

MASTER COMMUNITY DECLARATION

إعلان المجتمع الرئيسي

OF

لـ

**AL TAMOUH MASTER COMMUNITY,
AL REEM ISLAND, ABU DHABI**

مجتمع الطموح الرئيسي ، جزيرة الريم، أبوظبي

TABLE OF CONTENTS قائمة المحتويات		
Page No.		Clause المادة
3	تمهيد Preliminary	1
12	واجبات والتزامات المطور الرئيسي Duties and Obligations of the Master Developer	2
16	واجبات والتزامات القائم باتحاد المالك Duties and Obligations of the Chief Operating Officer	3
18	الموازنة ورسوم المجمع Budget and Community Charges	4
23	التزامات وحقوق المالك Owners' Rights and Obligations	5
28	قواعد ولوائح Rules and Regulations	6
30	العلاقة بالمطور الرئيسي Relationships with Master Developer	7
36	البيان السنوي Annual Statement	8
36	التطوير المستقبلي والتسليم المرحلي للبنية التحتية Future Development & Staged Provision of the Infrastructure	9
38	حقوق والتزامات التطوير بالنسبة لملاك ومشتري قطع الأراض Plot Owners and Purchaser Development Rights and Obligations	10
40	ما يطرأ من تعديلات على المجمع الإعلان وإعلان المجمع الرئيسي هذا Amendments to the Master Community and this Master Community Declaration	11
41	قانون الحاكم الإختصاص القضائي Governed Law and Jurisdiction	12
42	الملحق أ مخطط موقع المجمع الرئيسي Schedule A- Master Community Site Plan	
43	الملحق ب- الرسم التوضيحي لهيكل الإدارة Schedule B- Management Diagram	
44	الملحق ج- القواعد واللوائح Schedule C- Rules & Regulations	

1. PRELIMINARY

1. تمهيد

1.1. PREAMBLE

1-1 مقدمة

The Master Developer has developed or is to develop the land shown on the Master Community Site Plan into a Master Community for residential, commercial and other purposes and such Master Community is subject to a Title Ownership and Management Scheme briefly described as follows:

طور المطور الرئيسي أو يعتزم تطوير الأرض المبينة في مخطط موقع المجمع الرئيسي إلى مجمع رئيسي للأغراض السكنية والتجارية ولأغراض أخرى. ويخضع هذا المجمع الرئيسي لبرنامج الملكية والإدارة الذي نصفه إيجازاً في السطور التالية:

- (a) the Master Community comprises (1) one or more Jointly Owned Plots and numerous Single Ownership Plots; and (2) Community Areas and Facilities;
- (ب) يتألف المجمع الرئيسي من (1) قطعة أرض واحدة أو أكثر مشتركة الملكية والعديد من قطع الأراضي ذات الملكية المنفردة، و(2) مناطق ومرافق أخرى تابعة للمجمع؛
- (b) Jointly Owned Plots comprise Plots being buildings or parts of buildings which are made up of (1) a number of residential, retail or other Real Estate Units; and (2) their own Common Areas;
- (ب) تتألف قطع الأراضي مشتركة الملكية من مبانٍ أو أجزاء من مبانٍ مكونة من (1) عدد من الوحدات السكنية أو التجارية أو الوحدات العقارية الأخرى، و(2) الأجزاء المشتركة الخاصة بها؛
- (c) Single Ownership Plots each comprise a building and plot owned by individual(s) or corporation(s) but not subdivided into Real Estate Units and Common Areas;
- (ج) وتتألف قطع الأراضي ذات الملكية المنفردة من مبنى و قطعة أرض مملوكة للأفراد أو المؤسسات ولكنها غير مقسمة إلى وحدات عقارية وأجزاء مشتركة؛
- (d) the Real Estate Unit Owners located in a Jointly Owned Plot collectively own the Common Areas and it is the intention that each Jointly Owned Plot shall be managed, administered, maintained and controlled by an Owners Association of which the Real Estate Unit Owners within that Jointly Owned Plot shall be members;
- (د) ويمتلك ملاك الوحدات العقارية الواقعة في قطعة أرض مشتركة الملكية مجتمعين الأجزاء المشتركة ومن المقرر أن تخضع كل قطعة أرض مشتركة الملكية لإدارة وتنظيم وصيانة ومراقبة اتحاد ملاك الذي يتشكل أعضاؤه من ملاك الوحدات العقارية في قطعة الأرض المشتركة الملكية تلك؛
- (e) the Community Areas and Facilities of the Master Community are owned, managed and administered by the Master Developer as set out herein;
- (هـ) مناطق ومرافق المجمع التابعة للمجمع الرئيسي التي يملكها ويديرها وينظمها المطور الرئيسي كما هو منصوص عليه في هذا الإعلان؛
- (f) the Master Developer will, at its option, be appointed as, or approve the appointment of, the Chief Operating Officer of each Owners Association pursuant to the Property Law; and
- (و) سيقوم المطور الرئيسي وفقاً لاختياره بتعيين نفسه، أو يوافق على تعيين القائم بأعمال اتحاد الملاك وذلك لكل اتحاد ملاك وفقاً للقانون العقاري؛ و

(g) the Management Diagram in Schedule B sets out, in simple terms, the relationship between Owners, Owners Associations and the Master Developer and describes the role of the Community Manager.

(ز) يتناول الرسم التوضيحي لهيكل الإدارة الوارد في الملحق (ب) بالشرح المبسط العلاقة بين الملاك واتحادات الملاك والمطور الرئيسي ويشرح دور مدير المجمع.

Now therefore, by this Master Community Declaration, the Master Developer imposes upon itself, all Owners and Owners Associations a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community. It is further acknowledged that the Master Community may also form part of Reem Island and each Owner and Real Estate Unit Owner and the Master Developer may be subject to any Superior Master Community Declaration established by Bunya and/or any other entity for Reem Island.

بناءً على ذلك، واستناداً إلى إعلان المجمع الرئيسي هذا، فإن المطور الرئيسي يلزم نفسه وجميع الملاك واتحادات الملاك ببرنامج مفيد للجميع لإدارة وتنظيم وصيانة ومراقبة المجمع الرئيسي. كما أنه من المسلم به أن المجمع الرئيسي قد يشكل جزء من جزيرة الريم وقد يخضع كل مالك ومالك وحدة عقارية والمطور الرئيسي لإعلان مجمع رئيسي أسمى يتم تنظيمه من قبل شركة بنية و / أو أي كيان آخر لجزيرة ريم.

1.2. GENERAL PURPOSE OF THIS MASTER COMMUNITY DECLARATION

1-2 الهدف العام من إعلان المجمع الرئيسي هذا

The Master Developer is committed to ensuring that appropriate mechanisms are put into place to ensure that the high standards of maintenance and use of the Master Community are preserved for the mutual benefit of all current and future Owners and Owners Associations. Therefore, as owner of the Community Areas and Facilities, the Master Developer hereby agrees to undertake the following obligations for the overall benefit, orderly development, management and preservation of the Master Community and its constituent parts (except to the extent that any relevant functions are undertaken or to be performed by any Relevant Authority):

يأخذ المطور الرئيسي على عاتقه ضمان تطبيق آليات مناسبة لتحقيق أعلى معايير الصيانة، واستخدام المجمع الرئيسي لتحقيق المنفعة المتبادلة لجميع الملاك واتحادات الملاك حالياً ومستقبلاً. لذا، وبصفته مالكاً لمناطق ومرافق المجمع، يوافق المطور الرئيسي بموجبه على تنفيذ الالتزامات التالية تحقيقاً للمنفعة العامة للمجمع الرئيسي وأجزائه، وتطويره، وإدارته، والحفاظ عليه بأسلوب منظم (باستثناء ما يتم القيام به من المهام ذات الصلة أو تلك التي تقوم بها أي سلطة معنية):

(a) to provide for the proper and mutually beneficial management, administration and control of all aspects of common interest to each Owner, and Owners Association, including Community Areas and Facilities;

(أ) توفير خدمات الإدارة والتنظيم والمراقبة المناسبة، والقائمة على المنفعة المتبادلة لكافة المصالح المشتركة لجميع الملاك واتحادات الملاك، بما في ذلك مناطق ومرافق المجمع؛

(b) to establish a fund for the expenses of the Community Areas and Facilities and for the proper performance of the Master Developer's responsibilities hereunder, including a provision for future expenses;

(ب) إنشاء صندوق لنفقات مناطق ومرافق المجمع بغية الأداء الصحيح لمسؤوليات المطور الرئيسي بموجب هذا الإعلان، بما في ذلك عمل مخصص للمصاريف المستقبلية؛

(c) to determine and collect Community Charges for the purposes of the said fund from Owners and Owners Associations and (should the

(ج) تحديد رسوم المجمع لأغراض الصندوق المشار إليه أعلاه وتحصيلها من الملاك واتحادات الملاك و(متى قرر المطور الرئيسي ذلك) ملاك الوحدات العقارية؛

Master Developer elect) Real Estate Unit Owners;

- (د) تنفيذ التزامات الملاك واتحادات الملاك فيما يتعلق بإعلان المجمع الرئيسي هذا وأي قواعد ولوائح يتم وضعها بخصوص هذا الإعلان؛
- (هـ) صيانة وتأمين مناطق ومرافق المجمع وفقاً للمعايير التي يضعها المطور الرئيسي والقيام، متى لزم الأمر، بإصلاحها واستبدالها؛
- (و) بصفة عامة:
- 1- ضمان تحقيق وتعزيز التجانس في البيئة الإنشائية والاجتماعية للمجمع الرئيسي؛
- 2- حث وتشجيع الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك على الحفاظ، في كافة الأوقات، على المظهر الخارجي لقطع أراضيهم ووحداتهم العقارية لتكون في حالة نظيفة وأنيقة، وتحقيق أعلى المعايير في هذا الصدد، لضمان أن يكون مظهر قطع أراضيهم ووحداتهم العقارية مبهجاً وجذاباً وجمالياً عند النظر إليه من الخارج، وكذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للحفاظ على تحقيق هذه المعايير عندما يرى المطور الرئيسي ذلك ضرورياً؛ و
- 3- حماية وتعزيز مصالح اتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية والملاك بقدر ارتباط المجمع الرئيسي.
- (ز) تنظيم سجل الملاك (وملاك الوحدات العقارية، إن لم يكن مفوضاً إلى اتحاد ملاك) وتقديم شهادات المخالصة المشار إليها في البند 5-3؛
- (ح) تنظيم استخدام مناطق ومرافق المجمع؛
- (ط) وضع قواعد ولوائح مناسبة لإدارة المجمع الرئيسي، بما في ذلك قواعد السلوك وفق ما يراه المطور الرئيسي لازماً؛
- (i) to enforce Owners' and Owners Associations' obligations in terms of this Master Community Declaration, and any Rules and Regulations created in terms hereof;
- (e) to maintain and insure all Community Areas and Facilities according to the standards envisaged by the Master Developer, and where necessary, to repair and replace such Community Areas and Facilities;
- (f) in general:
- (i) to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environment of the Master Community;
- (ii) to promote and encourage Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations to maintain at all times the external appearances of their Plots and Real Estate Units in a clean and tidy condition and to maintain high standards in this regard so as to ensure that the appearance of their Plots and Real Estate Units are both aesthetically pleasing and desirable when viewed from the outside and further to take steps to enforce the maintenance of such standards where deemed necessary in the opinion of the Master Developer; and
- (iii) to protect and promote the interests of the Owners Associations, Real Estate Unit Owners and Owners, as far as the Master Community is concerned.
- (g) to administer a register of Owners (and where not delegated to an Owners Association, Real Estate Unit Owners) and provide clearance certificates referred to in Clause 5.3 herein;
- (h) to administer the use of the Community Areas and Facilities;
- (i) to create suitable Rules and Regulations for the management of the Master Community, including such rules of conduct as the Master Developer may deem necessary;

(j) to adapt the geographic boundaries of the Master Community and jurisdiction of the Master Developer to ensure that parties using the Community Areas and Facilities are made subject to this Master Community Declaration and the Title Ownership and Management Scheme;

(k) to the extent permitted by the Applicable Laws, to be the regulating authority for the Master Community and point of contact with other Relevant Authorities.

And the Master Developer shall have the power to perform such acts or compel those that are now or at any time subject to the jurisdiction of the Master Developer pursuant to this Master Community Declaration or Applicable Laws to perform such acts as are necessary and reasonably required by the Master Developer to accomplish the fulfillment of a foregoing obligations including, but not restricted to, powers specifically contained in this Master Community Declaration. This Master Community Declaration is intended as a master community declaration for the purposes of Articles 4, 5 and 6 of the Jointly-Owned Properties Resolution but is not intended to be a community management statement which applies to an Owners Association. It is not intended that the relationships between the Master Developer, Owners, Owners Association and Real Estate Unit Owners is one of co-ownership as defined by Article 1155 of Federal Law No. (5) of 1985. All rights and title in the Community Areas and Facilities are vested in the Master Developer pursuant to this Master Community Declaration.

1.3. BINDING INTENT

This Master Community Declaration shall be binding upon the Master Developer, all Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations and shall inure for the benefit of such parties from time to time. Every Plot or Real Estate Unit is sold, owned, occupied and used subject to the terms of this Master Community Declaration and this Master Community Declaration shall be registered as a restriction against the title of all Plots and Real Estate Units maintained by the Lands and Real Estate Division. Even if this is not possible, every Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner agrees, declares and undertakes for the benefit of the Master Developer and all other Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners that this

(ي) ضبط الحدود الجغرافية للمجمع الرئيسي والاختصاص القانوني للمجمع الرئيسي لضمان أن يكون استخدام الأطراف لمناطق ومرافق المجمع مطابقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا ولبرنامج الملكية والإدارة؛

(ك) إلى الحد الذي تجيزه القوانين المطبقة، أن تكون السلطة التنظيمية للمجمع الرئيسي ونقطة الاتصال مع السلطات الأخرى ذات الصلة.

وللمطور الرئيسي سلطة أداء ما يلزم من أعمال وأفعال أو إلزام كل من يخضعون حالياً وفي أي وقت لاختصاص المطور الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا أو القوانين المطبقة بأداء تلك الأعمال والأفعال اللازمة والمطلوبة بشكل معقول من المطور الرئيسي للوفاء بالالتزامات المشار إليها أعلاه، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، الصلاحيات المنصوص عليها بشكل محدد في إعلان المجمع الرئيسي هذا. ويهدف إعلان المجمع الرئيسي هذا أن يكون إعلان مجمع رئيسي بالمعنى ولأغراض المواد 4 و5 و6 من قرار الملكية المشتركة وليس المقصود به نظام إدارة مجمع ينطبق على اتحاد ملاك. وليس المقصود كذلك أن تكون العلاقات بين المطور الرئيسي والملاك واتحاد الملاك وملاك الوحدات العقارية علاقة ملكية مشتركة على النحو المحدد في المادة 1155 من القانون الاتحادي رقم (5) لسنة 1985. تعود جميع حقوق الملكية في مناطق ومرافق المجمع إلى المطور الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا.

1-3 النية الملزمة

يكون إعلان المجمع الرئيسي هذا ملزم للمطور الرئيسي ولجميع الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك ويؤثر لمنفعتهم من وقت لآخر. ويتم تسجيل كل قطعة أرض أو وحدة عقارية يتم بيعها أو ملكيتها أو شغلها أو استخدامها وفقاً لشروط إعلان المجمع الرئيسي هذا في شكل قيد على ملكية كافة قطع الأراضي والوحدات العقارية المسجلة لدى إدارة الأراضي والعقارات. وحتى لو تعذر ذلك، فإن كل مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية يوافق ويقر ويتعهد بالشكل الذي يضمن منفعة المطور الرئيسي وجميع الملاك الآخرين واتحادات الملاك الأخرى وملاك الوحدات العقارية بأن إعلان المجمع الرئيسي هذا يعمل كقيد ملزم على قطع الأراضي والوحدات العقارية بالتساوي.

Master Community Declaration has the form of a restriction on the Plots and Real Estate Units and is equally binding in relation to each.

1.4. DEFINITIONS

In this Master Community Declaration and unless inconsistent with the context, the following words and expressions shall have the meanings hereby assigned to them:

Alienate means to alienate any Plot or Real Estate Unit and includes alienation by way of sale, transfer, exchange, grant, deed, succession, assignment, court order, insolvency or liquidation, and "Alienation" shall have a corresponding meaning.

Amenity Plot means any Plot set aside for community amenities such as schools, child centres, community centres or management offices, police or other government services, hospitals or clinics.

Applicable Law means the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates, the Property Law and other laws applicable.

Association Manager means an association manager licensed by the Lands and Real Estate Division, DPM and the Abu Dhabi Department of Economic Department to provide various management and supervisory services to Owners Associations.

Attractor Plot means any Plot (whether part of the Master Community or not) designated as a pavilion, stadium, stage, museum, market or other similar Plot set aside for the purposes of attracting people to the Master Community or to Reem Island.

Bunya means Bunya Enterprises LLC or its successors and assigns.

Board means any board of directors of any Owners Association as referred to in the Regulations.

Chief Operating Officer means the chief operating officer of an Owners Association authorised to carry out the operations of the Owners Associations and undertake the responsibilities of managing, operating, maintaining and repairing the Common Areas of the

4-1 التعريفات

في إعلان المجمع الرئيسي هذا، وما لم يتعارض مع السياق، تُحمل الألفاظ والعبارات التالية على المعاني المذكورة أمام كل منها:

تحويل الملكية يقصد به تحويل ملكية أي قطعة أرض أو وحدة عقارية، بما في ذلك ما يكون من طريق البيع أو نقل الملكية أو التنازل أو التبادل أو الهبة أو مقابل سند أو بالميراث أو التنازل أو أمر من المحكمة أو الإعسار أو التصفية، ويكون لعبارة "نقل/تحويل الملكية" معنى مطابقاً لذلك.

قطعة أرض المنشآت العامة يقصد بها أي قطعة أرض مخصصة للمنشآت العامة في المجمع كالمدراس أو مراكز الأطفال أو مراكز المجمع أو المكاتب الإدارية أو الشرطة أو الهيئات الحكومية الأخرى أو المستشفيات أو العيادات.

القانون المطبق يقصد به القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 5 لسنة 1985 (وتعديلاته) في شأن المعاملات المدنية، والقانون العقاري والقوانين الأخرى المطبقة.

مدير الاتحاد يقصد به مدير الاتحاد المعتمد من جانب إدارة الأراضي والعقارات ودائرة التخطيط العمراني والبلديات ودائرة التنمية الاقتصادية بأبوظبي لتقديم مختلف خدمات الإدارة والإشراف على اتحادات الملاك.

قطعة أرض المنشآت الترفيهية الجاذبة يقصد بها أي قطعة أرض (سواء كانت جزءاً من المجمع الرئيسي أم لا) مخصصة كجناح أو ستاد أو مسرح أو متحف أو سوق أو قطعة أرض مماثلة أخرى مخصصة لغايات جذب الجمهور إلى المجمع الرئيسي أو إلى جزيرة الريم.

بئية يقصد بها شركة بئية للمشاريع ذ.م.م. أو خلفها والمتنازل اليهم.

مجلس يقصد به أي مجلس إدارة لأي اتحاد ملاك على النحو المحدد في اللوائح التنفيذية.

القائم بأعمال اتحاد الملاك يقصد به القائم بأعمال اتحاد ملاك المصرح له تنفيذ أعمال اتحادات الملاك والاضطلاع بمسؤوليات إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة لاتحادات الملاك ذي الصلة داخل المجمع الرئيسي وفقاً للمادة 40 من القانون العقاري.

relevant Owners Associations within the Master Community pursuant to Article 40 of the Property Law.

Common Areas means those parts of a Jointly Owned Plot set aside for the use of all Real Estate Unit Owners in that Plot or for management purposes pursuant to the Property Law.

Community Areas and Facilities means all open areas, goods, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installations, improvements, conducting media and other common assets of the Master Community that are intended for use by all Owners, Owners Associations or Real Estate Unit Owners or shared between more than one (1) Plot regardless of whether situated within any Plot and/or which are residuary lands, buildings and infrastructure owned by the Master Developer excluding areas which are set aside by the Master Developer for future development and sale or which are vested in or under the control of any Relevant Authority.

Community Charge means the Community Charge due to the Master Developer by an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner referred to in Clause 4.

Community Manager means any person or body appointed by the Master Developer as a contractor, or as an employee, to undertake any of the functions of the Master Developer.

Deed of Adherence means a deed of adherence to be signed by any purchaser, transferee, assignee and/or successor in title of an Owner or Real Estate Unit Owner in respect of any Plot or Real Estate Unit, confirming that any such purchaser, transferee, assignee and/or successor in title acknowledges and agrees to comply with and be bound by the Master Community Declaration, in the form provided by the Master Developer from time to time.

DPM means the Abu Dhabi Department of Urban Planning and Municipalities.

Future Development Plot means the area, plot or plots (if any) shown on the Master Community Site Plan as set aside for future development.

الأجزاء المشتركة يقصد بها أجزاء قطعة أرض مشتركة الملكية مخصصة لاستخدام جميع ملاك الوحدات العقارية في قطعة الأرض هذه أو لأغراض إدارية وفقاً للقانون العقاري.

مناطق ومرافق المجمع يقصد بها كافة المناطق المفتوحة والسلع والخدمات والمنشآت والطرق والأرصفت والحدائق والمرافق الخدمية والمباني أو المناطق الإدارية والتجهيزات والتحسينات ووسائل التوصيل والأصول المشتركة الأخرى للمجمع الرئيسي المخصصة لاستخدام جميع الملاك أو اتحادات الملاك أو ملاك الوحدات العقارية المشتركة بين أكثر من قطعة أرض واحدة (1)، بصرف النظر عن موقعها في أي قطعة أرض و/أو التي تكون عبارة عن أراض متبقية ومباني وبنى تحتية مملوكة للمطور الرئيسي، باستثناء المناطق التي يخصصها المطور الرئيسي لعمليات التطوير والبيع المستقبلية أو التي تخضع لسيطرة أي سلطة معنية.

رسوم المجمع يقصد بها رسوم المجمع المستحقة إلى المطور الرئيسي على المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية المشار إليهم في البند 4.

مدير المجمع يقصد به أي شخص أو هيئة معينة من جانب المطور الرئيسي كمقاول أو كموظف للاضطلاع بأي من وظائف المطور الرئيسي.

وثيقة الالتزام يقصد بها وثيقة الالتزام التي يوقعها أي مشترٍ أو منقول إليه أو متنازل إليه و/أو الخلف العام والخاص لأي مالك أو مالك وحدة عقارية فيما يخص أي قطعة أرض أو وحدة عقارية للتأكيد على إقرار وموافقة هذا المشتري أو المنقول إليه أو المتنازل إليه و/أو الخلف العام والخاص على التقيد بإعلان المجمع الرئيسي هذا بالشكل الذي يقدمه المطور الرئيسي من وقت لآخر.

دائرة التخطيط العمراني والبلديات يقصد بها دائرة التخطيط العمراني والبلديات بأبوظبي.

أرض للتطوير المستقبلي يقصد بها المساحة أو قطعة الأرض أو قطع الأراضي (إن وجدت) الموضحة في مخطط موقع المجمع الرئيسي المخصصة للتطوير المستقبلي.



Jointly Owned Plot means a Plot in the Master Community where the land and buildings are divided into Real Estate Units and Common Areas and in respect of which a separate Owners Association is established.

Jointly-Owned Properties Resolution means the resolution of the Chairman of the DMAT No. (245) of 2015 issuing the Executive Regulations on jointly-owned properties and owners associations in accordance with the Property Law as amended from time to time.

Lands and Real Estate Division means the Lands and Real Estate Division of Abu Dhabi Municipality and shall include DPM where context requires.

Management Diagram means the diagram set out in Schedule B showing visually the Title Ownership and Management Scheme.

Master Community means the entire master community developed or to be developed on the land shown delineated in the Master Community Site Plan, which is to be divided into Plots and Community Areas and Facilities generally in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all/any extensions of the Master Community from time to time.

Master Community Declaration means this document with the Schedules thereto as may be amended by the Master Developer from time to time.

Master Community Site Plan means the plan delineating the current boundary of the Master Community and the location of any Future Development Plot attached at Schedule A, and as it may be amended by the Master Developer from time to time.

Master Developer means Al Tamouh Investments Company LLC or its nominees, assigns, successors or successors-in-title.

Master Plan means the planning document(s) for the Master Community including any ancillary planning information such as land use budgets, and agreements with the Relevant Authorities in such form or forms as may be determined by the Master Developer from time to time.

Occupier means any person occupying or visiting a Plot or Real Estate Unit including such Owner's, Owners Association's or Real Estate Unit Owner's lessees,

قطعة أرض مشتركة الملكية يقصد بها أي قطعة أرض واقعة في المجمع الرئيسي حيث تنقسم الأرض والمباني فيه إلى وحدات عقارية وأجزاء مشتركة ويؤسس لها اتحاد ملاك منفصل.

قرار ملكية العقارات المشتركة يقصد به القرار الصادر عن رئيس دائرة الشؤون البلدية والنقل رقم (245) لسنة 2015 بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك في إمارة أبوظبي وتعديلاته من وقت لآخر.

إدارة الأراضي والعقارات يقصد بها إدارة الأراضي والعقارات التابعة لبلدية أبوظبي وتشمل، متى اقتضى السياق ذلك، دائرة التخطيط العمراني والبلديات.

الرسم التوضيحي لهيكل الإدارة يقصد به هذا الرسم المبين في الملحق (ب) ويصور برنامج الملكية والإدارة.

المجمع الرئيسي يقصد به المجمع الرئيسي المطور أو المزمع تطويره على قطعة الأرض المبينة والمحددة في مخطط موقع المجمع الرئيسي، والتي ستقسم إلى قطع أراضٍ ومناطق ومرافق للمجمع مطابقة بوجه عام للمخطط الرئيسي أو أي تعديل يطرأ عليه، ويشمل أي توسعة تجري على المجمع الرئيسي من وقت لآخر، حيث يمكن أن يكون المجمع الرئيسي نفسه جزءاً من مجمع جزيرة الريم.

إعلان المجمع الرئيسي يقصد به هذه الوثيقة وملاحقها وما يطرأ عليها من تعديل من وقت لآخر من جانب المطور الرئيسي للمشروع.

مخطط موقع المجمع الرئيسي يقصد به المخطط الذي يوضح الحدود الحالية للمجمع الرئيسي للمشروع وموقع أي أرض مخصصة للتطوير المستقبلي المرفق بهذا الإعلان في الملحق (أ) وما يطرأ عليه من تعديل من جانب المطور الرئيسي للمشروع من وقت لآخر.

المطور الرئيسي يقصد به شركة الطموح للاستثمارات ذ.م.م أو من تسميهم أو من تتنازل إليهم أو خلفها العام أو الخاص.

المخطط الرئيسي يقصد به أي مستند (مستندات) تخطيط للمجمع الرئيسي، وتشمل أي معلومات تخطيط تكميلية كموازنات استخدام الأراضي والاتفاقيات المبرمة مع السلطات المختصة بالشكل أو الأشكال الذي يحددها المطور الرئيسي من وقت لآخر.

الشاغِل يقصد به أي شخص يشغل أو يزور قطعة أرض أو وحدة عقارية، بما في ذلك مستأجرو وزوار ومستخدمى وكلاء وموظفي وضيويف و/أو أفراد أسرة المالك أو اتحاد الملاك أو ملاك الوحدات العقارية.

tenants, visitors, servants, agents, employees, guests or family members.

Owner means the owner of a Single Ownership Plot (including an owner whose title registration is pending and including his heirs, successors-in-title and permitted successors and assigns) and, in respect of a Jointly Owned Plot, the relevant Owners Association.

Owners Association means every Owners Association of, a Jointly Owned Plot in, or relating to, the Master Community as may be applicable.

Participation Quota means the percentage share of the total annual Community Charge budget allocated to and payable by an Owner or Owners Association as determined by the Master Developer in accordance with Clause 2.2 (d).

Plot means any separate plot of land or separately titled land located within the Master Community, including any plot created from subdividing a Future Development Plot and includes all buildings and improvements on the respective plot.

Property Law means Abu Dhabi Law No 3 of 2015 and the Regulations as amended and supplemented from time to time.

Real Estate Unit means a Real Estate Unit (such as an apartment or shop with or without dedicated parking space) being part of a Jointly Owned Plot.

Real Estate Unit Owner means the owner of a Real Estate Unit in a Jointly Owned Plot (including an owner whose title registration is pending and including his heirs, successors-in-title and permitted successors and assigns).

Relevant Authority means any relevant authority having jurisdiction over the Master Community any part thereof or the issue in question including but not limited to the Government of the United Arab Emirates or the Emirate of Abu Dhabi, the Master Developer, Abu Dhabi Municipality, the Lands and Real Estate Division, DPM, Abu Dhabi Distribution Company (ADDC), PAL Chilled Water, ADNOC or other gas supplier or other utility provider or quasi government entity.

Reem Island means any overarching master community comprising those communities situated within Al Reem

المالك يقصد به مالك قطعة أرض ذو ملكية منفردة (بما في ذلك المالك الذي يجري تسجيل ملكيته ويشمل ذلك وراثته وخلفه العام والخاص والمنتازل إليهم) و، فيما يتعلق بقطعة أرض مشتركة الملكية، اتحاد المالك ذي الصلة.

اتحاد المالك يقصد به أي اتحاد لمالك قطعة أرض مشتركة الملكية في المجمع الرئيسي أو يتعلق بالمجمع الرئيسي، وفق مقتضى الحال.

حصة المشاركة يقصد بها الحصة المقيمة بالنسبة المئوية من إجمالي الموازنة السنوية لرسوم المجمع المخصصة والمستحقة على المالك أو اتحاد المالك وفق ما يحدده المطور الرئيسي طبقاً للبند 2(d).

قطعة أرض يقصد به أي قطعة أرض مستقلة أو قطعة أرض تحمل ملكية منفصلة وتقع ضمن المجمع الرئيسي بما في ذلك أي قطعة أرض مفرزة من أي أرض مخصصة للتطوير المستقبلي، ويشمل كافة المباني والتحسينات المقامة على قطعة الأرض ذي الصلة.

القانون العقاري يقصد به قانون أبوظبي رقم 3 لسنة 2015 واللوائح التنفيذية المعدلة والمكملة له من وقت لآخر.

وحدة عقارية يقصد بها وحدة عقارية (مثل شقة أو متجر مع أو بدون موقف سيارات) ضمن قطعة أرض مشتركة الملكية.

مالك وحدة عقارية يقصد بها مالك وحدة عقارية في قطعة أرض مشتركة الملكية (بما في ذلك المالك الذي لا يزال تسجيل ملكيته قيد الإجراء، ويشمل وراثته وخلفه العام والخاص والمنتازل إليهم المسموح بهم).

السلطة المعنية يقصد بها أي سلطة مختصة لها سلطة على المجمع الرئيسي أو أي جزء منه أو على مسألة معينة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حكومة الإمارات العربية المتحدة، حكومة إمارة أبوظبي، المطور الرئيسي، بلدية أبوظبي، إدارة الأراضي والعقارات، دائرة التخطيط العمراني والبلديات، شركة أبوظبي للتوزيع، شركة تبريد المياه بال، شركة أدنوك أو مورد غاز آخر أو أي مزود خدمات أو كيان حكومي آخر.

جزيرة الريم يقصد بها أي مجمع رئيسي شامل يضم تلك المجمعات الواقعة داخل جزيرة الريم (بما في ذلك المجمع الرئيسي) التي تسيطر عليها بنية أو أي كيان آخر من وقت لآخر.

Island (including the Master Community) controlled by Bunya or any other entity from time to time.

Resolutions means any resolutions promulgated pursuant to the Property Law.

Rules and Regulations means such rules and regulations as the Master Developer may make from time to time pursuant to Clause 6 and which (at the date of this Master Community Declaration) are set out in Schedule C.

Single Ownership Plot means a Plot (including where buildings or other improvements are constructed upon it) that is registered as a single title and not divided into Real Estate Units and Common Areas.

Superior Master Community Declaration means any master community declaration established by Bunya and/or any other entity for Reem Island.

Title Ownership and Management Scheme means the title ownership and management scheme for the Master Community as described in general terms in Clause 1.1 hereof.

Works means any proposed or actual works, landscaping, alterations, additions or decorations in respect of a Plot or Real Estate Unit proposed to be made by any Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner where the same has or has the potential to, whether in the short or longer term, undermine any aesthetic themes, infrastructure, systems, services, operation of the Community Areas and Facilities or Master Community generally and as may be defined in more detail in the Rules and Regulations.

1.5. INTERPRETATION

- (a) The clause headings are for convenience and shall be disregarded in construing this Master Community Declaration.
- (b) Unless the context clearly indicates a contrary intention:
- (i) the singular shall include the plural and vice versa; and
- (ii) a reference to any one gender shall include the other genders; and

القرارات يقصد بها أي قرارات صادرة بموجب القانون العقاري.

القواعد واللوائح يقصد بها تلك القواعد واللوائح التي يحق للمطور الرئيسي وضعها من وقت لآخر وفقاً للبند 6 والتي ترد (في تاريخ إعلان المجمع الرئيسي هذا) في الملحق (ج).

قطعة الأرض ذو الملكية المنفردة يقصد به قطعة الأرض (بما في ذلك المباني أو التحسينات الأخرى المقامة عليها) مسجلة كملكية منفردة وغير مقسمة إلى وحدات عقارية وأجزاء مشتركة.

إعلان المجمع الرئيسي الأسمى يقصد به أي إعلان مجمع رئيسي تنظمه بنية و/أو أي كيان آخر لجزيرة الريم.

برنامج الملكية والإدارة يقصد به برنامج الملكية والإدارة للمجمع الرئيسي المذكور عموماً في البند 1-1 من هذا الإعلان.

الأعمال يقصد بها أي أعمال مقترحة أو فعلية أو تنسيق مناظر طبيعية أو تعديلات أو إضافات أو أعمال ديكور في أي قطعة أرض أو وحدة عقارية مقترح إجراؤها من قبل أي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية، وكانت تلك الأعمال أو احتل، على المدى القصير أو الطويل، أن تشوه الصور الجمالية أو البنية التحتية أو النظم أو الخدمات أو تشغيل مناطق ومرافق المجمع أو المجمع الرئيسي بصفة عامة، وحسبما ترد تفصيلاً في القواعد واللوائح.

1-5 التفسير

(أ) القصد من عناوين البنود هو تيسير الرجوع إليها فحسب ولا يؤخذ بها عند تفسير إعلان المجمع الرئيسي هذا.

(ب) ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- 1- الاسم المفرد يندرج تحته الاسم الجمع والعكس صحيح، و
- 2- الإشارة إلى جنس ما تشمل سائر الأجناس الأخرى، و



(iii) a reference to natural persons includes legal persons and vice versa.

3- الإشارة إلى الأشخاص الطبيعيين تشمل الأشخاص الاعتباريين والعكس صحيح.

(c) When any number of days is prescribed in this Master Community Declaration, the same shall be reckoned exclusive of the first and inclusively of the last day unless the last day falls on a Friday or proclaimed public sector holiday in the United Arab Emirates, in which event the last day shall be the next succeeding day which is not a Friday or public holiday.

(ج) متى خُدد أي عدد من الأيام في إعلان المجمع الرئيسي هذا، فإنه لا يشمل اليوم الأول من تلك الأيام ويشمل الأخير منها إلا إذا حل اليوم الأخير في يوم جمعة أو يوم عطلة معلنة للقطاع العام في الإمارات العربية المتحدة، ففي تلك الحالة يحل اليوم الأخير في يوم العمل التالي شريطة ألا يكون يوم جمعة أو عطلة عامة.

(d) If any provision of this Master Community Declaration is in conflict or inconsistent with any law, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Master Community Declaration.

(د) متى تعارض أي بند من بنود إعلان المجمع الرئيسي هذا مع أي قانون، فإن بطلانه لا يؤثر على سريان باقي بنود إعلان المجمع الرئيسي هذا.

(e) If any provision in a definition in this Master Community Declaration is a substantive provision conferring rights or imposing obligations on any of the Owners Associations, Real Estate Unit Owners or Owners then, notwithstanding that it is only in the definition clause of this Master Community Declaration, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Master Community Declaration.

(هـ) متى كان أي بند في التعريفات الواردة في إعلان المجمع الرئيسي هذا بنداً موضوعياً يمنح حقوقاً أو يفرض التزامات على أي اتحاد ملاك أو ملاك الوحدات العقارية أو الملاك، فإنه يصبح سارياً كأنه بند موضوعي ورد في متن إعلان المجمع الرئيسي هذا، حتى ولو لم يرد إلا في بند التفسير في إعلان المجمع الرئيسي هذا.

(f) All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

(و) يُرجع إلى التقويم الميلادي في حساب كافة التواريخ والفترات الزمنية.

(g) The preliminary and following Schedules to this Master Community Declaration are deemed to be incorporated in and form part of this Master Community Declaration:

(ز) يشكل التمهيد وأي ملاحق تالية لإعلان المجمع الرئيسي هذا جزءاً منه.

Schedules:

الملاحق:

Schedule A: Master Community Site Plan

الملحق (أ): مخطط موقع المجمع الرئيسي

Schedule B: Management Diagram

الملحق (ب) الرسم التوضيحي لهيكل الإدارة

Schedule C: Rules and Regulations

الملحق (ج): القواعد واللوائح

2. DUTIES & OBLIGATIONS OF THE MASTER DEVELOPER

2.1. MANAGEMENT FUNCTION

2-1 مهمة الإدارة

The Master Developer shall utilise the Community Charges to undertake the following duties (having regard to what the Master Developer considers is required, at the Master Developer's discretion and having regard to the extent that any relevant functions are undertaken or to be performed by any Relevant Authority) for the preservation of the Community Areas and Facilities:

يستخدم المطور الرئيسي رسوم المجمع لتنفيذ الواجبات التالية (مع الأخذ في الاعتبار ما يراه المطور الرئيسي لازماً تبعاً لتقديره، ومع مراعاة أي مهام ذات الصلة تضطلع أو تقوم بها أي سلطة معنية) للحفاظ على مناطق ومرافق المجمع:

- (a) maintain, repair, improve, manage and insure the Community Areas and Facilities in the best interests of the Master Community and its constituent parts. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall:
- (i) repair, redecorate, alter, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light the Community Areas and Facilities;
- (ii) pay for all water, electricity, telephone, refuse collection and insurance charges for the Community Areas and Facilities or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Community Areas and Facilities or any part thereof;
- (iii) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments of outgoings of whatsoever nature imposed upon the Community Areas and Facilities or any part thereof or levied on the Master Developer in relation to or in any way connected with the Master Community;
- (iv) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection of persons and property within the Community Areas and Facilities
- (أ) صيانة وإصلاح وتحسين وإدارة وتأمين مناطق ومرافق المجمع بما يصب في مصلحة المجمع الرئيسي والأجزاء التي يتألف منها، وعلى نحو خاص. ودون الإخلال بعمومية ما سبق، يتولى المطور الرئيسي ما يلي:
- 1- إصلاح، وإعادة، زخرفة، وصيانة مناطق ومرافق المجمع، والقيام - عند اللزوم - بتجديدها، وتحسينها، وتنظيفها، وزراعة المسطحات الخضراء والحدائق فيها وإنارتها؛
- 2- دفع كافة رسوم المياه، والكهرباء، والهاتف، وجمع القمامة، والتأمين على مناطق ومرافق المجمع، أو أي جزء منها، وكذلك كافة الرسوم الأخرى المتعلقة بأي خدمات أخرى متوفرة، أو متحملة بخصوص تلك المرافق أو أي جزء منه؛
- 3- دفع أي رسوم، أو رسوم وارادات، أو ضرائب، أو التقديرات الضريبية للمصاريف العامة أياً كانت طبيعتها، حيث تُفرض على مناطق ومرافق المجمع، أو أي جزء منها أو تُفرض على المطور الرئيسي بخصوص المجمع الرئيسي أو فيما يتعلق به بأي شكل من الأشكال؛
- 4- توظيف الحراس، وإنشاء وصيانة وإصلاح نظم الأمن الشاملة، وتوفير وصيانة مراكز التحكم لحماية الأشخاص والممتلكات داخل مناطق ومرافق المجمع، أو أي جزء منها، وتركيب وتشغيل وصيانة



- or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Master Developer shall think fit. Security requirements must be as stipulated by the Master Developer in co-ordination with the appropriate Relevant Authorities;
- (v) employ such contractors, administrative, professional and managerial staff and other labour, and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management, maintenance and provision of goods and services in relation to the Community Areas and Facilities and Master Community generally and for the performance of the Master Developer's obligations hereunder;
- (vi) procure contracts and agreements in respect of the Community Areas and Facilities for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal, landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Master Developer may deem necessary or desirable;
- (vii) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Community Areas and Facilities or any part thereof as the Master Developer shall think fit in its absolute discretion;
- (viii) provide all such items of equipment, such services and facilities and such machinery and stock-in-trade as the Master Developer shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Owners or Owners Associations or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Community Areas and Facilities or any part thereof; and
- (ix) insure the Community Areas and Facilities or parts thereof against such risks and for such sum as the Master Developer shall think fit.
- نظم الاتصالات وفق ما يراه المطور الرئيسي مناسباً. وينبغي تلبية المتطلبات الأمنية حسبما يحدده المطور الرئيسي بالتعاون مع السلطات المختصة؛
- 5- تعيين المقاولين وطاقم العمل الإداري والمهني والعامليين الآخرين، والاستعانة بالمحامين والمحاسبين والمهندسين والأشخاص المهنيين الآخرين بخصوص إدارة وصيانة وتوفير الخدمات الجيدة إلى مناطق ومرافق المجمع والمجمع الرئيسي بصفة عامة، ولتنفيذ التزامات المطور الرئيسي بموجب هذا الإعلان؛
- 6- إبرام العقود والاتفاقيات بخصوص مناطق ومرافق المجمع، فيما يتعلق بالكهرباء والغاز والوقود والمياه والهاتف والنظافة والأمن، والتخلص من القمامة والمسطحات الخضراء، وإبادة الحشرات، وصيانة الأفنية، والخدمات الأخرى، أو ما قد يراه المطور الرئيسي لازماً أو مطلوباً؛
- 7- تخصيص أموال للاحتياطيات المعقولة من أجل أعمال الإصلاح أو الصيانة، أو عمليات الاستبدال، أو التحسينات المستقبلية أو المؤجلة في مناطق ومرافق المجمع، أو أي جزء منها وفق ما يراه المطور الرئيسي مناسباً تبعاً لتقديره وحده؛
- 8- توفير كافة المعدات والخدمات والمرافق والألات والمخزون السلعي وفق ما يعتبره المطور الرئيسي مناسباً من حين لآخر تحقيقاً لمنفعة الملاك أو اتحادات الملاك، أو ما يكون ملائماً لحماية قيمة وجودة مناطق ومرافق المجمع أو أي جزء منها؛ و
- 9- التأمين على مناطق ومرافق المجمع أو أجزائها ضد المخاطر، وبالمبلغ المطلوب وفق ما يراه المطور الرئيسي مناسباً.

2.2. ADMINISTRATIVE FUNCTION

2-2 مهمة التنظيم

The Master Developer shall in general take all actions necessary to control, manage and administer the Master Community for the benefit of all Owners and Owners Associations. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Master Developer shall:

يتخذ المطور الرئيسي بشكل عام كافة الإجراءات اللازمة لمراقبة وإدارة وتنظيم المجمع الرئيسي لمصلحة جميع الملاك واتحادات الملاك. وعلى نحو خاص. ودون الإخلال بعمومية ما سبق، يتولى المطور الرئيسي ما يلي:

- (a) take such action as may be necessary to enforce payment of monies due to it, including Community Charges, or compliance of obligations owed to it in whatsoever capacity by the Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Association and each of them;
- (ب) اتخاذ الإجراءات اللازمة لدفع الأموال المستحقة له، بما في ذلك رسوم المجمع، أو وفاء الملاك بالالتزامات المستحقة إليه وإلى ملاك الوحدات العقارية واتحاد الملاك وإلى كل جهة منهم بأية صفة؛
- (b) ensure that the Title Ownership and Management Scheme is adopted and imposed upon all parts of the Master Community;
- (ب) ضمان تطبيق برنامج الملكية والإدارة على جميع أجزاء المجمع الرئيسي؛
- (c) make Rules and Regulations for the better management and administration of the Master Community as set out in Clause 6;
- (ج) وضع قواعد ولوائح تحقق الإدارة والتنظيم المثالي للمجمع الرئيسي كما ورد في البند 6؛
- (d) subject to Clause 4.1(c), establish fair Participation Quotas for each Owner or Owners Association having regard to:
- (د) مع مراعاة البند 4-1 (ج)، تحديد حصص مشاركة عادلة لكل مالك أو اتحاد ملاك مع مراعاة:
- (i) the built up area or gross floor area of each Plot as assessed by the Master Developer's surveyor and at the date of this Master Community Declaration;
- 1- المساحة المبنية أو إجمالي المساحة الطابقية لكل قطعة أرض حسب تقييم المساح الخاص بالمطور الرئيسي وفي تاريخ إعلان المجمع الرئيسي هذا؛
- (ii) the extent to which the Plot draws on the resources of the Master Community;
- 2- مدى ما تستخدمه قطعة الأرض من موارد المجمع الرئيسي؛
- (iii) a combination of Clauses 2.2(d)(i) and 2.2 (d)(ii); or
- 3- الجمع بين البندين 2-2 (د) (1) و 2-2 (د) (2)؛ أو
- (iv) such other method of determination as the Master Developer considers to be reasonable and appropriate in its discretion;
- 4- أي طرق تحديد أخرى يعتبرها المطور الرئيسي معقولة ومناسبة وفقاً لتقديره؛
- (e) determine other Rules and Regulations for the equitable apportionment of any costs in relation to infrastructure, utilities, services or otherwise shared between Plots having regard to the use or benefit derived; and
- (هـ) تحديد القواعد واللوائح الأخرى لتحقيق التقسيم العادل لأي تكاليف تتعلق بالبنية التحتية أو المرافق أو الخدمات أو التي يتم تقسيمها بأي شكل آخر بين قطع الأراضي حسب الاستخدام أو المنفعة المكتسبة؛
- (f) create such easements from time to time (including through any Plot) which in the view of the Master Developer may be necessary or
- (و) إنشاء حقوق ارتفاق (بما في ذلك عبر أي قطعة أرض) تكون من وقت لآخر لازمة أو مطلوبة حسب رأي المطور الرئيسي لتسهيل إدارة المجمع الرئيسي أو أي جزء منه.

desirable to facilitate the operation of the Master Community or any part of it.

2.3. COMMUNITY MANAGER

2-3 مدير المجتمع

The Master Developer shall have the power from time to time to appoint in terms of a written contract, a Community Manager to control, manage, maintain and administer the Master Community and Community Areas and Facilities or any aspect thereof and exercise such powers and duties as may have been entrusted to the Community Manager, including the power to collect Community Charges.

يتمتع المطور الرئيسي من حين لآخر وبموجب عقد مكتوب، بصلاحيات تعيين مدير للمجمع من أجل إدارة وصيانة وتنظيم المجمع الرئيسي ومناطق ومرافق المجمع، أو أي جزء منه، وكذلك ممارسة تلك الصلاحيات والمهام المسندة إلى مدير المجمع، بما في ذلك صلاحية تحصيل رسوم المجمع.

3. DUTIES AND OBLIGATIONS OF THE CHIEF OPERATING OFFICER

3. التزامات وواجبات القائم بأعمال اتحاد الملاك

3.1 The Chief Operating Officer shall be authorised to undertake all actions necessary to manage, operate, maintain and repair the Common Areas of each of the Owners Associations within the Master Community for and on behalf of any Board and each Owners Association and all costs incurred shall form part of the Community Charge payable by the relevant Owner Association(s). In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the Chief Operating Officer shall be authorised to:

3-1 إن القائم بأعمال اتحاد الملاك مصرح للقيام بجميع الأعمال اللازمة لإدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة لكل من اتحادات الملاك داخل المجمع الرئيسي نيابة عن أي مجلس وكل اتحادات الملاك وتشكل كافة التكاليف المتكبدة جزء من رسوم المجمع المستحق على اتحاد (اتحادات) الملاك. وعلى وجه الخصوص، ولكن دون الحد من عمومية ما سبق، إن القائم بأعمال اتحاد الملاك مصرح للقيام بما يلي:

- (a) repair, redecorate, alter, maintain and where necessary renew and improve, clean, landscape, garden and light of all Common Areas;
- (b) pay for all water, electricity, telephone, refuse collection and insurance charges for the Common Areas or any part thereof and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Areas or any part thereof;
- (c) pay for any rates, charges, duties, taxes, assessments of outgoings of whatsoever nature imposed upon the Common Areas or any part thereof or levied on the relevant Owners Association in relation to or in any way connected with the Common Areas;
- (d) employ such guards, establish, maintain and repair such comprehensive security systems, maintain such control centers for the protection

- (أ) إصلاح، إعادة أعمال الديكور، تغيير، صيانة، وحيثما يلزم، تجديد وتحسين، تنظيف، تنسيق المناظر الطبيعية، والحدائق والإضاءة في جميع الأجزاء المشتركة؛
- (ب) دفع جميع تكاليف المياه والكهرباء والهاتف وجمع النفايات والتأمين على الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها وجميع التكاليف الأخرى فيما يتعلق بأي خدمات أخرى مقدمة أو متكبدة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة أو أي جزء منها؛
- (ج) دفع أي رسوم أو نفقات أو ضرائب أو تقييمات للمصاريف أيا كانت طبيعتها المفروضة على الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها أو تفرض على اتحاد الملاك المعني فيما يتعلق أو بأي شكل من الأشكال يرتبط بالأجزاء المشتركة؛
- (د) توظيف الحراس وإنشاء وصيانة وإصلاح الأنظمة الأمنية الشاملة والحفاظ على مراكز التحكم لحماية الأشخاص

of persons and property within the Common Areas or any part thereof and install, operate and maintain such communication systems as the Chief Operating Officer shall think fit. Security requirements must be as stipulated by the Chief Operating Officer in co-ordination with the appropriate Relevant Authorities;

والممتلكات داخل الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها، وتركيب وتشغيل وصيانة نظم الاتصالات مثلما يراه القائم بأعمال اتحاد الملاك مناسباً. يجب أن تكون متطلبات الأمن كما هو منصوص عليه من قبل ما يراه القائم بأعمال اتحاد الملاك بالتنسيق مع السلطات المختصة ذات الصلة؛

(e) employ such contractors, administrative, professional and managerial staff and other labour, and retain the services of such lawyers, accountants, architects and other professional personnel in connection with the management, maintenance and provision of goods and services in relation to the Common Areas and for the performance of the Chief Operating Officer's obligations hereunder;

(هـ) توظيف المقاولين والموظفين الإداريين والمهنيين والإداريين وغيرهم من العمال وتعيين المحامين والمحاسبين والمهندسين المعماريين وغيرهم من الموظفين الفنيين فيما يتصل بإدارة وصيانة وتوفير السلع والخدمات فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة وتنفيذ مسؤوليات القائم بأعمال اتحاد الملاك بموجبه؛

(f) procure contracts and agreements in respect of all the Common Areas for electricity, gas, fuel, water, telephone, cleaning, security, garbage disposal, landscaping, vermin extermination, grounds maintenance and other services or such of them as the Chief Operating Officer may deem necessary or desirable;

(و) توريد العقود والاتفاقات فيما يتعلق بجميع الأجزاء المشتركة للكهرباء والغاز والوقود والمياه والهاتف والتنظيف والأمن والتخلص من القمامة والمناظر الطبيعية وإبادة الحشرات وصيانة الأراضي وغيرها من الخدمات التي يعتبرها القائم بأعمال اتحاد الملاك ضرورية أو مرغوبة؛

(g) make provision for such reasonable reserves for future or deferred repair, maintenance, replacements or improvements of the Common Areas or any part thereof as the Chief Operating Officer shall think fit in his absolute discretion;

(ز) توفير احتياطي معقول للإصلاحات المستقبلية أو المؤجلة أو الصيانة أو الاستبدال أو التحسينات في الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها حسبما يراه القائم بأعمال اتحاد الملاك مناسباً وفقاً لتقديره المطلق؛

(h) provide all such items of equipment, such services and facilities and such machinery and stock-in-trade as he shall from time to time think fit to provide for the benefit of the Real Estate Unit Owners or which are appropriate for the protection of the value and quality of the Common Areas or any part thereof; and

(ح) توفير جميع المعدات والخدمات والتسهيلات والآلات والأوراق المالية التي يراها من حين لآخر مناسبة لمنفعة ملاك الوحدات العقارية أو التي تكون مناسبة لحماية قيمة وجودة الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها؛ و

(i) insure the Common Areas or parts thereof against such risks and for such sum as the Chief Operating Officer shall think fit.

(ط) تأمين الأجزاء المشتركة أو أجزاء منها ضد هذه المخاطر وبالمبالغ التي يراها القائم بأعمال اتحاد الملاك مناسبة.

3.2 The Chief Operating Officer shall have the authority to:

2-3 إن القائم بأعمال اتحاد الملاك مخول للقيام بما يلي:

(a) engage an Association Manager to facilitate the day to day management and operation of the Owners Associations; and

(أ) تعيين مدير اتحاد لتسهيل الإدارة اليومية والتشغيلية لاتحاد الملاك؛

(b) delegate any of its powers, rights, obligations and responsibilities under this Master Community Declaration and/or the Property Law.

(ب) تفويض أي من صلاحياته وحقوقه وواجباته ومسؤولياته بموجب نظام إعلان المجمع الرئيسي هذا و/ أو القانون العقاري.

3.3 Each Owners Association and Real Estate Unit Owner acknowledges that the Master Developer will, at its option, be appointed to act as and perform the functions of the Chief Operating Officer pursuant to the Property Law with respect to each Owners Association. If the Master Developer does not elect to perform the function of the Chief Operating Officer from time to time, then the Master Developer may nominate in its discretion the relevant party to perform the function of the Chief Operating Officer for all Owners Associations within the Master Community.

3-3 يقر كل اتحاد ملاك ومالك وحدة عقارية بأنه سيتم تعيين المطور الرئيسي للعمل وأداء مهام القائم بأعمال اتحاد الملاك وفقاً للقانون العقاري فيما يتعلق بكل اتحاد ملاك. في حال عدم انتخاب المطور الرئيسي للقيام بمهام القائم بأعمال اتحاد الملاك من وقت لآخر، حينئذ يجوز للمطور الرئيسي وفقاً لتقديره ترشيح الطرف المعنى للقيام بمهام القائم بأعمال اتحاد الملاك لكافة اتحادات الملاك في المجمع الرئيسي.

3.4 All Owners and Board members acknowledge and accept that their role shall be strictly advisory and acknowledge their obligations under Article 41(3) of Resolution No. 245 of 2015 On Jointly Owned Properties and Owners Associations.

3-4 يقر ويوافق جميع الملاك وأعضاء المجلس على أن دورهم هو استشاري فقط ويقرون بالتزاماتهم بموجب المادة 41 (3) من القرار رقم 245 لعام 2015 بشأن الملكية المشتركة للعقارات واتحاد الملاك.

4. BUDGET AND COMMUNITY CHARGES

4. الموازنة ورسوم المجمع

4.1. THE BUDGET AND DETERMINATION OF COMMUNITY CHARGES

4-1 الموازنة وتحديد رسوم المجمع

(a) The Master Developer shall prior to the handover of the Master Community to the first Owner or Owners Association and thereafter prior to the end of each year of operation (or with respect to the first year of operation any part year), prepare a budget of income and expenditure for the next financial year in respect of the management and administration of the Community Areas and Facilities, the Master Community and otherwise in performing its obligations in accordance with this Master Community Declaration together with all administrative and other expenses relating thereto for which the Master Developer is responsible, and any amount proposed to be held in a reserve or sinking fund in respect of future maintenance, repairs or capital expenditure. Provision should be made for at least the following, without limitation:

(أ) يقوم المطور الرئيسي، قبل تسليم المجمع الرئيسي إلى المالك الأول أو إلى أول اتحاد ملاك وبعد ذلك قبل نهاية كل سنة تشغيل (وبخصوص سنة التشغيل الأولى، أي جزء من تلك السنة) بإعداد ميزانية بخصوص دخل ونفقات السنة المالية التالية، فيما يتعلق بإدارة وتنظيم مناطق ومرافق المجمع والمجمع الرئيسي وأداء التزاماته وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا، بالإضافة إلى كافة النفقات الإدارية والنفقات الأخرى المرتبطة بها والتي يتحملها المطور الرئيسي، وأي مبلغ مقترح تخصيصه كاحتياطي أو مبالغ سداد الديون لنفقات الصيانة أو الإصلاحات أو النفقات الرأسمالية المستقبلية. مع ضرورة تحديد مخصص لما يلي على الأقل دون حصر:

(i) expenses in respect of security;

1- نفقات الأمن؛

- (ii) maintenance expenses; 2- نفقات الصيانة؛
- (iii) insurance premiums; 3- أقساط التأمين؛
- (iv) landscaping expenses; 4- مصاريف تنسيق المسطحات الخضراء؛
- (v) expenses and charges in respect of services (including in the Master Developer's discretion, capacity and consumption charges for any utility services, including but not limited to water, electricity, chilled water and gas); 5- نفقات ورسوم الخدمات (بما في ذلك وفق تقدير المطور الرئيسي، رسوم السعة والاستهلاك لأي خدمة مرفقية، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر، المياه والكهرباء والمياه المبردة والغاز)؛
- (vi) statutory rates, taxes and charges; 6- الرسوم والضرائب والمصاريف القانونية؛
- (vii) sums due to any Relevant Authority, Bunya or other entity including the master developer of Reem Island for goods, services, or facilities provided to Reem Island or any other amounts payable in accordance with any Superior Master Community Declaration; 7- المبالغ المستحقة إلى أي سلطة مختصة، بنية أو أي جهة أخرى، بما فيها المطور الرئيسي لجزيرة الريم بخصوص السلع أو الخدمات أو المرافق المقدمة إلى جزيرة الريم أو أي مبالغ أخرى مستحقة وفقاً لأي إعلان مجمع رئيسي أسمى؛
- (viii) administrative and professional expenses; 8- النفقات الإدارية والمهنية؛
- (ix) management fees; 9- رسوم الإدارة؛
- (x) provision for contributions to the reserve or sinking fund, including provision for:
(A) future maintenance and repairs or capital expenditure; and
(B) improvements, replacements or upgrades of existing infrastructure, assets or systems or addition of new, more efficient systems, assets or infrastructure. 10- مخصص للمساهمة في الاحتياطي أو صندوق سداد الديون بما في ذلك المخصص:
(أ) للصيانة والإصلاحات المستقبلية أو النفقات الرأسمالية؛ و
(ب) عمليات التحسين واستبدال أو تطوير البنية التحتية الحالية أو ممتلكات أو النظم أو إنشاء نظم أو بنية تحتية أو ممتلكات جديدة أكثر كفاءة.
- (b) In compiling the budget as required in Clause 4.1(a): (ب) عند إعداد الموازنة حسبما هو منصوص عليه في البند 4-1(أ):
- (i) expenses relating to the entire Master Community, for which the Master Developer is responsible, shall be taken into account; (1) تؤخذ في الاعتبار المصاريف المتعلقة بالمجمع الرئيسي بأكمله والذي يكون المطور الرئيسي هو المسؤول عنها؛
- (ii) the Master Developer reserves the right to claim and/or pass on any and all additional costs and charges incurred by the Master Developer levied by any Relevant Authority or government related entity or private entity at the direction of any Relevant Authority in respect of any (2) يحتفظ المطور الرئيسي بحقه في المطالبة و/أو توزيع أي تكاليف ورسوم إضافية تحملها المطور الرئيسي وفرضتها أي سلطة مختصة أو جهة حكومية أو جهة خاصة حسب تقدير تلك السلطة فيما يتعلق بأي بنية تحتية أو أصول و/أو منشآت مبنية وتقرض على المجمع الرئيسي من قبل تلك السلطة؛

infrastructure, built-assets and/or facilities imposed on the Master Community by any Relevant Authority;

- (iii) the Master Developer shall be responsible for such expenses as apportioned to it in terms of the agreement referred to in Clause 7.1;
- (iv) all expenses shall be allocated to Owners and Owners Associations and Real Estate Unit Owners (where such charges are not charged directly to the Owners Association) according to the Participation Quota established by the Master Developer and/or pursuant to the budgetary allocations set down in Clause 4.1(c);
- (v) any Plot or Real Estate Unit dedicated to and accepted by the Relevant Authority or public utility company or used as community or facility management offices may be excluded from the budget calculation by the Master Developer;
- (vi) the staged roll out of or temporary installation of infrastructure referred to in Clause 9 may be reflected;
- (vii) concessions may be granted in the case of Amenity Plots or Attractor Plots in order to attract or facilitate the ongoing operation of those businesses operating from the Amenity Plots or Attractor Plots in cases where the Master Developer is satisfied that there is a business case for granting such concessions;
- (viii) liability for payment of the above Community Charges to the Master Developer shall vest in the individual respective Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners;
- (ix) the authority and function to collect Community Charges from Real Estate Unit Owners may be delegated by the Master Developer to Owners Associations provided the Master Developer may also revoke any such delegation; and
- (3) يتحمل المطور الرئيسي تلك النفقات المفروضة عليه فيما يتعلق بالاتفاقية المشار إليها في البند 7-1؛
- (4) تقسم كافة النفقات على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية (إذا لم تفرض تلك الرسوم مباشرة على اتحاد الملاك) طبقاً لحصص المشاركة الخاصة بهم وفق ما يحدده المطور الرئيسي و/أو وفقاً للتقسيمات المحددة في الموازنة كما هو مبين في البند 4-1(ج)؛
- (5) يستبعد المطور الرئيسي عند حساب الموازنة أي قطعة أرض أو وحدة عقارية مخصصة أو مقبولة من قبل السلطة المختصة أو شركة المرافق العامة أو تكون مستخدمة كمقر للمجمع أو كمكتب لإدارة المرافق؛
- (6) تجوز الإشارة إلى استخدام أو التركيب المؤقت على مراحل للبنية التحتية المشار إليها في البند 9؛
- (7) يجوز منح امتيازات في حالة قطع أراضي المنشآت العامة أو قطع أراضي المنشآت الترفيهية لجذب أو تسهيل التشغيل المستمر لتلك الأعمال التي تدار من داخل قطع أراضي المنشآت العامة أو قطع أراضي المنشآت الترفيهية الجاذبة ، شريطة أن يصل المطور الرئيسي إلى قناعة بوجود عمل يستحق منح تلك الامتيازات؛
- (8) تنتقل مسؤولية دفع رسوم المجمع المذكورة أعلاه إلى المطور الرئيسي إلى الملاك الأفراد واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية ذوي الصلة؛
- (9) ويحق للمطور الرئيسي تفويض سلطته ومهمته في تحصيل رسوم المجمع من ملاك الوحدات العقارية إلى اتحادات الملاك، وله كذلك إلغاء هذا التفويض في أي وقت؛ و

- (x) the Master Developer may allow abatement or reductions in the budget for Plots that are not developed or under development whether or not such Plots are owned by the Master Developer; and
- (xi) each Owners Association shall apportion its own expenses to its Real Estate Unit Owners according to the Property Law and Resolutions.
- (c) To the extent that any apportionments are not taken into account by the Master Developer in establishing the Participation Quotas calculated under Clause 2.2 (d), the Master Developer shall be entitled to allocate expenses to Owners or Real Estate Unit Owners having regard to the use or benefit their Plot or Real Estate Unit derives from any goods or service or the extent that the Plot or Real Estate Unit draws on the resources of the Master Community.

(10) يجوز للمطور الرئيسي أن يسمح بتخفيض ميزانية قطع الأراضي التي لم يتم تطويرها أو التي هي قيد التطوير سواء كانت مملوكة من قبل المطور الرئيسي أم لا؛ و

(11) يقسم كل اتحاد ملاك ما يخصه من نفقات على ملاك الوحدات العقارية التابعين له حسب القانون العقاري والقرارات.

(ج) بقدر عدم أخذ المطور الرئيسي في الاعتبار أي تقسيمات عند تقدير حصص المشاركة المحسوبة وفقاً للبند 2-2(د)، يحق للمطور الرئيسي تقسيم النفقات على الملاك أو ملاك الوحدات العقارية حسب استخدامهم أو انتفاعهم من قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية من أي سلع أو خدمات أو مدى استهلاك قطع الأراضي تلك أو الوحدات العقارية من موارد المجمع الرئيسي.

4.2. COLLECTION OF COMMUNITY CHARGES

4-2 تحصيل رسوم المجمع

- (a) Immediately upon finalising a budget for any calendar year, the Master Developer shall allocate the total amount of the approved budget to individual Owners and Owners Associations (or should the Master Developer elect, Real Estate Unit Owners), according to the proportions mentioned in Clause 4.1(b)(iv) and Clause 4 generally and upon the posting of a notice in this regard to an Owner or Owners Association, such contributions shall become due and payable by such Owner, Real Estate Unit Owners or Owners Association to the Master Developer in quarterly installments in advance on the first day of each quarter.
- (b) The Master Developer reserves the right to implement a premium and discount system to reward the payment of the Community Charges on or before the due date stated on the corresponding invoice.
- (c) Each Owner and Real Estate Unit Owner (and therefore Owners Association), upon the earlier of the tendering of handover by the Master Developer or taking transfer of title, is deemed to covenant and agree to pay the Community

(أ) فور الانتهاء من إعداد موازنة السنة المالية، يقوم المطور الرئيسي بتقسيم المبلغ الكلي للموازنة المعتمدة على الملاك الأفراد واتحادات الملاك (أو ملاك الوحدات العقارية، متى قرر المطور الرئيسي ذلك) طبقاً للنسب المذكورة في البند 4-1 (ب) (4) والبند 4 عموماً وعند إرسال إخطار بهذا الشأن إلى المالك أو اتحاد الملاك، تصبح هذه المساهمات مستحقة وواجبة الدفع بواسطة ذلك المالك أو ملاك الوحدة العقارية أو اتحاد الملاك إلى المطور الرئيسي عبر أقساط ربع سنوية مقدما في اليوم الأول من كل ربع سنوي.

(ب) يحتفظ المطور الرئيسي بحقه في تطبيق نظام للأقساط والخصم لدفع رسوم المجمع قبل أو بعد تاريخ الاستحقاق المذكور في الفاتورة ذات الصلة.

(ج) يعتبر كل مالك ومالك وحدة عقارية (وبالتالي اتحاد الملاك)، بعد استلام الحيازة من المطور الرئيسي أو بعد انتقال الملكية إليه، أيهما أقرب، قد أقر وتعهده بدفع رسوم المجمع وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا.

Charges in accordance with this Master Community Declaration.

- (d) No Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner shall enjoy the privileges of usage of the Community Areas and Facilities unless he shall have paid all Community Charges or other sum (if any) which may be due and payable to the Master Developer in terms of this Master Community Declaration.
- (e) Upon the earlier of: (i) taking transfer of a Real Estate Unit or Plot from the Master Developer; or (ii) upon handover of the Real Estate Unit or Plot; or (iii) the obligation to take handover of a Plot or Real Estate Units by Real Estate Unit Owners (creating an Owners Association) each Owner, Real Estate Unit Owner and Owners Association becomes liable for payment of Community Charges in respect of the unpaid portion of Community Charges for that financial year, excluding for that period arising prior to the obligation for the Owner or the Real Estate Unit Owner to take handover or transfer. In respect of subsequent transfer of a Plot or Real Estate Unit, an Owner or Real Estate Unit Owner becomes liable for payment of all Community Charges due in respect of such Plot or Real Estate Unit, including arrears.
- (f) In case of contingency, the Master Developer may from time to time, when necessary, make special Community Charge levies upon the Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations in respect of any unforeseen expenses which have not been included in the budget referred to in Clause 4.1 and such Community Charge levies may be made payable in one sum or in such installments as the Master Developer may determine in its own discretion.
- (g) If an Owner, Real Estate Unit Owner or Owners Association fails to pay its Community Charges in full to the Master Developer on the due date, the Master Developer may place a lien on the Owner's or Real Estate Unit Owner's title and enforce payment of the Community Charge as a secured debt or otherwise institute an action for the recovery thereof in any competent court. In any case where Owners Associations are in
- (د) لا يجوز لأي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية التمتع بمزايا استخدام مناطق ومرافق المجمع ما لم يدفع كافة رسوم المجمع، أو أي مبالغ أخرى (إن وجدت)، مستحقة وواجبة الدفع إلى المطور الرئيسي طبقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا.
- (هـ) لدى حدوث الأقرب من بين الآتي: (1) بعد انتقال ملكية الوحدة العقارية أو قطعة الأرض من المطور الرئيسي، أو (2) تسلم الوحدة العقارية أو قطعة الأرض، أو (3) التزام ملاك الوحدات العقارية بتسليم قطعة الأرض أو الوحدة العقارية (ما يترتب عليه تأسيس اتحاد ملاك)، يتحمل كل مالك ومالك وحدة عقارية واتحاد ملاك دفع الجزء غير المدفوع من رسوم المجمع عن تلك السنة المالية (باستثناء الفترة التي تسبق التزام المالك أو مالك الوحدة العقارية بتسليم الحيازة أو نقل الملكية. بعد انتقال ملكية قطعة الأرض أو الوحدة العقارية، يتحمل مالك الوحدة العقارية دفع كافة رسوم المجمع المستحقة على قطعة الأرض أو الوحدة العقارية، بما في ذلك المتأخرات.
- (و) في حالة الطوارئ، يجوز للمطور الرئيسي من حين لآخر، عند اللزوم، فرض رسوم مجمع خاصة على الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك بخصوص أي نفقات غير متوقعة لم تدرج في الموازنة المشار إليها في البند 4-1 ويمكن جعل رسوم المجمع تلك واجبة الدفع دفعة واحدة أو على أقساط وفق ما يحدده المطور الرئيسي تبعاً لتقديره.
- (ز) إذا تخلف المالك أو مالك الوحدة العقارية أو اتحاد الملاك عن دفع رسوم المجمع الخاصة به بالكامل إلى المطور الرئيسي في تاريخ الاستحقاق، يجوز للمطور الرئيسي فرض رهن على سند الملكية الخاصة بالملاك أو مالك الوحدة العقارية، وتنفيذ دفع رسوم المجمع كدين مضمون، أو رفع دعوى قضائية لاسترداد الرسوم في أي محكمة مختصة. وعلى أية حال، إذا تخلف اتحاد الملاك عن أداء أي من التزاماته، كان من حق المطور الرئيسي إقالة



default the Master Developer shall be entitled to dismiss the relevant board and petition the Lands and Real Estate and DPM to place the Owners Association under administration pursuant to the Resolutions.

المجلس ذي الصلة ومطالبة إدارة الأراضي والعقارات ودائرة التخطيط العمراني والبلديات بوضع اتحاد الملاك المذكور تحت إدارتها وفقاً للقرارات.

(h) Where any Single Ownership Plot or Real Estate Unit is owned in the joint names of more than one person, all the registered Owners or Real Estate Unit Owners of that Single Ownership Plot or Real Estate Unit shall be jointly and severally liable for the due performance of any obligation owed toward the Master Developer.

(ح) متى اشترك أكثر من شخص في ملكية قطعة أرض أو وحدة عقارية بنظام الملكية المنفردة، فإن جميع الملاك المسجلين أو ملاك الوحدات العقارية لقطعة الأرض نو الملكية المنفردة أو الوحدة العقارية المذكورة يتحملون المسؤولية منفردين ومجتمعين عن التنفيذ الواجب لأي التزام تجاه المطور الرئيسي.

(i) An Owner, Real Estate Unit Owner or Owners Association shall be liable for all legal costs, including lawyers' fees, collection commission, expenses and other charges incurred by the Master Developer in obtaining the recovery of Community Charge arrears or any other arrear amounts due to it, or enforcing compliance with this Master Community Declaration or any schedule thereto.

(ط) يتحمل المالك أو مالك الوحدة العقارية أو اتحاد الملاك كافة التكاليف القانونية، بما في ذلك أتعاب المحاماة، وعمولة التحصيل، والنفقات والرسوم الأخرى، التي يتحملها المطور الرئيسي عند استرداد متأخرات رسوم المجمع، أو أي مبالغ متأخرة أخرى مستحقة له، أو فرض الالتزام بإعلان المجمع الرئيسي هذا أو أي ملحق له.

(j) The Master Developer shall be entitled to charge a penalty for late payment on any arrears amounts at such a rate as the Master Developer may from time to time determine. Penalties calculated at the determined rate are recoverable from the date on which the amount is due and payable to the date of payment. Any payment will be utilised first in the reduction of any penalty and then applied towards the payment due.

(ي) يحق للمطور الرئيسي فرض غرامة على التخلف عن دفع أي مبالغ متأخرة بالسعر الذي يحدده من وقت لآخر. على أن تسترد الغرامات المحسوبة بالسعر المحدد من تاريخ استحقاق دفع المبلغ وحتى تاريخ الدفع الفعلي. ويستخدم أي مبلغ مدفوع أولاً لخصم أي غرامة ثم لسداد المبلغ المستحق.

5. OWNERS' RIGHTS AND OBLIGATIONS

5. التزامات وحقوق المالك

5.1. GENERAL

5-1 أحكام عامة

(a) Every Owner, Real Estate Unit Owner and Owners Association is obliged to comply with:

(أ) على كل مالك ومالك وحدة عقارية واتحاد ملاك الالتزام بالآتي:

(i) the provisions of this Master Community Declaration, its Schedules, and all Rules and Regulations passed by the Master Developer pursuant to it;

(1) أحكام إعلان المجمع الرئيسي هذا وملاحقه وكافة القواعد واللوائح التي يصدرها المطور الرئيسي وفقاً له؛

(ii) any agreement concluded by the Master Developer insofar as such agreement may directly or indirectly impose obligations on

(2) أي اتفاقية مبرمة بواسطة المطور الرئيسي بقدر ما تفرضه هذه الاتفاقية من التزامات مباشرة أو غير

an Owner, Real Estate Unit Owner and/or upon an Owners Association; and

مباشرة على المالك ومالك الوحدة العقارية و/أو اتحاد الملاك؛ و

(iii) any directive given by the Master Developer in enforcing the provisions of this Master Community Declaration.

(3) أي توجيه صادر عن المطور الرئيسي لإنفاذ أحكام إعلان المجمع الرئيسي هذا.

(b) The Master Developer, every Owner and the members of Owners Associations collectively shall to the best of their ability, further the objects and interests of the wider Master Community.

(ب) يلزم على المطور الرئيسي وكل مالك وأعضاء اتحادات الملاك مجتمعين تكريس جميع قدراتهم وإمكانياتهم لخدمة أهداف ومصالح المجمع الرئيسي بشكل عام.

5.2. EASEMENTS AND RIGHTS RESERVED TO THE MASTER DEVELOPER

5-2 الارتفاقات والحقوق التي يختص بها المطور الرئيسي

(a) Every Owner, Real Estate Unit Owner and lawful Occupier shall have the right and non-exclusive easement of use, access and enjoyment in and to the Community Areas and Facilities (reserved for their use and enjoyment), subject to his due observance and performance of the provisions of the Master Community Declaration (including payment provisions) and any Rules & Regulations made pursuant to it. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted:

(أ) يتمتع كل مالك ومالك وحدة عقارية وشاغل قانوني بحق الاستخدام، وحق الارتفاق غير الحصري، وحق الوصول، والاستفادة من مناطق ومرافق المجمع (المخصصة لاستخدامهم وانتفاعهم)، مع مراعاة التزامه التام بأحكام إعلان المجمع الرئيسي هذا (بما في ذلك أحكام الدفع) وأي قواعد ولوائح مفروضة بموجبه. وعلى وجه التحديد، ودون الإخلال بعمومية ما سبق، تُمنح الحقوق التالية:

(i) full right and liberty for Owners, Real Estate Unit Owners and Occupiers and all persons authorised by them at all times by day or by night to go, pass and re-pass over and along the roads and pavements of the Master Community and to use the gardens and other open areas of the Master Community for their intended purpose; and

(1) الحق الكامل والحرية الكاملة للملاك وملاك الوحدات العقارية والشاغلين وجميع الأشخاص المفوضين من قبلهم في كافة أوقات النهار أو الليل في الذهاب عبر/ أو المرور أو العودة من خلال الطرق والممرات في المجمع الرئيسي، واستخدام الحدائق والمناطق المفتوحة الأخرى في المجمع الرئيسي للغرض الذي يريدونه؛ و

(ii) subject to the requirements of any Relevant Authority or the Master Developer, free and uninterrupted passage and running of water, electricity and other power and media transmissions serving a Plot which now are or may at any time in the future be on, over or under the Master Community.

(2) مع مراعاة متطلبات أي سلطة مختصة أو المطور الرئيسي، تمرير ومد خطوط المياه والصرف الصحي والكهرباء والطاقة والمعلومات التي تخدم قطعة أرض دون أي معوقات، والموجودة في الوقت الحالي أو في المستقبل في/ أو فوق أو أسفل المجمع الرئيسي.

(b) Each Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner, expressly reserves to the Master Developer and others claiming through the Master Developer:

(ب) يحتفظ المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية صراحة بالحقوق التالية تجاه المطور الرئيسي والآخرين العاملين تحت سلطته:

- 1- حق وضع الكابلات والأنابيب وخدمات البنية التحتية الأخرى عبر أي قطعة أرض أو وحدة عقارية؛
- 2- حق تمرير أي خدمات مرفقية دون أي معوقات عبر أي منشآت بنية تحتية في الأرض أو الوحدة العقارية؛
- 3- الحقوق المشتركة للدعم والحماية؛ و
- 4- حق إنشاء أو إزالة حقوق الارتفاق أو إنشاء تعهدات تتعلق بالوحدات العقارية أو قطع الأراضي أو مناطق ومرافق المجمع دعماً للحقوق والصلاحيات الواردة في إعلان المجمع الرئيسي والقانون المطبق أو لخدمة المجمع الرئيسي عموماً.
- (ج) في سبيل ممارسة حقوقهم المنصوص عليها في البند 5-2(ب)، يحق للمطور الرئيسي والمفوضين منه الدخول إلى أي قطعة أرض أو وحدة عقارية بعد تقديم إخطار معقول حينئذ (إلا في الحالات الطارئة، حيث لا يلزم حينها تقديم أي إخطار) برفقة عمال ومعدات بغرض معاينة أو إصلاح أو تنظيف أو صيانة أو استبدال أو تركيب أي بنية تحتية أو أي ارتفاق دعم أو حماية، شريطة أن يجتهد المطور الرئيسي (أو المفوضين من قبله) عند قيامه بذلك لإحداث أقل قدر ممكن من الإزعاج وإصلاح أي مناطق طالها أي تلف أو ضرر بقدر التزامه بذلك.
- (c) The Master Developer and those authorised by the Master Developer, in exercising its rights set out in Clause 5.2 (b) may enter onto any Plot or Real Estate Unit having first given notice reasonable in the circumstances (except in the case of emergency when no notice is required) with workmen and equipment for the purpose of inspecting, repairing, cleaning, maintaining, replacing or installing any infrastructure or any other easement of support or shelter provided the Master Developer (or those authorised by the Master Developer) shall in doing so cause as little disruption as is practicable and reinstate any areas damaged in so far as the Master Developer is obliged to do so.

5.3. ALIENATION

5-3 تحويل الملكية

- (أ) على كل مالك قبل تحويل ملكية قطعة أرضه إليه (أو جزء منها) أو مالك وحدة عقارية قبل تحويل ملكية وحدته العقارية إليه (أو جزء منها) أن يطلع المشتري أو المنقول إليه أو المنتازل إليه و/أو خلفه العام والخاص على محتوى إعلان المجمع الرئيسي هذا وضرورة توقيع وثيقة الالتزام.
- (ب) لا يجوز لمالك التصرف بتحويل ملكية قطعة أرضه (أو جزء منها) كما لا يجوز لمالك وحدة عقارية أن يتصرف بوحده العقارية ما لم (1) يسلم إلى المطور الرئيسي وثيقة التزام موقعة من المشتري أو المنقول إليه أو المنتازل إليه و/أو خلفه العام والخاص، و(2) الحصول على شهادة
- (a) Every Owner prior to an Alienation of his Plot (or part thereof) or Real Estate Unit Owner prior to Alienation of his Real Estate Unit (or part thereof) shall make known to the proposed purchaser, transferee, assignee and/or successor in title the contents of this Master Community Declaration and the requirement to enter into a Deed of Adherence.
- (b) An Owner shall not be entitled to Alienate a Plot (or part thereof) or a Real Estate Unit Owner, a Real Estate Unit (or part thereof) or any interest therein without (i) delivering to the Master Developer a Deed of Adherence executed by the proposed purchaser, transferee, assignee and/or

successor in title; and (ii) obtaining a clearance certificate from the Master Developer to the effect that the provisions of this Master Community Declaration, including provisions relating to the payment of Community Charges, have been complied with. Until compliance with the aforesaid formalities by the relevant Owner or Real Estate Unit Owner such Owner or Real Estate Unit Owner will continue to be jointly and severally liable with the purchaser, transferee, assignee and/or successor in title for the due performance of this Master Community Declaration even though ownership in any Plot or Real Estate Unit has been transferred.

- (c) The authority and function to collect information and documentation and issue clearance certificates may be delegated by the Master Developer to Owners Associations and any such delegation may also be revoked by the Master Developer at any time.
- (d) Rules and Regulations may specify in more detail the requirements for the Alienation, lease or license of any Plot or Real Estate Unit or any part thereof.

5.4. ADDRESS FOR SERVICE

- (a) The address at which all documents and notices may be delivered to an Owner shall be the address of the Owner's Plot.
- (b) The address at which all documents and notices may be delivered to a Real Estate Unit Owner will be the address of the Association Manager for that Owners Association or the Real Estate Unit.
- (c) It shall be competent to give any notice to an Owner, Association Manager or Real Estate Unit Owner by fax or email where the relevant Owner or Real Estate Unit Owner has advised the Master Developer in writing of his fax number or email address or other electronic means. The Master Developer shall have the right to require an email address from any Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner for the purposes of this Clause.

مخالصة من المطور الرئيسي تفيد الالتزام بأحكام إعلان المجمع الرئيسي هذا، بما في ذلك أحكام دفع رسوم المجمع. ولحين التزام المالك أو مالك الوحدة العقارية ذي الصلة بما سبقت الإشارة إليه من إجراءات، يظل هذا المالك أو مالك الوحدة العقارية مسؤولاً بالتضامن والتكافل مع المشتري والمنقول إليه والمتنازل إليه و/أو خلفه العام والخاص عن الأداء الصحيح لإعلان المجمع الرئيسي هذا حتى لو كانت ملكية أي قطعة أرض أو وحدة عقارية قد نُقلت.

- (ج) ويحق للمطور الرئيسي تفويض سلطته ومهمته في جمع المعلومات والوثائق وإصدار شهادات المخالصة إلى اتحادات الملاك، وله كذلك إلغاء هذا التفويض في أي وقت.
- (د) قد تحدد القواعد واللوائح متطلبات تحويل الملكية أو الإيجار أو الترخيص بالتفصيل لأي قطعة أرض أو وحدة عقارية أو جزء منهما.

4-5 عنوان المراسلة

- (أ) العنوان الذي تُسلم فيه كافة الوثائق والإخطارات إلى المالك يجب أن يكون عنوان قطعة الأرض الخاصة به.
- (ب) العنوان الذي تُسلم فيه كافة الوثائق والإخطارات إلى مالك الوحدة العقارية يجب أن يكون عنوان مدير الاتحاد الذي ينتسب إليه هذا المالك أو عنوان الوحدة العقارية.
- (ج) يكفي إعطاء أي إخطار للمالك أو مدير الاتحاد أو مالك الوحدة العقارية عن طريق الفاكس أو البريد الإلكتروني إذا كان المالك ذو الصلة أو مالك الوحدة العقارية قد أخطر المطور الرئيسي كتابة برقم الفاكس أو عنوان البريد الإلكتروني أو وسائل الاتصال الإلكترونية الأخرى الخاصة به. يحق للمطور الرئيسي مطالبة أي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية بتزويده بعنوان البريد الإلكتروني الخاص بهم لأغراض هذا البند.

- (d) An Owner or Owners Association may by notice in writing to the Master Developer alter his address for service (or in the case of an Owners Association, the address of the Association Manager) provided such new address shall be within the United Arab Emirates and shall not be effective until 14 (fourteen) days after receipt of such notification.
- (هـ) يحق للمالك أو اتحاد الملاك، عبر تقديم إخطار خطي إلى المطور الرئيسي، تعديل عنوان المراسلة الخاص به (أو في حالة اتحاد الملاك، عنوان مدير ذلك الاتحاد) شريطة أن يكون العنوان الجديد داخل الإمارات العربية المتحدة، ولن يسري إلا بعد مرور أربعة عشر (14) يوماً من تاريخ استلام هذا الإخطار.
- (e) Notice shall be deemed to have been properly served on the date of disposal thereof to the Owner's address or elected email address, web or other electronic address or fax number.
- (هـ) يعتبر الإخطار مسلماً حسب الأصول في تاريخ إرساله إلى عنوان المالك أو عنوان البريد الإلكتروني الخاص به أو موقعه على شبكة الإنترنت (الويب) أو عنوانه الإلكتروني الآخر أو رقم الفاكس الخاص به.

5.5. INSURANCE

5-5 التأمين

- (a) The Master Developer shall be entitled to require Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners to hold insurance for or in relation to any risk associated with their Plots or Real Estate Units.
- (أ) يحق للمطور الرئيسي مطالبة الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية بحيازة تأمين ضد أي مخاطر مرتبطة بقطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية.
- (b) Without limiting Clause 5.5 (a), Owners and Owners Associations as well as any commercial or retail Real Estate Unit Owners must maintain, or must ensure that their Occupiers maintain, the following insurance:
- (ب) دون تقييد أحكام البند 5-5(أ)، على الملاك واتحادات الملاك وكذلك أي ملاك وحدات عقارية تجارية أو وحدات عقارية مخصصة كمتاجر الحصول والمحافظة على التأمينات المذكورة أدناه وضمان قيام الشاغلين التابعين لهم بالحصول والمحافظة على هذه التأمينات:
- (i) third party liability insurance for any accidents that may arise within their Plots or Real Estate Units or Communal Facilities;
- 1- تأميناً ضد مسؤولية الغير عن أي حوادث تقع داخل قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية أو مرافق المجمع؛
- (ii) in the case of Owners and Owners Associations property all risk insurance to the full reinstatement value; and
- 2- في حالة الملاك واتحادات الملاك، تأمين ضد كافة المخاطر العقارية بالقيمة الكاملة لإعادة الإنشاء؛ و
- (iii) workers' compensation insurance.
- 3- تأمين تعويضي للعاملين.
- (c) The Master Developer shall be entitled to see proof of such insurance and each will indemnify the Master Developer and its agents against any claim for third party injury or other liability arising in relation to their Plots or Real Estate Units. The Master Developer shall be entitled to require: (i) that the Master Developer is included as an insured upon the policy of the relevant Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner; and (ii) to specify the level of cover required from time to time.
- (ج) يحق للمطور الرئيسي أن يطلع على إثبات هذا التأمين، وعلى كل مالك أو اتحاد الملاك تعويض المطور الرئيسي ووكلائه ضد أي مطالبة تنشأ من إصابة الغير أو أي مسؤولية أخرى تنشأ بخصوص قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية. ويحق للمطور الرئيسي: (1) أن يطلب قيد اسمه كمؤمن عليه في بوليصة التأمين الخاصة بالمالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية ذي الصلة، و(2) تحديد مستوى التغطية المطلوبة من وقت لآخر.

5.6. OWNERS AND REAL ESTATE UNIT OWNERS OBLIGATIONS IN RELATION TO UTILITY SERVICES AND OTHER SERVICES

Owners and Real Estate Unit Owners shall be responsible for the payment of all water, electricity, air conditioning, chilled water (including any capacity charges), telecommunications, internet connections and other Utility Services connections, disconnection and consumption charges, as well as any property or local authority taxes levied on the Plot or Real Estate Unit by all Utility Services providers or other service providers or any Relevant Authority from time to time.

6. RULES & REGULATIONS

6.1. In addition to the terms of this Master Community Declaration the Master Developer shall be entitled to make Rules and Regulations not inconsistent with this Master Community Declaration (including but without limitation) pertaining to those matters set out in paragraphs 6.2 (a) to (y) of this Clause.

6.2. Rules and Regulations may include, but are not limited to rules and regulations relating to:

- the furtherance and promotion of any of the purposes of this Master Community Declaration;
- what constitutes appropriate use of any part of the Community Areas and Facilities, a Plot or Real Estate Unit;
- restrictions on the use of certain Community Areas and Facilities;
- the resolution of disputes including between Owners and Owners Associations;
- the levy and collection of Community Charge contributions including penalties and other sanctions for non-payment;
- compliance with this Master Community Declaration and any Rules and Regulations including penalties and sanctions for non-compliance;

6-5 التزامات المالك وملاك الوحدات العقارية فيما يتعلق بالخدمات المرفقية والخدمات الأخرى

يتحمل المالك وملاك الوحدات العقارية مسؤولية دفع جميع رسوم المياه والكهرباء وتكييف الهواء والمياه المبردة (بما في ذلك أي رسوم سعة) والاتصالات السلكية واللاسلكية واتصالات الإنترنت وغيرها من رسوم توصيل للخدمات المرفقية ورسوم انقطاع الخدمات ورسوم الاستهلاك، وكذلك أي ضرائب عقارية أو ضرائب مفروضة من السلطات المحلية على قطعة الأرض أو الوحدة العقارية من قبل مقدمي الخدمات المرفقية أو مقدمي خدمات آخرين أو سلطة معينة من وقت لآخر.

6. القواعد واللوائح

1-6 علاوة على شروط إعلان المجمع الرئيسي هذا، يحق للمطور الرئيسي أن يصدر قواعد ولوائح غير متعارضة مع إعلان المجمع الرئيسي هذا (بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر) ما يخص المسائل الواردة في الفقرات من 6-2 (أ) إلى (ذ) من هذا البند.

2-6 وقد تشمل تلك القواعد على سبيل المثال وليس الحصر قواعد ولوائح تخص:

- دعم وتعزيز أي من أهداف إعلان المجمع الرئيسي هذا؛
- ما يمثل استخداماً مناسباً لأي جزء من مناطق ومرافق المجمع أو أي قطعة أرض أو وحدة عقارية؛
- فرض قيود على استخدام بعض مناطق ومرافق المجمع؛
- فض المنازعات ومنها المنازعات التي تنشأ بين المالك واتحادات الملاك؛
- فرض وتحصيل مساهمات رسوم المجمع، بما في ذلك الغرامات والجزاءات الأخرى نتيجة التخلف عن الدفع؛
- الالتزام بإعلان المجمع الرئيسي هذا وأي قواعد ولوائح، بما في ذلك غرامات وجزاءات عدم الالتزام؛



- (g) health, security, safety and civil defense requirements for the Master Community, including within any Plot; (ز) متطلبات الصحة والأمن والسلامة والدفاع المدني للمجمع الرئيسي، بما في ذلك ما يكون منها داخل أي قطعة أرض ؛
- (h) the approval procedures for Works within any Real Estate Unit or Plot including but not limited to the conduct of Works in the Master Community, insurance requirements and the requirement for bonds, deposits and other security in order to ensure compliance; (ح) إجراءات الموافقة الخاصة بالأعمال داخل أي وحدة عقارية أو قطعة أرض، بما فيها، على سبيل المثال وليس الحصر، إجراء الأعمال في المجمع الرئيسي ومتطلبات التأمين ومتطلبات الضمانات والتأمين وسندات الضمان الأخرى لضمان الالتزام؛
- (i) planning and aesthetic considerations and the standard of repair, maintenance or decoration required; (ط) التخطيط والجوانب الجمالية ومعايير الإصلاح أو الصيانة أو الزخرفة المطلوبة؛
- (j) obligations to insure or contribute towards or use the insurance arranged by the Master Developer and/or structure insurance obligations in a holistic manner having regard to the needs of the Master Community; (ي) التزامات التأمين أو المساهمة في أو استخدام التأمين المنشأ من قبل المطور الرئيسي و/أو التزامات تأمين الهياكل الإنشائية بطريقة شاملة حسب احتياجات المجمع الرئيسي؛
- (k) conduct of persons and use of the Community Areas and Facilities including restrictions on the right to use the Community Areas and Facilities; (ك) سلوك الأشخاص واستخدام مناطق ومرافق المجمع، بما في ذلك القيود المفروضة على حق استخدام مناطق ومرافق المجمع؛
- (l) access of the public to the Community Areas and Facilities; (ل) دخول الجمهور إلى مناطق ومرافق المجمع؛
- (m) any advertising or signage within the Master Community; (م) أي إعلانات أو لافتات داخل المجمع الرئيسي؛
- (n) reasonable Rules and Regulations pertaining to the transport of goods within or offering of services within the Master Community; (ن) القواعد واللوائح المعقولة الخاصة بنقل البضاعة أو عرض الخدمات داخل المجمع الرئيسي؛
- (o) noise levels and any other activities whatsoever that may cause a nuisance to Owners, Real Estate Unit Owners or Occupiers; (س) مستويات الضوضاء وأي أنشطة أخرى قد تسبب إزعاجاً للملاك أو ملاك الوحدات العقارية أو الشاغلين؛
- (p) garbage disposal and storage; (ع) التخلص من القمامة وتخزينها؛
- (q) the holding of functions upon the Community Areas and Facilities; (ف) إقامة الأنشطة والفعاليات في مناطق ومرافق المجمع؛
- (r) rules and regulations relating to the sub-division of Single Ownership Plots; (ص) القواعد واللوائح الخاصة بتقسيم قطع الأراضي ذات الملكية المنفردة؛
- (s) for the change of the use of any Plot or Real Estate Unit or any constituent part including Common Areas; (ق) تغيير استخدام أي قطعة أرض أو وحدة عقارية أو أي جزء مشكل لها، بما في ذلك الأجزاء المشتركة؛

- (r) السلع والخدمات التي تقدم على مستوى المجمع الرئيسي؛
- (t) goods and services to be provided at the Master Community level;
- (ش) إنشاء أو إزالة أو تعديل أي اتفاقات أو تعهدات كما ورد في البند 5-2؛
- (u) creating removing or varying any easements or covenants as set out in Clause 5.2;
- (ت) تقدير وتحصيل وإدارة مبالغ التأمين وتحصيل الرسوم الإدارية؛
- (v) the quantum, collection and administration of security deposits and collection of administration fees;
- (ث) استراتيجية متاجر تشمل المزيج التأجيري وساعات العمل والمساهمات في التسويق والمسائل الأخرى المرتبطة باستراتيجية المتاجر؛
- (w) a retail strategy including tenant mix, opening hours, contributions to marketing and other retail strategy related matters;
- (خ) التأمين والإجراءات المرتبطة به؛ و
- (y) the better management of the Community Areas and Facilities and the administration and governance of the Master Community generally.
- (ذ) الإدارة المثلى لمناطق ومرافق المجمع وتنظيم وإدارة المجمع الرئيسي عموماً.

6.3. The Master Developer shall be entitled to, by notice in writing to any Owner or Owners Association, repeal, amend, or create new Rules and Regulations in accordance with Clause 6.1 and as otherwise set out in the Master Community Declaration. Any such Rules or Regulations shall be binding on all Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners from the date of service.

3-6 يحق للمطور الرئيسي، عبر تقديم إخطار خطي إلى أي مالك أو اتحاد ملاك، إلغاء أو تعديل أو إنشاء قواعد ولوائح جديدة وفقاً للبند 6-1 أو حسبما يرد في إعلان المجمع الرئيسي. تغدو هذه القواعد أو اللوائح ملزمة لجميع الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية من تاريخ الإخطار بها.

6.4. All public notices or notices on the letterhead or with the logo of the Master Developer or its Community Manager or otherwise posted within the Master Community shall be binding as if promulgated as Rules and Regulations under this Master Community Declaration.

4-6 تصبح كافة الإخطارات العامة أو المرسله على الورق المروس أو المزينة بشعار المطور الرئيسي أو مدير المجمع التابع له أو المنشورة بأي طريقة أخرى داخل المجمع الرئيسي ملزمة كما لو كان قد نُص عليها كقواعد ولوائح وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا.

7. RELATIONSHIPS WITH MASTER DEVELOPER

7. العلاقة بالمطور الرئيسي

7.1. GENERAL

1-7 أحكام عامة

- (a) The Master Developer shall be obliged to pay the following Community Charges (subject to Clause 7.1(b)):
- (أ) يلتزم المطور الرئيسي بدفع رسوم المجمع التالية (يخضع للبند 1-7 (ب)):
- (i) the Community Charges attributable to those Plots, that have not yet been sold by the Master Developer; and
- 1- رسوم المجمع المنسوبة إلى قطع الأراضي التي لم يتم بيعها بعد من جانب المطور الرئيسي؛ و

- (ii) the Community Charges attributable to those Plots or Real Estate Units that the Master Developer shall continue to own as an Owner.
- (b) Subject to Clause 9.3 (c), the Master Developer will not, nor will any sub-developer be required to pay Community Charges on any Plots created or to be created in the Future Development Plot until such time as these have been handed over for development.
- (c) The full and proper performance of the Master Developer's obligations hereunder is conditional upon the prompt and full payment of Community Charges due to it by the Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations. The Master Developer reserves the right to withdraw or to vary the services that it performs hereunder from time to time to ensure as far as is reasonably possible that the expenses incurred in the provision of services by the Master Developer do not exceed the Community Charges actually collected by the Master Developer.
- (d) The Master Developer shall not be liable for any error of judgment or for any mistake of fact or law or for anything which it may do or refrain from doing hereunder and the Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations agree to indemnify, keep indemnified and save the Master Developer harmless from and against all claims, damages and costs incurred in connection with its duties hereunder.
- (e) The Master Developer shall be entitled to include in the budget for the Master Community set out in Clause 4.1, the cost of professional indemnity insurance or office bearers insurance relating to the Master Developer, its Community Manager or the management and administration of the Master Community or such other insurances as the Master Developer may deem appropriate.
- 2- رسوم المجمع المنسوبة إلى قطع الأراضي والوحدات العقارية التي سيستمر المطور الرئيسي في ملكيتها بصفته مالكا.
- (ب) مع مراعاة البند 9-3 (ج)، لن يُطلب من المطور الرئيسي، كما لن يُطلب من أي مطور فرعي، دفع رسوم المجمع فيما يتعلق بأي قطع أراضٍ تم إنشاؤها أو سيتم إنشاؤها كأرض تطوير مستقبلي وذلك حتى يتم تسليمها للتطوير.
- (ج) يشترط لأداء المطور الرئيسي التزاماته بموجب هذا الإعلان على أكمل وجه الدفع الفوري والكامل لرسوم المجمع المستحقة إليه من الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك. ويحتفظ المطور الرئيسي بالحق في إلغاء أو تغيير الخدمات التي ينفذها بموجب هذا الإعلان من حين لآخر حتى يضمن بأقصى قدر ممكن وبمعقولية عدم تجاوز النفقات التي تحملها لتوفير الخدمات لرسوم المجمع التي حصلها فعلاً.
- (د) لا يتحمل المطور الرئيسي المسؤولية عن أي خطأ في التقدير، أو أي خطأ في الوقائع أو القانون، أو أي شيء يفعله أو يمتنع عن فعله بموجب هذا الإعلان. ويوافق الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك على تعويض المطور الرئيسي وإبراء ذمته وحمايته ضد كافة المطالبات والأضرار والتكاليف المحتملة بخصوص مهامه بموجب هذا الإعلان.
- (هـ) يحق للمطور الرئيسي أن يدرج في موازنة المجمع الرئيسي الواردة في البند 4-1 تكلفة التأمين التعويضي المهني أو التأمين على كبار المسؤولين لدى المطور الرئيسي أو مدير المجمع التابع له أو إدارة وتنظيم المجمع الرئيسي أو التأمينات الأخرى التي يراها المطور الرئيسي مناسبة.

7.2. MASTER COMMUNITY FORUM

2-7 اجتماع المجمع الرئيسي

The Master Developer through its Community Manager may (at the Master Developer's discretion) set up a forum for meeting with representative Owners within the Master Community. The Master Developer shall

يجوز للمطور الرئيسي بتقديره الخاص، من خلال مدير المجمع التابع له، إقامة منتدى للاجتماع مع الملاك داخل المجمع الرئيسي. ويحدد المطور الرئيسي تبعاً لتقديره طبيعة المنتدى والممثلين المقرر

determine at the Master Developer's discretion the nature of the forum and representatives to be appointed. Any decisions made within such a forum shall be recommendations only and shall not fetter in any way the discretion of the Master Developer under this Master Community Declaration.

تعيينهم. تتخذ كافة القرارات الصادرة في هذا المنتدى على شكل توصيات فقط ولا تفيد بأي حال من الأحوال تقدير المطور الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا.

7.3. DEVELOPMENT ACTIVITIES, MARKETING AND REVENUES

3-7 أعمال التطوير والتسويق وإيراداتها

The Master Developer shall be exclusively entitled to:

يحق للمطور الرئيسي وحده:

- (a) erect signage, conduct commercial activities and advertising within and upon the Community Areas and Facilities;
- (b) conduct public events upon or grant concessions to operators in relation to the Community Areas and Facilities; and
- (c) subject to the Applicable Law, to collect and retain for the Master Developer's own purposes (and not for the benefit of the Master Community) all revenues derived from such activities,

- (أ) تركيب اللافتات وتنفيذ الأنشطة التجارية والإعلانات داخل مناطق ومرافق المجمع وعليها،
- (ب) عقد الفعاليات العامة فوق مناطق ومرافق المجمع أو منح حقوق امتياز لجهات مشغلة لها، و
- (ج) وفقاً للقانون المطبق، تحصيل والاحتفاظ بكافة الإيرادات المحققة من تلك الأنشطة للأغراض الخاصة بالمطور الرئيسي (وليس لمصلحة المجمع الرئيسي)،

provided the Master Developer shall endeavor to ensure that all such signage and advertising and any events and concessions are in keeping with the Master Community and do not materially detract from the use and enjoyment of Owners, Real Estate Units Owners and legitimate Occupiers.

شريطة أن يبذل المطور الرئيسي قصارى جهده لضمان تماشي تلك اللافتات والإعلانات والفعاليات وحقوق الامتياز مع المجمع الرئيسي وألا تنتقص بشكل كبير من استخدام وانتفاع الملاك وملاك الوحدات العقارية والشاغلين القانونيين.

7.4. HEALTH AND SAFETY, GOODS AND SERVICES TO BE PROVIDED AT MASTER COMMUNITY LEVEL

4-7 الصحة والسلامة والسلع والخدمات التي تقدم على مستوى المجمع الرئيسي

- (a) The Master Developer shall be entitled to specify pursuant to the Rules and Regulations:
 - (i) which goods and services will be supplied by the Master Developer or parties nominated by the Master Developer in cases where the goods or services impact the operation, management or integrity of the Master Community; and
 - (ii) the regulation of the provision of certain goods or services which may impact on the operation, management or integrity of the Master Community.

- (أ) يحق للمطور الرئيسي أن يحدد وفقاً للقواعد واللوائح:
 - 1- السلع والخدمات التي سيوفرها هو أو الأطراف الذين يعينهم، إذا كانت السلع أو الخدمات ستؤثر على تشغيل أو إدارة أو تكامل المجمع الرئيسي، و
 - 2- تنظيم توفير بعض السلع أو الخدمات التي قد تؤثر على تشغيل أو إدارة أو تكامل المجمع الرئيسي.



- (ب) كما في تاريخ إعلان المجمع الرئيسي هذا يتولى المطور الرئيسي توفير السلع والخدمات التالية أو (تبعاً لتقديره وحده) يتكفل بتنظيمها:
- (b) At the date of this Master Community Declaration the following goods and services will be provided by the Master Developer or (at the discretion of the Master Developer) are regulated by the Master Developer:
- (i) statutory insurances for the full reinstatement of all Community Areas and Facilities. Each Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner shall be obliged to obtain additional insurance for their Plot or Real Estate Unit;
- 1- التأمينات القانونية على جميع مناطق ومرافق المجمع بالقيمة الكاملة لإعادة الإنشاء. ويجب على كل مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية الحصول على تأمين إضافي على قطعة الأرض أو الوحدة العقارية الخاصة به؛
- (ii) security services throughout the Community Areas and Facilities including civil defense, fire systems and access controls as well as the use of storage areas and storage of flammable materials, chemicals or conduct of activities that may lead to an elevated safety or security risk;
- 2- خدمات الأمن في جميع مناطق ومرافق المجمع، بما في ذلك الدفاع المدني وأنظمة مكافحة الحرائق ومراقبة الدخول وكذلك استخدام مناطق التخزين وتخزين المواد القابلة للاشتعال أو المواد الكيميائية أو تنفيذ الأعمال التي قد تنطوي على زيادة مخاطر السلامة أو الأمن،
- (iii) waste management. Owners and Owners Associations shall be responsible for moving waste to the appropriate collection points and meeting any storage or other requirements of the Master Developer for the storage and handling of such waste. The Master Developer shall engage and supervise the relevant contractors to remove such waste from the relevant Plot;
- 3- إدارة المخلفات. يتحمل الملاك واتحادات الملاك مسؤولية نقل المخلفات إلى نقاط التجميع المناسبة واستيفاء متطلبات التخزين أو أي متطلبات أخرى للمطور الرئيسي لتخزين ومعالجة تلك المخلفات. يكلف المطور الرئيسي مقاولين مناسبين ويشرف على أعمالهم لإزالة المخلفات من قطعة الأرض ذي الصلة،
- (iv) applications, supervision and approval of all Works. Pursuant to any procedures set down by the Master Developer in the Rules and Regulations, the Master Developer will be responsible for approving, and where appropriate, supervising any Works conducted within the Master Community;
- 4- طلبات كافة الأعمال والإشراف عليها واعتمادها. ووفقاً لأي إجراءات يحددها المطور الرئيسي في القواعد واللوائح، يتحمل المطور الرئيسي مسؤولية الموافقة و، متى أمكن، الإشراف على أي أعمال تجري في المجمع الرئيسي.
- (v) landscaping. The Master Developer reserves the right to complete any landscaping activities upon any Plot and charge back the costs to the relevant Owner or Owners Association where the Master Developers standards are not maintained;
- 5- تنسيق المسطحات الخضراء. ويحتفظ المطور الرئيسي بالحق في إكمال أي أعمال لتنسيق المسطحات الخضراء في أي قطعة أرض واسترداد تكاليف ذلك من المالك أو اتحاد الملاك، إذا لم يتم الالتزام بالمعايير التي وضعها المطور الرئيسي في هذا الخصوص.
- (vi) facility management, including such items as mechanical, electrical and plumbing works as well as works associated with irrigation systems and pumps;
- 6- إدارة المرافق، بما في ذلك الأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة وكذلك جميع الأعمال المرتبطة بنظم الري والمضخات.

4

- (vii) external signage, advertisements and events on the Community Areas and Facilities shall be regulated and approved by the Master Developer. No such activities shall be conducted without the prior written consent of the Master Developer;
- (viii) all owner association management services must be provided by an Association Manager approved by the Master Developer; and
- (ix) telecommunications are provided by Etisalat; the Master Developer may approve other telecommunications providers; and
- (x) utility services generally.
- (c) In addition to the matters contemplated at Clauses 7.4(a) and (b), each Owner Association and Real Estate Unit Owner:
- (i) acknowledge that it is desirable and beneficial for the Master Community as a homogenous and shared community environment that all Common Areas be managed, maintained and operated to a standard consistent with the standard of the Community Areas and Facilities and the Common Areas within every other Owners Association; and
- (ii) desire to procure the benefits of the economies of scale afforded by a centralised/consolidated tendering and procurement system for those goods and services required in connection with the management, maintenance and operation of the Common Areas.
- (d) In order to facilitate and better achieve the objectives in Clause 7.4(c), each Owner Association and Real Estate Unit Owner authorises the Master Developer to:
- (i) tender and negotiate and procure, for on behalf of each Owner Association and Real Estate Unit Owner, all relevant goods and services for the consistent management, maintenance and operation of the Common Areas;
- 7- ويتولى المطور الرئيسي تنظيم والموافقة على تركيب اللافتات الخارجية والإعلانات والفعاليات التي تقام في مناطق ومرافق المجمع. ولا يجوز تنفيذ تلك الأنشطة إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي.
- 8- يجب تقديم جميع خدمات إدارة اتحاد الملاك من قبل مدير اتحاد يوافق عليه المطور الرئيسي؛ و
- 9- تتكفل شركة اتصالات بتوفير خدمات الاتصالات، ويحق للمطور الرئيسي اعتماد جهات أخرى مزودة لخدمات الاتصالات؛ و
- 10- الخدمات المرفقية عموماً.
- (ج) بالإضافة إلى المسائل المنصوص عليها في البندين 4-7 (أ) و (ب)، فإن كل اتحاد ملاك ومالك وحدة عقارية:
- 1- يقرّ بأنه من المستحسن والمفيد للمجمع الرئيسي باعتباره مجمع متناسق مشترك أن تتم إدارة جميع الأجزاء المشتركة وصيانتها وتشغيلها وفق معيار يتسق مع معايير مناطق ومرافق المجمع والأجزاء المشتركة لكل اتحاد ملاك؛ و
- 2- الرغبة في الحصول على فوائد وفورات الحجم التي يوفرها نظام مشتريات ومناقصة مركزي/موحد لتلك السلع والخدمات اللازمة فيما يتصل بإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها وتشغيلها.
- (د) من أجل تسهيل وتحقيق أفضل للأهداف الواردة في البند 4-7 (ج)، كل اتحاد ملاك ومالك وحدة عقارية يخول المطور الرئيسي بأن:
- 1- يدعي إلى المناقصة والتفاوض وتوريد، نيابة عن كل اتحاد ملاك ومالك وحدة عقارية، جميع السلع والخدمات ذات الصلة لإدارة متسقة وصيانة وتشغيل الأجزاء المشتركة.

- 2- تقسيم تكاليف شراء هذه السلع والخدمات بين اتحادات الملاك بالطريقة التي يراها المطور الرئيسي مناسبة من وقت لآخر؛
- 3- توفير احتياطي معقول للإصلاحات المستقبلية أو المؤجلة أو الصيانة أو الاستبدال أو التحسينات في الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها حسبما يراه المطور الرئيسي وفقاً لتقديره المطلق؛ و
- 4- تطبيق وتوجيه هذه الأموال الاحتياطية لصالح اتحادات الملاك من وقت لآخر، كما يعتبره المطور الرئيسي مناسباً.
- (هـ) ولا يحق لأي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية توفير أو التعاقد مع أي طرف آخر لتوفير السلع أو الخدمات المؤجلة من قبل المطور الرئيسي وفقاً للبند 4-7 أو تنفيذ أي من الأعمال المشار إليها في البند 4-7 (ب) إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي.
- (و) درءاً للشك، فإن تكلفة جميع السلع والخدمات المؤجلة من قبل المطور الرئيسي وأي تقديم احتياط ينشؤه المطور الرئيسي وفقاً للبند 4-7 تشكل جزءاً من الموازنة المنصوص عليها في البند 1-4 وتسترد من الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية في شكل رسوم مجمع. وعلاوة على ذلك، في حال تم انتخاب المطور الرئيسي للقيام بالقائم بأعمال كل اتحاد ملاك، قد يتحمل المسؤولية عن نسبة عادلة من تكلفة جميع السلع والخدمات التي يتم توريدها من قبل المطور الرئيسي حيث تكون هذه التكاليف جزءاً من أي ميزانية اتحاد ملاك ويتم تحصيلها كرسوم الخدمة.

7.5. ALIENATION AND CREATION OF COMMUNITY AREAS AND FACILITIES

5-7 تحويل الملكية وإنشاء مناطق ومرافق المجمع

- (أ) يحق للمطور الرئيسي بيع أو نقل ملكية أو تبادل أو منح أو تغيير استخدام أو التنازل عن ملكيته في مناطق ومرافق المجمع في أي وقت دون الحاجة إلى موافقة أي مالك أو

or Real Estate Unit Owner where the same does not materially reduce the amenity of the Master Community."

اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية، شريطة ألا ينتقص ذلك من مزايا المجمع الرئيسي.

(b) The Master Developer shall be entitled to add to the Community Areas and Facilities by adding new areas or facilities at any time and without the need for the consent of any Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner and upon any such addition the terms of this Master Community Declaration will apply to such areas and facilities.

(ب) يحق للمطور الرئيسي أن يضيف إلى مناطق ومرافق المجمع من خلال زيادة أو تقليص أي مساحات أو خدمات في أي وقت دون الحاجة إلى موافقة من أي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية، وبناءً على تلك الإضافة، تطبق شروط إعلان المجمع الرئيسي هذا على تلك المساحات والمرافق.

(c) Owners, Real Estate Unit Owners and Owners Associations acknowledge and agree that (pursuant to Clause 9) some Community Areas and Facilities may be of a provisional nature and may be varied, removed or replaced upon completion of the relevant stages of development.

(ج) يقر الملاك وملاك الوحدات العقارية واتحادات الملاك ويوافقوا على جواز أن تكون بعض مناطق ومرافق المجمع (طبقاً للبند 9) ذات طبيعة مؤقتة وجواز تعديلها أو إزالتها أو استبدالها بعد إنجاز مراحل التطوير ذات الصلة.

8. ANNUAL STATEMENT

8. البيان السنوي

The Master Developer shall issue, no less than six (6) months following the close of each financial year, a statement of all income and expenditure relating to the management and administration of the Master Community certified as true and correct by the Master Developer. The Master Developer may present the statement at any Master Community forum.

يكلف المطور الرئيسي بإصدار بيان لجميع حسابات الدخل والنفقات الخاصة بإدارة وتنظيم المجمع الرئيسي، خلال سنة أشهر (6) على الأقل من انتهاء أي سنة مالية مصادق عليه من قبل المطور الرئيسي على صحة البيان. يجوز للمطور الرئيسي أن يعرض البيان في أي اجتماع للمجمع الرئيسي.

9. FUTURE DEVELOPMENT AND STAGED PROVISION OF INFRASTRUCTURE

9. التطوير المستقبلي والتسليم المرحلي للبنية التحتية

9.1. Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners acknowledge and agree that the Master Community shall be completed in stages and that the Master Plan and the Master Community Site Plan may be reviewed by the Master Developer in relation to any Future Development Plot.

9-1 يقر الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية ويوافقون على جواز إنجاز المجمع الرئيسي على مراحل وجواز مراجعة المخطط الرئيسي ومخطط موقع المجمع الرئيسي من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بأي أرض مخصصة للتطوير المستقبلي.

9.2. The Future Development Plot may contain a range of different land uses, including residential and office high rise, retail and leisure uses, and no warranties are given by the Master Developer as to the land uses that will be instated or their delivery dates provided that industrial land uses will not form part of the Master Plan.

9-2 قد تخصص أرض مخصصة للتطوير المستقبلي لاستخدامات متعددة، بما فيها السكن والمكاتب والأبراج المكتبية الشاهقة والمتاجر والترفيه، ولا يقدم المطور الرئيسي أي ضمانات حول استخدامات الأرض التي سيتم إنشاء المجمع عليها أو مواعيد تسليمها، ولن تشكل استخدامات الأراضي الصناعية جزءاً من المخطط الرئيسي.

9.3. The Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners further acknowledge and agree as follows:

(a) until the Master Community is complete there may from time to time be disturbances associated with development of the Master Community. The Master Developer shall not be liable for any such disturbances;

(b) the Master Developer shall be entitled to integrate the costs of management and administration of the completed or partially completed Community Areas and Facilities or other infrastructure into the budget for the Master Community once the Community Areas and Facilities or other infrastructure are capable of benefitting the Master Community upon completion at which point all Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners will be liable for the relevant costs of management and administration of the same pursuant to the terms of this Master Community Declaration; and

(c) until such time as the Future Development Plot or any Plots within the Future Development Plot are fully developed and available for occupation and use, and notwithstanding Clause 7.1(a)(ii) the Master Developer shall be entitled to allocate budgetary expenses and levy Community Charges upon Owners of such Plots as may be deemed reasonable by the Master Developer in its own discretion.

9.4. The Master Developer intends to provide or facilitate the provision of a staged roll out of infrastructure, and Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners acknowledge and accept this fact. Community Charges shall reflect the costs of the management and administration of the infrastructure once installed.

9.5. The Master Developer may also instate or facilitate the instatement of temporary infrastructure and Community Areas and Facilities pending completion of any stages in the development. For the avoidance of doubt the costs in relation to any temporary infrastructure will form part of the budget for the management and administration of the Master Community.

9-3 كما يقر الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية بالآتي:

(أ) لحين إنجاز المجمع الرئيسي، قد تصاحب أعمال تطوير المجمع الرئيسي بعض الاضطرابات. ولا يتحمل المطور الرئيسي أي مسؤولية عن تلك الاضطرابات؛

(ب) يحق للمطور الرئيسي ضم تكاليف إدارة وتنظيم مناطق ومرافق المجمع المنجزة أو المنجزة جزئياً أو البنى التحتية الأخرى في موازنة المجمع الرئيسي بعد أن يصبح بإمكان مناطق ومرافق المجمع أو البنى التحتية الأخرى خدمة المجمع الرئيسي بعد الإنجاز، وفي تلك المرحلة يتحمل جميع الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية تكاليف إدارة وتنظيم المجمع الرئيسي ذات الصلة وفقاً لشروط إعلان المجمع الرئيسي هذا؛ و

(ج) ولحين تطوير الأرض المخصصة للتطوير المستقبلي أو قطع أراضي داخل الأرض المخصصة للتطوير المستقبلي وإتاحتها للتطوير والاستخدام، وبصرف النظر عن البند 7-1(أ)(2)، يحق للمطور الرئيسي تقسيم نفقات الموازنة وتحصيل رسوم مجمع من ملاك قطع الأراضي هذه كما يراه المطور الرئيسي معقولاً بتقديره الخاص.

9-4 ينوي المطور الرئيسي توفير أو تسهيل التنفيذ المرحلي للبنية التحتية، ويؤكد الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية قبولهم لذلك. وتخص رسوم المجمع تكاليف إدارة وتنظيم البنية التحتية بعد إنشائها.

9-5 ويحق للمطور الرئيسي إنشاء أو تسهيل إنشاء بنية تحتية ومناطق ومرافق مجمع مؤقتة لحين إنجاز أي مراحل في المشروع. درءاً للشك، فإن تكاليف أي بنية تحتية مؤقتة تشكل جزءاً من موازنة إدارة وتنظيم المجمع الرئيسي.

- 9.6. If any infrastructure provided (whether as part of a partial roll out or of a temporary nature) is within a Future Development Plot, the costs in relation to the same will form part of the budget for the management and administration of the Master Community provided the Master Developer is satisfied the Owners and Real Estate Unit Owners benefit from the same.
- 9.7. Without in any way limiting the discretion of the Master Developer to amend this Master Community Declaration or the Master Plan or the Master Community Site Plan, the Master Developer shall be entitled to vary or change the Master Plan, Master Community Site Plan and/ or this Master Community Declaration in order to reflect future development or the staged roll out of infrastructure.
- 9.8. Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners acknowledge that not all infrastructure and services will be provided or operated by the Master Developer (including any infrastructure that is vested in or services supplied by any Relevant Authority). Notwithstanding anything in this Master Community Declaration, no warranty of any kind is given or is to be implied on the part of the Master Developer with regard to such infrastructure including but not limited to: (i) its delivery date; (ii) the nature of the same; (iii) the cost of or connections charges for connecting to such infrastructure; or (iv) the nature of or cost of any services provided in relation thereto.
- 10. PLOT OWNERS AND PURCHASERS DEVELOPMENT RIGHTS AND OBLIGATIONS**
- 10.1. Without in any way limiting the obligations of Owners or purchasers of Plots in the Master Community pursuant to this Master Community Declaration or the Rules and Regulations, Owners or purchasers of Plots under development must:
- (a) strictly comply with the Master Developer's development guidelines pertaining to the conduct of Works within the Master Community which guidelines include or are deemed to include the obligation to:
- 6-9 إذا كانت أي بنية تحتية متوفرة (كجزء من التنفيذ الجزئي أو ذات طبيعة مؤقتة) في أي أرض مخصصة للتطوير المستقبلي، فإن تكاليفها تشكل جزءاً من الموازنة الخاصة بإدارة وتنظيم المجمع الرئيسي، شريطة اقتناع المطور الرئيسي باستفادة الملاك وملاك الوحدات العقارية منها.
- 7-9 ودون الانتقاص من تقدير المطور الرئيسي في تعديل إعلان المجمع الرئيسي هذا أو المخطط الرئيسي أو مخطط موقع المجمع الرئيسي، يحق للمطور الرئيسي (تبعاً لتقديره وحده) تعديل أو تغيير المخطط الرئيسي أو مخطط موقع المجمع الرئيسي و/أو إعلان المجمع الرئيسي هذا بما يتماشى مع التطوير المستقبلي أو التنفيذ المرحلي للبنية التحتية.
- 8-9 يقر جميع الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية بأن المطور الرئيسي لن يوفر جميع البنية التحتية والخدمات أو يشغلها (بما في ذلك أي بنية تحتية تخضع أو أي خدمات تقوم بتوريدها أي سلطة معنية). وبصرف النظر عن أي شيء في إعلان المجمع الرئيسي هذا، فإن المطور الرئيسي لا يقدم أي ضمان أو يقدم ضماناً من جانب المطور الرئيسي فيما يتعلق بهذه البنية التحتية، بما في ذلك على سبيل المثال وليس الحصر: (1) موعد تسليمها، أو (2) طبيعتها، أو (3) تكلفتها أو رسوم توصيلها، أو (4) طبيعة أو تكلفة أي خدمات مقدمة بخصوصها.
10. حقوق والتزامات التطوير بالنسبة لملاك ومشتري قطع الأرض
- 10-1 دون الانتقاص من التزامات ملاك أو مشتري قطع الأراضي في المجمع الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا أو القواعد واللوائح، ينبغي على ملاك أو مشتري قطع الأراضي قيد التطوير:
- (أ) الالتزام التام بتوجيهات التطوير التي يحددها المطور الرئيسي فيما يتعلق بتنفيذ الأعمال داخل المجمع الرئيسي، وتشمل تلك التوجيهات الالتزام بالآتي:

- 1- الحصول على شهادة عدم ممانعة من المطور الرئيسي قبل الدخول إلى المجمع الرئيسي مع الموظفين والمعدات؛ و
- 2- متى طلب المطور الرئيسي ذلك (وتبعاً لتقديره)، دفع تأمين أو ضمان أداء لتغطية أي التزامات على مشتري أو ملاك قطع الأرض وفقاً لتوجيهات التطوير أو إعلان المجمع الرئيسي هذا، فيما يجوز استخدام هذا التأمين أو الضمان من قبل المطور الرئيسي لعلاج أي مخالفات لتوجيهات التطوير أو إعلان المجمع الرئيسي هذا أو إصلاح أي تلف يلحق بمناطق ومرافق المجمع؛ و
- 3- توفير كافة مخططات المرور والمعلومات ذات الصلة التي يطلبها المطور الرئيسي أو مدير المجمع لتقييم الأثر المحتمل لبرنامج التطوير والإنشاء الخاص بمشتري أو مالك قطعة أرض على المجمع الرئيسي.
- (ب) اتباع توجيهات مدير المجمع لحماية مناطق ومرافق المجمع والمجمع الرئيسي؛ و
- (ج) اتباع توجيهات مدير المجمع للحد من أي معوقات يواجهها الملاك وملاك الوحدات العقارية والشاغلين المقيمين فعلياً في المجمع الرئيسي.
- 10.2. In the event that any Plot purchaser or Owner breaches Clause 10.1, the Master Developer shall have the right (but without in any way limiting the rights of the Master Developer) to:
- 10-2 وإذا ما أخل أي مشتري أو مالك قطعة أرض بالبند 10-1، كان من حق المطور الرئيسي (دون الانتقاص من حقوق المطور الرئيسي القيام):
- (أ) فرض غرامات وجزاءات، مع مراعاة سياسات المطور الرئيسي المطبقة على تلك المخالفات؛ و/أو
- (ب) استخدام أي ضمان أو تأمين لعلاج أي مخالفة أو سداد أي غرامة محددة في البند 10-2(أ)؛ و
- (ج) الامتناع عن تقديم شهادة عدم الممانعة أو تأجيل إصدار الملكية أو أي موافقة أخرى لحين تدارك الخلل ودفع التعويضات أو الغرامات المحددة.

the breach is remedied and any compensation or fines are paid.

11. AMENDMENTS TO THE MASTER COMMUNITY AND THIS MASTER COMMUNITY DECLARATION

11. ما يطرأ من تعديلات على المجمع الرئيسي وإعلان المجمع الرئيسي هذا

11.1. The Master Developer shall be entitled to amend this Master Community Declaration whether in whole or part by further declaration in either of the following cases:

1-11 يحق للمطور الرئيسي تعديل إعلان المجمع الرئيسي هذا كلياً أو جزئياً من خلال إعلان آخر في أي من الحالات التالية:

(a) where such a right is reserved to the Master Developer pursuant to this Master Community Declaration or Applicable Laws; and

(أ) إذا كان هذا الحق محفوظاً للمطور الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا أو القوانين المطبقة؛ و

(b) where the Master Developer considers the same is in the interests of the Master Community.

(ب) إذا رأى المطور الرئيسي أن ذلك يصب في صالح المجمع الرئيسي.

11.2. Nothing in this Clause shall limit the ability to make Rules and Regulations provided these are consistent with this Master Community Declaration or any changes hereto.

2-11 لا يوجد في هذا البند ما يحد من القدرة على إصدار القواعد واللوائح، شريطة تناغمها مع إعلان المجمع الرئيسي هذا أو أي تعديلات طارئة عليه.

11.3. The Master Developer shall be entitled, at the Master Developer's discretion to:

3-11 ويحق للمطور الرئيسي أن يقوم بالآتي تبعاً لتقديره:

(a) transfer, for no consideration or such consideration as the Master Developer may deem appropriate, the Community Areas and Facilities to any Relevant Authority or master developer existing or set up to complete the various municipal, administrative and management functions required in relation to the Master Community; and/or

(أ) نقل ملكية، دون مقابل أو بمقابل يراه المطور الرئيسي مناسباً، مناطق ومرافق المجمع لأي سلطة مختصة أو المطور الرئيسي القائم أو المعني بتنفيذ مختلف المهام البلدية والإدارية والتنظيمية اللازمة للمجمع الرئيسي؛ و/أو

(b) assign some or all of the Master Developer's rights and powers reserved under this Master Community Declaration to that entity referred to in Clause 11.3(a); and/or

(ب) التنازل عن بعض أو كل حقوق وصلاحيات المطور الرئيسي المحفوظة وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا إلى أي جهة مشار إليها في البند 11-3(أ)؛ و/أو

(c) accept in whole or in part the assignment of another master community declaration and/or other community facilities and merge the operation of such master communities with the Master Community; and/or

(ج) الموافقة الكلية أو الجزئية على التنازل عن أي إعلان مجمع رئيسي آخر و/أو مرافق مجمع آخرى ودمج تشغيل تلك المجمعات الرئيسية مع المجمع الرئيسي؛ و/أو

(d) change the land use designations within the Master Plan applicable to any Plot, Real Estate Unit or Community Areas and Facilities

(د) تغيير مسميات استخدام الأرض في المخطط الرئيسي المطبق على أي قطعة أرض أو وحدة عقارية أو مناطق ومرافق المجمع، شريطة ألا تمنع تلك التغييرات المالك أو

provided no such change shall alleviate the Owner, Owners Association, Real Estate Unit Owner or Master Developer (as the case may be) from obtaining the consent of the Relevant Authorities to such change; and/or

اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية أو المطور الرئيسي (حسب مقتضى الحال) من الحصول على موافقة السلطات المختصة على هذا التغيير؛ و/أو

- (e) transfer the Community Areas and Facilities to an Owners Association established for the management and administration of the Master Community and unilaterally surrender the Master Developer's rights and obligations under the Master Community Declaration.

(ه) نقل ملكية مناطق ومرافق المجمع لأي اتحاد ملاك مؤسس لإدارة وتنظيم المجمع الرئيسي والتنازل من طرف واحد عن حقوق والتزامات المطور الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي.

12. GOVERNING LAW & JURISDICTION

12. القانون الحاكم والاختصاص القضائي

This Master Community Declaration shall be governed by the Applicable Law of the UAE as enforced in the Emirate of Abu Dhabi and the Applicable Law of the Emirate of Abu Dhabi. Any legal action or proceeding with respect to this Master Community Declaration shall, in absence of any special tribunal having jurisdiction, be subject to the non-exclusive jurisdiction of the Courts of Abu Dhabi.

يخضع إعلان المجمع الرئيسي هذا للقانون المطبق في دولة الإمارات العربية المتحدة كما هو مطبق في إمارة أبوظبي وقانون إمارة أبوظبي المطبق. وتختص محاكم إمارة أبوظبي بشكل غير حصري بالفصل في أي دعوى أو قضية قانونية تتعلق بإعلان المجمع الرئيسي هذا، ما عدا إذا كانت من اختصاص محكمة خاصة

DECLARED by Al Tamouh Investments Company
LLC on this 26 day of NOVEMBER 2018

أعلن بواسطة شركة الطموح للاستثمارات ذ.م.م في هذا اليوم
شهر _____ سنة _____

acting by its authorised representative:

وينوب عنها ممثلها المعتمد:

Signed: _____

التوقيع: _____



**SCHEDULE A
MASTER COMMUNITY SITE PLAN**

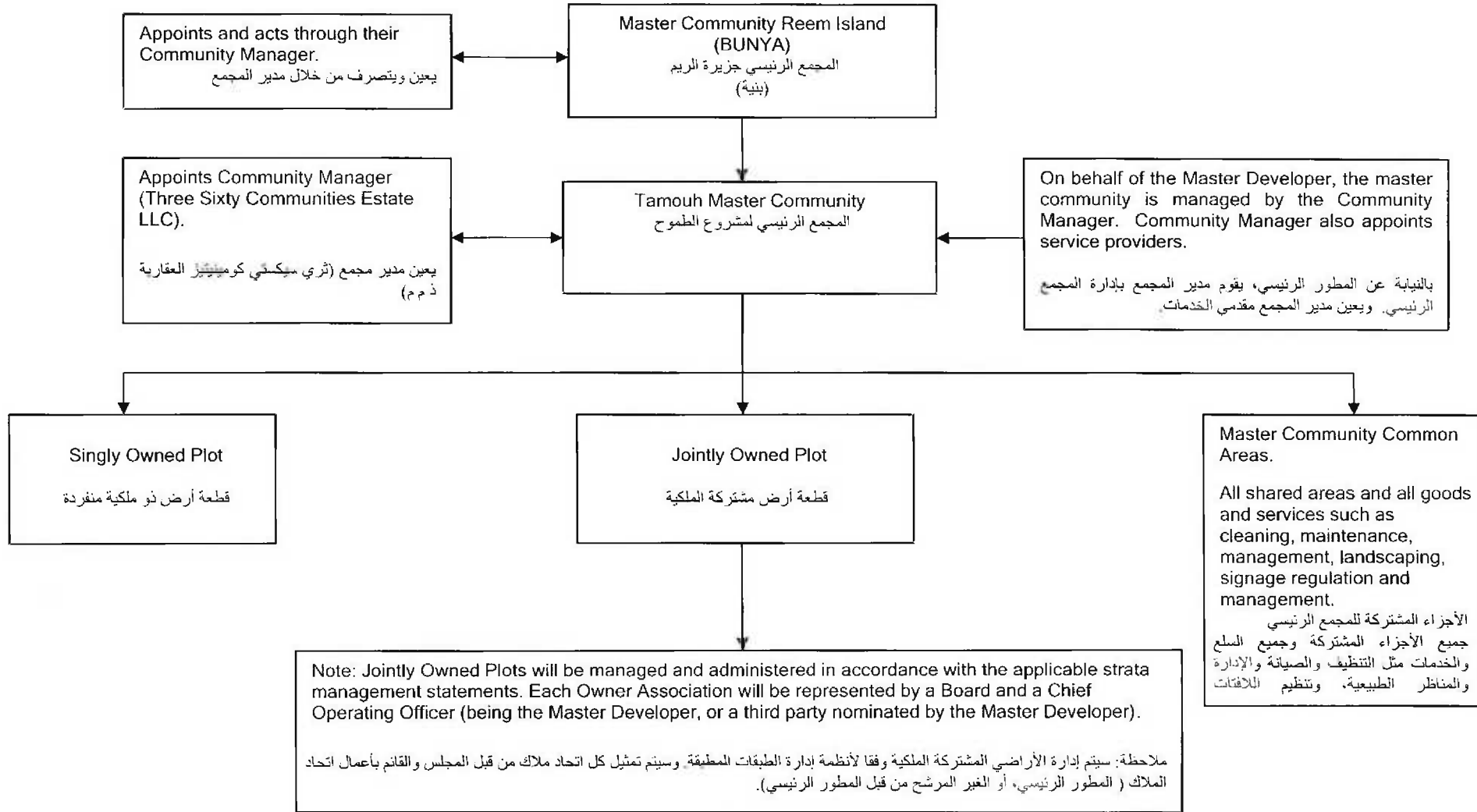
الملحق (أ)
مخطط موقع المجمع الرئيسي



SCHEDULE B

MANAGEMENT DIAGRAM

الملحق (ب)
الرسم التوضيحي لهيكل الإدارة



SCHEDULE C

RULES AND REGULATIONS

The Rules and Regulations (1 to 27 below) are the Rules and Regulations applying at the date of this Master Community Declaration, it being acknowledged that these can change by notification from the Master Developer.

The following shall also constitute Rules and Regulations:

- Any written or oral notification from the Master Developer or its agents including the Community Manager.
- The terms of any signage posted upon any part of the Master Community.

General rules – Community Rules which apply to all Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners

1. Obligations on Owners, the Owners Association, Real Estate Unit Owners, their Occupiers and the application of the Rules and Regulations and the Master Community Declaration

1.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners (to the extent these Rules and Regulations apply to Real Estate Unit Owners) must comply with these Rules and Regulations and the terms and conditions of the Master Community Declaration and take all steps warranted in the circumstances to ensure that their Occupiers comply.

1.2 Any obligation under the Master Community Declaration or Rules or Regulations on an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner shall be deemed to be an obligation on that Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner to cause their Occupiers to comply.

1.3 Ignorance of the terms and conditions set down in these Rules and Regulations and the Master Community Declaration shall be no defense to any claim arising out of an Owner's, Owners

الملحق (ج)

القواعد واللوائح

القواعد واللوائح (من البند 1 إلى 27 أدناه) هي القواعد واللوائح المطبقة في تاريخ إعلان المجمع الرئيسي هذا، ومن المتفق عليه جواز تعديل تلك اللوائح والقواعد بموجب إخطار من المطور الرئيسي.

تشكل البنود التالية القواعد واللوائح:

- أي إخطار خطي أو شفهي من المطور الرئيسي أو وكيله، بما في ذلك مدير المجمع.
- شروط أي لافتات تقام في أي جزء من المجمع الرئيسي.

قواعد عامة – قواعد المجمع التي تطبق على جميع الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية

1. التزامات الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية والشاغليين التابعين لهم وتطبيق تلك القواعد واللوائح وإعلان المجمع الرئيسي

1-1 على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية (بقدر تطبيق تلك القواعد واللوائح على ملاك الوحدات العقارية) الالتزام بتلك القواعد واللوائح وشروط وأحكام إعلان المجمع الرئيسي واتخاذ كافة التدابير اللازمة لضمان التزام الشاغليين التابعين لهم بها.

2-1 كل التزام منصوص عليه في إعلان المجمع الرئيسي أو القواعد أو اللوائح المفروضة على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية يعتبر التزاماً على المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية ضمان التزام الشاغليين التابعين له به.

3-1 لا يعدد بالجهل بالشروط والأحكام الواردة في هذه القواعد واللوائح وإعلان المجمع الرئيسي كدفاع في أي مطالبة تنشأ بسبب إخلال الملاك أو اتحادات الملاك أو ملاك الوحدات العقارية بها.

Association's or Real Estate Unit Owner's breach of the same.

- 1.4 In particular Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must comply with the following obligations:
- 4-1 وعلى وجه الخصوص، ينبغي على اتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية التقيد بالالتزامات التالية:
- (a) maintain and keep clean and presentable their Plot or Real Estate Unit to a high standard; (أ) الحفاظ على نظافة ومظهر قطع أرضهم أو وحدتهم العقارية وفق أرقى المعايير؛
- (b) comply with all health, safety, security, fire and civil defence requirements of the Master Developer and any other requirements under any Applicable Laws; (ب) الالتزام بكافة متطلبات الصحة والسلامة والأمن ومكافحة الحريق والدفاع المدني التي يصدرها المطور الرئيسي وأي متطلبات أخرى وفقاً لأي قوانين مطبقة؛
- (c) not lease their Plots or Real Estate Units unless Occupiers are aware of and agree to be bound by the terms of the Master Community Declaration and the Rules and Regulations; (ج) عدم تأجير قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية إلا بعد علم الشاغلين بشروط إعلان المجمع الرئيسي والقواعد واللوائح وموافقتهم على الالتزام بها؛
- (d) ensure that their Plot or Real Estate Unit are used strictly for the purposes designed and not overloaded or overcrowded; (د) ضمان استخدام قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية فقط للأغراض المخصصة وعدم زيادة الحمل عليها أو تكديسها؛
- (e) observe the Applicable Laws and take all steps warranted in the circumstances to ensure that Occupiers also observe the same; (هـ) الالتزام بالقوانين المطبقة واتخاذ كافة التدابير المضمونة في تلك الحالات لضمان التزام الشاغلين به؛
- (f) ensure no inflammable, dangerous substances or hazardous chemicals shall be stored in any Plots, or Real Estate Units other than in accordance with the standards and requirements of the Master Developer and other Relevant Authorities; (و) ضمان عدم تخزين أي مواد قابلة للاشتعال أو كيمياويات خطيرة في أي قطع أراضي أو وحدات عقارية خلاف ما يكون وفقاً للمعايير والمتطلبات التي يحددها المطور الرئيسي والسلطات المختصة؛
- (g) ensure Community Areas and Facilities are not obstructed without lawful excuse; (ز) ضمان عدم إعاقة مناطق ومرافق المجمع إلا بعذر قانوني؛
- (h) ensure Community Areas and Facilities set aside for safety or management purposes are not used for any other purpose; (ح) ضمان عدم استخدام مناطق ومرافق المجمع المخصصة لأغراض السلامة أو الإدارة إلا لتلك الأغراض؛
- (i) abide by the relevant terms of any insurance policy; (ط) التقيد بكافة شروط أي بوليصة تأمين؛
- (j) follow the lawful directions of any Community Manager and agents of the Master Developer and not obstruct them in the course of their duty; and (ي) اتباع الإرشادات القانونية لأي مدير مجمع ووكلاء المطور الرئيسي وعدم تعطيلهم عن أداء عملهم؛ و
- (k) comply with the terms of all easements and covenants and allow the Master Developer and its authorised agents access to their Plots and Real Estate Units for inspections and Works in (ك) الالتزام بشروط كافة الارتفاقات والتعهدات والسماح للمطور الرئيسي ووكلائه المعتمدين بالدخول إلى قطع أراضيهم ووحداتهم العقارية

- accordance with the Master Community Declaration.
- 1.5 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners shall be responsible for and pay for water, electricity, gas and other utility connection, capacity and consumption charges, and any property or local authority taxes levied on the Real Estate Unit or Plot.
- 1.6 When directed by the Master Developer, the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner and any successors-in-title of the Real Estate Unit and Plot will be required to enter into agreement(s) for the exclusive installation, utilization and servicing of the infrastructure, information technology and communication services, any district cooling water system (for air-conditioning purposes) for use within the Real Estate Unit or Plot.
- 2. Appearance of Plots and Real Estate Units and the conduct of Works**
- 2.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must not maintain in or on their Plot or Real Estate Unit anything which may be viewed from the exterior which is not in keeping with the Master Community unless the same has been approved by the Master Developer.
- 2.2 The Master Developer shall be entitled to set down standards and requirements in relation to maintenance, repair, cleanliness and presentation of all Plots and Real Estate Units which Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must comply with.
- 2.3 Satellite dishes, flags, displays, awnings, clothes lines and other external fixtures or furnishings are not permitted without the prior written consent of the Master Developer or Community Manager.
- 2.4 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners will not undertake any Works to their Plots or Real Estate Units (other than simply decorative works to the interior) without the prior written consent of the Master Developer. For the
- إجراء المعاينات والأعمال وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي.
- 5-1 يتحمل الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية رسوم توصيل وسعة واستهلاك المياه والكهرباء والغاز والخدمات المرفقية الأخرى وأي ضرائب عقارية أو ضرائب أخرى تفرضها السلطات المحلية على الوحدة العقارية أو قطعة الأرض.
- 6-1 بناءً على طلب المطور الرئيسي، ينبغي على المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية وأي ورثة للوحدة العقارية و قطعة الأرض إبرام الاتفاقيات الخاصة بالتركيب والانتفاع والخدمة الحصرية للبنية التحتية وخدمات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات وأي نظام مياه تبريد مركزي (لأغراض تكييف الهواء) لاستخدامها داخل الوحدة العقارية أو قطعة الأرض.
2. مظهر قطع الأراضي والوحدات العقارية وتنفيذ الأعمال
- 1-2 لا يحق للملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية إبقاء أي شيء في قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية يمكن رؤيته من الخارج ولا يتماشى مع المجمع الرئيسي إلا بموافقة من المطور الرئيسي.
- 2-2 يحق للمطور الرئيسي وضع المعايير والمتطلبات الخاصة بصيانة وإصلاح وتنظيف ومظهر كافة قطع الأراضي والوحدات العقارية والتي يتوجب على جميع الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية الالتزام بها.
- 3-2 لا يسمح بوضع أطباق استقبال القمر الصناعي والأعلام والمعروضات الأخرى والمظلات وحبال الغسيل والتركيبات أو التجهيزات الخارجية الأخرى إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي أو مدير المجمع.
- 4-2 لا يحق للملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية إجراء أي أعمال في قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية (خلاف الأعمال الزخرفية البسيطة على الديكور الداخلي) إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي. درءاً للشك، تشمل تلك الأعمال ما يلي:

avoidance of doubt the following shall comprise Works:

- (a) changes to the colour of any surface visible from outside the Plot or Real Estate Unit; (أ) تغيير لون أي أسطح مرئية من خارج قطعة الأرض أو الوحدة العقارية؛
- (b) changes to the type or quality of the materials used (unless such materials are of a higher quality); (ب) تغيير نوع أو نوعية المواد المستخدمة (إلا إذا كانت المواد الجديدة ذات جودة فائقة)؛
- (c) changes to the reflective nature of any exterior surface; (ج) تغيير الطبيعة العاكسة لأي سطح خارجي؛
- (d) changes to the soundproofing qualities of any materials or surface; (د) تغيير المواصفات العازلة للصوت في أي مواد أو أسطح؛
- (e) the addition of any sunscreen or sun shading device (including the erection of any awning, pergola, pagoda, aerial or other structure visible from the exterior); (هـ) إضافة أي حاجز زجاجي أو خصائص الإظلال الشمسي (بما في ذلك تركيب أي مظلة أو سقيفة أو هيكل أو هوائي أو أي هيكل آخر يمكن رؤيته من الخارج)؛
- (f) changes to the nature of any hard surface, paving or walkway visible from the exterior; (و) تغيير طبيعة أي سطح صلب أو رصيف أو ممشى يمكن رؤيته من الخارج؛
- (g) changes to the external lighting; (ز) تغيير الإنارة الخارجية؛
- (h) the addition or removal of any signage; (ح) إضافة أو إزالة أي لافتة؛
- (i) Works to any boundary walls, easements or structures in common with any other Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner; (ط) الأعمال الخاصة بأي جدران حدودية أو ارتقاقات أو هياكل مشتركة مع أي مالك آخر أو اتحاد ملاك آخر أو مالك وحدة عقارية آخر؛
- (j) changes, additions to or removal of any utility services or other infrastructure; (ي) تغيير أو إضافة أو إزالة أي خدمات مررفقية أو بنية تحتية أخرى؛
- (k) the addition of furniture or other items intended for terrace areas (where visible from the exterior of the Plot, or Real Estate Unit); (ك) وضع أثاث أو مواد أخرى مخصصة للشرفات (بحيث تكون مرئية من خارج قطعة الأرض أو الوحدة العقارية)؛
- (l) the installation of decorations or other installations of a temporary or permanent nature such as clotheslines (where visible from the exterior of the Plot or Real Estate Unit); (ل) عمل ديكورات أو تركيبات أخرى مؤقتة أو دائمة كحبال الغسيل (بحيث تكون مرئية من خارج قطعة الأرض أو الوحدة العقارية)؛
- (m) the landscaping and the planting and maintenance of potted plants or trees where visible from the exterior of the Plot or Real Estate Unit and installation of irrigations systems; (م) تنسيق المسطحات الخضراء وتخطيط وصيانة أحواض النباتات أو الأشجار بحيث يمكن رؤيتها من خارج قطعة الأرض أو الوحدة العقارية وتركيب نظم للري؛

- (n) the installation of equipment and machinery; (ن) تركيب المعدات والآلات؛
- (o) any structural alterations of any kind; and (س) أي تعديلات هيكلية أيا كان نوعها؛ و
- (p) any works that may have the potential to effect fire, security, civil defense or safety aspects of the Master Community. (ع) أي أعمال قد تؤثر على الجوانب المتعلقة بمكافحة الحرائق أو الأمن أو الدفاع المدني في المجمع الرئيسي.
- 2.5 Where any Works could have the effect of undermining the operational, structural or aesthetic integrity of any Plot, Real Estate Unit or the Community Areas and Facilities, the Master Developer may require that the Work be undertaken by contractors approved by the Master Developer and under the supervision and direction of the Community Manager. All costs will be to the account of the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner. 5-2 إذا كان من شأن أي أعمال أن تقوّض التكامل التشغيلي أو الإنشائي أو الجمالي لأي قطعة أرض أو وحدة عقارية أو مناطق ومرافق المجمع، يحق للمطور الرئيسي أن يطلب تنفيذ تلك الأعمال بواسطة مقاولين معتمدين منه وتحت إشراف وتوجيه مدير المجمع. يتحمل المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية كافة التكاليف.
- 2.6 The Community Manager may make conditions if it approves a proposal to conduct Works. These conditions may include (but are not limited to): 6-2 يحق لمدير المجمع وضع شروط متى قرر قبول أي عرض لتنفيذ الأعمال. قد تشمل تلك الشروط (على سبيل المثال وليس الحصر):
- (a) a reasonable time frame for the Works to be completed and access through any parts of the Master Community; (أ) إطار زمني معقول للأعمال الواجب تنفيذها والدخول عبر أي أجزاء من المجمع الرئيسي؛
- (b) the hours and days during which the Works must be carried out; (ب) الساعات والأيام الواجب تنفيذ الأعمال خلالها؛
- (c) the materials to be used and methods of construction to be adopted; (ج) المواد الواجب استخدامها وطرق الإنشاء الواجب تطبيقها؛
- (d) provision for meeting the Community Manager's costs, or the costs of any consultants retained by it to review any plan and supervise the Works; (د) اشتراط دفع التكاليف التي تحملها مدير المجمع أو تكاليف أي استشاريين استعان بهم لمراجعة أي مخطط والإشراف على الأعمال؛
- (e) the storage of materials; (هـ) تخزين المواد؛
- (f) the contractors to be employed; (و) المقاولين المقرر تعيينهم؛
- (g) the presentation of the site during the Works; (ز) مظهر الموقع أثناء الأعمال؛
- (h) the provision of a performance bond or security deposit having regard to the Works to be undertaken. (ح) توفير ضمان أداء أو مبلغ تأمين بخصوص الأعمال الواجب تنفيذها.
- 2.7 If the Master Developer's consent is given, Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must also obtain all other necessary 7-2 إذا أصدر المطور الرئيسي موافقته، ينبغي على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية الحصول على كافة الموافقات والاعتمادات اللازمة من جميع الجهات المختصة قبل تنفيذ أي أعمال.

consents and approvals from all relevant consent authorities before they carry out any Works.

- 2.8 If an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner alters, carries out any Work or improvement or fails to maintain their respective Plot or Real Estate Unit in accordance with the Master Developer's requirements or directions, the Master Developer may take all steps warranted in the circumstances to ensure the relevant Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner carries out the necessary works to rectify the default. Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners shall be responsible for any costs arising out of these actions.

8-2 إذا قام المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية بتعديل أو تنفيذ أي أعمال أو تحسينات أو أخفق في صيانة قطعة أرضه أو وحدته العقارية وفقاً لمتطلبات أو توجيهات المطور الرئيسي، جاز للمطور الرئيسي اتخاذ كافة التدابير اللازمة حينئذ لضمان تنفيذ المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية للأعمال اللازمة لتدارك هذا الخطأ. يتحمل الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية دفع كافة التكاليف والمصاريف المترتبة على تلك الأعمال.

- 2.9 In the event that Works are completed in breach of the Master Developers or Community Manager's requirements or directions or no remediation is carried out when the relevant Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner is directed to do so, the Master Developer or Community Manager may:

9-2 إذا أنجزت الأعمال بالمخالفة لمتطلبات أو توجيهات المطور الرئيسي أو مدير المجمع أو لم يتم إصلاحها بعد مطالبة المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة بذلك، كان من حق المطور الرئيسي أو مدير المجمع:

- (a) require the responsible Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner to remove the Works and make good any damage to any area caused by the Works or the removal of the Works, so as to reinstate the affected areas to the condition that these were in prior to the commencement of the Works at the cost of the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner; or

(أ) مطالبة المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية المسؤول بإزالة الأعمال وإصلاح أي ضرر لحق بأي منطقة نتيجة الأعمال أو إزالتها، لإعادة المناطق المتضررة إلى حالتها الأصلية التي كانت عليها قبل بدء الأعمال على نفقة المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية؛ أو

- (b) require the responsible Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner to take all steps necessary to bring the Works into compliance with the Master Developers or Community Manager's requirements at the cost of the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner; or

(ب) مطالبة المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية المسؤول باتخاذ كافة التدابير اللازمة لضمان التزام الأعمال بمتطلبات المطور الرئيسي أو مدير المجمع على نفقة المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية؛ أو

- (c) undertake the remediation and charge the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner all reasonable costs incurred in doing so.

(ج) إجراء كافة الإصلاحات وأعمال المعالجة وفرض ما تم تحمله من تكاليف معقولة لتنفيذها على المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية.

3. Enforcement Notices

3. إخطارات التنفيذ

- 3.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners (where the Master Developer directs) must promptly pay Community Charges and the Community Manager has the power to enforce the Master Community Declaration and these Rules and Regulations through the use of the enforcement notice procedures set down herein.
- 3.2 In any case of default or alleged default the Community Manager will investigate and consider the surrounding circumstances pertaining to the default and if in the Community Manager's reasonable opinion a default has been committed, may (without prejudice to the other rights and remedies set out in the Master Community Declaration or these Rules and Regulations) serve an enforcement notice ("Enforcement Notice").
- 3.3 The Enforcement Notice must:
- (a) clearly identify the default; and
- (b) where capable of remedy state what is required to remedy; and
- (c) where capable of remedy specify by when the default is required to be remedied; and
- (d) specify the consequences of not remedying any default, which consequences may include, preventing access or use of the Community Areas and Facilities, enforcement through the courts and claims for damages, as well as penalties (over and above any claim for damages).
- 3.4 In the event the Enforcement Notice is not complied with within the specified period, the Master Developer may by further notice levy the monetary penalty and commence any enforcement action.
- 3.5 Any monetary penalty recovered shall be applied against the Master Community costs and expenses.
- 3.6 At the date of this Master Community Declaration the Master Developer shall be entitled to charge
- 1-3 ينبغي على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية (إذا طلب المطور الرئيسي ذلك) الدفع الفوري لرسوم المجمع، وللمدير المجمع سلطة تنفيذ إعلان المجمع الرئيسي والقواعد واللوائح عبر ممارسة إجراءات إخطار التنفيذ الواردة في هذا الإعلان.
- 2-3 في حالة التقصير أو التقصير المزعوم، يتولى مدير المجمع فحص ودراسة الملابس المحيطة بالتقشير وإذا رأى مدير المجمع في رأيه المعقول أن تقصيراً قد ارتكب، جاز له (دون المساس بالحقوق والتدابير الأخرى المنصوص عليها في إعلان المجمع الرئيسي وهذه القواعد واللوائح) تقديم إخطار تنفيذ (إخطار التنفيذ).
- 3-3 إخطار التنفيذ:
- (أ) ينبغي أن يحدد التقصير بوضوح؛ و
- (ب) تحديد ما يلزم تداركه، إن أمكن تداركه؛ و
- (ج) تحديد الموعد اللازم لتدارك التقصير، إن كان من الممكن تداركه؛ و
- (د) تحديد تبعات عدم تدارك أي تقصير والتي قد تشمل منع الوصول إلى أو استخدام مناطق ومرافق المجمع، والتنفيذ عبر المحاكم والمطالبة بالتعويض بالإضافة إلى الغرامة (علاوة على أي مطالبة بالتعويض).
- 3-4 إذا لم يتم الالتزام بإخطار التنفيذ خلال المدة المحددة فيه، جاز للمطور الرئيسي عبر تقديم إخطار آخر فرض غرامة نقدية وبدء أي إجراء تنفيذي.
- 3-5 تستخدم أي غرامة نقدية محصلة لسداد تكاليف ونفقات المجمع الرئيسي.
- 3-6 في تاريخ إعلان المجمع الرئيسي هذا، يحق للمطور الرئيسي فرض واحد بالمائة (1%) شهرياً (تعويض)

one percent (1%) per month ("Compensation") on any sums due and payable by an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner under this Master Community Declaration and Rules and Regulations calculated on a daily basis from the due date until the date that the sums are paid in full together with the Compensation calculated to the day of repayment. All payments made shall be first with respect to any outstanding Compensation and then in relation to any outstanding sum.

على أي مبالغ مستحقة وواجبة الدفع على المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا والقواعد واللوائح على أساس يومي اعتباراً من تاريخ استحقاق هذه المبالغ وحتى تاريخ دفعها كاملة إلى جانب التعويض المحسوب حتى تاريخ الدفع. تستخدم كافة المبالغ المدفوعة أولاً لسداد أي تعويض مستحق ثم لسداد أي مبلغ مستحق.

4. Roadways and parking areas

4. الممرات ومواقف السيارات

4.1 The Master Developer will not be, nor will any of its agents be responsible for any loss or damage of any vehicles within the Master Community.

1-4 لا يتحمل المطور الرئيسي ولا أي من وكلائه أي مسؤولية عن أي خسارة أو تلف يلحق بأي مركبات داخل المجمع الرئيسي.

4.2 Vehicles parked in any public parking bays should be parked within its boundaries and not overlap in any way.

2-4 ينبغي إبقاء المركبات المتوقفة في أي ساحة وقوف عامة داخل حدودها وعدم تداخلها بأي شكل من الأشكال.

4.3 Parking bays designated for use by visitors or handicapped persons should not be occupied by Owners or Real Estate Unit Owners and should be used only for the purpose and timeframes specified by the Master Developer from time to time and offenders may be towed at the offender's expense.

3-4 لا يحق للملاك أو ملاك الوحدات العقارية شغل مواقف السيارات المخصصة للزوار أو المعاقين، وينبغي استخدامها فقط للغرض وخلال المواعيد المحددة من جانب المطور الرئيسي من وقت لآخر، ويتم سحب المركبات المخالفة على نفقة المخالف.

5. Damage to Community Areas and Facilities

5. الأضرار التي تلحق بمناطق ومرافق المجمع

5.1 An Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner must not mark, paint, drive nails or screws or the like into, or otherwise damage or deface, any structure that forms part of the Community Areas and Facilities or other infrastructure without the prior written approval of the Community Manager.

1-5 لا يحق لأي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية وضع علامة أو طلاء أو مسامير أو براغي أو ما شابه أو التسبب في أي تلف أو تشويه لأي مبنى يشكل جزءاً من مناطق ومرافق المجمع أو أي بنية تحتية أخرى إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من مدير المجمع.

5.2 Drains, toilets and other shared infrastructure must be used strictly for the purpose designed and no waste of any kind other than that for which designed shall be deposited in the same.

2-5 تستخدم البالوعات والمراحيض والبنية التحتية الأخرى المشتركة فقط للأغراض المخصصة لها ويمنع إلقاء أي مخلفات بها غير المسموح بها.

5.3 Where any damage is caused by an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner the damage must be rectified by that Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner and in accordance with the directions of the Community Manager. Where the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner is in

3-5 متى تسبب أي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية في أي تلف أو ضرر فعليته إصلاحه وفقاً لتوجيهات مدير المجمع. إذا ارتكب المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية أي مخالفة، يحق للمطور الرئيسي تداركها ومطالبة المخالف بدفع كل ما تحمله من تكاليف على أساس تعويضي كامل.

default then the Master Developer may rectify the same and claim all costs incurred from the party in default on a full indemnity basis.

5.4 Potted plants must be placed in containers to avoid damage over the long term and water leakage to the areas below.

6. Behavior of Owners and Real Estate Unit Owners

6.1 Owners and Real Estate Unit Owners must not without lawful excuse:

- (a) create any noise in their Plot or Real Estate Unit or the Community Areas and Facilities generally likely to interfere with the peaceful enjoyment of other Owners, Real Estate Unit Owners or their Occupiers. Private functions are allowed in the Plots and Real Estate Units provided noise levels are kept to a reasonable level and do not continue beyond 10.00 pm where associated noise levels are likely to be disruptive to Owners or Real Estate Unit Owners of adjacent Plots or Real Estate Units;
- (b) carry out any annoying, obnoxious or offensive activities in their Plot or Real Estate Unit or the Community Areas and Facilities generally;
- (c) do or allow to be done or maintained on any part of their Plot or Real Estate Unit or the Community Areas and Facilities any activity which may be or may become an annoyance or nuisance to other Owners, Real Estate Unit Owners or their Occupiers;
- (d) wear inappropriate clothing when on the Community Areas and Facilities or use language or behave in a manner likely to cause offence or embarrassment to other Owners, Real Estate Unit Owners or their Occupiers. In determining what clothing is appropriate, regard will be had to local customs and guidelines set down for expatriates;
- (e) behave in a way that objectively speaking is offensive or dangerous;

4-5 ينبغي وضع أحواض النباتات في أوعية تبادياً لأي تلف أو تسرب المياه على المناطق الواقعة تحتها.

6. سلوكيات الملاك وملاك الوحدات العقارية

1-6 على الملاك وملاك الوحدات العقارية عدم القيام دون سبب مشروع أي مما يلي:

- (أ) إحداث أي ضوضاء في قطعة أرضهم أو وحدتهم العقارية أو مناطق ومرافق المجمع عموماً كإعاقة الانتفاع الهادئ للملاك أو ملاك الوحدات العقارية الآخرين أو الشاغلين التابعين لهم. يسمح بتنفيذ أعمال خاصة في قطع الأراضي والوحدات العقارية شريطة أن تكون الضوضاء الناتجة من تلك المهام في حدود معقولة ولا تتجاوز الساعة 10:00 مساءً حيث تكون مستويات الضوضاء الناتجة مزعجة للملاك أو ملاك الوحدات العقارية في قطع الأراضي أو الوحدات العقارية المجاورة؛
- (ب) تنفيذ أي أعمال مزعجة أو بغيضة أو كريمة في قطعة أرضه أو وحدته العقارية أو في مناطق ومرافق المجمع عموماً؛
- (ج) القيام أو السماح بالقيام أو إقامة أي نشاط في أي جزء من قطعة أرضه أو وحدته العقارية أو مناطق ومرافق المجمع يكون أو قد يصبح مصدر إزعاج أو مضايقة للملاك أو ملاك الوحدات العقارية الآخرين أو الشاغلين التابعين لهم؛
- (د) ارتداء ملابس غير لائقة أثناء التواجد في مناطق ومرافق المجمع أو استخدام لغة أو التصرف بطريقة يحتمل أن تسبب إهانة أو إحراجاً للملاك أو ملاك الوحدات العقارية الآخرين أو الشاغلين التابعين لهم. يرجع عند تحديد الملابس اللائقة إلى الأعراف المحلية والتوجيهات المحددة للوافدين؛
- (هـ) التصرف بطريقة تتطوي على إهانة أو خطورة؛

- (f) hold any party or public function on any of the Community Areas and Facilities except where authorised by the Community Manager and in accordance with any directions as they may specify; (و) إقامة أي احتفالات أو أعمال عامة في أي من مناطق ومرافق المجمع إلا بموافقة من مدير المجمع ووفقاً لأي توجيهات قد يحددها؛
- (g) drive at excessive speeds or in a discourteous or dangerous manner on any part of the Master Community. Signs stating speed limits for certain areas must be strictly complied with; (ز) القيادة بسرعة زائدة أو بطريقة غير لائقة أو تنطوي على خطورة في أي جزء من المجمع الرئيسي. ينبغي الالتزام التام باللوحات التي تبين حدود السرعة في مناطق معينة؛
- (h) drive, rollerblade, cycle, hoverboard or skateboard or conduct other similar activities over the Community Areas and Facilities or other parts of the Master Community or play any ball games or activities without the prior written approval of the Master Developer; (ح) القيادة أو ركوب الدراجات أو استخدام أحذية التزلج أو ألواح التزلج أو الأعمال الأخرى المماثلة في مناطق ومرافق المجمع أو الأجزاء الأخرى من المجمع الرئيسي أو ممارسة ألعاب الكرة إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي؛
- (i) clean any car or other item in a manner that may cause any dust, fumes or water to flow from one area of Master Community to another causing a nuisance or damage to the Master Community; (ط) تنظيف أي سيارة أو مواد أخرى بطريقة تتسبب في دخول الغبار أو الدخان أو المياه من منطقة إلى منطقة أخرى في المجمع الرئيسي بما يسبب إزعاجاً أو تلفاً للمجمع الرئيسي؛
- (j) leave any children under the age of 12 unsupervised on any Community Area and Facilities or the Master Community generally; (ي) ترك الأطفال دون 12 عاماً دون مرافق في أي من مناطق ومرافق المجمع أو المجمع الرئيسي عموماً؛
- (k) operate any equipment or machinery that may cause interference with reception or operation of the machinery or equipment of others; (ك) تشغيل أي جهاز أو ماكينة قد تسبب تعطيلاً للاستقبال أو تشغيل ماكينات أو أجهزة الآخرين؛
- (l) conduct or permit to be conducted on the Plot, Real Estate Unit or the Community Area and Facilities or the Master Community any auction, clearance or liquidation sales or unethical business practice; (ل) إقامة أو السماح بالقيام بأي مزاد أو مبيعات مخالصة أو تصفية أو ممارسات تجارية غير قانونية في قطعة الأرض أو الوحدة العقارية أو مناطق ومرافق المجمع أو المجمع الرئيسي؛
- (m) ask an employee or contractor of the Master Developer working on the Community Areas and Facilities to complete works in their Plot or Real Estate Unit unless such requests are authorised by the Master Developer; (م) مطالبة أي موظف أو مقاول لدى المطور الرئيسي يؤدي عملاً في مناطق ومرافق المجمع بأن ينجز أعمالاً في قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية إلا إذا كان هذا الطلب معتمداً من المطور الرئيسي؛

- (n) photograph or take video footage of others; or
 (o) throw or allow to be thrown or dropped any article, or substance whatsoever from or out of the Plot, Real Estate Unit or from any terrace, and shall not litter any part of the Community Areas and Facilities, and further shall not place upon any sill, ledge or other like part of their Plot or Real Estate Unit, any article or substance.

(ن) التصوير الفوتوغرافي أو تصوير الآخرين بالفيديو ؛ أو

(س) عدم إلقاء أو السماح بإلقاء أي مواد أو أشياء من أي نوع من قطعة الأرض أو الوحدة العقارية أو من أي شرفة وعدم إلقاء القمامة أو المخلفات في أي جزء من مناطق ومرافق المجمع وكذلك عدم وضع أي مواد أو أشياء على أية عتبة أو رف أو ما شابه في قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية.

7. Garbage disposal

7. التخلص من القمامة

- 7.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must not accumulate or deposit rubbish in their Plot or Real Estate Unit or the Community Areas and Facilities and shall ensure that all rubbish and refuse is removed from their Plot or Real Estate Unit to such locations as determined and notified by the Community Manager.

1-7 لا يجوز للملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية جمع أو ترك القمامة في قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية أو مناطق ومرافق المجمع، وعليهم ضمان التخلص من القمامة والمخلفات فوراً من قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية إلى الأماكن المحددة والمخاطر بها من جانب مدير المجمع.

- 7.2 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must, in relation to the designated shared receptacles for garbage, recyclable material or waste, ensure that before garbage, recyclable material or waste is placed in the receptacles:

2-7 يضمن الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية، بخصوص صناديق القمامة المشتركة المخصصة للقمامة والمواد أو المخلفات القابلة لإعادة التدوير، وضع المواد أو المخلفات القابلة لإعادة التدوير في تلك الصناديق:

- (a) in the case of garbage, it is securely wrapped;
 (b) in the case of tins or other containers they are completely drained; and
 (c) in the case of recyclable material or waste, it is separated and prepared in accordance with the applicable recycling guidelines, if any.

(أ) في حالة القمامة، غلقها بإحكام؛

(ب) في حالة العلب أو المعلبات الأخرى، تجفيفها بشكل تام؛ و

(ج) في حالة المواد أو المخلفات القابلة لإعادة التدوير، فصلها وإعدادها وفقاً لإرشادات إعادة التدوير المطبقة، إن وجدت.

- 7.3 Owners, Owners Association and Real Estate Unit Owners must promptly remove anything which the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner, or garbage or recycling collector may have spilled in the area of the receptacles and must take such action as may be necessary to clean the area within which that thing was spilled or alert the Community Manager or other responsible entity in order that it may attend to such cleaning.

3-7 على الملاك واتحاد الملاك وملاك الوحدات العقارية القيام فوراً بإزالة أي شيء أسقطوه هم أو جامع القمامة أو المسؤول عن إعادة التدوير في منطقة صناديق القمامة، واتخاذ الإجراء اللازم لتنظيف المنطقة التي سقط فيها هذا الشيء أو إخطار مدير المجمع أو أي جهة أخرى مسؤولة لحضور ذلك الإجراء.

4

- 7.4 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must:
- (a) comply with the Community Manager's instructions for the storage, handling and collection of garbage, waste and recyclable material; and
- (b) notify the Community Manager of any loss of, or damage to, receptacles provided for garbage, recyclable material or waste.
- 7.5 If an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner fails to remove any garbage, recyclable material or waste strictly in compliance with this Rule and Regulation, the relevant Community Manager on behalf of the Master Developer shall be entitled to enter any Plot or Real Estate Unit and remove the garbage, recyclable material or waste at the Owner's, Owners Association and or Real Estate Unit Owners cost and expense.
- 8. No solicitation or hawking**
- 8.1 Owners and Real Estate Unit Owners must not undertake any solicitation for business or hawking of goods or services to other Owners, Real Estate Unit Owners, Occupiers or members of public without first obtaining the express written consent of the Master Developer.
- 8.2 For the avoidance of doubt no Owner or Real Estate Unit Owner may utilise any Community Areas and Facilities or attend other Plots or Real Estate Units (nor deliver any brochure or other item of advertising to any other Plot or Real Estate Units for the purpose of promoting the Owner's or Real Estate Unit Owners business or goods or services) without first obtaining the express written consent of the Master Developer.
- 9. Content Insurance and Risk**
- 9.1 The insurance taken out by the Master Developer will not cover the contents of any Plot or Real Estate Units or other areas reserved to them and Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must make their own arrangements in this regard as well as any other risks as may arise having regard to the terms of the Master Developer's insurance. Owners, Owners
- 4-7 ينبغي على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية:
- (أ) الالتزام بتعليمات مدير المجمع الخاصة بتخزين ومناولة وجمع القمامة والمخلفات والمواد القابلة لإعادة التدوير؛ و
- (ب) إخطار مدير المجمع فوراً بأي خسارة أو ضرر يلحق بصناديق القمامة المخصصة للقمامة أو المواد أو المخلفات القابلة لإعادة التدوير.
- 5-7 إذا أخفق أي مالك أو اتحاد ملاك أو مالك وحدة عقارية في الإزالة الفورية لأي قمامة أو مواد أو مخلفات قابلة للتدوير وفقاً لتلك القاعدة واللائحة، كان من حق مدير المجمع الدخول نيابة عن المطور الرئيسي إلى أي قطعة أرض أو وحدة عقارية وإزالة القمامة والمواد أو المخلفات القابلة للتدوير على نفقة المالك أو اتحاد الملاك أو ملاك الوحدة العقارية.
8. عدم الترويج للسلع أو البيع
- 1-8 لا يحق للملاك وملاك الوحدات العقارية الترويج لأي أعمال أو بيع السلع أو الخدمات للملاك أو ملاك الوحدات العقارية الآخرين أو الشاغلين أو أفراد الجمهور إلا بعد الحصول على موافقة خطية صريحة من المطور الرئيسي.
- 2-8 درءاً للشك، لا يجوز للمالك أو مالك الوحدة العقارية استغلال أي من مناطق ومرافق المجمع أو استخدام أي قطع أراضي أو وحدات عقارية أخرى (أو توزيع أي بروشور أو أي مواد إعلانية أخرى على أي قطع أرض أو وحدات عقارية بغرض الترويج لأعمال أو سلع أو خدمات المالك أو ملاك الوحدات) إلا بعد الحصول على موافقة خطية صريحة من المطور الرئيسي.
9. تأمين المحتويات والمخاطر
- 1-9 لا تغطي بوليصة التأمين المنشأة من جانب المطور الرئيسي محتويات أي قطعة أرض أو وحدات عقارية أو المناطق الأخرى المخصصة لها، وعلى الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية اتخاذ ترتيباتهم اللازمة في هذا الخصوص إضافة إلى أي مخاطر أخرى تنشأ مع مراعاة شروط التأمين الخاصة بالمطور الرئيسي. ونحث الملاك واتحادات الملاك

Associations and Real Estate Unit Owners are encouraged to hold content insurance for the content of their Plots, Real Estate Units and other areas reserved to them.

وملاك الوحدات العقارية على إنشاء تأمين على محتويات قطع أراضيهم ووحداتهم والمناطق الأخرى المخصصة لهم.

9.2 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners indemnify the Master Developer for any 3rd party claims or liabilities arising out of an incident in their Plots and Real Estate Units or any other areas reserved to them.

9-2 يعرض الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية المطور الرئيسي عن أي مطالبات أو مسؤوليات تخص الغير وتنشأ من أي حادث يقع في قطع أراضيهم ووحداتهم العقارية أو أي مناطق أخرى مخصصة لها.

9.3 The Master Developer, to the greatest extent possible in law excludes all liability for any claims, costs, liabilities of whatever nature whatsoever and howsoever arising in relation to its role and function as Master Developer and the use by all Owners, Real Estate Unit Owners and Occupiers of the Community Areas and Facilities.

9-3 يستثنى المطور الرئيسي إلى أقصى حد يجيزه القانون كافة المسؤوليات عن أي مطالبات أو تكاليف أو التزامات مهما كانت تنشأ نتيجة دوره ومهمته كمطور رئيسي واستخدام جميع الملاك وملاك الوحدات العقارية والشاغلين لمناطق ومرافق المجمع.

10. Security and Safety

10. الأمن والسلامة

10.1 Where the Community Manager or any of its agents or employees have reason to believe there is or is likely to be imminent danger to person or property, they shall be entitled to alert the Relevant Authorities. In the event that they, acting on reasonable grounds, have reason to believe that waiting for the arrival of the Relevant Authorities could result in serious injury or major damage to property they may make a forced entry into the Plot or Real Estate Unit and shall not be liable for any embarrassment or trespass when acting reasonably and in good faith.

10-1 متى كان لدى مدير المجمع أو أي من وكلائه سبب يدفعه إلى الاعتقاد بوجود أو احتمال وجود خطر وشيك يحيط بشخص أو أملاك، كان من حقهم تنبيه السلطات المختصة. وإذا كان لديهم سبب قائم على أسس وجيهة يدفعهم إلى الاعتقاد بأن انتظار وصول السلطات المختصة سيؤدي إلى حدوث إصابة خطيرة أو ضرر كبير بالمتلكات، جاز لهم الدخول بالقوة إلى قطعة الأرض أو الوحدة العقارية ولا يتحملون أي مسؤولية عن أي حرج أو تعدي عند التصرف على هذا النحو بشكل معقول وحسن نية.

10.2 An Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner shall give to the Community Manager prompt notice in writing of any defect or want of repair in any services to or fittings in the Community Areas and Facilities and of any circumstance likely to be or cause any danger, risk or hazard.

10-2 يمنح المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية مدير المجمع إخطاراً خطياً فورياً بأي عيب أو ضرورة أي إصلاح في الخدمات أو التجهيزات الخاصة بمناطق ومرافق المجمع وأي ملابسات يحتمل أن تسبب ضرراً أو خطورة.

11. Rules applying on transfer of Plots and Real Estate Units and payment of a Security Deposit

11. القواعد المطبقة على نقل ملكية قطع الأراضي والوحدات العقارية ودفع مبلغ التأمين

11.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must obtain the Master Developer's or the Community Manager's no objection certificate, as applicable from time to time, prior

11-1 على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية الحصول على شهادة عدم ممانعة من المطور الرئيسي أو مدير المجمع، وفق مقتضى الحال من وقت لآخر، قبل نقل ملكية قطع أراضيهم أو وحداتهم العقارية أو أي جزء منها.

to the transfer of their Plot or Real Estate Unit or any part thereof.

- 11.2 Owners and Real Estate Unit Owners acknowledge that they will not be able to transfer their Plot or Real Estate Unit or any part thereof unless Community Charge payments and any other sums owing to the Master Developer are paid up to the date of transfer and the Master Developer has the right to withhold a no objection certificate to the Lands and Real Estate Division until such sums are paid.
- 11.3 Prior to the Master Developer providing a no objection certificate, the Master Developer shall be entitled to require the following information or documents from or concerning the purchaser:
- (a) identification details such as a copy of their passport;
- (b) residency details such as a copy of their residents visa if a resident;
- (c) contact details, including telephone, email, post and a physical address;
- (d) emergency contact details (being the details of a close relative or friend);
- (e) in the case of a company, the trade license (if applicable), up to date transcripts of shareholder and director information for the company as well as the details above for the manager;
- (f) such other details as the Master Developer may reasonably require including the full beneficial ownership of the Plot or Real Estate Unit; and
- (g) the Deed of Adherence signed by the purchaser, transferee or assignee.
- 11.4 In any case where the Owner or Real Estate Unit Owner is not resident in the UAE, the Owner or Real Estate Unit Owner must provide to the Community Manager details of a UAE resident who is authorised to represent the Owner and deal with the Master Developer on behalf of the Owner and to accept correspondence on behalf of the Owner or Real Estate Unit Owner in relation to
- 2-11 ويقر المالك وملاك الوحدات العقارية بأنهم لن يتمكنوا من نقل ملكية قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية أو أي جزء منها ما لم يتم دفع رسوم المجمع وأي مبالغ أخرى مستحقة إلى المطور الرئيسي حتى تاريخ نقل الملكية، ويحق للمطور الرئيسي الامتناع عن تقديم شهادة عدم الممانعة إلى إدارة الأراضي والعقارات لحين دفع تلك المبالغ.
- 3-11 قبل تقديم المطور الرئيسي لشهادة عدم الممانعة، يحق له طلب المعلومات أو المستندات التالية من المشتري أو بخصوصه:
- (أ) المعلومات التعريفية كصورة من جواز السفر؛
- (ب) بيانات الإقامة، كصورة من تأشيرة إقامته إن كان مقيماً؛
- (ج) بيانات الاتصال، ومنها الهاتف والبريد الإلكتروني وصندوق البريد والعنوان الفعلي؛
- (د) بيانات الاتصال في حالة الطوارئ (ويقصد بها بيانات قريب أو صديق)؛
- (هـ) في حالة الشركات، الرخصة التجارية (حيثما يكون قابلاً للتطبيق) ونسخ محدثة من بيانات الشركاء وأعضاء مجلس الإدارة للشركة ومثلها بخصوص المدير؛
- (و) البيانات الأخرى التي يطلبها المطور الرئيسي بشكل معقول، ومنها الملكية الفعلية الكاملة لقطعة الأرض أو الوحدة العقارية؛ و
- (ز) وثيقة الالتزام الموقعة أصولاً من المشتري أو المنقول إليه أو المتنازل إليه.
- 4-11 إذا لم يكن المالك أو مالك الوحدة العقارية مقيماً في الإمارات العربية المتحدة، وجب عليه أن يقدم إلى مدير المجمع بيانات مقيم في الدولة مفوض بتمثيل المالك والتعامل مع المطور الرئيسي بالنيابة عن المالك وقبول المراسلات نيابة عنه بخصوص قطع أرضهم أو وحداتهم العقارية والتصرف في حالات الطوارئ بالإضافة إلى البيانات المذكورة في القاعدة

- their Plot or Real Estate Unit and act in the case of emergencies together with the details set out in Rule 11.3 for this resident (and the Real Estate Unit Owner must provide the Master Developer with a copy of any relevant power of attorney or other evidence of authority acceptable to the Master Developer).
- رقم 11-3 لهذا المقيم (ويجب على مالك الوحدة العقارية تزويد المطور الرئيسي بنسخة من أي وكالة قانونية ذات الصلة أو دليل على التفويض بالشكل الذي يقبله المطور الرئيسي).
- 11.5 Prior to providing the no objection certificate the Master Developer shall also be entitled to require from the prospective Owner or Real Estate Unit Owner:
- 11-5 قبل تقديم شهادة عدم الممانعة، يحق للمطور الرئيسي طلب ما يلي من المالك أو مالك الوحدة العقارية المحتمل:
- (a) subject to Rule and Regulation 11.6, the Master Developer receiving a security deposit on account of Community Charges equivalent to three (3) month Community Charges at the then prevailing rate (“Security Deposit”); and
- (أ) مع مراعاة القاعدة واللائحة رقم 11-6، حصول المطور الرئيسي على مبلغ تأمين على حساب رسوم المجمع يعادل ثلاثة (3) أشهر من رسوم المجمع بالسعر السائد حينئذ (مبلغ التأمين)؛ و
- (b) an administration fee.
- (ب) الرسوم الإدارية.
- 11.6 It will be acceptable for the existing Owner or Real Estate Unit Owner (“Existing Owner”) to assign their Security Deposit to the prospective Owner or Real Estate Unit Owner and for the prospective Owner or Real Estate Unit Owner pay any balance due.
- 11-6 سيكون من المقبول بالنسبة للمالك أو مالك الوحدة العقارية الحالي (المالك الحالي) أن يتنازل عن مبلغ التأمين إلى المالك أو مالك الوحدة العقارية المحتمل وأن يدفع المالك أو مالك الوحدة العقارية المحتمل باقي أي مبلغ مستحق.
- 11.7 In any case where an Owner or Real Estate Unit Owner fails to pay any sums due by that Owner or Real Estate Unit Owner under this Master Community Declaration to the Master Developer, the Master Developer may use the Security Deposit for the purposes of covering the sums due. The Owner or Real Estate Unit Owner will in any such case reinstate the Security Deposit to its full level and in the event the Owner or Real Estate Unit Owner fails to do so the Master Developer may exercise its remedies under Clause 4.2 of the Master Community Declaration and under these Rules and Regulations.
- 11-7 وإذا ما تخلف المالك أو مالك الوحدة العقارية عند دفع أي مبالغ مستحقة عليه وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي هذا إلى المطور الرئيسي، يحق للمطور الرئيسي استخدام مبلغ التأمين لسداد أي مبالغ مستحقة. ويلتزم المالك أو مالك الوحدة العقارية في تلك الحالة بإعادة مبلغ التأمين إلى أصله الكامل، وإذا لم يتم بذلك كان من حق المطور الرئيسي ممارسة التدابير المخولة له وفقاً للبند 4-2 من إعلان المجمع الرئيسي ووفقاً للقواعد واللوائح.
12. Changes in use and conversions to Plots
12. تغيير الاستخدام وتحويل قطع الأراضي
- 12.1 Except as specified below in Rule and Regulation 23, in relation to retail Plots (including any buildings and improvements) and Real Estate Units, an Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner shall not (regardless of whether construction has commenced, is completed or otherwise) change the use or
- 12-1 عدا ما هو منصوص عليه أدناه في القاعدة واللائحة رقم 23، فيما يخص قطع أراضي المتاجر (ومنها أي مباني وتحسينات) والوحدات العقارية، لا يحق للمالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية تغيير استخدام أو أبعاد أو إجراء أي تعديلات أو تحويل لوحدته العقارية أو قطعة أرضه أو المباني

dimensions of, carry out any alterations to, or undertake any conversion of his Real Estate Unit or Plot or associated buildings and improvements (including in the context of a Jointly Owned Plot, any changes to the use or dimensions of Common Areas) without the prior written consent of the Master Developer or the Community Manager, as applicable from time to time. The granting or withholding of consent to any applicant shall be at the discretion of the Master Developer. If the Master Developer consents, such consent may be granted upon conditions including but not limited to:

(a) the payment to the Master Developer by the applicant of additional sums if any change results in an increase in the built up or gross floor area from those areas allocated under the Master Plan or otherwise previously agreed with the Master Developer (as calculated by the Master Developer) of the Real Estate Unit or Plot (with such increased area to be known as the "Increased Permissible Area") having regard to the market value of such additional area at the time of the increase;

(b) subject to the Applicable Law, the retention of all revenues by the Master Developer obtained from the sale of any Increased Permissible Area as set out in Rule and Regulation 12.1(a);

(c) the payment of all costs by the applicant incurred by the Master Developer in engaging consultants to produce reports relating to the impact of any change including the impact on traffic circulation, utilities and other infrastructure arising out of in any way connected with the Increased Permissible Area or conversion, alteration, change of use or dimensions;

(d) the payment of all costs incurred by the Master Developer in obtaining the consent of any Relevant Authority to any changes in the Master Plan; and

(e) the payment of a fair proportion of the costs by the applicant of any Relevant Authority

والتحسينات المرتبطة به (حتى لو كانت أعمال الإنشاء قد بدأت أو أنجزت أو غير ذلك) (بما في ذلك، بخصوص قطعة أرض مشتركة الملكية، أي تغييرات على استخدام أو أبعاد الأجزاء المشتركة) إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي أو مدير المجمع، وفق مقتضى الحال من وقت لآخر. يخضع منح الموافقة أو عدم منحها إلى مقدم الطلب لتقدير المطور الرئيسي. وفي حالة موافقة المطور الرئيسي، يجوز منح تلك الموافقة بناءً على شروط تشمل على سبيل المثال وليس الحصر:

(أ) دفع مقدم الطلب إلى المطور الرئيسي مبالغ إضافية إذا ترتب على التغيير زيادة في المساحة المبنية أو مساحة إجمالي المساحة الطابقية للعقار أو الوحدة العقارية عن تلك المساحات المخصصة بموجب المخطط الرئيسي أو التي سبق الاتفاق عليها مع المطور الرئيسي (المحسوبة من قبل المطور الرئيسي) للوحدة العقارية أو قطعة الأرض (على أن تعرف تلك المساحة الزائدة باسم "المساحة الزائدة المسموح بها") مع مراعاة القيمة السوقية لتلك المساحة الإضافية وقت الزيادة.

(ب) وفقاً للقانون المطبق، احتفاظ المطور الرئيسي بكافة الإيرادات المحققة من بين أي مساحة زائدة مسموح بها كما ورد في القاعدة واللائحة رقم 12-1(أ)،

(ج) دفع مقدم الطلب لكافة التكاليف التي تحملها المطور الرئيسي لتعيين المستشارين المنوط بهم تقديم تقارير حول أثر أي تغيير على حركة المرور والمرافق والبنية التحتية الأخرى والناشئة بأي شكل من الأشكال بما يتعلق بالمساحة الزائدة المسموح بها أو التحويل أو التعديل أو تغيير الاستخدام أو الأبعاد،

(د) دفع كافة التكاليف والمصاريف التي تحملها المطور الرئيسي للحصول على موافقة أي سلطة مختصة على أي تغييرات في المخطط الرئيسي، و

(هـ) دفع مقدم الطلب لحصة عادلة من التكاليف لأي سلطة مختصة عن أي تغييرات على المرافق أو البنية التحتية الأخرى أو التحسينات الضرورية.

for any changes to utilities or other infrastructure or required upgrades.

12.2 If at any time it is proposed to convert a Single Ownership Plot to a Jointly Owned Plot, or vice versa, the prior written consent of the Master Developer or the Community Manager is required. The Master Developer or Community Manager's consent shall not be unreasonably withheld if the following conditions are met:

- (a) the plans and specifications for Works attendant upon such conversion are acceptable to the Master Developer;
- (b) the Title Ownership and Management Scheme is applied. For example, any conversion from a Single Ownership Plot to a Jointly Owned Plot shall entail title registration of each Real Estate Unit therein and the formation of a Owners Association with each Real Estate Unit to have as a restriction on title, this Master Community Declaration and a jointly owned property declaration (in the form approved by the Master Developer pursuant to paragraph (e));
- (c) the conversion will not entail a reduction in aggregate Community Charges allocated to and payable by the Owner or Owners Association or Real Estate Unit Owners in relation to the Plot;
- (d) the Owner otherwise complies with the Applicable Laws and obtains the consent of all Relevant Authorities;
- (e) the Master Developer has approved the jointly owned property declaration and this is consistent in all respects with this Master Community Declaration and the Rules and Regulations and any other requirements of the Master Developer; and
- (f) all other Rules and Regulations are complied with and the applicant has met the costs of the Master Developer and any of its agents and contractors associated with any approval.

2-12 ومتى اقترح في أي وقت تحويل قطعة أرض ذو ملكية منفردة إلى قطعة أرض مشتركة الملكية أو العكس، لزم الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي أو مدير المجمع. ولا يحق للمطور الرئيسي أو مدير المجمع منع موافقته لسبب غير وجيه إذا تحققت الشروط التالية:

(أ) قبول المطور الرئيسي لمخططات ومواصفات الأعمال المرتبطة بهذا التحويل؛

(ب) تطبيق برنامج الملكية والإدارة، فعلى سبيل المثال، يستلزم تحويل قطعة أرض ذو ملكية منفردة إلى قطعة أرض مشتركة الملكية تسجيل كل وحدة فيه وتأسيس اتحاد ملاك، على أن يكون إعلان المجمع الرئيسي هذا وإعلان الملكية المشتركة للعقار قيماً على كل وحدة العقارية بالشكل الذي يوافق عليه المطور الرئيسي وفقاً للفقرة (هـ)؛

(ج) لا يقتضي التحويل خصماً في رسوم المجمع الإجمالية المفروضة والمستحقة على المالك أو اتحاد الملاك أو ملاك الوحدة العقارية فيما يتعلق بقطعة الأرض؛

(د) إذا التزم المالك بالقوانين المطبقة وحصل على موافقة جميع السلطات المختصة؛

(هـ) إذا وافق المطور الرئيسي على إعلان الملكية المشتركة للعقار وتماشي ذلك بشكل تام مع إعلان المجمع الرئيسي هذا المائل والقواعد واللوائح وأي متطلبات أخرى يفرضها المطور الرئيسي؛
و

(و) في حالة الالتزام بكافة القواعد واللوائح الأخرى وسداد مقدم الطلب للتكاليف التي تحملها المطور الرئيسي وأي من وكلائه ومقاوليه بخصوص أي موافقة.

13. Obligations of Owners Associations

13. التزامات اتحادات الملاك

13.1 Owners Associations will not allow any change to their jointly owned property documentation, community rules or any common area site plan without the prior written consent of the Master Developer. The granting or withholding of consent to any applicant shall be at the discretion of the Master Developer.

13-1 لا تسمح اتحادات الملاك بأي تغيير على وثيقة الملكية المشتركة للعقار الخاصة بها أو قواعد المجمع أو أي مخطط أجزاء مشتركة دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من المطور الرئيسي. ويكون منح أو حجب الموافقة على أي مقدم طلب وفقاً لتقدير المطور الرئيسي.

13.2 As all Real Estate Unit Owners are bound by the terms of this Master Community Declaration, the Owners Association will be bound by the terms of this Master Community Declaration and any Rules and Regulations. Any Owners Association will accordingly implement any change in the Rules and Regulations and update their jointly owned property declaration and community rules to ensure they remain consistent with the Rules and Regulations.

13-2 على غرار التزام جميع ملاك الوحدات العقارية بشروط إعلان المجمع الرئيسي هذا، فإن اتحاد الملاك يلتزم هو الآخر بشروط إعلان المجمع الرئيسي هذا والقواعد واللوائح. وبناءً على ذلك، يتولى أي اتحاد ملاك إجراء أي تعديلات على القواعد واللوائح وتحديث إعلان الملكية المشتركة للعقار الخاص بها وقواعد المجمع لضمان أن تبقى متناغمة مع القواعد واللوائح.

14. Access cards

14. بطاقات الدخول

14.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must take all due care with access cards (if any) and should report the loss or theft of the same immediately. Owners, Owners Associations and Occupiers who misplace or lose access cards will be asked to pay a fee to cover the costs of replacement of the same.

14-1 ينبغي على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية الاعتناء التام ببطاقات الدخول (إن وجدت) وضرورة الإبلاغ عند فقدانها أو سرقتها فوراً. وسيطلب من الملاك واتحادات الملاك والشاغليين الذين ينسون أو يفقدون بطاقات الدخول دفع رسم لتغطية تكاليف إصدار بدل فاقد لها.

15. Moving in / out procedures and construction activities

15. إجراءات إدخال / إخراج المتاع وأعمال الإنشاء

15.1 Owners, Real Estate Unit Owners or Occupiers are required to notify the Community Manager in advance of any delivery company arriving;

15-1 ينبغي على الملاك أو ملاك الوحدات العقارية أو الشاغليين إخطار مدير المجمع قبل وصول أي شركة لشحن ونقل الأمتعة؛

15.2 Access for commercial vehicles, machinery and heavy goods vehicles will not be permitted, unless written approval has been obtained from the Master Developer or its Community Manager;

15-2 لا يسمح بدخول المركبات التجارية والآلات والمركبات التي تنقل مواداً ثقيلة إلا بعد الحصول على موافقة خطية من المطور الرئيسي أو مدير المجمع؛

15.3 Any construction activities are strictly regulated and the consent of the Master Developer and its Community Manager is required prior to access being allowed. The Master Developer shall be entitled to require any Owner, Real Estate Unit Owner or their respective agents and contractors to agree to and comply with the Master Developer's development guidelines.

15-3 ينبغي تنظيم أي أعمال إنشاء تنظيمياً تاماً مع ضرورة الحصول على موافقة من المطور الرئيسي ومدير المجمع قبل السماح بالدخول. يحق للمطور الرئيسي مطالبة أي مالك أو مالك وحدة عقارية أو وكلائه ومقاوليه المعنيين بالإقرار والموافقة على الالتزام بتوجيهات التطوير الصادرة عن المطور الرئيسي.

Residential Rules and Regulations – Rules and Regulations that apply to Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners of Residential Plots or Real Estate Units

قواعد ولوائح السكن – القواعد واللوائح المطبقة على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية وملاك قطع الأراضي أو الوحدات السكنية

16. Pets

16. الحيوانات الأليفة

16.1 No household pets or other animals shall be allowed in the Master Community without the prior written consent of the Community Manager.

16-1 لا يسمح بدخول أي حيوانات منزلية أو حيوانات أخرى المجمع الرئيسي إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من مدير المجمع.

17. Terraces and Balconies

17. الشرفات والبلكونات

17.1 Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must keep terraces and balconies clean and tidy and in accordance with any guidelines set down by the Community Manager.

17-1 ينبغي على الملاك واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية الحفاظ على نظافة وترتيب الشرفات والبلكونات وفقاً لأي توجيهات يحددها مدير المجمع.

17.2 No object shall be thrown from terraces or balconies ever and all items kept upon the terraces or balconies must be made secure in order that it cannot be blown or knocked from the terrace or balcony.

17-2 ولا يجوز إلقاء أي أشياء من الشرفات أو البلكونات، وينبغي تأمين كافة الأشياء الموجودة في الشرفات أو البلكونات حتى لا تطير أو تسقط من الشرفة أو البلكونة.

17.3 No barbeques or open flames are allowed on any apartment balcony area and shall only be allowed on terraces where the prior written consent of the Master Developer has been obtained.

17-3 ولا يسمح بوجود أي شوايات أو ألسنة اللهب المكشوفة في بلكونة أي شقة، ويسمح بها فقط في الشرفات بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي.

18. Villas and Townhouses

18. الفيلات والتاون هاوس

18.1 Villa and Townhouse carports must be kept clean and tidy and not used for storage or commercial activities.

18-1 ينبغي الحفاظ على نظافة وترتيب مرائب السيارات الخاصة بالفيلا والتاون هاوس وعدم استخدامها للتخزين أو الأنشطة التجارية.

18.2 Owners of Villas and Townhouses comprising Single Ownership Plots are responsible for cleaning, maintaining, repairing, landscaping and redecorating the exteriors of the same to a high standard. Owners of Villas and Townhouses must also insure the same for the full reinstatement cost.

18-2 يتحمل ملاك الفيلات والتاون هاوس المتضمنة لقطع الأراضي ذي الملكية المنفردة مسؤولية نظافة وصيانة وإصلاح وتنسيق المسطحات الخضراء وزخرفة الواجهات الخارجية وفق أرقى المعايير. وينبغي على ملاك الفيلات والتاون هاوس أيضاً التأمين عليها بالقيمة الكاملة لإعادة الإنشاء

18.3 Townhouses may share internal walls and Villas may share boundary walls. These walls may not be altered or damaged in any way by a party to the wall. Each Townhouse or Villa Owner shall be entitled to the full right of support, shelter and privacy given by these walls.

18-3 قد يكون لشقق التاون هاوس جدران داخلية مشتركة وقد يكون للفيلات جدران حدودية مشتركة. ولا يجوز تعديل تلك الجدران أو إتلافها بأي شكل من الأشكال من قبل أي طرف له حدود معها. وتتمتع كل شقة تاون هاوس أو فيلا بالحق الكامل للدعم والحماية والخصوصية التي توفرها تلك الجدران.

18.4 In the event of any damage to these walls caused by an Owner or Occupier, the relevant Owner

18-4 وفي حالة تعرض تلك الجدران لأي تلف بسبب المالك أو الشاغل، يتحمل المالك ذو الصلة مسؤولية

shall be liable to reinstate the wall at its own cost or to the extent insured then using the proceeds of such insurance.

ترميمها على نفقته الخاصة أو بقدر مبلغ التأمين عليها ثم استخدام إيرادات هذا التأمين.

18.5 In the case of any damage, maintenance, repairs, cleaning or redecorating, the Owners party to the wall shall be responsible (in the proportions that they share in the wall) for the costs of the same. To that any damage arising may be covered by any insurance; the proceeds must be used to promptly remediate any damage.

18-5 وفي حالة أي تلف أو صيانة أو إصلاحات أو زخرفة، فإن المالك الذي لديه حدود مشتركة في الجدار يتحمل تكاليف ذلك (بقدر ما لديه من حدود مشتركة). وفيما يتعلق بأي تلف ينشأ ويكون مغطى بأي بوليصة تأمين، ينبغي استخدام إيرادات هذا التأمين لإصلاح أي تلف فوراً.

19. No short term letting

19. عدم جواز التأجير قصير الأجل

19.1 No Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owners shall offer short term letting being letting of premises for less than six (6) months unless it has duly obtained the required licenses from the relevant authorities and the prior express written approval of the Master Developer (such approval not be unreasonably withheld).

19-1 لا يسمح لأي مالك أو اتحاد ملاك أو ملاك الوحدات العقارية أن يؤجروا على سبيل الإيجار قصير الأجل لمدة تقل عن ستة أشهر إلا إذا تم الحصول على التراخيص المطلوبة من الجهات المعنية وموافقة خطية صريحة مسبقة من المطور الرئيسي (ولا تحجب هذه الموافقة بشكل غير معقول).

20. Swimming pools

20. حمامات السباحة

20.1 Swimming Pools must be kept clean and free from algae.

20-1 ينبغي الحفاظ على نظافة حمامات السباحة وخلوها من الطحالب.

20.2 Swimming Pools must be kept, used and operated in accordance with all regulations and guidelines set down by the Relevant Authorities.

20-2 كما ينبغي الحفاظ على حمامات السباحة واستخدامها وإدارتها وفقاً لكافة اللوائح والتوجيهات التي تحددها السلطات المختصة.

Retail/Office Rules – Rules and Regulations that apply to retail and commercial Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners

قواعد المتاجر/المكاتب – القواعد واللوائح المطبقة على ملاك واتحادات ملاك وملاك المتاجر والوحدات التجارية والوحدات العقارية

21. Operations

21. العمليات

21.1 Owners of retail Plots, retail Owners Associations or retail Real Estate Unit Owners must ensure that any shopping trolleys or rubbish or other items regularly being left in any Community Areas and Facilities are removed by the responsible retail Owners, Owners Associations or Real Estate Unit Owners.

21-1 ينبغي على ملاك قطع أراضي المتاجر أو اتحادات ملاك المتاجر أو ملاك وحدات المتاجر العقارية ضمان إزالة أي عربات تسوق أو قمامة أو مواد أخرى تُترك بانتظام في أي من مناطق ومرافق المجمع من قبل ملاك المتاجر أو اتحادات الملاك أو ملاك الوحدات العقارية المسؤولين.

22. Signage and fit-out works

22. اللافتات وأعمال التجهيز

22.1 Retail Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners:

22-1 يحق لملاك المتاجر واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية:

- (a) shall be entitled to erect signage provided it meets the requirements of the Master Developer;
- (b) must ensure that they meet any requirements of the Master Developer and the Relevant Authorities in relation to matters such as, but not limited to, the appearance, cleaning and maintenance of signage;
- (c) must also obtain all necessary consents from the Relevant Authorities and comply with those reasonable requirements for completing fit-out works as set out or promulgated by the Master Developer; and
- (d) without prejudice to the above must ensure that signage is kept clean and well maintained and replaced when this becomes damaged or faded.

(أ) تركيب لافتات، شريطة أن تستوفي متطلبات المطور الرئيسي؛

(ب) ضمان استيفاء أي متطلبات يحددها المطور الرئيسي والسلطات المختصة بخصوص أمور من بينها مظهر ونظافة وصيانة اللافتات؛

(ج) ضمان الحصول على كافة الموافقات اللازمة من السلطات المختصة والالتزام بالمتطلبات المعقولة لإنجاز أعمال التجهيز التي يحددها المطور الرئيسي؛ و

(د) ودون المساس بما ذكر أعلاه، ضمان الحفاظ على نظافة وصيانة تلك اللافتات واستبدالها عند تعرضها للتلف أو عندما يبهت لونها.

23. Changes to retail uses

23. تغيير استخدامات المتاجر

23.1 Retail Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners will be able to change the retail use of their Plot or Real Estate Unit (for example from a bookshop to a travel agency) without the need for consent from any Owners Association but with the consent of the Master Developer provided:

23-1 يمكن لملاك المتاجر واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية تغيير استخدام قطعة أرضهم أو وحداتهم كمتاجر (مثلاً، من مكتبة إلى وكالة سفريات) دون الحاجة إلى موافقة من أي اتحاد ملاك، ولكن بعد الحصول على موافقة المطور الرئيسي، ويشترط:

- (a) any change in use must be consistent with the use of the Plot or Real Estate Unit within a mixed use Master Community and accordingly nightclubs or other uses that may involve unacceptable electronically amplified noise levels will only be allowed where appropriate provision has been made in accordance with the guidelines of the Master Developer for the control of allowed noise levels; and
- (b) restaurant, food and beverage uses are allowed provided the Owner, Owners Association or Real Estate Unit Owner meets the requirements of the Relevant Authorities and the Master Developer; and
- (c) inflammable materials are stored safely and in accordance with the directions of the Relevant Authorities and Master Developer.

(أ) أن يتماشى أي تغيير في الاستخدام مع استخدام قطعة الأرض أو الوحدة العقارية داخل المجمع الرئيسي متعدد الاستخدامات، وبناء عليه لن يسمح بإقامة بتحويل المتاجر إلى ملاه ليلية أو استخدامات أخرى قد تحدث ضوضاء كبيرة غير مقبولة ناتجة من استخدام الآلات الإلكترونية إلا ما يكون وفقاً لتوجيهات المطور الرئيسي بخصوص مراقبة مستويات الضوضاء المسموح بها؛ و

(ب) ويسمح باستخدام الوحدات كمطاعم و منافذ لبيع المأكولات والمشروبات، شريطة أن يستوفي المالك أو اتحاد الملاك أو مالك الوحدة العقارية المتطلبات التي تحددها السلطات المختصة والمطور الرئيسي؛ و

(ج) وتخزين أي مواد قابلة للاشتعال بشكل آمن ووفقاً لتوجيهات السلطات المختصة والمطور الرئيسي.

- 24. Presentation of Plots and Real Estate Units, Common Areas and merchandise and displays** **24. مظهر قطع الأراضي والوحدات والأجزاء المشتركة والبضائع ومناضد العرض**
- 24.1 Stock and merchandise must be presented attractively and all retail premises and areas must be clean and well presented as they will be viewed by the members of the public and other Owners, Real Estate Unit Owners and Occupiers. The Master Developer shall be entitled to set reasonable guidelines in this regard. **24-1** ينبغي عرض السلع والبضائع بشكل جذاب، مع الحفاظ على نظافة كافة المتاجر بحيث تكون حسنة المظهر نظراً لأن أفراد الجمهور والملاك الآخرين وملاك الوحدات العقارية والشاغلين الآخرين سيشاركونها. يحق للمطور الرئيسي وضع إرشادات معقولة في هذا الخصوص.
- 25. Trade license** **25. الرخصة التجارية**
- 25.1 Where an Owner or Real Estate Unit Owner is a legal entity operating its business from the Plot or Real Estate Unit, it shall at all times have and maintain in force a valid trade license, other necessary licenses or permissions for its business and meet any other statutory requirements. **25-1** متى كان أي مالك أو مالك وحدة عقارية عبارة عن كيان قانوني يزاول عمله من قطعة أرض أو وحدة عقارية، فعليه في جميع الأوقات امتلاك رخصة تجارية سارية أو كافة التراخيص والتصاريح الأخرى اللازمة لعمله واستيفاء كافة المتطلبات القانونية الأخرى.
- 26. Garbage and waste and odours** **26. القمامة والمخلفات والروائح الكريهة**
- 26.1 Retail Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners must take particular care with the storage and handling and removal of garbage to ensure: **26-1** ينبغي على ملاك المتاجر واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية إيلاء عناية خاصة لتخزين ومناولة وإزالة القمامة لضمان:
- (a) no unsightly areas develop or bins clutter areas creating hazards, obstructions or are aesthetically displeasing; **(أ)** عدم تشكل مناطق قبيحة المنظر أو تبعثر صناديق القمامة، الأمر الذي يسبب مخاطر أو معوقات أو يشوه مظهر المكان؛
- (b) odours are minimised; and **(ب)** الحد من الروائح الكريهة؛ و
- (c) the avoidance of pests. **(ج)** منع انتشار الحشرات.
- 26.2 The Master Developer or its Community Manager shall be entitled to give directions and set additional guidelines in relation to the storage, handling and disposal of garbage. **26-2** يحق للمطور الرئيسي أو مدير المجمع إصدار توجيهات ووضع إرشادات إضافية بخصوص تخزين ومناولة والتخلص من القمامة.
- 26.3 Retail Owners, Owners Associations and Real Estate Unit Owners acknowledge and agree that the Master Developer shall be entitled to impose requirements in relation to extraction and odour reducing systems for any restaurant of other premises involved in food preparation to ensure odours do not disturb other Owners, Real Estate Unit Owners or Occupiers in the Master Community. **26-3** يقر ملاك المتاجر واتحادات الملاك وملاك الوحدات العقارية بأهمية المطور الرئيسي في وضع متطلبات بخصوص أنظمة الشفط والحد من الروائح الكريهة في أي مطعم بأي عقارات أخرى يعمل في تحضير الطعام لضمان عدم انزعاج الملاك الآخرين أو ملاك الوحدات العقارية الآخرين أو الشاغلين الآخرين في المجمع الرئيسي من تلك الروائح.