



القواعد و النظم العقارية
لمجمع ليوان

جدول المحتويات

3.....	القواعد و النظم العامة.....	البند 1.
4.....	الواجبات و المسؤوليات	البند 2.
7.....	الجباية السنوية	البند 3.
8.....	جمعية الملاك	البند 4.
10.....	تعديل القواعد و النظم العقارية.....	البند 5.

البند 1. القواعد و النظم العامة

القواعد و النظم العامة المطبقة على جميع العقارات ومناطق الاستخدام المشترك والمشروع

1-1 للمطور وموظفيه، ومستأجره، ومدرائه، ومقاوليه، ومقاولي الباطن، ووكلائه، ومصمميهِ، الحق المطلق وبدون مقابل وغير منقطع لممارسة الحقوق المذكوره أدناه في المشروع، أو العقار، أو العقارات الأخرى، أو مناطق الاستخدام المشترك (في أي منطقة يمكن أن يشار إليها في الجدول (د) هذا بـ "منطقة") على أن يمارس هذا الحق وفقاً وبناءً على خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان والقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان:

عند تبليغ المالك تبليغ في مدة لا تقل عن (3) ثلاثة أيام (ما عدا الأمور الطارئة فإنه يمكن ممارسة الحقوق أدناه في حال تواجد أو عدم تواجد المالك بدون الحاجة الى ابلاغه) وبشرط أن (أ) أن تتم ممارسة هذه الحقوق (وبالقدر الذي يكون ممكناً تجارياً) وبالطريقة التي لا تتداخل مع استخدام ذلك المالك لعقاره، (ب) أن يقوم المطور فوراً بإعادة المنطقة إلى وضعها السابق.

1-1-1 الحق في استخدام، صيانة، إصلاح واستبدال خطوط الخدمات (مثال: أنابيب أسلاك، مجاري، خطوط الخدمات أو أيه مسارب أو قنوات أخرى) لجميع الخدمات التي تخدم المنطقة، وذلك حسب ما يراه المطور ضروري أو مطلوب.
2-1-1 الحق في حرية الدخول للمنطقة وفي أي وقت لتوصيل، أو تشغيل، أو صيانة، أو إصلاح أو تبديل أي خط خدمات.

2-1 تكون جميع العقارات خاضعة للتالي:

1-2-1 قرارات جمعية الملاك المتعلقة بجمالية العقارات ومناطق الاستخدام المشترك ويشمل ذلك أعمال الصيانة وإعادة البناء والتكاليف المتعلقة بها.

2-2-1 خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، القواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان وجميع التعديلات المقررة عليه.

3-1 يكون لمالك العقار أو مستأجره أو الساكن فيه وضيوفهم الحق في استخدام مناطق الاستخدام المشترك في القطاع الذي يتضمن العقار بالإضافة الى المناطق والمرافق الخاصة بالمجمع ككل مثل النادي الاجتماعي

4-1 فيما يخص مناطق الاستخدام المشترك، وحسب ما يتوافق مع خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، والقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان والأنظمة واللوائح، يكون:

1-4-1 للمطور ووكلائه، وبدون رسوم أو مصاريف على المطور، حق دائم في منطقة الاستخدام المشترك، وذلك لاستخدامها لجميع الأغراض والأنشطة المتصلة ببيع أو تأجير العقارات

في المشروع ويشمل ذلك وبدون قيود، الحق في وضع الصيانة، أو إصلاح وإبدال لوحات "للبيع" أو "للإيجار" أو أي لوحات أو مواد دعائية أخرى بأي حجم ومحتوى حسب ما يرى المطور.

2-4-1 للمطور (وموظفيه، ومستأجريه، ومدرائه، ومقاوليه، ومقاولي الباطن، ووكلائه، ومن يعينهم) حق دائم لنصب، إبدال و/أو إصلاح، من وقت لآخر، أي لوحة و/أو إضاءة، في منطقة الاستخدام المشترك، بالحجم والمحتوى الذي يراه المطور مناسباً، لغرض الإعلان عن عمليات أي نشاط لمستأجر أو مقيم في أي عقار.

5-1 لكل مالك أو مستأجر أو شاغل عقار غير سكني حق نصب، إبدال و/أو إصلاح، من وقت لآخر، أي لوحة و/أو إضاءة، على كل أو أي جزء من واجهة ونوافذ ذلك العقار غير السكني، لغرض الإعلان عن بيع أو تأجير وعمليات أي نشاط للمالك، مستأجر أو شاغل في جزء من أو كل ذلك العقار الغير سكني، مع مراعاة المالك، المستأجر، الشاغل لما يلي: (أ) الموافقة الكتابية المسبقة للمطور، و (ب) خطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان، القواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان، فيما يخص حجم ومحتويات اللوحات و/أو الإضاءة.

6-1 لا يجوز بيع العقار أو نقل حقوق الانتفاع بالعقار الى اي شخص أو جهة الا بعد موافقته / موافقتها بالالتزام بخطة التطوير لمشروع ليوان، والقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها بالاضافة الى قرارات جمعية الملاك.

البند 2. الواجبات و المسؤوليات

1 واجبات و مسؤوليات مالك العقار

- 1-1 دفع الجباية أو الجبايات السنوية المستحقة عليه والمتعلقة بإدارة وصيانة مرافق المجمع ومناطق الاستخدام المشترك.
- 2-1 أن يحافظ على العقار في حاله جيدة ويجري عليه الإصلاحات الجوهرية والصيانة العامة الدورية.
- 3-1 صلاح وبسرعة أي تلف يصيب العقار المجاور، أو العقارات الأخرى في المشروع ومناطق الاستخدام المشترك والتي تضررت بسبب المشتري أو أي شاغل لعقار المشتري.
- 4-1 السماح للمطور أو أي شركة خدمات أخرى وممثليها بالدخول لمعاينه، وتنفيذ الإصلاحات اللازمة أو التغييرات في العقار.
- 5-1 إن لا ينفذ أي إضافات أو هدم، أو تغييرات أو هيكليات في العقار قبل الحصول على موافقة المطور.

- 6-1 أن لا يستخدم أو يشغل أو يسمح باستخدام أو شغل العقار لأي غرض أيا كان، خلاف السكن الخاص قبل الحصول على موافقة المطور.
- 7-1 أن يلتزم هو وأفراد عائلته وضيوفه أو أي مستخدمين أو شاغلين آخرين للعقار بالقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان، حسبما تصدر وتعديلاتها من وقت لآخر.
- 8-1 أن لا يقوم بتخزين أي مواد خطيرة أو قابلة للاشتعال في، على أو تحت العقار.
- 9-1 أن لا يتسبب في أو يسمح بإتلاف أو تبيد أو تخريب أو أذى إلى أي عقار آخر أو أي من أجزائه في المشروع أو في منطقة الاستخدام المشترك.
- 10-1 أن يدفع التكلفة التي تكبدها المطور أو جمعية الملاك لإصلاح أي اضرار تسبب فيها المالك أو أي من شاغلي، مستأجري، ضيوف أو مدعوي المالك.
- 11-1 دفع كافة المصاريف التي تكبدها المطور أو جمعية الملاك، لإجراء الصيانة، أو الإصلاح أو الإبدال للأضرار التي تسبب بها المشتري أو الاصلاحات والصيانة الضرورية التي أهملها المالك
- 12-1 أن يسجل لدى المطور جميع احالات العقار والانتفاع به الى أي طرف آخر.
- 13-1 أن يدفع أي ديون مستحقة على الحساب قبل أي بيع أو تحويل لاحق ومن ضمنها الجبايات السنوية على سبيل المثال لا الحصر.
- 14-1 الالتزام بالقوانين والنظم العامة.
- 15-1 أن لا يسمح بحدوث أو تخزين أي شيء في العقار مما قد يؤدي إلى إلغاء التأمين أو زيادة أقساط التأمين.
- 16-1 عدم إبقاء أي حيوانات في العقار عدا ، الطيور في أقفاصها، والقطط والأسماك (التي لا تسبب أي أذى أو خطر على الصحة العامة).
- 17-1 عدم استخدام أجهزة توليد الكهرباء.
- 18-1 الالتزام بخطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان وتعديلاتها القانونية إن وجدت والقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان وتعديلاتها من وقت لآخر، وأنظمة ولوائح جمعية الملاك.

2 واجبات و مسؤوليات المطور

- 1-2 أن يلزم جميع المشترين بالالتزام بخطة تنظيم التطوير لمشروع ليوان وتعديلاتها القانونية إن وجدت والقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان وتعديلاتها من وقت لآخر وأنظمة ولوائح جمعية الملاك ولا يستثنى احداً.
- 2-2 أن يعد أو يصدر النظم واللوائح من وقت لآخر لاستعمال، وإدارة، وتأمين، وإصلاح، وهدم، وإبدال، وإعادة بناء، وصيانة، العناية، السيطرة وأمان مناطق الاستخدام المشترك، والمباني، والتحسينات والهياكل الأخرى على القطع وأجزاء القطع ضمن المشروع إلى أن يسلم المجمع إلى جمعية الملاك.
- 3-2 الإدارة، والإشراف والحفاظ على مناطق الاستخدام المشترك لمصلحة المالكين.
- 4-2 إنشاء وصيانة بعض ميادين الحشائش و الحدائق على العقار العام حسب خطة تطوير و تنظيم مجمع ليوان و التعديلات عليها.
- 5-2 تأمين والحفاظ على استمرارية تأمين المباني إلى حد إعادة وضعها واستبدال قيمتها مقابل الحريق و المخاطر الأخرى حسب الحاجة.
- 6-2 على الفور توظيف مبالغ التأمين المدفوعة من أجل التلف و الدمار الذي لحق بأحد المباني في إعادة التأهيل وإعادة البناء.
- 7-2 المحافظة على و التأكد من صلاحية استخدام مناطق الاستخدام المشترك بما فيها أي تركيبات (أنابيب، أعمدة، اسلاك ، كيبيلات أو قنوات) في هذه المناطق .
- 8-2 الالتزام بالقوانين و التعليمات الصادرة عن السلطات الحكومية المختصة.
- 9-2 إجراء تدقيق سنوي بواسطة مكتب تدقيق عالمي، لمراجعة إيرادات و مصاريف مبالغ الجباية السنوية.
- 10-2 مراجعة الطلبات المقدمة من الملاك المتعلقة بإجراء التغييرات في عقاراتهم و الموافقة عليها في حال التزامهم بالضوابط الموضوعه لذلك.
- 11-2 مراجعة الطلبات المقدمة من الملاك لتأجير عقاراتهم أو استخدامها لأغراض أخرى و الموافقة عليها في حال إلتزامهم بالضوابط الموضوعه لذلك.

البند 3. الجباية السنوية

1. على جميع مالكي العقارات دفع نصيبهم من التكلفة الكلية للصيانة والخدمات لمناطق الاستخدام المشترك ومناطق الملكية المشتركة وصيانة البنية التحتية. حيث سيتم تعيين الجباية السنوية لكل عقار حسب نوعه ومساحته. وتفرض جباية منفصلة على مالكي العقار في ذلك القطاع تتناسب وحصته في مناطق الاستخدام المشترك، وتمشياً مع أفضل الممارسات الدولية، فإن الموازنة سوف تعد للسنة القادمة مقدماً ومن ثم تعلن لملاك العقارات. وفي نهاية كل عام فإن التكلفة الفعلية سوف تدقق خارجياً وتتم تسوية موازنات للعام القادم حسب ذلك.
2. لضمان شفافية العملية، سوف يتم تعيين مؤسسه استشارية عالميه متخصصة كاستشاريين للمطور من أجل توفير الاستشارة.
3. يتقاضى أتعاب وقدرها (15%) خمسة عشر بالمائة من مجموع الجباية السنوية وذلك لتغطية تكلفة القيام بالتزاماته وتعهداته بصيانة وتشغيل وإدارة المشروع.
4. تظل مناطق الاستخدام المشترك مثل الطرق والممرات والحدائق والمساحات المفتوحة وأحواض السباحة المشتركة وغيرها بالإضافة الى المنافع المشتركة والمنافذ المشتركة ملكاً للمطور الى حين استكمال المشروع. وسيتم منح حقوق استخدام هذه المناطق لكل مالك عقار في قطاعه وسيضع المطور أنظمة ولوائح للإستخدام والسيطرة على تلك المناطق. وبعد استكمال المشروع تؤول ملكية هذه المناطق الى جمعية الملاك العامة.
5. كخطوط إرشادية، فإن عناصر التكلفة المتوقعة في الميزانية سوف تشمل عادة التالي:

تكلفة التدقيق

الرسوم المصرفية

صيانة الأحواض

التنظيف - عمالة ومواد

إنارة مناطق الاستخدام المشترك في المجمع وصيانتها

تجميل المناطق المفتوحة جز العشب وقطع الأطراف والبستنة والري بما في ذلك صيانتها

صيانة كل البنى التحتية بما في ذلك خطوط الكهرباء والمياه والصرف الصحي والطرق

صيانة وإصلاح معدات الملاعب

صيانة نظام مكافحة الحريق

التأمين

تنقية المياه/معالجة مياه المجاري

التخلص من النفايات

تكاليف إدارة النادي الاجتماعي

الأمن

الإصلاح والصيانة

6. يتم دفع الجباية السنوية على أربعة (4) أقساط ربع سنوية.
7. يدفع مالك العقار تكاليف الخدمات المقدمة مثل الكهرباء وصيانة العقار وتوفير الانترنت وغيرها مباشرة الى الشركات التي تقدم هذه الخدمات.
8. للمطور (و بعد استنفاد الوسائل الودية و الشرعية التي يحددها المطور) أن يلجأ الى القضاء و السلطات القانونية المختصة لتحصيل مبالغ الجباية السنوية المتأخرة أو المصاريف التي تكبدها نيابةً عن المالك لإجراء صيانة أو اصلاحات أهملها المالك.
9. يقوم المطور بالتعاقد مع شركات الصيانة المختصة أو بتعيين كادر كفؤ لإجراء عمليات الصيانة و الاصلاح المطلوبة .
10. على المطور الاحتفاظ بسجلات مالية واضحة و منتظمة عن إيرادات و مصاريف مبالغ الجباية السنوية.

البند 4. جمعية الملاك

1. عند تاريخ التسليم ينضم المشتري الى جمعية ملاك القطاع الذي ينتمي اليه العقار وتتألف جمعية ملاك القطاع من كافة ملاك العقارات المنتمية الى ذلك القطاع. كما تتألف جمعية الملاك العامة من كافة الملاك في المجمع.
2. نتخب اعضاء جمعية القطاع مجموعة من الأعضاء لتكوين فريق إدارة القطاع وذلك حسب القواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها. وتكون مسؤولية الفريق:
1-2 وضع معايير صيانة مناطق الاستخدام المشترك في القطاع.

- 2-2 وضع الخطة المالية لصيانة مناطق الاستخدام المشترك في القطاع ورفعها الى فريق ادارة المجمع حسب الجدول (ز)
- 3-2 التأكد من التزام جميع الملاك في القطاع بالقواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان التعديلات الخاصة بها.
3. ينتخب اعضاء فرق القطاع فريق إدارة المجمع حسب لوائح ونظم مجمع ليوان، وتكون مسؤولية الفريق :
- 1-3 وضع المعايير العامة لصيانة مناطق الاستخدام المشترك في المجمع.
- 2-3 وضع الخطة المالية لصيانة مناطق الاستخدام المشترك في المجمع وتوزيع التكاليف المتوقعة لجميع القطاعات حسب الجدول (ز).
- 3-3 مراجعة تكاليف صيانة مناطق الاستخدام المشتركة وتوزيعها على القطاعات.
- تعديل بنود القواعد والنظم العقارية لمجمع ليوان والتعديلات الخاصة بها.
4. تلتزم فرق إدارة القطاعات بالقرارات الصادرة من فريق إدارة المجمع واذا تعارض قرار من قبل احدى فرق إدارة القطاع مع قرار فريق إدارة المجمع فإن قرار فريق إدارة المجمع يكون نافذاً.
5. يقوم المطور بدور فريق إدارة المجمع حتى يتم استكمال المجمع بشكل تام و بعد ذلك تتم عملية الانتخاب لاختيار اعضاء الفريق حسب المادة (3) من هذا البند.
6. فريق إدارة القطاع
- 1-6 ينظم المطور اجتماعاً كل ثلاث سنوات لاجتماع جمعية كل قطاع و يتم في هذا الاجتماع انتخاب اعضاء فريق إدارة القطاع المكون من سبعة اشخاص حسب ما يلي:
- 1-1-6 يعتبر النصاب مكتملاً بمن حضر من أعضاء الجمعية .
- 2-1-6 يكون لكل عضو من اعضاء جمعية القطاع صوتاً واحداً.
- 3-1-6 يسجل الاعضاء الراغبون في ترشيح أنفسهم لعضوية فريق الادارة أسمائهم لدى ممثل المطور في بداية الاجتماع
- 4-1-6 يقوم ممثل المطور بإعلان اسماء المرشحين ثم يقوم بإجراء عملية الاقتراع.
- 5-1-6 يعتبر المرشحون السبعة الحاصلون على أعلى الاصوات الفائزين في عملية الاقتراع و يعينون كأعضاء فريق إدارة القطاع. و يكون الرئيس المرشح الحاصل على

- أعلى عدد من الأصوات. و في حال تعادل أعلى مرشحين (أو أكثر) ينتخب اعضاء إدارة الفريق الرئيس.
- 2-6 يجتمع اعضاء فريق إدارة القطاع أربع مرات سنوياً على الأقل و يكتمل النصاب بحضور أربعة أعضاء.
- 3-6 يتخذ الفريق قرارات بالتصويت و في حال تساوت الاصوات ترجح كفة الجانب الذي فيه الرئيس.
- 4-6 على الفريق الاحتفاظ بمحاضر اجتماعات بطريقة منتظمة.
7. فريق إدارة المجمع
- 1-7 ينتخب اعضاء إدارة كل قطاع عضواً واحداً منهم ليكون عضواً في فريق إدارة المجمع لمدة ثلاث سنوات و ذلك خلال المهلة المحددة من قبل المطور.
- 2-7 يتشكل فريق إدارة المجمع من الاعضاء المنتخبين من كل قطاع و ينتخبون رئيس فريق إدارة المجمع.
- 3-7 يجتمع اعضاء فريق إدارة المجمع أربع مرات سنوياً على الأقل و يكتمل النصاب بحضور نصف الأعضاء.
- 4-7 يتخذ الفريق قراراته بالتصويت و في حال تساوت الاصوات ترجح كفة الجانب الذي فيه الرئيس.

البند 5. تعديل القواعد و النظم العقارية لمجمع ليوان:

1. تعدل البنود و اللوائح في القواعد و النظم حسب الحاجة و حسب تطور المجمع.
2. للمطور منفرداً الحق في اجراء التعديلات و الاضافات الى حين استكمال المجمع.
3. بعد استكمال المجمع و تشكيل اعضاء فريق إدارة المجمع تكون لهذا الفريق صلاحية اجراء التعديلات و الاضافات حسب الآلية المتبعة في اتخاذ القرارات و المذكورة في البند الرابع (مادة (4-7)
4. يحق لفريق إدارة أي قطاع اقتراح التعديلات و الاضافات و رفعها الى فريق إدارة المجمع، و لكن صلاحية اقرارها تكون لفريق إدارة المجمع فقط.