

“

STARTED &amp;

AIMED TO DELIVER

COMMITMENT.

WE G... DDED

INN... TO

OUR COMMITMENT.

OUR AIM IS THE

INVESTMENT VALUE,

DETAILS &amp; QUALITY.

## اللائحة الداخلية

لإدارة وتنظيم الخدمات  
العامة والمشاركة  
لقرى ومنتجات مرسييا

”



نشيء لبنى حياة



#ولسة مكملين



مرسييا

للإستثمار العقارى ش.م.م



مقدمة



تعريفات



بنود اللائحة



## الباب الأول نطاق اعمال شركة الإدارة

أولاً: أعمال الإشراف والإدارة



ثانياً: مصادر التمويل والإلتزامات المالية



## الباب الثاني إلتزامات الملاك

أولاً: إجراءات دخول القرية



ثانياً: أعمال التجديدات أو الصيانة أو التشطيبات



ثالثاً: الأمن والحراسة



رابعاً: النظافة ومكافحة الحشرات



خامساً: المناطق العامة والمشاركة والطرق الداخلية والحدائق



سادساً: المتنزهات العامة والملاعب



نشيء لنبنى حياة



## ولتسة مكملين



للإستثمار المقارن ش.م.ع

سابعاً: المنشآت الرياضية



ثامناً: حمامات السباحة والشواطئ



تاسعاً: الطرق والشوارع الداخلية وقيادة السيارات والمركبات



عاشراً: اقتناء وتربية الحيوانات والطيور



الحادي عشر: إيجار الوحدات السكنية



الثاني عشر: تعليمات المفاتيح



الثالث عشر: الأنشطة التجارية (مالك أو مستأجر)



الباب الثالث (الإجراءات)

مالك الوحدة



اسم المالك: .....

التوقيع: .....



تشيد للنبي حياة



100 سنة  
1916-2016



مرسيليا  
للإستثمار العقاري ش.م.م

■ لما كانت شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري (ش.م.م) تعمل في مجال الاستثمار العقاري والسياحي فقد أقامت هذا المشروع لتقديم الخدمات للملاك وحماية الملكية الخاصة بهم والتي تعتبر جزء من الملكية العامة للجميع داخل المشروع وتهدف الشركة إلى المحافظة على الممتلكات والأرواح حتى يشعر كل شخص داخل المشروع بالراحة هو وأسرته وبالأمان على ممتلكاته وأنه بموجب عقود البيع الموقعة بين الشركة وملاك الوحدات بالمشروع وما جاء بتلك العقود بشأن مسؤولية الشركة عن إدارة وصيانة المرافق العامة وتقديم الخدمات بالمشروع فإن للشركة جميع السلطات والصلاحيات بالإضافة إلى حق اتخاذ أي قرارات تكون في صالح المشروع من النواحي التنظيمية والبيئية أو الجمالية.

■ لذا فقد تم إعداد لائحة النظام الداخلي الخاصة بإدارة وتشغيل وصيانة خدمات المشروع والتي تهدف أولاً إلى الحفاظ على سلامة المشروع وقاطني الوحدات ومرتادي المناطق العامة و الترفيهية بالإضافة إلى تحديد واجبات ومسئوليات وحقوق ملاك وشاغلي الوحدات بما يحافظ على العلاقة مع شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري أو من يمثلها أو ينوب عنها من شركات الإدارة المتخصصة وتعتبر هذه اللائحة وتعديلاتها جزء لا يتجزأ من عقد بيع الوحدة بكل ما اشتملت عليه من أحكام مكملة و متممة و مفسرة لنود عقد البيع المبرم فيما بين السادة المشترين و الشركة المالكة للمشروع

**"شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري"**، ويعتبر توقيع المالك على عقد البيع بمثابة إقرار منه باللائحة والعلم بما جاء بها مع إنتماه بكل ما جاء فيها ويترتب عليها ما يترتب على العقد من آثار قانونية ملزمة، ويلتزم المالك بقرارات وتعليمات الشركة القائمة على الإدارة والتي تكون ملزمة لكلاً من ملاك المشروع ومنتفعي ومستأجري الوحدات وفي حالة تعارض ما جاء في هذه اللائحة مع بنود أي لائحة أخرى تكون هذه اللائحة هي المعمول بها ولا يعتد بأي لائحة سابقة عليها.

## تعريفات :

**المطور العقاري :**  
هو شركة مرسيليا المصرية الخبجية للاستثمار العقاري والتي قامت بإنشاء المشروع.



**الوحدات/الوحددة :**  
المقصود بها الوحدة أو الوحدات المحددة في عقود البيع بين المطور العقاري والمالك/ملاك الوحدات.



**حدود الوحددة :**  
المقصود بها حدود الملكية الخاصة بالوحدة والمبينة في عقد البيع وعليه فإن أي مناطق أخرى بالمشروع تخرج عن حدود هذه الوحدة ولا يحق للمالك أن يتصرف فيها.



**شركة الإدارة :**  
هي الشركة التي يقوم المطور العقاري بالتعاقد معها ويباشر من خلالها الإشراف على كافة الأعمال التي من شأنها تنظيم شئون المشروع.



**شروط عقد البيع :**  
الشروط الواردة بعقد بيع الوحدة والتي تعتبر مكملة لهذه اللائحة.



**تعديلات لائحة النظام الداخلي :**  
أي تعديلات يصدرها المطور العقاري أو شركة الإدارة على هذه اللائحة سواء في صورتها الحالية أو المستقبلية.



**الموارد المالية :**  
المقصود بها المبالغ التي يلتزم الملاك أو شاغلي الوحدات بسدادها مقابل مصاريف الإدارة والتشغيل وصيانة خدمات المشروع سواء في صورة عائد الاستثمار الخاص بمبلغ الصيانة المسدد للوحدة أو الفروق المستحقة عليهم بعد خصم قيمة هذه العوائد أو تمويل المطور العقاري لأغراض سداد هذا العجز.



## الباب الأول نطاق أعمال شركة الإدارة

■ شركة الإدارة هي التي تتعاقد معها شركة مرسيلىا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري للقيام بإدارة الخدمات العامة والمشاركة بما يكفل الحفاظ على المشروع دائماً وأبداً في أرقه وأبهه صورة له، وتنفيذاً لعقد البيع المبرم فيما بين المطور العقاري (مرسيلىا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري) ومشتري الوحدة بمشروعات مرسيلىا، فإن شركة الإدارة بموجب هذه اللائحة تقوم بالآتي:

### أولاً: أعمال الإشراف والإدارة:

- تتولى شركة الإدارة القيام بأعمال الإدارة والإشراف على تشغيل المشروع وفقاً للمبين لاحقاً وذلك على سبيل المثال وليس الحصر:
- الحفاظ على التنسيق الحضري للمشروع.
- كافة أعمال الصيانة التي يتطلبها المشروع.
- أعمال الصيانة الكهربائية والكهروميكانيكية.
- صيانة تلمبات المياه والمصاعد ووحدات الطاقة الشمسية.
- أعمال صيانة المسطحات الزراعية العامة والحدائق العامة بالإضافة إلى أحواض الزهور العامة.
- أعمال حماية البيئة (النظافة ومكافحة الحشرات).
- أعمال الصيانة المعمارية (الطرق والممرات والأرصفة).
- صيانة خطوط المياه والري والصرف الصحي.
- صيانة الجراجات العامة ووجهات العمارات.
- الرقابة والإشراف على التزام جميع ملاك أو شاعلي الوحدات بتنفيذ بنود هذه اللائحة وبنود عقد البيع.
- القيام بتحصيل الرسوم المقررة والموارد المالية للمشروع في المواعيد التي تحددها الشركة للتأكد من استمرار أعمال التشغيل والصيانة بصورة منتظمة.



• اقتراح وإصدار التعديلات المختلفة لهذه اللائحة وذلك بعد إقرارها من المطور العقاري بصفته المسئول عن الإدارة.

• إعداد نظام محاسبي لتسجيل جميع العمليات النقدية والمالية الخاصة بتشغيل وصيانة المشروع وإصدار قائمة الإيرادات و المصروفات المعتمدة (الحساب الختامي السنوي للمشروع ) وفقاً لتقرير مراقب الحسابات وإصدار كشف حساب منفصل لكل عميل .

• استقبال الشكاوى من ملاك الوحدات وإتخاذ الإجراءات اللازمة لحلها وخصوصاً ما يتعلق منها بعدم الالتزام بنود اللائحة الداخلية للمشروع .

• إصدار المطالبات ومتابعة تحصيل مصاريف التشغيل والصيانة والإستهلاك من ملاك الوحدات .

• الدعوة لإنعقاد الجمعيات العمومية لشاغلي الوحدات بالقرم .

• الدعوة لإجتماعات دورية لشاغلي الوحدات بالقرم .

• ما يستجد من أعمال ضمن نطاق أعمال شركة الإدارة .

## ثانياً: مصادر التمويل والالتزامات المالية:

### مصادر التمويل المخصصة للصرف على تكاليف الإدارة والتشغيل:

• يلتزم المطور العقاري بسداد مصاريف التشغيل و والصيانة و التجديد و اتعاب شركه الادارة من عائد الاستثمار الخاص بمبلغ الصيانة الذي يسدده الملاك للمطور العقاري وبما لا يقل عن المعدل المعلن عنه من قبل البنك المركزي مع الاخذ فم اعتبار ان الشركات و الهيئات و الجمعيات التعاونيه غير مصرح لها الاستثمار فم الشهادات الادخاريه الته تعطى عائد اعلى لكونها مخصصة للافراد وفقاً لتعليمات البنك المركزي .

## الالتزامات المالية على الملاك :

• يلتزم مالك الوحدة أو شاغلها بأن يسدد للمطور العقاري ما يعادل ٢,٥% من قيمة مبلغ الصيانة مقدماً عند استلام الوحدة وذلك للإنفاق منها عن أول ثلاثة شهور تشغيل لحين صرف عائد الاستثمار الخاص بمبلغ الصيانة والذي يتم صرفه بعد ثلاثة شهور ما لم ينص على خلاف ذلك بعقد البيع.

• يتم احتساب التكاليف الفعلية التي تقع على عاتق كل مالك طبقاً لإجمالي مصاريف التشغيل الفعلية النهائية المدرجة بقائمة الإيرادات والمصروفات المعتمدة من مراقب الحسابات ويتحمل المالك سداد فرق قيمة الصيانة والأمن والنظافة والزراعة ومكافحة الحشرات وكافة مصاريف المرافق العامة في حالة زيادتها عن عائد الاستثمار الخاص بمبلغ الصيانة ويحق للشركة القائمة على الإدارة في حالة الامتناع عن السداد إتخاذ الإجراءات القانونية وكل ما يلزم لذلك باعتبار أن هذه المبالغ المطلوبة محققة الوجود وغير منازع فيها، و يترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.

• هذا وفي حالة ما إذا كان نصيب المالك أو المنتفع من التكاليف الفعلية يقل عما سبق أداءه فيحتسب الفرق كرصيد له للسنة التالية للمحاسبة.

• يتم تحديد نصيب كل وحدة من إجمالي مصاريف التشغيل التقديرية والفعلية على أساس مساحة كل وحدة منسوبة إلى إجمالي مساحة الوحدات ويتم إخطار كل مالك لسداد نصيبه من هذه المصاريف في المواعيد المحددة.

• يتم إعداد موازنة تقديرية خلال الربع الأخير من كل عام وذلك في ضوء الإحتياجات المالية المقدرة لأعمال التشغيل والإدارة والصيانة والتجديد وأتعاب شركة الإدارة للعام التالي (إجمالي مصاريف التشغيل والإدارة والمصاريف الثابتة).

• يتم إرسال مطالبات للملاك وشاغلي الوحدات لإخطارهم بقيمة نفقات الإدارة والتشغيل الفعلية أو التقديرية ويتم سدادها بحد أقصى ١٤ يوم من تاريخ استحقاقها وذلك تفادياً لتحويل غرامات تأخير على المبالغ المستحقة .

• في حالة عدم الإلتزام بالسداد في الفترة المحددة، سيتم الصرف من قبل المطور العقاري وتحميل السادة الملاك غير المسددين غرامة عن كافة المصروفات وذلك حتى يتمكن من الوفاء بمصاريف الإقتراض لسداد هذا العجز .

• لن تتمكن شركة الإدارة من توصيل الخدمات للوحدات التي عليها مديونيات مستحقة وذلك بسبب آلية الشحن والتحويل المطبق بنظام الحاسب الآلي .

• يتحمل المالك إستهلاك الكهرباء والمياه والتليفون وكافة المرافق المتعلقة بإنقاعه بالوحدة .

• يتحمل المالك النسبة التعاقدية بين المطور العقاري و شركة الإدارة في كافة التحصيلات داخل المشروع .



## الباب الثاني التزامات المالك

يلتزم المشتري والخلف العام والخاص وأفراد أسرتهم وضيوفهم ومستأجري وحداتهم - بحسب الأحوال - بإتباع وعدم مخالفة جميع بنود هذه اللائحة وما تتضمنه من قواعد وأسس علمية اعتباراً أن هذه اللائحة مكملة ومتممة لعقد البيع وملحقة به، وذلك بهدف تنظيم العلاقة بين المشتري وشركة الإدارة وضمن إدارة وتشغيل كافة الخدمات والمرافق العامة وصيانتها بالصورة المثلى لها بما يكفل السلامة والأمن والسكينة والصحة العامة للكافة، **وذلك وفقاً للقواعد**

### والشروط والأسس الآتية :

### أولاً: إجراءات دخول القرية :

- يجب استلام الكارنيهات الخاصة بالوحدة من إدارة القرية عند الوصول بداية من ١/٥ إلى ٤/٣٠ للعام اللاحق ولا يسمح بدخول القرية إلا عن طريق البوابة الإلكترونية باستخدام تلك الكارنيهات.
- في حالة وجود زائرين لوحدة المالك يجب إخطار إدارة أو مدير القرية عن طريق المالك مع ترك أسمائهم وبياناتهم للإداريين علمياً البوابة .
- عند التقدم لإدارة القرية لأداء بعض الخدمات يلزم تقديم كارنيه العضوية الخاص بمالك الوحدة علمياً أن يكون ساري العمل به ويكون هذا الكارنيه هو أساس التعامل مع الشركة القائمة علمياً الإدارة .

### ثانياً: أعمال التجديدات أو الصيانة أو التشطيبات:

- يلتزم مالك الوحدة بعدم القيام بأية تعديلات داخلية في الوحدة أو مكوناتها أو الأجزاء المشتركة التي من شأنها المساس بسلامة المباني، كما لا يجوز عمل تعديلات علمياً تصميم الواجهات الخارجية والحديقة في حالة الدور الأرضي أو الروف في حالة الادوار الاخيرة

أو الشرفات أو تعديل لون الطلاء للحفاظ على الطابع المعماري للقريّة وفيه حال مخالفة ذلك يحق للشركة المالكة أو شركة الإدارة التي تتوب عنها وقف الأعمال المخالفة وعدم إمداد الوحدة بخدمات المرافق إلى أن يتم إزالة المخالفة أو إزالتها دون تنبيه مسبق وإعادة الحال إلى ما كان عليه طبقاً لرسومات ومواصفات الوحدة وعلى نفقة المالك .

• في حالة رغبة المالك بإجراء أعمال تشطيب أو أعمال صيانة للوحدة أو تجديدها فعليه التوجه إلى قسم التعديلات التابع لشركة الإدارة من خلال إستمارة طلب التعديلات وبعدها سيقوم القسم بدراسة التعديل فنياً وتقديم المقاييسات التقديرية بعد احتساب نسبة الإشراف.

• في حالة رغبة المالك بإجراء إعادة تشطيب أو أعمال صيانة للوحدة أو تجديدها من خلال مقاولين تابعين له فيلتزم بإخطار شركة الإدارة بذلك و تقديم بيان بالأعمال و كذلك الرسومات الهندسية (إن وجدت) وإستخراج تصريح من قسم التعديلات التابع لشركة الإدارة بعد سداد قيمة الرسوم الخاصة بالإشراف على تنفيذ التعديل و قيمة التأمين المسترد الذي يتراوح من ١٠٠٠ جنيه إلى ٥٠٠٠ جنيه فقط لا غير، كما يلتزم المالك بإفادة القسم باسم الشركة التي ستتولى التنفيذ و السجل التجاري الخاص بها لإرفاق كل هذه البيانات في التصريح الذي سيتم إصداره، ولا يجوز للمالك إدخال مقاولين أفراد وذلك حرصاً منا على تحقيق أعلى مستوى من الأمن وجودة الأداء، والمالك يكون ملزم بإنهاء الأعمال محل التصريح في المواعيد المقررة، وفي حالة ما إذا قام المالك بتنفيذ أعمال خارج التصريح سيتم تغريمه أو مصادرة التأمين المسترد أيهما أنسب.

• يلتزم المالك بعدم إضافة أي مباني أخرى إلى مباني الوحدة بخلاف الموضح بالرسومات الهندسية المرفقة بعقد البيع.

• ممنوع منعاً باتاً تركيب أي نوع من الهوائيات أو طبق استقبال الأقمار الصناعية حيث أن القرية مجهزة بنظام ستالايت مركزي يتم عن طريق إدارة القرية ويمنع إقامة أي منشآت أو أسوار أو فواصل ثابتة أو خفيفة على الأسطح إلا بتصريح خاص من إدارة القرية/إدارة التعديلات.

• عدم تعليق أي لافتات أو إعلانات على الوحدات تفيد رغبة أصحابها في بيعها وعلمه من يرغب في بيع وحدته اللجوء إلى إدارة الشركة لتحرير استمارة إعادة بيع واتخاذ ما يلزم فيه هذا الشأن.

• لا يسمح بأن يترتب على استعمال المالك لوحده أي أضرار أو مساس بحقوق وراحة الجار.

• يقر المالك بأنه سوف يقصر انتفاعه بالوحدة على الغرض السكني فقط أو تأجيرها من خلال الإدارة الفندقية بالقرية فقط وذلك بعد سداد الرسوم التي تحددها شركة الإدارة ولا يجوز له استعمال الوحدة في أي نشاط تجاري أو تعليمي أو ديني أو أي استخدام يخالف الغرض الذي خصت من أجله الوحدة .

• يلتزم شاغلي الوحدات بإخطار إدارة القرية قبل إقامة المناسبات العائلية الخاصة (مثل الأفراح-حفلات أعياد الميلاد.... الخ) داخل وحداتهم مع الالتزام بعدم إزعاج الجار بالإضافة إلى إنهاء عمل مكبرات الصوت إن وجدت في تمام الساعة العاشرة مساءً أو الحادية عشر صيفاً مع التأكيد على عدم استخدام الألعاب النارية أو استخدام أي أسلحة لإطلاق النار وفيه حالة وجود أحمال تشغيلية زائدة يتم إخطار إدارة القرية للتصريح المسبق بذلك.

• يلتزم المالك بتركيب أجهزة التكييف في الأماكن التي تحددها شركة الإدارة، ويتم إخطار الشركة كتابياً قبل البدء في الأعمال وللشركة حق المراقبة والإشراف على تنفيذ هذه التركيبات.

• يحظر إستغلال الأسطح الخاصة بالعمارات إلا للوحدات التي يشتمل عقد التملك الخاص بهم على استغلال مساحة خاصة للروف وذلك بالشروط الموضحة بعقود التملك المبرمة وطبقاً للمواصفات التي تقرها إدارة القرية سواء للبرجولات وغيرها.

• في حالة رغبة المالك في تركيب أسوار محيطية بأرض الوحدة أو مظلات للحديقة أو المبنى (برجولات) فيتعين الالتزام بالنماذج المعدة لشكل الأسوار أو المظلات ومقاساتها والتي يتم الحصول عليها من المطور العقاري أو شركة الإدارة ولا يجوز تنفيذها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور العقاري أو من يمثله وهي شركة الإدارة، ولا يجوز للمالك تنفيذ أي تغيير في نوعية هذه الأسوار أو المظلات.

• في حالة رغبة مالك الوحدة في تركيب حديد مشغول بالمناور فقط لوحده فعليه الإلتزام بالنماذج المعدة لشكل الحديد والتي يتم الحصول عليها من شركة الإدارة و المطور العقاري.

• يلتزم مالك الوحدة بعدم وضع أو إلقاء تشوينات أو مخلفات خارج حدود الوحدة أو الأرض الخاصة بها (حدائق الدور الأرضي أو الفيلات)، ويتعين وضع المخلفات في أوعية أو شكاير لحين رفعها بمعرفة المالك وعلى نفقته الخاصة.

• في أثناء القيام بأي تعديلات بالوحدة يلتزم المالك بتحمل المسؤولية كاملة عن العمال المتواجدين داخل الوحدة/القرية أثناء القيام بالتعديلات بحيث تقع عليه مسؤولية أي أخلال بنود اللائحة أو سرقات داخل وحدته (إن وجدت) أو ما شابه ودون أدنى مسؤولية على شركة الإدارة أو المطور العقاري وعلى المتضرر سواء المالك أو شركة الإدارة اللجوء للسلطات المختصة.

• في حالة مخالفة أيًا من البنود السابقة يحق لشركة الإدارة وقف الأعمال المخالفة ومنع دخول العمال أو مواد البناء والتنشيط وكذلك عدم إمداد الوحدة بالخدمات أو المرافق، إلا أن يتم إزالة المخالفة خلال المدة التي حددها الشركة (٥١ يوم)، فإذا إنقضت هذه المدة دون أن يقوم المالك بإزالة المخالفة فيحق لشركة الإدارة إتخاذ ما تراه من إجراءات مناسبة لإزالة أسباب تلك المخالفة وبما يجبر المالك على تنفيذ التزاماته كما يحق لها إزالة أسباب المخالفة على نفقة المالك بعد إخطاره مع إضافة ١٥% قيمة المصروفات الإدارية وذلك دون الحاجة إلى إتخاذ أية إجراءات قانونية.

### ثالثاً: الأمن والحراسة :

• يلتزم المالك بإخطار شركة الإدارة بأسماء وبيانات وصحيفة الحالة الجنائية للعاملين المقيمين لديه إن وجدوا وكذلك المترددين عليه بصورة دائمة أو مؤقتة (مع تحديد مدة التواجد بالوحدة) ومن يتم الإستغناء عن خدماتهم وذلك بغرض إحكام الرقابة على المترددين على القرية، ويتم تسليم صورة من البطاقات الشخصية أو صورة جوازات السفر (لغير المصريين) لشركة الإدارة.

• يلتزم المالك بإخطار شركة الإدارة بأسماء من يتواجد عنه في حالة عدم تواجده بالقرية.

• لن يسمح بخروج أي أثاث أو أجهزة أو معدات أو خامات إلا بتصريح كتابي من المالك أو من ينوب عنه.

• يوافق المالك على قيام الأمن بتفتيش الحقائق وحقائب السيارات بكافة أنواعها لكافة أنواع العمالة عند الدخول أو عند مغادرتهم للقرية ولن يسمح بالخروج في حالة وجود مخالفات.

• يوافق المالك على حق المطور العقاري أو شركة الإدارة في التفتيش وحق الحبس على أثاث وأجهزة والمعدات بالوحدة ضماناً لسداد فروق مصاريف الصيانة المستحقة عليها

• يتعين على المالك التنبيه على جميع العاملين لديه بالإلتزام بتعليمات الأمن والنظام الداخلي للقرية ويكون مسئولاً عن أية مخالفات تصدر منهم .

- إدارة القرية غير مسئولة عما يحدث داخل الوحدة ومحتوياتها من تلف أو إهلاك بسبب الحرائق أو الكوارث الطبيعية أو لأي سبب آخر لا قدر الله كما أنها غير مسئولة عن أي سرقات طالما لا يوجد أي آثار للكسر أو الدخول عنوة.
- يحق لمراقبي الأمن طلب رخصة السيارة ورخصة القيادة من الزائرين والإحتفاظ بهما لحين خروج السيارة.

#### رابعاً : النظافة ومكافحة الحشرات :

- يكون كل مالك مسئولاً عن نظافة وحدته ويلتزم كل مالك بوضع المخلفات الخاصة بوحده في الأكياس المخصصة لذلك داخل صناديق القمامة في المناطق المخصصة خارج باب الوحدة وفيه المواعيد المحددة لتجميع القمامة لسهولة تفرغها بمعرفة شركة النظافة.
- يحظر تماماً تشوين أي مخلفات أو مهمات أو خامات خارج حدود الوحدة ويلتزم المالك بإزالة مثل هذه المواد أولاً بأول للحد من التلوث وفيه حالة المخالفة يتم إنذار المالك للإزالة خلال ثلاثة أيام وفيه حالة عدم الاستجابة لذلك فتقوم شركة الإدارة بالتنفيذ على نفقة المالك بالإضافة إلى ٥ % مقابل المصاريف الإدارية.
- يراعى كل مالك الحفاظ على نظافة المناطق العامة والشوارع وعدم القاء القمامة بها.
- وفي حالة وجود حداث خاصة للوحدة يراعى المالك تعبئة مخلفات الحديقة في أكياس مناسبة ووضعها أمام باب الحديقة.
- يمنع تماماً إلقاء الرمد والمواد الصلبة ومخلفات قص الاشجار داخل القرية.
- الإلتزام بالحفاظ على المظهر العام للقرية بعدم وضع أي إشغالات أو متعلقات مخزنة ومناشر الغسيل أو ما شابه من الأغراض الشخصية بما يتماشى مع قرارات المطور العقاري (أو شركة الإدارة) .

- في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك كتابياً وفيه حالة التكرار فيتم فرض غرامة مالية تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة وذلك نتيجة الأضرار الناتجة عن إهمال الشاغل ويتم سداد هذا المبلغ من الشاغل المخالف .
- ويكون المالك مسئول عن إخطار شاغليه الوحدة الخاصة به بالتعليمات الواردة باللائحة الداخلية للقرية وفيه حالة مخالفة ذلك أو عدم رغبة الشاغل في سداد الغرامة المالية بعد إخطاره بها يتحملها المالك بإعتباره مسئولاً عن أعمال تابعيه.

### خامساً: المناطق العامة والمشاركة والطرق الداخلية والحدائق:

- يلتزم كل مالك بمراعاة المناطق العامة المشتركة والحدائق العامة بإعتبارها مخصصة لكل الملاك ولا يجوز لأي مالك إستخدامها لأغراض خاصة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من المطور العقاري.
- عدم شغل الأماكن أو الفراغات أو الأجزاء المشتركة العامة خارج مساحة الوحدة وعلى سبيل المثال الأرصفة أو الممرات أو الحدائق والمساحات الخضراء ولو بصفة مؤقتة بأي منقولات أو إستغلالها بأي صورة شخصية كذلك عدم لعب الكرة أو ركوب الدراجات أو الواح التزلج بأنواعها داخل الحدائق العامة أو حولها إلا في الأماكن المخصصة لذلك.
- يلتزم كل مالك بالحفاظ على الأشجار والزهور والنباتات في المناطق والحدائق العامة ولا يجوز لأي مالك زراعة أي أشجار خارج نطاق الوحدة الخاصة به كما يحظر تقطيع الأشجار أو قطف الزهور بالحدائق العامة.
- يحظر على جميع الملاك فتح أو التعامل مع غرف الخدمات والمرافق أو العبث بها بأي شكل من الأشكال ويتحمل المالك المسئولية الكاملة عن المخالفات.
- يمنع منعاً باتاً التعامل المادي مع أفراد ( النظافة – الزراعة – الأمن – أو أي أفراد أخرى بالقرية ) وتخلي شركة الإدارة مسئوليتها عن مثل هذه التعاملات .

• حظر جميع أعمال التخريب والتشويه أو القيام بالرسوم أو الكتابة على جدران القرية وفيه حالة حدوث ذلك سيفرض على المخالف سداد تكلفة أعمال التنظيف والترميم وإصلاح أو إستبدال ما تم إتلافه فضلاً عن إمكانية إبلاغ الشرطة والجهات المعنية بحسب الأحوال.

• شركة الصيانة مسئولة عن صيانة وإستعواض النباتات الموجودة في الحديقة الخاصة إبان تسليمها (سياج - كينو كارس - مسطح نجيله) وتقع مسؤولية النباتات الخاصة المضافة على مسؤولية المالك .

• يحدد إرتفاع السياج بحسب المتغيرات ( السطوع الشمسي - نوع النباتات - الخطة الأمنية - إرتفاع المباني المحيطة... الخ ) حسب رؤية مهندس شركة الإدارة.

• يمنع منعاً باتاً أي تعديل بالشبكات الخاصة بالزراعة داخل الوحدة أو تغيير مصدر المياه لأبواب جوفية أو خلافه إلا بعد التصريح من إدارة القرية .

• يمنع زراعة أي من أشجار الفاكهة أو المحاصيل داخل الحديقة .

• يمنع عمل سياج بالخشب أو الحديد أو خلافه إلا بعد الرجوع لإدارة القرية .

• لا يسمح بحمامات السباحة المطاطية بالقرية إلا داخل الحديقة الخاصة بالمالك وإستصدار إذن كتابي من مدير القرية يتضمن إخلاء مسؤولية القرية عن النجيل أسفل الحمام، ويعاد الشيء لأصله على حساب المالك لإضراره بالشكل العام للقرية.

• في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك كتابياً وفيه حالة التكرار بعد ذلك فرض غرامة تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة.

## سادساً : المتنزّهات العامة والملاعب :

• تقع مسؤولية استخدام المناطق المشتركة على مستخدميها وعليهم الإلتزام بقواعد الإستخدام المنشورة داخل وخارج هذه المناطق ويجب على راكبي الدرجات والزلاجات وأمي وسائل أخرى إفساح الطريق للمشاة مراعاة لحقوقهم في الحصول على مساحة كافية للتجول .

• يجب توفير الرعاية والمتابعة المباشرة للأطفال دون سن ١٢ عاماً بمعرفة ذويهم وأولياء أمورهم ويحظر اصطحاب الحيوانات إلى المتنزّهات والحدائق العامة والمنشآت الرياضية وأن يتم تقييدها عند اصطحابها إلى المناطق المشتركة الأخرى.

• على الشاغلين الراغبين في استخدام المتنزّهات والحدائق العامة لأغراض شخصية أن يحصلوا على إذن مسبق من المطور العقاري أو شركة الإدارة على أن لا يزيد عدد المدعوين على ١٢ فرد وذلك للتأكيد من أنه من الممكن للشاغلين الآخرين استخدام ذات المرافق ويجوز ذلك في حالة الحصول على موافقة كتابية مسبقة من المطور العقاري أو شركة الإدارة مع مراعاة التزام الضيوف بشروط وقواعد القرية.

• يتعين على الشاغلين الراغبين في إقامة المناسبات الخاصة خارج حدود الملكية الخاصة بهم سداد مبلغ لشركة الإدارة، وفي حالة حدوث أضرار بالمكان سيكون على الشاغل سداد تكلفة إزالة الضرر وفي حالة وقوع الضرر على القاصرين ستقع المسؤولية على أولياء أمورهم أو الوصي القانوني عليهم وفي حالة الأضرار الجسيمة التي قد تتسبب بإلحاق أذى أو وفاة أحد الأفراد فسيتم إبلاغ الجهات الأمنية دون أدنى مسؤولية على شركة الإدارة.

- لا يجوز للملاك أو الزوار إلحاق أي ضرر بالمنظر العام والمساحات الخضراء ويشمل هذا وضع نباتات أو جدران وما غير ذلك.
- يجب الإمتناع عن إحداث أي ضجيج أو أصوات مزعجة كأبواق السيارات أو صوت مذياع أو كاسيت السيارة أو ما شابه ذلك.
- غير مسموح بالشواء فيه الأماكن المفتوحة المشتركة.
- ممنوع منعاً باتاً تناول الكحوليات أو المواد المخدرة بكافة أنواعها سواء فيه الأماكن العامة أو السيارات أو ما شابه.
- تتخذ الإدارة كل الإحتياطات اللازمة لضمان سلامة الأشخاص فيه الأماكن المفتوحة إلا أن الإدارة غير مسئولة عن أي خسارة أو ضرر أو أي حالة وفاة فيرجى من جميع المستخدمين إتباع الإجراءات الوقائية اللازمة والالتزام بقوانين الأماكن المفتوحة.
- في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك أو الشاغل كتابياً وفيه حالة التكرار فيتم فرض غرامة تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة وذلك نتيجة للأضرار الناتجة عن إهمال الشاغل.

### سابعاً: المنشآت الرياضية :

- علمه الملاك والشاغلين للوحدات العقارية الالتزام بكافة القواعد التالية عند استخدام المنشآت الرياضية في القرية :
- يحظر استخدام جميع أنواع الزلاجات والدراجات أو أي ألعاب ذات عجل في ملاعب كرة السلة أو التنس.



• يحظر استخدام جميع أجهزة الإستريو فيه جميع المنشآت الرياضية إلا إذا كانت موصلة بسماعة الأذنين .

• يجب إرتداء زيم رياضي مناسب داخل المنشآت الرياضية وفيه جميع الأوقات .  
• يسمح فقط باستخدام ملعب كرة السلة لممارسة لعبة كرة السلة والكرة الطائرة .

• يجب إرتداء الإحذية الرياضية المناسبة فيه ملاعب التنس وكرة السلة ويحظر إرتداء أي أحذية أخرى .

• تستخدم ملاعب كرة السلة لمدة لا تزيد عن ٦٠ دقيقة للشاغل فيه حالة انتظار الغير لاستخدام تلك الملاعب، عند قيام لاعبين اثنين فقط باستخدام ملاعب كرة السلة، يتعين استخدام الملعب لمدة لا تزيد عن ٤٥ دقيقة فيه حالة انتظار الغير لاستخدام تلك الملاعب .

• يجب إطفاء كافة الأضواء عقب الإنتهاء من اللعب .  
• يحق للمطور العقاري أو شركة الإدارة إغلاق أي منشأة رياضية لأغراض الصيانة أو عند إقامة الدورات الرياضية والمهرجانات .

• فيه حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك كتابياً وفيه حالة التكرار فيتم فرض غرامة مالية تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة وذلك نتيجة الأضرار الناتجة عن إهمال الشاغل .

### ثامناً: حمامات السباحة والشاطئ:

• حظر استخدام حمام السباحة قبل التاسعة صباحاً وبعد السابعة مساءً .  
• حظر استخدام الشاطئ قبل شروق الشمس وبعد غروب الشمس .  
• حظر القفز أو الدفع أو الركض فيه جميع المناطق المخصصة لحمامات السباحة .



- حظر القفز أو القيام بحركات أكروباتية داخل حمام السباحة.
- تمنع الأنشطة التي تؤدي لإزعاج الإستخدام الآمن للمرافق من قبل الشاغلين الآخرين، ويتضمن ذلك الأصوات المزعجة.
- يجب على مستخدمي حمامات السباحة ارتداء الملابس المخصصة للسباحة.
- يسمح بتواجد موظفي المنازل في مناطق حمامات السباحة ويحظر استخدامهم لحمامات السباحة.
- يجب الإشراف على الأطفال دون سن ١٢ عاماً وفاقد الأهلية وما في حكمهم وذوي القدرات الخاصة في جميع الأوقات.
- الأطفال حفظهم الله مسئولية ذويهم خلال فترة الإقامة ويجب أن يكونوا بصحتهم أثناء تحركهم بالقرية.
- تتخذ الشركة كافة وسائل الحماية والأمان اللازمة لمناطق حمامات السباحة والطرق الداخلية والشاطيء مع ضرورة إلتزام الملاك بعدم ترك الأطفال بالقرية منفردين وبدون صحبة ذويهم وفي حالة لا قدر الله حدوث أي ضرر أو وفاه نتيجة اخلال ذويهم بصحتهم فإن المسئولية تقع كاملة على ذويهم نتيجة لذلك ودون ادنء مسئولية على شركة المطور العقاري أو شركة الإدارة.
- نزول الأطفال دون العاشرة في الجزء المخصص للأطفال ويكون بصحبة ذويهم وعلى مسئوليتهم الخاصة دون أدنء مسئولية على إدارة القرية.
- **عدم إغفال المظهر الجمالي للقرية وذلك عن طريق :**
- عدم جلب أواني الطهي للشاطيء أو حمامات السباحة أو الحدائق العامة.
- ترك بقايا الأطعمة والمأكولات وفوارغ المشروبات والعصائر على الشاطيء أو حمامات السباحة أو الحدائق العامة أو الإستراحات أو إقائها في الطرق العامة بل يجب وضعها في صناديق القمامة الموضوعة لهذا الغرض.
- التجوال في شوارع القرية بملابس البحر أو بملابس تخدش الحياء.
- حظر لعب الكرة بجميع أنواعها وخضوصاً الراكيت.



- عدم مزاولة الأنشطة الرياضية إلا في الأماكن المخصصة لذلك داخل القرية مع عدم إغفال اللوائح المنظمة وتوقيات استخدام هذه الأماكن وعدم إحتكار الملاعب لفترة طويلة.
- يجب الإستحمام قبل استخدام حمام السباحة وذلك مراعاة للمعايير الصحية.
- يجب الإلتزام بكافة القواعد واللوائح المعدة من قبل الإدارة عند استخدام حمام السباحة
- تعد كافة تعليمات المنقذ والمشرف على حمام السباحة والشواطئ بشأن السلامة العامة نهائية وحاسمة.
- الإلتزام التام بتعليمات حرس الحدود.
- يجب على مستخدمي الشواطئ ارتداء الملابس المخصصة للسباحة.
- يجب على مستخدمي الشواطئ والسباحة في البحر أن يجيدوا السباحة.
- في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة وعدم الإلتزام بالقوانين قد تؤدي إلى منع الشاغلين من دخول أو استخدام المرافق وتوقيع غرامة مالية في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك كتابياً وفي حالة التكرار فيتم فرض غرامة تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة وذلك نتيجة الأضرار الناتجة عن إهمال الشاغل.

## تاسعاً: الطرق والشوارع الداخلية وقيادة السيارات والمركبات:



- الطرق والشوارع الداخلية هي للمنفعة العامة لجميع الملاك والشاغلين بالمجمع ويتعين إحترام حقوق الجوار والإحترام المتبادل بين الجيران.
- الإلتزام بعدم السماح بدخول أو تسيير الدراجات الآلية ذات الأربع عجلات (بيتش باجي) داخل شوارع وممرات القرية وكذلك أي مركبات لا تحمل رخصة سارية أو لوحات معدنية.

• عدم شغل أماكن إنتظار السيارات في أي منطقة بالسيارات المخزنة أو المعطلة أو وضع حواجز أو علامات لمنع الأخرين من إستخدام أي مساحة كذلك عدم الإنتظار في الأماكن الممنوع فيها الإنتظار أو التيه من شأنها إعاقة إنسيابية المرور أو تعطيل الأعمال أو أمام حنفيات إطفاء الحريق وغرف الكهرباء وكذلك عدم السير عكس الاتجاه.

• يلتزم كل مالك بالحفاظ على الطرق العامة وعدم غسيل السيارات في شوارع وطرق القرية.

• لا يسمح بقيادة السيارات أو الدرجات النارية داخل القرية والمنتجعات إلا لحاملي رخصة قيادة.

• يحذر استخدام أي أجهزة مقلقة للراحة والالتزام بالسرعة المحددة لقيادة السيارات داخل القرية ( ٢٠ كم / ساعة) وإتباع الإرشادات المرورية داخل القرية .

• يتعين عدم استخدام الات التنبيه الا للضرورة القصوى وبصوره غير مزعجة وعدم استخدام البيتش باجي او الموتوسيكلات حرصا على راحة جميع الشاغلين .

• يسمح بركوب الدرجات الهوائية في جميع الطرق مع الإلتزام بالجانب الأيمن.

• يجب إصلاح المركبات التي تسيل منها السوائل نظراً لأنها تضر الشوارع وإن مالك المركبة التي تتسبب في أضرار عليه إعادة إصلاحها أو يتحمل سداد التكاليف.

• يجوز بموافقة مسبقة من شركة الإدارة السماح للمركبات التجارية بالوقوف المؤقت لتقديم خدمات الشحن والتفريغ للشاغلين والوحدات.

• يحظر وقوف شاحنات النقل والشاحنات الضخمة في شوارع القرية إلا في حالات تقديم خدمات الشحن والتفريغ المؤقت للشاغلين.

• لا تطبق القواعد السابق ذكرها في حالات الطوارئ التي تحتاج إلى دخول مركبات معينة إلى القرية مثل سيارات الإسعاف وعربات النقل والشحن وناقلات مواد ومعدات البناء بدخول القرية والدفاع المدني .

• في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك الشاغل كتابياً وفيه حالة التكرار فيتم فرض الغرامة التي لا تقل عن مائتان جنيه مصري عن كل مخالفة وذلك نتيجة للأضرار الناتجة عن إهمال الشاغل.

### عاشراً: اقتناء وتربية الحيوانات والطيور:



• يمنع منعاً باتاً اقتناء أو تربية الحيوانات والطيور غير الأليفة – أيّاً كان نوعها أو التي تهدد أمن وسلامة الشاغلين.

• يمنع منعاً باتاً تربية الدواجن والطيور الداجنة أيّاً كان نوعها.

• لا يسمح باصطحاب الحيوانات الأليفة بكافة أشكالها خارج الوحدات ويلتزم أصحابها عن أية أضرار تصيب الغير بسببها ويجب أن تكون مرخصة ومطعمة طبقاً لما هو مقرر بشأنها من الجهات البيطرية مع الالتزام التام بعدم إزعاجها أو تهديدها للجيران أو المارة أو العاملين وعدم تركها خارج الوحدة أو في الطرقات أو الممرات أو الحدائق إلا بصحبة شخص بالغ يستطيع السيطرة عليها ملتزماً بالقواعد المقررة لاصطحابها (طوق – كمامة – سلسلة) وعلمه أن تكون في حالة هدوء بدون إثارتها مع الحرص على عدم تعريض تلك الحيوانات للمصائد الخاصة بالقوارض والحيوانات الضالة والتي يتم وضعها بمعرفة فنيين المكافحة كما يمنع منعاً باتاً اصطحاب الحيوانات إلى الشاطئ أو حمامات السباحة والحدائق العامة بالقرية أو بالشوارع .

• يجب توفير المسكن والرعاية لهم وبشكل لائق بما يتماشى مع الممارسات الدولية الخاصة بالحيوانات الأليفة ولا يسمح بإصدار إزعاج أو ضوضاء.

• الإبلاغ عن حالات المعاملة غير اللائقة للحيوانات بالإضافة إلى تقديم شكوى ضد صاحبها في حالات الإزعاج.

• عند التقدم بطلب من جانب أحد الشاغلين يقوم المطور العقاري أو شركة الإدارة بالنظر في هذا الطلب مع الرجوع إلى القوانين بشأن تحديد أنواع وأعداد الحيوانات المسموح بتربيتها داخل الوحدات والسماح للحيوانات بأن تكون طليقة ولا يسمح بتترك مأكولات الحيوانات في المناطق العامة المشتركة.

• في حالة المخالفة لأياً من البنود السابقة فيتم إخطار المالك / الشاغل كتابياً وفيه حالة التكرار فيتم فرض غرامة تحددها شركة الإدارة عن كل مخالفة وذلك نتيجة لأمية أضرار ناتجة عن إهمال الشاغل.

### الحادي عشر : إيجار الوحدات السكنية:

• يكون إيجار الوحدات السكنية من خلال الشركة التي يحددها ويعلن عنها المطور العقاري أو شركة الإدارة، ويمنع منعاً باتاً الإيجار من الباطن وفيه حالة وجود إيجار من الباطن يتم فرض رسوم على الوحدة يحددها المطور العقاري أو شركة الإدارة.

• يمنع منعاً باتاً الإيجار للأفراد دون المستوى اللائق للتصنيف السياحي لكل قرية ويتم تطبيق اللائحة الداخلية للقرية على المستأجرين وفيه حالة مخالفتها يتم إنهاء الإيجار.



• في حالة رغبة المالك بالتأجير بواسطته مباشرة يلتزم المالك بقانون مكافحة الإرهاب الصادر برقم ٩٤ لسنة ٢٠١٥ وتعديلاته الخاصة بتنظيم آلية الإخطار بتأجير العقارات وذلك عن طريق إخطار قسم أو مركز الشرطة الكائن في دائرته العقار بصورة عقد الإيجار وصورة الرقم القومي للمستأجر المصري أو إثبات الهوية للأجنبي قبل تسكين المستأجرين للوحدة تجنباً للمعاقبة بالحبس لمدة لا تقل عن سنة وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز عشرة آلاف جنيه.

• يتم التسكين من خلال المالك أو إدارة القرية أو إدارة التسليم والتسليم أو الإدارة الفندقية فقط وغير مصرح بالتعامل مع السماسرة.

• يتم التواصل مع المالك أو إدارة القرية أو إدارة التسليم والتسليم أو الإدارة الفندقية في كل قرية وتسليمه صورة من إخطار القسم أو مركز الشرطة وهو المسئول عن دخول وخروج المستأجرين من القرية والتحقق من شخصية كل مستأجر وله الحق برفض أي مستأجرين دون المستوى اللائق للتصنيف السياحي للقرية.

• يلتزم المالك بإيداع تأمين لدى إدارة القرية بمبلغ ٥٠٠٠ جم كتأمين عند أول إيجار خلال الموسم علمه أن يرد إليه مالك الوحدة المؤجرة بعد خصم أي مستحقات ناتجة عن وجود تلفيات تسبب فيها المستأجر.

• يتم استخراج كارنيه مستأجر للمالك الذي يقوم بسداد الرسوم المستحقة للإيجار.

• يلتزم المالك بإبلاغ إدارة القرية أو إدارة التسليم والتسليم أو الإدارة الفندقية بجميع البيانات المطلوبة ( بيانات المؤجر وميعاد الدخول والخروج ومدة الإقامة داخل القرية) إلى الموظف المختص قبل التأجير بـ (٤٨) ساعة وفيه حالة المخالفة لن يسمح للمستأجر بدخول القرية لأي سبب كان.

• لن يسمح لمالك الوحدة أو الإدارة الفندقية بتأجير الوحدات لغير العائلات ولن يسمح بتجمعات الشباب ولن يسمح للمخالفين بدخول القرية أو التجمهر أمام البوابة لأي سبب ومن يخالف ذلك يمنع عنه الخدمات بعد الإخطار تليفونياً.

- يحق لإدارة القرية أو إدارة التسليم والتسلم أو الإدارة الفندقية عدم السماح للمستأجرين بدخول القرية وذلك في حالة عدم إرتقاؤهم للمستوى المطلوب.
- يقوم المستأجر باستلام كارت الممغنط المسلم للمالك عن الأيجارات من مراقب الأيجارات في كل قرية لدخول السيارة، على أن يقوم المستأجر برد الكارت لمراقب الأيجارات عند مغادرة القرية.
- الإدارة غير مسؤولة عن فقد أي متعلقات شخصية للنزيل بالقرية.
- غير مصرح بإقتناء أسلحة نارية أثناء الإقامة وفيه حالة وجود أسلحة يتم إبلاغ الإدارة.
- الأطفال حفظهم الله مسئولية ذويهم خلال فترة الإقامة ويجب أن يكونوا بصحبتهم أثناء تحركهم بالقرية .
- عند إستخدام الأطفال أقل من ١٢ سنة لحمامات السباحة الخاصة بالكبار يكونوا تحت مسئولية ذويهم ويجب عليهم إرتداء الكتافات الهوائية الخاصة بالنجاة من الغرق.
- ممنوع منعاً باتاً دخول سيارات الميكروباص والنصف نقل داخل القرية .
- لا يحق للمستأجر إستقبال أي ضيوف بالقرية طيلة فترة الإيجار ولن يسمح بدخولهم حال قدومهم.
- يمنع المستأجر منعاً باتاً من إصطحاب الحيوانات وإزعاج الجيران أو نزول حمامات السباحة بغير الملابس المخصصة لذلك إلتزاماً بالألثة الخاصة بمشروعات مرسيليا.
- مسئولية تسليم وتسليم الوحدة من المستأجر تقع على عاتق المالك وإدارة القرية ليست مسؤولة عن تلف أو ضياع أي محتويات بالوحدة.



- تقع مسؤولية تحديد القيمة الإيجارية لإيجار الوحدة وسداد الضرائب المستحقة على الوحدة ونظافتها والحفاظ عليها على مالك الوحدة فقط .
- غير مسموح للسادة المستأجرين بالمرور على المسطحات الخضراء حفاظاً على النباتات والمظهر العام للقريّة.
- غير مسموح للسادة المستأجرين بالتجول بالقريّة بملابس النوم حفاظاً على المظهر العام بالقريّة.
- غير مسموح للسادة المستأجرين باستخدام الألعاب النارية أو إحداث ضوضاء أو أيّ إزعاج يؤثر على راحة ملاك الوحدات.
- في حالة تأجير الوحدة عن طريق الإدارة الفندقية تسري قواعد اللائحة الخاصة على تلك الإيجارات .
- عدد الأفراد المسموح به داخل الوحدة وفقاً للجدول الآتي:

مساحة الوحدة	أفراد فوق ١٢ عام	أطفال تحت ١٢ عام
استقبال + (1) غرفة	2	2
استقبال + (2) غرفة	5	2
استقبال + (3) غرفة	7	2
استقبال + (4) غرفة	8	6
استقبال + (5) غرفة	12	8
استقبال + (6) غرفة	14	10
استقبال + (7) غرفة	16	12

- في حالة مخالفة التعليمات المذكورة بعاليه يتحمل النزيل المسؤولية المدنية والجنائية عما يقع من أضرار (له ولذويه وللغير).

## الثاني عشر: تعليمات المفادرة :

يلتزم المالك بمراءاة الآتيه قـبل المـفـادـرة :

- إحكام غلق صانابير المياه والمحبس الرئيسي للمياه وإذا تبين أنها مفتوحة يكون مسئولاً عن أيه تلفيات تحدث فيه العين نفسها أو المحيطة بها وإصلاحها علمه نفقته الخاصة.
- عدم الإحتفاظ داخل الوحدة بمواد قابلة للإشتعال.
- إحكام غلق أنابيب البوتاجاز.
- فصل الكهرباء عن العين.
- عدم ترك أيه أطعمة داخل الوحدة قابلة للفساد نتيجة إنقطاع التيار الكهربائي.

## الثالث عشر: الأنشطة التجارية (مالك أو مستأجر):

يلتزم صاحب النشاط التجاري بكافة اللتزامات الواردة علمه المنتفعين بتلك اللائحة بالإضافة إله:

- التزم المـستـخدم بـجدول الأحمال الكهربائية المـصرـح له بها وفـه حالة تجاوزه يتحمل قيمة التلفيات الناتجة عن التجاوز فيه زيادة الأحمال.
- يلتزم صاحب النشاط التجاري المالك أو المستأجر بعدم إحداث أية ضوضاء أو إنبعثات روائح من داخل وحدته.
- يتعهد صاحب النشاط التجاري سواء كان المالك أو المستأجر بأن يستعمل المحل فيه النشاط التجاري المتفق عليه والمحدد بالعقد وألا يغيره إلا بعد الاتفاق المسبق علمه ذلك مع الشركة ويعتبر ذلك إنزاماً مستمراً ينتقل إله الخلف العام أو الخاص خلال فترة التعاقد.
- يتعهد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بأن يكون مستوهم الديكورات والتشطيبات علمه المستوهم اللائق بالقرية.

- يتعهد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بأن ينفذ الديكورات ووسائل العرض وأن يضيف ما يراه لازم لتحقيق الغرض من النشاط مع عدم المساس بالشكل الخارجي للمبنى ويشترط اعتماد إدارة الشركة للرسومات الخاصة بتلك الأعمال وفئة حالة الحصول على الموافقة يلتزم بسداد ١٠٠٠ جنيههاً (ألف جنيههاً) بحد أدنى كتأمين لرفع المخلفات الناجمة عن الأعمال.
- يتعهد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بأن يقوم بجميع أعمال الصيانة والإصلاح التي تؤثر على مرافق القرية وألا يكون من حق إدارة القرية إجراء الأعمال على نفقه صاحب المحل.
- لا يجوز لصاحب أو مستأجر النشاط التجاري أن يتنازل عن العقد المبرم بينه وبين الشركة أو يؤجر المحل من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة كتابية صريحة من إدارة الشركة بعد إتباع اللوائح المخصصة لذلك بالشركة واعتمادها.
- يتعهد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري باستخراج التراخيص اللازمة لمزاولة نشاطه ويلتزم بإحكام التشريعات المنظمة له بأن يطبق على عماله قوانين التأمينات الاجتماعية كما يتعهد بأن يستخدم عمال يتصفون بحسن السير والسلوك والمظهر ومستوفيين للشروط الصحية على أن يسلم صورة من التراخيص لإدارة القرية.
- يسدد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري مقابل استهلاك المياه والكهرباء والتليفون طبقاً لما تسجله العدادات التي يقوم بتركيبها على نفقته.
- لا يجوز قيام صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بتخزين مواد قابلة للاشتعال بالعين.
- يلتزم صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بتنفيذ مواد هذه اللائحة والتعليمات الصادرة من إدارة الشركة وعليه مراعاة الآداب العامة والنظام العام في كل

ما يتعلق بنشاطه كما يحظر استخدام المحلات التجارية فيه أي أعمال مخالفة للآداب العامة أو متلفة لأخلاقيات الأسر بالقرية (بيع خمور -... الخ) ومسئول عن موظفيه وعدم تواجدهم داخل القرية فيه غير مواعيد العمل.

• يلتزم صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بسداد قيمة المصروفات السنوية المقررة عليه و الخاصة بالصيانة ويحق لإدارة الشركة إتخاذ كافة الإجراءات القانونية اللازمة حياله إذا امتنع عن السداد باعتبار أن المبالغ المطلوبة محققة الوجود وحالة الأداء وغير منازع فيها، يترتب على عدم سدادها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية.

• يتعهد صاحب أو مستأجر النشاط التجاري بعدم وضع أي لافتات دعائية تشير إلى نشاطه أو بيع محله وخلافه إلا بالأماكن التي تحددها إدارة القرية لذلك وبعد أخذ موافقه كتابية منها.

• في حالة إنهاء عقود العمال يتم فوراً إبلاغ إدارة القرية بذلك.

### الباب الثالث الإجراءات

من المقرر والمتفق عليه أنه بموجب هذه اللائحة يفوض ملك وشاغلي الوحدات شركة الإدارة وممثليها وبكل السبل إتخاذ كافة الإجراءات التحفظية والتدابير اللازمة لمواجهة أية أعمال أو تصرفات تتم بالمخالفة للقواعد والأسس سالفة الذكر بما فيه ذلك منع دخول أو خروج - بحسب الأحوال - الأشخاص والمنقولات والمركبات والمصادرة والتحفز للأدوات والمعدات والخامات والتخلص من المنقولات أو المركبات أو الحيوانات التي تهدد الأمن والسلامة والسكينة العامة للقرية، ونزع وإزالة وبناء ما تم بالمخالفة لما سلف ذكره من قواعد وأسس وفيه المجموع

إعادة الحال لأصله، بالإضافة إلى حق شركة الإدارة في وقف كل أو بعض الخدمات المقدمة منها للمالك وحرمانه منها وبما في ذلك الامتناع عن صيانة أو إصلاح الشبكات الخاصة بالمرافق العامة من مياه وكهرباء الموصلة للوحدات على اعتبار أن تلك الوصلات تستمد الخدمة من المرافق العامة والتي تدخل قيمة وتكاليف إصلاحها وصيانتها ضمن مقابل تكاليف إدارة وتشغيل المرافق العامة للمشروع وعلى اعتبار أن ذلك الوقف والقطع والحرمان راجع لفعل المالك وخارج عن إرادة شركة الإدارة خاصة أن مناط التزام شركة الإدارة بتقديم الخدمة للمالك هو التزامه بسداد تكاليفها وإتباعه لبنود اللائحة الداخلية المرفقة وعدم مخالفته لها وذلك ودون أدنى مسؤولية قانونية من أي نوع على شركة الإدارة فيما تقوم به لإعادة الشيء لأصله ويتحمل المالك - بحسب الأحوال - كافة المسؤوليات القانونية الناشئة عن مخالفته لما ذكر وبما يترتب عليها من تعويضات أو غرامات تقدرها شركة الإدارة أو الجهات الحكومية ويلتزم في كل الأحوال بتصحيح الأوضاع وإعادة الحال إلى ما كان عليه وتعتبر أية مبالغ مستحقة لشركة الإدارة على المالك سواء كانت مقابل فروق تكاليف الإدارة أو الغرامات الموقعة عليه هي مبالغ محققة الوجود ومحددة المقدار وواجبة السداد وتبيح استصدار أمر أداء بموجبها ضد المالك وذلك بعد مرور خمسة عشر يوم على إعلان المالك بها بموجب مخاطبة رسمية أي كان نوعها دون اعتراض منه عليها ويحتسب عليها غرامة تأخير تعادل سعر الفائدة المحددة قانوناً بدء احتسابها من تاريخ إصدار المطالبة وحتى تمام السداد ويقر المالك بقبوله التام والنهائي مقدماً بالتزام دون اعتراض منه مستقبلاً بكل ما سلف دون أدنى مسؤولية على

**شركة مرسيليا المصرية الخليجية للاستثمار العقاري** بخصوص أي ما يصيب الغير من أضرار نتيجة مخالفة ما سلف.

اسم المالك: .....

التوقيع: .....



## (استلام مالك الوحدة للائحة الداخلية )

.....: الاسم  
.....: التوقيع  
.....: القرية  
.....: الوحدة

مدير الشركة القائمة على الإدارة  
.....

## إستمارة تحديث بيانات

.....: الاسم  
.....: العنوان  
.....: موبايل :  
.....: بريد إلكتروني :

## التوقيع

-----



نشيذ للنبي حياة



# ونسة مكممين



للاستثمار العقاري ش.م.م

“

WE STARTED &

AIMED TO DELIVER

COMMITMENT.

WE CONTINUED & ADDED



نشيد لبنى حياة



#ولسةمكملين



مرسيليا

للاستثمار العقاري ش.م.م

INNOVATION TO

OUR COMMITMENT.

OUR AIM IS THE

INVESTMENT VALUE,

DETAILS & QUALITY.