

اللائحة الداخلية التنظيمية
لاتحاد شاعلي كمبوند زايد ريجنسي
مدينة الشيخ زايد - الحي السابع عشر

تمهيد:

- في ظل نظام البناء الحديث بمختلف المدن العمرانية الجديدة، فقد تم انشاء المجتمع السكني الخاص بنا كمبوند زايد ريجنسي (جرين ويفز سابقا) والذي قام المطور العقاري بالإعلان عنه وانشاؤه وعرض وبيع الوحدات السكنية المختلفة بناء علي توفير مجتمع سكني متميز بالراحة والسكينة والخصوصية والحفاظ علي الطابع الحضاري لجميع شاعلي الوحدات المختلفة.
- يتميز الكمبوند بالموقع الاستراتيجي والذي يعتبر من ارقى التجمعات السكنية بمدينة الشيخ زايد بمحافظة الجيزة ، وتم انشاء الكمبوند بموجب قطعة ارض تم تخصيصها للمشروع المعروف سابقا باسم (جرين ويفز) وحاليا باسم (زايد ريجنسي - Zayed Regency) والمقام علي قطعة ارض رقم (3) بالحي السابع عشر - مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة والبالغ مساحتها حوالي 35.06 فدان تقريبا أي حوالي 147.271.098 م² (مائة وسبعة واربعون الف ومائتان وواحد وسبعون و1000/98 مترا مربعا) وذلك طبقا للعقد الابتدائي المؤرخ في 2012/12/30 والمبرم بين شركة جرين ويفز للاستثمار العقاري كطرف وشركة مباني للاستثمار العقاري والتي كان صدر لها امر الاسناد رقم (2) بتاريخ 2007/1/11 والمحرم لها عقد بيع ابتدائي من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في 2007/10/8 والمحدود بحدود الكمبوند الاتية:-
- الحد البحري: محور طريق بعرض (60 م) ثم أجزاء من قطع الأراضي رقم (1-6)
- الحد الشرقي: محور طريق بعرض (35 م) ثم قطعة الأراضي رقم (5)
- الحد القبلي: محور طريق بعرض (35 م) ثم قطعة الأراضي رقم (4)
- الحد الغربي: قطعة ارض رقم (2)
- وتم استخراج التراخيص اللازمة من قبل المطور العقاري من الجهات الإدارية المختصة واعدت الرسومات الهندسية والمخطط العام للمشروع والموضحة بمخطط التقسيم المعتمد من هيئة المجتمعات العمرانية والمخطط العام للمشروع الصادر بشأنه قرار وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة رقم (474) بتاريخ 2008/12/30.

اهداف الاتحاد:

- يهدف اتحاد شاعلي الكمبوند الي وضع وترسيخ القيم الأساسية والعلاقات بين الجيرة والحفاظ على العلاقة الطيبة وجو الود والجيرة الحسنة وكذلك المحافظة علي قيمة الأصول الثابتة الخاصة بالسادة الملاك علي النحو الذي يحقق العدل والتكافؤ بين جميع الملاك وبما لا يتناقض مع تحقيق الصالح العام للموقع السكني الهادئ والمتميز والحفاظ عليه.
- مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار التي تقررها القوانين، يتولى الاتحاد الحفاظ على سلامة العقار واجزائه المشتركة وملحقاته وضمان صيانتته وترميمه وتدعيمه والحفاظ على طابعه المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقار.
- المحافظة علي الثروة العقارية والتطوير الدائم من جانب مجلس إدارة الاتحاد والمقترحات الخاصة بأعضاء اتحاد الشاعلين بالتوازي يوما بعد يوم ليكون مكانا راقيا ومناسب للحياة الكريمة والهادئة.

التعريفات:

1- بيانات الاتحاد: اتحاد شاعلي كمبوند زايد ريجينسي بشارع 300 - الحي السابع عشر - مدينة الشيخ زايد - محافظة الجيزة ومقره بالعقار المذكور، وهو يتكون من بين ملاك جميع الوحدات والذي يقوم بتشكيل مجلس لإدارة الاتحاد ويسري في شأنها احكام قانون البناء الموحد رقم 119 لسنة 2008 ولائحته التنفيذية وما يتبعهما من قوانين الصادرة في هذا الشأن ويعتبر الانضمام اليه حتميا وبقوة القانون بمجرد شراء الوحدة بالكمبوند وتتكون الجمعية العامة للاتحاد من جميع ملاك الوحدات بكمبوند زايد ريجينسي (جرين ويفز سابقا).

2- عضوية الاتحاد: يصبح عضوا في الاتحاد كل شاغل لوحدة من وحدات العقار وكذلك كل من يشغل اى من وحدات العقار في تاريخ لاحق على انشاء وقيد الاتحاد سواء كان مالكا او صاحب حق انتفاع أو مشتريا بعقد غير مسجل لها أو يحوزها بموجب سند قانوني سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، يعتبر مالك الوحدة هو عضو الاتحاد، كما يعد عضوا بالاتحاد مالك العقار كله أو بعضه ولو لم يكن من الشاعلين، وفي حالة تعدد الشاعلين للوحدة مثلهم من يختارونه في عضوية الاتحاد. هذا ولا يترتب على عضوية الاتحاد اكتسابا لحق في الملكية ولا تعد اعترافا بالوضع القائم.

3- زوال عضوية الاتحاد: تزول عضوية الاتحاد في حالة فقد شرط العضوية طبقا لقانون البناء ولائحته التنفيذية.

4- نسبة التصويت في قرارات الجمعية العمومية: تكون نسبة التصويت والمساهمة في الالتزامات المالية التي تقررها الجمعية العمومية بناء على مسطح نصيب الوحدة من الأرض منسوبا الى اجمالى مسطح الأرض، على أن يحتسب المتر المسطح للاشغال التجاري والادارى بضعف المتر المسطح للاشغال السكني.

5- اختصاصات الجمعية العمومية للاتحاد: مع عدم الإخلال بحقوق المالك على العقار تختص الجمعية العمومية للاتحاد باتخاذ جميع القرارات التي تحقق أهداف الاتحاد ولها على الأخص ما يلي:-

- انتخاب وعزل رئيس الاتحاد المنتخب وأعضاء مجلس الإدارة أو احدهم وذلك بالاقتراع الورقي مع مراعاة أن يتم انتخاب البديل في ذات الجلسة في حالة العزل
- إقرار الموازنة التقديرية للاتحاد
- تحديد الاشتراكات والالتزامات المالية للشاعلين
- التصديق على الحساب الختامي للاتحاد.
- الموافقة على الأعمال المطلوب تنفيذها بالكمبوند للمحافظة على سلامة الكمبوند ككل وأجزائه المشتركة وملحقاته والحفاظ على طابعة المعماري وتوفير الخدمات المطلوبة للعقارات.
- اتخاذ القرارات والإجراءات اللازمة للمحافظة على نظافة الأجزاء المشتركة للعقار (المدخل - السلالم والسطح وما الى ذلك).
- النظر في الشكاوى والتظلمات التي تقدم من ذوي الشأن ويتم تشكيل لجان من اعضاء يرتضيها الاطراف للحل السلمي بينهم والعمل علي حلها.
- العمل على فض المنازعات التي تنشأ بين الأعضاء بسبب يتعلق باستخدام العقارات.
- تنظيم استخدام الأجزاء المشتركة في العقارات.

- 6- السنة المالية:** تبدأ السنة المالية للاتحاد في أول يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل سنة على أن تبدأ السنة الأولى من تاريخ قيد الاتحاد وتنتهي في 31 ديسمبر من السنة التالية (السنة الافتتاحية).
- 7- الإصلاحات الداخلية:** يلتزم الشاغل بأجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم أجراءها الأضرار بأحد من الشاغلين أو الحاق ضرر بالمبنى. وإذا تراخي الشاغل عن تنفيذ هذه الإصلاحات جاز لرئيس الاتحاد أو من ينوب عنه - بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بكتاب مسجل بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية بالمحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.
- 8- التزامات الأعضاء:** يلتزم عضو الاتحاد بأداء الالتزامات التي تقررها الجمعية العمومية وفقا للقانون ولائحته التنفيذية وهذه اللائحة الداخلية التي يسرد ذكرها لاحقا، وإذا امتنع العضو عن أداء تلك الالتزامات كان لرئيس الاتحاد أو نائبه بحسب الأحوال - بعد تكليفه بالأداء - أن يستصدر من قاضي الأمور الوقفية المختص أمرا بالأداء وتكون العقارات والمنقولات المشمولة بحق الامتياز ضامنة لتنفيذ هذا الأمر أو الحكم. كما يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المقررة ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية بعد إتباع الإجراءات المقررة في هذا الشأن.
- 9- الخصوصية و سرية المعلومات:** تلتزم الإدارة بالمحافظة على سرية معلومات الشاغلين طبقا لنص قانون سرية تداول المعلومات ويحظر الافصاح أو نقل البيانات الخاصة بالسادة الملاك خارج الارشيف المعد لذلك ويتم الافصاح فقط لصالح جهات انفاذ القانون وجهات التحقيق الرسمية في حال ما اذا طلب بشكل رسمي موجه الي السادة اتحاد الشاغلين ويمثلهم قانونا مجلس الادارة المنتخب في حينه .
- 10- المراسلات:** يتم استخدام وسائل التواصل المختلفة مثل (البريد المسجل بعلم الوصول علي مقر الوحدة او البريد الالكتروني او اية وسائل تواصل متاحه في حينها لضمان وصول المعلومات والقرارات وكذلك يعتد باللوحات الاعلانية في مداخل ومخارج الكمبوند وذلك للدعوة عن انعقاد الجمعيات العمومية او القرارات المختلفة .
- 11- تحديث اللائحة:** يتم تحديث النظام الداخلي طبقا لقرار الجمعية العمومية العادية او الغير عادية الخاصة باتحاد الشاغلين وطبقا للاقتراع العام علي البنود المطلوب تحديثها او تعديلها.

مواد اللائحة التنظيمية لاتحاد الشاغلين

- وهي مواد تهدف إلى تنظيم العلاقة بين السادة أعضاء الاتحاد بعضهم البعض وكذلك مع مجلس إدارة اتحاد الشاغلين المنتخب لضمان حسن إدارة وتشغيل كافة خدمات ومرافق الموقع العام والحفاظ عليها بالصورة المثلى وبما يكفل السلامة والأمن والهدوء والصحة العامة لجميع سكان الكمبوند ويلتزم كلا من مالك الوحدة أو شاغلها ومن يسكن معه أو بها عرفاً وقانوناً بحسب الأحوال باتباع وعدم مخالفة جميع بنود هذه اللائحة التي سيرد ذكرها تفصيلاً وبما تتضمنه من قواعد واسس ومفاهيم للصالح العام.

المادة الاولى: (الموقع العام والأصول الثابتة والمنقولة)

- هي جميع الأراضي الفضاء والطرق العامة طبقاً للرسومات المعتمدة بجهاز مدينة الشيخ زايد والحدائق المخصصة للمنفعة العامة لا يحق لأي من كان أن يجور ولو بصفة مؤقتة على أي منها ولا على جزء بسيط لأي سبب من الأسباب وفي حالة وجود مخالفة مثل ذلك سابقة أو لاحقه لإقرار اللائحة فيجوز ويحق لمجلس إدارة اتحاد الشاغلين إزالتها على الفور على نفقة المتسبب واعادتها للمنفعة العامة فوراً ودون الحاجة إلى انذار امام هذه الأجزاء ذات الملكية الشائعة والمنفعة العامة والمشاركة.
- لا يجوز لأي وحدة أن تستغل أو تستخدم لغير الغرض المخصصة لها ومن أجله الطابع السكني الخاص الهادي للموقع أمر لا جدال فيه ولو مجرد احتماليه تهديد هذا المبدأ الثابت تأكيد للراحة والسكينة والأمان اللازم والمباع على أساسها الكمبوند وكامل وحداته.
- تتمثل الأصول الثابتة في كل المنشآت التي تستخدم للصالح العام لأعضاء الاتحاد علي سبيل المثال وليس الحصر (حمام السباحة – الكراسي في المناطق العامة – أعمدة الإضاءة – الخ) والأصول المنقولة تتمثل في الآلات والمعدات المملوكة لاتحاد الشاغلين والتي يتم استعمالها بغرض المحافظة علي الأصول ومتابعة أعمال الصيانة وخدمة الصالح العام مثل (سيارات – أدوات نقل – أدوات الزراعة – أدوات الصيانة – الخ).
- الوديعة وهي عبارة عن مجموع المبالغ التي تم تحصيلها من قبل المطور العقاري طبقاً لعقود البيع أو المنقولة لاتحاد الشاغلين كحد أدنى مقابل الانفاق من العائد الخاص بها على أعمال التطوير والصيانة للمشروع ككل.

المادة الثانية: (أعمال الصيانات العامة للموقع العام للمشروع)

- التعاقد مع الأشخاص الطبيعية والاعتبارية "شركات" للإدارة وتقديم الخدمات المختلفة: يجوز لمجلس إدارة اتحاد الشاغلين التعاقد مع الأشخاص الطبيعية والاعتبارية (شركات) أو انشاء شركات للقيام بكافة أعمال خدمات الصيانة والخدمات الأخرى للمعاونة في تنفيذ المهام المطلوبة منهم على أن يلتزم عضو الاتحاد بأجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المقررة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم اجرائها الاضرار بأحد الشاغلين أو الحاق الأذى بالمبنى وفي حالة مخالفة ذلك يلتزم الشاغل بان يؤدي التعويض الكافي الجابر للضرر بالإضافة الى تنفيذ احكام القوانين المنظمة في هذا الشأن.
- كما يتم التعاقد أو تعيين الافراد الطبيعية والكيانات الاعتبارية للمحافظة ومتابعة أعمال الصيانة والحسابات والشئون القانونية اللازمة لضمان سير أعمال إدارة الكمبوند.

المادة الثالثة: (الموارد المالية الخاصة بالاتحاد ووجه الصرف المعتمدة)

- يلتزم السادة أعضاء الاتحاد بأداء المبالغ المالية بالنسبة التي يقرها مجلس إدارة اتحاد الشاعليين في جمعيته العمومية وذلك للصرف على الصيانة والتطوير والتشغيل والحفاظ على استمرار عمل جميع مرافق الكمبوند بالشكل الأمثل وتكون تلك الموارد تحت مسميات مختلفة مثل (فروق الصيانات – السداد مقدما – الوديعة - الخ) ، على أن يتم السداد طبقا لطرق السداد المختلفة والمثبتة بموجب ايصالات رسمية سواء كانت ورقية أو الكترونية والتي تقرها وتوافق عليها الجمعية العمومية لاتحاد الشاعليين مثل التحويلات المصرفية - المدفوعات الالكترونية - السداد النقدي).
- يلتزم جميع ملاك او شاعلي الوحدات بمصروفات المياه والكهرباء والغاز والتليفون إلى آخره كلا فيما يخص وحدته ويتعهد كل مالك بتركيب عداد القياس اللازم فورا والا سيتم مطالبته بمقابل استهلاك جزافي تقريبي بمعرفة مجلس إدارة اتحاد الشاعليين وفي حالة الامتناع عن أي مما سبق يحق لمجلس إدارة اتحاد الشاعليين اتخاذ اية غرامات او إجراءات قد تصل الى حد قطع المرافق عن الوحدة الغير ملتزمة ومنع دخول الخدمات لها حتى يتم ازاله أسباب المخالفة .
- كما تتكون موارد الاتحاد المختلفة من : عائد وديعة الصيانة - الاشتراكات والالتزامات المالية التي يؤديها الأعضاء وفقا لما تقرره الجمعية العمومية - عائد استثمار موارد الاتحاد المنصوص عليها في القانون - الهبات والتبرعات التي يتلقاها صندوق الاتحاد من الأعضاء أو من غيرهم.
- تتمثل أوجه الصرف المتعمدة والاساسية في: سداد قيمة مصروفات الصيانة العامة والطائرة والالتزامات الدورية اللازمة لضمان استمرار عمل الكمبوند على أكمل وجه ومنها على سبيل المثال لا الحصر:
 - صيانة مصادر الكهرباء وتكلفة استهلاك انارة الشوارع والحدائق العامة والكافتيرات
 - صيانة مصادر المياه وتكلفة الاستهلاك للمياه المستخدمة في ري الزراعات بالشوارع والارصفة والحدائق العامة.
 - اعمال صيانة الحدائق العامة والطرق العامة
 - اعمال مكافحة المختلفة للقوراض والحشرات
 - صيانة شبكات الصرف الصحي والصرف الزراعي.
 - صيانة اعمال الكاميرات وأنظمة المراقبة المختلفة
 - صيانة بوابات الدخول والخروج للسيارات
 - أجور الفنيين العاملين بالقرية علي مدار السنة مثل (السباك – الكهربائي – النجار – فني الدش - نقاش- الخ)
 - رواتب القائمين علي الامن والحراسة بالكمبوند سواء افراد او تعاقد مع شركات متخصصة.
 - رواتب مدير القرية والمساعدين والاداريين والمحاسب والمستشار القانوني والتعاقدات اللازمة لادارة الكمبوند.
 - المصاريف الإدارية والنثرية الخاصة بإدارة اتحاد الشاعليين.

المادة الرابعة: (اختصاصات مجلس إدارة اتحاد الشاعليين المنتخب دوريا)

- يتولى مجلس إدارة اتحاد الشاعليين اعمال الاشراف والرقابة علي إدارة الكمبوند دون الاخلال بالطريقة التي تكفل توفير جميع السبل للحفاظ علي صورة التجمع السكني في افضل حال وتطويره مع العناية بالمرافق والمناطق والاجزاء الشائعة والمشاركة، علي ان يتضمن ذلك اصدار القرارات الوقتية والدائمة بمقتضاها والإدارة العامة لكافة الموقع مع الاشراف وتقييم اعمال الامن والحراسة والنظافة والزراعة والصيانة الي اخره.

- يمثل مجلس إدارة اتحاد الشاعلين الكمبوند جميعه كشخص اعتباري امام الغير من اشخاص طبيعيين او اعتباريين لاسيما قانونا وكذلك امام أي من ملاك الوحدات وطبقا لقواعد الانتخاب المعمول بها.
- الدعوة لعقد اجتماعات الجمعية العمومية (عادية – غير عادية) واقتراح قيمة الاشتراكات السنوية التي يؤديها الأعضاء ودورية تحصيلها لمواجهة المصروفات.
- يحق للمجلس تشكيل لجان دائمة او مؤقتة من بين ملاك الوحدات او أعضاء مجلس إدارة اتحاد الشاعلين في حالة الضرورة ولصالح التجمع السكني ويجوز الاستعانة بمن يراه مجلس إدارة الاتحاد الشاعلين مناسباً لهذا العمل ولو كان من خارج أعضاء الاتحاد.
- الموافقة أو الرفض والتوقيع على العقود التي تبرم باسم الاتحاد كشخص اعتباري يمثل الكمبوند ولايجوز أي تعاقد أو يعتمد أي توقيع خلاف التوقعات المعتمدة طبقاً للنظام الأساسي أو من يفوض عن المجلس رسمياً وبختمه الرسمي.
- يلتزم بوضع تقرير سنوي وعرضه واعلانه بالمكاشفة علي الجمعية العمومية لتقييم النتائج في ظل المتاح مع مراجعة الحساب الختامي للسنة المالية المنتهية ومشروع الميزانية المقبلة.
- يقوم المجلس بفحص وبحث الشكاوي او المقترحات لاتخاذ مايراه مناسباً.
- يلتزم المجلس بالمتابعة في تنفيذ الخطط المقترحة في حدود الموازنة التقديرية وعدم تنفيذ اعمال غير واردة بالخطة السنوية المعتمدة من الجمعية العمومية الا في الحالات الطارئة والضرورية.
- يحق للمجلس تعيين او فصل أي من العاملين بالكمبوند وتقدير رواتبهم وعلاواتهم ومكافئاتهم وكذلك اتخاذ الاجراءات التأديبية طبقاً للائحه الجزاءات التي توضع في هذا الشأن.

المادة الخامسة: (قواعد منظمة عامة)

- يلتزم جميع ملاك وشاعلي الوحدات واسرهم واطفالهم بالمحافظة علي نظام ونظافة جمال الحدائق العامة والاجزاء الشائعة والمشاركة وعدم العبث بها او تلويثها او قطف الازهار او كسر الأشجار او الاتلاف لاي ملكيه عامة تخص جميع الملاك، كما يلتزم الجميع بمراعاة الاداب العامة اثناء السير والجلوس ومن يخالف ذلك يحق لمجلس إدارة الاتحاد توقيع غرامة مالية طبقاً لبند الغرامات المادة رقم (17) لاصلاح ما تم اتلافه.
- لا يجوز باي حال من الأحوال اللعب فوق المسطحات الخضراء العامة كما لا يجوز استخدام مياه الري او الزراعات في غسيل اليدين او تنظيف الحيوانات والأدوات الخاصة والسيارات.
- يلتزم جميع قاطني الكمبوند بعدم ذبح الذبائح ولو بالجراجات او استغلالها في غير الغرض المخصص له اطلاقاً وهو ركن السيارات فقط وفيالاماكن المحددة بالارقام فقط لاغير،وفي حالة الرغبة في ذبح سوف يتم العرض علي الجمعية العمومية القادمة لتحديد مكان لذبح الاضاحي اثناء العيد الكبير فقط لتأدية الشعائر علي ان يتكفل السادة الراغبين في القيام بالذبح في التكلفة المفروضة من قبل إدارة الكمبوند للعمل علي المحافظة علي المكان الذي سوف يتم تخصيصه لذلك.
- الالتزام باغلاق فتحة السطح وغرفة المصعد والدش المركزي بجميع المباني وعدم تغيير او كسر القفل او الكالون باي شكل من الاشكال دون الرجوع لمجلس الإدارة ومدير الكمبوند بطلب رسمي للعمل علي تغييره عن طريق الجهات المتعاقد معها.
- يحظر تماماً هدر المياه او غسيل السيارات والمعدات داخل الكمبوند لاي زائر او عامل او مقاول وعدم ترك المخلفات ناتج الغسيل علي الأرض او بالعقارات او في الشوارع والجراجات وامام العقارات ومن أي نوع ويسأل عن ذلك ويحاسب عليه مالك الوحدة المتسببة، كما يحظر تماماً غسيل السيارات بمياه الأماكن العامة

او خراطيم او مياه او شبكة الري العامة او ماشابه ذلك من خدمات المياه العامة بالكمبوند، ويختص مجلس إدارة اتحاد الشاعليين ومدير الكمبوند دون غيرهم بتنظيم وإدارة مقدمي خدمات غسيل السيارات للحفاظ علي المرافق العامة للكمبوند وكذلك حفظ وضمان امن الملاك وعدم هدر المياه.

- غير مصرح اطلاقا بعمل منشئ غسيل نهائيا علي الواجهات سواء الامامية او الجانبية او الخلفية لاي عقار ويلتزم بمناشئ داخلية فقط، كما يلتزم جميع شاعلي الوحدات بأماكن تركيب التكييفات وامن تصريحها طبقا لمادة اعمال التشطيبات.
- يحظر تركيب اطباق الأقمار الصناعية اعلي الوحدات او في اية أماكن خارج الوحدة وذلك للحفاظ علي الشكل العام ويلتزم دائما بتطوير منظومة الدش المركزي الخاص.
- يلتزم مالك الوحدة وعلي مسئوليته اغلاق الأبواب والنوافذ عند عدم التواجد، كما يلتزم باغلاق محابس المياه والغاز ومفاتيح الكهرباء الغير ضرورية عند السفر واغلاق الوحدة لفترات طويلة وخلاف ذلك يتحمل المالك المسؤولية الكاملة عن أي تلفيات تحدث للوحدة نتيجة عدم اتباعه للتعليمات ومع الالتزام بإعادة الشئ الي اصله في حالة تاثيرها علي العقار.
- يلتزم اتحاد الشاعليين بوضع لائحة لاستخدام حمام السباحة وتحديد الأوقات المسموح النزول بها ويلتزم جميع الأعضاء وافراد عائلتهم بذلك ويتم اتخاذ قرار بشأن من يخالف ويتحمل المسؤولية الشخصية والقانونية اذا ما وقع حادث نتيجة عدم اتباعه للتعليمات من الافراد المسؤولين.
- يلتزم السادة الشاعليين بعدم ترك اية منقولات شخصية او قطع اثاث غير مرغوب فيها امام الوحدات او في الطرقات العامة بالعمارات للمحافظة علي الشكل العام وفي حالة تركها اكثر من 24 ساعة يتم نقلها عن طريق إدارة الامن علي ان يتحمل المخالف تكلفة النقل والادارة غير مسؤولة عن اي فقد او كسر او ما شابهه لهذه المنقولات.
- يفوض السادة اعضاء اتحاد الشاعليين، مجلس ادارة الاتحاد في وضع واقرار الجزاء المناسب حال مخالفة ايا من الالتزامات الواردة باللائحة سواء جزاء مالي او اداري او قانوني.

المادة السادسة: (الدخول والخروج الى الكمبوند والجراجات وتنظيمها)

- وضع خطة لتنظيم عمل بوابات للدخول والخروج ويتم تطبيق نظام الدخول الالكتروني للسادة الشاعليين بنظام الكتروني حديث بدون تدخل أي من افراد الأمن ويتم تخصيص بوابة واحدة فقط لتكون خاصة بالدليفري وسيارات النقل والسادة غير حاملي التصريح الالكتروني ويتم تحت اشراف مسؤولي الامن.
- لا يسمح لغير اعضاء الاتحاد وذويهم المقيمين في الكمبوند بحيازة او استخدام بطاقات البوابات (Access Cards) وفي حالة عدم الالتزام يتم سحب البطاقة من قبل فريق الامن ولا يحق للشاعلي بطلب بدل عنها.
- يلتزم الجميع باخطار الزائرين وعمال التوصيل والمهندسين بالتعاون مع امن الكمبوند واحترام القواعد واتباعها من اظهار تحقيق الشخصية لتسجيلها على البوابة الخاصة بذلك وعدم افتعال اية مشاحنات نتيجة تطبيق النظام وكذلك يحق لافراد الامن عدم السماح بالدخول في حاله عدم اتباع القواعد.
- التزام الجميع بأداب المرور للمركبات لا سيما حظر تعليم او قيادة السيارات للقصر وغير المرخص لهم بذلك.
- لايسمح بدخول السيارات الملاكى للتخزين بالاماكن العامة.
- لا يسمح بتخزين السيارات حاملة ترخيص النقل او الركوب الجماعي بجميع أنواعها.

- يجوز تفتيش السيارات لغير المالك وضيفهم اثناء الدخول والخروج من قبل إدارة الامن وتحت أشرف كاميرات المراقبة بحسب الأحوال.
- يحظر انتظار السيارات بالاماكن التالي ذكرها وفي حالة المخالفة من حق إدارة الامن التوجة للمالك لنقل السيارة في الحال وبدون تفاعس وتوقيع غرامة حسب المادة 17 وهذه الاماكن على سبيل المثال لا الحصر:
 - مداخل ومخارج الكمبوند والجراجات وما يعيق حركة الوصول الي الاكسس.
 - أماكن الدوران والميادين وامام حنفيات الاطفاء.
 - امام أبواب الفيلات الا للسادة مالكيها فقط والزائرين الخاصين بهم.
 - امام مداخل العمارات حتى لا يتم تعطيل حركة المرور في الطوارئ.
 - امام بوابة المسجد اثناء تأدية الصلوات بما يعيق حركة المرور في الشارع المؤدي من والي المسجد.
- بالنسبة للجراجات السفلية والسطحية المملوكة/المخصصة للسادة أعضاء الاتحاد وأماكن الانتظار العامة:
 - يمنع منعاً باتاً تأجير او بيع او اعطاء اي نوع من انواع الاستغلال من قبل مالك/مخصص له جراج لغير اعضاء اتحاد الشاعليين.
 - لا يسمح لاي شخص او زائر باستغلال مكان غير المخصص له بالعقد في أماكن الجراجات المملوكة او المخصصة لآخرين الا في حالة موافقة كتابية من المالك/المخصص له وبما لا يتنافى مع البند السابق وفي حالة مخالفة ذلك يحق لإدارة الامن القيام بالتوجه لصاحب السيارة لتحريكها فوراً وتوقيع الغرامة المنصوص عليها في المادة 17 ولا يحق له الامتناع عن الأداء.
 - لا يجوز حجز أماكن الانتظار العامة بسلاسل او اقماع او خلافة، كما لا يجوز تركيب المظلات الخاصة او غير الموحدة او خارج رصيف المباني ويكون تركيب المظلات الموحدة بالجراجات السطحية فقط وفقاً للتراخيص اللازمة وعلي حساب ونفقة المخصص له او منتفعي الجراجات فقط دون غيرهم بموجب عقود التخصيص وذلك عقب دراسة واشراف واذن مسبق من مجلس إدارة اتحاد الشاعليين والجهات المعنية اذا لزم الامر والا سيتم ازالته فوراً بدون اخطار او تعويض وتكلفة الازالة علي نفقة المخالف.
 - عدم ترك الدراجات في أماكن عشوائية بالكمبوند ويجب التنبيه علي الأطفال بصف الدراجات في الأماكن المخصصة لذلك من قبل إدارة الكمبوند.

المادة السابعة: العلاقة بين المالك والمستأجر وإدارة الكمبوند

- من حق كل مالك أن يقوم بتأجير وحدته طبقاً للقانون وفي حالة قيام مالك الوحدة بالتأجير للغير أو الاستضافة أو السماح لأي غريب غير المالك بالإقامة في وحدته أو أي من الوحدات المملوكة له واستغلالها في غير وجود المالك، يستوجب حضور المالك بشخصه إلى مجلس إدارة اتحاد الشاعليين وتسليم صورة ضوئية من عقد الإيجار مسجل لدى قسم شرطة زايد 2 ونسخة من اللائحة التنظيمية موقعة من المستأجر ويتم تسجيل بيانات ذلك بالمستندات وتحقيق الشخصية وتدرج العقود بقاعدة بيانات المستأجرين مع وجوب سرعة الإخطار عند انتهاء الإيجار أو الاستضافة.
- يلتزم المالك عند تأجير وحدته ان يؤكد علي المستأجر ان يلتزم بالاداب العامة وحق الجيرة وعدم مخالفه القواعد والاداب العامة وفي حالة ثبوت مخالفة ذلك عن طريق إدارة الامن او شكاوي السادة الجيران يحق لإدارة الكمبوند باتخاذ اللازم بما يحق لها قانوناً للمحافظة علي الجو العام والاسري للكمبوند.

- يلتزم مالك الوحدة باخطار إدارة الكمبوند في حالة تاجير وحدته ما اذا كانت تشمل المنقولات ام لا يلتزم مالك الوحدة بإخطار إدارة الأمن عند رغبته في دخول أو خروج منقولات خاصة به أو التنازل عنها لأحد العمال ويتم استخراج التصاريح الخاصة بذلك للمعاونة في الحفاظ علي الاصول الخاصة بالسادة الملاك.

المادة الثامنة: (تنظيم العمالة الخاصة والمساعدين والسائقين)

- يلتزم شاعلي كل وحده بالكمبوند بإخطار الإدارة واطار مجلس إدارة اتحاد الشاعليين وإدارة الأمن بأسماء وبيانات وصور مستندات اثبات الشخصية للعمالة لديهم من مساعدين وسائقين الى اخره أيا كانت جنسياتهم
- يلتزم عمالة الوحدات من مساعدين او سائقين وعمال تشطيب الي اخره بعدم تجاوز حدود الوحدة مكان عملهم لاي سبب من الأسباب.
- وفي كل الأحوال يكون شاغل الوحدة مسئولاً المسؤولية الأدبية والقانونية عنهم طوال فترة تواجدهم داخل حدود الكمبوند ويجب اخطار الاتحاد فوراً عند انتهاء عملهم طرفه.

المادة التاسعة: تنظيم الاعمال الهندسية/التشطيبات للوحدات

لائحة العمل هي لائحة لاعمال هندسية/التشطيبات للوحدات المختلفة التي لم يتم الانتهاء من اعمال التشطيبات بها بعد او لاجراء تعديلات على الوحدة، علما بان كلا من المهندس والمقاول والمالك مسؤولين مسؤولية كاملة عن الالتزام بتنفيذ تلك القواعد وعدم تجاوزها وفي حالة تجاوزها يتم توقيع الغرامات المفروضة ادناه والتي تكون على المقاول وفي حالة عدم تحصيلها من المقاول تصبح مديونية واجبه الاداء على صاحب الوحدة ويجوز الحجز على معدات المقاول لحين سداد الغرامات المطلوبة. تتمثل بنود لائحة فيما يلي:

- مواعيد العمل الرسمية تبدأ من الساعة التاسعة صباحا وحتى الساعة الخامسة مساء صيفيا وحتى الساعة الرابعة شتاء ماعدا يومي الجمعة والسبت والاجازات الرسمية التي تقرها الحكومة المصرية او حسبما تعلن عنه ادارة الاتحاد، وفي حالة مخالفة ذلك يتم اخراج المقاول و/او العامل من الكمبوند وتوقيع غرامة مالية على المالك قدرها 500 جنية مصري عن كل عامل/مقاول مخالف.
- يتم تسليم شيك تامين اعمال او ايداع نقدي بموجب ايصال رسمي باسم مالك الوحدة يسترد عند الانتهاء من اعمال التشطيبات/تعديلات هندسية بمبلغ 50,000 جم (خمسون الف جنية مصري فقط لا غير) ولا يستغل المبلغ او الشيك الا في حالة رفض المالك سداد الغرامة او المخالفة وحينها يحق لمجلس ادارة الكمبوند الصرف اعادة الشئ الي اصله مع تحمل المخالف الغرامة المقررة وقيمة الاصلاحات من المبلغ المحتجز.
- يقوم المقاول بتقديم طلب تنفيذ أعمال موضحا فيه نوع العمل والفترة الزمنية المطلوبة للإنتهاء منه وكشف بأسماء العاملين المطلوب دخولهم للعمل بالشقق قبل بداية العمل (يتم إرفاق صور البطاقات الشخصية مع كشف الأسماء) وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة مالية قدرها 1000 جم عن كل فرد مخالف.
- ممنوع تواجد أي من العاملين خارج حدود الأعمال الموكلة إليهم (عقار)، وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة مالية على المقاول قدرها 500 جنية مصري عن كل فرد مخالف.
- ممنوع إلقاء المخلفات الناتجة عن أعمال التشطيبات (عقار) داخل الموقع العام وفي حالة مخالفة ذلك يتم إزالة المخلفات على حساب المقاول ، ويتم توقيع غرامة مالية وقدرها 5000 جم.
- ممنوع العبث أو استخدام أي من مرافق المشروع لأي سبب من الأسباب دون الرجوع إلى إدارة المشروع وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة مالية على المقاول وقدرها 5000 جم.

- ممنوع العبث أو التعديل بأي من المرافق العامة (صرف ، كهرباء...الخ) لأي سبب من الأسباب دون الرجوع إلى الإدارة لتقوم إدارة المشروع بعمل مقايضة للتعديلات المطلوبة وتنفيذها بعد سداد المالكقيمة المقايضة وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة على المقاول وقدرها 10000جم.
- دخول وخروج الخامات والمعدات يكون بتصريح مسبق من إدارة المشروع محدد فيه نوع الخامات أو المعدات والكمية أو العددوهي الآتي(لاسمنت - الرمل - السيراميك - الحجارة - الطوب الأحمر - خشب إلخ) ، وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة مالية على المقاول/المالك وقدرها 500 جنية مصري.
- ممنوع تشوين أي خامات أو مواد خارج نطاق الوحدة لمدة تزيد عن 24 ساعة، وفي حالة مخالفة ذلك يتم رفع التشوينات على حساب المقاول/المالك ويتم توقيع غرامة مالية وقدرها 1000جم.
- يلتزم المقاول برفع وتنظيف جميع مخلفات عملية التشوين خارج نطاق الوحدة، وإصلاح أي تلفيات نتجت عن هذه التشوينات وفي حالة المخالفة يتم إزالة المخلفات و إصلاح أي تلفيات على حساب المالك، ويتم توقيع غرامة مالية وقدرها 5000 جنية مصري.
- في حالة الكشف عن أي حالات سرقة وثبوته بواسطة العاملين لدي المقاول، يلتزم المقاول بدفع ثمن المسروقات ، ويتم استبعاد المقاولوالعاملين معه من الموقع وتوقيع غرامة مالية على المقاول وقدرها 5000 جنية مصري بالإضافة الي ابلاغ السلطات الرسمية لاتخاذ الاجراءات القانونية الواجبه.
- ممنوع حدوث أي مشاجرات داخل الموقع بين أفراد العمل أو مع آخرين لأي سبب من الأسباب ، وفي حالة حدوث ذلك يتم استبعاد المقاول وتوقيع غرامة مالية وقدرها 500جم وحال حدوث اي اضرار او تلفيات يلزم المقاول/العامل باصلاحها على نفقته وسداد تعويض وقدره 1000 جم اوالحجز على منقولاته استيفاء لمثل الغرامة مع الاحقية في الرجوع على المالك.
- يلتزم المالك بعدم إجراء أي تعديلات داخلية بالوحدة بدون الرجوع إلى إدارة المشروع وموافقتها كتابة على التعديلات المطلوبة، وفي حالة مخالفة ذلك، يتم إيقاف العمل وإزالة المخالفة وإرجاع الشيء إلى أصله على حساب المالك وتوقيع غرامة مالية وقدرها 5000جم.
- يلتزم المالك بعدم اجراء اي تعديلات علي الواجهات الخارجية وفي حالة مخالفة ذلك، يتم إزالة المخالفة وإرجاع الشيء إلى أصله على حساب المالكوتوقيع غرامة مالية وقدرها 5000جم.
- يلتزم المالك بعدم تركيب التكييفات إلا بعد الرجوع إلى إدارة المشروع وأخذ موافقة كتابية عليها، وفي حالة مخالفة ذلك يتم رفعالتكييفات ودفع غرامة مالية وقدرها 5000 جميع إصلاح التلفيات على حساب المالك.
- يلتزم المالك بعدم تركيب أي فواصل حديدية أو تعديل أسوار الوحدة بدون الرجوع إلى إدارة المشروع واخذ موافقة كتابية وفي حالة مخالفة ذلك يتم توقيع غرامة مالية وقدرها 5000جم وازالتها على حساب المالك.
- يحق لإدارة الكمبوند وادارة الامن المرور على الوحدات ومتابعة سير العمل داخل الوحدات للتأكد من إتباع المقاولين لائحة العمل بالموقع، وجمع البياناتعن العاملين بالتشطيبات الداخلية للوحدات للمحافظة على الأمن داخل الكمبوند دون أدني اعتراض من مالك/شاغل الوحدة
- يحق لإدارة المشروع استبعاد أي فرد أو مقاول يقوم بمخالفة هذه التعليمات وإتخاذ كافة الإجراءات القانونية ضد الفرد أو المقاول.
- في حالة وجود أي مخالفات في الأعمال أثناء التشطيب يحق لمدير الكمبوند ومجلس ادارة الاتحاد إيقاف الأعمال لحين إزالة المخالفة مع الاحقية في ابلاغ الجهات المختصة.
- في حالة تكرار المخالفات لأكثر من مرتين يتم إيقاف الأعمال ويعتبر المهندس أو المقاول مسئول عن الأعمال.

المادة العاشرة: (رعاية الحيوانات الأليفة)

■ يحظر نهائياً تربية الحيوانات خاصة الطيور المنزلية بأنواعها داخل أو خارج الوحدة يستثنى من تلك الحيوانات الأليفة المنزلية الهادئة الغير شرسية من الكلاب والقطط وطيور الزينة وفي حالة اقتناء أي منها يجب أن تكون مرخصة وبشهادة التطعيمات المعتمدة من وزارة الطب البيطري ووزارة الزراعة كما يجب العمل على تجديد رخصتها وشهادات التطعيمات الخاصة بها بصفة دورية مع الالتزام التام بعدم الإزعاج أو مجرد خوف المارة منها ويحظر تركها خارج الوحدة نهائياً إلا بصحبة شخص بالغ المسيطر وقادر عليها ملتزماً بكل ما يلزم لها من طوق سلسلة، كمامة إلى آخر ما ورد بالقانون رقم 29 لسنة 2023 وقرار رئيس مجلس الوزراء رقم 1731 لسنة 2025 بخصوص اللائحة التنفيذية وما يطرأ عليها من تعديلات.

■ مع الالتزام بالقواعد التالية:

- عدم التنزه بالحيوانات خارج الوحدة صحبة الأطفال دون 15 عام أو كبار السن وغير القادرين على السيطرة
- يحظر خروج الحيوانات خارج الوحدة بدون زمام وطوق والرخصة وفي حالة مخالفة ذلك يتم مصادرة الحيوانات مباشرة عن طريق أمن الكمبوند واتخاذ الإجراءات بإبلاغ المديريات الطب البيطري الواقع في نطاقها الكمبوند.
- عدم التجول بالحيوانات داخل الحدائق والمناطق الخضراء وقرب حمام السباحة للحفاظ عليها وعدم الإزعاج للسكان.
- يلتزم مالك الحيوانات بإزالة مخلفاتها أثناء التنزه إن حدثت وفي حالة عدم إزالتها يتم تطبيق الغرامة المفروضة عليه طبقاً لللائحة الغرامات رقم (17).
- يلتزم مالك الحيوانات بتقديم صورة من شهادة التطعيمات السنوية لها وخلاف ذلك يتم منع دخولها أو مصادرتها عن طريق جهات انفاذ القانون ومديريات الطب البيطري.
- يلتزم المالك عدم ترك الطعام للحيوانات الضالة وفي حالة عدم الالتزام يتم تطبيق لائحة الغرامات بالمادة رقم (17).
- يلتزم الشاغلين بالمحافظة علي الجو العام والهدوء المطلوب للجميع وذلك عن طريق السيطرة علي الحيوانات الأليفة (الكلاب) والعمل علي عدم وجود شكاوي من الجيران من النباح المستمر بدون سيطرة من المالك.

المادة الحادية عشر: (إقامة الحفلات والتجمعات بالحدائق الخاصة – الوحدات)

■ في حالة قيام مالك الوحدة بعمل حفل سواء في الحديقة الخاصة به أو داخل وحدته يجب مراعاة الضوضاء وعدم استخدام مكبرات الصوت التي تسبب إزعاجاً للجيران وكل ما قد يسبب إزعاجاً من محدثات الأصوات ويحذر استخدام الألعاب النارية الخطرة والشماريخ والمحظور استخدامها بموجب القانون أو ما قد يسبب أضراراً من أي نوع لا سيما البيئية أو السمعية أو البصرية ويكون الحفل بالخطر المسبق لمجلس إدارة اتحاد الشاغلين وإدارة الأمن للمعاونة في التنظيم بيومين علي أقل تقدير محددًا الوقت المتوقع للبدء والانهاء.

المادة الثانية عشر: (اختصاصات مدير الكمبوند)

- يحق لمجلس إدارة الاتحاد ان يقوم بتعيين مدير او التعاقد مع شركة من ذوي الخبرة للعمل على إدارة والإشراف على سير الاعمال بالكمبوند على ان تكون الاختصاصات الموكلة له تتمثل فيما يلي:
- يتولى الاشراف والتنفيذ الكامل علي جميع الاعمال التي تتم داخل الكمبوند وله السلطة في إدارة شؤون الكمبوند وفق اللائحة التنظيمية.
- يمسك مدير الكمبوند سجل الأحوال يتم تسجيل به جميع الوقائع والاحداث بوقت وتاريخ حدوثها.
- بموجب تفويض من مجلس إدارة الاتحاد يعطي الحق لمدير الكمبوند بمخاطبة الجهات المحيطة بالكمبوند والجوار والجهات المختلفة اذا ما استدعت الظروف الي ذلك وتكون تلك المخاطبة للصالح العام للكمبوند.
- يقوم مدير الكمبوند بتوزيع العمل اليومي لكافة الإدارات المختلفة ومتابعة اعمال الصيانة وذلك تحت اشرافه وتنظيم الورديات وفق لنظام عمل محدد ودفاتر.
- تخضع المخالفات التي يقوم بها العامل او الإداري للتحقيق بواسطة مدير الكمبوند للعاملين تحت اشرافه ويعرض نتائج التحقيق علي أعضاء مجلس إدارة اتحاد الشاعليين لتوقيع الجزاء المناسب طبقا لللائحة الجزاءات.
- تنظم اجازات مدير الكمبوند وتعتمد من مجلس إدارة اتحاد الشاعليين علي ان يتولى مسئول غيره يحدده بعد الرجوع لمجلس ادارة اتحاد الشاعليين للقيام بجزء من اعماله اثناء غيابه.

المادة الثالثة عشر: (اعمال النظافة اليومية)

- يلتزم مجلس إدارة اتحاد الشاعليين بالتعاقد مع احدي الشركات المتخصصة لمتابعة اعمال نظافة اليومية والإشراف علي سير اعمالها بأكمل وجه وتوقيع العقوبات عليها في حالة مخالفتها للتعليمات، علي ان يكون جدول النظافة طبقا للجدول الاتي:

1	اعمال كنس وتنظيف الشوارع	تشمل جميع الأماكن العامة والشوارع الرئيسية والجراجات السفلية والسطحية ومناطق الخدمات العامة مثل (محيط حمام السباحة – منطقة ترفيه للأطفال – المنطقة المحيطة بغرف الكهرباء- الخ) طبقا للتعاقد مع الشركة المسؤولة عن النظافة.
2	اعمال نظافة ومسح السلالم للعقارات	يتم اعمال تنظيف ومسح داخل العقارات طبقا للتعاقد وخطة العمل معالشركة المسؤولة عن اعمال النظافة.
3	اعمال تطهير ونظافة مصارف الامطار	- مرة واحدة كل أسبوعين علي الأقل في اشهر الصيف. - مرة واحدة أسبوعيا في فصل الشتاء. - عند الحاجة وفي حالة الظروف الطارئة.

المادة الرابعة عشر: (أنظمة مكافحة الحشرات والقوارض والمكافحة العامة)

- يحق لمجلس إدارة الكمبوند ان يتم التعاقد مع افراد او شركات متخصصة في اعمال مكافحة الحشرات والقوارض ومنع انتشارها علي ان تتم اعمال المكافحة بصفة دورية وطبقا لجدول زمني بالتعاقد محدد وكذلك مكافحة انتشار القطط الضالة وتقليل اعدادها بما لا يضر بالتوازن البيئي واحترام حقوق الحيوان والمحافظة علي المظهر العام للكمبوند وذلك طبقا للتعاقد مع شركة المكافحة وطبقا للخطة الموضوعه من قبل الشركة.
- منع اطعام الحيوانات الضالة او رعايتها بالمناطق العامة بالكمبوند.

المادة الخامسة عشر: (نظام جمع القمامة)

- يلتزم جميع شاعلي الوحدات بإخراج أكياس القمامة ذات الجودة المعتمدة محكمة الغلق ووضع الاكياس داخل الصناديق المخصصة لها وليس خارجها مع التأكيد علي اغلاقها.
- يقوم افراد ومتعهدي تجميع القمامة مروراً بالكمبوند والنقل لخارج الكمبوند بناء عليالتعاقد المبرم مع متعهدي نقل القمامة والمخلفات الزراعية.
- يلتزم جميع الشاعلين والعاملين لديهم بعدمإخراج أي قمامة امام الوحدات او خارج الصناديق المخصصة لها للمحافظة علي المظهر العام والبيئي وفي حالة اثبات وتوثيق المخالفة يتم تحميل الوحدة قيمة المخالفة طبقاً لللائحة الواردة بالمادة رقم (17).

المادة السادسة عشر: (الحدائق الخاصة والعامة ورعايتها)

- يلتزم مجلس إدارة اتحاد الشاعلين بالتعاقد مع الجهات والأشخاص للحفاظ علي المظهر العام والمساحات الخضراء المنزوعة والعمل علي زيادتها بما يعود بالنفع وإضافة الطابع الجمالي علي الموقع العام للكمبوند وكذلك العمل علي تجميل اللاند سكيب بانظمة الإضاءة المختلفة.
- يلتزم جميع مالكي الوحدات بالحفاظ علي المساحات الخضراء المزروعة وعلي المشاع وعدم إقامة اية احتفالات او تجمعات علي المساحات المزروعة للحفاظ عليها والاستمتاع بالمنظر الجمالي.
- يلتزم جميع مالكي الوحدات ذات الحدائق الخاصة او شاعليها بعدم تنفيذ اسوار في المباني نهائيا والالتزام بالشكل العام ويجب ان يتم عرض الامر شاملا الرسومات والمواصفات من مالك الوحدة علي مجلس إدارة اتحاد الشاعلين، كما يلتزم مالك الوحدة بالارتفاعات المقررة ولايحق لاي وحده القيام بالزراعة باي صورة من الصور خارج حدودها الا بتصريح مسبق وتنسيق مع الإدارة والاييزيد سور الزراعة الداخلية به عن 2.75م وفي حالة الزيادة عن الطول المقرر يحق لمجلس إدارة الشاعلين تكليف المسؤولين عن الزراعة بتنسيق المظهر العام على نفقة المالك.
- يلتزم جميع مالكي / شاعلي الوحدات ذات الحدائق الخاصة بالتنبيه على المزارعين سواء تعاقد فردي او تعاقد جماعي والمختصين برعاية حدائقهم بضرورة مكافحة الآفات والحشرات بجميع أنواعها وخاصة الحشرات الليلية ذات الأصوات المزعجة وتجميع مخلفات الزراعة الخفيفة وأوراق الشجر المتساقط ووضعها بأكياس والالتزام بمناطق تجميع مخلفات الزراعة وفي المواعيد المقررة لذلك بالتنسيق مع الإدارة.
- في حالة قص الأشجار وتقليم الاسوار للحديقة الخاصة يتم بالاتفاق مع الشاعلين والعمال المختصين وسيارة جمع المخلفات علي الفور لعدم تركها في الشوارع نهائيا وفي حالة عدم الالتزام بذلك يحق لمجلس إدارة اتحاد الشاعلين رفع تلك المخلفات والزام الشاعل بسداد تكلفة النقل والغرامة التي يقررها المجلس طبقاً لللائحة واتخاذ ما يلزم لمنع تكرار ذلك.

المادة السابعة عشر: (لائحة المخالفات المطلوب تجنبها والالتزام باللائحة والغرامات المقرره)

- والتي يتم اثباتها من خلال مخالفة ايا ما جاء من التزامات باللائحة او احدي الطرق الاتية:
- 1- مخالفة الشكل العام والتنسيق العام للكمبوند والظاهرة بشكل واضح للجميع
- 2- مخالفة اشتراطات التشطيبات والمذكورة بالمادة رقم (9)
- 3- نظام الامن الداخلي سواء كان عن طريق كاميرات المراقبة – افراد الامن – ابلاغ السادة الجيران

4- وتتمثل الغرامات والتي سيتم تحميلها علي المخالف ضمن المصروفات الخاصة بالوحدة والتي تعتبر واجبه السداد ولايجوز الاعتراض عليها باي شكل من الاشكال والمذكورة في ملحق 1 – جدول المخالفات.

- تسري هذه الغرامات اعتبارا من تاريخ اعتماد اللائحة مع عدم الإخلال بحقوق المتضررين من اتخاذ كافة الإجراءات القانونية من جراء ارتكاب هذه المخالفات، ومع عدم الإخلال بحق مجلس إدارة اتحاد الشاعليين في تعديل كلاً وبعض ماجاء بجدول المخالفات (ملحق 1) وكذلك توقيع غرامات أخرى على مخالفات لم ترد بها طالما كانت مخالفة لبنود اللائحة الداخلية ووقع نتيجتها مضايقات أو ضرر لأحد الشاعليين.

المادة الثامنة عشر: (إنشاء قاعدة بيانات والارشيف)

- يلتزم جميع ملاك / شاعلي الوحدات فور إقرار هذه اللائحة بتقديم صورة ضوئية موقع عليها من المالك من عقود ملكيتهم للوحدات مرفق بها صورة الرقم القومي أو جواز سفر ساري ومليء النماذج الخاصة ببيانات الوحدة والمعد لذلك بمقر اتحاد الشاعليين وذلك لضرورة القيام بإنشاء قاعدة بيانات و ارشيف دائم كامل للكمبوند على أن يتم تسليم تلك الصور في خلال مدة أقصاها شهر من تاريخ إقرار هذه اللائحة وإبلاغ إدارة الاتحاد في حالة حدوث اي تغيير في البيانات المقدمة وذلك في خلال اسبوعين من حوث التغيير.

الخاتمة

- تعتبر هذه اللائحة الداخلية هي اللائحة الاولى نظرا لكون مجلس إدارة اتحاد الشاعليين الحالي والمنتخب هو اول مجلس إدارة لأول اتحاد شاعليين الكمبوند تم تاسيسه واشهاره رسميا بجهاز مدينة الشيخ زايد طبقا لقرار الاشهار رقم 550.
- تعتبر هذا اللائحة بمثابة العقد والشرعية الملزمة بين أطرافها بالنظام الانتخابي وما يترتب عليها من نتائج أو آثار ومضمون ما تحتويه من مواد وبندود تم الاتفاق والتوافق بين المجموعة والصالح العام لاسيما والاذعان لذات الهدف والغاية النبيلة المنشودة لدرء المفسدة لاريب مستترة وفتنه قد تحدث في الجماعات وعلى ابسط الاختلافات بين الناس.
- يعتبر التمهيد والمقدمة والخاتمة والمواد المذكورة والتوقيعات جزء لا يتجزء منها ومن مضمونها مكمل ومفسر لها ويرجع في أي إيضاح يحيط بأي بند فيها لتفسير مجلس الإدارة المنتخب ومن حق أي عضو الاستفسار رسميا بطلب للإيضاح
- من المقرر والمتفق عليه ان هذه اللائحة لاطلاع الملاك فقط عليها كأرشيف حيث تم اعلان الموافقة عليها لعمل الجميع داخل الكمبوند والالتزام بما فيها.
- كما يحق بموجب هذه اللائحة لمجلس إدارة اتحاد الشاعليين كافة الإجراءات التحفظية والتنفيذية والتدابير اللازمة لمواجهة أي اعمال او تصرفات تتم بمخالفة القواعد والأسس سالفه الذكر بالمواد السابقة.
- من المتفق عليه ان كافة الحقوق والتزامات مالك / شاعل الوحدة الحالي والمقرره بموجب هذه اللائحة تنتقل مباشرة الي المشتري او المستأجر منه والذي بموجب توقيعه علي عقد الشراء او الاستئجار يعتبر التزاما ضمنيا بما ورد بتلك اللائحة.
- قد تحررت هذه اللائحة من عدد 16 صفحة ومن أربع نسخ اصلية موقعة وضعت واحدة بيد رئيس مجلس إدارة الاتحاد الحالي والثانية بيد نائبة على أن يتم تسليمها إلى خلفهم لذات المناصب في حينه وسيتم وضع

الثالثة للاطلاع عليها بمقر اتحاد الشاعلين عند الحاجة من قبل أي من السادة أعضاء اتحاد وتوضع وتسلم
النسخة الرابعة لجهاز مدينة الشيخ زايد لاعتمادها والرجوع اليها إذا لزم الأمر.
وأخيرا ارجو من الله ان تحقق هذه اللائحة الغرض منها لوضع وترسيخ المبادئ الأساسية علي النحو الذي
يحقق الارتقاء بالكمبوند ليكون بالصورة التي نتمناها جميعها.

والله الموفق والمستعان

مع تحيات/ مجلس إدارة اتحاد شاعلي كمبوند زايد ريجينسي

عنهم: رئيس مجلس إدارة الاتحاد

الملحق 1 - جدول المخالفات

البند	وصف المخالفة	المررة الاولى	التكرار
النظافة والمظهر العام	القاء القمامة خارج الأماكن المخصصة لها	500	1000
	انشاء منشئ غسيل خارجي او طبق استقبال أقمار صناعية في البلكونات او فوق اسطح العقارات	1000	2000
	غسيل السيارات والمعدات بمياه شبكة الري او المياه العامة	1000	2000
الحيوانات	خروج الكلب من الوحدة بمفرده	1000	2000
	خروج الكلب من الوحدة بصحبة شخص غير بالغ	500	1000
	ترك فضلات الكلب في المناطق العامة	500	1000
	شكوى الجيران من النباح المستمر للكلب	500	1000
	اطعام او رعاية حيوان ضال	1000	2000
الاحتفالات	استخدام مكبرات صوت مزعجة	1000	2000
	امتداد استخدام الموسيقى لما بعد الموعد المحدد باللائحة الداخلية	2000	5000
	استخدام ألعاب نارية (بمب، شماريخ، الخ)	5000	10000
الزراعة	رفض تهذيب الشجر على الاسوار الخارجية او المشتركة وخفض ارتفاعها طبقا لللائحة الداخلية	2000	4000
	عدم الالتزام بإزالة مخلفات الزراعة	1000	3000
	دخول الكميوند بالقيادة عكس السير من الطريق الرئيسي	5000	10000
قيادة مركبة ذات عجلتين او اكثر وبمحرك	قيادة شخص اقل من 16 سنة أو أي شخص لا يحمل رخصة قيادة لأي مركبة بمحرك	5000	10000
	الركن في غير الأماكن المخصصة	1000	2000
	الإساءة لأحد موظفي اتحاد الشاعليين أو شركة متعاقد معها لمجرد قيامهم بأداء مهام وظيفته طبقا للتعليمات الصادرة لهم.	لفظا: 500 فعلا: 2000	1500 10000
دخول الأضحيات داخل الكوميوند	قيام الشاعل بإدخال الأضحية من البوابات بالمخالفة لللائحة الداخلية سواء باستخدام القوة أو التحايل بأي طريقة من الطرق	2000	5000
الوحدات المؤجرة	عدم تسجيل عقد الايجار بقسم شرطة زايد -2 واعطاء نسخة لادارة الاتحاد لاكثر من اسبوع من تاريخ العقد.	5000	10000
المساعد	في حالة استخدام المصاعد في نقل مواد البناء او الأثاث واستخدامها في غير الغرض المخصص لها	1000	2000

في حالة ظهور مخالفات غير مذكورة بالقائمة أعلاه يتم معاملتها بالقياس لمثلها ويلزم تحديث لائحته المخلفات بصفة دورية لما يستجد ظهوره واعلانها لجميع السادة أعضاء اتحاد الشاعليين.