

**Master Community Regulations**

2021



# لائحة المجمع الصادرة عن سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لعام 2021

الإصدار الثالث

صدرت بتاريخ: [29 يونيو 2021]

اعتمدها:



أحمد بن سليم  
الرئيس التنفيذي الأول والمدير التنفيذي

## لائحة المجمع الصادرة عن سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لعام 2021

### 1. التعريفات والتفسير

1-1 يكون للكلمات والعبارات التالية حيثما وردت في هذه اللائحة المعاني المبينة قرين كل منها، ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك:

المعنى في هذه اللائحة	الكلمة أو العبارة
أي تعديلات خارجية أو إضافات أو تجديدات أو ديكورات دائمة أو أعمال أخرى لأي تحسينات تجرى على أي عقار؛	التعديلات
جميع القوانين أو المراسيم أو الأوامر أو القرارات أو الصكوك القانونية أو الإشعارات أو القواعد أو اللوائح أو المتطلبات أو مدونات قواعد الممارسة أو التوجيهات أو الإرشادات أو التصاريح أو الموافقات أو التراخيص التي تصدر عن جهة مختصة وسلطة مركز دبي للسلع المتعددة، بما في ذلك هذه اللائحة وإعلان المجمع الرئيسي وقواعد المجمع الرئيسي السارية في المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة وتطبق على مستخدمي المجمع فيما يتعلق باستخدام المجمع الرئيسي والتمتع بخدماته	القوانين المعمول بها
أي مبنى يتم إنشاؤه على قطعة أرض؛	المبنى
مدير يُعين لعقار جرى تقسيمه فرعياً وفقاً للقانون المعمول به وبموافقة مؤسسة التنظيم العقاري؛	مدير المبنى
يكون له نفس المعنى المسند له في قانون ملكية العقارات المشتركة؛	نظام إدارة المباني
المالك لمبنى، بما في ذلك ورثته وخلفاؤه في الملكية وخلفاؤه المسموح لهم والمتنازل لهم من قبله. وفي حالة المبنى الذي جرى تقسيمه فرعياً، فإن الإشارة إلى مالك المبنى تتضمن الإشارة إلى مدير المبنى الذي يُعين لإدارة هذا المبنى وملاك الوحدات داخله.	مالك المبنى
يكون له نفس المعنى المسند له في إعلان المجمع الرئيسي؛	التغيير في السيطرة
المناطق المشتركة في العقار الذي خضع لتقسيم فرعي؛	المناطق المشتركة
يُقصد به الإداري الذي يعينه المطور الرئيسي لمساعدة شركة إدارة المجمع في الإدارة المالية للمجمع الرئيسي، إن وجد؛	إداري المجمع
المدير الذي يعينه المطور الرئيسي للمساعدة في إدارة المجمع الرئيسي وأداء بعض الوظائف المسندة إلى المطور الرئيسي بموجب إعلان المجمع الرئيسي. وفي حال عدم قيام المطور الرئيسي بتعيين شركة مستقلة لإدارة المجمع، فإن جميع الإشارات إلى شركة إدارة المجمع في إعلان المجمع الرئيسي وهذه اللائحة تكون بمثابة إشارة إلى المطور الرئيسي الذي يعمل بصفته شركة إدارة المجمع؛	شركة إدارة المجمع
المطورون الفرعيون والملاك والشاغولون (ومن بينهم، تجنياً للبيس، مديرو المباني أو لجنة الملاك أو الموردون أو المدعوون أو الزوار على النحو الوارد تعريفه في إعلان المجمع الرئيسي) وأي عضو آخر من الجمهور أو الكيان الذي يستخدم المجمع الرئيسي أو هو طرف معني به.	مستخدم المجمع
لجنة الملاك المقيمين التي يتم تشكيلها بموجب أحكام قانون ملكية العقارات المشتركة؛	لجنة الملاك

المكون الذي يقع داخل مبنى أو قطعة أرض والذي خضع لتقسيم فرعي من حيث الحجم؛	المكون
أي إرشادات بناء (حسب الاقتضاء) أو السياسات أو الإرشادات الأخرى التي تتعلق بإدارة التخطيط والتطوير والبناء داخل المجمع الرئيسي التي يصدرها المطور الرئيسي من وقت لآخر؛	إرشادات البناء
هيئة كهرباء ومياه دبي أو أي كيان آخر أو جهة مختصة قد تضطلع بالمسؤولية عن مهام هيئة كهرباء ومياه دبي من وقت لآخر؛	ديوا
قطع الأرض الموجودة داخل المجمع الرئيسي والتي تنطبق عليها الحالات التالية من وقت لآخر: (أ) تم تخصيصها لتطويرها في المستقبل من قبل المطور الرئيسي (بما في ذلك قطع الأرض التي تقع داخل المناطق التي يحتفظ بها المطور الرئيسي)؛ (ب) صدر لها تصريح بناء من الجهات المختصة ولكن لم تشيد عليها أي تحسينات صدرت بشأنها شهادة إنجاز؛ (ج) لا تعمل بصورة جوهرية و/أو غير مشغولة بالكامل أو مفتوحة أمام الجمهور، ويُفسر مصطلح "قطعة أرض مخصصة للتطوير" وفقاً لهذا المعنى. وتظهر قطع الأرض المخصصة للتطوير في تاريخ دخول هذه اللائحة حيز النفاذ في المخطط الرئيسي؛	قطع الأرض المخصصة للتطوير
أي عملية بيع أو نقل ملكية أو تنازل أو تصرف بصورة أخرى في كامل العقار أو أي جزء منه أو أي مصلحة في العقار (بما في ذلك منح خيار على كامل العقار أو أي جزء منه) سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (ولكن باستثناء أي رهن عقاري) أو أي اتفاقية للقيام بنفس الأمر، وبما يشمل، في حال كان المالك عبارة عن كيان، أي تغيير في إدارة هذا الكيان، ويُفسر مصطلح "يتصرف" على هذا النحو؛	التصرف
السياسة التي تصدرها سلطة مركز دبي للسلع المتعددة من وقت لآخر لتحديد الغرامات والجزاءات السارية على أي انتهاك لهذه اللائحة أو غيرها من التشريعات التي تخضع لإدارة السلطة.	سياسة الغرامات والجزاءات الخاصة بالمجمع الصادرة عن سلطة مركز دبي للسلع المتعددة
المنطقة الحرة التابعة لسلطة مركز دبي للسلع المتعددة التي تخضع لأحكام القانون رقم (3) لسنة 2020 الصادر في إمارة دبي، وإعمالاً لأغراض هذه اللائحة فإن المنطقة الحرة بمركز دبي للسلع المتعددة تشمل المجمع الرئيسي؛	المنطقة الحرة بمركز دبي للسلع المتعددة
أي كيان تعينه سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لتولي إدارة أمن المنطقة الحرة بمركز دبي للسلع المتعددة	أمن مجموعة مركز دبي للسلع المتعددة
ترخيص تصدره سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لمباشرة أنشطة أعمال معينة داخل المنطقة الحرة بمركز دبي للسلع المتعددة	ترخيص مركز دبي للسلع المتعددة
سلطة مركز دبي للسلع المتعددة، وهي سلطة منطقة حرة تأسست أصولاً بموجب القانون رقم 4 لسنة 2001، والتي ينظم أعمالها القانون رقم (3) لسنة 2020 بشأن مركز دبي للسلع المتعددة، الصادر في إمارة دبي، وعنوانها في ص. ب 48800، برج الماس، أبراج بحيرات جميرا، دبي، الإمارات العربية المتحدة، أو من ينوب عنها أو المتنازل لهم أو خلفاؤها أو خلفاؤها في الملكية (فيما يتعلق بصفتها كمطور رئيسي).	السلطة

دائرة السياحة والتسويق التجاري بدبي أو أي كيان آخر أو جهة مختصة قد تضطلع بالمسؤولية عن مهام دائرة السياحة والتسويق التجاري بدبي من وقت لآخر	الدائرة
الإصلاحات المطلوبة لمعالجة أي ضرر وشيك قد يرى المطور الرئيسي بشكل معقول بأنه يشكل خطراً على سلامة أي شخص أو أي عقار أو محتويات داخل المجمع الرئيسي، وذلك إذا لم تتم معالجته على الفور؛	الإصلاحات الطارئة
مستندات الحوكمة المسجلة أو المقرر تسجيلها فيما يتعلق بقطعة أرض أو مبنى خضع لتقسيم فرعي؛ بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أي مستندات حوكمة وبيانات إدارة المبنى وقواعد العقار الخاضع لتقسيم فرعي؛	مستندات الحوكمة
مبنى أو أي جزء منه يتم تشغيله كفندق أو شقق فندقية أو شقق مخدومة و/أو شقق مفروشة وفقاً لتعريف دائرة السياحة والتسويق التجاري؛	الفندق
على النحو الوارد تعريفه في البند 1-7	ضريبة الفنادق
على النحو الوارد تعريفه في البند 2-7	مشغل الفندق
تنفيذ أعمال البناء أو الهندسة أو العمليات الأخرى فوق الأرض أو تحتمها، بما في ذلك بناء هيكل مؤقت أو دائم، منقول أو ثابت، أو إزالة وهدم الهياكل القائمة، بما في ذلك: (أ) الأنظمة الميكانيكية أو الكهربائية أو الأنظمة الأخرى؛ و/أو (ب) الأعمال المدنية والإنشائية؛ و/أو (ج) الأعمال في خدمات المرافق العامة؛ و/أو (د) السياج؛ و/أو (هـ) عمود الصاري أو معدات الاتصالات؛	التحسينات
أي شخص أو كيان يستخدم أو يشغل العقار بما في ذلك موردو وزوار وعمال ووكلاء وموظفو المالك أو الشاغل؛	المدعو
القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي وأي أوامر وقرارات وأنظمة وإشعارات وقواعد ولوائح ومتطلبات وتوجيهات صادرة فيما يتعلق بهذا القانون؛	قانون ملكية العقارات المشتركة
دائرة الأراضي والأمالك التابعة لحكومة دبي أو أي جهة مختصة أخرى مسؤولة عن تسجيل المصالح العقارية في المجمع الرئيسي؛	دائرة الأراضي والأمالك
أي عقد إيجار أو ترخيص أو أي حق آخر في الحيازة أو الإشغال، أو أي منح أو قبول لما سبق (حسب الاقتضاء)؛	الإيجار
الحق في تأجير عقار تم منحه لمالك بما يخوله إشغال ذلك العقار لمدة تزيد عن عشر (10) سنوات؛	حق الإيجار
المجمع الرئيسي بأكمله المعروف باسم "المجمع الرئيسي لمركز دبي للسلع المتعددة" الذي تم تطويره أو المقرر تطويره على جزء من الأرض يشمل قطعة الأرض رقم 814، الحوض رقم 393 تلال الإمارات 1، دبي، الواقعة بين التقاطعين الخامس والسادس، شارع الشيخ زايد، دبي، على النحو المبين في المخطط الرئيسي ويتضمن كل أو أي عمليات توسعة أو تقليص تطراً على المجمع الرئيسي من وقت لآخر؛	المجمع الرئيسي

الإعلان المتعلق بإدارة المجمع الرئيسي وتسيير أموره وصيانتته والسيطرة عليه، حسب ما يطرأ عليه من تعديل من قبل السلطة من وقت لآخر.	إعلان المجمع الرئيسي
مصروفات الصندوق العام ومصروفات الصندوق الاحتياطي، كل منها حسب تعريفه الوارد في إعلان المجمع الرئيسي؛	مصروفات المجمع الرئيسي
السلطة بصفتها المطور الرئيسي أو شركاتها التابعة، أو من تسميمهم، أو المتنازل لهم منها، أو خلفاؤها أو خلفاؤها في الملكية أو أي كيان آخر أو جهة مختصة قد تضطلع بالمسؤولية عن تطوير المجمع الرئيسي أو إدارته أو السيطرة عليه من وقت لآخر؛	المطور الرئيسي
أي عقار (بما في ذلك أي قطعة أرض مخصصة للتطوير أو مساحة من الأرض تم تحديدها على هذا النحو في المخطط الرئيسي) يملكها المطور الرئيسي (أو شركة تابعة للمطور الرئيسي) والتي احتفظ بها المطور الرئيسي بصفته الخاصة لاستخدامها التجاري أو تطويرها أو بيعها في المستقبل؛	المناطق التي يحتفظ بها المطور الرئيسي
القواعد التي تحددها السلطة من وقت لآخر وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي	قواعد المجمع الرئيسي
رسوم الخدمات التي يجب على الملاك دفعها إلى السلطة وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي	رسوم خدمات المجمع الرئيسي
المخطط الرئيسي للمجمع الرئيسي الذي تم إعداده بمعرفة أو نيابة عن المطور الرئيسي والمعتمد من الجهات المختصة، حسب ما يطرأ عليه من تعديلات من جانب المطور الرئيسي من وقت لآخر وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي	المخطط الرئيسي
رهن أو التزام أو ضمان بالأصول أو امتياز أو تنازل أو طريق الضمان أو رهن حيازي ممنوح على عقار (أو أي جزء منه)؛	الرهن
أي شاغل أو مستأجر أو مرخص له أو أي شخص يمتلك أي حق آخر في حيازة أو شغل (بما في ذلك أي مرتبة حيازة) عقار (أو أي جزء منه)، وعند الاقتضاء، مدعويهم وزوارهم؛	الشاغل
الحساب البنكي (الحسابات البنكية) الذي يفتحه ويحتفظ به المطور الرئيسي لدى بنك حسن السمعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لغرض استخدام تلك الأموال في سداد مصروفات المجمع الرئيسي، على النحو المحدد بمزيد من الإيضاح في إعلان المجمع الرئيسي	الحساب التشغيلي
شهادة ملاءمة تشغيلية تصدرها السلطة للتصريح ببدء عمليات أنشطة الأعمال من العقار التجاري	شهادة الملاءمة التشغيلية
ملاك الأراضي وملاك المباني وملاك الوحدات، حسب مقتضى السياق، وحيثما أمكن، مدعويهم وزوارهم؛	الملاك
قطعة أرض داخل المجمع الرئيسي وتتضمن الإشارة إلى قطعة الأرض (حسب مقتضى السياق) إشارة إلى أي مبانٍ مشيدة على قطعة الأرض المذكورة وإلى أي وحدات و/أو مكونات يتم إنشاؤها عند التقسيم الفرعي لتلك المباني	قطعة الأرض
يكون لها نفس المعنى الوارد لهذا المصطلح في إعلان المجمع الرئيسي	منصة مو اقف السيارات
الإصدار الرابع من أنظمة ولوائح سلطة مركز دبي للسلع المتعددة – يونيو 2019	لائحة المجمع السابقة
قطعة أرض أو مبنى أو مكون أو وحدة و/أو أي منها (حسب مقتضى السياق)؛	العقار/العقارات

محتويات العقار	على النحو الوارد تعريفه في البند 11-2
المسجلة	تسجيل المستند أو المخطط ذي الصلة لدى دائرة الأراضي والأملاك، ويفسر "يسجل" و "تسجيل" تبعاً لذلك. و"التسجيل" هو إتمام تلك العملية
اللائحة	لائحة المجمع الماثلة الصادرة عن سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لعام 2021
الحصص النسبية	نسبة مصروفات المجمع الرئيسي المسندة إلى كل مبنى أو قطعة أرض حسب ما يحدده المطور الرئيسي من وقت لآخر، على النحو المحدد بمزيد من التفصيل في إعلان المجمع الرئيسي
الجهات المختصة والجهة المختصة، يعني كل منها:	حسب مقتضى السياق: (أ) السلطة؛ (ب) حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة؛ (ج) حكومة دبي؛ (د) أي وزارة أو دائرة أو هيئة محلية أو كيان آخر له اختصاص على المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة أو المجمع الرئيسي (بما في ذلك سلطة دبي للمجمعات الإبداعية أو أي جهة تنظيمية يتم تعيينها بموجب أي قوانين سارية)؛ (هـ) أي مقدم خدمة تعتمد السلطة وله اختصاص على المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة أو المجمع الرئيسي (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر هيئة كهرباء ومياه دبي و/أو شركة إدارة المجمع الرئيسي و/أو مدير المجمع).
المؤسسة	مؤسسة التنظيم العقاري أو أي كيان آخر أو جهة مختصة قد تضطلع بالمسؤولية عن مهام مؤسسة التنظيم العقاري من وقت لآخر
الوحدة السكنية	أي عقار يستخدم للأغراض السكنية
إرشادات تصميم منافذ التجزئة	الإرشادات المتعلقة بالمعايير المقبولة واللازمة لمبادئ التصميم المقرر تطبيقها على العقار المخصص لمنافذ التجزئة داخل المجمع الرئيسي، حسب ما يطرأ عليها من تعديلات من وقت لآخر
هيئة الطرق والمواصلات	هيئة الطرق والمواصلات بدبي أو أي كيان آخر أو جهة مختصة قد تضطلع بالمسؤولية عن مهام هيئة الطرق والمواصلات بدبي من وقت لآخر
مستندات البيع	مستندات البيع (بما في ذلك المستندات المتعلقة ببيع حق الإيجار) المبرمة بين المطور الرئيسي (أو شركته التابعة) والمالك الأول لمبنى أو قطعة أرض أو وحدة وأي منقول إليه لاحق (حسب مقتضى الحال)؛
العقوبة	إحدى أو جميع العقوبات التي قد تفرضها السلطة على أي إخلال بهذه اللائحة على النحو المنصوص عليه والمحدد في البند 19
مناطق رسوم الخدمات	مناطق رسوم الخدمات التي يحددها المطور الرئيسي من وقت لآخر لتخصيص مصروفات المجمع الرئيسي بشكل عادل بين الملاك، والمبينة بشكل أكثر تحديداً في إعلان المجمع الرئيسي.
المطور الفرعي	مطور لقطعة أرض (أو جزء منها)

التقسيم الفرعي من حيث الطبقات أو الحجم (على امتداد المستوى الرأسي أو المستوى الأفقي والرأسي) لقطعة أرض أو مبنى (أو جزء منه) إلى وحدات أو أجزاء مشتركة أو مكونات أخرى (حسب الاقتضاء) وفقاً لقانون ملكية العقارات المشتركة، ويفسر "التقسيم الفرعي" تبعاً لذلك؛	التقسيم الفرعي/ مقسّم فرعيّاً
أي استشاري أو مقاول أو تاجر أو ما في حكمه يقدم خدمات إلى المطور الرئيسي فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي أو يقدم تلك الخدمات إلى مالك و/أو شاغل فيما يتعلق بقطعة أرض أو مبنى أو وحدة	المورد
أي شخص أو كيان يستلم أو من المقرر أن يستلم أي حصة كلية أو جزئية في عقار، بما في ذلك أي مشترٍ أو منقول إليه أو من في حكمه، ويشمل أي شخص أو كيان يستلم حصة مهيمنة في المالك بعد تغيير السيطرة على ذلك المالك؛	المنقول إليه
وحدة عقارية داخل مبنى خضع لتقسيم فرعي	الوحدة
مالك وحدة أو أي جزء منها	مالك الوحدة
خدمات المرافق العامة المقدمة إلى المجمع الرئيسي (أو أي جزء منه) بمعرفة مورد أو المطور الرئيسي أو أي جهة مختصة أخرى	خدمات المرافق العامة
الزوار الذين يدعواهم المالك أو الشاغل إلى المجمع الرئيسي في المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة بما في ذلك عملاء وضيوف وأفراد أسرة المالك أو الشاغل؛	الزوار
التقسيم الفرعي لقطعة أرض أو مبنى من حيث الحجم إلى مكونات حجمية وفقاً لقانون ملكية العقارات المشتركة	التقسيم الحجمي

2-1 في هذه اللائحة، أي مصطلح مكتوب بأحرف عريضة ولم يتم تعريفه على وجه التحديد يكون له المعنى المخصص له في إعلان المجمع الرئيسي.

3-1 في هذه اللائحة، تفسر أي إشارة إلى:

- (1) أي حكم في أي قانون أو قاعدة أو لائحة، على أنها تتضمن الإشارة إلى ذلك القانون أو القاعدة أو اللائحة وما يترتب عليه من تعديلات أو تمديد أو إعادة سن من وقت لآخر؛
- (2) شخص، على أنها تتضمن الإشارة إلى أي شخص طبيعي أو كيان اعتباري أو كيان لا يتمتع بالشخصية القانونية، بما في ذلك أي شركة أو شراكة أو جمعية لا تتمتع بالشخصية القانونية أو حكومة أو دولة، وفي حالة الأشخاص غير الطبيعيين – تفسر الإشارة على أنها تتضمن أي خليفة أو شخص بديل؛
- (3) التزام بالنشر، أو الإعزاز بالنشر، على أنها تتضمن الإشارة إلى مستند معين بما يشمل، ما لم يرد نص صريح بخلاف ذلك في هذه اللائحة، النشر أو الإعزاز بالنشر في شكل مطبوع أو إلكتروني؛
- (4) سنة تقويمية، يُقصد بها سنة حسب التقويم الميلادي؛
- (5) كلمة تدل على أحد الجنسين، تشمل كلا الجنسين؛
- (6) صيغة المفرد تشمل صيغة الجمع والعكس صحيح، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك؛
- (7) هذه اللائحة، تشمل أي لوائح تصدر بموجب هذه اللائحة، ما لم يرد نص صريح بخلاف ذلك في هذه اللائحة؛

- (8) قسم أو بند أو ملحق بالرقم فقط، ودون مزيد من التحديد، تُفسر على أنها إشارة إلى القسم أو البند أو الملحق المرقم بهذا الرقم في هذه اللائحة؛
- (9) كتابةً أو خطياً، تتضمن أي وسيلة تواصل تحافظ على سجل للمعلومات الواردة فيها ويمكن نسخها في شكل ملموس، بما في ذلك الوسائل الإلكترونية.
- 4-1 لا تؤثر العناوين الواردة في هذه اللائحة على تفسيرها.
- 2. الواجب العام**
- 1-2 يجب على جميع مستخدمي المجمع الذين يعيشون أو يعملون أو يمارسون أنشطة الأعمال في المجمع الرئيسي أو يزورونه أو يتواجدون فيه أو يستخدمونه بأي شكل من الأشكال الامتثال لكل من (1) هذه اللائحة وقواعد المجمع الرئيسي؛ و (2) أي قوانين أخرى معمول بها، بالقدر الذي ينطبق على مستخدمي المجمع.
- 2-2 يقع على عاتق كل مستخدم للمجمع واجب استخدام المجمع الرئيسي والتمتع بخدماته، بالقدر الممكن من الناحية العملية، بما لا يتعارض مع استخدام الآخرين للمجمع الرئيسي وتمتعهم بخدماته.
- 3-2 تحدد هذه اللائحة المبادئ رفيعة المستوى لحوكمة المجمع الرئيسي بالكامل عملاً على ضمان توفير مستويات عالية لاستخدام المجمع الرئيسي والتمتع بخدماته من قبل جميع مستخدمي المجمع والتي يجب الالتزام بها من قبل جميع مستخدمي المجمع ويتعين كذلك قراءتها والامتثال لها إلى جانب قواعد المجمع الرئيسي التي تصدر من وقت لآخر.
- 3. إدارة المجمع**
- 1-3 تتولى السلطة إدارة المجمع الرئيسي بصفتها المطور الرئيسي وفقاً لجميع القوانين المعمول بها وهذه اللائحة وإعلان المجمع الرئيسي. عندما تتصرف السلطة بصفة المطور الرئيسي، فهي تتصرف على هذا النحو بصفة مستقلة ومنفصلة عن دورها كسلطة إدارية رئيسية للمنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة.
- 2-3 يجوز للمطور الرئيسي تعيين وكلاء وشركات تابعة ومقدمي خدمات وممثلين، حسب مقتضى الحال ووفقاً للقوانين المعمول بها وإعلان المجمع الرئيسي، بغرض مساعدته في الوفاء بالتزاماته الإدارية والتشغيلية ويكون له الحق في نقل الصلاحيات حسبما يرى ذلك مناسباً وفقاً لتقديره المنفرد،
- 3-3 يعين مدير مبنى لكل عقار ناتج عن التقسيم الفرعي بما يتوافق مع اشتراطات مؤسسة التنظيم العقاري وقانون ملكية العقارات المشتركة لتولي إدارة العقار الناتج عن التقسيم الفرعي بما في ذلك المناطق المشتركة بذلك العقار، ويجب أن يقدم مدير المبنى للمطور الرئيسي إخطاراً خطياً بتعيينه. كما يجب تنفيذ أنظمة الحوكمة المناسبة لكل عقار ناتج عن التقسيم الفرعي وفقاً لقانون ملكية العقارات المشتركة بما في ذلك تأسيس (عند الاقتضاء) لجنة للملاك حسب ما يقتضيه قانون ملكية العقارات المشتركة، على أن تخضع جميع أنظمة الحوكمة سالف الذكر للأحكام الواردة في إعلان المجمع الرئيسي وهذه اللائحة. ويجوز للمطور الرئيسي فرض التزامات إضافية على مديري المباني العاملين في المجمع الرئيسي حسب ما يراه مناسباً لضمان اتباع معايير موحدة وعالية المستوى في إدارة المباني في المجمع الرئيسي.
- 4. الأمن**
- 1-4 يتولى قطاع أمن المجموعة بمركز دبي للسلع المتعددة، أو أي شركة مرموقة أخرى متخصصة في تقديم الخدمات الأمنية يعينها المطور الرئيسي من وقت لآخر، إدارة الشؤون الأمنية داخل المجمع الرئيسي مع الاحتفاظ بالصلاحيات والسلطة الكاملة وغير المقيدة على جميع تدابير الأمن والسلامة داخل المجمع الرئيسي. ولا يجوز إعاقة قطاع أمن المجموعة بمركز دبي للسلع المتعددة فيما تنفذه من أعمال وما تتخذ من قرارات فيما يتعلق بما تراه ضرورياً أو مستحسنًا للوفاء بمسؤولياتها حيال ضمان الأمن وفي اتخاذ القرارات الأمنية فيما يتعلق بالمجمع الرئيسي. ويلتزم

جميع مستخدمي المجمع في جميع الأوقات بالامتثال لقرارات وتعليمات قطاع أمن المجموعة بمركز دبي للسلع المتعددة لضمان الحفاظ على مستويات عالية من الأمن والسلامة في المجمع الرئيسي في جميع الأوقات.

5. التملك الحر والإيجار
- 1-5 لا يجوز لجميع ملاك وشاغلي العقار استخدام العقار لأي غرض آخر (أغراض أخرى) بخلاف المنصوص عليه في إعلان المجمع الرئيسي ومن خلال:
- (أ) مستندات البيع الخاصة بهم؛
- (ب) أي إرشادات أو توجيهات صادرة عن المطور الرئيسي من وقت لآخر وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي؛
- (ج) المخطط الرئيسي؛
- (د) قواعد المجمع الرئيسي؛
- (هـ) إرشادات البناء؛
- (و) مستندات الحوكمة الخاصة بالعقار؛
- (ز) إرشادات تصميم منافذ التجزئة؛
- (ح) القوانين المعمول بها ومتطلبات السلطة وجميع الجهات المختصة الأخرى.
- 2-5 لا يجوز للمالك أو الشاغل تغيير الاستخدام المصرح به لعقاره الموجود داخل المجمع الرئيسي دون موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي، على أن يخضع منح الموافقة أو حججها لتقدير المطور الرئيسي والذي يمارسه لخدمة مصلحة المجمع الرئيسي والملاك المجاورين على أفضل وجه.
- 3-5 يجب على جميع ملاك العقارات داخل المجمع الرئيسي الحصول على سند رسمي للملكية صادر باسم الشخص الذي يمتلك ذلك العقار. ويجب تسجيل هذا السند لدى الجهة المختصة وتقديم نسخة منه إلى السلطة وتسجيله لديها. وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى فرض عقوبة.
- 4-5 تصدر جميع تراخيص مركز دبي للسلع المتعددة لممارسة الأنشطة داخل المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة الصادرة عن السلطة بالتزامن مع تقديم طلب يتعلق بالعقار التجاري، بما يشمل، على سبيل المثال لا الحصر، التملك الحر أو الإيجار للمساحات المكتبية أو مساحات منافذ التجزئة أو المساحات التجارية أو الصناعية أو المستودعات أو أراضي التطوير داخل المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة والتي يعتبر المرخص له أنه يعمل منها.
- 5-5 لا يُسمح لأي شخص أو كيان يعمل بموجب ترخيص صادر عن مركز دبي للسلع المتعددة بالعمل من وحدة سكنية ولا ينظر إلى مالك أو شاغل وحدة سكنية على أن ملكيته أو شغله لوحدة سكنية سبب كافٍ لمنحه ترخيص من مركز دبي للسلع المتعددة، ما لم توافق السلطة على خلاف ذلك وفقاً لتقديرها المنفرد.
- 6-5 يضمن جميع ملاك العقارات أن يكون بدل الإيجار ورسوم خدمات المجمع الرئيسي وأي رسوم أو أحكام أو شروط أخرى تتعلق بالعقار متوافقة، حيثما أمكن، مع ما هو محدد في اتفاقية البيع والشراء بالتملك الحر أو اتفاقية الإيجار، حسب الاقتضاء.
- 7-5 بالإضافة إلى الالتزام بدفع رسوم خدمات المجمع الرئيسي وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي، يقر ملاك وشاغلو العقار بأنهم قد يخضعون ويتحملون مسؤولية سداد رسوم وأتعاب وجبايات إضافية يتم فرضها من قبل المطورين الفرعيين أو مديري المباني أو الجهات المختصة أو الهيئات الأخرى، بما في ذلك الرسوم والأتعاب والجبايات التي قد تنشأ عن:
- (أ) استخدام وصيانة المناطق المشتركة داخل مبنى معين، وفقاً للقوانين المعمول بها؛

(ب) امتلاك حيازة مطلقة للمصالح في مبنى معين؛

(ج) أي التزام تعاقدي.

وبغرض تسهيل الإدارة وعمليات الدفع، قد تتضمن هذه الرسوم والأتعاب والجبايات المحددة فيما سبق رسوم خدمات المجمع الرئيسي كبنود من البنود، بحسب سياسة التحصيل السارية لدى المطور الرئيسي في أي وقت، ويحتفظ المطور الرئيسي بالحق، إذا لزم الأمر، في مراجعة أي رسوم والاستفسار عنها وتعديلها والتي يعتبرها المطور الرئيسي معقولة وفقاً لتقديره الخاص، أو بحسب ما تقتضيه القوانين المعمول بها.

8-5 يقع على عاتق جميع الملاك والشاغلين واجب إخطار المطور الرئيسي على الفور عند شغل عقار في المجمع الرئيسي وتزويد المطور الرئيسي ببيانات الاتصال الكاملة لكل مالك و/أو شاغل يمتلك العقار ويشغله وأي تغييرات تطرأ على ذلك، حتى يتمكن المطور الرئيسي من الاحتفاظ بسجل دقيق للملاك والشاغلين الحاليين وتحديثه، وتزويده أيضاً ببيانات الاتصال الحالية لجميع الملاك والشاغلين حتى يتمكن المطور الرئيسي من الاتصال بهم فيما يتعلق بأي حالة طارئة أو غيرها من المسائل العامة التي تتعلق بإدارة المجمع داخل المجمع الرئيسي. وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى فرض عقوبة.

## 6. الوحدات

1-6 يجب على جميع ملاك وشاغلي الوحدات ضمان صيانة وحداتهم وتجهيزها جيداً بما يتوافق مع قواعد المجمع الرئيسي وأي سياسات و/أو إرشادات للتجهيز يصدرها المطور الرئيسي من وقت لآخر.

2-6 لا يجوز لأي مالك أو شاغل للوحدة إجراء أي تصرف على وحدته أو إبرام عقد إيجار بشأنها (أو غير ذلك من الاتفاقيات الخاصة باستخدام الوحدة وشغلها) ما لم يستوف جميع الشروط المنصوص عليها في البند 27 (التصرف في العقار وتأجيرها) من إعلان المجمع الرئيسي.

3-6 لا يجوز تقسيم الوحدة تقسيماً فرعياً دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي. ويحتفظ المطور الرئيسي بالحق في رفض أو تعديل أي طلب للتقسيم الفرعي، ويجوز له أن يفرض رسوماً فيما يتعلق بأي طلب لتقسيم وحدة تقسيماً فرعياً.

4-6 يكون للمطور الرئيسي صلاحية تحصيل رسوم خدمات المجمع الرئيسي وجميع الرسوم الأخرى الواجبة والمستحقة الدفع بموجب إعلان المجمع الرئيسي وهذه اللاتحة من جميع الملاك.

5-6 يجري تشغيل جميع المناطق المشتركة والعقار الخاضع لتقسيم فرعي داخل المجمع الرئيسي وفقاً للقوانين المعمول بها وإعلان المجمع الرئيسي. ويخضع أي إخلال بالقوانين المعمول بها أو بإعلان المجمع الرئيسي لفرض عقوبة من قبل المطور الرئيسي و/أو غرامة من أي جهة مختصة أخرى.

6-6 في حالة تمثيل مدير مبنى لعقار خاضع لتقسيم فرعي داخل المجمع الرئيسي، فيجب أن يكون مدير المبنى مرخصاً من قبل السلطة ومعتمداً من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لما تقتضيه القوانين المعمول بها.

## 7. رسوم الفنادق

1-7 تلتزم الفنادق التي تعمل داخل المجمع الرئيسي بدفع رسوم سنوية إلى المطور الرئيسي (رسوم الفنادق)، وتكون مستحقة الدفع اعتباراً من تاريخ حصوله على شهادة إنجاز البناء الخاصة به ورهنها بموافقة مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لقانون ملكية العقارات المشتركة.

2-7 يلتزم المشغل أو الهيئة الإدارية للفندق (مشغل الفندق) بدفع رسوم الفنادق في نهاية المدة ويتولى المطور الرئيسي احتساب هذه الرسوم بناءً على المساحة المبنية للفندق (وتشمل هذه المساحة أي شقق ملحقة بالفندق).

3-7 يتولى مشغل الفندق مسؤولية حساب رسوم الفنادق بدقة ودفعها في الموعد المقرر إلى السلطة وفقاً للشروط التي قد توجه بها السلطة من وقت لآخر.

- 4-7 تصدر فاتورة برسوم الفنادق مستقلة ومنفصلة عن رسوم خدمات المجمع الرئيسي. ويقوم المطور الرئيسي بإيداع جميع مبالغ رسوم الفنادق التي يتلقاها في الحساب التشغيلي واستخدام هذه المبالغ في الوفاء بمصروفات المجمع الرئيسي.
- 5-7 في حالة عدم سداد أي مشغل فندق لرسوم الفنادق وفقاً لأي سياسة تكون سارية لدى المطور الرئيسي من وقت لآخر، يجوز للمطور الرئيسي المطالبة بهذه المبالغ من مالك قطعة الأرض التي يقع عليها الفندق ووفقاً للشروط التي يراها المطور الرئيسي مناسبة.
- 8. نقل الملكية الحرة**
- 1-8 لا يجوز لأي مالك أو شاغل إجراء أي تصرف على عقاره أو إبرام عقد إيجار بشأنه (أو غير ذلك من الاتفاقيات الخاصة باستخدام العقار وشغله) ما لم يستوف جميع الشروط المنصوص عليها في البند 27 (التصرف في العقار وتأجيله) من إعلان المجمع الرئيسي.
- 9. إنهاء عقد الإيجار**
- 1-9 في حالة إنهاء عقد إيجار العقار بأي صورة من الصور، فإنه يجب تسوية جميع الأمور العالقة فيما يخص هذا العقار (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر سداد جميع المستحقات غير المسددة، ومنها رسوم خدمات المجمع الرئيسي ورسوم الخدمات الأخرى) من قبل الشاغل، بغض النظر عما إذا كانت عملية الإنهاء قد جاءت من قبل الشاغل أو السلطة.
- 2-9 في حالة إنهاء عقد الإيجار بأي صورة من الصور، يجب على الشاغل التأكد من إخلاء العقار بالكامل، بما في ذلك إزالة جميع المعدات والمرافق والافتتاح التي لا تعود ملكيتها إلى المالك وإصلاح أي أضرار (داخل العقار أو في المجمع الرئيسي بشكل عام) بحلول تاريخ الإنهاء، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك كتابياً مع السلطة والتخلص من أي مواد نفايات بأسلوب صحيح وآمن وفقاً للاشتراطات التي تحددها جميع الجهات المختصة.
- 3-9 يجب على شاغل العقار أن يصدر إشعاراً كتابياً إلى السلطة بمجرد إخلائه وإفراغه لعقاره. وعند استلام هذا الإشعار، تقوم السلطة بترتيبات إجراء معاينة وتفتيش العقار في أقرب وقت ممكن عملياً. وفي حال كشفت عملية المعاينة والتفتيش عن أن العقار لم يتم إخلائه وإفراغه بالكامل بصورة صحيحة، يجوز للسلطة فرض أي رسوم ومستحقات وعقوبات مناسبة على الشاغل أو المالك (حسب تقدير السلطة).
- 10. معاينة وتفتيش العقار**
- 1-10 يفوض كل مالك و شاغل ويخول المطور الرئيسي (ومن ينوب عنه) على نحو لا رجعه فيه بدخول عقاره (بما في ذلك أي مناطق مشتركة) في جميع الأوقات المعقولة لتقديم إشعار معقول (إلا عندما تكون الإصلاحات الطارئة ضرورية، وعندئذ لا يلزم تقديم إشعار) لأداء وظائفه وممارسة حقوقه بموجب إعلان المجمع الرئيسي وهذه اللائحة.
- 2-10 إلى أقصى حد يجيزه القانون المعمول به، لا يتحمل المطور الرئيسي ولا وكلاؤه أو موظفوه المسؤولية عن أي خسارة أو ضرر ناتج عن الأداء السليم لواجباتهم فيما يتعلق بأي عملية دخول للمعاينة والتفتيش من هذا القبيل.
- 3-10 يجب على جميع الملاك والشاغلين أن يقدموا، ويضمنوا تقديم زوارهم ومدعوهم وكذلك مسؤوليهم (عند الاقتضاء)، جميع أشكال التعاون والمساعدة التي قد يحتاجها المطور الرئيسي أو وكلاؤه أو موظفوه لأداء واجباتهم بشكل صحيح فيما يتعلق بأي عملية دخول لمعاينة وتفتيش العقار.
- 4-10 يتعرض للغرامة أي ملاك أو شاغلين لا يقدمون التعاون أو المساعدة للمطور الرئيسي أو وكلائه أو موظفيه أو يسعون بطريقة أخرى لعرقلة أو إعاقة هؤلاء الأشخاص من أداء واجباتهم بأي شكل من الأشكال.
- 11. التأمينات**
- 1-11 يتعين على جميع ملاك و شاغلي العقار الاحتفاظ ببوليص تأمين سارية والحفاظ على سريتها على النحو المنصوص عليه في اتفاقية البيع والشراء بالتملك الحر، و/أو اتفاقية الإيجار، و/أو الترخيص، و/أو إعلان المجمع الرئيسي، و/أو هذه اللائحة.
- 2-11 يتعين على جميع ملاك و شاغلي العقار الحفاظ على بوليصة التأمين الخاصة بهم عند الاقتضاء لتغطية محتويات عقارهم وأي قطع أثاث أو تركيبات وتجهيزات موجودة في العقار (محتويات العقار). ولا يتحمل المطور الرئيسي أو شركائه التابعة أو وحدات الأعمال أو أي موظف أو

مسؤولين أو وكلاء المسؤولية عن أي خسارة أو ضرر يلحق بأي من محتويات العقار لأي سبب، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الحرائق أو الفيضانات أو السرقة أو الكوارث الطبيعية.

3-11 يجب على جميع المقاولين والمقاولين من الباطن وأي مالك قانوني أو مستفيد آخر لقطع الأرض المخصصة للتطوير والجاري تطويرها الالتزام بما يلي:

- (أ) الاحتفاظ ببوليصة تأمين سارية للمقاول ضد جميع المخاطر؛
- (ب) الاحتفاظ ببوالص سارية للتأمين ضد الغير؛
- (ج) ضمان أن شروط بوالص التأمين المحددة في البندين (أ) و (ب) أعلاه مقبولة لدى المطور الرئيسي؛
- (د) تقديم نسخة من أي بوليصة من هذا القبيل إلى المطور الرئيسي بموجب إشعار كتابي معقول.

## 12. ضوابط التخطيط والبناء والتشغيل

1-12 لا يجوز للمالك أو الشاغل إجراء أي تعديلات على أي تحسينات على عقاره دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور الرئيسي. ويخضع منح الموافقة أو حججها لتقدير المطور الرئيسي الذي يمارس تلك السلطة التقديرية بما يخدم مصلحة المجمع الرئيسي والمالك المجاورين على أفضل وجه.

2-12 بالإضافة إلى القوانين المعمول بها ورهنًا بها، يجوز للمطور الرئيسي إصدار إرشادات بناء لإدارة والتحكم في أعمال التطوير والتعديل وصيانة العقار وعملياته داخل المجمع الرئيسي.

3-12 يجوز للمطور الرئيسي، وفقاً لتقديره المطلق، تفويض مسؤولياته إزاء ضوابط التخطيط والبناء والتشغيل إلى أي جهة مختصة أخرى أو وكيل أو مورد من الغير.

4-12 بالإضافة إلى الأنظمة والتوجيهات الصادرة عن الجهات المختصة ومع مراعاة القوانين المعمول بها، يكون للمطور الرئيسي الرقابة والسلطة الإشرافية فيما يتعلق بجميع مسائل التخطيط داخل المجمع الرئيسي بما في ذلك الأمور المتصلة بالآتي:

- (أ) مراجعة واعتماد مخططات ومواصفات التصميم؛
- (ب) التنسيق مع الجهات المختصة فيما يتعلق بإصدار تصاريح التخطيط و/أو تصاريح البناء و/أو التراخيص؛
- (ج) تصميم وتحديد مواقع جميع مواقف السيارات والمناظر الطبيعية؛
- (د) عمليات المعاينة والتفتيش؛
- (هـ) التنسيق مع الجهات المعنية فيما يتعلق بإصدار شهادات الإنجاز الخاصة بأعمال البناء؛
- (و) فرض وتحصيل رسوم عن تقديم أي من الخدمات المذكورة أعلاه؛
- (ز) إنفاذ أي وجميع ضوابط وقوانين التخطيط والبناء وأي قوانين معمول بها، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، إرشادات البناء.

5-12 يجب على المالك أو الشاغلين الذين يقومون بأي أعمال إنشاء، بعد إنجاز جميع أعمال الإنشاءات، القيام بما يلي:

- (أ) الحصول من الجهة المختصة أو الوكيل أو أي جهة أخرى ترشحها الجهة المختصة على جميع عمليات المعاينة والموافقات اللازمة؛

- (ب) الحصول على جميع شهادات عدم الممانعة و/أو الموافقات اللازمة من المطور الرئيسي؛
- (ج) دفع أي رسوم يفرضها المطور الرئيسي أو ممثل المطور الرئيسي؛
- (د) الحصول على جميع شهادات إنجاز البناء اللازمة و/أو أي موافقات أخرى ذات صلة من الجهة المختصة قبل الموافقة على شغل المرافق المبنية والسماح بتوصيل أي خدمات أو مرافق.
- 6-12 يتعين على جميع الحاصلين على ترخيص مركز دبي للسلع المتعددة الذين قاموا بإنشاء مرافق على قطع الأرض المخصصة للتطوير أو قاموا بتجهيز العقار لأغراض أعمالهم التجارية (مثل التخزين أو المساحات التجارية أو المكتبية) الحصول من السلطة أو وكلائها أو أي جهة مختصة أخرى ترشحها السلطة على شهادة ملاءمة تشغيلية قبل مباشرة أنشطة الأعمال. وفي حال تعين على شخص أن يحصل على شهادة ملاءمة تشغيلية لعقاره، فلا يجوز لذلك الشخص، تحت أي ظرف من الظروف، أن يباشر عمليات أنشطة أعماله ما لم وحتى يتلقى شهادة ملاءمة تشغيلية سارية.
- 13. اللافتات والإعلانات والعلامات التجارية**
- 1-13 لا يجوز تركيب أو عرض أي لافتات أو لوحات أسماء في أي جزء من المجمع الرئيسي دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي والجهات المختصة.
- 2-13 يجب أن تكون جميع اللافتات متوافقة مع القوانين المعمول بها ومعايير وضوابط وإرشادات المطور الرئيسي، حسب ما يطرأ عليها من تعديل من وقت لآخر.
- 3-13 لا يجوز تركيب أو عرض أي إعلان أو علامة تجارية داخل المجمع الرئيسي من قبل أي مالك أو شاغل أو مستخدم للمجمع أو أي شخص آخر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي.
- 4-13 يجب أن تكون جميع الإعلانات والعلامات التجارية داخل المجمع الرئيسي متوافقة مع الاشتراطات المنصوص عليها في القوانين المعمول بها ومعايير وضوابط وإرشادات المطور الرئيسي، حسب ما يطرأ عليها من تعديل من وقت لآخر.
- 14. شؤون الحركة المرورية ومواقف السيارات**
- 1-14 يتم التعامل مع الطرق داخل المجمع الرئيسي على أنها طرق سريعة عامة لأغراض هذه اللائحة.
- 2-14 يجب على مستخدمي المجمع ضمان أن جميع المركبات صالحة للسير على الطرق وأنها تمتثل لجميع القوانين المعمول بها، فيما يتعلق بسلامة المركبات. وسيتم إبلاغ شرطة دبي أو أي جهة مختصة أخرى عن السائقين الذين ينتهكون أيًا من أحكام هذا القسم رقم 14 وقد يتعرضون للعقوبات التي تفرضها هيئة الطرق والمواصلات و/أو شرطة دبي.
- 3-14 يجب على جميع مستخدمي المجمع الالتزام بقواعد أماكن وقوف السيارات المنصوص عليها في إعلان المجمع الرئيسي وقواعد المجمع الرئيسي، حسب ما يطرأ عليها من تعديل من وقت لآخر.
- 4-14 لا يجوز إيقاف المركبات إلا في الأماكن المصرح بها، والتي قد تخضع لرسوم.
- 5-14 سيتم إبلاغ الجهة المختصة عن أي مركبة يثبت وقوفها بشكل ينتهك إعلان المجمع الرئيسي أو قواعد المجمع الرئيسي أو في موقع غير مصرح بالوقوف فيه في أي مكان داخل المجمع الرئيسي ويكون الشخص أو الكيان ذو الصلة عرضة لفرض عقوبة عليه.
- 6-14 يحتفظ المطور الرئيسي بالتحكم في جميع منصات مواقف السيارات التي يملكها المطور الرئيسي وأي مرافق لأماكن وقوف السيارات ذات الغرض التجاري داخل المجمع الرئيسي.

- 7-14 يجب على أي ملاك مواقف السيارات داخل المجمع الرئيسي وأي مشغلين لمواقف السيارات ذات الغرض التجاري يرغبون في تأجير موافق السيارات الخاصة بهم داخل المجمع الرئيسي الحصول على ترخيص مركز دبي للسلع المتعددة ذي الصلة والحصول على موافقة خطية من السلطة للعمل داخل المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة.
- 8-14 تمنح السلطة موافقتها لعمليات مواقف السيارات ذات الغرض التجاري وفقاً لتقديرها الخاص وطبقاً للشروط التجارية التي قد تحددها السلطة من وقت لآخر.
- 9-14 في حالة عدم امتثال أي شخص يمتلك أو يدير مواقف للسيارات داخل المجمع الرئيسي لمتطلبات مواقف السيارات الواردة في إعلان المجمع الرئيسي أو قواعد المجمع الرئيسي، فإنه يجوز للسلطة فرض أي عقوبة، بما في ذلك إلغاء أي ترخيص صادر عن مركز دبي للسلع المتعددة لهذا الشخص، وسحب الموافقة على العمل داخل المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة و/أو إصدار عقوبة أو غرامة.
- 10-14 لا يتحمل المطور الرئيسي أو وكلائه أو ممثلوه أو موظفوه المسؤولية عن أي وفاة أو إصابة تتعلق بالمركبات يتعرض لها أي شخص مصرح له أو غير مصرح له داخل المجمع الرئيسي.
- 15. البنية التحتية والخدمات والمرافق الخاصة بالمجمع**
- 1-15 تكون جميع الخدمات المقدمة داخل المجمع الرئيسي أو التي تعود بالفائدة على مستخدمي المجمع الرئيسي متوافقة مع الاتفاقيات المبرمة بين المطور الرئيسي والجهات المختصة أو مقدم الخدمة ذي الصلة. وإذا لزم الأمر، يجوز للملاك أو الشاغلين إبرام اتفاقيات منفصلة مع المطور الرئيسي أو مزودي الخدمات المعتمدين من قبل المطور الرئيسي فيما يتعلق بتوفير خدمات المرافق لوحداتهم.
- 2-15 يجب على جميع مستخدمي المجمع ضمان إتاحة الوصول المعقول للبنية التحتية من قبل المطور الرئيسي (ووكلائه ومقدمي الخدمات عند الاقتضاء) لتمكينه من صيانة وإصلاح البنية التحتية للمجمع الرئيسي.
- 3-15 لا يجوز لأي شخص إعاقة أو منع الوصول في أي وقت إلى أي مناطق مشتركة في المجمع الرئيسي دون موافقة خطية مسبقة من المطور الرئيسي. وقد تتعرض عرقلة أو منع الوصول إلى أي مناطق مشتركة في المجمع الرئيسي لفرض عقوبة.
- 16. الإدارة البيئية**
- 1-16 يتعين على جميع مستخدمي المجمع الالتزام بإعلان المجمع الرئيسي وقواعد المجمع الرئيسي والقوانين المعمول بها ومتطلبات أي جهة مختصة فيما يتعلق بإدارة البيئة والمياه والنفايات والطاقة. وسيخضع عدم الامتثال لأي من هذه المتطلبات لعقوبة يفرضها المطور الرئيسي أو عقوبة تفرضها الجهة المختصة.
- 17. حقوق الارتفاق وحقوق الوصول**
- 1-17 يتحمل المطور الرئيسي مسؤولية توفير حقوق الارتفاق وحقوق الوصول داخل المجمع الرئيسي. ويتعين إتاحة حقوق الارتفاق وحقوق الوصول من أجل تركيب وصيانة البنية التحتية الأساسية والوصول العام والاستخدام المشترك للعقار داخل المجمع الرئيسي من قبل جميع مستخدمي المجمع والجهات المختصة.
- 2-17 يتعين على جميع الملاك والشاغلين تنفيذ متطلبات المطور الرئيسي تنفيذاً كاملاً والامتثال لإعلان المجمع الرئيسي وقواعد المجمع الرئيسي فيما يتعلق باستخدام مستخدمي المجمع الآخرين لأي من حقوق الوصول والارتفاق سالف الذكر وإتاحتها لهم.
- 18. رسوم خدمات المجمع الرئيسي**
- 1-18 يحدد المطور الرئيسي وحده مناطق رسوم الخدمات والحصص النسبية وفقاً لإعلان المجمع الرئيسي بما يضمن التوزيع العادل لمصروفات المجمع الرئيسي بين الملاك من وقت لآخر.

2-18 يحتفظ المطور الرئيسي بالحق في سحب أو تغيير الخدمات التي يؤديها بموجب إعلان المجمع الرئيسي من وقت لآخر لضمان، بأكبر قدر ممكن بشكل معقول، عدم تجاوز مصروفات المجمع الرئيسي التي يتحملها المطور الرئيسي في سبيل توفير تلك الخدمات رسوم خدمات المجمع الرئيسي التي يحصلها المطور الرئيسي بالفعل.

## 19. العقوبات

1-19 يخضع الشخص الذي يرتكب مخالفة لهذه اللائحة أو أي تشريع آخر تديره السلطة، وفقاً للقوانين المعمول بها، لفرض غرامة أو عقوبة أخرى (العقوبة).

2-19 لا يمثل الجهل بأي حكم من أحكام هذه اللائحة أو التشريعات الأخرى التي تخضع لإدارة السلطة عدراً مبرراً لأي صورة من صور عدم الامتثال.

## 3-19 الفرض الإداري للغرامات:

(أ) إذا اعتبرت السلطة أن شخصاً ما قد ارتكب مخالفة لهذه اللائحة أو أي تشريع آخر يخضع لإدارة السلطة، فيجوز للسلطة أن تفرض على هذا الشخص غرامة بالمبلغ الذي تحدده السلطة من وقت لآخر.

(ب) وإعمالاً لأغراض هذا البند رقم 3-19، يجوز للسلطة أن تحدد الإجراءات المعمول بها فيما يتعلق بفرض الغرامات ونشرها وتحصيلها ودفعها.

(ج) في حالة حدوث أي مخالفة ذات طبيعة مادية، يخضع الشخص الذي يرتكب المخالفة تلقائياً لغرامة على النحو المحدد في سياسة الغرامات والجزاءات في المجمع الرئيسي لمركز دبي للسلع المتعددة.

(د) إذا لم يرد نص صريح في سياسة الغرامات والجزاءات التي يطبقها المركز في المجمع بخصوص أي مخالفة، يجوز للسلطة أن تفرض غرامة مناسبة تتناسب مع خطورة المخالفة وأي مستوى من الخسارة و/أو الضرر و/أو الإزعاج ناجم عنها.

(هـ) تُسدد أي غرامة بالإضافة إلى أي عقوبات مدنية و/أو جنائية قد يتم تطبيقها ولا تكون بديلة عنها.

(و) في حالة عدم سداد جميع الغرامات أو الرسوم أو غيرها من العقوبات المالية التي تُفرض على أي شخص وفقاً لهذه اللائحة بعد مضي فترة 90 يوماً، فإنه يجوز خصمها من أي أموال مستحقة على السلطة أو أي من شركاتها التابعة لمصلحة هذا الشخص، وتُخصم من الأتعاب أو الرسوم المستحقة للسلطة من هذا الشخص أو المستردة كدين.

## 4-19 تطبيق الغرامات الأخرى

(أ) إذا اعتبرت السلطة أن شخصاً ما قد ارتكب مخالفة لهذه اللائحة أو أي تشريع آخر يخضع لإدارة السلطة، فيجوز للسلطة أن تفرض على هذا الشخص أي غرامة أخرى قد تحددها السلطة من وقت لآخر.

(ب) وإعمالاً لأغراض هذا البند رقم 4-19، يجوز للسلطة أن تحدد الإجراءات المعمول بها فيما يتعلق بفرض تلك الغرامات ونشرها وتطبيقها.

20. عنوان اللائحة
- 1-20 يشار إلى هذه اللائحة باسم لائحة المجمع الصادرة عن سلطة مركز دبي للسلع المتعددة لعام 2021
21. السلطة التشريعية
- 1-21 أصدرت السلطة هذه اللائحة بموجب القانون رقم 3 لسنة 2020 بشأن تنظيم الأعمال في المنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة، حسب ما يطرأ عليه من تعديلات من وقت لآخر.
22. تطبيق هذه اللائحة
- 1-22 تم وضع هذه اللائحة ودخلت حيز النفاذ اعتباراً من تاريخ نشرها فعلياً من قبل السلطة.
- 2-22 تلغي هذه اللائحة أي لوائح مجمع سابقة وتحل محلها.
- 3-22 تسري هذه اللائحة على جميع مستخدمي المجمع.
- 4-22 يكون للسلطة الصلاحية والسلطة الكاملتين لإصدار سياسات أو إجراءات أو لوائح أو معايير أو إرشادات أو كتيبات أدله أو غيرها من التوجيهات أو الأوامر فيما يتعلق بالمنطقة الحرة لمركز دبي للسلع المتعددة من وقت لآخر.
- 5-22 يتم التعامل مع أي إجراءات تم القيام بها أو لم يتم القيام بها وفقاً، أو إعمالاً لأغراض، لائحة مجمع سابقة (أو أي لوائح صدرت بموجب لائحة المجمع السابقة) على أنها قد تم تنفيذها أو لم يتم تنفيذها وفقاً لهذه اللائحة وإعمالاً لأغراضها، ما لم يرد نص بخلاف ذلك في هذه اللائحة.
- 6-22 دون تقييد لعمومية البند 5-22، ومع مراعاة البند 7-22 فقط، لا يؤثر هذا الإلغاء والحلول على:
- (أ) أي حق أو امتياز أو سبيل انتصاف أو التزام أو مسؤولية مستحقة أو يتحملها أي شخص؛ أو
- (ب) أي تحقيق أو إجراء قانوني أو إداري تمت مباشرته، أو ستبدأ مباشرته، فيما يتعلق بأي من هذه الحقوق أو سبل الانتصاف أو الامتيازات أو الالتزامات أو المسؤوليات،
- بموجب لائحة المجمع السابقة (أو أي لوائح صدرت بموجب لائحة المجمع السابقة) وأي تحقيق أو إجراء قانوني أو إداري من هذا القبيل قد يتم مباشرته أو يجري استمراره أو تنفيذه، بما في ذلك أي عقوبة أو غرامة أو مصادرة، بموجب هذه اللائحة.
- 7-22 في حال:
- (أ) لم يتم تناول مسألة ما في هذه اللائحة ولكن تم تناولها في لائحة المجمع السابقة (أو أي لوائح صدرت بموجب لائحة المجمع السابقة)؛
- (ب) كان هناك تحقيق أو إجراء قانوني أو إداري على النحو المحدد في البند 6-22(ب)، فإنه يتم التعامل مع الحكم ذي الصلة من لائحة المجمع السابقة (أو أي لوائح صدرت بموجب لائحة المجمع السابقة) على أنه يظل سارياً بعد الإلغاء والحلول المقرر بموجب هذا البند رقم 7-22 حتى يحين الوقت الذي تتم فيه معالجة هذه المسألة.
- 8-22 يجوز للسلطة وضع أي أحكام انتقالية أو وقائية على النحو الذي تراه ضرورياً لتنفيذ أو تسهيل الانتقال من لائحة المجمع السابقة (وأي لوائح صدرت بموجب لائحة المجمع السابقة) إلى هذه اللائحة.