الخدمات المذكورة أعلاه لمواكبة الزيادة في التكاليف. ويجب إخطار المالك خطياً بأي زيادة من هذا القبيل قبل نفاذ الأسعار المعدلة بشهر تقويمي واحد على الأقل.

10. حماية رسوم الإدارة

لا يجوز لأي مالك حجب، أو تعليق، أو تخفيض، أو مقاصة، أو تأخير سداد أي رسوم خدمة أو أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب هذا الإعلان، لأي سبب يتعلق بوجود نزاع أو مطالبة أو خلاف مع المطور أو مدير المجتمع والمرافق، ويظل التزام المالك بالسداد قائماً ومستحقاً في مواعيده إلى حين تسوية النزاع أو صدور قرار نهائي من الجهة المختصة، دون الإخلال بأي حقوق أو وسائل انتصاف مقررة للمالك بموجب هذا الإعلان أو القوانين المعمول بها.

11. الرسوم الحكومية

يكون المالك مسؤولاً عن أي ضرائب، أو رسوم جمركية، أو مكوس، أو أتعاب حكومية، أو مصاريف مماثلة، حالية أو مستقبلية، تُطبق على الوحدة أو على الخدمات المشار إليها في الجزء أ.

12. الخدمات الخاصة

يدفع المالك تكلفة أي خدمات إضافية يطلبها المالك أو تُقدّم حصراً لمصلحة الوحدة.

13. استرداد قيمة الأضرار

يُعوّض المالك المطور أو شركة الإدارة عن تكلفة إصلاح أي ضرر يلحق بالمناطق المشتركة أو مرافق المنتج بسبب المالك، أو الشاغلين، أو المستأجرين، أو الضيوف، أو المقاولين، أو المدعويين.

14. الرسوم الإدارية

يدفع المالك جميع الرسوم الإدارية المعمول بها وأتعاب المعالجة ورسوم نقل الملكية ورسوم شهادة عدم الممانعة ورسوم استبدال وسيلة الدخول وأي رسوم أخرى محدّدة في جدول الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية.

الجزء ب – التزامات المالك والمستأجر والشاغل

تشمل التزامات مالك الوحدة ومستأجرها وشاغلها ما يلي:

1. الالتزام بمتطلبات الإدارة

يقر المالك ويوافق على أن يتولى المطور أو شركة الإدارة مهام إدارة الأجزاء المشتركة وتطويرها، وعلى أن يلتزم المالك بجميع التعليمات والتوجيهات والأوامر والقواعد واللوائح المشروعة الصادرة عن المطور أو شركة الإدارة.

2. الاستخدام المسموح به للوحدة

لا يجوز استخدام الوحدة إلا لأغراض السكن الخاص بأسرة واحدة، ولا يجوز استخدامها لأي غرض تجاري، أو مهني، أو حرفي، أو أي غرض آخر غير سكني، بما في ذلك أي تأجير قصير الأجل أو يومي للوحدة، إلا في الحدود المسموح بها صراحةً بموجب هذا الإعلان.

3. حق الأفضلية في الشراء للمطور/ حق الشفعة

يكون للمطور حق الأفضلية في الشراء إذا رغب المالك في بيع الوحدة إلى أي طرف ثالث، وذلك في الحدود القابلة للإنفاذ بموجب القانون المعمول به ومستندات البيع ذات الصلة.

4. نقل الملكية

لا يجوز للمالك نقل ملكية الوحدة دون الحصول أولاً على أي موافقة خطية أو شهادة عدم ممانعة تشترطها شركة الإدارة وفقاً لهذا الإعلان.

5. رسوم نقل الملكية والرسوم الإدارية

في حال نقل ملكية الوحدة إلى طرف ثالث، يدفع المالك إلى المطور أو شركة الإدارة رسم نقل الملكية ورسم شهادة عدم الممانعة وأي رسوم إدارية أخرى مستحقة الدفع بموجب اتفاقية البيع والإدارة أو هذا الإعلان أو جدول الرسوم المعمول به.

6. تكاليف نقل الملكية الحكومية

يدفع المالك جميع الرسوم الحكومية ورسوم نقل الملكية ذات الصلة، ما لم يقتض القانون المعمول به خلاف ذلك أو يُتفق خطياً على غير ذلك.

7. الأطباق الفضائية والتركيبات الخارجية

يُحظر تركيب أو وضع أطباق الاستقبال الفضائي أو الهوائيات أو ما شابهها من معدات خارجية على الوحدة أو أي جزء من المجتمع الرئيسي، ما لم تتم الموافقة على ذلك صراحةً وخطياً من المطور و/أو شركة الإدارة.

8. بطاقات دخول المالك

يجوز للمطور أو شركة الإدارة إصدار ما يصل إلى أربع (4) بطاقات دخول للمالك غير قابلة للتحويل، تحمل كل منها صورة المستخدم المعني، وتخوّل حاملها استخدام المناطق والمرافق العامة المخصصة وفقاً لقواعد المجتمع.

9. ضبط الدخول إلى المرافق ومعايير المنتجع

يجوز أن يخضع الدخول إلى بعض المرافق وصرف المناشف لإبراز بطاقة دخول سارية وتسليمها مؤقتاً إلى ممثل الفندق المعين، على أن تُعاد بطاقة الدخول عند إعادة المنشفة. ويجوز تقييد استخدام المناشف الشخصية حيثما يكون ذلك مطلوباً بصورة معقولة للحفاظ على معايير المنتجع وكفاءته التشغيلية ومتطلبات النظافة وإجراءات ضبط الدخول.

10. حالة الوحدة ومظهرها

يلتزم المالك في جميع الأوقات بالحفاظ على الوحدة وفق حالتها ومظهرها الأصليين، بما يتسق مع مستوى وطابع الوحدات الأخرى داخل منتجع ذا كوف، مع مراعاة الاستهلاك والبلبى الطبيعيين وأي أعمال معتمدة.

11. تجديد الواجهة والصيانة الخارجية

يلتزم المالك، على نفقته الخاصة، بتنفيذ أي أعمال تجديد للواجهة، أو إعادة طلاء، أو صيانة خارجية، أو أعمال مماثلة تلزم للحفاظ على مظهر الوحدة وحالتها، سواء بصورة دورية أو عند استلام إشعار خطي من المطور و/أو شركة الإدارة يطلب تنفيذ هذه الأعمال.

12. التخلف عن صيانة المظهر الخارجي

إذا تخلف المالك عن تنفيذ أعمال تجديد الواجهة أو الصيانة الخارجية المطلوبة أو غيرها من الأعمال المتعلقة بالمظهر خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإشعار الخطي الصادر عن المطور و/أو شركة الإدارة، يكون للمطور و/أو شركة الإدارة الحق في تنفيذ هذه الأعمال نيابةً عن المالك، وتكون جميع التكاليف والمصاريف المتكبّدة مستحقة الدفع من المالك عند الطلب.

13. المقاولون المعتمدون

لا يجوز للمالك تعيين أو السماح لأي مقاول خارجي بتنفيذ أي أعمال إصلاح، أو صيانة، أو تعديل، أو أعمال خارجية في الوحدة ما لم تتم الموافقة على هذا المقاول خطياً من المطور و/أو شركة الإدارة.

14. الإزعاج والتدخل

لا يجوز للمالك القيام بأي نشاط، أو السماح بأي فعل أو امتناع عن فعل، من شأنه التسبب في ضرر، أو إزعاج، أو إرباك، أو تشويش، أو مضايقة لأي مالك آخر، أو شاغل، أو مقيم، أو زائر، أو مستخدم للمنتجع، أو أي شخص داخل المجتمع الرئيسي.

15. القيود على التعديلات الخارجية والسلوك

على سبيل المثال لا الحصر، يجب على المالك ألا:

- أ. يُعَدِّل أو يُضَيِّف إلى أو يزيل أو يُغَيِّر بأي صورة أخرى تصميم الجزء الخارجي من الوحدة أو أي جزء منه أو لونه أو هيكله أو مظهره، بما في ذلك الأسطح والشرفات والتراسات والتجهيزات الخارجية؛
- ب. يضع أي إعلان تجاري أو لافتة على الوحدة؛ أو
- ت. يستخدم في الوحدة أي ميكروفون، أو مكبر صوت، أو مضجّم، أو آلة، أو جهاز قد يتسبب في إزعاج أو تشويش أو ضجيج مفرط أو مخاطر تتعلق بالسلامة.

16. الحيوانات الأليفة والحيوانات

لا يجوز الاحتفاظ بأي حيوانات أليفة أو حيوانات داخل الوحدة أو المجتمع الرئيسي، إلا حيثما تتم الموافقة على ذلك صراحةً وخطياً من المطور أو يكون ذلك مسموحاً به بموجب قواعد المجتمع.

17. دخول المركبات ومواقف السيارات

يجب ألا يقود المالك أو يُوقِف أي مركبة داخل طرق المنتجع أو مناطقه إلا وفقاً لقواعد مواقف السيارات والدخول المعمول بها في المنتجع، ويجب ألا تُوقَف المركبات إلا في المناطق المخصصة لذلك.

18. حق الدخول إلى الوحدة

يجب على المالك السماح للمطور أو شركة الإدارة بدخول الوحدة بعد إشعار معقول وفي أوقات معقولة، لأغراض التفتيش أو الصيانة أو التحقق من الامتثال، أو الإصلاح، أو الاختبار، أو ما يتصل بذلك من أغراض. وفي حالات الطوارئ، لا يُشترط توجيه إشعار مسبق.

19. التخلف عن إتاحة الدخول

إذا تخلف المالك عن السماح بالدخول المطلوب بموجب هذا الإعلان ونتج عن ذلك ضرر يلحق بوحدة أخرى أو ممتلكات مشتركة أو بنية تحتية للمجتمع، يكون المالك مسؤولاً عن ذلك الضرر بالقدر الذي تسبب فيه هذا التخلف.

20. التعاون مع متطلبات الإدارة

يجب على المالك تقديم كل مساعدة معقولة للمطور أو شركة الإدارة لتمكينهما من الأداء السليم لمهامهما، ويجب عليه الالتزام بالتعليمات المتعلقة بالصيانة الخاصة بالوحدة.

21. الإنفاذ والإجراء العلاجي

إذا أخل المالك بأي التزام بموجب هذا الإعلان، أو قواعد المجتمع، أو أي سياسات، أو إجراءات معمول بها، يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق، بعد توجيه إشعار خطي وإتاحة فرصة معقولة لمعالجة هذا الإخلال، اتخاذ أي إجراء لازم لإزالة الإخلال أو تصحيحه أو معالجته، إلا في الحالات التي يكون فيها الإجراء الفوري مطلوباً بصورة معقولة بسبب حالة طارئة أو للحيلولة دون وقوع ضرر أو خطر أو تشويش.

ويكون المالك مسؤولاً عن جميع التكاليف والمصاريف المعقولة المتكبدة فيما يتصل بهذا الإجراء، بما في ذلك تكاليف الإزالة والتصحيح، والمعالجة، والإدارة، والإنفاذ.

22. سداد الرسوم والجزاءات

يجب على المالك سداد جميع الغرامات والجزاءات والرسوم الإدارية وتكاليف المعالجة والمبالغ الأخرى المفروضة أو القابلة للاسترداد بموجب هذا الإعلان أو قواعد المجتمع أو جدول المخالفات المعمول به، وذلك خلال المدة التي يحددها المطور أو مدير المجتمع والمرافق.

23. عدم التنازل

لا يُشكل أي تقصير أو تأخير من جانب المطور أو مدير المجتمع والمرافق في إنفاذ أي حكم من أحكام هذا الملحق تنازلاً عن أي إخلال، ولا يحول دون الإنفاذ مستقبلاً.

24. معايير المنتج وسمعته

يلتزم المالك والشاغلون والضيوف بالتصرف على نحو يحافظ على سمعة المنتج وصورته ومعايير الضيافة فيه وسلامته التشغيلية، ويمتنعون عن أي فعل يُرجح أن يؤثر سلباً في سمعة المجتمع الرئيسي أو تشغيله التجاري.

25. عدم التدخل في العمليات

لا يجوز للمالك عرقلة أو التدخل في أو إعاقه المطور، أو مدير المجتمع والمرافق، أو مشغل الفندق، أو أي مقاول، أو موظف، أو ممثل مفوض في أداء مهامهم أو مسؤولياتهم أو التزاماتهم المتعلقة بإدارة المجتمع الرئيسي، أو تشغيله، أو صيانته، أو خدمته.

26. الالتزام بمتطلبات الصحة والسلامة والأمن

يلتزم المالك بجميع إجراءات الصحة والسلامة والبيئة والطوارئ والأمن التي يعتمدها المطور أو مدير المجتمع والمرافق أو الجهات المختصة من وقت لآخر.

27. استخدام المرافق والخدمات المشتركة

نظراً لأن للمالك الحق في استخدام المرافق والخدمات والمرافق العامة المشتركة للمشروع، يجب على المالك:

- أ. ألا يستخدمها إلا للغرض المخصصة له؛
- ب. ألا يتدخل في حقوق الملاك أو الشاغلين أو نزلاء الفندق الآخرين في التمتع بها؛ و
- ت. ألا يُعزل أو يُغير أياً من هذه المرافق أو أي جزء منها دون موافقة، حتى لو كان ذلك على نفقته الخاصة.

28. حماية العناصر الإنشائية والممتلكات المشتركة

لا يجوز للمالك إلحاق الضرر بأي جدار مشترك أو عنصر إنشائي أو مكون من مكونات المبنى أو أي جزء من الأجزاء المشتركة، أو المناطق المشتركة، أو تعديله، أو التدخل فيه، أو تنفيذ أي أعمال تؤثر فيه.

29. مستوى صيانة الوحدة

يجب على المالك الحفاظ على الوحدة بمستوى رفيع يتسق مع العقارات الأخرى في المشروع.

30. تعويض المالك

عند الطلب الخطي، يُعوض المالك المطور و/أو شركة الإدارة ويُبَرِّمهما من أي خسائر، أو تكاليف، أو مصاريف، أو أضرار، أو مطالبات، أو مسؤوليات، أو دعاوى، أو إجراءات تنشأ عن أو تتصل بما يلي:

- أ. أي إخلال من جانب المالك، أو الشاغلين، أو الضيوف، أو الأشخاص الخاضعين لمسؤولية المالك بالتزاماتهم بموجب هذا الإعلان؛ أو
- ب. أي إصابة تلحق بالأشخاص أو ضرر يلحق بالممتلكات بسبب أفعال، أو تقصير، أو إهمال المالك، أو الشاغلين، أو الضيوف، أو الأشخاص الخاضعين لمسؤولية المالك.

ولا يسري هذا التعويض بالقدر الذي تنشأ فيه هذه الخسائر أو الأضرار أو المسؤوليات عن إهمال جسيم أو سوء تصرف متعمّد أو احتيال من جانب الطرف الذي يطلب التعويض، أو عن حادثة قوة قاهرة.

31. إيقاف العربات الكهربائية وشحنها

لا يجوز للمالك إيقاف أو شحن أو تخزين أي عربة كهربائية (buggy) داخل المنتجع إلا في المواقع المخصصة أو المعتمدة من المطوّر و/أو شركة الإدارة، ووفقاً لقواعد وإجراءات ومتطلبات السلامة المعمول بها بشأن هذه العربات.

32. متطلبات العربات الكهربائية

يجب ألا يقل عمر سائقي العربات الكهربائية عن 18 عاماً. ويجب أن تكون العربات نظيفة وفي حالة جيدة، وأن تحمل رقم الفيلا المعني أو أي وسيلة تعريف أخرى مطلوبة.

33. المركبات الكهربائية وصيانة العربات

يكون المالك مسؤولاً عن ضمان الحفاظ على أي مركبة كهربائية أو عربة كهربائية أو مركبة مماثلة تُستخدم داخل المنتجع في حالة نظيفة وأمنة وصالحة للتشغيل.

ولا يجوز للمالك ترك أي مركبة من هذا القبيل في موقع أو بطريقة تعرقل حركة المرور، أو طرق الدخول، أو حركة المشاة، أو المقيمين، أو الضيوف، أو عمليات المنتجع.

34. إزالة العوائق والمركبات غير المصرّح بها

يكون للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق الحق في إزالة أي عربة كهربائية معطّلة أو متروكة أو غير صالحة للتشغيل موقوفة في أي مكان داخل مباني المنتجع، ونقلها إلى منطقة المواقف المخصصة (D) لمدة أقصاها سبعة (7) أيام.

ويُخطّر المالك عبر البريد الإلكتروني باستخدام بيانات الاتصال المسجّلة التي يحتفظ بها المطوّر و/أو شركة الإدارة، مشفوعاً بتقرير الأمن ذي الصلة.

وإذا تخلّف المالك عن الرد على هذا الإشعار أو عن إزالة العربة خلال المدة المحددة، يجوز للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق التصرف في العربة أو إزالتها أو التعامل معها بأي صورة أخرى، وتُحمّل جميع التكاليف والمصاريف ذات الصلة على المالك وتكون مستحقة الدفع منه.

وقد يترتب على تخلّف المالك عن الالتزام بقواعد العربات الكهربائية المعمول بها تقييد أو حرمان دخول العربة المعنية إلى مباني المنتجع.

35. قيود الأطعمة والمشروبات على الشاطئ

لا يُسمح بإحضار الأطعمة والمشروبات إلى الشاطئ إلا حيثما تسمح بذلك صراحةً سياسة المنتجع.

36. تخصيص مناطق المواقف وقيود المدة

يقرّ المالك بأن مناطق المواقف داخل المنتجع تُدار وتُخصّص وفقاً للمتطلبات التشغيلية وسياسات المنتجع.

وتُخصّص مناطق المواقف A و B و C للمركبات والعربات الكهربائية المستخدمة فعلياً والتي تُحرّك بانتظام، وذلك بصفة عامة لمدة لا تتجاوز ثلاثة (3) أيام متتالية.

وتُوقّف أي مركبة أو عربة كهربائية ستظل دون استخدام لأكثر من ثلاثة (3) أيام متتالية في منطقة المواقف D المخصّصة، الواقعة بجوار سكن الإدارة أو في المنطقة المخصّصة قبل بوابة أمن المنتجع.

وحيثما يعتزم المالك ترك أي مركبة أو عربة كهربائية مُوقّفة في منطقة المواقف D بسبب غياب ممتد أو سفر، يُخطّر المالك المطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق خطياً للسماح بحفظ السجلات ذات الصلة لأغراض أمنية وتشغيلية.

37. الحد الأقصى لعدد المركبات

لا يحق لكل فيلا خاصة إيقاف أكثر من مركبتين (2) داخل مناطق المواقف في المنتجع، ما لم تتم الموافقة على خلاف ذلك خطياً من المطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق.

38. تنظيف المركبات وصيانتها أثناء الإيقاف الممتد

يكون المالك مسؤولاً عن ترتيب التنظيف الدوري والصيانة السليمة لأي مركبة أو عربة كهربائية مُوقّفة داخل مباني المنتجع خلال أي فترة إيقاف ممتدة.

وإذا تخلّف المالك عن الحفاظ على نظافة أي مركبة أو عربة كهربائية مُوقّفة، يجوز للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق ترتيب هذا التنظيف أو الصيانة عن طريق مقبّل خدمة معتمد، وتُحمّل جميع التكاليف ذات الصلة على المالك وتكون مستحقة الدفع منه.

39. الالتزام بقواعد المواقف والمركبات

يلتزم المالك والشاغلون والضيوف بجميع قواعد مواقف السيارات ودخول المركبات وتشغيل العربات الكهربائية وإدارة حركة المرور الصادرة عن المطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق من وقتٍ لآخر.

ويجوز للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق تطبيق ضوابط أو قيود أو إجراءات معقولة لمواقف السيارات للحفاظ على السلامة وسهولة الوصول والأمن والكفاءة التشغيلية داخل المنتجع.

40. فرز النفايات والتخلص منها

يضمن المالك أن تُفرز جميع النفايات والمخلفات الناتجة عن الوحدة وتُخزَّن وتُصرَّف بصورة سليمة وفقاً لإجراءات إدارة النفايات وفرزها وإعادة تدويرها الصادرة عن المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق من وقتٍ لآخر.

وعلى سبيل المثال لا الحصر، يلتزم المالك بما يلي:

- أ. فرز النفايات القابلة لإعادة التدوير والنفايات العامة ونفايات الطعام وأي نفايات هندسية أو كهربائية وفقاً لإجراءات فرز النفايات المعمول بها؛
- ب. التأكد من أن المواد القابلة لإعادة التدوير نظيفة وجافة وخالية من أي تلوث قبل التخلص منها؛
- ت. وضع النفايات فقط في الأكياس والحاويات ومناطق التجميع المخصصة التي يحددها المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق؛ و
- ث. الالتزام بأي إجراءات تشغيلية متعلقة بجمع النفايات وإعادة تدويرها والإدارة البيئية المعتمدة داخل المنتجع.

41. التخزين الخارجي والأعمال الزخرفية

لا يجوز للمالك تخزين أو وضع أي أمتعة شخصية، أو أثاث، أو معدات، أو أشياء أخرى على الشرفات أو التراسات أو أمام الوحدة أو في أي منطقة خارجية ظاهرة للعيان.

ولا يجوز للمالك تركيب أو إنشاء أو تنفيذ أي أعمال زخرفية خارجية، أو إضافات، أو تجهيزات، أو تعديلات على تراسات الوحدة أو واجهاتها أو جزئها الخارجي دون موافقة خطية مسبقة من المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق.

42. إزالة الأشياء الخارجية غير المصرح بها

إذا تخلف المالك عن الالتزام بالبند 41، يجوز للمطور و/أو مدير المجتمع والمرافق أن يقوم فوراً بإزالة أي أشياء أو زخارف أو أعمال خارجية غير مصرح بها أو نقلها أو تخزينها أو التخلص منها، حيثما يكون ذلك ضرورياً بصورة معقولة للحفاظ على مظهر المنتجع، أو سلامته، أو معايير التشغيل، أو سلامته العامة.

ويكون المالك مسؤولاً عن جميع التكاليف والمصاريف المتكبَّدة فيما يتصل بهذه الإزالة، أو النقل، أو التخزين، أو التخلص، ولا يُشترط الحصول على موافقة مسبقة من المالك قبل اتخاذ هذا الإجراء.

43. الالتزام بالاتفاقيات ذات الصلة

يلتزم المالك بجميع الالتزامات المطبقة على الوحدة بموجب اتفاقية البيع والشراء ذات الصلة واتفاقية الإدارة وأي مستند حاكم آخر يتعلق بالوحدة، ويضمن الالتزام بها، وذلك بالقدر الذي لا تتعارض فيه هذه الالتزامات مع هذا الإعلان.

44. الالتزام بمتطلبات المنتج والمتطلبات النظامية

يلتزم المالك، ويضمن التزام جميع الشاغلين والضيوف والمندوعين، بجميع متطلبات السياحة والضيافة والصحة العامة والبيئة والسلامة والأمن والترخيص المطبقة على المنتج والصادرة من وقتٍ لآخر عن المطور أو مدير المجتمع والمرافق أو الجهات المختصة.

الجزء ج – دخول المقاولين وتصاريح البوابة وشرط تصريح العمل

عملاً بنظام الإدارة المعمول به في المشروع، تُطبق القواعد التالية قبل إصدار أي تصريح بوابة للمقاولين الخارجيين في الحالات التي تُمنح فيها موافقة الإدارة:

1. تصريح العمل وتصريح البوابة

لا يجوز لأي مقاول، أو استشاري، أو مورّد، أو أي شخص آخر دخول المجتمع الرئيسي لتنفيذ أي عمل ما لم يكن قد صدر تصريح عمل وتصريح بوابة ساريان عن المطور أو مدير المجتمع والمرافق وفقاً لإجراءات دخول المقاولين المعمول بها. ويجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق رفض أي تصريح عمل، أو تصريح بوابة، أو تعليقه، أو إلغاؤه في أي وقت متى اعتُبر ذلك ضرورياً لأسباب تتعلق بالسلامة، أو الأمن، أو التشغيل، أو الامتثال.

2. تصريح العمل وتصريح البوابة

يجب على مالك الفيلا أن يؤكد ويضمن عدم تنفيذ أي أعمال هدم إنشائي أو تعديل إنشائي ما لم تتم الموافقة على ذلك صراحةً وخطياً.

3. التعديلات على الواجبة

لا يجوز إجراء أي تعديل على واجهة المبنى أو نوع الطلاء الخارجي أو لونه دون موافقة خطية مسبقة.

4. مسؤولية المالك عن السلامة الإنشائية

يتحمّل مالك الفيلا المسؤولية الكاملة عن السلامة الإنشائية وعن أي ضرر ينشأ عن أعمال التجديد أو الإصلاح.

5. المسؤولية والتأمين والتعويض

يتحمل مالك الفيلا المسؤولية الكاملة عن السلامة والتأمين وشؤون العمالة، وعن أي ضرر يتسبب فيه المالك أو المقاول أو أي من ممثليهما لأي طرف ثالث أو عامل، ويجب عليه سداد أي تعويض مستحق قانوناً.

6. تراخيص المقاولين والتأمين

يجب على المالك أن يضمن احتفاظ كل مقاول يستعين به بجميع التراخيص والتصاريح ووثائق التأمين والرخص التجارية والموافقات القانونية المطلوبة بموجب القانون المعمول به طوال مدة الأعمال.

7. التأمين النقدي القابل للاسترداد / رسوم التفتيش

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق أن يشترط على المالك أو المقاول تقديم تأمين نقدي قابل للاسترداد، أو رسوم إشراف، أو رسوم تفتيش، أو أي رسوم أخرى تُحدد من وقتٍ لآخر، قبل إصدار أي تصريح عمل أو تصريح بوابة.

8. التفتيش من قبل الإدارة

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق تفتيش الأعمال في أي وقت، إلا أنه لا يتحمل أي مسؤولية عن جودة الأعمال، أو تصميمها، أو سلامتها، أو امتثالها، إذ تظل هذه المسؤولية على عاتق المالك ومقاوليه حصراً.

9. تفتيش الأعمال ورصدها

يجوز للمطور و/أو مدير المجتمع والمرافق، في أي وقت، تفتيش الأعمال ورصدها وإصدار أي ملاحظات أو تعليمات معقولة بشأن عدم الامتثال للمخططات المعتمدة، أو المتطلبات الهندسية، أو قواعد المجتمع، أو أي مسألة تؤثر في مظهر المنتج، أو طابعه، أو تنسيق مواقعها، أو بنيته التحتية، أو سلامته الإنشائية. ويجب على المالك الامتثال فوراً لهذه المتطلبات. وتظل جودة الأعمال وسلامتها وتصميمها وامتثالها مسؤولية المالك ومقاوليه حصراً.

10. رسوم الإشراف والتفتيش اليومي

يقرّ المالك ويوافق ويتعهد بدفع 200 درهم يومياً مقابل التفتيش والرصد والإشراف اليومي على الأعمال، اعتباراً من بدء الأعمال وحتى إنجازها على النحو الذي يؤكدّه مدير المجتمع والمرافق. وتُصدّر فاتورة بهذه الرسوم شهرياً أو عند إنجاز الأعمال، أيهما أقرب، وتكون مستحقة الدفع إضافةً إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى معمول بها.

11. قائمة العمال وبطاقات الهوية

يخضع دخول العمال إلى المنتجع لإشراف الأمن، ويجب على مالك الفيلا تقديم قائمة بأسماء العمال مرفقةً بنسخ من وثائق هويتهم قبل السماح بدخولهم.

12. الزي الموحد وبطاقة الهوية

يجب على عمال المقاول ارتداء زي موحد مطابق، مع إظهار اسم الشركة أو شارتها وبطاقة اسم شخصية للعامل بحيث يمكن التعرف على هويته.

13. القيود على استخدام مرافق المنتجع

لا يجوز لعمال الفلل استخدام أي من مرافق المنتجع مثل المسابح، أو النادي الرياضي، أو الشاطئ، أو غيرها إلا في الحدود التي تصرّح بها الإدارة تحديداً.

14. مركبات المقاولين

لا يجوز إيقاف مركبات المقاولين داخل المنتجع، أو أمام أي فيلا، أو داخل أي منطقة مشتركة، ما لم يصرح بذلك المطور أو مدير المجتمع والمرافق كتابةً وصراحةً. ويقتصر الدخول على تحميل المواد أو المعدات أو الأدوات وتفريغها، ويجب على مركبات المقاولين مغادرة المنتجع فور ذلك ما لم يُصرّح بخلاف ذلك.

15. التخلص من النفايات

لا يجوز تخزين، أو ترك أي نفايات، أو مخلفات، أو معدات، أو أدوات، أو مواد بناء أمام الفيلا أو داخل أي منطقة مشتركة. وفي حال الإخلال بهذا الشرط، يجوز للمطور أو شركة الإدارة إزالة هذه المواد والتخلص منها أو نقلها أو تخزينها على النحو الذي تراه مناسباً، واسترداد جميع التكاليف المرتبطة بذلك من المالك، إلى جانب أي رسوم إدارية، أو غرامات تعاقدية، أو غرامات، أو تكاليف إزالة، أو مبالغ استرداد تكاليف مفروضة بموجب هذا الإعلان أو قواعد المجتمع أو جدول الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية.

يجب على المقاولين الخارجيين التخلص من جميع النفايات الناتجة عن أعمال التجديد خارج حدود المنتجع وفي المناطق التي تحددها إمارة رأس الخيمة لهذا الغرض، ما لم توجه الإدارة بخلاف ذلك كتابةً.

16. مسؤولية المالك

يظل مالك الفيلا مسؤولاً وحده أمام إدارة المنتجع عن أي إخلال بتعليمات المقاولين، وعن جميع تكاليف الإزالة والتنظيف والتصحيح والإدارة الناتجة عن ذلك.

17. أمر إيقاف العمل

يجوز للمطور أو مدير المجتمع والمرافق أن يأمر بالتوقف الفوري عن أي أعمال يرى، وفق تقديره المعقول، أنها تشكل خطراً على السلامة، أو تُخلّ بعملیات المنتج، أو تُلحق ضرراً بالملوكات، أو تُخالف هذا الإعلان أو قواعد المجتمع، أو تؤثر سلباً في المنتج أو ضيوفه.

18. الموافقة المطلوبة

لا يجوز البدء بأي تعديل، أو تجديد، أو تشطيب، أو صيانة، أو أي أعمال أخرى ما لم يكن المالك قد حصل على جميع الموافقات المطلوبة بموجب هذا الإعلان، بما في ذلك أي موافقة تصميم وتصريح عمل وتصريح بوابة يشترطها المطور أو مدير المجتمع والمرافق.

19. ساعات أعمال الهدم

لا يجوز تنفيذ أعمال الهدم، في حال الموافقة عليها تحديداً، إلا خلال الأوقات التي توافق عليها إدارة المنتج، ويجب إيقافها فوراً إذا اقتضى ذلك تلقي شكوى أو نشوء مخاوف تتعلق بالسلامة أو تأثير تشغيلي أو تعليمات من الإدارة.

20. إخلاء مسؤولية المطور

لا يتحمل المطور أي مسؤولية عن أي مطالبات مستقبلية تنشأ عن أعمال التجديد التي يُنفّذها مالك الفيلا أو تُنفّذ نيابة عنه، إلا بالقدر الناشئ عن إهمال جسيم أو سوء تصرف متعمّد أو احتيال يُنسب إلى المطور ذاته.

21. ساعات العمل

تكون ساعات عمل المقاولين الخارجيين هي الساعات التي توافق عليها الإدارة من وقتٍ لآخر. وما لم يُوافق كتابةً على خلاف ذلك، لا يُسمح بالعمل إلا خلال الأوقات التالية:

أ. من الاثنين إلى الخميس: من الساعة 09:30 وحتى الساعة 16:00 كحد أقصى؛ و

ب. الجمعة: من الساعة 09:30 وحتى الساعة 12:00 كحد أقصى.

22. قيود عطلة نهاية الأسبوع / العطلات الرسمية

يُحظر العمل أيام السبت والأحد والعطلات الرسمية ما لم توافق الإدارة على ذلك كتابةً وتحديداً.

23. إنجاز الأعمال والتنظيف

عند إنجاز الأعمال، يجب على المالك أن يضمن تنظيف الوحدة وجميع المناطق المشتركة المتأثرة وإعادتها إلى حالتها بما يرضي المطور أو مدير المجتمع والمرافق، قبل مغادرة المقاول المجتمع الرئيسي.

الملحق 10 – إجراءات الانتقال إلى المجتمع والانتقال منه والدخول ونقل الملكية العقارية

1. الغرض والنطاق

1.1 الغرض

ترسي إجراءات الانتقال إلى المجتمع والانتقال منه والدخول ونقل الملكية العقارية هذه ("الإجراءات") المتطلبات التشغيلية المطبقة على الانتقال إلى الوحدات والانتقال منها، وعمليات التسليم، وأنشطة الدخول والتشطيب، وعمليات نقل الملكية العقارية، والأنشطة ذات الصلة داخل منتجع ذا كوف روتانا ("المنتجع").

يتمثل الغرض من هذه الإجراءات في ضمان تنفيذ هذه الأنشطة بطريقة آمنة ومنظمة ومنضبطة، مع حماية المناطق المشتركة والبنية التحتية وتنسيق المواقع والمرافق والأمن وعمليات المنتجع وضيوف الفندق والمقيمين، فضلاً عن المظهر العام للمنتجع ومعاييرها.

1.2 التطبيق

تسري هذه الإجراءات على جميع الملاك والمستأجرين والشاغلين والمقاولين وشركات النقل والموردين والوكلاء والزوار وسائر الأشخاص الساعين إلى دخول المنتجع أو تنفيذ أي نشاط تنظمه هذه الإجراءات.

1.3 السلطة

يتولى مدير المجتمع والمرافق إدارة هذه الإجراءات وإنفاذها، ويجوز له إصدار ما يلزم من تعليمات ونماذج وتصاريح ومتطلبات دخول وإرشادات تشغيلية معقولة لتنفيذها.

2. متطلبات الدخول العامة

2.1 قد يخضع الدخول إلى المنتجع للتسجيل والموافقة المسبقة والتعرف على الهوية والتصاريح ووسائل الدخول والتحقق الأمني.

2.2 يجب على الملاك والمستأجرين ضمان امتثال مقاوليهم ووكلائهم وشركات النقل والموردين وسائر ممثلهم لهذه الإجراءات ولأي تعليمات معقولة تصدرها إدارة المجتمع أو الأمن.

2.3 يجوز لإدارة المجتمع والأمن التحقق من هوية أي شخص أو مركبة أو مقاول يسعى إلى دخول المنتجع.

2.4 يجوز لإدارة المجتمع والأمن رفض الدخول أو تقييده في الحالات التالية:

أ. لم يُستكمل التسجيل أو الموافقة المطلوبان؛

ب. لم تُقدّم المستندات المطلوبة؛

ت. عدم امتثال المركبة أو المقاول المعني للمتطلبات المعمول بها؛

ث. إذا كان الدخول يشكل خطراً على السلامة أو الأمن؛

ج. إذا كان الدخول سيتعارض تعارضاً جوهرياً مع عمليات المنتجع؛ أو

ح. إذا كان الشخص أو المقاول قد أخلّ سابقاً بمتطلبات المنتجع أو المجتمع المعمول بها.

2.5 تُطبّق قيود الدخول بصورة معقولة ووفقاً للقانون المعمول به.

3. إجراءات الانتقال إلى الوحدة

3.1 الحجز والموافقة المسبقان

يجب حجز جميع عمليات الانتقال إلى الوحدة مسبقاً لدى إدارة المجتمع.

لا يجوز لأي مالك، أو مستأجر، أو شاغل، أو شركة نقل الشروع في عملية انتقال دون موعد مؤكّد أو موافقة من إدارة المجتمع.

3.2 المستندات المطلوبة

قبل تاريخ الانتقال المعتمد، يجب على المالك و/أو المستأجر تقديم المستندات التي قد تطلبها إدارة المجتمع بصورة معقولة، بما في ذلك، حيثما ينطبق ذلك:

أ. عقد إيجار موقع حسب الأصول؛

ب. نسخ سارية من بطاقة الهوية الإماراتية وجواز السفر الخاصين بالمستأجر والشاغلين المسجلين؛

ت. إثبات تسجيل عقد الإيجار أو التصديق عليه، حيثما ينطبق ذلك؛

ث. بيانات شركة النقل المعيّنة، بما في ذلك اسم الشركة وبيانات السائق ورقم تسجيل المركبة ورقم التواصل؛ و

ج. أي معلومات أو مستندات أخرى مطلوبة بصورة معقولة لأغراض الأمن أو التحكم في الدخول أو الإدارة المجتمعية.

3.3 مركبات النقل

لا يُسمح بدخول المنتجع لأغراض النقل إلا لمركبات وشاحنات النقل الملتزمة بقيود وزن المركبات وحجمها ودخولها التي تحدّدها إدارة المجتمع من وقتٍ لآخر.

وما لم توافق إدارة المجتمع على خلاف ذلك، يجب ألا تتجاوز السعة القصوى لمركبات النقل 3 أطنان.

3.4 ساعات النقل المعتمدة

لا تُجرى عمليات الانتقال إلى الوحدة إلا خلال ساعات النقل المجتمعية المعتمدة التالية:

اليوم	ساعات النقل المعتمدة
الاثنين - الخميس	8:00 صباحاً - 4:00 مساءً
الجمعة	8:00 صباحاً - 1:00 مساءً
الأحد	2:00 مساءً - 6:00 مساءً

يجوز لإدارة المجتمع أن تُعدّل الساعات المذكورة أعلاه أو تقيدها أو تعلّقها أو تعيد جدولتها بصورة مؤقتة، متى اقتضى ذلك بصورة معقولة عمليات المنتجع، أو فعاليات الفندق، أو فترات الذروة، أو العطلات الرسمية، أو متطلبات الأمن، أو حالات الطوارئ أو أي اعتبارات تشغيلية أخرى.

3.5 الدخول الأمني

يحتفظ الأمن بالحق في رفض دخول أو تقييد دخول أي مركبة نقل أو مقاول أو شركة نقل لم يتم تسجيلها أو الموافقة عليها أو التصريح لها بصورة سليمة.

3.6 التوافر

تخضع مواعيد الانتقال إلى الوحدة للتوافر، ويجوز تقييدها خلال الفعاليات المجتمعية أو فترات الذروة أو حيثما يقتضي ذلك بصورة معقولة لأغراض الأمن أو السلامة أو التشغيل.

3.7 المبالغ المستحقة

يجب على المالك ضمان سداد جميع المبالغ المستحقة والواجبة الدفع بصورة سليمة فيما يتعلق بالوحدة، وفقاً للاتفاقيات والإجراءات المجتمعية المعمول بها.

4. إجراءات الانتقال من الوحدة

4.1 الحجز المسبق

يجب حجز جميع ترتيبات الانتقال من الوحدة مسبقاً لدى إدارة المجتمع.

4.2 تفويض المالك/المؤجر

في حال إشغال الوحدة من قبل مستأجر، يجب على المستأجر تقديم ما يثبت تفويض المالك أو المؤجر بالانتقال من الوحدة متى طلبت إدارة المجتمع ذلك بصورة معقولة.

ويجوز أن يشمل هذا الإثبات شهادة عدم ممانعة أو أي تأكيد خطي آخر من المالك/المؤجر.

4.3 بيانات شركة النقل

يجب على المستأجر و/أو المالك تقديم بيانات شركة النقل مسبقاً، بما في ذلك:

أ. اسم الشركة؛

ب. بيانات السائق؛

ت. رقم تسجيل المركبة؛ و

ث. رقم التواصل.

لا يُسمح إلا لمركبات النقل الملتزمة بقيود وزن المركبات وحجمها ودخولها المعمول بها.

وما لم توافق إدارة المجتمع على خلاف ذلك، يجب ألا تتجاوز السعة القصوى لمركبات النقل 3 أطنان.

4.4 ساعات النقل المعتمدة

لا تُجرى عمليات الانتقال من الوحدة إلا خلال ساعات النقل المجتمعية المعتمدة التالية:

اليوم	ساعات النقل المعتمدة
الاثنين – الخميس	8:00 صباحاً – 4:00 مساءً
الجمعة	8:00 صباحاً – 1:00 مساءً
الأحد	2:00 مساءً – 6:00 مساءً

يجوز لإدارة المجتمع تعديل هذه الساعات أو تقييدها متى اقتضى ذلك بصورة معقولة عمليات المنتجع، أو الأمن، أو السلامة، أو فعاليات الفندق، أو فترات الذروة، أو أي أسباب تشغيلية مشروعة أخرى.

4.5 الأمن

يحتفظ الأمن بالحق في رفض دخول أو تقييد دخول أي مركبة نقل أو مقاول أو شركة نقل لم يتم تسجيلها أو الموافقة عليها بصورة سليمة.

4.6 المبالغ المستحقة

يظل المالك و/أو المستأجر مسؤولاً عن سداد جميع المبالغ المستحقة والواجبة الدفع بصورة سليمة فيما يتعلق بالوحدة، وفقاً للاتفاقيات والإجراءات المجتمعية المعمول بها.

4.7 حماية المناطق المشتركة

يجب على المالك والمستأجر ومقاوليهما وشركات النقل والوكلاء التابعين لكل منهما اتخاذ جميع التدابير المعقولة لحماية:

أ. المناطق المشتركة؛

ب. طرق الدخول؛

ت. المصاعد؛

ث. تنسيق المواقع؛

ج. المداخل والأبواب؛

ح. الأرضيات والجدران؛

خ. مناطق المواقف؛

د. المرافق المجتمعية؛ و

ذ. سائر ممتلكات المنتجع،

من التلف أثناء عملية الانتقال من الوحدة.

4.8 التلف

تقوم إدارة المجتمع بتقييم أي تلف يلحق بالمناطق المشتركة أو ممتلكات المنتجع أو المرافق المجتمعية نتيجة الانتقال إلى الوحدة أو منها.

ويجوز تحميل التكلفة المعقولة للإصلاح أو الاستبدال أو إعادة الإصلاح والترميم للمالك و/أو المستأجر و/أو الشخص المسؤول عن التلف.

5. عمليات المنتجع وتجربة الضيوف

5.1 تُنفَّذ جميع أنشطة الانتقال إلى الوحدة والانتقال منها والتسليم والتشطيب والدخول بطريقة تُقلِّل من التعطيل الذي يلحق بتشغيل المنتجع وضيوف الفندق والمقيمين والملاك وسائر مستخدمي المجتمع الرئيسي.

5.2 يجوز لإدارة المجتمع فرض شروط أو قيود معقولة أو ترتيبات بديلة حيثما يلزم ذلك لحماية:

- أ. تجربة ضيوف الفندق؛
- ب. عمليات المنتجع؛
- ت. الأمن والسلامة؛
- ث. تنسيق المواقع؛
- ج. المناطق المشتركة؛
- ح. المرافق الضيافية؛
- خ. إدارة الحركة المرورية والدخول؛ أو
- د. سمعة المنتجع ومظهره ومعايير.

5.3 يجب على الملاك والمستأجرين والشاغليين وشركات النقل والمقاولين وسائر مقيمي الخدمات الامتثال لجميع التعليمات المعقولة الصادرة عن إدارة المجتمع والأمن بشأن الدخول وحركة المركبات والتحميل والتفريغ ومواقف السيارات واستخدام طرق الخدمة وحماية المناطق المشتركة.

6. تصاريح التسليم والدخول

6.1 يخضع تسليم الأثاث والأجهزة والمعدات ومواد البناء وسائر الأصناف الكبيرة أو الضخمة إلى الوحدة أو منها لإجراءات التسليم والدخول المعمول بها.

6.2 يجوز لإدارة المجتمع اشتراط تصريح تسليم أو تصريح دخول أو تصريح مسبق لعمليات التسليم التي تشمل:

- أ. مركبات كبيرة؛
- ب. مقاولين؛
- ت. معدات ثقيلة؛
- ث. مواد بناء؛
- ج. أثاثاً أو أصنافاً ضخمة؛ أو
- ح. أصنافاً قد تؤثر في المناطق المشتركة أو عمليات المنتجع.

6.3 لا تُجرى عمليات التسليم إلا خلال ساعات التسليم المعتمدة وعبر الطرق التي تحددها إدارة المجتمع.

6.4 يجب ألا تعيق مركبات التسليم الطرق أو طرق الدخول للطوارئ أو مناطق المشاة، أو المداخل، أو عمليات الفندق، أو سائر المناطق المشتركة.

6.5 يجوز للأمن التحقق من مستندات التسليم وبيانات المركبة وهوية الأشخاص الساعين إلى الدخول.

6.6 يجوز رفض عمليات التسليم غير المصرح بها أو إزالتها من المنتجع على نفقة الطرف المسؤول.

7. التشطيب ودخول المقاولين

7.1 لا يجوز لأي مالك، أو مستأجر، أو شاغل، أو مقاول، أو أي شخص آخر الشروع في أي أعمال تشطيب، أو تعديل، أو تجديد، أو ترميم، أو أي أعمال أخرى تتطلب موافقة مسبقة دون الحصول على شهادة عدم الممانعة الخاصة بالتشطيب أو الموافقة المعمول بها.

7.2 يجب أن تمثل جميع أعمال التشطيب لما يلي:

أ. إرشادات التصميم المعمول بها؛

ب. معايير المنتجع والمجتمع؛

ت. المتطلبات الهندسية؛

ث. متطلبات الصحة والسلامة؛

ج. ساعات العمل المعتمدة؛

ح. متطلبات تسجيل المقاولين؛

خ. إجراءات الدخول والأمن؛ و

د. أي متطلبات أخرى معمول بها تصدرها إدارة المجتمع.

7.3 يجوز لإدارة المجتمع أن تشترط على المقاولين تقديم:

أ. الرخصة التجارية؛

ب. وثائق الهوية؛

ت. وثائق التأمين؛

ث. بيانات منهجية العمل؛

ج. تقييمات المخاطر؛

ح. الجداول الزمنية للأعمال؛

خ. مواصفات المواد؛

د. التصاريح؛ و

ذ. أي مستندات أخرى مطلوبة بصورة معقولة.

7.4 لا يجوز لأي مقاول أو مورّد أو عامل دخول المنتج لأغراض التشطيب أو الأعمال ما لم يكن مسجلاً ومصرّحاً له بصورة سليمة.

7.5 يجب على المقاولين الامتثال لجميع التعليمات الصادرة عن إدارة المجتمع والأمن والموظفين الفنيين المعنيين.

7.6 تُنفَّذ جميع الأعمال بطريقة تُقلِّل من الإزعاج الذي يلحق بضيوف الفندق والمقيمين والملاك وعمليات المنتجع.

8. إجراءات نقل الملكية العقارية وشهادة عدم الممانعة

8.1 عام

يخضع أي بيع أو نقل ملكية أو تصرف آخر في الوحدة لاتفاقية البيع والإدارة المعمول بها، ولهذا الإعلان، ولإجراءات نقل الملكية الخاصة بالمطور.

8.2 إشعار البيع المقترح

يجب على المالك الذي يعتزم بيع وحدة تقديم إشعار خطي رسمي بالبيع المقترح وسعر البيع المقترح، متى اشترطت اتفاقية البيع والإدارة المعمول بها ذلك.

8.3 حق الأفضلية في الشراء / حق الشفعة

إذا كان للمطور حق تعاقد في الأفضلية في الشراء، يجب على المالك الامتثال لإجراءات الإشعار والرد المعمول بها قبل المضي في عملية النقل.

ولا يجوز المضي في عملية النقل إلا بعد انقضاء مدة الرد المعمول بها أو تأكيد المطور كتابةً بأنه لن يمارس حقه في الأفضلية في الشراء.

8.4 مستندات النقل

يجوز للمطور أن يشترط تقديم المستندات التالية:

- أ. إشعار بيع رسمي؛
- ب. نموذج بيانات المشتري؛
- ت. وثائق هوية سارية؛
- ث. سند الملكية أو ما يثبت الملكية؛
- ج. شهادة تحرّ عن سند الملكية أو شهادة إبراء ذمة صادرة عن الجهة المختصة، حيثما ينطبق ذلك؛
- ح. اتفاقية بيع موقّعة بين البائع والمشتري؛
- خ. اتفاقية البيع والإدارة الأصلية؛
- د. مستندات الوكالة، حيثما ينطبق ذلك؛

- د. ما يثبت سداد المبالغ المستحقة؛
- ر. سداد رسوم النقل والرسوم الإدارية المعمول بها؛ و
- ز. أي مستندات أخرى مطلوبة بصورة معقولة لإتمام عملية النقل.

8.5 رسوم النقل

تُحتسب أي رسوم نقل مستحقة الدفع بموجب اتفاقية البيع والإدارة وتُسدد وفقاً للأحكام التعاقدية المعمول بها.

8.6 المبالغ المستحقة

يجب سداد جميع المبالغ المستحقة والواجبة الدفع بصورة سليمة للمطوّر، أو مدير المجتمع، أو مدير المرافق، أو أي جهة مخوّلّة أخرى، وفقاً للاتفاقيات والإجراءات المعمول بها، قبل إتمام عملية النقل، بالقدر المطلوب.

8.7 إصدار شهادة عدم الممانعة

هناك بما يلي:

- أ. استلام جميع المستندات المطلوبة؛
 - ب. الامتثال لأحكام حق الأفضلية في الشراء المعمول بها؛
 - ت. سداد المبالغ والرسوم المعمول بها؛ و
 - ث. إتمام إجراءات النقل المطلوبة،
- يقوم المطوّر و/أو ممثل إدارة المجتمع المخوّل بإصدار شهادة عدم الممانعة المعمول بها.

9. حدود شهادة عدم الممانعة

لا يُشكّل إصدار شهادة عدم الممانعة تنازلاً عن أي التزام تعاقدية معلق، أو قاعدة مجتمعية، أو التزام بالدفع، أو أي متطلب آخر معمول به على المالك أو الوحدة، ما لم يؤكّد المطوّر ذلك صراحةً وخطياً.

10. وسائل الدخول

- 10.1 قد يخضع الدخول إلى المنتج والمناطق الخاضعة للتحكم ومناطق المواقف والمرافق والمواقع المقيدة الأخرى لبطاقات الدخول، أو وسائل دخول المركبات، أو التصاريح، أو أنظمة تحديد الهوية، أو غيرها من التدابير الأمنية.
- 10.2 تُصدّر وسائل الدخول وتُسجّل وتُسبّدل وتُعلّق وتُلغى وفقاً للإجراءات المعمول بها التي تضعها إدارة المجتمع.
- 10.3 يجوز تعليق وسائل الدخول أو إلغاؤها في الحالات التالية:

- أ. فقدان أو السرقة؛

ب. سوء الاستخدام؛

ت. النقل إلى شخص غير مصرَّح له؛

ث. المخاوف الأمنية؛

ج. مخالفة الإجراءات المعمول بها؛ أو

ح. أي أسباب تشغيلية أو أمنية مشروعة أخرى.

10.4 يجب على الملاك والمستأجرين ضمان عدم استخدام وسائل الدخول الصادرة لهم أو للأشخاص المصرَّح لهم من قبلهم إلا للغرض المخصَّصة له.

10.5 يجب الإبلاغ عن وسائل الدخول المفقودة أو التالفة لإدارة المجتمع فوراً، ويجوز تطبيق رسوم استبدال.

11. متطلبات الأمن والطوارئ

11.1 يجب على جميع الأشخاص الذين يدخلون المنتجع الامتثال لتعليمات الأمن وإجراءات الطوارئ.

11.2 يجوز للأمن أن يقيّد مؤقتاً الدخول، أو حركة المركبات، أو عمليات التسليم، أو أنشطة النقل حيثما يلزم ذلك للتصدي لـ:

أ. حالات الطوارئ؛

ب. حوادث الحريق أو السلامة الحياتية؛

ت. التهديدات الأمنية؛

ث. الظروف الجوية القاسية؛

ج. الحوادث؛

ح. أعطال البنية التحتية؛ أو

خ. أي ظروف أخرى تؤثر في سلامة المنتجع أو تشغيله.

11.3 يجب أن تظل طرق الدخول للطوارئ ومسارات الحريق ومناطق الطوارئ المخصَّصة خالية دائماً من أي عوائق.

11.4 لا يجوز لأي شركة نقل أو مقاول أو مركبة تسليم إعاقة مركبات الطوارئ أو طرق الدخول للطوارئ.

12. المقاولون ومقدِّمو الخدمات

12.1 يجب على الملاك والمستأجرين ضمان امتثال المقاولين ومقدِّمي الخدمات المعيّنين من قبلهم لجميع متطلبات المنتجع المعمول بها.

12.2 يجوز لإدارة المجتمع اشتراط تسجيل المقاولين قبل دخول المنتجع.

12.3 يجب على المقاولين الامتثال لما يلي:

أ. متطلبات الصحة والسلامة المعمول بها؛

ب. متطلبات الأمن؛

ت. قيود الدخول؛

ث. ساعات العمل؛

ج. المتطلبات البيئية؛

ح. متطلبات التخلص من النفايات؛ و

خ. معايير المنتجع.

12.4 يجوز لإدارة المجتمع تعليق دخول المقاول أو سحبه إذا أخلّ المقاول إخلالاً جوهرياً بالإجراءات المعمول بها أو شكّل خطراً على السلامة أو الأمن أو التشغيل.

13. الرسوم الإدارية والتلف

13.1 يجوز فرض الرسوم الإدارية، أو رسوم الدخول، أو التصاريح، أو الاستبدال، أو التفتيش، أو غيرها من الرسوم المعمول بها وفقاً لجدول الرسوم المعتمد الصادر عن المطور و/أو مدير المجتمع والمرافق.

13.2 يُبلغ المالك أو المستأجر أو الطرف المسؤول المعني بأي رسوم معمول بها وفقاً للإجراءات المعمول بها.

13.3 يجوز تقييم أي تلف يلحق بالمناطق المشتركة، أو مرافق المنتجع، أو تنسيق المواقع، أو البنية التحتية، أو غيرها من الممتلكات، وتحمل الطرف المسؤول تكلفته.

13.4 يجوز أن يشمل تقييم التلف التكاليف المعقولة لـ:

أ. الإصلاح؛

ب. الاستبدال؛

ت. التنظيف؛

ث. إعادة الإصلاح والترميم؛

ج. التفتيش المتخصص؛ و

ح. أي تكاليف معقولة أخرى تنشأ مباشرة عن التلف.

14. الإجراءات التشغيلية والتحديثات

- 14.1 يجوز لمدير المجتمع والمرافق إصدار نماذج تفصيلية وقوائم مرجعية وتصاريح ومصفوفات موافقات ونماذج يريد إلكتروني وإجراءات حجز وسائل المستندات التشغيلية اللازمة لتنفيذ هذه الإجراءات.
- 14.2 يجوز لإدارة المجتمع تعديل المتطلبات التشغيلية أو تحديثها من وقتٍ لآخر بما يعكس:
- أ. التغييرات في عمليات المنتج؛
 - ب. متطلبات الأمن؛
 - ت. الأوضاع المجتمعية؛
 - ث. عمليات الفندق؛
 - ج. التغييرات في البنية التحتية؛
 - ح. المتطلبات الموسمية أو متطلبات فترات الذروة؛ أو
 - خ. الممارسات الصناعية الجيدة.
- 14.3 لا تُعَدِّل هذه التحديثات التشغيلية أو تُلغى الحقوق والالتزامات المقررة بموجب الإعلان المجتمعي الرئيسي أو أي اتفاقية معمول بها.
- 14.4 في حال وجود أي تعارض بين هذه الإجراءات والإعلان المجتمعي الرئيسي أو أي اتفاقية تعاقدية معمول بها، تكون الأولوية للإعلان المجتمعي الرئيسي أو الاتفاقية التعاقدية المعمول بها في حدود ذلك التعارض.

15. مسؤولية المالك والمستأجر

- 15.1 يكون كل مالك مسؤولاً عن ضمان امتثال مستأجره وشاغليه وموظفيه ومقاوليه ووكلائه وشركات النقل التابعة له وسائل الأشخاص العاملين نيابةً عنه لهذه الإجراءات.
- 15.2 يكون كل مستأجر مسؤولاً عن ضمان امتثال شاغليه وموظفيه ومقاوليه ووكلائه ومقَدِّمي الخدمات التابعين له لهذه الإجراءات.
- 15.3 لا يُعفي إخلال أي مقاول، أو شركة نقل، أو وكيل، أو طرف ثالث آخر بالامتثال لهذه الإجراءات المالك أو المستأجر المعني من التزاماته بموجب الاتفاقيات المعمول بها.

16. التواصل وتقديم الطلبات

تُقدَّم جميع طلبات الانتقال إلى الوحدة والانتقال منها والتسليم والتشطيب وتسجيل المقاولين والدخول ونقل الملكية العقارية عبر القنوات التي تحددها إدارة المجتمع من وقتٍ لآخر.

الملحق 11 – الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية وتدابير الإنفاذ

يُشكّل هذا الملحق جزءاً من هذا الإعلان، ويُرسي الإطار العام لفرض الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية والإنذارات وسائر تدابير الإنفاذ الأخرى فيما يتعلق بأي إخلال بهذا الإعلان أو قواعد المجتمع ولوائحه أو أي متطلبات أخرى معمول بها تحكم المجتمع الرئيسي.

قد يؤدي أي إخلال بالامتثال لهذا الإعلان أو قواعد المجتمع ولوائحه أو أي متطلبات أخرى معمول بها، حيثما يُجيز القانون المعمول به ذلك، إلى فرض رسوم إدارية أو غرامات تعاقدية و/أو أي تدابير إنفاذ مناسبة أخرى.

تُحدّد المخالفات المحدّدة التي يجوز أن تُطبّق عليها الرسوم الإدارية أو الغرامات التعاقدية، إلى جانب المبالغ والإجراءات وتدابير الإنفاذ المعمول بها، وتُصدّر بصورة منفصلة من وقتٍ لآخر من قبل المطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق، وفقاً لهذا الإعلان والقانون المعمول به.

يجوز للمطوّر أن يستحدث جدول الرسوم الإدارية والغرامات التعاقدية وتدابير الإنفاذ المعمول به أو يُعَدِّله أو يستبدله أو يُحدِّثه من وقتٍ لآخر، وفقاً لهذا الإعلان والقانون المعمول به.

لا يُخلّ فرض أي رسم إداري أو غرامة تعاقدية بأي حقوق أو سبل انتصاف أخرى متاحة للمطوّر و/أو مدير المجتمع والمرافق بموجب هذا الإعلان أو قواعد المجتمع ولوائحه أو القانون المعمول به.