



ISSUANCE DATE: 26/09/2022

تاريخ الإصدار: 26/09/2022

Certificate No. OA2022/0402

رقم الشهادة: OA2022/0402

**شهادة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة - الإصدار الأول****Certificate of Board Membership – FIRST ISSUANCE****Owners Association Name**

Fontana Garden Owners Association – 03043048

**اسم اتحاد الملاك:**

اتحاد ملاك فونتانا جاردن - 03043048

**Owners Association Address:**

Bldg 4680 Road 2468 Block 324 Juffair

**عنوان اتحاد الملاك:**

مبنى 4680 طريق 2468 مجمع 324 الجفير

المنصب Position	الاسم Name	الرقم الشخصي CPR	تاريخ التعيين* Date of Appointment*
رئيس مجلس الإدارة Chairman	محمد عبدالغفار عبدالرحيم الكوهجي MOHAMED ABDULGHAFFAR ABDULRAHIM ALKOHEJI	820800961	12/05/2022
نائب رئيس مجلس الإدارة Vice chairman	ياسر بن عبدرب النبي بن احمد الماء YASER ABDRABALNABI A AL MAA	810505436	
أمين السر Secretary	ياسر بن عبدرب النبي بن احمد الماء YASER ABDRABALNABI A AL MAA	810505436	
أمين الخزينة Treasurer	نبيل محسن صالح الرشيد NABIL MOHSEN SALEH ALRASHEDI	650175778	



م. مهناز أبو القاسم

مدير إدارة العمليات العقارية

\* This certificate expires at the next general assembly meeting two years from the date of appointment.

\* This certificate expires when a replacement certificate is issued by RERA.

\* تنتهي صلاحية هذه الشهادة في اجتماع الجمعية العمومية التالي لانتهاء عامين من تاريخ التعيين.  
\* تنتهي صلاحية هذه الشهادة في حال صدور شهادة بديلة من مؤسسة التنظيم العقاري.

النظام الرئيسي للعقارات المشتركة

The Main Join Property BY –LAWS

إتحاد ملاك الشقق في برج فونتانا جاردن	إسم إتحاد الملاك
مبنى 4680، طريق 2468، مجمع 324، الفاتح، المنامة	عنوان اتحاد الملاك
مبنى 4680، A4680، 4682، طريق 2468، مجمع 324، الفاتح، المنامة	عنوان المبنى
	رقم وثيقة ملكية الإجزاء المشتركة إن وجد
	إسم المالك المسجل - في حال عدم وجود إتحاد ملاك
	وثيقة ملكية المالك

المحتوى	الموضوع	البند
<b>الجزء الأول - النظام الرئيسي لإقامة العقار المشترك</b>		
1. يستند هذا النظام الرئيسي من حيث المبدأ إلى قرار مؤسسة التنظيم العقاري رقم (1) لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحادات ملاك العقارات والوحدات العقارية المشتركة والذي دخل حيز التنفيذ في الثامن من شهر مايو 2020 بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017 "إصدار قانون تنظيم القطاع العقاري" الذي دخل حيز التنفيذ في 1 مارس 2018		
2. سري أحكام هذا النظام الرئيسي من حيث المبدأ على إتحاد ملاك برج فونتانا جاردن		
3. في حالة وجود تعارض بين أحكام القانون والنظام الأساسي والنظام الرئيسي تسود أحكام القانون والنظام الأساسي وهذا النظام بهذا الترتيب.		
4. يجب أن يكون للمصطلحات المكتوبة بحروف كبيرة المستخدمة في هذا النظام الرئيسي نفس المعنى المنصوص عليه في النظام الأساسي مالم يقتضى المحتوى غير ذلك		
وصف للأجزاء المشتركة		
1- الأجزاء الهيكلية للعقار المشترك بما في ذلك الدعائم الرئيسية والأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف ووصلات الأسقف والردهات والسلام وممرات السلالم ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ الواقعة على الجدران الخارجية والواجهات والأسطح.		
2- مواقف السيارات وعُزف الحراسة والمرافق والمعدات الترفيهية وحمامات السباحة والحدايق ومرافق التخزين والأماكن المخصصة لاستخدام إتحاد الملاك أو من يعينه أو يرم معه عقداً لإدارة العقار المشترك.		
3- معدات وأنظمة المرافق الرئيسية بما في ذلك مولدات الكهرباء وأنظمة الإضاءة وأنظمة ومعدات الغاز والمياه الباردة والساخنة والتدفئة والتبريد وأنظمة التكييف ومرافق تجميع ومعالجة النفايات.		
4- المصاعد والخزانات والأنابيب والمولدات ومداخن ومرابح ومجاري التهوية ووحدات ضغط الهواء وأنظمة التهوية الميكانيكية.		
5- أنابيب المياه الرئيسية ومجاري الصرف الصحي وأنابيب ومداخن الغاز وأسلاك ومجاري الكهرباء التي تخدم ملاك أكثر من وحدة.		
6- التجهيزات والتوصيلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها ملاك أكثر من وحدة.		
7- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق.		
8- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.		
ب- ما لم يتضمن مخطط الموقع خلاف ذلك، تتضمن الأجزاء المشتركة من العقار المشترك المكوّن من أرض وليس من مبنى أو جزء منه أية أجزاء من العقار المشترك لا تقع ضمن حدود أية وحدة وتكون مخصصة للاستخدام المشترك من قِبَل مالكي وشاغلي الوحدات، وتشمل بوجه خاص ما يلي:		
1- الطرق والدورات ونقاط التقاطع والممرات وحواف الرصيف ومجاري التصريف والجزر الفاصلة في الطريق والجسور وأنظمة التصريف وما يرتبط بها.		
2- البحيرات والبرك والقنوات والمنتزهات والنوافير والأشكال المائية والمجاري المائية الأخرى بما في ذلك كافة المعدات المرتبطة بها.		
3- المساحات الخضراء والمساحات العامة وساحات اللعب.		
4- الأسلاك والكوابل والأنابيب ومجاري التصريف والقنوات والمكانن والمعدات، والتي يتم بواسطتها تزويد الوحدات والأجزاء المشتركة بخدمات المرافق.		
5- أجهزة قياس تمديد أو توريد خدمات المرافق التي تُعتبر أنها مخصصة للاستخدام المشترك من قِبَل مالكي وشاغلي الوحدات.		
6- أية أجزاء أو أجهزة أو تجهيزات أخرى يصدر بتحديدتها قرار من مجلس الإدارة بمراعاة طبيعة العقار المشترك.		



جدول المساحات  
والإستحقاقات

النظام الرئيسي 1.1

الرقم	رقم المبنى	مبنى	رقم الشقة - البلدية	رقم الموقف	المساحة	نسبة الإستحقاق	الإستحقاق
1	4682	A	61	P2-61	120.60	0.215%	2.149
2	4682	A	62	G-62	87.80	0.156%	1.564
3	4682	A	63	P3-63	163.60	0.291%	2.915
4	4682	A	64	P3-64	111.20	0.198%	1.981
5	4682	A	65	P3-65	116.60	0.208%	2.078
6	4682	A	71	P3-71	120.60	0.215%	2.149
7	4682	A	72	P3-72	87.80	0.156%	1.564
8	4682	A	73	P3-73	163.60	0.291%	2.915
9	4682	A	74	G-74	111.20	0.198%	1.981
10	4682	A	75	G-75	116.60	0.208%	2.078
11	4682	A	81	P3-81	120.60	0.215%	2.149
12	4682	A	82	P3-82	87.80	0.156%	1.564
13	4682	A	83	P3-83	163.60	0.291%	2.915
14	4682	A	84	P3-84	111.20	0.198%	1.981
15	4682	A	85	P3-85	116.60	0.208%	2.078
16	4682	A	91	P3-91	120.60	0.215%	2.149
17	4682	A	92	P3-92	87.80	0.156%	1.564
18	4682	A	93	P3-93	163.60	0.291%	2.915
19	4682	A	94	P3-94	111.20	0.198%	1.981
20	4682	A	95	P3-95	116.60	0.208%	2.078
21	4682	A	101	P3-101	120.60	0.215%	2.149
22	4682	A	102	P3-102	87.80	0.156%	1.564
23	4682	A	103	P3-103	163.60	0.291%	2.915
24	4682	A	104	P3-104	111.20	0.198%	1.981
25	4682	A	105	P3-105	116.60	0.208%	2.078
26	4682	A	111	P3-111	220.50	0.393%	3.929
27	4682	A	112	G-112	151.30	0.270%	2.696
28	4682	A	113	P3-113	59.80	0.107%	1.065
29	4682	A	114	P3-114	176.60	0.315%	3.147
30	4682	A	121	P3-121	220.50	0.393%	3.929
31	4682	A	122	P3-122	151.30	0.270%	2.696
32	4682	A	123	P3-123	59.80	0.107%	1.065
33	4682	A	124	P3-124	176.60	0.315%	3.147
34	4682	A	131	P3-131	220.50	0.393%	3.929
35	4682	A	132	P3-132	151.30	0.270%	2.696
36	4682	A	133	P3-133	59.80	0.107%	1.065
37	4682	A	134	P3-134	176.60	0.315%	3.147
38	4682	A	141	P3-141	220.50	0.393%	3.929
39	4682	A	142	P3-142	151.30	0.270%	2.696
40	4682	A	143	P3-143	59.80	0.107%	1.065
41	4682	A	144	G-144	176.60	0.315%	3.147
42	4682	A	151	P3-151	220.50	0.393%	3.929
43	4682	A	152	P3-152	151.30	0.270%	2.696
44	4682	A	153	P3-153	59.80	0.107%	1.065
45	4682	A	154	P3-154	176.60	0.315%	3.147
46	4682	A	161	P2-161	220.50	0.393%	3.929
47	4682	A	162	P2-162	151.30	0.270%	2.696
48	4682	A	163	G-163	59.80	0.107%	1.065
49	4682	A	164	P2-164	176.60	0.315%	3.147
50	4682	A	171	P2-171	220.50	0.393%	3.929
51	4682	A	172	P2-172	151.30	0.270%	2.696
52	4682	A	173	P2-173	59.80	0.107%	1.065
53	4682	A	174	P2-174	176.60	0.315%	3.147
54	4682	A	181	P2-181	220.50	0.393%	3.929
55	4682	A	182	P2-182	151.30	0.270%	2.696
56	4682	A	183	P2-183	59.80	0.107%	1.065
57	4682	A	184	P2-184	176.60	0.315%	3.147
58	4682	A	191	P2-191	220.50	0.393%	3.929
59	4682	A	192	P2-192	151.30	0.270%	2.696
60	4682	A	193	P2-193	59.80	0.107%	1.065
61	4682	A	194	P2-194	176.60	0.315%	3.147
62	4682	A	201	P2-201	220.50	0.393%	3.929
63	4682	A	202	P2-202	151.30	0.270%	2.696



64	4682	A	203	P2-203	59.80	0.107%	1.065
65	4682	A	204	P2-204	176.60	0.315%	3.147
66	4682	A	211	P2-211	220.50	0.393%	3.929
67	4682	A	212	P2-212	151.30	0.270%	2.696
68	4682	A	213	P2-213	59.80	0.107%	1.065
69	4682	A	214	P2-214	176.60	0.315%	3.147
70	4682	A	221	P1-221	220.50	0.393%	3.929
71	4682	A	222	P1-222	151.30	0.270%	2.696
72	4682	A	223	G-223	59.80	0.107%	1.065
73	4682	A	224	P1-224	176.60	0.315%	3.147
74	4682	A	231	P1-231	220.50	0.393%	3.929
75	4682	A	232	P1-232	151.30	0.270%	2.696
76	4682	A	233	P1-233	59.80	0.107%	1.065
77	4682	A	234	P1-234	176.60	0.315%	3.147
78	4682	A	241	P1-241	220.50	0.393%	3.929
79	4682	A	242	P1-242	151.30	0.270%	2.696
80	4682	A	243	P1-243	59.80	0.107%	1.065
81	4682	A	244	P1-244	176.60	0.315%	3.147
82	4682	A	251	P1-251	220.50	0.393%	3.929
83	4682	A	252	P1-252	151.30	0.270%	2.696
84	4682	A	253	P1-253	59.80	0.107%	1.065
85	4682	A	254	P1-254	176.60	0.315%	3.147
86	4682	A	261	P1-261	220.50	0.393%	3.929
87	4682	A	262	B-262	151.30	0.270%	2.696
88	4682	A	263	B-263	59.80	0.107%	1.065
89	4682	A	264	B-264	176.60	0.315%	3.147
90	4682	A	271	P1-271	220.50	0.393%	3.929
91	4682	A	272	B-272	151.30	0.270%	2.696
92	4682	A	273	B-273	59.80	0.107%	1.065
93	4682	A	274	B-274	176.60	0.315%	3.147
94	4682	A	281	P1-281	220.50	0.393%	3.929
95	4682	A	282	B-282	151.30	0.270%	2.696
96	4682	A	283	B-283	59.80	0.107%	1.065
97	4682	A	284	B-284	176.60	0.315%	3.147
98	4682	A	291	P1-291	220.50	0.393%	3.929
99	4682	A	292	P3-292	151.30	0.270%	2.696
100	4682	A	293	B-293	59.80	0.107%	1.065
101	4682	A	294	B-294	176.60	0.315%	3.147
102	4682	A	301	P1-301	220.50	0.393%	3.929
103	4682	A	302	B-302	151.30	0.270%	2.696
104	4682	A	303	B-303	59.80	0.107%	1.065
105	4682	A	304	B-304	176.60	0.315%	3.147
106	4682	A	311	P1-311	220.50	0.393%	3.929
107	4682	A	312	B-312	151.30	0.270%	2.696
108	4682	A	313	B-313	59.80	0.107%	1.065
109	4682	A	314	B-314	176.60	0.315%	3.147
110	4682	A	321	P1-321	220.50	0.393%	3.929
111	4682	A	322	G-322	151.30	0.270%	2.696
112	4682	A	323	B-323	59.80	0.107%	1.065
113	4682	A	324	P3-324	176.60	0.315%	3.147
114	4682	A	331	P1-331	220.50	0.393%	3.929
115	4682	A	332	B-332	151.30	0.270%	2.696
116	4682	A	333	P1-333	59.80	0.107%	1.065
117	4682	A	334	B-334	176.60	0.315%	3.147
118	4682	A	341	B-341	220.50	0.393%	3.929
119	4682	A	342	B-342	151.30	0.270%	2.696
120	4682	A	343	B-343	59.80	0.107%	1.065
121	4682	A	344	B-344	176.60	0.315%	3.147
122	4682	A	351	P2-351	220.50	0.393%	3.929
123	4682	A	352	B-352	151.30	0.270%	2.696
124	4682	A	353	B-353	59.80	0.107%	1.065
125	4682	A	354	B-354	176.60	0.315%	3.147
126	4682	A	361	P3-361	220.50	0.393%	3.929
127	4682	A	362	P3-362	196.40	0.350%	3.499
128	4682	A	363	G-363	207.10	0.369%	3.690
129	4682	A	371	G-371	220.50	0.393%	3.929
130	4682	A	372	G-372	196.40	0.350%	3.499
131	4682	A	373	G-373	207.10	0.369%	3.690
132	4682	A	381	B-381	220.50	0.393%	3.929





133	4682	A	382	B-382	212.70	0.379%	3.790
134	4682	A	383	B-383	207.10	0.369%	3.690
135	4682	A	391	G-391	220.50	0.393%	3.929
136	4682	A	392	B-392	212.70	0.379%	3.790
137	4682	A	393	B-393	207.10	0.369%	3.690
138	4680A	B	61	P3-61	120.50	0.215%	2.147
139	4680A	B	62	P3-62	88.60	0.158%	1.579
140	4680A	B	63	P3-63	161.40	0.288%	2.876
141	4680A	B	64	P3-64	112.00	0.200%	1.996
142	4680A	B	65	P3-65	117.10	0.209%	2.086
143	4680A	B	71	P3-71	120.50	0.215%	2.147
144	4680A	B	72	P3-72	88.60	0.158%	1.579
145	4680A	B	73	P3-73	161.40	0.288%	2.876
146	4680A	B	74	P3-74	112.00	0.200%	1.996
147	4680A	B	75	G-75	117.10	0.209%	2.086
148	4680A	B	81	P3-81	120.50	0.215%	2.147
149	4680A	B	82	P3-82	88.60	0.158%	1.579
150	4680A	B	83	P3-83	161.40	0.288%	2.876
151	4680A	B	84	P3-84	112.00	0.200%	1.996
152	4680A	B	85	P3-85	117.10	0.209%	2.086
153	4680A	B	91	G-91	120.50	0.215%	2.147
154	4680A	B	92	P3-92	88.60	0.158%	1.579
155	4680A	B	93	P3-93	161.40	0.288%	2.876
156	4680A	B	94	P3-94	112.00	0.200%	1.996
157	4680A	B	95	P3-95	117.10	0.209%	2.086
158	4680A	B	101	P3-101	120.50	0.215%	2.147
159	4680A	B	102	P3-102	88.60	0.158%	1.579
160	4680A	B	103	P3-103	161.40	0.288%	2.876
161	4680A	B	104	P3-104	112.00	0.200%	1.996
162	4680A	B	105	P3-105	117.10	0.209%	2.086
163	4680A	B	111	G-111	221.50	0.395%	3.947
164	4680A	B	112	P3-112	149.20	0.266%	2.658
165	4680A	B	113	P3-113	60.80	0.108%	1.083
166	4680A	B	114	P3-114	176.40	0.314%	3.143
167	4680A	B	121	G-121	221.50	0.395%	3.947
168	4680A	B	122	P3-122	149.20	0.266%	2.658
169	4680A	B	123	P3-123	60.80	0.108%	1.083
170	4680A	B	124	P3-124	176.40	0.314%	3.143
171	4680A	B	131	P3-131	221.50	0.395%	3.947
172	4680A	B	132	P3-132	149.20	0.266%	2.658
173	4680A	B	133	P3-133	60.80	0.108%	1.083
174	4680A	B	134	P3-134	176.40	0.314%	3.143
175	4680A	B	141	P3-141	221.50	0.395%	3.947
176	4680A	B	142	P3-142	149.20	0.266%	2.658
177	4680A	B	143	P3-143	60.80	0.108%	1.083
178	4680A	B	144	P3-144	176.40	0.314%	3.143
179	4680A	B	151	P3-151	221.50	0.395%	3.947
180	4680A	B	152	B-152	149.20	0.266%	2.658
181	4680A	B	153	P3-153	60.80	0.108%	1.083
182	4680A	B	154	P3-154	176.40	0.314%	3.143
183	4680A	B	161	P2-161	221.50	0.395%	3.947
184	4680A	B	162	P2-162	149.20	0.266%	2.658
185	4680A	B	163	P2-163	60.80	0.108%	1.083
186	4680A	B	164	P2-164	176.40	0.314%	3.143
187	4680A	B	171	P2-171	221.50	0.395%	3.947
188	4680A	B	172	P2-172	149.20	0.266%	2.658
189	4680A	B	173	P2-173	60.80	0.108%	1.083
190	4680A	B	174	P2-174	176.40	0.314%	3.143
191	4680A	B	181	P2-181	221.50	0.395%	3.947
192	4680A	B	182	P2-182	149.20	0.266%	2.658
193	4680A	B	183	P2-183	60.80	0.108%	1.083
194	4680A	B	184	P2-184	176.40	0.314%	3.143
195	4680A	B	191	P2-191	221.50	0.395%	3.947
196	4680A	B	192	G-192	149.20	0.266%	2.658
197	4680A	B	193	P2-193	60.80	0.108%	1.083
198	4680A	B	194	P2-194	176.40	0.314%	3.143
199	4680A	B	201	P2-201	221.50	0.395%	3.947
200	4680A	B	202	P2-202	149.20	0.266%	2.658
201	4680A	B	203	P2-203	60.80	0.108%	1.083



202	4680A	B	204	P2-204	176.40	0.314%	3.143
203	4680A	B	211	P2-211	221.50	0.395%	3.947
204	4680A	B	212	P2-212	149.20	0.266%	2.658
205	4680A	B	213	P2-213	60.80	0.108%	1.083
206	4680A	B	214	P2-214	176.40	0.314%	3.143
207	4680A	B	221	P2-221	221.50	0.395%	3.947
208	4680A	B	222	P2-222	149.20	0.266%	2.658
209	4680A	B	223	P2-223	60.80	0.108%	1.083
210	4680A	B	224	P2-224	176.40	0.314%	3.143
211	4680A	B	231	G-231	221.50	0.395%	3.947
212	4680A	B	232	P1-232	149.20	0.266%	2.658
213	4680A	B	233	P1-233	60.80	0.108%	1.083
214	4680A	B	234	P1-234	176.40	0.314%	3.143
215	4680A	B	241	P1-241	221.50	0.395%	3.947
216	4680A	B	242	B-242	149.20	0.266%	2.658
217	4680A	B	243	G-243	60.80	0.108%	1.083
218	4680A	B	244	P2-244	176.40	0.314%	3.143
219	4680A	B	251	P1-251	221.50	0.395%	3.947
220	4680A	B	252	P1-252	149.20	0.266%	2.658
221	4680A	B	253	P1-253	60.80	0.108%	1.083
222	4680A	B	254	P1-254	176.40	0.314%	3.143
223	4680A	B	261	P1-261	221.50	0.395%	3.947
224	4680A	B	262	P1-262	149.20	0.266%	2.658
225	4680A	B	263	P1-263	60.80	0.108%	1.083
226	4680A	B	264	P1-264	176.40	0.314%	3.143
227	4680A	B	271	P1-271	221.50	0.395%	3.947
228	4680A	B	272	B-272	149.20	0.266%	2.658
229	4680A	B	273	B-273	60.80	0.108%	1.083
230	4680A	B	274	B-274	176.40	0.314%	3.143
231	4680A	B	281	P1-281	221.50	0.395%	3.947
232	4680A	B	282	B-282	149.20	0.266%	2.658
233	4680A	B	283	B-283	60.80	0.108%	1.083
234	4680A	B	284	B-284	176.40	0.314%	3.143
235	4680A	B	291	P2-291	221.50	0.395%	3.947
236	4680A	B	292	P2-292	149.20	0.266%	2.658
237	4680A	B	293	P2-293	60.80	0.108%	1.083
238	4680A	B	294	P2-294	176.40	0.314%	3.143
239	4680A	B	301	P1-301	221.50	0.395%	3.947
240	4680A	B	302	B-302	149.20	0.266%	2.658
241	4680A	B	303	B-303	60.80	0.108%	1.083
242	4680A	B	304	B-304	176.40	0.314%	3.143
243	4680A	B	311	P1-311	221.50	0.395%	3.947
244	4680A	B	312	B-312	149.20	0.266%	2.658
245	4680A	B	313	B-313	60.80	0.108%	1.083
246	4680A	B	314	B-314	176.40	0.314%	3.143
247	4680A	B	321	P1-321	221.50	0.395%	3.947
248	4680A	B	322	B-322	149.20	0.266%	2.658
249	4680A	B	323	P3-323	60.80	0.108%	1.083
250	4680A	B	324	B-324	176.40	0.314%	3.143
251	4680A	B	331	P1-331	221.50	0.395%	3.947
252	4680A	B	332	P1-332	149.20	0.266%	2.658
253	4680A	B	333	B-333	60.80	0.108%	1.083
254	4680A	B	334	B-334	176.40	0.314%	3.143
255	4680A	B	341	P1-341	221.50	0.395%	3.947
256	4680A	B	342	B-342	149.20	0.266%	2.658
257	4680A	B	343	B-343	60.80	0.108%	1.083
258	4680A	B	344	B-344	176.40	0.314%	3.143
259	4680A	B	351	G-351	221.50	0.395%	3.947
260	4680A	B	352	B-352	149.20	0.266%	2.658
261	4680A	B	353	G-353	60.80	0.108%	1.083
262	4680A	B	354	B-354	176.40	0.314%	3.143
263	4680A	B	361	G-361	221.50	0.395%	3.947
264	4680A	B	362	G-362	194.30	0.346%	3.462
265	4680A	B	363	G-363	207.70	0.370%	3.701
266	4680A	B	371	G-371	221.50	0.395%	3.947
267	4680A	B	372	G-372	194.30	0.346%	3.462
268	4680A	B	373	G-373	207.70	0.370%	3.701
269	4680A	B	381	B-381	221.50	0.395%	3.947
270	4680A	B	382	B-382	211.60	0.377%	3.770



271	4680A	B	383	B-383	207.70	0.370%	3.701
272	4680A	B	391	P1-391	221.50	0.395%	3.947
273	4680A	B	392	B-392	211.60	0.377%	3.770
274	4680A	B	393	B-393	207.70	0.370%	3.701
275	4680	C	61	P3-61	78.50	0.140%	1.399
276	4680	C	62	P3-62	87.20	0.155%	1.554
277	4680	C	63	P3-63	69.80	0.124%	1.244
278	4680	C	64	P3-64	119.00	0.212%	2.120
279	4680	C	65	G-65	65.00	0.116%	1.158
280	4680	C	66	P3-66	83.90	0.149%	1.495
281	4680	C	67	P3-67	78.40	0.140%	1.397
282	4680	C	71	P3-71	78.50	0.140%	1.399
283	4680	C	72	P3-72	87.20	0.155%	1.554
284	4680	C	73	P3-73	69.80	0.124%	1.244
285	4680	C	74	P3-74	119.00	0.212%	2.120
286	4680	C	75	P3-75	65.00	0.116%	1.158
287	4680	C	76	P3-76	83.90	0.149%	1.495
288	4680	C	77	P3-77	78.40	0.140%	1.397
289	4680	C	81	P3-81	78.50	0.140%	1.399
290	4680	C	82	P3-82	87.20	0.155%	1.554
291	4680	C	83	P3-83	69.80	0.124%	1.244
292	4680	C	84	P3-84	119.00	0.212%	2.120
293	4680	C	85	P3-85	65.00	0.116%	1.158
294	4680	C	86	P3-86	83.90	0.149%	1.495
295	4680	C	87	P3-87	78.40	0.140%	1.397
296	4680	C	91	P3-91	78.50	0.140%	1.399
297	4680	C	92	P3-92	87.20	0.155%	1.554
298	4680	C	93	P3-93	69.80	0.124%	1.244
299	4680	C	94	P3-94	119.00	0.212%	2.120
300	4680	C	95	P3-95	65.00	0.116%	1.158
301	4680	C	96	P3-96	83.90	0.149%	1.495
302	4680	C	97	P3-97	78.40	0.140%	1.397
303	4680	C	101	P3-101	78.50	0.140%	1.399
304	4680	C	102	P3-102	87.20	0.155%	1.554
305	4680	C	103	P3-103	69.80	0.124%	1.244
306	4680	C	104	P3-104	119.00	0.212%	2.120
307	4680	C	105	P3-105	65.00	0.116%	1.158
308	4680	C	106	P3-106	83.90	0.149%	1.495
309	4680	C	107	P3-107	78.40	0.140%	1.397
310	4680	C	111	P2-111	78.50	0.140%	1.399
311	4680	C	112	P2-112	87.20	0.155%	1.554
312	4680	C	113	P2-113	69.80	0.124%	1.244
313	4680	C	114	P2-114	119.00	0.212%	2.120
314	4680	C	115	P2-115	65.00	0.116%	1.158
315	4680	C	116	P2-116	83.90	0.149%	1.495
316	4680	C	117	P2-117	78.40	0.140%	1.397
317	4680	C	121	P1-121	78.50	0.140%	1.399
318	4680	C	122	P2-122	87.20	0.155%	1.554
319	4680	C	123	P2-123	69.80	0.124%	1.244
320	4680	C	124	P2-124	119.00	0.212%	2.120
321	4680	C	125	P2-125	65.00	0.116%	1.158
322	4680	C	126	P2-126	83.90	0.149%	1.495
323	4680	C	127	P2-127	78.40	0.140%	1.397
324	4680	C	131	P2-131	120.00	0.214%	2.138
325	4680	C	132	P2-132	84.20	0.150%	1.500
326	4680	C	133	P2-133	153.60	0.274%	2.737
327	4680	C	134	P2-134	114.50	0.204%	2.040
328	4680	C	135	P2-135	115.10	0.205%	2.051
329	4680	C	141	P2-141	120.00	0.214%	2.138
330	4680	C	142	G-142	84.20	0.150%	1.500
331	4680	C	143	P2-143	153.60	0.274%	2.737
332	4680	C	144	P2-144	114.50	0.204%	2.040
333	4680	C	145	P2-145	115.10	0.205%	2.051
334	4680	C	151	P2-151	120.00	0.214%	2.138
335	4680	C	152	P2-152	84.20	0.150%	1.500
336	4680	C	153	P2-153	153.60	0.274%	2.737
337	4680	C	154	P2-154	114.50	0.204%	2.040
338	4680	C	155	P2-155	115.10	0.205%	2.051
339	4680	C	161	P2-161	120.00	0.214%	2.138





340	4680	C	162	P2-162	84.20	0.150%	1.500
341	4680	C	163	P2-163	153.60	0.274%	2.737
342	4680	C	164	P2-164	114.50	0.204%	2.040
343	4680	C	165	P2-165	115.10	0.205%	2.051
344	4680	C	171	P2-171	120.00	0.214%	2.138
345	4680	C	172	P2-172	84.20	0.150%	1.500
346	4680	C	173	P2-173	153.60	0.274%	2.737
347	4680	C	174	P2-174	114.50	0.204%	2.040
348	4680	C	175	P2-175	115.10	0.205%	2.051
349	4680	C	181	P2-181	120.00	0.214%	2.138
350	4680	C	182	P2-182	84.20	0.150%	1.500
351	4680	C	183	P2-183	153.60	0.274%	2.737
352	4680	C	184	G-184	114.50	0.204%	2.040
353	4680	C	185	P2-185	115.10	0.205%	2.051
354	4680	C	191	P2-191	120.00	0.214%	2.138
355	4680	C	192	P2-192	84.20	0.150%	1.500
356	4680	C	193	P2-193	153.60	0.274%	2.737
357	4680	C	194	P2-194	114.50	0.204%	2.040
358	4680	C	195	P2-195	115.10	0.205%	2.051
359	4680	C	201	P2-201	120.00	0.214%	2.138
360	4680	C	202	P2-202	84.20	0.150%	1.500
361	4680	C	203	P2-203	153.60	0.274%	2.737
362	4680	C	204	P2-204	114.50	0.204%	2.040
363	4680	C	205	P2-205	115.10	0.205%	2.051
364	4680	C	211	P1-211	120.00	0.214%	2.138
365	4680	C	212	P1-212	84.20	0.150%	1.500
366	4680	C	213	P2-213	153.60	0.274%	2.737
367	4680	C	214	P1-214	114.50	0.204%	2.040
368	4680	C	215	P1-215	115.10	0.205%	2.051
369	4680	C	221	P1-221	120.00	0.214%	2.138
370	4680	C	222	P1-222	84.20	0.150%	1.500
371	4680	C	223	P2-223	153.60	0.274%	2.737
372	4680	C	224	P1-224	114.50	0.204%	2.040
373	4680	C	225	P1-225	115.10	0.205%	2.051
374	4680	C	231	P1-231	120.00	0.214%	2.138
375	4680	C	232	P1-232	84.20	0.150%	1.500
376	4680	C	233	P2-233	153.60	0.274%	2.737
377	4680	C	234	P1-234	114.50	0.204%	2.040
378	4680	C	235	P1-235	115.10	0.205%	2.051
379	4680	C	241	P1-241	120.00	0.214%	2.138
380	4680	C	242	P1-242	84.20	0.150%	1.500
381	4680	C	243	P2-243	153.60	0.274%	2.737
382	4680	C	244	P1-244	114.50	0.204%	2.040
383	4680	C	245	G-245	115.10	0.205%	2.051
384	4680	C	251	B-251	120.00	0.214%	2.138
385	4680	C	252	B-252	84.20	0.150%	1.500
386	4680	C	253	P2-253	153.60	0.274%	2.737
387	4680	C	254	B-254	114.50	0.204%	2.040
388	4680	C	255	P2-255	115.10	0.205%	2.051
389	4680	C	261	B-261	120.00	0.214%	2.138
390	4680	C	262	B-262	84.20	0.150%	1.500
391	4680	C	263	P2-263	153.60	0.274%	2.737
392	4680	C	264	B-264	114.50	0.204%	2.040
393	4680	C	265	B-265	115.10	0.205%	2.051
394	4680	C	271	B-271	120.00	0.214%	2.138
395	4680	C	272	B-272	84.20	0.150%	1.500
396	4680	C	273	P2-273	153.60	0.274%	2.737
397	4680	C	274	B-274	114.50	0.204%	2.040
398	4680	C	275	B-275	115.10	0.205%	2.051
399	4680	C	281	B-281	120.00	0.214%	2.138
400	4680	C	282	B-282	84.20	0.150%	1.500
401	4680	C	283	P1-283	153.60	0.274%	2.737
402	4680	C	284	B-284	114.50	0.204%	2.040
403	4680	C	285	G-285	115.10	0.205%	2.051
404	4680	C	291	B-291	120.00	0.214%	2.138
405	4680	C	292	B-292	84.20	0.150%	1.500
406	4680	C	293	P1-293	163.90	0.292%	2.920
407	4680	C	294	B-294	115.30	0.205%	2.054
408	4680	C	295	B-295	115.10	0.205%	2.051





409	4680	C	301	B-301	120.00	0.214%	2.138		
410	4680	C	302	B-302	84.20	0.150%	1.500		
411	4680	C	303	P1-303	163.90	0.292%	2.920		
412	4680	C	304	B-304	115.30	0.205%	2.054		
413	4680	C	305	B-305	115.10	0.205%	2.051		
					<b>56,124.70</b>	<b>100%</b>	<b>1,000.00</b>		
مساحة كل وحدة تشمل المساحة الداخلية من الوحدة , وتشكل المساحة الخارجية من الشرفة ومساحة موقف السيارة جزء من الوحدة , ثم حساب مساحة الوحدة على إنها المساحة بداخل الجدران الخارجية ولا تستبعد مساحة الجدران الهيكلية بداخل الوحدة والأعمدة								وصف المنهج المستخدم لقياس مساحات الوحدات	النظام الرئيسي 2.1 By-Law 1.2
تحدد حصص الاشتراكات السنوية لكل عضو وفقاً لمساحة وحدته كنسبة من المساحة الإجمالية للوحدات ويؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي بما في ذلك استخدام الأجزاء المشتركة. مالم ينص النظام الرئيسي على خلاف ذلك. تحدد نسبة الحصص الشائعة للعضو من الأجزاء المشتركة وفقاً لنسبة حصته من الاشتراكات.								وصف المنهج المستخدم لحساب إستحقاقات الوحدات مع المناطق المشتركة	النظام الرئيسي 3.1 By-Law 1.3
وفقاً لنص المادة 63 من القرار رقم 2 لسنة 2022 يكون التصويت على القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفقاً لنص المادة (59) من هذا القرار، وذلك بقرار عادي ما لم ينص على خلاف ذلك في هذا القرار أو النظام الأساسي أو النظام الرئيسي. ويجوز أن يكون التصويت برفع الأيدي، بحيث يكون لكل مالك وحدة صوت واحد ويكون التصويت وفقاً لنسبة الصوت أو وزنه الانتخابي والذي يحتسب على النحو الآتي:								قوة الصوت	
1- بالنسبة لقطع الأراضي التي لم يتم تطويرها وبالنسبة للشقق والطبقات يحتسب وزن الصوت الانتخابي بحسب مساحة الأرض أو الشقة أو الطبقة الثابتة بوثيقة الملكية منسوبة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية بالعقار المشترك ذات الصلة بعملية التصويت.									
2 - بالنسبة لقطع الأراضي التي تم تطويرها وتم توصيل خدمات الكهرباء والماء إليها يحتسب وزن الصوت بحسب مساحة الأرض الثابتة بوثيقة الملكية مضافاً إليها مساحة البناء طبقاً للحد الأقصى لمساحة البناء المسموح به قانوناً منسوبة إلى إجمالي مساحة الوحدات العقارية بالعقار المشترك ذات الصلة بعملية التصويت.									
ويجوز أن يحدد النظام الأساسي نسب أصوات متساوية في أي من الحالتين الآتيتين:-									
1- رغبة الملاك في التصويت بالتساوي.									
2- لتحقيق الإدارة المثلى للعقار المشترك، في حال كون التصويت بالتساوي إجباري للملاك. كما يجوز أن يتضمن النظام الأساسي آلية أخرى لحساب نسبة الصوت أو وزنه الانتخابي بخلاف ما ذكر بالفقرة الثانية من هذه المادة									
الكهرباء،المياه،BTU، تكييف الهواء وغيرها من فواتير المرافق- أ) لاتحاد الملاك أو رئيسه الحق في القيام بتحصيل الرسوم المقررة بشأن الخدمات المزودة من المالك علي النحو الوارد من خلال الجدول التالي، بالإضافة لرسوم الصيانة السنوية المقررة. ويكون لمزود الخدمة الأحقية الكاملة في تقديم أو تزويد المالك بتلك الخدمات شريطة قيام المالك بالوفاء بجميع الإلتزامات المالية المترتبة على عاتقه والتي لا تقتصر علي تسوية تلك المدفوعات المذكورة أعلاه فحسب بل تقتصر أيضا على الإلتزامات ذات الصلة من وقت لأخر علي وجه السرعة، والوفاء والامتثال من المالك مع المبادئ التوجيهية، والشروط، والقواعد، واللوائح، والسياسات والإجراءات الخاصة باتحاد الملاك و/أو رئيسه. في حاله عدم الامتثال لأي من القواعد والأنظمة من اتحاد الملاك و/أو رئيسه، وممثلهم لهم الحق في وقف خدمات وسائل الراحة أو مزايا الأمن أو المصاعد أو تبريد الهواء وفقا لتقديرهم. يتم تزويد المالك بعدد كهرباء ثابت ومقياس) BTU تكييف الهواء) لشقته.									
ترتيبات تزويد خدمات المرافق والمنفعة بما في ذلك جدول ترتيب القياس والفواتير									
			رقم تسلسلي	نوع الخدمة	الحساب وطريقة الدفع				




سيتم توفير خدمات الكهرباء بدفع فاتورة الكهرباء التي سيتم رفعها على أساس استهلاك متر الشقة مضروبا في السعر المعلن في هيئة الكهرباء والماء (السعر يخضع للتغيير، والمراجعة من وقت لآخر من قبل السلطات الحكومية)	خدمه الإمداد بالكهرباء	1	تزويد خدمات المرافق	النظام الرئيسي 4.1
سيتم توفير خدمات المياه للشقة طبقا لإجمالي فاتورة المياه للممتلكات الواردة من سلطه الكهرباء والمياه في مملكة البحرين باسم مطور العقار /اتحاد الملاك / رئيس اتحاد الملاكعلى الاستهلاك الإجمالي للمياه في العقار مقسوما على إجمالي الشقق في العقار (بما في ذلك المياه للطابق الرابع (4) /المنطقة الترفيهية) .	خدمه إمدادات المياه	2		
طبقا لتقدير السلطات الحكومية بمملكة البحرين	رسوم البلدية	3		
ربما يكون تلك الرسوم قابلة للتطبيق على العقار من وقت لآخر و على ضوء ذلك بتحمل الملاك تلقائيا بضرورة السداد	اي رسوم آخر	4		
وفقا للحزمة/ العرض	القنوات التلفزيونية	5		
وفقا للحزمة/ العرض	الانترنت	6		
وفقا للحزمة/ العرض	التدبير المنزلي	7		
وفقا للحزمة/ العرض	باقات صيانة الشقق (ان وجدت)	8		
وفقا لقانون مملكة البحرين	ضريبة القيمة المضافة (ضريبة)	9		
ملاحظة (1) يقر المالك بموجبه بدفع فواتير المرافق للشقة وفقا للقواعد والأنظمة الخاصة باتحاد الملاك و/أو ادارتها من فونتنا من وقت لآخر. التسعير خاضع للتغيير والمراجعة وفقا للقواعد واللوائح التنظيمية لاتحاد الملاك و/أو رئيسه في ابراج فونتنا و/ أو سلطات مملكة البحرين من وقت لآخر	ملاحظة (1) ي حالة إعادة ضبط عداد الشقة لغرض الضبط أو تغيير العداد , فإن إتحاد الملاك أو مدير الإتحاد يتعهد بالموافقة على الأخذ بالقراءة الذي سوف يتم الحصول عليه بعد إعادة ضبط العداد	ملاحظة (1) يجب دفع جميع المدفوعات في غضون فتره أقصاها تسعين (90) يوما من تاريخ استحقاق الدفع وإن عدم الامتثال و/أو التقصير. والتاخير في إنفاذ اي من حقوق اتحاد الملاك و/أو رئيسه بموجب هذه الاتفاقية لا يشكل تنازلا واتحاد الملاك و/أو رئيسه لهماحقفي تنفيذ هذا الحق في اي وقت من الأوقات وفقا لتقديرهم	مناطق الإستخدام الحصري	النظام الرئيسي 5.1
منطقة الإستخدام الحصري بالنسبة للمالك يتمثل في الوحدة العقارية المملوكة له وملاحقاتها ومرأب السيارة والممرات والسلالم والمصاعد واللوبي والمناطق الترفيهية والطرق المؤدية لمواقف السيارات شريطة قيامه بالوفاء بالإلتزامات المالية	مواقف الوحدات	النظام الرئيسي 6.1		
لكل مالك وحدة مكونة من 3 غرف نوم، قد خصص له وبشكل عام وكمارسة قياسية موقفين للسيارات ( مرآبين) ما فيما يتعلق بملاك الوحدات الأخرى المكونة من شقة إستديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين نوم في المشروع قد خصص لهما موقف سيارة واحده ( مرآب) ما لم يتم بيع موقف سيارة (مرآب) إضافية كجزء من قيمة الشقة إلباعة له. باعتبارها جزء من الوحدة و / أو جزء من سند الملكية وإكمال عملية البيع والشراء، وقد تم ترقيم مواقف السيارات المخصصة بأرقام الشقق الخاصة بها وذلك وفقاً لعقد البيع. والشراء. أما فيما يتعلق بمواقف السيارات المتبقية تعد من حقوق الإستخدام الحصرية للمطور خصصت كمواقف للزوار ومواقف لصالح القائمين على الإدارة وهي حقوق استخدام حصرية للمطورين	N/A لأ يوجد وحدات ملحقة	النظام الرئيسي 7.1	التامين	النظام الرئيسي 8.1
	الوحدات الملحقة	النظام الرئيسي 9.1		
يلتزم المالك بتأمين الشقة/الشقق الخاصة به و تحمل كافة المصروفات المتعلقة بذلك على ان يلتزم إتحاد الملاك بتأمين المبنى على ان يتم اختيار الشركة المؤمنة بواسطة الإتحاد	حقوق الإرتفاق والإتفاقات المقيدة	النظام الرئيسي 9.1		

	Easement and Covenants	
سيكون المالك مسؤولاً بالامتثال لجميع اللوائح ولقوانين والمبادئ التوجيهية والإرشادية وقواعد ولوائح المدير وما إلى ذلك.	ترتيبات خاصة تعاقدية	النظام الرئيسي 10.1
1- الهندسة المعمارية للمبني: (أ) التعديلات والتحسينات المتعلقة بشقق أبراج فونتانا إن جمال الهندسة المعمارية للممتلكات يكمن في عملية تناسق التصميم المعماري لجميع الشقق. ولذلك لا يسمح بأي تعديل أو تغيير أو إضافه قد تغير أو تؤثر على هذا التناسق والتصميم المعماري الموحد وبالتالي فإنه لا يجوز للمالك أو المستأجر أو المقيم القيام بإجراء اي تعديلات هيكلية أو تغيير في الارتفاع الخارجي أو المظهر الخارجي أو إجراء أي إضافات خارجية ذات ارتفاع حيث تتضمن عناصر "الإرتفاع الخارجي"، علي سبيل المثال لا الحصر السياج ، والسقف ، والجدار الخارجي ، واجهه مرآب ، وأي طلاء خارجي الخ. دون الحصول علي موافقه خطيه من مجلس إدارة اتحاد الملاك ويحظر إضافة مستويات أو طوابق إلى المبني الأصلي ما لم تتم الموافقة علي خلاف ذلك كتابة من قبل اتحاد الملاك. ولا يجوز بناء أي إضافات أو مباني احتياطية مؤقتة او عمل كوخ أو حظيرة خاصة بالطيور وكما لا يسمح باستخدام الشقة أو الشقق بغرض التخزين أو الحيوانات أو مزرعة أو أي مباني أخرى وأيضا لا يسمح بأخذ أو وضع الرمل أو الأتربة أو الحجارة أو الحصى من الأرض أو من أي أراضي أخرى تابعة للمنشأة	المظهر - المعماري والأعمال	النظام الرئيسي 11.1
(ب) للحفاظ علي هيئة الممتلكات ، فلا يسمح للمالكين ، والمقيمين القيام بنشر الغسيل أو السجاد أو الأغراض الغير مستخدمة علي الشرفات ، والنوافذ أو في المناطق المشتركة ، أو القيام بلصق أو إزالة اي عناصر علي الجدران المشتركة والممرات ، وأزاله أو تغيير اي جزء من التجهيزات المشتركة الملكية ، أو الطبخ في المساحات المشتركة والغير مخصصة لذلك		
1 يجب علي المالكين والمستأجرين والمقيمين والأشخاص المصرح لهم بذلك الحفاظ علي الشقق في حالة جيدة من الإصلاح. ولا يسمح للمالكين وضع وعاء النباتات أو اي مواد أخرى علي الشرفات، وأي مواد غير آمنه التي تقع وتسبب الضرر للناس ولا يسمح بإلقاء القمامة من الشرفة (على سبيل المثال. أعقاب السجائر أو الرمل) لمنع تكاثر البعوض والآفات. لا يسمح لوضع المظلات علي الشرفة التي من شأنها ان تخلق اضطراب بصري للآخرين ، أو نشر السجاد أو فرش الأسرة. ولا ينبغي قطف الزهور أو النباتات أو الشجر الصغير وعدم القاء اي ماده ملوثة مثل السجائر إلى المناطق الخضراء.		
لايوجد ثمة ترتيبات أخرى تؤثر على الأرض	ترتيبات تؤثر على قطعة الأرض الأساسية	النظام الرئيسي 12.1
# تستخدم الشقة (الشقق) حصرا للأغراض السكنية فقط. لا يجوز استخدام الشقة (الشقق) للنشاط غير قانوني أو غير أخلاقي أو اي استخدام من شأنه ان يخل بالسلام/الصفاء أو يثبت انه مصدر إزعاج في الحي. يجب علي المالك عدم تاجير العقار أو تاجيره من الباطن علي أساس قصير الأجل ، خلافا لسياسة الملكية أو لهؤلاء الأشخاص الذين سيتسبب وجودهم في إزعاج أو ضرر أو يؤثر علي سلامتهم ويضر بسمعهم الملكية واتحاد الملاك و/أو رئيسه.	حقوق الإستخدام المصرح به للوحدات	النظام الرئيسي 13.1
# تم إعداد الهيكل الإداري لإتحاد ملاك برج فونتانا جاردن بما يساعد علي زيادة الإنتاجية وتعزيز الكفاءة من خلال خلق بيئة عمل بناءة ومثمرة تتيح التواصل الفعال وتبادل المعرفة إضافة الى دعم روح العمل الجماعي وتشجيع التعلم والإبتكار لإدارة المشاريع ودعم جهود الإتحاد الرامية إلى تحقيق النمو والنجاح وذلك من خلال إعداد الإستراتيجيات الفعالة وطرح المبادرات التي تساهم في تحسين كفاءة العمليات والأنظمة والإجراءات بما يضمن تنفيذ الإستراتيجيات. اتحاد ملاك يتكون من 3 مباني بإجمالي 413 وحدة سكنية.	الهيكل الإداري	النظام الرئيسي 1.14
<b>الجزء الثاني - النظام الرئيسي لإدارة العقارات المشتركة</b>		
<b>قواعد التشغيل</b>		
بمقتضي القوانين والقواعد واللوائح والقرارات المعمول به لدى مؤسسة التنظيم العقاري وذلك كله من أجل حماية مصالح المستثمرين والملاك والشاغلين لتلك الوحدات من أجل السماح بتوافر المزيد من الثقة علي إستثماراتهم ولضمان الحفاظ علي التناغم وتعزيز البيئة من المادية والإجتماعية للبرج ، يجب علي كل مالك بما في ذلك كل شاغل للوحدة الإلتزام بالقواعد التالية والترويج وضمان الإمتثال لها.	قواعد التشغيل	النظام الرئيسي 2.15
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يجب علي الملاك الحفاظ علي ممتلكاتهم في حالة نظيفة ومرتبطة وفي حالة جيدة.</li> <li>• عدم إيقاف أي مركبة أو قارب أو مقطورة في أي جزء من الأجزاء المشتركة أو مواقف السيارات المشتركة إلا في المنطقة المخصصة لذلك (فيما إن وجدت).</li> </ul>		



<ul style="list-style-type: none"> <li>• في حالة قيام المالك بتأجير وحدته أو بيعه أو التنازل عنها عن طريق الهبة أو الوصية أو المقايضة فإنه لا يحق له استخدام المرافق والخدمات المشتركة.</li> <li>• يجوز فعل أي شيء في أو على أي عقار أو المناطق المشتركة التي تكون مزعجة أو قبيحة أو ضارة أو مرفوضة أو غير قانونية أو ضارة أو مصدر إزعاج عام أو خاص أو مصدر ضرر أو إزعاج لأي مالك أو شاغل في أبراج فونتاننا.</li> </ul>		
<p>يجب أن يتم استخدام الشقة (الشقق) حصراً للأغراض السكنية فقط. ولا يجوز استخدامها / إستخدامهم لأي نوع من الأنشطة المخالفة للقانون والأخلاق والأدب العامة أو أي استخدام من شأنه ان يخل بالسلام/والسكينة أو يعد مصدر إزعاج للقاطنين ، وكما لا يجوز استخدامها لأي غرض تجاري، وخاصة كمتجر أو محل بقالة ، مطعم أو قاعة لغسل الموتى أو مستشفى أو مركز للرعاية أو حضانة أو عيادة خاصة أو حضانة للنباتات أو مدرسة أو محل مخصص لبيع الخمور أو إي أعمال أخرى تشكل صوره سلبية للمنطقة المخصصة للسكن ، وذلك باستثناء المحلات التجارية المخصصة والتي قد تستخدم لأغراض تجارية مشروعة ومعتمده من قبل اتحاد الملاك. لا يسمح بأي فعل قد يكون أو يؤدي إلى إزعاج أو ضرر يلحق بالشقة (الشقق) المجاورة، الشاغلين المعنيين أو إلى أعضاء اتحاد الملاك و/أو رئيس الاتحاد.</p>	<p>الاستعمال والسكن للشقة ( الشقق )</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• يحق لاتحاد الملاك /أو رئيسه في القيام باعادة تقدير رسوم الصيانة وذلك طبقا لعمر المبنى و للمتطلبات المتعلقة باستخدامه وإستخدام المصاعد وخلافه من الملحقات والقيام بتحصيل تلك الرسوم والنفقات الضرورية المقررة والمستحقة من أجل إستمرار اتحاد الملاك في أداء رسالته على أكمل وجه وتنفيذ أهدافه والإلتزامات المترتبة على عاتق الإتحاد . وأن تلك المستحقات المقررة على المالك يعد حق امتياز ويقدم على سائر الحقوق الأخرى على الشقة (الشقق) بنفس مرتبة الامتيازات الحكومية مثل الضرائب والرهن العقاري الذي يرم بحسن نية.</li> <li>• يجب على المالك الإلتزام بسداد رسوم الصيانة السنوية المقررة عليه كاملا لاتحاد الملاك/أورئيس الاتحاد مقدما في كل عام في أو قبل تاريخ الاستحقاق حسب مستند تسليم الشقة، و في حالة إعادة البيع حسب مستند شهادة تسليم الشقة للمشتري الأول (حسبما تم الموافقة عليه من خلال أجنده الاعمال المطروحة في الجمعية العمومية للمتر المربع (يتم احتساب رسوم الصيانة طبقاً لاستحقاق الوحدة) في الشهر مضروباً في مساحة الشقة ومضروباً في عدد شهور السنة وهي (ثنتي عشرة شهرا ) ( مع الأخذ في الإعتبار بأن هذا المعدل قد يخضع للمراجعة من وقت لآخر) وفقاً لقواعد رسوم الصيانة وأنظمتها المتعلقة بالتكاليف والصيانة السليمة للممتلكات. وإن تلك التكاليف سوف يتم مراجعتها من قبل اتحاد الملاك و/أو رئيسه مع الأخذ بعين الاعتبار إجمالي نفقات الصيانة/التشغيل التي تم تحملها (سواء كانت متوقعة أو غير المتوقعة). وينبغي ان يتحمل أصحاب الشقق تكاليف الصيانة والمراجعة بالتناسب. فيما إذا تجاوزت تكلفه صيانة المبنى نتيجة حدوث قوه قاهره أو ظرف طارئ للمبلغ المقدر أو المتوفر في خزينة الإتحاد، وعلى ضوء سوف يتحمل جميع أعضاء اتحاد الملاك والمالكين للوحدات السكنية أو التجارية بالتناسب تكاليف الصيانة والتصليح والاستبدال.</li> <li>• رسوم الصيانة السنوية التي يدفعها المالك تشمل حسب نطاق العمل على النحو التالي: <ul style="list-style-type: none"> <li>-التأمين على المبنى.</li> <li>-المنطقة الخضراء، شبكة الطرق</li> <li>-جمع النفايات والمخلفات الصحية</li> <li>-صيانة المصاعد</li> <li>-نظام إنذار الحريق</li> <li>-محطة معالجة المياه</li> <li>-مولدات</li> <li>-مضخات تقوية المياه الداعمة وأنظمة السباكة المركزية للبرق</li> <li>-مضخات الحريق</li> <li>-المحولات</li> <li>-وحدات معالجة الهواء، وحدات لفائف المروحة ( السيطرة على الحريق صيانة المبردات وتكاليف التشغيل)</li> <li>-نظام تنظيف النوافذ وتنظيف المبنى خارجياً مرتين في السنة</li> <li>-الإنارة، وإستهلاك الكهرباء والتبريد بالنسبة للمناطق المشتركة</li> <li>-صيانة وأمن المناطق العامة</li> <li>-مكافحة آفات في المناطق المشتركة</li> <li>-تنظيف منطقه موقف السيارات، السلالم، الممرات</li> <li>-المصابيح في المناطق العامة</li> <li>-الصيانة المدنية للمناطق العامة</li> <li>-إمدادات المياه في حالات الطوارئ</li> <li>-ضخ المياه المبردة وإعادة تدويرها ، وصيانة وتشغيل المبرد، وتبريد المياه ، وتوريد وصيانة مضخات المبردات الثابتة وما إلى ذلك.</li> </ul> </li> </ul>	<p>رسوم الصيانة</p>	



<p>-الصيانة والتكلفة التشغيلية للطابق الرابع ومنطقه الطابق الأرضي و الطابق الواقع به المنطقة الترفيهية وصيانة الشقة هي مسؤوليه المالك. (ملاحظه: المنطقة المشتركة/العامة تعني مواقف السيارات،الممرات،منطقة البهو، الدرج والارتفاع الخارجي للمبنى فقط).</p>	
<p>في حاله عدم الدفع، الكلي أوالدفع الجزئي ، أو التأخير في سداد رسوم الصيانة السنوية، فإنه يكون لاتحاد الملاك/أو مديره - وفقا لتقديره الخاص الحق في اتخاذ - كل أو اي من الإجراءات التالية على سبيل المثال لا للحصر:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المتأخر عن سدادإشتراكاته أو غيرها من الإلتزامات المالية لصالح الإتحاد لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ إستحقاقها بمعدل لأزيد عن (10%) سنويا على أن يخطر بموجب خطاب مسجل بعلم الوصول بلا مظلوف مرتين على الأقل وذلك خلال الثلاثة أشهر خلال الثلاث سنوات التالية من إنذاره بشأن رسوم الخدمة غير المدفوعة، ورسوم الصيانة.</li> <li>2- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المخالف لأي من متطلبات النظام الرئيسي أو الأساسي على ألا تزيد الغرامة عن مائتي دينار بحريني وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة الأخيرة من هذه المادة.</li> <li>3- منع العضو من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية باستثناء ما نص عليه في هذا القرار.</li> <li>4- تقييد وصول العضو للمرافق المشتركة والخدمات باستثناء الكهرباء والماء ومواقف السيارات مع العلم ان مواقف السيارات ذات استخدام حصري للمطور. ( مع مراعاة المادة 27 من القرار رقم 1 لسنة 2020 ).</li> <li>5- اغلاق بطاقة المصعد ومنعه من استخدامه.</li> <li>6- حق توقيع الحجز التحفظي على الوحدة وبيعه فيما إن عجز عن سداد تلك الإشتراكات لمدت تتجاوز الخمس سنوات.</li> <li>7- التوقف عن توفير الخدمات المقررة لصالح الوحدة السكنية على سبيل المثال دون الحصر ما يلي؛ المياه المبردة لتكييف الهواء، مزايا الأمن، منع استخدام الحديقة ووسائل الراحة والمصاعد.</li> <li>8- في حالة التخلف عن رسوم الخدمة أورسوم الصيانة لمدة 90يوما من تاريخ استحقاقها يكون هذا النظام وقرار السداد بمثابة السند التنفيذي ويحق لاتحاد الملاك أو مديره طلب تزييل القرار بالصيغة التنفيذية عليه من المحكمة المختصة ومن ثم التنفيذ بموجبه مباشرة لدى محكمة التنفيذ دون الحاجة إلى اي اشعار أو الحصول على حكم مسبق بذلك، وسوف يكون المالك المسؤول الوحيد عن تعويض اتحاد الملاك/أو رئيسه عن الأضرار التبعية مثل ولا تقتصر على الرسوم القانونية و اتعاب المحاماة الخ.</li> </ol> <p>وكما يجوز لإتحاد الملاك إقتضاء أي تكاليف تكبدها من أجل تحصيل تلك الإشتراكات المستحقة على العضو، وكما يجوز له المطالبة بأي تعويضات عن الأضرار المترتبة عن مخالفة العضو لمتطلبات إتحاد الملاك</p> <p>ملاحظة:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- في حالة وقف التزويد بالخدمات ، ومنع الوصول إلى المناطق والمرافق وما إلى ذلك بسبب التقصير والإهمال من جانب المالك. يجب أن لا يتحمل أعضاء اتحاد الملاك أي مسؤولية عن أي إزعاج أو ضرر ناتج عن ذلك.</li> <li>2- يجب أن يعتبر تقصير المالك في الامتثال لأية من المتطلبات، والقواعد واللوائح والسياسات والإجراءات والمدفوعات بمثابة التقصير في الكل. وبالتالي، ينبغي اتخاذ بأن التخلف والتقصير في الامتثال لشيء واحد ينطبق بالمثل في جميع الأشياء، وينبغي أن يحدث انقطاع الخدمة لجميع لخدمات وسائل الراحة والمصاعد ومزايا الأمن والتبريد. وبالتالي، فإن مسؤولية المالك تمتد إلى جميع الخدمات في حال التقصير.</li> </ol>	<p>الإجراءات ضد المخالفين لقواعد التشغيل</p>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1- يحق لاتحاد الملاك و / أو رئيسه فقط وضع القواعد واللوائح والإجراءات والسياسات لصالح مصلحة وسلامة وإدارة وصيانة أبراجفونتنا. يجب على المالك الإلتزام بها دون قيد أو شرط. لا يجوز لأي عضو أن يستقبل أو يتنازل عن عضويته إلا إذا لم يعد لديه ملكية أو ملكية مشتركة لمصلحة في شقة أو أوقفها لاتحاد الملاك و / أو رئيسه كمتأخر عن السداد.</li> <li>2- يجب على المالك قبل إعادة بيع الشقة الحصول على موافقة مكتوبة من اتحاد الملاك و / أو رئيسه ، (سيتم منحها شريطة ألا يكون المالك متأخراً في سداد مدفوعاته الناشئة عن فواتير الشقة ، وفواتير الخدمات ، إلخ ، بما يتوافق مع هذه الاتفاقية قبل إجراء المهمة أو إعادة بيعها) والالتزام بكافة السياسات والإجراءات الخاصة به ، يجب أن يتعهد المشتري الجديد للشقة إلى اتحاد الملاك (بشكل مقبول لدى الاتحاد) بالامتثال بلوائح المبنى من خلال تقديم إشعار مسبق مناسب قبل أسبوع واحد على الأقل إلى اتحاد الملاك. يحتفظ اتحاد الملاك بحق رفض إعادة بيع الشقة (الشقق) بعد مراجعة ملف تعريف المشتري الجديد، إذأ رأى اتحاد الملاك أن إعادة البيع سيكون لها تأثير</li> </ol>	<p>بيع / إعادة البيع / التأجير / الدخول / الوصول إلى الشقق والممتلكات</p> 

سليبي على المشروع بأية صورة على سبيل المثال أن المشتري الجديد صاحب سوابق قضائية أو يتعامل في أموال مشبوهة، إذا وافق البائع والمطورين وجمعية اتحاد الملاك يتم منح موافقة بموجب اتفاقية مكتوبة بين الطرفين والمشتري أو المتنازل إليه وذلك وفقاً للنموذج المعد لذلك لدى اتحاد الملاك.

3- يجب على المالك الالتزام بسعر السوق المعتمد لإعادة بيع شقته لضمان عدم التقليل من قيمه العقار في السوق.

4- يجب على المالك أن يخطر المحال إليه - قبل نقل الملكية إليه - بجميع شروط واحكام ، وقواعد ، ولوائح ، وإجراءات التشغيل للوحدة. وعلي وجه الخصوص الالتزامات المالية أو النزاع المتعلق بها (ان وجدت) أو المفروضة من وقت لآخر ، وحثه على ضرورة الالتزام بتلك الشروط والاحكام. ويلتزم المحال اليه أو المالك الجديد بالشروط والاحكام والسياسات والإجراءات وقواعد وأنظمه المبني واتحاد الملاك بدون منازعة. جمعية اتحاد الملاك ومديرها بلا منازع في حالة تقصير المالك السابق تقع المسؤولية على عاتقه بالكامل عن جميع الأضرار التي لحقت بجمعية اتحاد الملاك ومديرها عن تقصير المشتري الجديد بالتضامن والتكافل.

5- في حالة إعادة بيع الشقة ، يجب على المالك الحالي سداد رسوم البلدية ، فواتير المياه والكهرباء ، رسوم الخدمة السنوية وما إلى ذلك وفقاً للفواتير الصادرة عن هيئة الكهرباء والماء ، اتحاد الملاك و / أو رئيسه وفقاً لإعلان وطلب المالك السابق للشقة و / أو تاريخ وثيقة إعادة بيع الشقة كما قد يكون الأمر من أجل استئناف الخدمات للشقة من خلال توفير الوثائق الضرورية ، والنماذج ، وإرشادات اتحاد الملاك ، وفقاً للقوانين والقواعد واللوائح والسياسات والإجراءات والشروط إلخ. في حالة تقصير المالك (المالك الحالي والمالك السابق) في الامتثال ، إذا كان أي ضرر يحدث للشقة بسبب عدم توفير الخدمات ، فسيكون ذلك مسؤولية المالك (المالك الحالي والمالك السابق). لا ينبغي اعتبار اتحاد الملاك أو رئيسه مسؤولين لأي سبب من الأسباب عن المطالبة من أي نوع كانت. في حالة عدم الامتثال لمتطلبات إعادة البيع (مستندات أو غير ذلك) وفقاً لسياسات وإجراءات اتحاد الملاك ، ستكون المسؤولية الكاملة للمالك في سجل اتحاد الملاك عن جميع الرسوم المتعلقة بالشقق والتكاليف وتسوية فواتير الخدمات ورسوم الخدمة ، تملك اتحاد الملاك السلطة التقديرية الوحيدة لاتخاذ الإجراءات اللازمة و / أو لتحصيل الدفعة المستحقة من المالك الحالي والمالك السابق بشكل مشترك وفردى أو لإيقاف المصاعد ومزايا الأمن أو وسائل الراحة السكنية أو وقف الخدمات للشقة (باستثناء الكهرباء والماء) ، المرافق وما إلى ذلك ويتحمل المسؤولية الكاملة والمسؤولية عن أي تكلفة وخسارة على المالكين (المالك الحالي والمالك السابق) بشكل مشترك وفردى.

6- الشقة التي يتم شراؤها عن طريق أعاده البيع، المطور أو اتحاد الملاك و/أو مديره لن يكون مسؤول عن أي شكاوى فيما يتعلق بحاله الشقة. و سيقوم المالك بالتحقق من ان الشقة ، وجميع الاجهزه المنزلية في حاله جيده وصالحه للعمل.

7- يجب على المالك استصدار جميع المستندات أو الوثائق ذات الصلة المطلوبة من قبل اتحاد الملاك و/أو مديره من وقت لآخر والتي تشمل ولا تقتصر على الوثائق المتعلقة بالبيع والتأجير والتأجير من الباطن والترخيص من أجل السماح بدخول والوصول إلى مكان الإقامة و/أو الشقة. يجب على المالك تقديم استمارة التخليص الأمني الشخصي إلى مكتب الاداره. يجب على المالك تقديم معلومات للزوار/الضيوف إلى اتحاد الملاك/ مديره. كما انه يوافق على التزام بجميع القواعد والانظمة الامنيه الصادرة وفقاً لما يمكن تطبيقه وتنفيذه من وقت لآخر من أجل سلامه وأمن المقيمين في العقارات. في حال لم يكن المالك مقيماً في البحرين، يجب عليه ان يصدر الترخيص باسم شخص واحد فقط في الوقت المناسب، ويجب تقديم رسالة التفويض الموقعة حسب الأصول مع بيانات كامله عن الشخص المصرح له إلى اتحاد الملاك أو رئيسه ممنكان الإقامة.

8- يجب على المالك عدم تأجير العقار أو تأجيره من الباطن على أساس قصير الأجل ، خلافا لسياسة الملكية أو لهؤلاء الأشخاص الذين سيتسبب وجودهم في إزعاج أو ضرر أو يؤثر على سلامتهم ويضر بسمعته الملكية، و اتحاد الملاك أو رئيسه. والتقييد الذي يتم وضعه هو معقول وهو لحماية السمعة والمنفعة وهو في مصلحه الممتلكات والمقيمين فيها. في حاله انتهاك المالك تلك القيود والمحاذير فإن لاتحاد الملاك أو رئيسه الحق الكامل و الحصري لاتخاذ اي نوع من الإجراءات مثل إغلاق بطاقة المصاعد، وقف الخدمات العامة وسائل الراحة وكذلك مزايا الأمن ومضخات التبريد.

9- المالك إذا كان في اي وقت يرغب في تأجير الشقة يجب عليه الحصول على تصريح من اتحاد الملاك أو رئيسه (والذي يتم منحه شريطه انه لن سبب اي ازعاج أو اضطراب أو اي اضرار قد تلحق بالشقق المجاورة ، أو اي جزء من المبني، والكائنين به ، وتجرح سمعه ومصلحه الممتلكات و/ أو ينتهك قواعد وأنظمه اتحاد الملاك و/أو مديرها والأعراف والقوانين المحلية في البحرين). المالك وخلفه الذين يقومون بإعادة البيع، ترك العين، تأجير أو السماح للنايين عنهم باستخدام الشقه بدون الحصول على التصريح المذكور أعلاه سيفقدون كل حقوقهم وامتيازاتهم و استخدام المناطق المشتركة، والدخول إلى المنطقة الترفيهية، و ما ينطبق عليهم ينطبق على ممثليهم وأفراد أسرهم.





<p><b>10-</b> تحتفظ اتحاد الملاك بالحق في رفض دخول اي مستاجر بناء علي تقديره وأسبابه وحده. يجب علي المستاجرين الالتزام بجميع القواعد واللوائح الخاصة بالعقار. يجب علي الوكيل المعتمد الحصول علي موافقه مسبقه من الاداره قبل منحه إذن الدخول إلى الشقة والمناطق المشتركة لغرض عرض الإيجار.</p> <p><b>11-</b> أي مخالفة لاستخدام الشقة (الشقق) يعطي الحق لاتحاد الملاك و/أو مديره في تطبيق القوانين والقواعد واللوائح المعمول بها ضد المالك المخالف.</p>		
<p>لا يسمح باصطحاب الحيوانات بجميع انواعها او الليفة إلى الوحدات أو في المناطق المشتركة. و يمنع منعا باتا أصحاب على اصحاب الشقق الاحتفاظ بها داخل الشق أو في المناطق المشتركة. و في حاله عدم الامتثال لهذا الحظر سيتم إعطاء اشعار ثلاثه (3) أيام لأزاله الحيوان. إضافة إلى ذلك ، ( سيتم احتساب عقوبة تصل الى مبلغ 200 دينار كحد أقصى ولمن يرغب في اصطحاب أي حيوان أليف بأن يتقدم بطلب إلى الإدارة للسماح له بذلك وللإدارة الحق الكامل في الموافقة أو الرفض.</p>	الحيوانات والحيوانات الليفة	
<p><b>1-</b> علي المالك للقيام بأي عمل (من اي نوع الطبيعة)، وخدمات الصيانة للشقة، لتعديل اي مواصفات تتعلق الشقة يجب الحصول علي تصريح العمل ( إصداره هو وفقا لتقدير مطلق) من اتحاد الملاك و/أو مديره. لا يحق للمالك السماح بدخول الشقة /العقارات لأي فني أو مقاول أو مقاول من الباطن بدون تصريح عمل معتمد (والذي سيصدر بشرط ان تكون الصيانة او الخدمات ذات طبيعة مقبولة ومعتمده لدى اتحاد الملاك و لا ينبغي ان تؤثر علي سلامه البنية التحتية المركزية وتسبب الضرر لأي نظام وفق رأي الاتحاد ، باستثناء الاعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة [الخدمات الصحية] واعمال اصلاح ضغط الماء المنخفض). عندما لا امتثال لهذه القاعدة يعطي الحق لاتحاد الملاك و/أو مديره لديه الحق في اتخاذ الاجراء المناسب حسب الحاجة وفقا لتقديرها وحدها دون اللجوء إلى محاكم القانون و/أو وفقا لتقدير القانون البحري.</p> <p><b>2-</b> مسؤولية المالك الابقاء على الشقة في حاله جيده والقيام بإجراء الإصلاح والصيانة، وتأهيلها من أجل العيش بها. في حاله عدم الامتثال ، والتخلف عن الامتثال ، والامتثال الجزئي أو غير السليم دون العناية الواجبة من قبل المالك، واي عمل يقوم به المالك دون الحصول علي تصريح عمل ، والإهمال في القيام بالعمل يكون المالك مسؤول عنها بالكامل و يتحمل جميع النفقات المترتبة علي الاضرار الواقعة ولجميع الاضرار التبعية التي تلحق بشقته ، شقه مجاوره ، والممتلكات المجاورة ، يتحمل تكلفة تعويض المطور و اتحاد الملاك دون قيد أو شرط وللجوء إلى المحاكم في غضون 7 أيام من إصدار اشعار ، الفاتورة ، اشعار الخ ترسل إلى المالك من قبل الاتحاد و/أو مديرها بالاضافه إلى غرامه قدرها 200 دينار بحريني. إذا كانت الحالة تجعل اتحاد الملاك و/أو مديرها يضطر الى اتخاذ اجراء فوري من إصلاح واستبدال الخ ، يجب علي المالك ان يسدد النفقات المتكبدة في غضون 7 أيام من تاريخ الاشعار ، فاتورة ، الاعلان الخ. في حاله الفشل من جانب المالك ، فان الاتحاد و/أو مديرها يحق له اتخاذ الاجراء المناسب حسبما يراه مناسباً وفقا لتقديره المطلق و/أو وفقا للقانون البحري ضد المالك.</p> <p><b>3-</b> إذا قام المالك باستبدال اي تجهيزات أو تركيبات مثبتة من قبل المطور/المقاول والتي يتم تفتيشها والموافقة عليها من قبل السلطات ، فلن يكون لاتحاد الملاك و/أو مديرها ولا المقاول او المطور يكون مسؤولاً عن اي نوع من الاضرار أو العواقب التي حدثت في هذا الشأن للاستبدال أو التصليح.</p> <p><b>4-</b> يجب علي المالك الحصول علي بطاقة بوابه البضائع المعتمدة لتخصيص الأثاث وأعادته التوزيع من والي الشقة. في حاله عدم الامتثال والتخلف يتحمل المالك اي خسائر ناتجة عن ضرر قد سببه، والسرقه الخ. يجب علي المالك استخدام مصاعد الخدمة للتحميل، وتفريغ المواد الثقيلة ويجب التاكيد من عدم التسبب في اضرار للمناطق المشتركة. وينبغي لأصحاب الوحدات في المستوي الأعلى ضمان ان أغطيه الأرضيات في مكانها لوقف نقل الصوت أثناء حركه الأثاث.</p>	تصريح العمل	
<p>علي المالك أو المستاجر أو الممثل السماح للممثلين المفوضين لاتحاد الملاك أو من يمثلهم للدخول للمناطق الشائعة بغرض أنيتم إنشاء الارتفاق (يكون لبناء، إصلاح ، استبدال ، تحسين أو الحفاظ علي أنظمه المرافق، شقه الخ). لا يجوز بناء اي بناء /غرف/هيكل أو تدعيم أيا كان من اي نوع تحت مسمى هذه الارتفاقات. سيكون لاتحاد الملاك السلطة التقديرية الوحيدة لمنع الوصول إلى اي جزء من المنطقة المشتركة.</p>	الارتفاقات	
<p><b>1-</b> يجب ان تبق الشقة في جميع الأوقات في حاله صحية وخاليه من القمامة التي قد تشكل خطر الحريق أو مكان للاختباء. ويحظر إشعال الحرائق في الأماكن المفتوحة أو في الشقة ، والممتلكات، والمباني ؛ ما لم يكن خلاف ذلك في المناطق المحددة من قبل اتحاد و/أو مديره.</p> <p><b>2-</b> يجب عدم وضع صناديق القمامة الخاصة بالشقة (الشقق) خارج الشقة ، مكان الإقامة. يجب الاحتفاظ بها داخل الشقة ، والممتلكات ، وينبغي وضعها ملفوفة بشكل صحيح والتخلص منها فقط خلال المجموعات المجدولة للتخلص من مسقط القمامة ولا تترك المواد الكبيرة للتخلص منها بطريقه تمنع وصول المقيمين الآخرين إلى منطقه القمامة.</p>	النظافة، المناطق الخضراء والقمامة	
<p>لا يمكن تخزين البضائع الخطرة ، وزجاجات الغاز ، والبيزيرين أو غيرها من السوائل القابلة للاشتعال في مناطق وقوف السيارات ، والمنطقة الترفيهية أو في أي جزء من العقار.</p>	البضائع الخطرة والسوائل القابلة للاشتعال	
<p>في حال اشتعال حريق النار لا تحاول إخماده الا إذا كنت مدريا علي القيام بذلك. معدات السلامة من الحرائق قد تنقذ الحياة سيتم تفتيشها بانتظام. لا تعبث مع خراطيم الحريق أو طفايات الحريق والإبلاغ عن اي طفافية</p>	الحريق	




	<p>معيبة لمدير السلامة والأمن. إذا سمعت إنذار الحريق فسلامتك تجنب استخدام المصعد. ويجب اعلام السكان الآخرين من النار باستخدام الصوت أو يطرق على أبواب الشقة. لا تركض وتحرك بهدوء نحو الخروج. لا تعيد الدخول إلى المبنى حتى يخبرك الشخص المختص بالسلامة بذلك.</p>
المصعد	<p>أصحاب الشقق والمقيمين يجيعدم خدش أو تجريح سطح المصاعد، أو لصق اي شيء إلى الجدران الداخلية للمصاعد دون موافقه خطيه مسبقه ، والحفاظ علي النظافة ، وينبغي عدم القاء القمامة في المصعد ، لا ينبغي فتح المصعد بالقي ، والامتناع عن التحدث بصوت عال في المصعد.</p>
المغادرة	<p>عند مغادره الشقق ليوم كامل أو أكثر ، يجب ضمان تامين النوافذ والأبواب بشكل صحيح ، ويتم إغلاق الصنابير والصمامات ويتم فصل الأجهزة الكترونيه. واطصار الأمن ومكتب الاستقبال عنالغياب ليكونوا قادرين علي الاتصال بالمالك أو ممثليه في حالة الطوارئ.، الضرر بسبب تسرب المياه ، والرطوبة داخل الشقة لن تكون مسئولية اتحاد الملاك.</p>
اللوحات الاعلانية	<p>اللوحات الاعلانية أو التجارية غير مسموح بها على الشقة.</p>
الهوائيات	<p>وتماشيا مع رؤية المطور لضمان جمال التقسيم الفرعي ، لن يسمح بالهوائيات التلفزيونية الجوية المكشوفة الفردية في جميع انحاء التقسيم الفرعي بأكمله.</p>
الآبار	<p>لايجوز حفر اي آبار في مكان الإقامة.</p>
البنود والقيود الواجب تنفيذها ومدته إنفاذ القيود	<p>تم تشكيل التعهدات والقيود وحقوق الارتفاق والتحفظات والشروط المذكورة أعلاه لصالح اتحاد الملاك ومديره وخلفائهم أو المتنازل إليهم ، ويجب تفسيرها على أنها تعهدات حقيقية يجب أن تكون تلك التعهدات ملزمة ومستمرة من جانب المالك وخلفائه في المصلحة أو التنازل عنها كجزء من مخطط التقسيم الخاضع للرقابة ، ويجب بان تكون صالحة وملزمة لطرفيه و سارية لمدة 50 سنة تبدأ من تاريخ الشراء ويجوز أضافه القيود من قبل الاتحاد أو اي هيئه اداريه تابعه ، ولكن لا يتم تعديلها أو تغييرها سواء من جانب العضو أو أي هيئه أو جهة حاكمة لهذا التقسيم.</p>
مسؤوليات والتزامات المالك	<p>1- يجب علي المالك ان لا يشارك أو يغمس في أي من الأنشطة التي يمكن من شأنها أن تسبب أو تحدث أو تلحق ضررا بالسمعة أو تخلق عداء بين الأعضاء والمستأجرين والتحريض ضد اتحاد الملاك، ومديره/أو مكان الإقامة. وعلاوة علي ذلك لا يسمح له بتشكيل اي جمعية أخرى أو محادثة جماعية باي طريقة قد تؤثر علي سمعه الملكية ، أو اتحاد الملاك أو تفسر على إنها جماعة غير شرعية قدتهدد سلامة المبنى أو القاطنين فيه أو تهدد الأمن السلمي للبلاد.</p> <p>2- يجب علي المالك الالتزام بكل ما هو ساري ، من وقت لآخر ، والتقيد بالشروط والقواعد الواردة من خلال هذا النظام الرئيسي والنظام الأساسي و ما يفرضه عليه اللوائح والسياسات والإجراءات والقوانين ، والوفاء بسداد جميع الرسوم والمصروفات المقررة أو التي تفرض بصورة طارئة أو عرضية لاتحاد الملاك أو مديره و التي يتم تحديدها من وقت لآخر لغرض إدارة وصيانة الأجزاء/الممتلكات المشتركة.</p> <p>3- ويحق لاتحاد الملاك و/أو مديره ان يوكل أو ينقل أو يفوض أيا من حقوقه أو واجباته أو ملكيته لصالح اي فرد أو شركه أو منظمة فيما يتعلق بأي أو كل الممتلكات التي في حوزته وفقا لتقديره الخاص في ضوء حريته الكاملة في التصرف في ممتلكاته.</p> <p>4- ولاجوز للمالك القيام بتوجيه إي نوع من المطالبة أو المطالبة المضادة مهما كانت طبيعة تلك المطالبة ضد اتحاد الملاك/أ أو أي أحد من مجلس إدارته و مديره، ويجب تعويض- من وضد اية مطالبه عن اي خسارة أو ضرر أو أصابه التي قد يعاني منها المالك وأسرته ووكلاءه و/أو المدعوون بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب اي عيوب خفية أو ظاهرة في الشقق أو الممتلكات أو الناشئة عن حدوث القوه القاهرة أو اي سبب آخر سواء كليا أو جزئيا خارج عن سيطرة المطور أو اتحاد الملاك أو مديره أو الناشئة عن أي فعل أو امتناع من قبل اي مالك آخر أو القاطن في شقه في المبنى</p>
الوصول إلى المناطق الترفيهية	<p>1- يجب حمل بطاقة العضوية/الوصول في جميع الأوقات عند استخدام المرافق.وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى رفض الاذن باستخدام المرافق.العضوية/بطاقة الدخول غير قابله للتحويل ويجب اعادتها إلى مكتب الإدارة بمجرد انك لم تعد مقيما. ويجب إبلاغ الإدارة بفقدان البطاقة في أقرب وقت ممكن. تطبيق الرسوم علي بطاقات الدخول واستبدال البطاقات المفقودة وتذاكر الضيوف (لكل زيارة). يسمح لنزليين كحد اقصي في اي وقت من الأوقات باستخدام المرافق الترفيهية ويجب ان يرافقهما مضيفيهما. يجب ان يخضع الأطفال الذين تقل أعمارهم عن 12 سنه لإشراف شخص بالغ في جميع الأوقات. لا يمكن استخدام أجهزة الراديو ومعدات هاي فاي وآلات الموسيقى وغيرها في المرافق الترفيهية أو حولها. وينبغي استخدام المرافق ومنطقه المرافق فقط للغرض المقصود منها. وينبغي ان تبقي المرافق نظيفه ، وخاليه من القمامة ، وينبغي استخدام سلال التخلص منها. وتخضع الانتهاكات والمخالفات للقواعد والأنظمة لتعليق العضوية/الوصول لمدته لا تقل عن 4 أسابيع و/أو أزاله حق المستخدم وفقاً لما يرى اتحاد الملاك. لا يجب علي المقيمين/الضيوف تثبيت اي آلات أو معدات مثل المولدات، والأضواء الزخرفية، ومكبرات الصوت التي تسبب الضوضاء أو تسبب ازعاج للمقيمين الاخرين بأي شكل من الاشكال.</p> <p>2- يقوم اتحاد الملاك و/أو مديره بتعيين مشغل متخصص للمناطق الترفيهية والمرافق والتي يسمح فيها للمالك وافراد أسرته المباشرين (الذين لديهم علاقة بالدم) المقيمين في ابراج فونتانابعدائنين (2) أعضاء للشقة الاستديو وثلاثه (3) أعضاء للشقق غرفه نوم واحده ، وثلاثه (3) أعضاء لشقه بغرفه نوم واحده ونصف ، وأربعه (4) أعضاء لشقه 2 غرف نوم ، وخمسه (5) أعضاء [2 بالغين و 3 أطفال] للشقة 2 ونصف غرفه نوم وسته (6) أعضاء [4 بالغين وطفلين فقط] ل 3 غرف نوم</p>



<p>وتخضع امكانيه الوصول إلى المرافق للقواعد والأنظمة الخاصة باتحاد الملاك ومديره و/أو مشغلي المناطق الترفيهية. وسيتم توفير الدروس والتدريب والمحاضرات التي يقوم بها المشغل المتخصص وتخضع للرسوم وفقا للمشغلين، ويحتفظ اتحاد الملاك ومديره ومديرها و/أو مشغلها المتخصص في المنطقة الترفيهية بالحق في تعديل ومراجعته القواعد واللوائح من وقت إلى الوقت. وينبغي توخي الحذر عند استخدام الأوزان الحرة لتجنب الإصابات والأضرار التي تلحق بالمعدات. ولا يسمح بالمدرين الشخصيين في منطقتهم المرافق الترفيهية ولاستخدامها. يجب علي المستخدمين دائما احترام العادات المحلية والتصرف بطريقه لائقه.</p> <p>3- استخدام المرافق الترفيهية من قبل المستخدمين هو تماما علي مسؤوليتهم الخاصة. اتحاد الملاك ومديره ليس مسؤول تجاه اي شخص عن اي خسارة أو ضرر للخصائص الشخصية ، والإصابات أو الوفيات مهما كان سببها . سيكون المقيمون والمالكون مسؤولين عن سلوك وتصرفات ضيوفهم. وسيخضع اي شخص يعثر عليه أو يقبض عليه بالتخريب أو التشويه للإجراءات التأديبية والغرامة والعقوبة وأي طريقه أخرى للعمل من قبل اتحاد الملاك.</p> <p>4- لا يسمح بالوظائف الخاصة الا بأذن مسبق مكتوب من اتحاد الملاك، باحضر غير المقيمين ، والضيوف لاستخدام المرافق الترفيهية وغيرها من الممتلكات ذات الصلة دون اتباع المتطلبات والسياسات ، الإجراءات ، وأسائه استخدام منطقته ترفيهيه بأي شكل من الاشكال مثل ولا تقتصر علي اللباس الزي (الملابس المناسبة) ، ومراقبه النظافة الشخصية السليمة ، واستعمال غرف التغيير والمرافق ، واللغة المسيئة وغير لائقة ، والسلوك ، والإيماءات الجسدية ، والكلمات ، والعمل ، وما إلى ذلك ، وفتح الشرب وجعل المالك خاضعه للإجراءات التأديبية من اتحاد الملاك ، وعقوبة الخ.</p> <p>5- يخضع استخدام المرافق للقيود الزمنية ، والحجوزات ، والحجوزات المسبقة ، والموافقات المسبقة ، واستخدام المعدات والأجهزة الكترونيه والعلاجية تخضع للرسوم. ، والودائع الأمنية إذا كانت اي مدفوعات قابلة للاسترداد فقط عندما لا يكون هناك ضرر والمنطقة نظيفة ومرتبته. إذا تم السماح بالوصول لمنطقه معينه ، والمرافق والغرض يجب علي الضيف عدم استخدام اي مرافق أخرى. وعندما يكون الضرر أكثر من مبلغ الإيداع الأمني ، يخضع المالك للتعويض عن الضرر الذي يلحق باتحاد الملاك. ويجب علي المستخدمين اتباع قواعد السلامة (إذا نشرت) ، واتخاذ احتياطات السلامة في المرافق الترفيهية لمنع الحوادث. عدم استخدام المرافق الترفيهية بهذه الطريقة أو لغرض يسبب إزعاجا أو خطرا للمقيمين الآخرين أو يضر بسمعهم العقار. على المستخدمين من برك ، جاكوزي يجب تجفيف أنفسهم قبل مغادره المناطق المعنیه. يجب تأمين الأشياء الثمينة في الخزائن. اي قفل لأي خزينة في الليل سيتم كسر القفل علي نفقه المالك. يجب بعد استخدام المعدات نقلها إلى مناطق التخزين المناسبة.</p> <p>6- يحق لاتحاد الملاك أو مديره ومشغلي منطقته المنشأة المعنیه وتعديلها وأضافه القواعد والأنظمة والرسوم وتوقيتها من وقت لآخر وفقا لتقديرها المطلق.</p>		
<p>الاذن الممنوح من قبل المالك بأي طريقه لأي وكيل أو شخص بالنيابة عنه غير مشروط والوكيل ، اذن ، الشخص المفوض سوف يحل محل المالك ، فان المالك مسؤول عن التزام بجميع الأفعال ، وإغفال الوكلاء ، والمصرح له ، والشخص المفوض كما لو كان المالك نفسه هو الذي يقوم به. المراسلات التي تسلم إلى الوكيل من الشخص المفوض من قبل اتحاد الملاك ، أو مديره يجب ان يكون المالك ملزم بها تلقائيا ودون قيد أو شرط.</p>	<p>أذونات المالك</p>	
<p>المالك يوافق بموجب هذا علي ان استخدام الملكية اسم "أبراج فونتانا" هو الحق الحصري للمطور واتحاد الملاك ويجب علي المالك عدم استخدام اسم الملكية فونتانا جاردن في اي وسائل الاعلام مثل ولكن لا تقتصر علي الصحف والإعلانات والنشرات والإذاعة والتلفزيون الخ. يجب تقديم اي إشعارات أو دعوات أو بيانات صحفيه مطلوبة لاجتماعك تقدم مقدما إلى اتحاد الملاك للموافقة عليها. ولا يجوز للأعضاء ان يدلوا بموافقه اتحاد الملاك علي رعايتهم أو رعايتهم للحدث.</p>	<p>استخدام أبراج فونتانا اسم/العلامة التجارية</p>	
<p>لا تتوفر خدمات غسيل الملابس والدخول إلى منطقته غسيل الملابس لمالكي شقه التملك الحر.</p>	<p>خدمات غسيل الملابس</p>	
<p>المالك بموجب هذا يعلن انه قد علم من خلال جميع القواعد واللوائح التي ادلي بها ادارة ومشغلي أبراج فونتانا ويقر بالتزام ه بجميع القواعد والأنظمة ، التي تم استعراضها وتنقيحها من وقت لآخر. كما انه يوافق علي ان الادارة لها الحق في اتخاذ اي نوع من الإجراءات ضد الشخص الذي تسبب فعل أو إغفال اي نوع من الضرر أو الأذى أو إزعاج لسمعه أبراج فونتانا ، المطور اتحاد الملاك أو مديره ومشغليه ويلتزم المالكون بجميع القواعد واللوائح التنظيمية لاتحاد الملاك ومديره علي الرغم من انه لم يتم بشكل رسمي من قبله. يجب علي المالك التزام باللوائح والتعديلات والمراجعات التي سيتم وضعها من قبل اتحاد الملاك ومديره من وقت لآخر ، وصيانة وخدمه "الممتلكات" بشكل أمن وسلمي وسلس وفعال.</p>	<p>التزام بالقواعد واللوائح والسياسات والإجراءات والقوانين وغيرها. والحق ضد المتعثرين</p>	
<p>للاستفادة من الخدمات القيمة المضافة ، وخدمات الصيانة ، والشكاوى ، والمتطلبات التشغيلية يجب علي المالك تقديم النموذج الذي تم توقيعه بشكل معتمد إلى مكتب الاستقبال</p>	<p>مكتب الاستقبال في</p>	
<p>حيث يتكون المالك من أكثر من شخص واحد كل شخص من هذا القبيل يكون مسؤولا بشكل مشترك وفردية.</p>	<p>المسؤولية المشتركة والمتعددة</p>	
<p>1- يجب ان يكون توزيع السيارات بالموقف وفقا لتقدير اتحاد الملاك و/أو مديره، والتي تكون نهائية وملزمه. سيحصل المالك الجديد علي نفس موقف السيارات المخصص للمالك السابق. يجب علي</p>	<p>وقوف السيارات / المرآب</p>	





<p>المالك عدم اجراء اي تعديلات أو إضافات على أماكن وقوف السيارات أو اي جزء منها. يجب علي المالك ركن سيارته في منطقته وقوف السيارات المخصصة ، في حاله عدم الامتثال و/أو وقوف السيارات في منطقته وقوف السيارات لشخص آخر سوف تطبق الإجراءات التأديبية مثل ولا تقتصر علي اشعار مكتوب و/أو عقوبة الحد الأدنى 100 دينار بحريني.</p> <p>2- الاماكن والردهات المعينة يجب ان تستخدم لحمل المواد مثل وليس علي سبيل الحصر للبقالة والأثاث وغيرها من أجل الحفاظ علي خصوصية وسلامه سكن العقار.</p> <p>3- يسمح للمقيمين بغسل سياراتهم في المناطق المخصصة فقط. عدم صيانة مناطق مواقف السيارات ، وتنظيف بقع تسرب النفط ، والشحوم ، والمنظفات ، والطين، وخلوها من القمامة ، والأوساخ، كل ذلك يوجب الغرامه والإجراءات التأديبية. جميع المركبات المتوقفة في مواقف السيارات هي علي مسؤولية المالك. اتحاد الملاك ليس مسؤول عن اي خسارة أو ضرر للمركبات المتوقفة في مواقف السيارات مهما كان السبب.</p> <p>4- يجب علي جميع المالكين تقديم إثبات مستندي لملكيه مركبتهم وإقامتهم في العقار. وينبغي الإبلاغ فورا عن فقدان بطاقات الدخول ليؤمر باستبدالها. يتم تطبيق رسوم لاستبدال كل بطاقة مفقوده. ستفرض غرامه علي المركبات التي عثر عليها واقفه علي الموقع الخاصي أو المناطق غير المخصصة للوقوف أو التي تسبب أعاقه. وينبغي الحفاظ علي الحد الأقصى للسرعة 20 كلم/ساعة في منطقته وقوف السيارات في جميع الأوقات المقيمين ، والزوار والسائق المعين يجب تجنب أبواق السيارات ما لم تكن ضرورية للغاية لتجنب الحوادث أو الإصابات.</p> <p>5- يمكن للزوار والضيوف استخدام مواقف السيارات للزوار فقط لفترة قصيرة من قبل زوار من أصحاب الشقق. لا يسمح لهم بالوقوف على مدار ليلة في مكان الإقامة ما لم يتم إعطاء اشعار خطي مسبق للاداره وتم الحصول علي موافقه رسميه. يجب ملاحظه علامات وقوف السيارات. يتم تطبيق الحد الزمني لمدته 6 ساعات ما لم يقيم المالك بإخطار رئيس جمعيه الملاك والحصول علي تصريح وقوف السيارات. لا يمكن للمالك إيقاف السيارة في موقف الزوار. ويجوز للسلطة المختصة سحب المركبات المخالفة لهذا القانون دون اشعار آخر ، وتكون رسوم جمع المركبات من مسؤوليه مالك المركبة. مواقف السيارات الزوار-وقوف السيارات في مواقف سيارات الزوار لفترات طويلة سوف تستوجب تدايير مثل ولا تقتصر علي اشعار مكتوب ، عقوبة/غرامه من الحد الأدنى 100 د.ب، قطر السيارة علي حساب المالك. لا يسمح بوقوف السيارات في الممرات.</p>		
<p>أصحاب الشقق والمستأجرين ينبغي عليهم احترام حقوق جميع المقيمين في العيش في هدوء معقول. يجب علي المقيمين ضمان ان الضجيج في شقتهم هو علي مستوي معقول. ومع ذلك ، من 10 مساءً حتى 6:30 صباحا يجب علي المقيمين التأكد من ان مستويات الضوضاء ضئيلة.</p>	الضوضاء	
<p>الحفلات داخل الشقة غير مسموح به. فقط في المنطقة المخصصة في مكان الاقامه بعد إشعار مسبق والموافقة والامتثال لسياسات وإجراءات وقواعد ولوائح اتحاد الملاك. الضوضاء ، والمشروبات المفرطة أو عدمالانضباط، والرقص أثناء الحفلات ، وعدم الامتثال ينطوي علي عقوبة الحد الأدنى 100 د.ب ووقف الحق في لمدته ثلاثه (3) أشهر علي الأقل إلى اي وجميع المرافق الترفيهية.</p>	الحفلات	
<p>التدخين/الشيئة في الشقة والمناطق المشتركة غير مسموح به.</p>	التدخين	
<p>يجب علي المقيمين ضمان الاشراف علي الأطفال في المناطق المشتركة بما في ذلك أماكن وقوف السيارات الزوار</p>	الأطفال	
<p>يتم توفير بطاقة الدخول إلى المبني وأماكن وقوف السيارات. يجب علي المالكين والمستأجرين التأكد من تأمين البطاقات بشكل صحيح. بطاقات استبدال متاحه بتكلفه 25 د.بعند إعطاء اشعار أسبوع واحد لرئيساتحاد الملاك.</p>	بطاقات الأمن	
<p>1- يقر المالك بأن أية مدفوعات نقدية أو مدفوعات يتم الحصول عليها بطرق غير مشروعة من قبل المالك لن تقبلها إدارة اتحاد الملاك وفي حالة مخالفتها لتلك التعليمات ، فإن اتحاد الملاك تبرئ ذمنا من ثمة أية مسؤولية قانونية أو مالية أو تعاقدية بشأن المبلغ المسدد نقدا لأي سبب من الأسباب مهما كانت طبيعته فيما إن ثبت لها عدم مشروعيتها أو أنه قد تم الحصول عليه بطريق غير مشروعة ويرتبط أو يتعلق بغسيل الأموال.</p> <p>2- يتعهد العضو مالك الوحدة وبموجب هذا النظام بالتقيد بالالتزام في جميع الأوقات بالالتزام بأحكام المرسوم بقانون رقم (4) لسنة 2001 بشأن حظر غسل الأموال والقرار رقم (2) لسنة 2021 بشأن إجراءات حظر ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وحظر التعامل مع الأشخاص أو الكيانات المدرجين في قوائم الإرهاب والقرار رقم "23" لعام 2002 بشأن الحظر من إجراءات مكافحة غسيل الأموال ، أو عملية إظهار أن الأموال المدفوعة قد تم الحصول عليها من جرائم خطيرة مثل الإتجار بالمخدرات أو النشاط الإرهابي، أو أن تلك الأموال قد نشأت من مصدر غير مشروع وفي حالة ارتكاب أي إنتهاكات لقوانين وأنظمة مملكة البحرين ، يتحمل المالك لوحده كامل المسؤولية القانونية تجاه جميع السلطات والجهات القانونية ، أو أي طرف ثالث ومن ثم يحق لإدارة اتحاد الملاك أو المدير المعين بإبلاغ الجهات القانونية ذات الصلة بجميع المعاملات غير العادية أو المشبوهة والغاء عضوية المالك و ملكيته للشقة والإتفاقية الموقعة بينه وبين المطور فيما إن لم يتم نقل الملكية وذلك دون اللجوء للجهات القانونية أو السلطات القضائية مع عدم الإخلال بحقوق الإتحاد في القيام باتخاذ إجراءات أي إجراءات احترازية أخرى أو المطالبة بالتعويض</p>	غسيل الأموال	

	آلية حل النزاعات الداخلية	وذلك في حالة صدور أمر من السلطة القضائية بمصادرة للوحدة أو المدفوعات المسددة من قبله قبل القوفاء بتلك الإلتزامات بموجب أموال متحصلة بصورة مشروعة وقانونية. أي نزاع أو خلاف ينشأ بين إتحاد الملاك و/ أو مدير الإتحاد و/ أو مالك باي سبب ما أو فيما يتعلق بهذه اللائحة أو يخرقها يجب على هذه الأطراف بذل قصارى جهدها لتسوية هذا النزاع أو الخلاف ولهذا الغرض يجب عليهم التشاور والتفاوض مع بعضهم البعض بحسن نية وتفهم مصالحهم المشتركة من أجل التوصل إلى حل عادل ومنصف مرضي للطرفين. فيما إذا لم يتوصل الأطراف إلى أي حل بشأن النزاع القائم جاز إحالتهم إلى لجان التوفيق للصالح وفض المنازعات وديا وإذا لم تتمكن بحال النزاع إلى المحكمة المختصة أو إلى غرفة فض المنازعات الإقتصادية والإستثمارية والمالية، بحسب الأحوال، وذلك في خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إحالة النزاع إلى لجنة التوفيق.
الأخطارات	<ul style="list-style-type: none"> <li>• لوحة حائط لكل الاشعارات. اي اشعار يلصق سيكون ملزما للمالكين دون اي وسيله أخرى من الاخطار</li> <li>• البريد الالكتروني المرسله إلى الملاك والتي قد تكون بخصوص وليس علي سبيل الحصر اي اشعار، اخطار، إنذار، والتحديثات من الاجتماعات وما إلى ذلك و يتم اعتبارها صالحه وملزمه علي المالكين. على المالك تجديد بيانات اتصاله لدى الاتحاد.</li> <li>• إدراج أسماء الأعضاء الغير ملتزمين بالسداد والإفصاح عن المبالغ والمستحقات المالية المترتبة على ذمته ووضعها في لوحة إعلانات مخصصة لذلك .</li> <li>• يتعين على مجلس إدارة الاتحاد ان يعرض في لوحة إعلانات الاتحاد بقرره الرئيسي والميداني قبل انعقاد الجمعية العمومية بأسبوع على الأقل كشفا بأسماء الأعضاء الذين يحق لهم حضور الاجتماع موقعا عليه من رئيس الاتحاد ونائبه وأمين الصندوق وكذلك صورة من المرفقات المرسله مع خطاب الدعوة وكشفا بأسماء الأعضاء الذين يرغبون في ترشيح أنفسهم لمجلس الإدارة.</li> <li>• الإمتثال باية إلتزامات قانونية تتعلق بوحداتهم بموجب هذا النظام الرئيسي والقانون والنظام الأساسي وأي قوانين أخرى</li> <li>• التأكد من أن الشاغلين والزائرين لوحدهم على دراية تامة وملتزمون بالقواعد التشغيلية .</li> <li>• الحصول على موافقة مجلس الإدارة في الأعمال المطلوب تنفيذها في الوحدة.</li> <li>• استخدام وحداتهم وفقا للإستخدام المسموح به , وعدم تعديل شئ من إستخدام الوحدة إلا بموافقة خطية مسبقه من إتحاد الملاك ووفقا للإشتراطات الأخرى التي تطلبها السلطات المعنية</li> </ul>	
أذناه جدول العقوبات لتقصير المالك/المقيم/المستخدم الخ تنطبق فورا علي التقصير الاضافه إلى الإجراءات التأديبيه الأخرى والإجراءات القانونية لتقصير أصحاب المنازل يحق للجمعية ان تاخذ.سيتم تحديد نوع التقصير وشدته من قبل اتحاد الملاكومديرها علي أساس حصري.		
رقم تسلسلي	حالات العجز والغير محددة	الجزاءات والغرامات التي تفرض على العضو بالعملة البحرينية حتى المبلغ الغير محدود
1	القيام بتنفيذ أي نوع من الأعمال دون الحصول على تصريح العمل أو أساءه استخدام التصريح الممنوح ، والتزوير الخ	200 دينار بحريني
2	الضجيج والإزعاج وما يتصل به من أمور وأفعال وإما إلى ذلك.	100 دينار بحريني
3	الاضطراب في الممتلكات ،والاقامه/المستخدمين المسائل ذات الصلة ، والأفعال ، والإغفالات الخ.	100 دينار بحريني
4	كسر القواعد في حين الحفلات والأفعال ذات الصلة ،والإغفالات ، والمسائل الخ	100 دينار بحريني
5	التدخين داخل الشقة ،في خارج المنطقه المعينه ، أي في المنطقه المحظوره من المنطقه المشتركة للممتلكات والمسائل ذات الصلة	100 دينار بحريني
6	السلوك الجامح الأفعال والمسائل ذات الصلة	100 دينار بحريني
7	عدم الامتثال لأي قانون	الحد الأدنى 50 دينار بحريني وغير محدود
8	عدم الامتثال لقواعد وقوف السيارات	100 دينار بحريني
9	تجديد / استبدال بطاقات الدخول	25 دينار بحريني
10	التقصير في الاستخدام وشغل الشقة	200 دينار بحريني
11	أساءه استخدام الملكية المشتركة ، والممتلكات العامة ، واسم الملكية (أبراج فونتانا جاردنس) ، واسم اتحاد الملاك، ومرفق ، اي حق ، والسلطة الخ.	100 دينار بحريني
12	عدم دفع رسوم الخدمة ورسوم الصيانة	10% سنوياً على المبلغ الغير مسدد
13	المنفعة والفواتير الأخرى ذات الصلة	10% سنوياً على المبلغ الغير مسدد
14	الاحتفاظ والسماح للحيوانات وغيرها والمسائل ذات الصلة	200 دينار بحريني
15	التأجير من الباطن والإيجارات القصيرة والمسائل والاعمال ذات الصلة.	100 دينار بحريني



16	الاحتفاظ بالقمامة في الممرات، خارج الشقه أو وضعها ملفوفة بشكل صحيح والتخلص منها في الصناديق المخصصة	100 دينار بحريني لكل يوم
17	عدم الامتثال العام أو غير محدد هنا	50 دينار بحريني
18	الإحتفاظ أو تخزين السلع الخطرة والسوائل القابلة للإشتعال أو التي تؤسر على الصحة وسلامة الأعضاء	200 دينار بحريني + التكاليف والتعويض المتعلق بالأضرار
19	عدم الأشراف على الأطفال في الأماكن الترفيهية أو في الأجزاء المشتركة بما في ذلك مواقف السيارات الخاصة بالزوار	50 دينار بحريني
يجب دفع الرسوم لإتحاد الملاك للشهادات التالية		
	رسوم الحصول على بيان لرسوم الخدمات	المبلغ ( دينار بحريني )
	رسوم شهادة التخلص	10
	رسوم عاجلة	5
	رسوم قبول عضو جديد في حالة إعادة البيع	5
	رسوم النفقات القانونية والقضائية	50
	رسوم اي وثائق أخرى وفقا لقرار اتحاد الملاك	على حسب المحكمة
<b>الأحكام الإضافية للنظام الأساسي</b>		
حدود إتحاد الملاك والمناطق المشتركة	يحتفظ إتحاد الملاك دون الإخلال بحقوق أي من الملاك أو الإتحاد وأن يطالب و يضم ويسترجع أي مناطق مشتركة من ضمن المخطط الأساسي للمشروع كانت في أصلها مناطق مشتركة وتم التصرف بها دون موافقة جميع الملاك.	
أمين المالية ( الخزينة )	أمين المالية ( الخزينة ) مفوض بسحب المبالغ المالية التي لا تتعدى مبلغ الـ 400 دينار بحريني للخدمات المتفق عليها في مجلس الإدارة. المدفوعات التي تتجاوز المبلغ المشار إليه نحتاج توقيع أمين الخزينة وإثنين من الأعضاء الخدمات العامة.	
الخدمات العامة التالية مملوكة لمزودي خدمات المرافق	<ul style="list-style-type: none"> <li>تعود ملكية شبكة المياه والعداد الرئيسي لهيئة الكهرباء والماء , وربما يقعان في المناطق المشتركة وستكون هيئة الكهرباء والماء أو من ينوب عنها مسؤولة عن تشغيل شبكة المياه والبنية التحتية ويمكن إتاحتها للملاك على أساس تجاري ويجب أن لا يسعى إتحاد الملاك ومدير الإتحاد والملاك إلى تقييد أو تقليص حق هيئة الكهرباء والماء ( أو من ينوب عنها ) في وضع وصيانة بنيتها التحتية دون تكلفة في المناطق المشتركة .</li> <li>تعود ملكية شبكة الكهرباء والمحطات الفرعية لهيئة الكهرباء والماء في المناطق المشتركة وستكون هيئة الكهرباء والماء (أو من ينوب عنها ) مسؤولة عن تشغيل شبكة الكهرباء والمحطات الفرعية وقد يتم إتاحتها للملاك على أساس تجاري ويجب أن لا يسعى إتحاد الملاك ومدير الإتحاد والملاك إلى تقييد أو تقليص حق هيئة الكهرباء والماء (أو من ينوب عنها) في مد وصيانة شبكتها ومحطاتها الفرعية</li> </ul>	
التعويض	<p>يجب على كل مالك وشاغلي الوحدة أو أي جزء منها والمستأجرين والزائرين القيام بتعويض وتبرئة ذمة الإتحاد ومجلس إدارته المنتخب ومدير الإتحاد وأي مندوب , شركات.. الخ عن جميع الإلتزامات المتكبدة من وقت لآخر بأي شكل من الأشكال بشكل مباشر أو غير مباشر عن أو فيما يتعلق بما يلي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>أي إخفاق في الإمتثال لإلتزاماتها بموجب هذه اللإئحة و القوانين المعمول بها .</li> <li>الضرر الذي يلحق بالعقارات المجاورة والوحدات أو الإصابات أو التلفيات بالتملكات الخاصة بالغير ينتج نتيجة أفعال خاطئة والإهمال أو تحدث نتيجة تقصير من قبل المالك أو المشتاجر أو الشاغلين للوحدة وزائريهم .</li> <li>أي شيء يتعلق ببرج فونتانا جاردن أو المناطق المشتركة والوحدة , يشمل بما في ذلك تلك التلفيات والأضرار التي تلحق بأي جزء من أجزائها على سبيل المثال لا للحصر التجهيزات المتعلقة بالتركيبات والديكورات والأسلاك الكهربائية بها وخلافهم.</li> <li>التغييرات التي قد تؤثر على قانون قطاع العقارات وقانون الملكية المشتركة أو أي قانون آخر في مملكة البحرين يؤثر على الإستخدام المقصود أو الوصف أو القيمة السوقية لفونتانا جاردن أو الوحدات .</li> <li>أي خطأ في الحكم أو إي خطأ في الوقائع أو القانون أو أي شيء قد يفعله أو يتمتع عن فعله بموجب هذه اللإئحة .</li> <li>بصرف النظر عن أي بند آخر من هذا النظام لن يكون إتحاد الملاك مسؤولا عن أية خسائر أو أضرار تبعية أو عقابية أو تحذيرية أو قانونية , ولا عن أي خسارة في إستخدام أو قيمة الوحدات المملوكة للأعضاء</li> </ul>	
القانون الواجب تطبيقه	يخضع هذا النظام الرئيسي والنظام الأساسي وخلافه من الوثائق من جميع النواحي للقوانين المعمول بها في مملكة البحرين ويتم تفسيرها وتصبح سارية المفعول وفقا لها.	



<p>فيما إذا ورد أي نص من نصوص هذا النظام أو أي جزء منه يعد بأطلا أو غير قابل للتنفيذ يبطل هذا النص أو الجزء منه وتظل باقي أحكام ونوده هذه اللائحة سارية المفعول والتأثير الكامل ما لم يغير نصوص وطبيعة هذا النص الباطل في جميع بنودها أو يتعارض مع السياسة العامة لمتطلبات القانون والقرار.</p>	<p>البطلان الجزئي</p>
<p>فيما إذا إخل المالك / الملاك / المستأجرين / المستأجرين التابعين للمالك أو المقيمين معهم بقواعد وأحكام التشغيل المقررة من قبل اتحاد الملاك وإمتنع عن الإمتثال لتعليماته ففي هذه الحالة يحق لمجلس إدارة الإتحاد أو مدير الإتحاد المعين بتوجيه الإشعارات والإنذارت وغيرها من الإجراءات التأديبية الموجه إليهم، وفي حالة مواصلته على القيام بخرق تلك التعليمات الموجه إليه وفشل الوساطة المعينة من قبل المجلس في حل الموضوع. إذا كان هناك وكيل إداري (مدير الإتحاد) ، فقد يُطلب من مدير الإتحاد النظر في تلك المشكلات ومحاولة الوساطة من أجل حل تلك المشكلة. وكما يمكن أن يوصي مجلس إدارة الإتحاد بتعيين بوسيط خارجي إذا شعر المجلس أنه مطلوب بناءً على تقديره المطلق بالنظر إلى حالة وظروف تلك المشكلة. أو فيما إن إستعصى أمر الحل ، يحق لإتحاد الملاك إشراك السلطات القضائية المختصة في مملكة البحرين من أجل حل الأمر نهائيا مع تحمل العضو/ المالك / المستاجر لجميع المصاريف الذي تكبده من تكاليف قانونية أو تكاليف قضائية أخرى من قبل اتحاد الملاك في استرداد الرسوم، فإن التكلفة الكاملة تكون مستحقة الدفع من قبل المالك المتخلف.</p>	<p>تنفيذ القانون في مواجهة المخالفين لنظام الرئيسي 4.3</p>
<p>يجب على أعضاء الإتحاد الإلتزام بالآتي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• الإمتثال للنظام الرئيسي للعقار المشترك والنظام الأساسي وهذا القرار والقانون والقوانين الأخرى المعمول بها .</li> <li>• الإلتزام بأي إخطار يصدر من إتحاد الملاك للإمتثال للنظام الرئيسي للعقار المشترك والقواعد التشغيلية</li> </ul>	<p>الواجبات والمحظورات والإمتثال لوائح العقارات المشتركة والقوانين المعمول بها - المكمله للنظام الأساسي</p>
<p>تنتهي العضوية في الحالات الآتية:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. إنتقال ملكية الوحدة التي يملكها العضو وجميع الوحدة المسجلة بأسم المطور بما لها من حقوق وما عليها من الإلتزامات سواءا عن طريق البيع أو التنازل أو الهبة للغير وذلك دون الإخلال بكافة البنود والتعهدات التي أبرمها العضو مع الغير، إن لم يكن مالكا لوحدة أخرى في نفس المشروع .</li> <li>2. كل عضو يتعسر في سداد إلتزاماته المالية المستحقة لمدة تزيد عن العام وأكثر وبالرغم من إخطاره بموجب خطاب مسجل أو تسببه في إلحاق تلفيات جسيمة بالمبنى أو إلحاق أذى بالجيران يمنع من التصويت.</li> </ol>	<p>إنهاء عضوية المالك أو المطور في الإتحاد</p>



تم إستلامها بواسطة مؤسسة التنظيم العقاري

تاريخ ٢٠٢٢/٩/٢٩

مسجل من قبل جهاز المساحة والتسجيل العقاري

.....

تاريخ .....