



مدينة الشارقة للإعلام
Sharjah Media City

اللوائح والأنظمة العقارية

لمدينة الشارقة للإعلام لعام 2024

Sharjah Media City Free Zone

Real Estate Regulations 2024

Real Estate Regulations

1. Short title and commencement

These Regulations shall come into force on the date of their signature and are to be referred to as the Sharjah Media City Real Estate Regulations 2024. These Regulations may be amended or supplemented from time to time by the Authority.

2. Authority and application

- 2.1. These Regulations are made pursuant to the Authority's power to issue regulations that apply within the City under the Decree.
- 2.2. All Licensees and Persons (including contractors and Sub-Developers) working, operating, residing or leasing real estate or otherwise having an interest or carrying out business of any kind in the City are subject to and shall comply with these Regulations and the Community Rules insofar as they apply to them, along with all other laws, rules, policies and regulations promulgated by the Authority pertaining to the City.
- 2.3. To the extent there is any conflict between the explicit provisions set out in these Regulations and those contained in any of the Regulatory Instruments then (to the maximum extent permissible at law) the provisions of these Regulations shall prevail.
- 2.4. These Regulations and the Regulatory Instruments take precedence over any rules, policies, procedures or governance documentation put in place over any individual sub-developments within the City, whether by a Sub-Developer or Owners Association, and whether in relation to any jointly owned property law or other related or relevant legislation as may be issued from time to time.
- 2.5. All those living, working, operating and doing business within the City are deemed to acknowledge and consent to the Authority's jurisdiction and right to govern the City on the terms set out in these Regulations, the Community Rules and its right to construct, own and manage the Infrastructure as jointly owned property as contemplated by the applicable Regulatory Instruments and the Authority's policy. It is agreed and acknowledged that the Authority has the rights under the Regulatory Instruments to charge the Infrastructure Levy in respect of the infrastructure.
- 2.6. It is the duty of every Licensee and every Person living, working, operating, and doing business within the City to make itself aware of the provisions of these Regulations (as amended from time to time) and any circulars and policies of the City (as issued from time to time).

اللوائح والأنظمة العقارية

1. العنوان المختصر والبدء

تدخل هذه اللوائح والأنظمة حيز النفاذ من تاريخ توقيعها ويشار إليها باللوائح والأنظمة العقارية لمدينة الشارقة للإعلام 2024. ويجوز للهيئة تعديل هذه اللوائح والأنظمة أو استكمالها بين حين وآخر.

2. السلطة والتطبيق

- 2.1. وُضعت هذه اللوائح والأنظمة عملاً بسلطة الهيئة في إصدار اللوائح والأنظمة التي تسري داخل المدينة بموجب المرسوم.
- 2.2. يخضع جميع أصحاب الرخص والأشخاص (بما في ذلك المقاولون والمطورون الفرعيون) الذين يعملون أو يشغلون أو يقيمون أو يستأجرون العقارات أو بشكل آخر لديهم مصلحة أو يقومون بأعمال من أي نوع في المدينة لهذه اللوائح والأنظمة وقواعد المجتمع ويجب عليهم الامتثال لها بقدر ما تنطبق عليهم، إلى جانب جميع القوانين والقواعد والسياسات واللوائح والأنظمة الأخرى الصادرة عن الهيئة المتعلقة بالمدينة.
- 2.3. في حال وجود أي تعارض بين الأحكام الصريحة الموضحة في هذه اللوائح والأنظمة وتلك الواردة في أي من الوثائق التنظيمية، تسود أحكام هذه اللوائح والأنظمة (إلى أقصى حد يسمح به القانون).
- 2.4. تتمتع هذه اللوائح والأنظمة والوثائق التنظيمية بالأفضلية على أي قواعد أو سياسات أو إجراءات أو وثائق حوكمة موضوعة على أي من أعمال التطوير الفرعية الفردية داخل المدينة، سواء من قبل مطورٍ فرعي أو جمعية فُلاك، وسواء فيما يتعلق بأي قانون ملكية مشتركة أو أي تشريعات أخرى مرتبطة أو ذات صلة قد يتم إصدارها بين حين وآخر.
- 2.5. يُعتبر جميع من يعيشون ويعملون ويشغلون ويزاولون أعمالهم داخل المدينة بأنهم يُقرّون ويوافقون على اختصاص الهيئة وحقوقها في إدارة المدينة وفقاً للشروط الموضحة في هذه اللوائح والأنظمة وقواعد المجتمع وحقوقها في إنشاء البنية التحتية وامتلاكها وإدارتها باعتبارها ملكية مشتركة على النحو المتوخى في الوثائق التنظيمية المعمول بها وسياسة الهيئة، من المتفق عليه والمعترف به أن الهيئة تتمتع بالحق بموجب الوثائق التنظيمية في فرض رسوم البنية التحتية فيما يتعلق بالبنية التحتية.
- 2.6. من واجب كل مرخص له وكل شخص يعيش ويعمل ويزاول أعمالاً تجارية داخل المدينة أن يكون على علم بأحكام هذه اللوائح والأنظمة (وتعديلاتها من حين لآخر) وأي تعاميم وسياسات للمدينة (حسب صدورها من حين لآخر).

2.7. Ignorance is not a defence for non-compliance with these Regulations and any circulars and policies of the City and all Licensees and Persons affected shall keep themselves up to date with such matters.

3. Definitions and interpretation

3.1. In these Regulations:

Activity means any of the permitted activities carried out in the City.

Authority means the authority of the Sharjah Media City Free Zone, as established in the Emirate of Sharjah pursuant to the Decree.

BCC means a building completion certificate issued by the Authority and/or Competent Authority upon the full completion of construction works of the building, in accordance with the approved plans, technical and engineering specifications, and all necessary requirements.

Branch has the meaning given to it in the Companies Regulations.

Business Day means any calendar day except for a rest day and any public holiday observed by the Authority.

City means the Sharjah Media City Free Zone Authority.

Community Rules means the community rules for the City set out in Schedule 2.

Companies Regulations means the Sharjah Media City Free Zone Companies and Licensing Regulations 2024 promulgated by the City in respect of the registration of companies and branches in the City, as may be amended from time to time.

Company has the meaning given to it in the Companies Regulations.

Competent Authority means any UAE or Emirate of Sharjah governmental, judicial, or regulatory authority.

Contractor means any Person performing work in the City on behalf of a Licensee, who shall be subject to any conditions put in place by the Authority from time to time that govern such work.

Decree means the Emiri Decree No.11 of 2017 establishing the Sharjah Media City Free Zone Authority (Shams).

Director has the meaning given to it in the Companies Regulations.

Electronic Record means information, data and materials of any type generated, communicated, received, or stored by electronic, magnetic, optical or other means in an information system or for transmission from one information system to another.

Electronic Signature means any letters, characters, numbers, or other symbols in digital form attached to or logically associated with an Electronic Record and executed or adopted with the intention of authenticating or approving the Electronic Record.

2.7. لا يعتبر الجهل حجة لعدم الامتثال لهذه اللوائح والأنظمة وأي تعاميم وسياسات في المدينة، ويجب على جميع أصحاب الرخص والأشخاص المتأثرين أن يبقوا على علم بمثل هذه الأمور.

3. التعريفات والتفسير

3.1. في هذه اللوائح والأنظمة:

النشاط يعني أيًا من الأنشطة المسموح بممارستها في المدينة.

الهيئة: تعني هيئة مدينة الشارقة للإعلام منطقة حرة التي تم تأسيسها في إمارة الشارقة بموجب المرسوم الأميري.

شهادة إنجاز المبني تعني شهادة صادرة عن الهيئة و/أو الجهات المعنية عند الانتهاء من أعمال البناء كاملة وفقاً للمخططات المعتمدة وطبقاً للمواصفات الفنية والهندسية واستيفاء الاشتراطات.

الفرع يحمل المعنى المخصص له في لوائح الشركات.

يوم العمل يعني أي يوم تقويمي باستثناء يوم الراحة وأي يوم عطلة رسمية تشهدها الهيئة.

المدينة تعني مدينة الشارقة للإعلام - هيئة المنطقة الحرة.

قواعد المجتمع تعني قواعد المجتمع الخاصة بالمدينة والموضحة في الجدول 2.

لوائح الشركات تعني لوائح وأنظمة الشركات والتراخيص في مدينة الشارقة للإعلام لسنة 2024 الصادرة عن المدينة فيما يتعلق بتسجيل الشركات والفروع في المدينة، والتي يمكن التعديل عليها بين حين وآخر.

الشركة تحمل المعنى المخصص لها في لوائح الشركات.

الجهة المعنية تعني أي هيئة / جهة حكومية أو قضائية أو تنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة أو إمارة الشارقة.

المتعاقد يعني أي شخص يقوم بعمل في المدينة نيابة عن صاحب الرخصة، والذي يخضع لأي شروط تضعها الهيئة من حين لآخر والتي تحكم مثل هذا العمل.

المرسوم يعني المرسوم الأميري رقم 11 لسنة 2017 بشأن إنشاء مدينة الشارقة للإعلام هيئة منطقة حرة (شمس).

المدير الإداري تحمل المعنى المخصص لها في لوائح الشركات.

السجل الإلكتروني يعني المعلومات والبيانات والمواد من أي نوع كانت والتي تم إنشاؤها أو إبلاغها أو استلامها أو تخزينها بوسائل إلكترونية أو مغناطيسية أو بصرية أو غيرها من الوسائل في نظام معلومات أو لنقلها من نظام معلومات إلى آخر.

التوقيع الإلكتروني يعني أية أحرف أو حروف وعلامات ترقيم أو أرقام أو رموز أخرى في صيغة رقمية تتصل أو ترتبط منطقياً بسجل إلكتروني، ويتم التوقيع بها أو اعتمادها بغرض توثيق السجل الإلكتروني أو اعتمادها.

Employment Regulations means the Sharjah Media City Free Zone Authority (Shams) Employment Regulations 2023 promulgated by the City, as may be amended from time to time.

Fees means any such fees, sanctions and penalties levied by the Authority from time to time (in its sole discretion) in connection with the administration, operation and management of the City and the enforcement of the terms of these Regulations and any Regulatory Instruments.

General Manager or Manager has the meaning given to it in the Companies Regulations.

Infrastructure means the jointly owned property as classified by the applicable Regulatory Instruments that is located within the City including:

- roads, pathways, walkways, and promenades;
- open areas, lakes and gardens;
- power, water, sewerage, telecommunications and other utility related facilities which do not form part of an area covered by any Lease or Occupancy Agreement;
- such parts of any Parking structures that incorporate access roads, pathways, car-park facilities and other services;
- facilities for the benefit of buildings located off a Parking structure;
- all other associated areas and services that are from time to time notified by the Authority as being areas under its ownership, maintenance, management and administration for the benefit of all Licensees and occupiers in the City; and
- any other parts of the City not available for Lease.

Infrastructure Levy means a fee determined and levied by the Authority in accordance with the Regulatory Instruments, which the Authority from time to time takes as a contribution towards the overall expenses of the Authority for the construction, provision and use of the Infrastructure, and which will be levied by the Authority (or its nominated agent) in accordance with any Regulatory Instrument. The Infrastructure Levy may be described in other documents as the Provisional Master Community Service Charge or Master Community Service Charge.

Lease means a lease of office space, a commercial unit, a retail area, a retail unit, indoor storage, outdoor storage, outdoor space, residential unit or development land within the city from which a Licensee may undertake the Activities specified in its Licence.

لوائح العمل تعني لوائح وأنظمة العمل المعمول بها في مدينة الشارقة للإعلام هيئة منطقة حرة (شمس) لسنة 2023 الصادرة عن المدينة وتعديلاتها من حين لآخر.

الرسوم تعني أي رسوم وعقوبات وجزاءات التي تفرضها الهيئة من حين لآخر (وفقاً لتقديرها الخاص) والتي تتصل بتسيير أمور المدينة وتشغيلها وإدارتها وإنفاذ شروط هذه اللوائح التنظيمية وأية وثائق تنظيمية.

المدير العام أو المدير تحمل المعنى المخصص لها في لوائح الشركات.

البنية التحتية تعني الممتلكات المملوكة ملكية مشتركة حسب تصنيفها في الوثائق التنظيمية المعمول بها والتي تقع داخل المدينة وتشمل ما يلي:

- الطرق والممرات والمعابر وأروقة المشي؛
- المناطق المفتوحة والبحيرات والحدائق؛
- مرافق الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها من مرافق الخدمة العامة التي لا تشكل جزءاً مشمولاً بأي عقد إيجار أو اتفاقية إشغال؛
- تلك الأجزاء من أي هياكل لمواقف السيارات التي تضم طرق ومسارات الدخول ومرافق صف السيارات وغيرها من الخدمات؛
- المرافق التي تخدم المباني الواقعة خارج مبني مواقف السيارات؛
- جميع المناطق والخدمات الأخرى المرتبطة التي تُخطر بها الهيئة من حين لآخر على أنها مناطق خاضعة لملكيتها وصيانتها وتنظيمها وإدارتها لمنفعة جميع أصحاب الرخص والساكين في المدينة؛ و
- أية أجزاء أخرى من المدينة غير متاحة للتأجير.

رسوم البنية التحتية تعني الرسوم التي تحددها الهيئة وتفرضها من حين لآخر وفقاً للوثائق التنظيمية، والتي تجبها كمساهمة في النفقات الكلية للهيئة في إنشاء البنية التحتية وتوفيرها واستخدامها، والتي ستجيبها الهيئة (أو وكيلها المعين) وفقاً لأي وثيقة تنظيمية. وقد يشار إلى رسوم البنية التحتية في وثائق أخرى على أنها رسوم خدمة المجتمع الرئيسي المؤقتة أو رسوم خدمة المجتمع الرئيسي.

عقد الإيجار يعنى عقد استئجار مساحة مكتبية أو وحدة تجارية أو منطقة بيع بالتجزئة أو وحدة بيع بالتجزئة أو مخزن داخلي أو مخزن خارجي أو مساحة خارجية أو وحدة سكنية أو أرض تطوير ضمن المدينة يمكن لصاحب الرخصة من خلالها مزاوله الأنشطة المحددة في رخصته.

Licence means a Licence issued by the Authority permitting a Licensee to carry on business pursuant to these Regulations from the City and can include a Temporary Licence.

Licence Issue Date means the date from which a Licence will take effect.

Licensee means a Person licensed under the Companies Regulations;

NOC means a no objection certificate.

Occupancy Agreement means an agreement or services agreement for the use of office space and facilities, and which is not a Lease. For the avoidance of doubt, a flexi or shared facilities agreement with the Authority or a Sub-Developer as a service provider shall be an Occupancy Agreement.

Owners Association means an association of owners established under any Regulatory Instrument having application in the City.

Parking means those areas of the City that the Authority dedicates (from time to time) to the provision of parking and ancillary facilities in order to support the development of any residential, commercial, office and retail communities including those developed by Sub-Developers to whom the Authority may have granted the use of those areas on agreed terms.

Permitted Use means the permitted use specified in the relevant Lease or Occupancy Agreement.

Person means a natural person, legal person, any association or partnership and the person's legal personal representatives, successors, and lawful assigns.

Regulations means these Sharjah Media City Real Estate Regulations 2024 promulgated by the City, as may be amended from time to time.

Regulatory Instrument means any law, regulation, rule, code, decree, decision, direction, notice, policy, procedures or by-laws issued by the Authority or a Competent Authority (from time to time).

Sub-Developer means any Person authorised by the Authority to carry out residential, commercial, office or retail development within an agreed part of the City.

Tariff means the tariff of fees, sanctions, and penalties applicable to the City published by the Authority from time to time. The Tariff applicable at the date of these Regulations is attached at Schedule 1.

Temporary Licence means a temporary licence issued by the Authority pursuant to the Companies Regulations.

الرخصة تعني الرخصة الصادرة عن الهيئة التي تسمح لصاحب الرخصة بممارسة الأعمال التجارية وفقاً لهذه اللوائح التنظيمية من المدينة ويمكن أن تشمل رخصة مؤقتة.

تاريخ إصدار الرخصة يعني التاريخ الذي تدخل فيه الرخصة حيز النفاذ.

صاحب الرخصة يعني الشخص المرخص له بموجب لوائح الشركات؛ **شهادة عدم ممانعة** تعني نوع من المستندات القانونية التي تصدرها مؤسسة أو فر تفيد بعدم وجود اعتراضات على النقاط الواردة في المستند.

عقد الإشغال تعني اتفاقية أو عقد خدمات لاستخدام مساحة ومرافق مكتبية وهو ليس عقد إيجار، وتفادياً للشك، فإن اتفاقية المرافق المرنة أو المشتركة مع الهيئة أو مطور فرعي بوصفه مزود خدمات تعتبر عقد إشغال.

جمعية الملاك تعني رابطة مالكيين تم تأسيسها بموجب أي وثيقة تنظيمية يسري تطبيقها في المدينة.

مواقف السيارات تعني تلك المناطق من المدينة التي تخصصها الهيئة (من حين لآخر) لتوفير مواقف السيارات والمرافق الملحقة بها من أجل دعم تطوير أي مجمعات سكنية وتجارية ومكتبية ومساحات لبيع التجزئة، بما في ذلك تلك التي تم تطويرها من قبل المطورين الفرعيين الذين تكون الهيئة قد منحتهم حق استخدام تلك المناطق بشروط متفق عليها.

الاستخدام المسموح به تعني الاستخدام المسموح به المحدد في عقد الإيجار أو عقد الإشغال.

الشخص يعني الشخص الطبيعي أو الشخص القانوني أو أي جمعية أو شراكة وكذلك الممثلين الشخصيين القانونيين للشخص وخلفائه والمنتازل لهم الشرعيين.

اللوائح التنظيمية تعني هذه اللوائح والأنظمة العقارية لمدينة الشارقة للإعلام لعام 2024 الصادرة عن المدينة، والتي يمكن تعديلها من حين لآخر.

الوثيقة التنظيمية تعني أي قانون أو لائحة أو قاعدة أو مدونة أو مرسوم أو قرار أو توجيه أو إشعار أو سياسة أو إجراءات أو قوانين داخلية صادرة عن الهيئة أو عن جهة معيّنة (من حين لآخر).

المطور الفرعي يعني أي شخص مخوّل من قبل الهيئة بتنفيذ مشروع تطوير سكني أو تجاري أو تطوير مكاتب أو مباني بيع بالتجزئة ضمن جزء متفق عليه من المدينة.

التعرفة تعني التعرفة الجمركية للرسوم والعقوبات والجزاءات الفطبقة في المدينة والتي تشرها الهيئة من حين لآخر. والتعرفة الفطبقة في تاريخ هذه اللوائح والأنظمة مرفقة في الجدول 1.

الرخصة المؤقتة تعني رخصة مؤقتة صادرة عن الهيئة عملاً باللوائح والأنظمة بشأن الشركات.

UAE means the United Arab Emirates.

VAT means the value added tax imposed on the import and supply of goods or services under the VAT Law or any other similar consumption tax introduced in the UAE in the future; and

VAT Law means the Federal Decree-Law No. 8 of 2017 and its related executive regulations as amended or replaced from time to time.

الإمارات تعني دولة الإمارات العربية المتحدة.

ضريبة القيمة المضافة تعني ضريبة القيمة المضافة المفروضة على استيراد وتوريد السلع أو الخدمات بموجب قانون ضريبة القيمة المضافة أو أي ضريبة استهلاك أخرى مماثلة يتم إدخالها في دولة الإمارات العربية المتحدة في المستقبل؛ و

قانون ضريبة القيمة المضافة يعني المرسوم بقانون اتحادي رقم 8 لسنة 2017 ولوائحه التنفيذية حسب تعديلاتها أو استبدالها من حين لآخر.

3.2. In construing and interpreting these Regulations, unless the context otherwise requires:

- in these Regulations the terms City and Authority are used interchangeably where the context permits;
- wherever in these Regulations an obligation or duty is placed on a Company or otherwise a Company is authorised to do any act, then unless it is otherwise provided, such obligation, duty or act may be carried out by the General Manager or a Director of the Company;
- references herein to individual articles are to be read as references to the articles of these Regulations;
- the headings herein are included for convenience of reference only and must not impact the construction or interpretation of these Regulations;
- references in these Regulations to time periods are to be construed in accordance with the Gregorian calendar;
- words importing the singular include the plural and vice versa, and words importing one gender include the other gender and vice versa;
- words including and include must be construed without limitation; and
- reference herein to a prescribed form are references to any forms published or prepared by the Authority from time to time for Companies and Branches to notify information and changes to the Authority.

3.3. References in these Regulations to any requirement for any document to be written, in writing, to be presented in writing or for the giving of any notice are to be construed as satisfied by an Electronic Record and any references in these Regulations to any requirement for a signature on any document or notice are to be construed as satisfied by an Electronic Signature which may be proved in any manner.

3.4. These Regulations must be read in conjunction with the Decree and other Regulatory Instruments issued by the Authority or a Competent Authority from time to time.

3.2. عند تفسير هذه اللوائح والأنظمة وتأويلها، ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:

- في هذه اللوائح والأنظمة، يتم استخدام مصطلحي المدينة والهيئة بالتبادل حيث يسمح السياق بذلك؛
- حيثما يقع التزام أو واجب في هذه اللوائح والأنظمة على شركة، أو تم تحويل شركة ما للقيام بأي فعل، فعندئذ، وما لم يكن منصوصاً على غير ذلك، يجوز تنفيذ هذا الالتزام أو الواجب أو الفعل من قبل المدير العام أو المدير الإداري للشركة؛
- تُقرأ المراجع إلى بنود معينة في هذه الوثيقة على أنها إشارات إلى مواد هذه اللوائح والأنظمة؛
- لا يعدو الغرض من العناوين الواردة بهذه الوثيقة كونه تسهلاً للرجوع إليها فقط، وينبغي ألا تؤثر على بناء أو تأويل هذه اللوائح والأنظمة؛
- ينبغي للإشارات التي تعود إلى فترات زمنية في هذه اللوائح والأنظمة أن تُقرأ بما يتوافق مع التقويم الميلادي؛
- تشمل الكلمات التي تشير إلى صيغة المفرد صيغة الجمع والعكس صحيح، والكلمات التي تشير إلى جنس معين، تمثل الجنس الآخر والعكس صحيح؛
- تُفسر كلمتا يشمل ويتضمن دون قيود؛ و
- أي إشارة في هذه اللوائح والأنظمة إلى نموذج محدد هي إشارات إلى أي نماذج تنشرها أو تُعدّها الهيئة بين حين وآخر للشركات والفروع للإخطار بالمعلومات والتغييرات الحاصلة للهيئة.

3.3. تُفسر الإشارات في هذه اللوائح والأنظمة إلى اشتراط أن يكون أي مستند مكتوباً، أو خطياً، أو أن يُعرض كتابياً، أو لتقديم أي إشعار، على أنها مستوفاه بواسطة سجل إلكتروني، وتُفسر أي إشارات في هذه اللوائح والأنظمة إلى أي اشتراط بأن يكون التوقيع على أي مستند أو إشعار على أنها مستوفاه بواسطة توقيع إلكتروني يمكن إثباته بأي طريقة.

3.4. تُقرأ هذه اللوائح والأنظمة بالتوافق مع المرسوم واللوائح التنظيمية الأخرى الصادرة عن الهيئة أو عن جهة معينة من حين لآخر.

- 3.5. Where a matter is not addressed by these Regulations, or where there is a conflict between the terms of these Regulations and the relevant Regulatory Instruments, then the provisions of the relevant Regulatory Instruments shall apply and prevail.
- 3.6. In the event of any inconsistency in these Regulations or between these Regulations and any other applicable Regulatory Instruments, the Authority will determine the correct interpretation and each Company or Branch must be so bound.
- 3.7. All references to the Authority shall include all individuals and third parties authorised from time to time to act on its behalf.
- 3.8. All references in these Regulations to any Regulatory Instruments include all Regulatory Instruments amending, supplementing, consolidating, or replacing them whether issued by the UAE, Emirate of Sharjah, a Competent Authority, or the Authority.

4. Introduction to the City and the Authority

- 4.1. The Authority has been established to enhance media, creative sectors, and complementary business activities within the boundaries of the City.
- 4.2. To allow for its objectives the Authority has pursuant to the Decree been granted jurisdiction to develop, manage and govern an area of land on which the Authority has created the City.
- 4.3. The City includes enterprise zones, Infrastructure, Parking, and areas of land to be developed.
- 4.4. Through implementing the governance procedures outlined in these Regulations, the Authority aims to become a leading media-focused economic free zone and establish a governance regime for the long-term management and administration of the City.
- 4.5. The Authority may from time to time add to the City, including by the inclusion of land currently owned and governed by the Authority or any other land that may be granted to it in the future, and vary the layout of the City as it considers necessary or desirable.
- 4.6. These Regulations set out the principal rules and regulations applicable within the City in respect of its occupation and use.
- 4.7. In addition to these Regulations, the Regulatory Instruments have application within the City. These Regulations shall be read in conjunction with the Regulatory Instruments (as amended or introduced from time to time) to the extent they apply to the City and insofar as they do not interfere with the overriding principles contained within these Regulations or any other regulations, circulars or policies issued by the Authority (from time to time).
- 4.8. The Authority shall have the power to issue regulations, circulars and implement additional policies in connection with its governance and

- 3.5. عندما لا تتناول هذه اللوائح والأنظمة مسألة ما، أو عندما يكون هناك تعارض بين بنود هذه اللوائح والأنظمة والوثائق التنظيمية ذات الصلة، فإن أحكام الوثائق التنظيمية ذات الصلة هي التي تطبق وتسود.
- 3.6. في حال وجود أي تضارب في هذه اللوائح والأنظمة أو بين هذه اللوائح وأي وثائق تنظيمية أخرى سارية المفعول، تقرر الهيئة التفسير الصحيح ويجب على كل شركة أو فرع الالتزام بذلك.
- 3.7. تشمل جميع الإشارات إلى الهيئة جميع الأفراد والأطراف الثالثة المفوضين من حين لآخر بالتصرف نيابة عنها.
- 3.8. تشمل جميع الإشارات في هذه اللوائح والأنظمة إلى أي وثائق تنظيمية جميع الوثائق التنظيمية المعدلة أو المكتملة أو الموحدة أو البديلة لها سواء كانت صادرة عن دولة الإمارات العربية المتحدة أو إمارة الشارقة أو الجهة المعنية أو الهيئة.

4. مقدمة عن المدينة والهيئة

- 4.1. تم تأسيس الهيئة بهدف تحسين القطاعات الإعلامية والابداعية والأنشطة التجارية الفعالة ضمن حدود المدينة.
- 4.2. للسماح للهيئة بتحقيق أهدافها، فقد تم بموجب المرسوم الأميري منحها الولاية القانونية لتطوير وإدارة وحكم منطقة معينة من الأرض شيدت الهيئة المدينة عليها.
- 4.3. تضم المدينة مناطق للمنشآت والبنية التحتية ومواقف السيارات ومساحات من الأرض ليتم تطويرها.
- 4.4. تهدف الهيئة، من خلال تطبيق إجراءات الحوكمة المبينة في هذه اللوائح والأنظمة، إلى أن تصبح منطقة اقتصادية وإعلامية حرة رائدة وأن تؤسس نظام حوكمة لإدارة المدينة وتسييرها على المدى الطويل.
- 4.5. يجوز للهيئة من حين لآخر الإضافة إلى المدينة، وهذا يشمل ضم أراض مملوكة حالياً ومحكومة من قبل الهيئة أو أي أرض أخرى قد تمنح لها في المستقبل، وكذلك تغيير مخطط المدينة بالشكل الذي ترغبه أو تراه مناسباً.
- 4.6. تبين هذه اللوائح والأنظمة القواعد الأساسية واللوائح الفرعية في المدينة فيما يتعلق بإشغالها واستخدامها.
- 4.7. بالإضافة إلى هذه اللوائح والأنظمة، تطبق الوثائق التنظيمية في المدينة. لذلك، ينبغي أن تقرأ هذه اللوائح والأنظمة بالتوافق مع الوثائق التنظيمية (وتعديلاتها وإدراجها من حين لآخر) بالقدر الذي تُطبق فيه في المدينة وطالما أنها لا تتعارض مع المبادئ الأساسية الواردة في هذه اللوائح والأنظمة أو أي لوائح أو تعاميم أو سياسات أخرى تصدرها الهيئة (من حين لآخر).
- 4.8. تتمتع الهيئة بصلاحيات إصدار اللوائح والتعاميم وتطبيق سياسات إضافية مرتبطة بإجراءات حوكمتها وإدارتها للمدينة (حسبما تراه

management procedures for the City (as it considers necessary or desirable from time to time). The provisions of any such circulars or policies shall have mandatory application to all Licensees and all Persons that reside, work, and operate within the City and shall be complied with at all times.

- 4.9. As well as these Regulations, the circulars and policies of the City may include matters relating to use of the Infrastructure, the levying and collection of the Infrastructure Levy, the management of sub-communities within the City, the management and control of those residing, working or otherwise undertaking any activity within the City, City planning requirements, the jurisdiction of the Authority and any other matter that the Authority considers necessary or desirable to achieve the objectives set out in or contemplated by these Regulations or the Decree.
- 4.10. The latest version of these Regulations, any amendments to these Regulations and any relevant circulars and policies of the City can be obtained online at the Authority's website.

5. Governance of the City

- 5.1. The Authority has the power to supervise the activities of the City, lay down rules and regulations for the operation and management of the City, review and amend such rules and regulations as it considers necessary or desirable and implement the provisions of all Regulatory Instruments under which the Authority has been established.
- 5.2. All Licensees and Persons undertaking Activities within the City agree to abide by and adhere to the Community Rules at all times.
- 5.3. The Authority's policy is to govern the City and make use of the land on which the City is situated in a manner that best promotes the long-term economic and strategic potential of the City, ensure consistency of application of these Regulations and other Regulatory Instruments, obtain an appropriate return from its investment in planning, constructing and maintaining the Infrastructure, achieve clarity in setting and levying the Infrastructure Levy, set appropriate and consistent expectations for those residing, working and doing business in the City and make the decisions it deems necessary or desirable to support these objectives.
- 5.4. The above policy is supported by the rights and obligations granted to the Authority pursuant to the Decree. These include:
- to provide superstructure, Infrastructure, buildings and services to those residing, working and operating within the City;
 - the right to lease real estate within the City;
 - the right to render services within the City and collect fees and service charges for such services; and

ضرورياً أو مرغوباً فيه من حين لآخر). يجب أن يكون لمثل هذه التعاميم أو السياسات تطبيقها الإلزامي على جميع أصحاب الرخص والأشخاص الذين يقيمون ويعملون داخل المدينة ويجب الامتثال لها في جميع الأوقات.

- 4.9. بالإضافة إلى هذه اللوائح والأنظمة، قد تشمل تعاميم وسياسات المدينة مسائل ترتبط باستخدام البنية التحتية، وفرض وتحصيل رسوم البنية التحتية، وإدارة المجتمعات الفرعية داخل المدينة، وإدارة ومراقبة المقيمين أو العاملين أو الممارسين لأي نشاط داخل المدينة، ومتطلبات تخطيط المدينة، ونطاق اختصاص الهيئة وأي مسألة أخرى تعتبرها الهيئة ضرورية أو مرغوبة لتحقيق الأهداف المبينة في هذه اللوائح والأنظمة أو المتوخاة من هذه اللوائح أو المرسوم.
- 4.10. يمكن الحصول على آخر نسخة من هذه اللوائح والأنظمة وأي تعديلات على هذه اللوائح وأي تعاميم وسياسات ذات صلة بالمدينة من الموقع الإلكتروني للهيئة.

5. حوكمة المدينة

- 5.1. تتمتع الهيئة بصلاحيات الإشراف على أنشطة المدينة ووضع القواعد واللوائح المتعلقة بالعمليات التشغيلية وإدارة المدينة ومراجعة وتعديل مثل هذه القواعد واللوائح بحسب ما تراه مرغوباً أو ضرورياً وتطبيق أحكام كافة الوثائق التنظيمية التي تم بموجبها تأسيس الهيئة.
- 5.2. يوافق جميع أصحاب الرخص والأشخاص الذين يزاولون أنشطة داخل المدينة على الالتزام بقواعد المجتمع والتقيّد بها في جميع الأوقات.
- 5.3. إن سياسة الهيئة هي حوكمة المدينة واستغلال الأرض التي تقع عليها المدينة بالطريقة التي تساهم بالشكل الأمثل في الترويج للإمكانية الاقتصادية والاستراتيجية على المدى البعيد للمدينة والتأكد من توافق تطبيق هذه اللوائح والأنظمة وغيرها من الوثائق التنظيمية والحصول على عائد مناسب من استثماراتها في التخطيط والتشييد وصيانة البنية التحتية وتحقيق الوضوح والشفافية في تحديد وتحصيل رسوم البنية التحتية ووضع توقعات مناسبة وثابتة لأولئك الساكنين والعاملين في المدينة واتخاذ القرارات التي تراها مناسبة أو مرغوباً بها لدعم هذه الأهداف.
- 5.4. تدعم السياسة المذكورة أعلاه الحقوق والواجبات الممنوحة للهيئة بموجب المرسوم وتشمل هذه ما يلي:
- توفير البنية الفوقية والبنية التحتية والمباني والخدمات لأولئك الذين يقيمون ويعملون ويشغلون في المدينة؛
 - الحق في استئجار العقارات ضمن المدينة؛
 - الحق في تقديم الخدمات ضمن المدينة وتحصيل رسوم الخدمة لقاء مثل هذه الخدمات؛ و

- d) to do anything else it considers necessary or desirable for the overall well being and management of the City (including issuing policies on the use of Infrastructure, structuring forms of property ownership and occupation within the City, levying the Infrastructure Levy, issuing fines and sanctions for non-compliance with these Regulations and Regulatory Instruments, setting planning strategies and generally making decisions regarding the operation of the City).
- 5.5. The Authority's policy is to comply with the above obligations and exercise the above rights through:
- a) the development of Infrastructure for the long-term mutual benefit of the City as a community (including those living, working, operating and doing business within the City);
- b) the management and maintenance of such Infrastructure to an appropriate standard;
- c) providing certainty on Infrastructure Levies through the Authority's policy for calculation and levying of the Infrastructure Levy to help ensure all users make a fair and equitable contribution to the upkeep and regeneration of the infrastructure as jointly owned property;
- d) permitting sub-development of designated parts of the City (including to allow for the construction of residential, office, retail and commercial spaces by the Authority or Sub-Developers);
- e) permitting the lease to third parties of development areas within the City (in accordance with the Authority's policies and procedures) to allow for the growth and development of the City as a community;
- f) altering, extending, developing and redeveloping certain parts of the City in order (as the Authority considers necessary or desirable) to achieve the aims of this policy;
- g) procuring compliance with these Regulations and Regulatory Instruments (including by the imposition of sanctions, fines and penalties against those the Authority deems to be non-compliant);
- h) implementing and overseeing planning and zoning policies within the City (including the right to determine and amend different zoning and use areas), add to or remove Infrastructure, approve subdivisions, issue planning and design approvals, determine built up areas, approve, arrange for the Competent Authorities to issue and register affection and site plans, issue plot and registration numbers and to maintain the Authority's own records of such matters for the City, and consent to the change of use of any areas of or zoning within the City
- د) القيام بأي فعل آخر تراه ضرورياً أو مرغوباً فيه من أجل تحقيق الرفاهية للجميع وإدارة المدينة (بما في ذلك إصدار سياسات بشأن استخدام البنية التحتية، ونماذج الهيكله لامتلاك العقارات وشغلها في المدينة، وفرض رسوم البنية التحتية، وإصدار الغرامات والعقوبات لعدم الامتثال لهذه اللوائح والوثائق التنظيمية، ووضع استراتيجيات التخطيط واتخاذ القرارات بشكل عام بشأن تشغيل المدينة).
- 5.5. تتمثل سياسة الهيئة في الامتثال للالتزامات المذكورة أعلاه وممارسة الحقوق المذكورة أعلاه من خلال الآتي:
- أ) تطوير البنية التحتية من أجل المنفعة المشتركة للمدينة على المدى البعيد بوصفها مجتمعاً (بما يشمل أولئك الذين يعيشون ويعملون ويشغلون ويمارسون الأعمال التجارية داخل المدينة)؛
- ب) إدارة وصيانة هذه البنية التحتية وفقاً للمعايير المناسبة؛
- ج) زيادة الموثوقية بالنسبة لرسوم البنية التحتية من خلال سياسة الهيئة في حساب وجباية رسوم البنية التحتية للمساعدة في ضمان تقديم جميع المستخدمين مساهمة عادلة ومنصفة في صيانة البنية التحتية وتجديدها باعتبارها ملكية مشتركة؛
- د) السماح بالتطوير الفرعي لأجزاء معينة من المدينة (بما في ذلك السماح ببناء المساحات السكنية والمكتبية والتجزئة والتجارية من قبل الهيئة أو المطورين الفرعيين)؛
- هـ) السماح بتأجير مناطق التطوير داخل المدينة لأطراف ثالثة (بما يتوافق مع سياسات وإجراءات الهيئة) للسماح بنمو وتطور المدينة بوصفها مجتمعاً؛
- و) تعديل وتمديد وتطوير وإعادة تطوير أجزاء معينة من المدينة من أجل تحقيق أهداف هذه السياسة (حسبما تترتب الهيئة أن ذلك ضروري أو مرغوب به)؛
- ز) الامتثال لهذه اللوائح والأنظمة والوثائق القانونية التنظيمية (بما يشمل فرض العقوبات والغرامات والجزاءات ضد الذين تعتبرهم الهيئة غير ملائمين)؛
- ح) تطبيق والإشراف على سياسات التخطيط والتقسيم ضمن المدينة (بما في ذلك الحق في تحديد وتعديل المناطق المختلفة للتقسيم والاستخدام) وإضافة أو إزالة البنية التحتية والموافقة على التقسيمات الفرعية وإصدار موافقات على التخطيط والتصميم وتحديد المناطق المعمورة واعتمادها، والترتيب من أجل إصدار الجهات المعنية للمخططات التفصيلية ومخططات المواقع وتسجيلها، وإصدار وتسجيل أرقام قطع الأراضي والاحتفاظ بسجلات الهيئة الخاصة بهذه الأمور

with or without conditions;

- i) determine those matters and issues within the City over which it will have jurisdiction and those over which it will allow a Competent Authority to have jurisdiction; and
- j) establish safety measures and procure security services within the common areas of the City and such other areas as it considers necessary or desirable (which may include any properties within the City);
- k) provide utility connections across the City up to the boundaries of areas demised by Leases or Occupancy Agreements.

6. Activities within the City

All Licensees and Persons undertaking Activities within the City shall conduct all or a substantial part of their Activities from their physical address within the City.

7. Physical address

- 7.1. All Licensees and Persons undertaking Activities within the City shall have a physical address:
 - a) that is located within the City;
 - b) at which documents and notices can be delivered and signed for; and
 - c) that is registered with the Authority.
- 7.2. Subject to Article 7.1, the requirement of a physical address may be satisfied by any of the following:
 - a) the holding of a Lease (as tenant); or
 - b) the entry into an Occupancy Agreement (as occupier), provided that such interest or agreement is valid and continuing.
- 7.3. The Authority may require that Licensees or Persons possess a particular type of interest or agreement (such as Lease or Occupancy Agreement in the City).
- 7.4. Any change to the physical address of a Licensee or Person undertaking Activities within the City shall be notified to the Authority in writing prior to such change (with details of the new address, date of application and a copy of the new Lease interest or Occupancy Agreement) where reasonably practicable and in any event no later than ten (10) Business Days after such change has taken place and in accordance with the Companies Regulations.

للمدينة، والموافقة على تغيير استخدام أي مناطق أو تقسيمها ضمن المدينة بشروط أو بدون شروط؛

- ط) تحديد تلك المسائل والقضايا داخل المدينة التي يكون للهيئة سلطة الاختصاص عليها وكذلك المسائل والقضايا التي ستسمح لجهة معينة بأن تكون ضمن نطاق اختصاصها؛ و
- ي) وضع معايير السلامة وتأمين الخدمات الأمنية ضمن المناطق المشتركة في المدينة والمناطق الأخرى التي تعتبرها ضرورية أو مرغوباً بها (والتي قد تشمل أي عقار في المدينة).
- ك) توفير توصيلات مرافق الخدمة العامة في جميع أنحاء المدينة حتى حدود المناطق المؤجرة بعقود إيجار أو عقود إشغال.

6. الأنشطة ضمن المدينة

على جميع أصحاب الرخص والأشخاص الذين يزاولون أنشطة في المدينة ممارسة كل أنشطتهم أو جزء كبير منها من العنوان الفعلي لهم في المدينة.

7. العنوان الفعلي

- 7.1. يجب أن يكون لجميع أصحاب الرخص والأشخاص المزاويلين لنشاط في المدينة عنوان فعلي:
 - أ) يقع ضمن المدينة؛
 - ب) يمكن توصيل المستندات والإشعارات إليه وتوقيعها؛ و
 - ج) أن يكون مسجلاً لدى الهيئة.
- 7.2. تبعاً للبنود 7.1، يمكن الوفاء بالاشتراط وجود عنوان فعلي من خلال أي مما يلي:
 - أ) امتلاك عقد إيجار (كمتأجر)؛ أو
 - ب) إبرام عقد إشغال (كساكن)، شريطة أن تكون هذه المنفعة أو الاتفاقية مستمرة وسارية الصلاحية.
- 7.3. يجوز للهيئة مطالبة أصحاب الرخص أو الأشخاص بامتلاك نوع معين من المنفعة أو الاتفاقية (مثل عقد الإيجار أو عقد الإشغال) في المدينة.
- 7.4. يجب إخطار الهيئة كتابياً بأي تغيير في العنوان الفعلي لصاحب الرخصة أو الشخص الذي يمارس نشاطاً في المدينة قبل إحداث مثل هذا التغيير (مع تفاصيل العنوان الجديد وتاريخ تقديم الطلب ونسخة عن عقد الإيجار الجديد أو عقد الإشغال) حيثما كان من المعقول والعملية وفي أي حالة في موعد لا يزيد عن عشرة (10) أيام عمل بعد حدوث مثل هذا التغيير وبما يتوافق مع اللوائح والأنظمة للشركات.

8. Licences and Leases

- 8.1. Throughout the term of their Licence, all Companies and Branches shall maintain a Lease or an Occupancy Agreement satisfying the requirements set out in these Regulations.
- 8.2. Companies and Branches shall only operate from permitted property within the City.
- 8.3. If a Company or Branch is not physically present at the address in the City stated in their Lease or Occupancy Agreement, for the period stated in their Lease or Occupancy Agreement, such Company or Branch shall be required to pay to the Authority the penalty specified in Schedule 1 (Tariff of Penalties) and any penalties levied by a Competent Authority.
- 8.4. Companies and Branches shall renew their Lease or Occupancy Agreement within the time frame specified by the Authority.

9. Leases

- 9.1. The rent, Infrastructure Levy and all other charges and terms and conditions will be as specified in the relevant Lease agreement.
- 9.2. Companies and Branches shall only use their premises for the Permitted Use.
- 9.3. Companies and Branches holding a Lease shall ensure that their space is fitted out in accordance with the Authority's fit-out policy (as issued from time to time) and physically functional within such time as may be agreed from the Licence Issue Date.
- 9.4. Companies and Branches wishing to construct their own facilities to their own specification and design can do so by leasing a plot of land of the required area for that purpose.
- 9.5. All construction works shall be in accordance with the Authority's guidelines and completed so that the premises are physically functional and operationally ready within such time as may be agreed from the Licence Issue Date.
- 9.6. Building and operation controls are further expanded on in Article 14 of these Regulations.
- 9.7. Companies and Branches are not permitted to share or sub-lease their premises without the prior written approval of the Authority. Any Company or Branch sharing or sub-letting their premises must ensure that the entity with which they are sharing or subletting the premises is at all times holds a correct and valid Licence.
- 9.8. Where Companies, Branches, Licensees or occupiers wish to lease plots of land and construct their own facilities such Companies, Branches, Licensee, and occupiers will be required to repair and maintain such land plots and facilities, including structural and external areas of the facilities,

8. الرخص وعقود الإيجار

- 8.1. خلال مدة سريان الرخصة، يجب على جميع الشركات والفروع الحفاظ على عقد إيجار أو عقد إشغال يلي المتطلبات الموضحة في هذه اللوائح والأنظمة.
- 8.2. لا يجوز للشركات والفروع العمل إلا فقط من العقار المرخص للعمل فيه في المدينة.
- 8.3. إذا لم تتواجد الشركة أو الفرع فعلياً في عنوان المدينة المذكور في عقد الإيجار أو عقد الإشغال الخاص بها، خلال الفترة المبيّنة في عقد الإيجار أو عقد الإشغال، يتعين على مثل هذه الشركة أو الفرع أن تدفع للهيئة الغرامة المحددة في الجدول 1 (تعرفة الغرامات) وأي غرامات تفرضها الجهة المعنية.
- 8.4. يجب على الشركات والفروع تجديد عقد الإيجار أو عقد الإشغال ضمن الإطار الزمني الذي تحدده الهيئة.

9. عقود الإيجار

- 9.1. يكون الإيجار ورسوم البنية التحتية وكافة الرسوم والشروط والأحكام الأخرى على النحو المحدد في عقد الإيجار.
- 9.2. يتعين على الشركات والفروع استخدام المباني الخاصة بها للاستخدام المسموح به فقط.
- 9.3. على الشركات والفروع التي تحمل عقد إيجار التأكد من أن المساحات الخاصة بها قد جُهزت بما يتوافق مع سياسة التجهيز الخاصة بالهيئة (حسب إصدارها بين حين وآخر) وأن تؤدي عملها الفعلي خلال المدة الزمنية التي يتم الاتفاق عليها من تاريخ الإصدار.
- 9.4. على الشركات والفروع التي ترغب في تشييد مرافقها الخاصة بها بمواصفات وتصاميم من اختيارها، استئجار قطعة أرض في المنطقة المطلوبة لتلبية ذلك الغرض.
- 9.5. يجب أن تكون جميع أعمال الإنشاءات متوافقة مع المبادئ التوجيهية للهيئة وأن تكتمل بحيث يكون المبنى جاهزاً من الناحية المادية والتشغيلية في غضون الوقت الذي يتم الاتفاق عليه من تاريخ إصدار الرخصة.
- 9.6. ضوابط البناء والتشغيل موضحة بمزيد من التفصيل في البند 14 من هذه اللوائح والأنظمة.
- 9.7. لا يسمح للشركات والفروع بمشاركة مبانيها أو تأجيرها من الباطن دون موافقة خطية مسبقة من الهيئة. يجب على أي شركة أو فرع يتقاسم أو يؤجر مبانيه من الباطن أن يتأكد من أن الكيان الذي يتقاسم معه المبنى أو يؤجره من الباطن يحمل ترخيصاً صحيحاً وساري المفعول في جميع الأوقات.
- 9.8. في حال كانت الشركات أو الفروع أو أصحاب الرخص أو الشاغلين يرغبون في استئجار قطع أراضٍ وتشييد مرافق خاصة بهم، سيطلب من هذه الشركات والفروع وأصحاب الرخص والشاغلين إصلاح وصيانة قطع الأراضي وتلك المرافق، بما في ذلك المناطق

on the terms set out in their land lease. Where Companies or Branches lease premises constructed by the Authority such Companies, Branches, Licensee, and occupiers will be required to repair and maintain the interior and non-structural elements of their premises and the Authority will repair and maintain the structure and exterior, unless the parties agree otherwise in the Lease.

- 9.9. The Authority reserves the right to reject any application to share or sub-lease premises and to charge a fee annually for each approved sublease (in addition to the Licence fee).
- 9.10. All Infrastructure is deemed to be jointly owned property in accordance with the Regulatory Instruments. The Authority has the ultimate right and jurisdiction pursuant to the Regulatory Instruments to charge and collect the Infrastructure Levy referred to in these Regulations from all those holding a Lease in the City (without recourse to any other authority).
- 9.11. The Authority shall provide utility connections up to the boundaries of premises demised by Leases or Occupancy Agreements however it will be responsibility of Companies and Branches to arrange their own supplies of utility services from the relevant utility providers and to pay the costs for connecting and supplying such utilities to their premises. Where it is not possible for Companies and Branches to arrange their own utility connections and supplies the Authority will use its reasonable endeavours to provide such utility connections and supplies subject to the Companies and Branches agreeing and undertaking with the Authority in their Leases or Occupancy Agreements to pay a share of the costs incurred by the Authority for such connections. The Authority will calculate these costs authority by apportions the total charges between the affected Companies and Branches on a pro-rata basis calculated based on the floor areas they each lease or occupy.
- 9.12. Companies and Branches must notify the Authority in writing at least 3 (three) months before the expiry of their Lease as to whether they wish to renew their Lease upon its expiry. If a Company or Branch notifies the Authority that it wishes to renew its Lease, then the Authority will notify the Company or Branch in writing the terms on which it is prepared to renew the Lease. The Company or Branch must respond in writing to either accept the terms for renewal or decline the offer of renewal within 14 (fourteen) days of receiving the Authority's notice. If the Company or Branch accepts the renewal terms, then it must sign a renewal Lease with the Authority as soon as practicable and in no circumstances any later than 1 (one) calendar months of the expiry of the existing Lease. If the Company or Branch declines the offer for renewal, then it must vacate the Premises

الهيكليّة والخارجية للمرافق، وفقاً للشروط الموضحة في عقد إيجار الأرض الخاص بها. وفي حال قيام الشركات أو الفروع باستئجار مباني شيدتها الهيئة، فإن هذه الشركات والفروع وأصحاب الرخص والشاغليين سيكونون مطالبين بإصلاح وصيانة العناصر الداخلية وغير الهيكليّة لمبانيهم وستقوم الهيئة بإصلاح وصيانة الأجزاء الهيكليّة والخارجية، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الإيجار.

- 9.9. تحتفظ الهيئة بالحق في رفض أي طلب لمشاركة المباني أو تأجيرها من الباطن وفرض رسوم سنوية على كل عقد إيجار من الباطن قد تمت الموافقة عليه (بالإضافة إلى رسوم الترخيص).
- 9.10. تعتبر جميع البنى التحتية ملكية مشتركة وفقاً للوثائق القانونية التنظيمية، وللهيئة الحق النهائي والسلطة وفقاً للوثائق القانونية التنظيمية لفرض وتحصيل رسوم البنية التحتية المشار إليها في هذه اللوائح والأنظمة من جميع أولئك الذين لديهم عقد إيجار في المدينة (دون الرجوع إلى أي سلطة أخرى).
- 9.11. يجب على الهيئة توفير توصيلات المرافق حتى حدود المباني المؤجرة بموجب عقود إيجار أو عقود إشغال، إلا أن الشركات والفروع تتحمل مسؤولية ترتيب إمدادات خدمات المرافق الخاصة بها من مزودي خدمات المرافق ذوي الصلة ودفع تكاليف توصيل وتوريد هذه المرافق إلى مبانيها. وفي حال تعذر على الشركات والفروع ترتيب توصيلات وإمدادات المرافق الخاصة بها، ستبذل الهيئة مساعيها المعقولة لتوفير توصيلات وإمدادات المرافق هذه، رهنأ بموافقة الشركات والفروع وتعهدها لدى الهيئة في عقود الإيجار أو اتفاقيات الإشغال الخاصة بها بدفع حصة من التكاليف التي تتكبدها الهيئة مقابل مثل هذه التوصيلات. وستقوم الهيئة بحساب هذه التكاليف من خلال توزيع إجمالي الرسوم بين الشركات والفروع المتأثرة على أساس تناسبي محسوب على أساس المساحات الأرضية التي يستأجرها أو يشغلها كل منها.
- 9.12. يجب على الشركات والفروع إخطار الهيئة كتابياً قبل 3 (ثلاثة) أشهر على الأقل من انتهاء عقد الإيجار الخاص بها بشأن ما إذا كانت ترغب في تجديد عقد الإيجار عند انتهائه. وإذا أخطرت الشركة أو الفرع الهيئة برغبتها في تجديد عقد الإيجار الخاص بها، تقوم الهيئة بإخطار الشركة أو الفرع كتابياً بالشروط التي تكون الهيئة مستعدة لتجديد عقد الإيجار على أساسها. يجب على الشركة أو الفرع الرد كتابياً إما بقبول شروط التجديد أو رفض عرض التجديد خلال 14 (أربعة عشر) يوماً من استلام إخطار الهيئة. وفي حال قبلت الشركة أو الفرع شروط التجديد، فيجب عليها حينئذ توقيع تجديد عقد إيجار مع الهيئة في أقرب وقت ممكن عملياً وفي أي حال من الأحوال في موعد لا يتجاوز شهراً تقويمياً (واحداً) من انتهاء عقد الإيجار الحالي. إذا رفضت الشركة أو الفرع عرض التجديد، فيجب عليها إخلاء المبني في

no later than the expiry date of its Lease and leave the premises in the condition required by the Lease.

موعد أقصاه تاريخ انتهاء عقد الإيجار وترك المبنى في الحالة التي يتطلبها عقد الإيجار.

10. Occupancy Agreements

10. عقود الإيجار

- 10.1. The service charges, fees and all other charges and terms and conditions will be as specified in the relevant Occupancy Agreement.
- 10.2. Licensees shall only use their premises for the Permitted Use.
- 10.3. Licensees are not permitted to share or assign their rights under an Occupancy Agreement without the Authority's prior approval.
- 10.4. The Authority reserves the right to reject any application to share or assign rights under an Occupancy Agreement.

- 10.1. تكون رسوم الخدمات وكافة الرسوم الأخرى والشروط والأحكام على النحو المحدد في عقد الإيجار ذي الصلة.
- 10.2. لا يجوز لأصحاب الرخص أن يستخدموا إلا المباني المسموح استخدامها الخاصة بهم فقط.
- 10.3. لا يُسمح لأصحاب الرخص بمشاركة حقوقهم بموجب عقد الإيجار أو التنازل عنها دون موافقة مسبقة من الهيئة.
- 10.4. تحتفظ الهيئة بحق رفض أي طلب لمشاركة أو تنازل عن الحقوق بموجب عقد الإيجار.

11. Termination of Lease

11. إنهاء عقد الإيجار

- 11.1. The termination process for a Lease requires that all outstanding matters relating to that Lease (including but not limited to payment of outstanding dues) shall be settled by the Company or Branch regardless of by whom the termination process was initiated.
- 11.2. In the event of termination of a Lease, the Company or Branch shall ensure that the leased premises are fully vacated and restored and handed back in their original condition (including removing all signage and making good any damage) by the termination date (unless otherwise agreed in the Lease or between the parties thereto).
- 11.3. Once a Company or Branch has vacated and cleared its premises, it shall notify the Authority on the prescribed form and/or in the prescribed manner. If the Authority was the Company's or Branch's landlord under the Lease, it will then arrange an inspection of the premises. If the inspection reveals that the premises have not been fully vacated and properly cleared the Authority may, amongst other things, continue to charge a rent to the Company or Branch.
- 11.4. If a Company or Branch wishes its Licence to continue after termination of its Lease, then it shall obtain a Lease or an Occupancy Agreement satisfying the requirements set out in these Regulations.

- 11.1. تتطلب عملية إنهاء عقد الإيجار تسوية كافة الشؤون القائمة والمرتبطة بعقد الإيجار (بما يشمل على سبيل الذكر لا الحصر تسديد المستحقات غير المسددة) من قبل الشركة أو الفرع بغض النظر عن الطرف الذي يبادر في عملية الإنهاء.
- 11.2. في حال إنهاء عقد الإيجار، على الشركة أو الفرع التأكد من أن المبنى المستأجر قد تم إخلاؤه بالكامل وتمت إعادة تسليمه بالحالة الأصلية (بما يشمل إزالة جميع اللافتات وتصليح أية أضرار) بحلول تاريخ الإنهاء (إلا إذا اتفق الطرفان على غير ذلك في عقد الإيجار أو بين الطرفين فيه).
- 11.3. بمجرد أن تقوم شركة أو فرع بإخلاء مبانيها وتخليصها، يجب عليها إخطار الهيئة في النموذج المحدد و/ أو بالطريقة المحددة، في حال كانت الهيئة هي المؤجر للشركة أو الفرع بموجب عقد الإيجار، تنظم الهيئة عندها تفتيشاً للمبنى. في حال أظهر التفتيش أنه لم يتم إخلاء المبنى بالكامل وبالشكل المناسب، يجوز للهيئة عندها، من ضمن أشياء أخرى، الاستمرار في تحميل الأجرة على الشركة أو الفرع.
- 11.4. في حال رغب الشركة أو الفرع باستمرار صلاحية الرخصة بعد إنهاء عقد الإيجار، فيجب أن تحصل عندها على عقد إيجار أو عقد إشغال يلي المتطلبات المبينة في هذه اللوائح والأنظمة.

12. Waste, Hazardous Materials and Sustainability

12. النفايات والمواد الخطرة والاستدامة

- 12.1. Any waste material shall be properly and safely disposed of in accordance with the requirements of all Competent Authorities.
- 12.2. In respect of any hazardous substances or materials, the Company or Branch must:
 - a) immediately report to the Authority details of any leaks or emissions of any hazardous substances or materials; and
 - b) not use the use, treatment, processing, storage, disposal of, deposit, or discharge of any hazardous substances or materials, otherwise than in strict compliance with all applicable environmental laws.

- 12.1. يجب التخلص من أي مواد نفايات بشكل صحيح وآمن وفقاً لاشتراطات جميع الجهات المعنية.
- 12.2. فيما يتعلق بأي مواد سائبة أو خطيرة، يجب على الشركة أو الفرع:
 - (أ) إبلاغ الهيئة على الفور بتفاصيل أي تسريبات أو انبعاثات لأي مواد سائبة أو مواد خطيرة؛ و
 - (ب) عدم استخدام أي مواد سائبة أو مواد خطيرة أو معالجتها أو تخزينها أو التخلص منها أو ترسيبها أو تصريفها إلا بالامتثال الصارم لجميع القوانين البيئية المعمول بها.

12.3. The Company or Branch must put in place and adhere to a suitable strategy to reduce waste created as a result of its operations in the city and to improve sustainability within the City. In particular, the Company or Branch must have regard to using such energy efficient and carbon conscious installations and devices as are available in the market at the time of their installation.

12.3. يجب على الشركة أو الفرع وضع استراتيجية مناسبة والالتزام بها لتقليل النفايات الناتجة عن عملياتها في المدينة وتحسين الاستدامة داخل المدينة. ويجب أن تراعي الشركة أو الفرع، على وجه الخصوص، استخدام مثل هذه التركيبات والأجهزة الموفرة للطاقة والواعية للكربون حسبما تكون متوفرة في السوق وقت تركيبها.

12.4. The Company or Branch must:

12.4. يجب على الشركة أو الفرع:

- supply any information, data or copies of accounts, and keep such records with regard to energy consumption and carbon emissions in relation to the premises either required by law or reasonably requested of it by the Authority; and
- co-operate with the Authority to ensure that the liability of the Authority in relation to carbon credits (or similar scheme) is minimised or any profit to be made in respect of the premises is maximised; and
- co-operate and assist the Authority to obtain accreditation or certification for the premises.

- توفير أي معلومات أو بيانات أو نسخ عن الحسابات، والاحتفاظ بمثل هذه السجلات المتعلقة باستهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون فيما يتعلق بالمباني التي يشترطها القانون أو تطلبها الهيئة بشكل معقول؛ و
- التعاون مع الهيئة لضمان تقليل مسؤولية الهيئة فيما يتعلق بأرصدة الكربون (أو مخطط مماثل) إلى الحد الأدنى أو تعظيم أي ربح يتم تحقيقه فيما يتعلق بالمباني؛ و
- التعاون مع الهيئة ومساعدتها على الحصول على الاعتماد أو التصديق المتعلق بالمباني.

12.5. If the Company or Branch causes any pollution it must promptly:

12.5. في حال تسببت الشركة أو الفرع بأي تلوث، فيجب عليها فوراً:

- undertake all audits, tests, surveys and other investigations necessary to determine the nature and extent of the pollution;
- notify the Authority immediately of the nature and extent of the pollution and the steps the Tenant proposes to take to control and remove the pollution;
- do everything necessary to control and remove the pollution; and
- pay the Authority's costs, charges and expenses in connection with:
 - monitoring the actions of the Company or Branch; and
 - satisfying the Authority that the Company or Branch has complied with its obligations under this Article 12.5.

- إجراء جميع التدقيقات والاختبارات والمسوح وغيرها من التحقيقات اللازمة لتحديد طبيعة ومقدار التلوث؛
- إخطار الهيئة فوراً بطبيعة ومقدار التلوث والخطوات التي يعرض المستأجر اتخاذها للسيطرة على التلوث وإزالته؛
- القيام بكل شيء ضروري للسيطرة على التلوث وإزالته؛ و
- دفع تكاليف الهيئة ورسومها ونفقاتها فيما يتعلق بما يلي:
 - رصد إجراءات الشركة أو الفرع؛
 - إرضاء الهيئة بأن الشركة أو الفرع قد امتثلت لالتزاماتها بموجب هذا البند 12.5.

13. Termination of Occupancy Agreement

13. إنهاء عقد الإشغال

13.1. The termination process for an Occupancy Agreement requires that all outstanding matters relating to that Occupancy Agreement (including but not limited to payment of outstanding dues) shall be settled by the Company or Branch regardless of by whom the termination process was initiated.

13.1. تتطلب عملية إنهاء عقد الإشغال أن تتم تسوية جميع الأمور القائمة المرتبطة بعقد الإشغال (بما يشمل على سبيل الذكر لا الحصر تسديد الدفعات المستحقة غير المسددة) من قبل الشركة أو الفرع بغض النظر عن الطرف المبادر في عملية الإنهاء.

13.2. In the event of termination of an Occupancy Agreement, the Company or Branch shall ensure that all of its obligations in respect of the premises are fully satisfied in accordance with the terms of the relevant Occupancy Agreement (including removing all of the Company's or Branch's belongings and making good any damage) by the termination date (unless otherwise agreed in the Occupancy Agreement or between the parties thereto).

13.2. في حال إنهاء عقد الإشغال، يجب على الشركة أو الفرع التأكد من أنه قد تم الوفاء بكافة الالتزامات المتعلقة بالمبنى بما يتوافق مع أحكام عقد الإشغال ذي الصلة (بما في ذلك إزالة جميع متعلقات الشركة أو الفرع وإصلاح أي ضرر) بحلول تاريخ الإنهاء (إلا إذا تم الاتفاق على غير ذلك في عقد الإشغال أو بين الطرفين فيه).

- 13.3. Any waste material shall be properly and safely disposed of in accordance with the requirements of all Competent Authorities.
- 13.4. Once a Company or Branch has vacated and satisfied all of its obligations in respect of the premises, it shall notify the Authority on the prescribed form and/or in the prescribed manner. If the Authority was the Company's or Branch's service provider under the Occupancy Agreement, it will then arrange for an inspection of the premises. If the inspection reveals that the Company or Branch has not fully vacated the premises and all of the Company's or Branch's obligations are satisfied, the Authority may, amongst other things, continue to charge a service fee to the Company or Branch.
- 13.5. If a Company or Branch wishes its Licence to continue after termination of its Occupancy Agreement, then it shall obtain a Lease or an Occupancy Agreement satisfying the requirements set out in these Regulations.

14. Building and operation controls

- 14.1. A Company or Branch constructing its own facilities shall liaise with the Authority, the Competent Authority, agent(s) and any other authorities nominated by the Authority in order to obtain the necessary building consents, approvals and inspections (including obtaining an NOC if required by the Authority).
- 14.2. Any Company or Branch that carries out construction work, including the construction of new buildings and facilities, and alterations, additions, extensions or improvements to existing buildings and facilities in the City shall ensure that all such works are carried out strictly in compliance with all Regulatory Instruments, the requirements of all Competent Authorities and the requirements of the Authority. The Authority reserves the right to amend its requirements for construction work at any time and to issue new requirements from time to time. The Company or Branch agrees to allow the Authority full and unimpeded access to the construction works at all times so that the Authority can verify that all requirements are being complied with. All Companies and Branches undertake to carry out all construction works, alterations, additions, extensions and improvements using good and suitable quality materials in accordance with best industry practices.
- 14.3. Once construction of the Company's or Branch's facility has been completed, the Company or Branch shall:
- provide the Authority with a BCC from the Competent Authority and any other relevant consents and approvals; and
 - obtain a BCC from the Authority and any other relevant consents and approvals; and

- 13.3. يجب التخلص من أي مادة مخلفة بطريقة صحيحة وآمنة بما يتوافق مع اشتراطات جميع الجهات المعنية.
- 13.4. في حال أخلت شركة أو فرع المبنى واستوفت جميع الالتزامات المتعلقة بالمبنى، يجب عليها إخطار الهيئة بالشكل و / أو الطريقة المحددة. في حال كانت الهيئة هي الطرف المزود للخدمات للشركة أو الفرع بموجب عقد الإشغال، تنظم الهيئة عندها تفتيشاً للمبنى. في حال أظهر التفتيش أن الشركة أو الفرع لم تقم بإخلاء المبنى بالكامل وتم استيفاء جميع التزامات الشركة أو الفرع، يجوز للهيئة عندها، من ضمن أشياء أخرى، الاستمرار في تحميل الأجرة على الشركة أو الفرع.
- 13.5. في حال رغبت الشركة أو الفرع باستمرار صلاحية الرخصة بعد إنهاء عقد الإشغال، فيجب أن تحصل عندها على عقد إيجار أو عقد إشغال يلبي المتطلبات المبينة في هذه اللوائح والأنظمة.

14. ضوابط البناء والعمليات التشغيلية

- 14.1. على الشركة أو الفرع التي تعمل على تشييد مرافقها الخاصة التنسيق مع الهيئة والجهة المعنية والوكيل (الوكلاء) وأي جهات تسميها الهيئة من أجل الحصول على الموافقات وأي تفتيشات ضرورية للمبنى (بما يشمل الحصول على شهادة عدم ممانعة من قبل الهيئة) إن طلبت الهيئة ذلك.
- 14.2. يجب على أي شركة أو فرع يقوم بتنفيذ أعمال بناء، بما في ذلك تشييد المباني والمنشآت الجديدة والتعديلات أو الإضافات أو التوسعات أو التحسينات على المباني والمنشآت القائمة في المدينة أن تضمن تنفيذ جميع هذه الأعمال بما يتوافق بدقة مع جميع الوثائق القانونية التنظيمية واشتراطات جميع الجهات المعنية ومتطلبات الهيئة. تحتفظ الهيئة بحقها في تعديل متطلباتها لأعمال البناء في أي وقت وإصدار متطلبات جديدة من حين لآخر. وتوافق الشركة أو الفرع على السماح للهيئة بالدخول الكامل ودون عوائق إلى أعمال الإنشاءات في جميع الأوقات بحيث تتمكن الهيئة من التحقق من الامتثال لجميع المتطلبات. وتتعهد جميع الشركات والفروع بتنفيذ جميع الأعمال الإنشائية والتعديلات والإضافات والتوسعات والتحسينات باستخدام مواد جيدة ومناسبة الجودة وفقاً لأفضل الممارسات في هذا المجال.
- 14.3. عند إنجاز بناء مرفق الشركة أو الفرع، يجب على الشركة أو الفرع:
- تزويد الهيئة بشهادة إنجاز البناء من الجهة المعنية وأي موافقات أخرى ذات صلة؛ و
 - الحصول على شهادة إنجاز بناء من الهيئة وأي موافقات واعتمادات ذات صلة؛ و

- c) obtain an NOC from the Authority before allowing occupation of the facilities and authorising connection of any services.
- 14.4. The Authority reserves the right to reject any application for a BCC or any other relevant consent or approval pursuant to Article 14.3 (b) or an NOC pursuant to Article 14.3 (c) if any obligations of the Company or Branch under these Regulations (including Fees, Infrastructure Levy and any other payments) are outstanding.
- 14.5. A Company or Branch that has constructed its own facilities on development land or fitted out premises (including residential, office, retail, or commercial space) shall liaise with the Authority, the Competent Authority, agent(s) and any other authorities nominated by the Authority in order to obtain all necessary approvals before occupying the facilities.
- 14.6. No sign board(s) or nameplate(s) shall be erected without the prior approval of the Authority.
- 14.7. All signage shall be in accordance with any signage and advertising regulations that may be issued by the Authority (from time to time). All sign board(s) or nameplate(s) must be in accordance with the sizing and design standards set by the Authority which may charge fees in relation to such sign board(s) or nameplate(s). No illuminated signs may be placed on the outside of any building or structure and no data may be projected onto the exterior of any building or structure in the City without the express prior written consent of the Authority.
- ج) الحصول على شهادة عدم ممانعة من الهيئة قبل السماح بإشغال المرافق والتفويض بتوصيل أي خدمات.
- 14.4. تحتفظ الهيئة بالحق في رفض أي طلب للحصول على شهادة إنجاز المبنى أو أي موافقة بموجب البند 14.3 (ب) أو شهادة عدم ممانعة بموجب البند 14.3 (ج) في حال ما زالت أي من التزامات الشركة أو الفرع بموجب هذه اللوائح والأنظمة (بما يشمل الرسوم ورسوم البنية التحتية وأي دفعات أخرى) قائمة.
- 14.5. على الشركة أو الفرع التي شيدت مرافقها الخاصة على أرض تطويرية أو جهزت المبنى (بما يشمل المساحات السكنية أو المكتبية أو البيع بالتجزئة أو التجارية) التنسيق مع الهيئة والجهة المعنية والوكيل (الوكلاء) وأي سلطات تسميها الهيئة من أجل الحصول على الموافقات قبل إشغال المرافق.
- 14.6. يُمنع وضع أي لافتات أو لوحات اسمية دون الحصول موافقة مسبقة من الهيئة.
- 14.7. يجب أن تكون جميع اللافتات متوافقة مع أي لوائح للافتات والإعلانات التي قد تصدرها الهيئة (من حين لآخر). يجب أن تكون جميع اللوحات الإعلانية أو اللوحات الإسمية متوافقة مع معايير الأبحام والتصميمات التي تحددها الهيئة والتي قد تفرض رسوماً فيما يتعلق بمثل هذه اللوحات الإعلانية أو اللوحات الإسمية. لا يجوز وضع أي لافتات مضيئة على السطح الخارجي لأي مبنى أو هيكل، ولا يجوز إسقاط أي بيانات على السطح الخارجي لأي مبنى أو هيكل في المدينة دون موافقة كتابية صريحة ومسبقة من الهيئة.

15. Inspection of premises

- 15.1. The Authority or its nominated agent(s) may enter a Company's or Branch's premises on reasonable notice, in order to:
- a) conduct inspections of a Company's or Branch's premises from time to time to monitor compliance with these Regulations, the Licence, the Lease and/or Occupancy Agreement (as applicable), the terms of any other agreement and to review operations, staff, and premises layout; and
- b) to show the Company's or Branch's premises to prospective tenants or occupiers.
- 15.2. The Authority shall endeavour to arrange any inspections pursuant to Article 15.1 so that the potential for disturbance or disruption to the Company's or Branch's business is minimised.
- 15.3. Notwithstanding Article 15.1, the Authority reserves the right to enter a Company's or Branch's premises at any time without prior notice:
- a) in the event of an emergency (including fire or flood) or any other matter which presents an actual or suspected threat to the safety and security of the City or any person or property within the City;
- ب) يجوز للهيئة أو وكيلها (وكلائها) المسمى دخول مبنى شركة أو فرع بعد إشعار معقول، وذلك من أجل:
- أ) إجراء عمليات تفتيش لمبنى شركة أو فرع من حين لآخر لمراقبة الامتثال لهذه اللوائح والأنظمة والرخصة وعقد الإيجار و/ أو عقد الإشغال (حسب الاقتضاء) وشروط أي اتفاقية أخرى ولمراجعة العمليات التشغيلية وطاقم العمل ومخطط المبنى؛ و
- ب) عرض مباني الشركة أو الفرع على مستأجرين أو شاغلين محتملين.
- 15.2. على الهيئة أن تسعى لترتيب أي عمليات تفتيش بموجب البند 15.1 بهدف التقليل من الإزعاج المحتمل أو تعطيل سير العمل للشركة أو الفرع.
- 15.3. بصرف النظر عن البند 15.1، تحتفظ الهيئة بالحق في دخول مباني الشركة أو الفرع في أي وقت دون إشعار مسبق:
- أ) في الحالات الطارئة (بما يشمل حدوث حريق أو فيضان) أو أي أمر آخر يمثل تهديداً حقيقياً أو مشتبهاً به للأمن وسلامة المدينة أو أي شخص أو عقار داخل المدينة؛

- b) in the event there is a discharge of substances from the premises which are or are believed to be pollutants, poisons, noxious or otherwise offensive;
- c) if the Authority has reason to suspect that the Company or Branch is in serious breach of the terms of these Regulations, the Licence, the Lease or Occupancy Agreement (as applicable); or
- d) if the Authority reasonably believes such entry is justified in order to protect the interests of the Authority, any other Licensee or the general public.

ب) في حال وجب التخلص من مواد من المبني تُعد أو يعتقد أنها ملوثة أو مسمومة أو مؤذية أو مسببة للضرر بأي شكل؛

ج) إذا كان لدى الهيئة سبب يجعلها تشبه بأن الشركة أو الفرع تنتهك بشكل جسيم لشروط هذه اللوائح والأنظمة أو الرخصة أو عقد الإيجار أو عقد الإشغال (حسب الاقتضاء)؛ أو

د) في حال اعتبرت الهيئة أن مثل هذا الدخول له ما يبرره من أجل حماية مصالح الهيئة وأي صاحب رخصة أو العامة.

15.4. The Authority (including its agents and employees) shall not be liable for any loss or damage to any Licensee, Person or property resulting from the proper performance of its (and their) duties.

15.4. لا تتحمل الهيئة (بمن في ذلك وكلائها وموظفيها) مسؤولية أي خسارة أو ضرر يقع على صاحب رخصة أو شخص أو عقار ناتج عن الأداء الملائم لواجباتها (وواجباتهم).

15.5. Inspections of a Company's or Branch's premises or any other part of the City by third parties or outside organisations (other than an agent(s) nominated by the Authority or Competent Authorities working under the authority of the Authority) are expressly prohibited unless the Authority has given prior written consent to such inspection. If a third party or outside organisation approaches a Company or Branch for inspection of its premises or any part of the City, it shall notify the Authority immediately.

15.5. يمنع منعاً باتاً إجراء عمليات تفتيش لمبنى شركة أو فرع أو أي جزء آخر من المدينة من قبل أطراف أخرى أو خارج المؤسسات (باستثناء الوكيل (الوكلاء) المسقون من قبل الهيئة أو الجهات المعنية التي تعمل بموجب صلاحية الهيئة) إلا إذا كانت الهيئة قد أعطت موافقة خطية مسبقة لمثل هذا التفتيش. إذا طلب طرف ثالث أو مؤسسة خارجية من الشركة أو الفرع تفتيش مبانيها أو أي جزء من المدينة، فيجب عليه إخطار الهيئة على الفور.

15.6. A Company or Branch shall extend and ensure that its officers extend all such cooperation and assistance as the Authority, its agents and employees may require to properly perform their duties in relation to any entry and inspection.

15.6. على الشركة أو الفرع تقديم التعاون والتأكد من تقديم مسؤوليها التعاون والمساعدة حسبما قد تطلب ذلك الهيئة ووكلائها وموظفيها ليتمكنوا من أداء واجباتهم بشكل صحيح فيما يتعلق بأي تفتيش أو دخول إلى المبنى.

15.7. A Licensee who fails to extend cooperation or assistance to the Authority, its agents and employees or otherwise seeks to obstruct or hinder such persons from performing their duties may be liable to the imposition of a sanction, fine or penalty by the Authority (including any relevant penalty specified in the Tariff) and any Competent Authority.

15.7. في حال لم يقدم حامل الرخصة التعاون والمساعدة للهيئة ووكلائها وموظفيها، أو في حال سعى بشكل آخر إلى عرقلتهم ومنعهم من أداء واجباتهم، فإنه قد يصبح عرضة لعقوبة أو غرامة أو جزاء من قبل الهيئة وأي جهة معنية (بما يشمل أي غرامة مادية محددة في التعرفة).

16. Insurance

16. التأمين

16.1. All Companies and Branches and holders of any interest in property within the City shall hold and maintain valid policies of insurance covering their property, belongings, and vehicles in accordance with the terms of their Licence, Lease and/or Occupancy Agreement (as applicable) and these Regulations.

16.1. على جميع الشركات والفروع وأصحاب أي حق ملكية في عقار ضمن المدينة امتلاك والاحتفاظ بوثيقة تأمين صالحة تغطي العقار الخاص بحاملها وممتلكاته ومركباته بما يتوافق مع شروط الرخصة الخاصة به وعقد الإيجار و/ أو عقد الإشغال (حسب الاقتضاء) وهذه اللوائح والأنظمة.

16.2. All Companies and Branches and holders of any interest in property within the City shall take out and maintain insurance cover in respect of third party liability or public liability insurance in respect of their property and business operations and worker's compensation insurance to cover permanent injury/disability and all related medical expenses in accordance with the Employment Regulations.

16.2. على جميع الشركات والفروع وأصحاب أي حق ملكية ضمن المدينة، استخراج والاحتفاظ بتغطية تأمين فيما يتعلق بالمسؤولية تجاه طرف ثالث أو ضد المسؤولية العامة فيما يتعلق بعقارهم والعمليات التشغيلية وتأمين تعويض العامل ليغطي دفعات الإصابات الدائمة أو الإعاقاة وكافة التكاليف الطبية المرتبطة بما يتوافق مع لوائح وأنظمة العمل.

- 16.3. The Authority may (at its discretion) arrange property all-risks insurance and third party liability insurance in respect of all property owned by the Authority (together with the Infrastructure as jointly owned property) the costs of which will form part of the Infrastructure Levy.
- 16.4. The Authority (including its agents and employees) shall not be liable for any loss or damage to any Licensee's property, belongings, and vehicles for any reason whatsoever (including theft or natural calamity).
- 16.5. All Sub-Developers and contractors and any other legal or beneficial holders of rights in land under development shall hold valid contractor's all risks insurance policies as well as third party insurance policies on terms acceptable to the Authority and provide evidence of such policy to the Authority on demand.

- 16.3. يجوز للهيئة (وفق صلاحيتها التقديرية) الترتيب لتأمين يشمل جميع المخاطر العقارية وتأمين مسؤولية الطرف الثالث بالنسبة إلى جميع العقارات التي تمتلكها الهيئة (بما في ذلك البنية التحتية بوصفها ملكية مشتركة) والتي تشكل تكاليفها جزءاً من رسوم البنية التحتية.
- 16.4. لا تتحمل الهيئة (بما في ذلك وكلاؤها وموظفوها) مسؤولية أي خسارة أو ضرر حاصل لأي عقار أو ممتلكات أو مركبات أي صاحب رخصة لأي سبب من الأسباب (بما يشمل السرقة أو الكوارث الطبيعية).
- 16.5. على جميع المطورين الفرعيين والمتعاقدين وأي صاحب حق قانوني أو حق انتفاع في أرض تحت التطوير، أن يحصل على وثيقة تأمين المتعاقد شاملة كل المخاطر بالإضافة إلى تأمين الطرف الثالث، بشروط توافق عليها الهيئة وتزويد الهيئة بدليل يثبت هذه الوثيقة في حال تم طلبها.

17. Traffic affairs

- 17.1. The roads within the City are treated as public highways.
- 17.2. The Authority may request a Licensee to produce evidence that its drivers, operators, and vehicles are properly licenced and registered with the relevant Competent Authorities.
- 17.3. All vehicles shall be roadworthy and in compliance with all applicable laws, rules and regulations in the UAE pertaining to vehicle safety.
- 17.4. Drivers violating any provisions of this Article 17 will be reported to the police and will be subject to such penalties or fines as they may impose.
- 17.5. All vehicles shall adhere to any traffic and parking regulations that the Authority may issue (from time to time).
- 17.6. Deliveries to and from the City will only be allowed following routes and during time periods specified by the Authority from time to time.
- 17.7. Vehicles shall only be parked at authorised parking locations.
- 17.8. Parking locations may be subject to charges (which may be imposed from time to time).
- 17.9. Any vehicle that violates traffic or parking regulations will be reported to the Competent Authorities and liable to the imposition of a sanction, fine or penalty levied by the Authority (including any relevant penalty specified in the Tariff) and any Competent Authority.

17. شؤون الحركة المرورية
- 17.1. تُعامل الطرقات داخل المدينة على أنها طرقات عامة.
- 17.2. يجوز للهيئة أن تطلب من صاحب رخصة تقديم إثبات بأن سائقيه والمشغلين لديه ومركباته مرخصين ومسجلين بشكل صحيح لدى الجهات المعنية ذات العلاقة.
- 17.3. يجب أن تكون جميع المركبات قابلة للقيادة كما يجب وتمثل لكافة القوانين والقواعد واللوائح المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة والمتعلقة بسلامة المركبات.
- 17.4. سيتم الإبلاغ عن أي سائقين مخالفين لأحكام هذا البند 17 للشرطة وسيخضعون لعزائم وغرامات مالية.
- 17.5. على جميع المركبات التقيد بقوانين المرور ومواقف السيارات التي قد تصدرها الهيئة (من حين لآخر).
- 17.6. لن يُسمح بالتوصيل من المدينة وإليها إلا باتباع المسارات وخلال الفترات الزمنية التي تحددها الهيئة من حين لآخر.
- 17.7. لا يُسمح بوقوف السيارات إلا في أماكن مواقف السيارات المصرح بها.
- 17.8. قد تخضع أماكن وقوف السيارات للرسوم (التي قد يتم فرضها بين حين وآخر).
- 17.9. سيتم إبلاغ الجهات المعنية عن أي مركبة تخالف أنظمة المرور أو أنظمة وقوف السيارات، وستكون عرضة لفرض عقوبة أو غرامة أو جزاء تجبيها الهيئة (بما في ذلك أي غرامة ذات صلة محددة في التعرّف) وأي جهة معيّنة.

18. Infrastructure

- 18.1. All Infrastructure shall be jointly owned property in accordance with the applicable Regulatory Instruments.

18. البنية التحتية
- 18.1. تكون البنية التحتية بالكامل ملكية مشتركة وفقاً للوائح القانونية التنظيمية المعمول بها.

- 18.2. The Authority shall have full discretion to outsource the procurement, construction, operation and/or maintenance of any Infrastructure as it considers necessary or desirable.
- 18.3. All Licensees and Persons holding a Lease or any other interest in property within the City will not be granted any individual ownership interest in the Infrastructure and the Infrastructure shall be at all times deemed jointly owned property in accordance with the applicable Regulatory Instruments.
- 18.4. The Authority has the power and discretion to calculate and levy the Infrastructure Levy without reference to any other body or authority.
- 18.5. Any dispute concerning the use of Infrastructure, the quantum of the Infrastructure Levy or any other matter contemplated by these Regulations shall be dealt with pursuant to Article 24 of these Regulations, the applicable Regulatory Instruments or any dispute resolution provisions contained within the relevant contract.

19. Fees

All Fees are payable in accordance with the rates and charges and in the manner set out in the Tariff or as otherwise specified by the Authority from time to time.

20. Statistical Reporting

All Licensees and all Persons that reside, work and operate within the City must provide reasonable assistance to the Authority to compile such statistical reports in such form or template as is prescribed by the Authority that the Authority requires to comply with any reporting obligations.

21. VAT

- 21.1. When applicable, an obligation to pay money to the Authority includes an obligation to pay any VAT that is chargeable in respect of that payment.
- 21.2. All sums payable to the Authority are exclusive of any applicable VAT. All Licensees and all Persons that reside, work and operate within the City shall when applicable pay to the Authority any VAT arising on all sums payable to the Authority. The Authority shall when applicable issue tax invoices in respect of any VAT payable containing the information prescribed by law.
- 21.3. If any amount to be paid or reimbursed to the Authority is subject to any payment, deduction or withholding for any VAT, the person or entity making such payment must pay the additional amount to the Authority.

22. Additional fees, charges, and levies

- 22.1. Notwithstanding the Authority's policies, rules and regulations and/or individual payment obligations in relation to Infrastructure and the Infrastructure Levy, those living, working, operating and doing business

- 18.2. تكون للهيئة السلطة التقديرية الكاملة في الاستعانة بمصادر خارجية لشراء أي بنية تحتية وتشبيدها وتشغيلها و/ أو صيانتها حسبما تراه ضرورياً أو مرغوباً فيه.
- 18.3. لن يتم منح جميع أصحاب الرخص والأشخاص الذين لديهم عقد إيجار أو أي حق ملكية أخرى في العقار داخل المدينة أي حصة ملكية فردية في البنية التحتية، وتعتبر البنية التحتية في جميع الأوقات ملكية مشتركة وفقاً للوائح القانونية التنظيمية المعمول بها.
- 18.4. للهيئة الصلاحية والسلطة التقديرية في حساب وفرض رسوم البنية التحتية دون الرجوع إلى أي جهة أو هيئة أخرى.
- 18.5. يتم التعامل مع أي نزاع يتعلق باستخدام البنية التحتية، أو مقدار رسوم البنية التحتية، أو أي مسألة أخرى متوخاة في هذه اللوائح والأنظمة، وفقاً للبند 24 من هذه اللوائح والأنظمة أو اللوائح القانونية التنظيمية المعمول بها أو أي أحكام لتسوية المنازعات الواردة في العقد ذي الصلة.

19. الرسوم

تُدفع جميع الرسوم بما يتوافق مع الأسعار والرسوم وبالطريقة المبينة في التعرفة أو بالطريقة التي يتم تحديدها بشكل آخر من قبل الهيئة من حين لآخر.

20. إعداد التقارير الإحصائية

يجب على جميع أصحاب الرخص وجميع الأشخاص المقيمين والعاملين والمشغلين داخل المدينة تقديم المساعدة المعقولة للهيئة لتجميع التقارير الإحصائية بالشكل أو النموذج الذي تحدده الهيئة والذي تطلبه الهيئة للامتثال لأي التزامات تتعلق بإعداد التقارير.

21. ضريبة القيمة المضافة

- 21.1. عند الاقتضاء، يتضمن الالتزام بدفع أموال للهيئة التزاماً بدفع أي ضريبة قيمة مضافة يتم تحصيلها فيما يتعلق بذلك الدفع.
- 21.2. جميع المبالغ المستحقة للدفع للهيئة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة المطبقة. يجب على جميع أصحاب الرخص وجميع الأشخاص المقيمين والعاملين والمشغلين داخل المدينة أن يدفعوا للهيئة عند الاقتضاء أي ضريبة قيمة مضافة تنشأ على جميع المبالغ المستحقة للدفع للهيئة. يجب على الهيئة إصدار فواتير ضريبية عند الاقتضاء فيما يتعلق بأي ضريبة قيمة مضافة مستحقة الدفع تتضمن المعلومات المنصوص عليها في القانون.
- 21.3. إذا كان أي مبلغ يتعين دفعه أو تسديده للهيئة خاضعاً لأي مدفوعات أو استقطاع أو اقتطاع لأي ضريبة قيمة مضافة، فيجب على الشخص أو الكيان الذي يقوم بمثل هذا الدفع أن يدفع المبلغ الإضافي للهيئة.

22. الرسوم الإضافية والمفروضات والجبائيات

- 22.1. بغض النظر عن السياسات والقواعد واللوائح والأنظمة التي تتبعها الهيئة و/ أو التزامات الدفعات الفردية المتعلقة بالبنية التحتية ورسوم البنية التحتية، يقر الأشخاص المقيمون والعاملون

within the City acknowledge that they may also be subject to and liable for additional fees, charges and levies from Sub-Developers, Owners Associations, Competent Authorities or other bodies.

22.2. Additional fees, charges and levies may arise from:

- the use and maintenance of common areas within a specific building pursuant to any applicable jointly owned property;
- law or governance structure or other applicable legislation issued from time to time;
- the holding of a Lease or any other interest in property;
- the entry into an Occupancy Agreement;
- any other applicable law or regulation; or
- any contractual obligation.

22.3. Additional fees, charges and levies shall be calculated and levied independently of the Authority. The Authority may, for ease of administration and payment, incorporate the Infrastructure Levy as a component of such fees, charges and levies depending on the Authority's collection policy at that time.

22.4. The Authority reserves the right, if required, to review, query and amend any additional fees, charges, and levies that the Authority in its sole discretion deems unreasonable.

23. Violations and penalties

23.1. Any Licensee who is found to be in violation of any provision of these Regulations shall be guilty of an offence which, if not remedied to the Authority's satisfaction within the time frame it requires, shall render the Licensee liable to the penalties set out in the Tariff and such other fines and sanctions as may be issued by the Authority pursuant to its policies and procedures or as otherwise determined (from time to time).

23.2. As well as the penalties, fines and sanctions provided for in these Regulations, the Licensee may be liable for additional penalties, fines and sanctions under other laws, rules, policies, and regulations pertaining to the City (including suspension or revocation of its Licence and de-registration and any civil and/or criminal penalties).

23.3. All fines, charges or other financial penalties imposed upon a Licensee or any other party in accordance with these Regulations, if unpaid after a period of ninety (90) days, may be set off from any money owed by the Authority or its subsidiaries to the Licensee, added to the Licence renewal fees or recovered from the Licensee as a debt.

23.4. The Authority has the power and discretion to calculate and issue sanctions, penalties and fines against any Licensee and Persons (including contractors and Sub-Developers) who the Authority considers are in breach of these Regulations or Regulatory Instruments.

والمشغلون في المدينة أنهم من الممكن أن يخضعوا ويتحملوا مسؤولية الرسوم الإضافية من قبل المطورين الفرعيين أو جمعية الملاك أو الجهات المعنية أو غيرها من الجهات الأخرى.

22.2. قد تنشأ الرسوم والمفروضات والجبايات عن:

- استخدام وصيانة المناطق المشتركة ضمن مبنى معين بموجب أي قانون ملكية مشتركة معمول به؛
- قانون أو هيكل حوكمة أو غيره من التشريعات الأخرى الصادرة من حين لآخر؛
- امتلاك عقد إيجار أو أي حصة أخرى في عقار؛
- إبرام عقد إشغال؛
- أي قانون آخر معمول به أو لائحة معمول بها؛ أو
- أي التزام تعاقدي.

22.3. يجب حساب الرسوم الإضافية والمفروضات والجبايات وتحصيلها بشكل مستقل عن الهيئة. ويجوز للهيئة، لتسهيل إدارة العملية والدفع، أن تدمج رسوم البنية التحتية كجزء من هذه الرسوم والمفروضات والجبايات بالاعتماد على سياسة التحصيل التي تعتمدها الهيئة أثناء ذلك.

22.4. تحتفظ الهيئة، إذا اقتضى الأمر، بالحق في مراجعة أي رسوم ومفروضات وجبايات إضافية ترى الهيئة أنها غير معقولة، والاستعلام عنها وتعديلها.

23. المخالفات والجزاءات

23.1. في حال اكتُشف أن صاحب رخصة مخالف لأي من أحكام هذه اللوائح والأنظمة، يعد حينها مذنباً وإذا لم يتم تصحيح الخطأ بشكل يرضي الهيئة خلال الإطار الزمني الذي تحدده الهيئة، يعتبر صاحب الرخصة ملزماً بالجزاءات المبينة في التعرّف ومثلها من المخالفات والعقوبات الصادرة عن الهيئة بموجب سياساتها والإجراءات التي تتبعها أو كما تحدده خلاف ذلك (من حين لآخر).

23.2. بالإضافة إلى الجزاءات والغرامات والعقوبات المنصوص عليها في هذه اللوائح والأنظمة، قد يخضع صاحب الرخصة لجزاءات وغرامات وعقوبات إضافية بموجب قوانين وقواعد وسياسات ولوائح أخرى ترتبط بالمدينة (تشمل تعليق أو إلغاء رخصته وشطب تسجيلها وأية عقوبات مدنية و/أو جنائية).

23.3. يجوز مفاضة جميع المخالفات والرسوم المالية الأخرى المفروضة على حامل الرخصة أو أي طرف آخر وفقاً لهذه اللوائح والأنظمة، في حال لم يتم تسديدها بعد مدة تسعين (90) يوماً، من أي أموال تدّين بها الهيئة أو أحد توابعها لصاحب الرخصة مضافة إلى رسوم تجديد الرخصة أو مستردة من حامل الرخصة بوصفها ديناً.

23.4. للهيئة الصلاحية والسلطة التقديرية لحساب وإصدار العقوبات والمخالفات والغرامات ضد أي من حاملي الرخص والأشخاص (بمن في ذلك المتعاقدين والمطورين الفرعيين) الذين تعتبرهم الهيئة في حالة خرق لهذه اللوائح والأنظمة أو الوثائق التنظيمية.

23.5. The Authority has the power and discretion to calculate and issue sanctions, penalties and fines for any behaviour or activity causing nuisance, disturbance or disruption to the City, the community or the Infrastructure, even if such behaviour or activity is not specifically prohibited by any of the Authority's current published policies.

23.6. All Companies, Branches, Licensee, and occupiers shall be responsible for payment of all penalties levied by Competent Authorities in addition to any penalties levied by the Authority.

24. Dispute resolution

24.1. In the event that a party wishes to dispute, object to or appeal (a Dispute) the Authority's application of these Regulations (including the issuance of any sanction, penalty or fine by the Authority), it may do so by referring such Dispute, in the first instance, to the Authority, in order to mediate and amicably resolve any Dispute.

24.2. In the event the party is unable to resolve the Dispute as stated in Article 24.1, it shall finally refer the Dispute to the concerned Competent Authority as may be declared by the Authority or applicable Regulatory Instruments.

24.3. Nothing contained in this Article 24 shall prevent a party to a contract with the Authority or the Authority itself from seeking a judgment in the appropriate forum set out in that contract.

24.4. Nothing contained in this Article 24 shall prevent the Authority from acting through competent courts to enforce these Regulations or any part thereof against any Person.

25. Miscellaneous

25.1. All directions, orders, or other decisions the City makes under these Regulations are final.

25.2. The Authority shall have the full authority to amend, vary and add to the Community Rules at any time.

25.3. Any delay in the application of or failure to enforce these Regulations shall not operate as a waiver in respect of any of these Regulations.

25.4. Unless specifically provided otherwise by the Authority, its rights arising under these Regulations are cumulative and do not exclude rights provided by law or at contract.

25.5. If any provision of these Regulations is finally resolved by a competent judicial body (having jurisdiction in respect thereto) to be invalid, unenforceable, or illegal, the other provisions of these Regulations shall remain in full force.

25.6. If any invalid, unenforceable or illegal provision of these Regulations would be valid, enforceable or legal if some part of it were deleted, the provision

23.5. للهيئة الصلاحية والسلطة التقديرية في حساب وإصدار العقوبات والمخالفات والغرامات ضد أي سلوك أو نشاط مسبب للإزعاج أو الاضطراب أو تعطيل العمل للمدينة أو المجتمع أو البنية التحتية حتى لو لم يكن مثل هذا السلوك أو النشاط ممنوعاً بشكل محدد في أي من سياسات الهيئة المنشورة حالياً.

23.6. تكون جميع الشركات والفروع وأصحاب الرخص والشاغرين مسؤولين عن دفع جميع الغرامات التي تفرضها الجهات المعنية بالإضافة إلى أي غرامات تفرضها الهيئة.

24. فض النزاعات

24.1. في حال رغب أحد الأطراف في منازعة أو اعتراض أو طعن (النزاع) ضد تطبيق الهيئة لهذه اللوائح والأنظمة (بما في ذلك إصدار الهيئة لأي عقوبة أو جزاء أو غرامة) يمكنه فعل ذلك من خلال إحالة هذا النزاع، في المقام الأول، إلى الهيئة، من أجل التوسط وحل النزاع ودنيا فيما بين الأطراف.

24.2. في حالة عدم تمكن الأطراف من حل النزاع كما هو مذكور في المادة 24.1، يتوجب عليهم إحالة النزاع إلى السلطة المختصة المعنية كما قد تعلن الهيئة عنها لاحقاً أو بموجب الوثيقة التنظيمية المعمول بها.

24.3. لا يمنع أي جزء متضمن في البند 24 أي طرف متعاقد مع الهيئة، كما لا يمنع الهيئة نفسها من السعي في طلب حكم من المحكمة المختصة والمنصوص عليها في ذلك العقد.

24.4. لا يمنع أي جزء متضمن في البند 24 الهيئة من اتخاذ إجراء من خلال المحاكم المختصة لإنفاذ هذه اللوائح والأنظمة أو أي جزء منها ضد أي شخص.

25. متفرقات

25.1. تعتبر جميع التوجيهات والأوامر أو غيرها من القرارات الصادرة عن المدينة بموجب هذه اللوائح والأنظمة نهائية.

25.2. للهيئة الصلاحية الكاملة في التعديل على قواعد المجتمع وتغييرها بالإضافة إليها في أي وقت من الأوقات.

25.3. أي تأجيل في تطبيق هذه اللوائح والأنظمة أو أي تخلف عن تطبيقها، لا يعي تنازلاً عن أي من هذه اللوائح والأنظمة.

25.4. ما لم ينص من قبل الهيئة على خلاف ذلك، تكون حقوقها الناشئة بموجب هذه اللوائح والأنظمة متراكمة ولا يستثنى منها الحقوق التي يمنحها القانون أو العقد.

25.5. في حال صدور قرار نهائي من هيئة قضائية مختصة (ذات اختصاص قضائي بذلك) بأن أحد هذه الأحكام غير صالحة أو غير قابلة للتنفيد أو غير قانونية، تبقى الأحكام الأخرى من هذه اللوائح والأنظمة بكامل أثرها ومفعولها.

25.6. إذا كان أي حكم غير صالح أو غير قابل للإنفاذ أو غير قانوني من هذه اللوائح والأنظمة سيصبح صحيحاً أو قابلاً للإنفاذ أو قانونياً إذا



shall apply with whatever modification is necessary to give effect to the Authority's intention in respect of such provision.

25.7. Communications between the Authority and the Licensees, and information and documents to be provided under these Regulations or any other instrument issued by the City, shall be provided in either Arabic and English or English.

تم حذف جزء منه، يسري الحكم مع إجراء ما يلزم من تعديل لإنفاذ نية الهيئة فيما يتعلق بمثل هذا الحكم.

25.7. يجب تقديم الإخطارات بين الهيئة وأصحاب الرخص، وكذلك المعلومات والمستندات التي يجب تقديمها بموجب هذه اللوائح والأنظمة أو أي وثيقة قانونية أخرى صادرة عن المدينة، إما باللغتين العربية والإنجليزية أو باللغة الإنجليزية.

Schedule 1 - Tariff of Penalties		الجدول 1 - تعرفه المخالفات		
No.	Type of violation	Penalty per violation (AED) قيمة الغرامة مقابل المخالفة (درهم)	نوع المخالفة	رقم
Category A				الفئة أ
1.	Change of address without notifying the Authority within ten (10) Business Days	5,000	تغيير العنوان دون إخطار الهيئة خلال عشرة (10) أيام عمل.	.1
2.	Failure to renew Lease or Occupancy Agreement within one month after Licence expiry date	2,500	عدم تجديد عقد الإيجار أو عقد الإشغال في غضون شهر واحد بعد تاريخ انتهاء الترخيص	.2
3.	Failure to renew Lease or Occupancy Agreement within two months after Licence expiry date	5,000	عدم تجديد عقد الإيجار أو عقد الإشغال خلال شهرين بعد تاريخ انتهاء مدة صلاحية الرخصة	.3
4.	Failure to renew Lease or Occupancy Agreement within three months after Licence expiry date	7,500	عدم تجديد عقد الإيجار أو عقد الإشغال خلال ثلاثة أشهر بعد تاريخ انتهاء مدة صلاحية الرخص	.4
5.	Failure to renew Lease or Occupancy Agreement within four months after Licence expiry date	10,000	عدم تجديد عقد الإيجار أو عقد الإشغال خلال أربعة أشهر بعد تاريخ انتهاء مدة صلاحية الرخصة	.5
6.	Licensee not physically present at the declared address in the Licence (excluding shared-facilities arrangement) for a period of thirty (30) days or such other period specified by the Authority.	10,000	عدم تواجد صاحب الرخصة فعلياً في العنوان المعلن عنه في الترخيص (باستثناء ترتيبات المرافق المشتركة) لمدة ثلاثين (30) يوماً أو أي مدة أخرى تحددها الهيئة.	.6
7.	Sharing or sub-leasing premises without prior approval of the Authority	10,000	التشارك في المباني أو تأجيرها من الباطن دون موافقة مسبقة من الهيئة	.7
8.	Wilfully submitting false, inaccurate, or misleading information or documentation	50,000	تعطد تقديم معلومات كاذبة أو وثائق غير صحيحة أو مضللة	.8

Schedule 2 - Community Rules

1. Obligations on all Companies, Branches, Licensees and occupiers and the application of these Community Rules

All Companies, Branches, Licensees, and occupiers must comply with these Community Rules. Ignorance of the terms and conditions set down in these Community Rules shall be no defence to any claim arising out of a Company, Branch, Licensee or occupier's breach of the same and the Community Rules enforcement procedures shall apply equally to a breach of the Community Rules.

2. Obligations of Companies, Branches, Licensee, and occupiers

These Community Rules are binding upon all Companies, Branches, Licensees and occupiers except where context excludes this. A reference to an obligation on the part of a Company, Branch, Licensee or occupier under these Community Rules will (unless context requires otherwise) be deemed to be an obligation on that Company, Branch, or Licensee also to take all steps warranted in the circumstances to ensure this obligation is complied with by any of their occupiers.

3. Community Rules Enforcement Notices

3.1. In any case of default or alleged default of these Community Rules, the Authority will investigate and consider the surrounding circumstances pertaining to the default and if in the Authority considers that a default has been committed, may serve an enforcement notice ("Notice").

3.2. The Notice must:

- clearly identify the default;
- where capable of remedy state what is required to remedy;
- where capable of remedy specify by when the default is required to be remedied; and
- specify the consequences of not remedying any default, which consequences may include enforcement through the courts and claim for damages, or a penalty (over and above any claim for damages).

3.3. In the event the Notice is not complied with the Authority may by further notice levy the monetary penalty and commence any enforcement action.

4. Storage Areas

4.1. Any assigned Storage Areas in the City (if any) must be kept secure at all times. Content must be safe, and no dangerous or inflammable chemicals shall be stored in these. No foodstuffs shall be stored in these areas unless the same is in tins or

الجدول 2 - قواعد المجتمع

1. الالتزامات على جميع الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين وتطبيق قواعد المجتمع هذه

يجب على جميع الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين الامتثال لقواعد المجتمع. ولن يكون الجهل بالشروط والأحكام المنصوص عليها في قواعد المجتمع حجة في أي مطالبة تنشأ عن انتهاك شركة أو فرع أو صاحب رخصة أو ساكن للشروط والأحكام، وتطبق إجراءات إنفاذ قواعد المجتمع بالتساوي على انتهاك قواعد المجتمع.

2. التزامات الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين

تعتبر قواعد المجتمع ملزمة لجميع الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين فيما عدا ما يستثنيه السياق. وتعتبر الإشارة إلى التزام من جانب شركة أو فرع أو صاحب رخصة أو ساكن بموجب قواعد المجتمع (ما لم يقتضي السياق غير ذلك) التزاماً على تلك الشركة أو الفرع أو صاحب الرخصة أو ساكن باتخاذ جميع الخطوات التي تقتضيها الظروف لضمان امتثال أي من الشاغلين لهذا الالتزام.

3. إخطارات فرض قواعد المجتمع

3.1. في أي حالة من حالات التقصير أو التقصير المزعوم في قواعد المجتمع، تقوم الهيئة بالتحقيق والنظر في الظروف المحيطة والمرتبطة بالتقصير، وإذا رأت الهيئة أن هناك تقصيراً قد ارتكب، يجوز لها أن تصدر إخطاراً بالتنفيذ ("الإخطار").

3.2. ينبغي للإخطار:

- أن يحدد حالة التقصير بشكل واضح؛
- أن يذكر ما هو المطلوب للتصحيح حيثما يكون التصحيح ممكناً؛
- تحديد الموعد المطلوب لتصحيح التقصير فيه حيثما يكون التصحيح ممكناً؛
- تحديد تبعات عدم تصحيح أي تقصير، والتي قد تشمل الإنفاذ من خلال المحاكم والمطالبة بالتعويض عن الأضرار، أو فرض غرامة (بالإضافة إلى أي مطالبة بالتعويض عن الأضرار).

3.3. في حال عدم الامتثال للإخطار، يجوز للهيئة بموجب إخطار آخر فرض الغرامة المالية والبدء في أي إجراءات إنفاذ.

4. مناطق التخزين

4.1. يجب الحفاظ على أي مناطق تخزين مخصصة في المدينة (إن وجدت) بشكل آمن في جميع الأوقات. ويجب أن تكون المحتويات آمنة ولا يجوز أن تُخزن فيها أي مواد كيميائية خطيرة أو قابلة للاشتعال. ولا يجوز تخزين

securely stored so as to prevent smells or infestation by vermin or insects.

4.2. Anyone using Storage Areas takes full responsibility for any loss or breakages of any items therein.

5. Damage to Infrastructure and common areas

5.1. A Company, Branch, Licensee or occupier must not mark, paint, drive nails or screws or the like into, or otherwise damage or deface, any structure that forms part of the Infrastructure or a common areas of the City without the prior written approval of the Authority.

5.2. Drains, toilets and other Infrastructure and common areas of the City must be used strictly for the purpose designed and no waste of any kind other than that for which designed shall be deposited in the same.

6. Behaviour of Companies, Branches, Licensees and occupiers

Companies, Branches, Licensee and occupiers must not without lawful excuse:

- create any noise likely to interfere with the peaceful enjoyment of others in the City;
- carry out any annoying, obnoxious, or offensive activities;
- do or allow to be done any activity which may be or may become an annoyance or nuisance to others in the City;
- behave in a way that objectively speaking is offensive or dangerous;
- hold any party or public function on any Infrastructure or common areas of the City except where authorised by the Authority and in accordance with any directions as it may specify;
- drive at excessive speeds or in a discourteous or dangerous manner on any part of the City;
- drive, rollerblade, hoverboard, cycle or skateboard or conduct other similar activities over the Infrastructure or common areas of the City or play any ball games or activities except in any areas expressly set out for such activities;
- clean any car or other item in a manner that may cause any dust, fumes or water to flow from one area of the City to another causing a nuisance or damage to the City;
- operate any equipment or machinery that may cause interference with reception or operation of the machinery or equipment of others;

أي مواد غذائية في هذه المناطق ما لم تُخزن في علب أو تُخزن بشكل آمن لمنع الروائح أو الإصابة بالحشرات أو الآفات.

4.2. يتحمل أي شخص يستخدم مناطق التخزين المسؤولية الكاملة عن أي خسارة أو تسربات في أي عناصر داخلها.

5. الأضرار التي تلحق بالبنية التحتية والمناطق المشتركة

5.1. يجب على الشركة أو الفرع أو صاحب الرخصة أو الساكن عدم وضع علامة أو طلاء أو مسامير الدفع أو البراغي أو ما شابه ذلك، أو إتلاف أو تشويه أي هيكل يشكل جزءاً من البنية التحتية أو المناطق المشتركة في المدينة دون موافقة خطية مسبقة من الهيئة.

5.2. يجب استخدام الصرف الصحي والمراحيز والبنية التحتية الأخرى والمناطق المشتركة في المدينة بشكل صارم للغرض المصممة من أجله، ولا توضع فيها أي نفايات من أي نوع آخر غير تلك المصممة من أجلها.

6. سلوك الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكنين

يجب على الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكنين عدم القيام بما يلي دون عذر قانوني:

- خلق أي ضجيج يُحتمل أن يعكر صفو تمتع الآخرين بالهدوء في المدينة؛
- القيام بأي أنشطة مزعجة أو بغیضة أو مسيئة؛
- القيام أو السماح بالقيام بأي نشاط قد يكون أو قد يصبح مصدر مضايقة أو إزعاج للآخرين في المدينة؛
- التصرف بطريقة مهينة أو خطيرة من الناحية الموضوعية؛
- إقامة أي حفلة أو مناسبة عامة على أي بنية تحتية أو مناطق مشتركة في المدينة، إلا في الحالات التي تُجيزها الهيئة ووفقاً لأي توجيهات قد تحددتها؛
- القيادة بسرعة زائدة أو بطريقة متهوررة أو خطيرة في أي جزء من المدينة؛
- قيادة السيارات أو التزلج أو بلوح الطيران أو بالدراجات أو التزلج على الألواح أو القيام بأنشطة أخرى مماثلة فوق البنية التحتية أو المناطق المشتركة للمدينة أو ممارسة أي ألعاب أو أنشطة كروية إلا في أي مناطق مخصصة صراحةً لمثل هذه الأنشطة؛
- تنظيف أي سيارة أو أي شيء آخر بطريقة قد تتسبب في تدفق أي غبار أو أبخرة أو مياه من منطقة من المدينة إلى منطقة أخرى مما يسبب إزعاجاً أو ضرراً للمدينة؛
- تشغيل أي معدات أو آلات قد تتسبب في التداخل مع استقبال أو تشغيل آلات أو معدات الآخرين؛

- j) conduct or permit to be conducted in the City any auction, clearance or liquidation sales or unethical business practice;
- k) photograph or take video footage of others; and
- l) eat, smoke or drink in the lifts or lobby or hallways.

- ي) إجراء أي مزاد علني أو تخليص أو تصفية مبيعات أو ممارسات تجارية غير أخلاقية، أو السماح بإجرائها في المدينة؛
- ك) التقاط الصور أو تصوير مقاطع فيديو للآخرين؛ و
- ل) الأكل أو التدخين أو الشرب في المصاعد أو الردهات أو الممرات.

7. No solicitation or hawking

Companies, Branches, Licensees and occupiers must not undertake any solicitation for business or hawking of goods or services in the City without first obtaining the express written consent of the Authority.

7. عدم الترويج أو بيع السلع بالتجوال

يجب على الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين عدم القيام بأي تسويق للأعمال التجارية أو الترويج للسلع أو الخدمات بالتجوال في المدينة دون الحصول أولاً على موافقة كتابية صريحة من الهيئة.

8. Pets and Animals

No animals of any kind other than ornamental goldfish, small cats and dogs shall be allowed in the City without the prior written consent of the Authority.

8. الحيوانات الأليفة والحيوانات

لا يُسمح بترية أي حيوانات من أي نوع غير أسماك الزينة والقطط الصغيرة والكلاب في المدينة دون موافقة خطية مسبقة من الهيئة.

9. Alcohol, Shisha and Banned Substances

Companies, Branches, Licensees and occupiers shall not store or consume any alcohol, shisha or banned substance in the City.

9. المشروبات الروحية والتربجيلة والمواد المحظورة

لا يجوز للشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين تخزين أو استهلاك أي كحول أو تربجيلة أو مواد محظورة في المدينة.

10. Consent to filming and security footage for security purposes

Companies, Branches, Licensees and occupiers acknowledge that the City may be filmed for security purposes, and they consent to disclosure of such material to all security staff and the Competent Authorities.

10. الموافقة على التصوير واللقطات الأمنية لأغراض أمنية

تقرّ الشركات والفروع وأصحاب الرخص والساكين بأنه يجوز تصوير المدينة لأغراض أمنية ويوافقون على الكشف عن مثل هذه المواد لجميع موظفي الأمن والجهات المعنية.

توقيع | Signature

تاريخ التوقيع | Date of signature