

رسوم الخدمة لمشروع حدائق الراحه

الغرض: لشرح أساسيات رسوم الخدمات وتعريف المشترين بالإجراءات الإدارية.



AL RAHA GARDENS SERVICE CHARGES

Purpose: to explain the basics of services charges and familiarize purchasers with the management process

ما هي رسوم الخدمة؟

رسوم الخدمة هي الرسوم التي يقوم من خلالها صاحب المشروع بتحصيل تكلفة الخدمات المقدمة للمشروع من ملاك / ساكني الفلل أو الشقق.
من الضروري أن يتم الدفع الفوري لرسوم الخدمة في الوقت المحدد ليتمكن ملاك / ساكني المشروع بالتمتع بالخدمات واستخدام مناطق الإنتفاع المشتركة.
إن الرسوم المقررة تساهم في إستمرارية توفير هذه الخدمات مما له تأثير على العقار الخاص بكم والعقارات المجاورة.

ما هي الخدمات المقدمة؟

لقد تم التخطيط بعناية فائقة للخدمات المقدمة لكم ضمن رسوم الخدمة، والتي تشمل تكاليف خدمات أماكن الإنتفاع المشتركة التالية:

- خدمات أمنية – تشمل حراسة أمنية ودوريات متنقلة وخدمات أمنية إلكترونية (كالدوائر التلفزيونية المغلقة)
- صيانة الساحات والمساحات الخضراء وخدمات الري
- تشغيل وصيانة إضاءة الطرقات والشوارع
- التخلص من المخلفات
- خدمات الجمع والمكاتب
- تكاليف الموظفين – لإدارة الخدمات والقواعد والأنظمة
- خدمات مكتب الاستقبال
- حساب احتياطي

What is a service charge?

A service charge is a means by which the developer recovers the cost he incurs in providing services for the benefit of the premises and the owners/ residents. The services charges are recovered from a villa or apartment owner/ resident.
The prompt and timely payment of the service charge by all owners/residents is critical to the enjoyment of individual properties and the joint use of the common areas and facilities. It is to be viewed as your contribution to the community for its upkeep and maintenance. Default in payment will affect not just your property but the whole neighbourhood.

What is included in the service charge?

We have carefully considered what services to include within the service charge and it is planned to include the cost of providing the following services to the common areas:

- Security services - this includes where appropriate manned security, mobile patrols and electronic security, including CCTV
- Grounds and Landscaping maintenance and irrigation
- Roads and street lighting, operation and maintenance
- Waste management
- Maintenance compound and offices
- Staff costs - to both administer the services and the Rules and Regulations
- A help desk and concierge service
- Sinking fund for future expenditure

Why ALDAR Properties PJSC is implementing service charges at Al Raha Gardens?

ALDAR Properties PJSC have retained ownership, and hence responsibility, for the common areas that from the common hold areas. All owners/residents will benefit from these areas and Aldar Properties PJSC is responsible for the maintenance of those areas. The Master Community Declaration (MCD) sets out those responsibilities in more detail.

ALDAR Properties PJSC has undertaken to construct and maintain their properties to standards of a high quality at Al Raha Gardens. In order to do this we will need to deliver a high level of servicing and maintenance to ensure complete customer satisfaction.

ALDAR Properties PJSC is committed to providing first class developments for its stakeholders.



What is a sinking fund?

A sinking fund is a replacement fund by which the owner aims to build up over time, a fund to pay for repairs and replacement of major items. This means that an owner/resident will not face a disproportionately high bill in one year, and the owner has the funds available to meet heavy expenditure when necessary. Monies are collected in the same way as a service charge but are not reconciled. Instead a statement of account is prepared and the monies are held by the owner in a separate bank account.



How do we know that we are going to get value for money?

We are committed to ensuring that all our activities are to the highest business and professional standards and ethics. The process is transparent. We undertake to tender service contracts to professional entities regularly to ensure that value for money is obtained. We will make sure that services are delivered in a timely manner and to the standards that you and ALDAR Properties PJSC require. We intend that the services provided will be responsive and proactive to the needs and requirements of the residents and owners.

What about insurance?

ALDAR Properties PJSC will not be responsible for the insurance of the villas, but will require all property owners to insure their properties for buildings all risks and provide a copy of the insurance certificate at the time of home orientation. ALDAR Properties PJSC will insure all elements concerning the common areas. ALDAR Properties PJSC also strongly encourages all property owners/residents to take out building contents

How will we pay the service charge?

ALDAR Properties PJSC will prepare a budget each year which will be issued to all owners/residents before the commencement of the service charge year. You will be required to pay the service charge applicable to your villa or apartment before the beginning of the service charge year so that ALDAR Properties PJSC has sufficient funds through the year to meet their obligations. At the end of the year we will complete reconciliation and subsequently credits or debits will be issued. Each year the process is repeated as costs may differ from year to year.

How will we know about the process?

Communication and consultation between owners and landlords is essential for the effective and efficient management of any community development. We will therefore promote a good working relationship with all owners. We will promote transparency from the beginning so as to give confidence in the administration of the service charge. Regular updates will be provided to continue this process and reduce unknown costs. The MCD – Master Community Declaration provides for the establishment of a members' forum which will be the vehicle through which questions can be raised and discussions held, and information exchanged.





لماذا الدار العقارية ش.م.ع تطبيق رسوم الخدمة في مشروع حدائق الراحة؟

احتفظت الدار العقارية ش.م.ع بحق ملكية المشروع، وعليه يقع على عاتقها مسؤولية مناطق الانتفاع المشترك. حيث ينتفع جميع الملاك / السكان من هذه المناطق التي تتحمل الدار مسؤولية صيانتها. ويوضح أقرار الإنتفاع المشترك (MCD) تلك المسؤوليات بمزيد من التفصيل.

لقد تعهدت الدار العقارية ش.م.ع بإنشاء وصيانة عقاراتها للمحافظة على مستويات الجودة في مشروع حدائق الراحة. وفي سبيل تحقيق ذلك، فإننا نسعى إلى تقديم أفضل الخدمات لضمان استحقان العملاء، حيث تلتزم الدار العقارية ش.م.ع بإنجاز أفخم المشاريع لمستثمريها.

ما هو الحساب الاحتياطي؟

الحساب الاحتياطي هو حساب بديل يتضاعف مع مرور الوقت، بهدف دفع التصليحات وتبديل المواد الأساسية.

مما يعني أن المالك / الساكن لن يواجه قاتورة باهظة لهذه التصليحات خلال سنة واحدة، لأن المالك لديه من الأموال الكافية للإيفاء بتلك المصروفات الباهظة كلما لزم الأمر. يتم تحصيل أموال الحساب الاحتياطي بنفس طريقة رسوم الخدمة، إلا أنهما غير مرتبطان. يتم تحضير كشف الحساب الاحتياطي ويحتفظ مالك المشروع بالأموال في حساب مصرفي منفصل.



كيف نقوم بدفع رسوم الخدمة؟

سوف تخصص الدار العقارية ش.م.ع ميزانية لكل سنة، ويتم إصدارها لجميع الملاك / السكَّان قبل بداية السنة. وسوف نطلب منكم دفع رسوم الخدمة المطبقة على الفيلا أو الشقة الخاصة بكم قبل بداية تلك السنة ليستسنى للدار العقارية ش.م.ع الإيفاء بالتزاماتها. في نهاية السنة، سوف نقوم بعمل تسوية وعليه سيتم إصدار فواتير مديونية أو مستحقة. وتكرر العملية سنوياً فالتكاليف قابلة للتغيير كل سنة.

كيف سيتم إخبارنا بالإجراءات؟

من الضروري أن يستمر التواصل والتشاور بين الملاك وأصحاب الأرض لضمان فعالية إدارة المشروع. حيث سنقوم بتعزيز العلاقات مع جميع الملاك. كما سوف نعمل على تعزيز مبدأ الشفافية منذ البداية كي نمنح الثقة في إدارة رسوم الخدمة. وسوف يتم تزويدكم بالمعلومات بانتظام لضمان استمرارية الإجراءات والتقليل من التكاليف غير الواضحة. يتيح إقرار الإنتفاع المشترك (MCD) إنشاء منتدى للأعضاء، ويمكن من خلاله إثارة المناقشات وتبادل المعلومات والإجابة عن كافة الأسئلة.

كيف نعرف أن جودة الخدمات تعادل الرسوم؟

إننا نحرص على ضمان توفير أرقى الخدمات وتبني الأخلاق المهنية في جميع أعمالنا، إلى جانب الحرص على تطبيق مبدأ الشفافية. ونتعهد بالتزامنا بترسية عقود تلك الخدمات مع شركات ذات كفاءة عالية لضمان تحقيق الجودة مقابل تلك الرسوم، وذلك ضمن المواعيد المحددة ووفقاً لمتطلبات الدار، حيث إننا نهدف إلى تقديم خدمات تلبي إحتياجات ومتطلبات الملاك والسكَّان .

ماذا عن التأمين؟

سوف تتحمل الدار العقارية ش.م.ع مسؤولية تأمين هيكل البناء الخارجي فقط للفلل والشقق و يتحمل ملاك الفلل تكاليف ذلك التأمين. ويقوم الملاك / السكان بعمل اللازم لتأمين المحتويات والممتلكات. ستقوم الدار العقارية ش.م.ع بتأمين كافة متطلبات وخدمات المرافق العامة. كما تشجع الدار العقارية ش.م.ع جميع الملاك / السكان على أخذ الإجراءات اللازمة للتأمين على جميع محتويات المباني و هو إجراء اختياري.