



The By-Laws set out the rules and provisions governing the joint property at Riffa Views, including the management, operation, and maintenance of the common areas, ensuring the proper use of shared facilities and protecting the rights of all owners.

يحدد النظام الرئيسي القواعد والأحكام المنظمة للعقار المشترك في الرفاع فيوز، بما في ذلك إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة، بما يضمن الاستخدام الأمثل للمرافق المشتركة ويحفظ حقوق جميع الملاك.



These By-Laws are issued pursuant to the legislation governing the jointly owned property sector in the Kingdom of Bahrain, in particular:

- 1- The Real Estate Sector Regulation Law, issued by Law No. (27) of 2017, as amended from time to time.
- 2- Real Estate Regulatory Authority (RERA) Resolution No. (1) of 2020 concerning the Regulation of Owners Associations in Joint Properties, as amended from time to time.

These By-Laws are binding and enforceable upon all members of the Association, who are required to comply with their provisions at all times.

صدر هذا النظام الرئيسي استناداً إلى التشريعات المنظمة لقطاع العقارات المشتركة في مملكة البحرين، وعلى وجه الخصوص:

- 1- قانون تنظيم القطاع العقاري الصادر بالقانون رقم (27) لسنة 2017، وأية تعديلات تطرأ عليه.
- 2- القرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة، الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، وأية تعديلات تطرأ عليه.

ويُعد هذا النظام الرئيسي ملزماً ونافذاً بحق جميع أعضاء الاتحاد، ويتعين عليهم الالتزام بأحكامه في جميع الأوقات.



List of By-Laws	Page	قائمة اللوائح
Introduction & Definitions	3	المقدمة والتعريفات
PART 1: By-Laws for Regulating the Community	8	1. الجزء الأول: لوائح تنظيم المجتمع
By-Law 1.1: Table of Unit Entitlements	8	اللائحة 1.1: جدول استحقاقات الوحدة
By-Law 1.2 Unit's share of the Common Areas	8	اللائحة 2.1: حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة
By-Law 1.3 Contributions and Calculation	8	اللائحة 3.1: مساهمات الاشتراكات واحتسابها
By-Law 1.4 Supply of Utility Services	9	اللائحة 4.1: توفير خدمات المرافق العامة
By-Law 1.5 Exclusive Use Areas	9	اللائحة 5.1: مناطق الاستخدام الحصري
By-Law 1.6 Parking for Units	10	اللائحة 6.1: مواقف للسيارات
By-Law 1.7 Accessory Units	10	اللائحة 7.1: الوحدات الملحقة
By-Law 1.8 Insurance	10	اللائحة 8.1: التأمين
By-Law 1.9 Easements and Covenants	11	اللائحة 9.1: الارتفاقات والعهود
By-Law 1.10 Special Contractual Arrangements	11	اللائحة 10.1: الترتيبات التعاقدية الخاصة
By-Law 1.11 Architectural and Works Themes	13	اللائحة 11.1: الطابع المعماري والأشغال
By-Law 1.12 Arrangements affecting the Base Plot	13	اللائحة 12.1: الترتيبات التي تؤثر على المخطط الأساسي
By-Law 1.13 Use and Restrictions	14	اللائحة 13.1: الاستخدام والقيود
By-Law 1.14 Stages of Construction	15	اللائحة 14.1: مراحل البناء
By-Law 1.15 Construction Period Covenants	16	اللائحة 15.1: العهود خلال فترة البناء
PART 2: By-Laws for Managing the Community	16	2. الجزء الثاني: اللوائح الداخلية لإدارة المجتمع
By-Law 2.1 Management Structure	16	اللائحة 1.2: الهيكل التنظيمي للإدارة
By-Law 2.2 Operational Rules	16	اللائحة 2.2: القواعد التشغيلية
By-Law 2.3 Fees for Issue of Clearance Certificates	17	اللائحة 3.2: رسوم إصدار شهادات إبراء الذمة
By-Law 2.4 Procedures against Non-Payers	17	اللائحة 4.2: الإجراءات حيال الملاك الممتنعين عن السداد
By-Law 2.5 Internal Disputes	19	اللائحة 5.2: النزاعات الداخلية
By-Law 2.6 Amendments to the Articles of Association	19	اللائحة 6.2: التعديلات على النظام الأساسي
Part 3 Additional By-Laws	21	3. الجزء الثالث: لوائح إضافية
By-Law 3.1 Transitional Arrangements	21	اللائحة 1.3: الترتيبات الانتقالية
By-Law 3.2 Capital Replacement Fund	22	اللائحة 2.3: الحساب الاحتياطي
By-Law 3.3 Use of the Common Areas	22	اللائحة 3.3: استخدام الأجزاء المشتركة
By-Law 3.4 Intellectual Property	22	اللائحة 4.3: الملكية الفكرية
By-Law 3.5 Marketing	23	اللائحة 5.3: التسويق
By-Law 3.6 Specialist Appointees	23	اللائحة 6.3: التعيينات المتخصصة
By-Law 3.7 Administrative and Financial Measures	24	اللائحة 7.3: التدابير الإدارية والمالية
By-Law 3.8 Notices	30	اللائحة 8.3: الإشعارات
By-Law 3.9 Building Requirements	31	اللائحة 9.3: اشتراطات البناء
By-Law 3.10 Use and Exploitation of the Common Areas	37	اللائحة 10.3: استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة



Introduction

- (A) The Developer (as defined below) is the developer of the luxury residential community known as Riffa Views in Al Mazrowiah, Riffa, Bahrain (defined below as the **Community**).
- (B) The Developer has allocated specific areas and facilities for the use in common of the Owners, Occupiers or visitors of the Community (more particularly defined below as the **Common Areas**).
- (C) In accordance with the applicable laws, and for the proper future management, administration, operation, maintenance and control of the completed Community, the Developer seeks to implement an ownership and management scheme for the Common Areas and the Community as a whole in accordance with the provisions of these By-Laws.
- (D) As the developer and original landowner of the Community, the Developer created a framework for the interim participation of the Owners (the **Interim Committee**) in the management of the Community with a view to transferring overall responsibility to the Owners at an appropriate time.
- (E) With the introduction of the Real Estate Regulatory Authority and the publication of law 27 of 2017 promulgating the Real Estate Sector Regulation Law (the **Law**) and Resolution 1 of 2020 Regulating Owners Associations of Joint Properties (the **Resolution**), there is now a legislative framework for the transfer of ownership and responsibility of the Common Areas and management of the Community to the Owners.
- (F) The terms and conditions of the transfer of ownership of the Common Areas and all other Supply Agreements relating to the management of the Community to RVOA (the **Handover**) are set out in a master transfer agreement (the **Master Transfer Agreement**) to be entered into by RVOA with the Developer and RVRE (as defined below).
- (G) These Joint Property By-Laws (these **By-Laws**) set down the establishment of a Owners' Association to replace the Interim Committee; the rules and regulations for the use of the Common Areas and the proper management of the Community in compliance with all applicable laws; the unit entitlement for each Unit; and the mechanism for the transitional period between the transfer of management from the Interim Committee to RVOA.

المقدمة

- (أ) المطور (كما هو موضح أدناه) هو مطور المجتمع السكني الفاخر المعروف باسم الرفاع فيوز الكائن بالمزروعية، الرفاع، البحرين (كما هو موضح أدناه باسم **المجتمع**).
- (ب) قام المطور بتخصيص أجزاء ومرافق محددة للاستخدام المشترك من قبل الملاك، أو سكان أو زوار المجتمع (يتم تعريفها بشكل خاص على أنها **الأجزاء المشتركة**).
- (ج) يسعى المطور، وفقاً للقوانين المعمول بها، ومن أجل إدارة وتشغيل وصيانة وتنظيم المجتمع المكتمل في المستقبل، إلى تنفيذ مخطط ملكية وإدارة للأجزاء المشتركة والمجتمع ككل وفقاً لأحكام هذه اللوائح.
- (د) بصفته مطوراً ومالكاً لأرض المجتمع السكني، أنشأ المطور إطاراً للمشاركة المؤقتة للملاك (**اللجنة المؤقتة**) لإدارة المجتمع بهدف نقل المسؤولية الشاملة إلى الملاك في الوقت المناسب.
- (هـ) بعد إنشاء مؤسسة التنظيم العقاري وإصدار القانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري (**القانون**)، والقرار رقم (1) لعام 2020 بشأن تنظيم أحكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة (**القرار**)، تم إيجاد إطار تشريعي لنقل ملكية ومسؤولية الأجزاء المشتركة وإدارة المجتمع إلى الملاك.
- (و) ترد أحكام وشروط نقل ملكية الأجزاء المشتركة وجميع الاتفاقيات والعقود المتعلقة بإدارة المجتمع إلى اتحاد ملاك الرفاع فيوز (**التسليم**) في اتفاقية نقل هيكلية تسمى (**اتفاقية النقل الرئيسية**) والتي سيتم اعتمادها من قبل الاتحاد، والمطور، وشركة آر في العقارية (كما هو محدد أدناه).
- (ز) تحدد لوائح الملكية المشتركة (**هذه اللوائح**) إنشاء اتحاد ملاك ليحل محل كل من اللجنة المؤقتة، والقواعد واللوائح الخاصة باستخدام الأجزاء المشتركة والإدارة السليمة للمجتمع وفقاً لجميع القوانين السارية، واستحقاق الوحدة لكل وحدة، وآلية الفترة الانتقالية بين نقل الإدارة من اللجنة المؤقتة إلى الاتحاد.



(H) The Articles of Association set out at **Schedule 8** to these By-Laws regulate the management of RVOA and contain the functions, powers and decision-making procedures of the RVOA. The Articles of Association are prescribed by the Real Estate Regulatory Authority and replace any existing articles of association that were in place. Where additional Articles of Association are required, these are contained in By-Law 2.6.

Definitions

In these By-Laws, unless the context otherwise dictates, the following words and expressions will have the following meanings:

Affiliate means in respect of any person, any other person that, directly or indirectly, through one or more intermediaries' controls or is controlled by or is under common control with such person. For the purpose of this definition, control in relation to a body corporate, means the power of a person to secure that the affairs of the body corporate are conducted in accordance with the wishes of that person: (a) by means of the holding of shares, or the possession of voting power, in or in relation to that or any other body corporate; or (b) by virtue of any powers conferred by the constitutional documents, or any other document, regulating that or any other body corporate;

Association Manager means the manager appointed by RVOA from time to time to manage the Common Areas and carry out the delegated functions of RVOA and the Board;

Bahrain means the Kingdom of Bahrain;

Board means the board of directors of RVOA as elected by the Owners from time to time;

Business Day means any day except Fridays and Saturdays and which is not a bank holiday or public holiday in Bahrain;

Capital Replacement Fund means a capital replacement fund which will form part of the Annual Contributions and be used to finance the future repair and replacement of the Plant and Equipment, fixtures and services within the Community;

Clearance Certificate means the certificate issued by RVOA confirming that all monies due to RVOA by an Owner have been paid;

(ح) النظام الأساسي المبين في **المرفق (8)** من هذه اللوائح، ينظم إدارة الاتحاد ويشتمل على الوظائف والسلطات وإجراءات اتخاذ القرار في الاتحاد. وتم إعداد النظام الأساسي وفقاً للنموذج المقدم من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، ويحل هذا النظام الأساسي محل أي نظام آخر تم تطبيقه مسبقاً، وعند الحاجة لإضافة مواد أخرى في النظام، يتم تضمينها في اللائحة 6.2

تعريفات

في هذه اللوائح، سيكون للكلمات والعبارات التالية، المعاني الموضحة لكل منها، ما لم يقتض السياق معنى آخر:

المنتسب يعني أي شخص، أو آخر، بشكل مباشر أو غير مباشر، ومن خلال وسيط أو أكثر يتحكم أو يخضع لسيطرة أو لسيطرة مشتركة مع هذا الشخص. ولغرض هذا التعريف، يعني "التحكم فيما يتعلق بالشركات الاعتبارية"، سلطة الشخص في ضمان إجراء شؤون الشركة الاعتبارية وفقاً لرغبات ذلك الشخص: (أ) عن طريق الاحتفاظ بالمشاركات أو حيازة حق التصويت في أو فيما يتعلق بتلك الشركة أو أي جهة أخرى اعتبارية؛ أو (ب) بحكم أي صلاحيات ممنوحة بموجب وثائق دستورية أو أي وثيقة أخرى تنظم تلك الشركة أو أي هيئة أخرى؛

مدير الاتحاد يعني المدير المعين من قبل اتحاد ملاك الرفاع فيوز من وقت لآخر لإدارة الأجزاء المشتركة وتنفيذ المهام المفوضة له من قبل الاتحاد ومجلس إدارته؛

البحرين تعني مملكة البحرين؛

المجلس يعني مجلس إدارة اتحاد ملاك الرفاع فيوز والذي ينتخبه الملاك من وقت لآخر؛

يوم العمل يعني أي يوم ما عدا يومي الجمعة والسبت وهو ليس عطلة رسمية للبنوك أو عطلة رسمية في البحرين؛

الحساب الإحتياطي يعني صندوق استبدال رأس المال الذي سيشكل جزءاً من الاشتراكات السنوية وسيتم استخدامه لتمويل إصلاح واستبدال المعدات والتجهيزات والخدمات داخل المجتمع في المستقبل؛

شهادة إبراء الذمة تعني الشهادة الصادرة عن اتحاد ملاك الرفاع فيوز والتي تؤكد أن جميع الأموال المستحقة على الاتحاد من قبل المالك قد تم دفعها؛

Common Areas means those parts of the Community that have been designated or are designated as not being intended for the exclusive use or ownership of any Owner of individual property and that are managed for the benefit or use in common of the Owners and Occupiers identified shown in GREEN on the plan of the Common Areas at **Schedule 1** to these By-Laws and registered at the SLRB with the title numbers listed at **Schedule 1**;

Community means the luxury residential community in Al Mazrowiah, Riffa, Bahrain known as Riffa Views (including the Common Areas);

Community Rules means the rules set out in Schedule 3, as may be amended or supplemented from time to time in accordance with these By-laws;

Competent Authority means the Government of Bahrain or any ministry, department, municipality or local authority;

Cost means the actual cost of the Services, including for the avoidance of doubt any fees payable to the Service Provider;

Developer means Riffa Views B.S.C.(c) a closed joint stock company incorporated under the laws of the Kingdom of Bahrain with commercial registration number 56699 and whose registered office is at PO Box 39192, Riffa, Kingdom of Bahrain;

Developer Retained Land means the land shown in ORANGE on the Plan and to be retained by the Developer both within and without the external boundaries of the Community;

General Assembly means an assembly of RVOA convened and held in accordance with these By-Laws;

Intellectual Property means the logos and brand of "Riffa Views" including the Developer's trademarks, service marks, trade names, logos, designs, symbols, emblems, insignia, slogans, copyrights, know-how, confidential information, drawings, plans and other identifying materials whether or not registered or capable of registration which are owned by the Developer or any Affiliate of the Developer;

Handover means the transfer of the whole right, title and interest in the Common Areas (together with obligations under the relevant Supply Agreements) to RVOA;

Riffa Views Owners Association or **RVOA** means an association of which all Owners will be members and be entitled to participate in, governed by the Board being elected by the Owners;

Masjid Plots means the plots of the land shown in RED on the Plan upon which masjids have been built;

الأجزاء المشتركة تعني تلك الأجزاء من المجتمع التي تم تحديدها أو تم تصنيفها على أنها غير مخصصة للاستخدام الحصري أو تملك أي مالك لملكية فردية والتي تتم إدارتها من أجل المنفعة أو الاستخدام المشترك للملاك والشاغلين، وهي محددة باللون الأخضر في مخطط الأجزاء المشتركة في **المرفق (1)** لهذه اللوائح ومسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري بحسب أرقام وثائق الملكية المدرجة في **المرفق (1)**؛

المجتمع يعني المجتمع السكني الفاخر الكائن في المزروعية، الرفاع، البحرين والمعروف باسم الرفاع فيوز (بما في ذلك الأجزاء المشتركة)؛

قواعد المجتمع تعني القواعد المنصوص عليها في **المرفق (3)**، كما يجوز تعديلها أو استكمالها من وقت لآخر وفقاً لهذه اللوائح؛

السلطة المختصة تعني حكومة البحرين أو أي وزارة أو دائرة أو بلدية أو هيئة محلية؛

التكلفة تعني التكلفة الفعلية للخدمات، بما في ذلك تجنب أي رسوم مستحقة لمزود الخدمة؛

المطور يعني شركة الرفاع فيوز ش.م.ب (م) وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست بموجب قوانين مملكة البحرين برقم السجل التجاري 56699 وعنوانها المسجل في ص.ب. 39192، الرفاع، مملكة البحرين؛

أرض المطور المحتفظ بها تعني الأرض المبينة التي تم تحديدها باللون البرتقالي على مخطط الموقع، والتي سيحتفظ بها المطور داخل وخارج الحدود الخارجية للمجتمع؛

الجمعية العمومية تعني الجمعية العمومية لاتحاد ملاك الرفاع فيوز والتي تُعقد اجتماعاتها وفقاً لهذه اللوائح؛

الملكية الفكرية تعني الشعارات والعلامة التجارية لـ "الرفاع فيوز" بما في ذلك علامات المطور التجارية والأسماء والشعارات والتصاميم والرموز والشارات وحقوق التأليف والنشر والخبرة والمعلومات السرية والرسومات والمخططات ومواد تحديد الهوية الأخرى سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة والتي يملكها المطور أو أي جهة منتسبة له؛

التسليم يعني نقل كامل الحقوق والملكية والفائدة في الأجزاء المشتركة (مع الالتزامات بموجب اتفاقيات التوريد ذات الصلة) إلى اتحاد ملاك الرفاع فيوز؛

اتحاد ملاك الرفاع فيوز أو الاتحاد هو اتحاد يضم في عضويته جميع الملاك الذين يحق لهم المشاركة فيه، وانتخاب مجلس إدارته الذي يشرف عليهم؛

أراضي المساجد تعني قطع الأراضي المحددة على مخطط الموقع والتي تم تحديدها باللون الأحمر والتي بنيت عليها المساجد؛

Master Transfer Agreement means the agreement to be entered into by RVOA, the Developer and RVRE for the orderly transition and transfer of the Common Areas and all relevant assets and underlying agreements to RVOA, in a form agreed by the parties to that agreement;

Mixed Titles means the areas of the Community shown in HATCHED GREEN on the Plan which are currently owned by the Developer but which will split between the Developer and RVOA pursuant to the terms of the Master Agreement;

Occupier means any person or persons occupying, visiting or otherwise entering into a particular Unit or the Community with the consent of the Owner;

Operating Fund means the bank account holding the funds allocated by RVOA to perform the routine obligations of RVOA;

Owner means the registered owner of a Unit;

Party or Parties means (as the context permits) any or all of the Developer, the Owners, the Service Provider, the Board and RVOA;

Plant and Equipment means all electrical, mechanical and other plant, machinery, furnishings, furniture, fixtures and fittings or ornaments or utilities in use for common benefit from time to time on, in or at the Community including, but not limited to: cooling, lighting and ventilation equipment; cleaning equipment; internal and public telephones; fire precaution equipment; security systems (including closed circuit television); refuse compactors; life-saving equipment; the sewage collection, treatment and storage network; the ground water collection, treatment and storage network; and the irrigation water storage and distribution network and all other such equipment (including stand-by and emergency systems);

Riffa Views Declaration of Easements means the amended and restated declaration of easements, rights and restrictions in relation to the Community;

RVRE means **RV Real Estate W.L.L.**, a company wholly owned by the Developer and initially established to administer the Annual Contributions and the Common Areas during the tenure of the Interim Committee;

Annual Contributions means each Owner's contribution to the Cost, to the Operating Fund and to the Capital Replacement Fund which is to be calculated in accordance with the mechanisms contained at **Schedule 2** of these By-Laws;

Services means the services to be provided for the Community as set out at **Schedule 4** to these By-Laws;

اتفاقية النقل الرئيسية تعني الاتفاقية التي سيتم إبرامها من قبل الاتحاد، والمطور، وشركة آر في العقارية من أجل النقل المنظم للأجزاء المشتركة وجميع الأصول ذات الصلة والاتفاقات الأساسية إلى الاتحاد، وذلك في صيغة يتفق عليها أطراف الاتفاقية؛

الملكية المختلطة تعني أجزاء المجتمع المحددة في مخطط الموقع والتي تم تحديدها باللون الأخضر المخطط، والمملوكة حاليًا للمطور ولكنها سيتم تقسيمها بين المطور والاتحاد وفقًا لشروط الاتفاقية الرئيسية؛

الشاغل: أي شخص أو أكثر يشغلون أو يزورون أو يدخلون بطريقة أو بأخرى في وحدة معينة أو المجتمع بموافقة المالك؛

حساب التشغيل يعني الحساب المصرفي الذي يحتفظ بالأموال المخصصة من قبل الاتحاد لأداء الالتزامات الروتينية؛

المالك يعني المالك المسجل للوحدة؛

الطرف أو الأطراف يعني (كما يسمح السياق) أي أو كل من المطور والملاك ومزود الخدمة والمجلس والاتحاد؛

المنشآت والمعدات تعني المعدات الكهربائية أو الميكانيكية أو غيرها من المنشآت أو الأجهزة الكهربائية أو الميكانيكية الأخرى المستخدمة للفائدة المشتركة من وقت لآخر في المجتمع بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: التبريد، معدات الإضاءة والتهوية، معدات التنظيف، الهواتف الداخلية والعامة، معدات الوقاية من الحرائق، أنظمة الأمن (بما في ذلك الدائرة التلفزيونية المغلقة)، ضاغطة النفايات، المعدات المنقذة للحياة، شبكة جمع ومعالجة وتخزين مياه الصرف الصحي، شبكة جمع ومعالجة وتخزين المياه الجوفية، وشبكة تخزين وتوزيع مياه الري وجميع المعدات الأخرى (بما فيها أنظمة الاستعداد والطوارئ)؛

إعلان الرفاع فيوز عن حقوق الارتفاق يعني الإعلان المعدل والمكرر عن حقوق الارتفاق، والحقوق والقيود فيما يتعلق بالمجتمع؛

آر في العقارية تعني الشركة المملوكة بالكامل من قبل المطور، وتم تأسيسها لإدارة الاشتراكات السنوية والأجزاء المشتركة خلال فترة عمل اللجنة المؤقتة؛

الاشتراكات السنوية تعني مساهمة كل مالك في التكلفة وحساب التشغيل والحساب الاحتياطي، والذي سيتم احتسابه وفقًا للآليات الواردة في **المرفق (2)** من هذه اللوائح؛

Service Provider means such entity or entities as RVOA or the Association Manager may appoint from time to time, or to whom it may transfer responsibility for, the provision of all or any part of the Services to the Community;

Simple Resolution means a resolution of the General Assembly made by a simple majority of at least 50% plus one vote of all votes cast;

Special Resolution means a resolution of the General Assembly made by a majority of at least 60% of all votes cast;

Supply Agreement means an agreement for the supply of goods or services, including Utility Services, to the Community as a whole or to a substantial part of the Community;

Tenancy means any lease, licence or other agreement to occupy a Unit or part thereof;

Unanimous Resolution means a resolution of the General Assembly made by 100% of all votes cast;

Unit means an individual villa or townhouse registered at the Survey and Land Registration Bureau in the name of an Owner;

Unit Entitlement means the voting rights allotted to each Unit, which includes the percentage of each unit of voting, common areas, and Annual Contributions.

Utility Services means any of the following services: water reticulation or supply, including potable, treated, heated and chilled water; gas reticulation or supply, electricity supply, air conditioning, telephone, computer, data or television, sewage, drainage, waste disposal and postal delivery;

Work-Out Plan means a work-out plan envisaged by an escrow agreement dated 23rd September 2018 and made between the Developer, National Bank of Bahrain B.S.C, Cyprus Cybarco Tabet JV W.L.L., Cyprus Building and Road Construction Company W.L.L., Projects Construction Company W.L.L., Poullaides Construction Company WLL and RA Holding Corp, pursuant to which various stakeholders in the development of the Community agreed to cooperate in the completion of its construction by the currently envisaged long-stop date of the end of 2021.

الخدمات تعني الخدمات التي سيتم توفيرها للمجتمع على النحو المنصوص عليه في **المرفق (4)** من هذه اللوائح؛

مزود الخدمة يعني كيان أو أكثر قد يقوم الاتحاد أو مدير الاتحاد بتعيينه من وقت لآخر، أو لمن يتم نقل مسؤوليات له أو لهم لتقديم كل أو أي جزء من الخدمات إلى المجتمع؛

قرار عادي يعني قرار الجمعية العمومية بالأغلبية البسيطة بنسبة 50% + 1 على الأقل من مجموع الأصوات المدلى بها؛

قرار خاص يعني قرار الجمعية العمومية بأغلبية 60% على الأقل من مجموع الأصوات المدلى بها؛

اتفاقية التوريد هي اتفاقية لتزويد المجتمع ككل أو جزء كبير منه بسلع أو خدمات، بما في ذلك خدمات المرافق العامة؛

الإيجار يعني أي عقد إيجار أو ترخيص أو أي اتفاق آخر لشغل وحدة أو جزء منها؛

قرار بالإجماع يعني قرار الجمعية العمومية الذي أدلى به 100% من مجموع الأصوات المدلى بها.

الوحدة تعني البيت الفردي أو البيت المتصل المسجل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري باسم المالك؛

استحقاق الوحدة تعني حقوق التصويت المخصصة لكل وحدة والتي تشمل على نسبة كل وحدة من التصويت والأجزاء المشتركة والاشتراكات السنوية.

خدمات المرافق تعني أيًا من الخدمات التالية: شبكة أو إمدادات المياه، بما في ذلك المياه الصالحة للشرب والمعالجة والتدفئة والتبريد؛ وشبكة الغاز أو الإمداد بالغاز، والإمداد بالكهرباء، والتكييف، والهاتف، والحاسوب، والبيانات أو التلفزيون، والصرف الصحي، وتصريف المياه، والتخلص من النفايات وتوصيل الطرود البريدية؛

خطة العمل تعني الخطة المقررة بموجب اتفاقية الضمان المؤرخة في 23 سبتمبر 2018 والتي تم توقيعها بين كل من المطور وبنك البحرين الوطني ش.م.ب، وسيبيرس سيباركو تابت جي في ذ.م.م، وسيبيرس بلدينج اند رود كونستركشن كومباني ذ.م.م، وشركة المشاريع للمقاولات ذ.م.م، وشركة بولايديس للانشاءات ذ.م.م، وآر آيه القابضة، والتي بموجبها وافق مختلف أصحاب المصلحة في التطوير على التعاون لاستكمال أعمال البناء بحلول الموعد النهائي المتوقع حاليًا وهو نهاية عام 2021.



PART 1: By-Laws for Regulating the Community

1. الجزء الأول: لوائح تنظيم المجتمع

By-Law 1.1: Table of Unit Entitlements

اللائحة 1.1: جدول استحقاقات الوحدة

The Table of Unit Entitlements for the Community is set out in **Schedule 2** of these By-Laws.

إن جدول استحقاقات الوحدة في المجتمع مدرج في **المرفق (2)** من هذه اللوائح.

By-Law 1.2 Unit's share of the Common Areas

اللائحة 2.1: حصة الوحدة من الأجزاء المشتركة

The Unit percentage share of the Common Areas for each Unit will be calculated by reference to the proportion that the Gross Built Up Area of each Unit bears to the Gross Built Up Area of all of the Units within the Community and the exact percentage share is set out in **Schedule 2** of these By-Laws.

سيتم احتساب حصة النسبة المئوية لكل وحدة في الأجزاء المشتركة بالرجوع إلى نسبة المساحة الإجمالية المبنية لكل وحدة من إجمالي المساحة المبنية في جميع الوحدات داخل المجتمع. وسيقع تحديد النسبة المئوية الدقيقة للحصة في **المرفق (2)** من هذه اللوائح.

By-Law 1.3 Contributions and Calculation

اللائحة 3.1: مساهمات الاشتراكات السنوية واحتسابها

1.3.1 Table of Annual Contributions

1.3.1 جدول المساهمات في الاشتراكات السنوية

The Table of Annual Contributions is set out in **Schedule 2** of these By-Laws, and these Contributions are subject to change from time to time according to the construction work that the owners make in their units.

يُرد جدول المساهمات في الاشتراكات السنوية في **المرفق (2)** من هذه اللوائح، وهذه المساهمات تخضع للتغيير من وقت إلى آخر وفقاً للأعمال الإنشائية التي يحدثها الملاك في وحداتهم.

1.3.2 Annual Contributions Calculation

2.3.1 طريقة احتساب المساهمات في الاشتراكات السنوية

(A) The Annual Contributions formula is calculated by reference to the proportion that the Gross Built Up Area of each Unit bears to the Gross Built Up Area of all of the Units within the Community as set out at **Schedule 2** of these By-Laws, or such share shall be determined based on the area of the Unit from the total area of the Joint Property, taking into consideration the nature of use of the Unit and any other criteria set forth the Articles of Association for RVOA.

(أ) يتم احتساب المساهمات في معادلة الاشتراكات السنوية بالرجوع إلى النسبة التي تمثلها المنطقة الإجمالية المبنية لكل وحدة في إجمالي المساحة المبنية في جميع الوحدات داخل المجتمع كما هو موضح في **المرفق (2)** من هذه اللوائح، أو بنسبة المساحة التي تشكّلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وتؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأي معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي للاتحاد.

(B) The Owners shall pay RVOA the Contribution in accordance with the mechanism set out at **Schedule 5** of these By-Laws.

(ب) يجب على الملاك دفع الاشتراكات السنوية للاتحاد وفقاً للآلية المنصوص عليها في **المرفق (5)** من هذه اللوائح.

(C) If, in an emergency, RVOA requires income to meet the Cost of any Services, it is entitled to give a notice to each Owner specifying:

(ج) إذا طلب الاتحاد، في حال الطوارئ، دخلاً لتغطية تكلفة أي خدمات، يجب عليه تقديم إشعار لكل مالك مع تحديد:

(D) the reason why an emergency payment is necessary;

(د) سبب ضرورة دفع مبلغ طارئ؛

(E) the total amount of the payment (the **Emergency Amount**);

(هـ) إجمالي المبلغ المطلوب دفعه (**مبلغ الطوارئ**);

(F) the percentage of the payment allocated to the Owner; and

(و) النسبة المئوية للمؤسسة للدفع المخصصة للمالك؛ و

(G) the date on which payment is to be made;

(ز) التاريخ الذي يتم فيه الدفع؛



and in such case the Owners will be obliged to make such additional payment provided that the Emergency Amount does not exceed 10% of the amount budgeted for Annual Contributions in that financial year. The board of directors shall indicate the details and reasons for Emergency Amount to the general assembly at its first meeting following the decision of increase.

(H) Any unit with structural expansion works will get an allowance rate of (10%) of the original building area of the unit according to its type, without calculating Annual Contributions for additional built-up area.

(I) Any additional built-up above the allowance mentioned above shall be added to the original built-up area for the calculation the Annual Contributions applicable to each unit.

وفي هذه الحالة، سئلزم الملاك بدفع هذا المبلغ الإضافي بشرط ألا يتجاوز (مبلغ الطوارئ) 10% من المبلغ المدرج في ميزانية الاشتراكات السنوية في تلك السنة المالية. ويجب على مجلس إدارة الاتحاد بيان تفاصيل ومبررات مبلغ الطوارئ للجمعية العمومية في أول اجتماع لها بعد قرار الزيادة.

(ح) أي وحدة لديها بناء إضافي - أعمال توسعة إنشائية "هيكلية" - تحصل على نسبة سماح بمقدار (10%) من مساحة البناء الأصلية للوحدة بحسب نوعها دون احتساب اشتراكات عن البناء.

(ط) وما زاد على نسبة السماح المذكورة أعلاه تضاف إلى مساحة البناء الأصلية لاحتساب الاشتراكات السنوية لكل وحدة.

By-Law 1.4 Supply of Utility Services

اللائحة 4.1: توفير خدمات المرافق العامة

1.4.1 The Owners acknowledge that the water, telecommunications, and electricity supplies (and any chilled water supplied) to the Units will be individually metered and such metered sum will be billed directly to the Owners.

1.4.1 يُقر الملاك بأن المياه، والاتصالات السلكية واللاسلكية، وإمدادات الكهرباء (وأي مياه مبردة يتم تزويدهم بها) للوحدات سيتم قياسها بشكل منفرد وإرسال فواتيرها مباشرة إلى الملاك.

1.4.2 The payment of all Utility Services for the Common Areas and all other charges in connection with any other services provided to or incurred in connection with the Common Areas shall form part of the Services provided by RVOA to the Community, and such charges shall be included in the calculation of the Annual Contributions.

2.4.1 يجب أن يشكل دفع جميع خدمات المرافق للأجزاء المشتركة وجميع الرسوم الأخرى المتعلقة بأي خدمات أخرى مقدمة أو متكبدة فيما يتعلق بهذه الأجزاء جزءًا من الخدمات التي يقدمها الاتحاد إلى المجتمع وتكون هذه الرسوم مدرجة في حساب الاشتراكات السنوية.

1.4.3 RVOA shall be responsible for providing the Services listed at **Schedule 4** of these By-Laws.

3.4.1 سيكون الاتحاد مسؤولاً عن توفير الخدمات المدرجة في **المرفق (4)** من هذه اللوائح.

1.4.4 RVOA may vary the Services from time to time.

4.4.1 قد يقدم الاتحاد خدمات مختلفة من وقت لآخر.

1.4.5 RVOA may appoint a Service Provider(s) to provide the Services.

5.4.1 قد يقوم الاتحاد بتعيين مزود أو مزودي خدمة لتقديم الخدمات.

By-Law 1.5 Exclusive Use Areas

اللائحة 5.1: مناطق الاستخدام الحصري

There are no areas of exclusive use within the Common Areas.

لا توجد مناطق للاستخدام الحصري داخل الأجزاء المشتركة.



By-Law 1.6 Parking for Units

اللائحة 6.1: مواقف للسيارات

- 1.6.1 Where applicable, parking spaces for each Unit is included within the title deed of that Unit. Other public and visitor parking is available within the Community in the Common Areas and is marked clearly with road markings. Owners may not use visitor parking bays in the Common Areas as permanent parking spaces for their own vehicles.
- 1.6.2 All public car parking spaces around the Community will be used for parking of operating passenger motor vehicles only. Car storage is not permitted.
- 1.6.3 Parking of vehicles on any Unit or within the Common Areas is permitted only in the appropriate parking area designated as part of a Unit or the Common Areas and the Owners and Occupiers will only park a reasonable and appropriate number of vehicles in such areas having regard to the size and location of such parking area.
- 1.6.4 Further details on the rules and restrictions relating to parking at the Community are contained in the Community Rules.
- 1.6.1 سيتم تضمين أماكن وقوف السيارات لكل وحدة ضمن وثيقة ملكية تلك الوحدة عند الاقتضاء. وتتوفر مواقف عامة وأخرى للزوار داخل المجتمع في الأجزاء المشتركة وتتميز بعلامات طرق واضحة. ولا يجوز للملاك استخدام أماكن وقوف السيارات في المناطق العامة كمساحات دائمة لوقوف سياراتهم.
- 2.6.1 سيتم تخصيص جميع أماكن وقوف السيارات العامة في جميع أنحاء المجتمع لوقوف سيارات الركاب فقط. أما توقيف السيارات بصفة دائمة في تلك الأماكن فهو غير مسموح.
- 3.6.1 وقوف السيارات على أي وحدة أو داخل الأجزاء المشتركة مسموح به فقط في منطقة وقوف السيارات المناسبة المعينة كجزء من الوحدة أو الأجزاء المشتركة ولن يقوم الملاك والشاغلون بإيقاف عدد معقول ومناسب من المركبات في هذه الأجزاء إلا بعد مراعاة حجم وموقع منطقة وقوف السيارات هذه.
- 4.6.1 هناك المزيد من التفاصيل حول القواعد والقيود المتعلقة بوقوف السيارات في المجتمع واردة في قواعد المجتمع.

By-Law 1.7 Accessory Units

اللائحة 7.1: الوحدات الملحقة

There are no accessory units within the Community or Common Areas.

لا توجد وحدات ملحقة داخل المجتمع أو الأجزاء المشتركة.

By-Law 1.8 Insurance

اللائحة 8.1: التأمين

- 1.8.1 RVOA shall maintain insurances for the Common Areas and the Community in accordance with the applicable laws including but not limited to:
- (A) A policy against the damage/destruction of the buildings and assets contained in the Common Areas caused by fire, explosion, lightening, wind or storms for the full replacement value of the Common Areas; and
- (B) Third party liability for the damage of real estate or bodily injury to any person arising in connection with the Common Areas for the value of BD 100,000/- or such higher figure as is agreed by RVOA from time to time in General Assembly.
- 1.8.2 Owners are responsible to obtain building insurance for their Units.
- 1.8.1 يحتفظ الاتحاد بتأمينات للأجزاء المشتركة والمجتمع وفقاً للقوانين المعمول بها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:
- (أ) سياسة لمكافحة الأضرار / تدمير المباني والأصول الموجودة في الأجزاء المشتركة بسبب الحريق أو الانفجار أو البرق أو الرياح أو العواصف من أجل ضمان قيمة الاستبدال الكاملة للأجزاء المشتركة؛ و
- (ب) مسؤولية الطرف الثالث عن الضرر الذي يلحق بالعقار أو الإصابة الجسدية لأي شخص تنشأ فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من أجل ضمان قيمة مائة ألف دينار بحريني أو الرقم الأقصى الذي يتفق عليه الاتحاد من وقت لآخر في الجمعية العمومية.
- 2.8.1 الملاك مسؤولون عن الحصول على التأمين على المباني لوحداتهم.



By-Law 1.9 Easements and Covenants

اللائحة 9.1: الارتفاقات والعهود

- 1.9.1 The following rights are reserved over each Unit for the benefit of the Developer, RVOA and any governmental or quasi-governmental bodies, their successors in title, assigns and those deriving title under them, and their agents, employees and authorised representatives:
- (A) the rights contained in the Riffa Views Declaration of Easements;
- (B) the rights and reservations contained at **Schedule 6** to these By-Laws; and
- (C) such rights to access, remain on and carry out works on the Unit as are required for the purposes of complying with and enforcing these By-Laws.
- 1.9.2 Subject to compliance with these By-Laws, the Owners will have the benefit of the rights over the Common Areas set out in **Schedule 6** to these By-Laws.
- 1.9.3 There are rights reserved for BAPCO over certain parts of the Common Areas for the purposes of access to and egress from the Oil Wells pursuant to the BAPCO Agreement (defined below).
- 1.9.1 تُحفظ الحقوق التالية على كل وحدة لصالح المطور والاتحاد وأي هيئة حكومية أو شبه حكومية وخلفائهم في الملكية أو/و الإسناد والملكية المستمدة بموجبها، ووكلائهم وموظفيهم وممثليهم المعتمدين:
- (أ) الحقوق الواردة في إعلان الرفاع فيوز عن حقوق الارتفاق؛
- (ب) الحقوق والتحفظات الواردة في **المرفق (6)** من هذه اللوائح؛ و
- (ج) حقوق الوصول إلى الوحدة والبقاء فيها لغرض تنفيذ أعمال فيها على النحو المطلوب لأغراض الامتثال لهذه اللوائح وإنفاذها.
- 2.9.1 مع مراعاة الامتثال لهذه اللوائح، سيستفيد الملاك من الحقوق على الأجزاء المشتركة المنصوص عليها في **المرفق (6)** من هذه اللوائح.
- 3.9.1 توجد حقوق محفوظة لشركة بابكو على أجزاء معينة من الأجزاء المشتركة لأغراض الوصول إلى آبار النفط والخروج منها بموجب اتفاقية بابكو (المحددة أدناه).

By-Law 1.10 Special Contractual Arrangements

اللائحة 10.1: الترتيبات التعاقدية الخاصة

BAPCO Agreement

اتفاقية بابكو

- 1.10.1 Prior to the construction of the Community, the Developer entered into an agreement (**BAPCO Agreement**) dated 24 September 2006 with Bahrain Petroleum Company (**BAPCO**) granting continued rights to BAPCO to operate oil wells within certain areas of the Community (the **Restricted Areas**).
- 1.10.2 The BAPCO Agreement shall be assigned to RVOA as part of the Master Transfer Agreement.
- 1.10.3 The Restricted Areas are shown for identification purposes only on the plan of the Common Areas at **Schedule 1** of these By-Laws.
- 1.10.4 RVOA shall continue to abide by the terms of the BAPCO Agreement.
- 1.10.5 RVOA acknowledges and agrees that the Restricted Areas cannot be altered, changed, moved or amended by RVOA.
- 1.10.1 قبل بناء المجتمع، أبرم المطور اتفاقية (**اتفاقية بابكو**) مؤرخة في 24 سبتمبر 2006 مع شركة نفط البحرين (**بابكو**) تمنح الشركة بموجبها حقوقاً مستمرة لتشغيل آبار النفط في مناطق معينة من المجتمع (**المناطق المحظورة**).
- 2.10.1 سيتم نقل اتفاقية بابكو إلى الاتحاد كجزء من اتفاقية النقل الرئيسية.
- 3.10.1 سيتم تحديد المناطق المحظورة لأغراض تحديد التعريف بها فقط ضمن مخطط الأجزاء المشتركة في **المرفق (1)** من هذه اللوائح.
- 4.10.1 سيواصل الاتحاد التقيّد بشروط اتفاقية بابكو.
- 5.10.1 سيقر الاتحاد ويوافق على أنه لا يمكن تغيير المناطق المحظورة أو نقلها أو تعديلها بواسطته.



- 1.10.6 RVOA shall appoint a representative to the safety committee formed in accordance with the BAPCO Agreement. 6.10.1 سيعيّن الاتحاد ممثلًا له لدى لجنة السلامة المشكلة وفقًا لاتفاقية بابكو.
- 1.10.7 The BAPCO Agreement may not be amended or varied by any Party without the written agreement of all Parties, or their respective successors or assignees. 7.10.1 لا يجوز تعديل أو تغيير اتفاقية بابكو من قبل أي طرف دون موافقة مكتوبة من جميع الأطراف، أو من يخلفهم أو من يكلفانه.

Service Agreement for Awali Effluent

اتفاقية خدمة معالجة النفايات من عوالي

- 1.10.8 RVRE entered into a service agreement with BAPCO in relation to the treatment of the Awali effluent dated 1 January 2016 (the **Awali Agreement**) in which the RVRE agreed to treat the effluent coming from Awali Hospital. 8.10.1 أبرمت آر في العقارية بتاريخ 1 يناير 2016 اتفاقية خدمة مع بابكو فيما يتعلق بمعالجة مياه الصرف الصحي من عوالي (**اتفاقية عوالي**) والتي وافقت فيها آر في العقارية على معالجة مياه الصرف الصحي القادمة من مستشفى عوالي.
- 1.10.9 The Awali Agreement shall be assigned to RVOA as part of the Master Transfer Agreement. 9.10.1 سيتم تحول اتفاقية عوالي إلى الاتحاد كجزء من اتفاقية النقل الرئيسية.
- 1.10.10 The Awali Agreement may not be amended or varied by any Party without the written agreement of all Parties, or their successors or assignees. 10.10.1 لا يجوز تعديل أو تغيير اتفاقية عوالي من قبل أي طرف دون موافقة مكتوبة من جميع الأطراف، أو من يخلفهم أو من يكلفانه.
- 1.10.11 RVOA will negotiate in good faith with the Developer if it requires a similar type of agreement for the treatment of effluent from the Developer Retained Land. 11.10.1 سوف يتفاوض الاتحاد بحسن نية مع المطور إذا كانت تتطلب نوعًا مماثلًا من الاتفاق لمعالجة مياه الصرف الصحي من الأرض التي يحتفظ بها المطور.

Metito STP Agreement

اتفاقية ماتيتو، الشركة المشغلة لمحطة معالجة مياه الصرف الصحي

- 1.10.12 The STP Agreement shall be assigned to RVOA as part of the Master Transfer Agreement. 12.10.1 سوف يتم إسناد اتفاقية ماتيتو لمعالجة مياه الصرف الصحي إلى الاتحاد كجزء من اتفاقية النقل الرئيسية .
- 1.10.13 The STP Agreement may not be amended or varied by any Party without the written agreement of the other Party, or its successors or assignees. 13.10.1 لا يجوز تعديل أو تغيير اتفاقية ماتيتو لمعالجة مياه الصرف الصحي من قبل أي طرف دون موافقة مكتوبة من الطرف الآخر، أو من يخلفه أو من يكلفه.

Irrigation Water Supply Management Agreement

اتفاقية إدارة إمدادات مياه الري

- 1.10.14 The Developer entered into an agreement with Bahrain International Golf Course Company B.S.C (c) (**BIGCC**) in respect of the supply of irrigated water to the Community and to the Golf Course (the **Irrigation Water Supply Management Agreement**). 14.10.1 أبرم المطور اتفاقية مع شركة البحرين العالمية للجولف (ش.م.ب) (**شركة الغولف**) بشأن توفير مياه الري للمجتمع وملعب الجولف (**اتفاقية إدارة إمدادات مياه الري**).
- 1.10.15 The Irrigation Water Supply Management Agreement shall be assigned to RVOA as part of the Master Transfer Agreement. 15.10.1 سيتم إسناد اتفاقية إدارة إمدادات مياه الري إلى الاتحاد كجزء من اتفاقية النقل الرئيسية.
- 1.10.16 The Irrigation Water Supply Management Agreement may not be amended or varied by any Party without the written agreement of the other Party, or its successors or assignees. 16.10.1 لا يجوز تعديل أو تغيير اتفاقية إدارة إمدادات مياه الري من قبل أي طرف دون موافقة مكتوبة من الطرف الآخر، أو من يخلفه أو من يكلفه.



Riffa Palms Facilities Management Agreement

1.10.17 The Developer entered into an agreement with Riffa Palms Real Estate and Property Management (**Riffa Palms**) in respect of the supply of facilities management services to the Riffa Palms retail development (the **Riffa Palms Agreement**) in consideration for a fixed fee.

1.10.18 The Riffa Palms Agreement shall be assigned to RVOA as part of the Master Transfer Agreement.

1.10.19 The Riffa Palms Agreement may not be amended or varied by any Party without the written agreement of the other Party, or its successors or assignees.

By-Law 1.11 Architectural and Works Themes

1.11.1 The landscaping and architectural theme of the Community is set out in the plans and images attached at **Schedule 7** of these By-Laws.

1.11.2 Alterations must be architecturally in harmony with the surrounding landscape and must comply with all applicable laws, edicts, decrees, rules and regulations, and all requisite consents and permits.

1.11.3 Subject to By-Law 1.11.4, no Owner may undertake any external structural works, alterations or additions without the prior written consent of RVOA or the Association Manager (which will be granted or withheld in its discretion acting in the best interests of the Community and considering the harmony and integrity of the Community and subject to such fees as it may charge in accordance with the Community Rules from time to time) and the consent of the relevant Competent Authority.

1.11.4 Notwithstanding By-Law 1.11.3, RVOA acknowledges and agrees that the Developer may continue with the on-going construction of the uncompleted villas and landscaping at the Community without the need to obtain consent from RVOA.

By-Law 1.12 Arrangements affecting the Base Plot

Each Owner must comply with the provisions of any agreement entered into by the Developer or RVRE with any third party and which is transferred to RVOA pursuant to the Master Transfer Agreement to the extent that such agreement imposes an obligation upon a Unit owned by the Owner and, for the avoidance of doubt, this includes:

اتفاقية إدارة مرافق الرفاع بالمز

17.10.1 أبرم المطور اتفاقية مع مؤسسة رفاع بالمز لإدارة العقارات والأماكن (الرفاع بالمز) بشأن توفير خدمات إدارة المرافق لتطوير مجمع الرفاع بالمز التجاري (اتفاقية الرفاع بالمز) مقابل رسوم ثابتة.

18.10.1 سيتم إسناد اتفاقية الرفاع بالمز إلى الاتحاد كجزء من اتفاقية النقل الرئيسية.

19.10.1 لا يجوز تعديل أو تغيير اتفاقية الرفاع بالمز من قبل أي طرف دون موافقة مكتوبة من الطرف الآخر، أو من يخلفه أو من يكلفه.

اللائحة 1.11: الطابع المعماري والأشغال

1.11.1 يرد موضوع هندسة المناظر الطبيعية والمعمارية للمجمع في الخطط والصور المرفقة في المرفق (7) من هذه اللوائح.

2.11.1 يجب أن تكون التعديلات متوافقة من الناحية المعمارية مع المناظر الطبيعية المحيطة ويجب أن تمتثل لجميع القوانين والمراسيم والقرارات والقواعد واللوائح المعمول بها، وجميع الموافقات والتصاريح اللازمة.

3.11.1 وفقاً لللائحة 4.11.1، لا يجوز لأي مالك القيام بأي أعمال أو تعديلات أو إضافات خارجية هيكلية دون موافقة خطية مسبقة من الاتحاد أو مدير الاتحاد (والتي سيتم منحها أو حجبها وفقاً لتقديره في مصلحة المجتمع، والنظر في تناغم المجتمع ونزاهته وتكون خاضعة للرسوم التي قد تفرض وفقاً لقواعد المجتمع من وقت لآخر) وموافقة السلطة المختصة المعنية.

4.11.1 بغض النظر عن اللائحة 3.11.1، يقر الاتحاد ويوافق على أنه يجوز للمطور مواصلة أعمال البناء المتبقية للوحدات غير المكتملة والمناظر الطبيعية في المجتمع دون الحاجة إلى الحصول على موافقة منه.

اللائحة 1.12: الترتيبات التي تؤثر على المخطط الأساسي

يجب أن يمثل كل مالك لأحكام أي اتفاقية يبرمها المطور أو آر في العقارية مع أي طرف ثالث والتي يتم نقلها إلى الاتحاد بموجب اتفاقية النقل الرئيسية إلى الحد الذي يفرض فيه هذا الاتفاق التزاماً على مالك الوحدة، ويشمل ذلك:



1.12.1	The BAPCO Agreement;	اتفاقية بابكو	1.12.1
1.12.2	An agreement entered into by with Metito (Overseas) Water Treatment W.L.L. (Metito) 26th October 2015, as varied and extended on 1st January 2017 in relation to the management and operations of the sewage treatment plant located within the Common Areas (the STP Agreement).	الإتفاقية التي تم إبرامها مع شركة ماتيتو أوفرسيز لمعالجة المياه ذ.م.م (ماتيتو) بتاريخ 26 أكتوبر 2015، بصيغتها المختلفة والممددة في 1 يناير 2017 فيما يتعلق بإدارة وتشغيل محطة معالجة مياه الصرف الصحي الموجودة داخل الأجزاء المشتركة (اتفاقية مياه الصرف الصحي).	2.12.1
1.12.3	The Awali Agreement;	اتفاقية عوالي؛	3.12.1
1.12.4	The Irrigation Water Supply Management Agreement;	اتفاقية إدارة إمدادات مياه الري	4.12.1
1.12.5	The cleaning and waste removal agreements with Nidukki Trading Company W.L.L. (as amended);	اتفاقيات التنظيف وإزالة النفايات مع شركة نيدوكي التجارية ذ.م.م. (بصيغتها المعدلة)؛	5.12.1
1.12.6	The security guarding services agreement with Secure ME W.L.L. dated 1st January 2016 (as amended);	اتفاقية خدمات الحراسة الأمنية مع شركة سكيورمي ذ.م.م المؤرخة في 1 يناير 2016 (بصيغتها المعدلة)؛	6.12.1
1.12.7	The pest control agreement with VermineX Co. W.L.L. dated 26th April 2017;	اتفاقية مكافحة الحشرات مع شركة فيرمينكس ذ.م.م. بتاريخ 26 أبريل 2017؛	7.12.1
1.12.8	The landscape maintenance agreement with Kingdom Projects W.L.L dated 14th June 2015;	اتفاقية صيانة المناظر الطبيعية مع شركة مشاريع المملكة ذ.م.م بتاريخ 14 يونيو 2015؛	8.12.1
1.12.9	The facilities management agreement with Enova Energy and Facilities Management Services S.P.C. dated 1st April 2014 (as amended).	اتفاقية إدارة المرافق مع شركة إنوفا للطاقة وخدمات إدارة المنشآت ش.ش.و، المؤرخة في 1 أبريل 2014 (بصيغتها المعدلة).	9.12.1

By-Law 1.13 Use and Restrictions

اللائحة 1.13: الاستخدام والقيود

1.13.1	The use of a Unit may not be changed without the prior written consent of RVOA (which will grant or withhold in its discretion acting in the best interests of the Community and considering the harmony, integrity and zoning of the Community) and the consent of the relevant Competent Authority.	لا يجوز تغيير استخدام وحدة ما دون موافقة خطية مسبقة من الاتحاد (والتي ستمنح أو تحجب وفقاً لتقديره بما أنه يتصرف بما يحقق مصلحة المجتمع والنظر في وثام المجتمع ونزاهته وتقسيمه) و السلطة المختصة المعنية.	1.13.1
1.13.2	No Unit may be used for illegal activity or any use that might disturb the peace or cause a nuisance or annoyance to any Owners or Occupiers.	لا يجوز استخدام أي وحدة للقيام بنشاط غير قانوني أو أي استخدام قد يعكر صفو السلام أو يتسبب في إزعاج أو قلق لأي مالك أو شاغل.	2.13.1
1.13.3	All Units are residential units and may be used as a single-family unit residential dwelling. No residential unit may be used for commercial purposes and may not be subdivided into two separate dwellings.	جميع الوحدات عبارة عن وحدات سكنية ويمكن استخدامها كمحل سكني لعائلة واحدة. لا يجوز استخدام أي وحدة سكنية لأغراض تجارية ولا يمكن تقسيمها إلى مسكنين منفصلين.	3.13.1
1.13.4	Further details on the permitted use and restrictions on use of Units are contained in the Community Rules.	هناك المزيد من التفاصيل حول الاستخدام المسموح به والقيود المفروضة على استخدام الوحدات في قواعد المجتمع.	4.13.1



- 1.13.5 Before granting any Tenancy or assigning any Tenancy, an Owner must give the prospective Occupier or prospective assignee a copy of these By-Laws and inform the Occupier or prospective assignee of the obligation to comply with these By-Laws.
- 5.13.1 قبل منح أي عقد إيجار أو التنازل عن أي عقد إيجار، يجب على المالك أن يعطي الشاغل المحتمل أو المحال إليه المحتمل نسخة من هذه اللوائح وأن يبلغ الشاغل أو المحال إليه المحتمل بالالتزام بالامتثال لهذه اللوائح.

- 1.13.6 Within 14 Business Days of any such Tenancy or assignment, the Owner must notify RVOA (or at its direction, the Association Manager) that the Tenancy has been granted or assigned.
- 6.13.1 في غضون 14 يوم عمل من أي عقد إيجار أو إحالته، يجب على المالك إخطار الاتحاد (أو مدير الاتحاد) بأنه قد تم منح الإيجار أو أحاله.

By-Law 1.14 Stages of Construction

اللائحة 1.14: مراحل البناء

- 1.14.1 The Community has been constructed in three separate areas known as the Lagoon, Park Estates and Oasis.
- 1.14.1 تم بناء المجتمع في ثلاث مناطق منفصلة تعرف باسم حي البحيرات وحي الحدائق وحي الواحات.
- 1.14.2 As at the date of these By-Laws, the Developer has not yet completed the construction of villas and landscaping in parts of the Community within the Park Estate and the Lagoons Estate.
- 2.14.1 إلى تاريخ هذه اللوائح، لم يستكمل المطور بناء الوحدات والمناظر الطبيعية في أجزاء من المجتمع داخل كل من حي الحدائق وحي البحيرات.
- 1.14.3 The Developer shall use its best endeavours to procure that the construction for all remaining unbuilt units and landscaped areas be completed in accordance with the Work-Out Plan.
- 3.14.1 يجب على المطور أن يبذل قصارى جهده لضمان أن يتم الانتهاء من بناء جميع الوحدات المتبقية غير المبنية والمساحات الطبيعية وفقًا لخطة العمل.
- 1.14.4 The Developer will discuss in good faith and agree with RVOA the coordination and integration of construction activities within the Community including:
- 4.14.1 سيناقش المطور بحسن نية ويتفق مع الاتحاد على تنسيق أعمال وأنشطة البناء داخل المجتمع بما في ذلك:
- (A) physical site management including the arrival and departure of materials, plant and equipment, the location and storage of materials, locating of site and sales offices, hoarding and other movable structures; and
- (أ) إدارة الموقع الفعلي بما فيها دخول وخروج المواد والآلات والمعدات، وموقع المواد وتخزينها، وتحديد موقع مكاتب المبيعات، والتخزين وغيرها من الهياكل المنقولة؛ و
- (B) construction, design and development programmes.
- (ب) برامج البناء والتصميم والتطوير.
- 1.14.5 As part of the on-going construction, the Developer will construct landscaped areas that are not intended for the exclusive use by any Owners but are intended for the use by all Owners in common with others and as such should form part of the Common Areas of the Community (New Common Areas). Upon the completion of such New Common Areas, the Developer will cooperate with RVOA to procure the transfer of ownership of the New Common Areas to RVOA (but at no cost to the Developer) and the plan of the Common Areas attached at **Schedule 1** to these By-Laws shall be amended to reflect the acquisition of the New Common Areas.
- 5.14.1 كجزء من الإنشاءات الجارية، سيقوم المطور بإنشاء مساحات طبيعية ليست مخصصة للاستخدام الحصري من قبل أي من الملاك ولكنها مخصصة للاستخدام المشترك من قبل جميع الملاك، وبالتالي ينبغي أن تشكل جزءًا من الأجزاء المشتركة للمجتمع (الأجزاء المشتركة الجديدة). وعند الانتهاء من هذه الأجزاء المشتركة الجديدة، سيتعاون المطور مع الاتحاد للحصول على نقل ملكية الأجزاء المشتركة الجديدة إلى الاتحاد (ولكن دون أي تكلفة على المطور) ويجب أن يقع تعديل خطة الأجزاء المشتركة المرفقة في **المرفق (1)** في هذه اللوائح لتعكس الاستحواذ على الأجزاء المشتركة الجديدة.



By-Law 1.15 Construction Period Covenants

RVOA shall grant to the Developer, in common with all Owners and Occupiers, all necessary rights of way over the Common Areas required by the Developer to continue and complete the construction of the unbuilt villas and landscaping provided that the Developer:

- 1.15.1 shall only be permitted to carry out construction works during the hours of 7am to 5pm Sunday to Thursdays, and 9am to 5pm on Saturdays;
- 1.15.2 shall use all reasonable endeavours to carry out the construction causing as little damage or nuisance to the neighbouring Units and Common Areas; and
- 1.15.3 shall make good any damage caused to any Units or Common Areas during the construction as soon as reasonably practicable.

اللائحة 1.15: العهد خلال فترة البناء

يمنح الاتحاد للمطور، بالاشتراك مع جميع الملاك والشاغلين، جميع الحقوق اللازمة عبر الأجزاء المشتركة التي يطلبها المطور لمواصلة واستكمال بناء الوحدات غير المكتملة والمناظر الطبيعية بشرط أن:

- 1.15.1 لا يُسمح بتنفيذ الأعمال الإنشائية إلا خلال الساعات من 7 صباحًا إلى 5 مساءً من الأحد إلى الخميس، ومن الساعة 9 صباحًا إلى 5 مساءً في أيام السبت؛
- 2.15.1 يستخدم المطور جميع المساعي المعقولة لاستكمال أعمال البناء بحيث لا يتسبب إلا في أقل ضرر أو إزعاج ممكن للوحدات والأجزاء المشتركة المجاورة؛ و
- 3.15.1 يجب أن يصلح أي أضرار لحقت بأي وحدات أو أجزاء مشتركة أثناء أعمال البناء في أقرب وقت ممكن.

PART 2: By-Laws for Managing the Community

2. الجزء الثاني: اللوائح الداخلية لإدارة المجتمع

By-Law 2.1 Management Structure

اللائحة 2.1: الهيكل التنظيمي للإدارة

- 2.1.1 The Community is a 'single layer' development made up of single residential Units.
- 2.1.2 The intention is for a single Owners' Association to be created to manage and administer the Community and Common Areas.
- 2.1.3 The Owners Association may delegate certain of its functions and powers to the Board to the extent permitted by applicable laws.
- 2.1.4 In addition to the powers and functions of the Board and RVOA delegated to the Association Manager under all applicable laws, the Board and RVOA may delegate further function and powers to the Association Manager.
- 2.1.5 The Board and RVOA may amend the functions and powers delegated to the Association Manager provided that such any such amendments are approved by an Ordinary Resolution of RVOA.

- 1.1.2 المجتمع عبارة عن مشروع تطويري ذو "طبقة واحدة" يتكون من وحدات سكنية فردية.
- 2.1.2 القصد من ذلك هو إنشاء اتحاد ملاك موحد لإدارة وتنظيم المجتمع والأجزاء المشتركة.
- 3.1.2 يجوز لاتحاد الملاك تفويض بعض مهامه وصلاحياته إلى مجلس الإدارة بالقدر الذي تسمح به القوانين المعمول بها.
- 4.1.2 بالإضافة إلى صلاحيات ووظائف مجلس الإدارة والاتحاد المفوضة لمدير الاتحاد بموجب جميع القوانين المعمول بها، يجوز لمجلس الإدارة والاتحاد تفويض المزيد من الصلاحيات إلى مدير الاتحاد.
- 5.1.2 يجوز لمجلس الإدارة والاتحاد تعديل الصلاحيات المفوضة لمدير الاتحاد بشرط أن تتم الموافقة على مثل هذه التعديلات بقرار عادي من الاتحاد.

By-Law 2.2 Operational Rules

اللائحة 2.2: القواعد التشغيلية

- 2.2.1 The Community Rules are implemented to maintain harmony and a reasonable living environment for every Owner and Occupier. They ensure that the behaviour of all Owners, Occupiers and their invitees is of an acceptable standard for the wellbeing of other Owners and Occupiers in the Community.

- 1.2.2 يتم تطبيق قواعد المجتمع للحفاظ على الانسجام وبيئة معيشة معقولة لكل مالك و شاغل، وذلك لضمان أن سلوك جميع المالكين والشاغلين والمدعوين لهم يمثل معيارا مقبولا لرفاهية الملاك والشاغلين الآخرين في المجتمع.



- 2.2.2 All Owners and Occupiers must be familiar with and abide by the Community Rules at all times and must ensure that their invitees abide by the Community Rules. 2.2.2 يجب أن يكون جميع الملاك والشاغلين على دراية بقواعد المجتمع وعليهم الالتزام بها في جميع الأوقات. كما ويجب أن يضمنوا أن يلتزم ضيوفهم ومدعوينهم بقواعد المجتمع.
- 2.2.3 The Community Rules are set out at **Schedule 3** of these By-Laws. 3.2.2 ترد قواعد المجتمع في **المرفق (3)** من هذه اللوائح.

اللائحة 3.2: رسوم إصدار شهادات إبراء الذمة

By-Law 2.3 Fees for Issue of Clearance Certificates

- 2.3.1 No Owner will be entitled to assign, transfer or otherwise dispose of a Unit nor any part thereof without obtaining a Clearance Certificate to the effect that the Owner has paid the Annual Contribution and any other fees due. 1.3.2 لا يحق لأي مالك التنازل عن وحدة أو نقلها أو التصرف فيها بطريقة أخرى أو أي جزء منها دون الحصول على شهادة إبراء الذمة مفادها قد دفع الاشتراكات السنوية وأي رسوم أخرى مستحقة.
- 2.3.2 Until such time as the requirements of the above paragraph have been complied with, the outgoing Owner will remain jointly and severally liable with the new owner for the due performance of the Owner's obligations contained within these By-Laws. 2.3.2 إلى أن يتم الالتزام بمتطلبات الفقرة أعلاه، سيظل المالك المتخلي مسؤولاً بالتضامن والتكافل مع المالك الجديد عن أداء الواجب فيما يخص التزامات المالك الواردة في هذه اللوائح.
- 2.3.3 Any change in control of an Owner that is a body corporate or other non-natural legal person will be deemed to be a disposal and the provisions of this By-Law 2.3 will apply and the Owner, prior to such change of control, must deliver a notice, duly signed by an authorised signatory, to RVOA informing it of the anticipated change of control and applying for a Clearance Certificate. 3.3.2 يُعتبر أي تغيير في سيطرة المالك الذي يمثل شخصية اعتبارية أو شخصية اعتبارية غير طبيعية بمثابة التخلص وستنطبق عليه أحكام اللائحة 3.2 ويطبق على المالك الذي يجب عليه، قبل هذا التغيير في السيطرة، تقديم إشعار موقع حسب الأصول من قبل أحد المخولين بالتوقيع، إلى الاتحاد لإعلامه بالتغيير المتوقع في السيطرة والتقدم بطلب للحصول على شهادة إبراء الذمة.
- 2.3.4 An Owner that is a body corporate or other non-natural legal person will on demand provide RVOA such evidence as it requires in order to confirm the continuing legal existence of the Owner. 4.3.2 على المالك الذي يمثل شخصية اعتبارية أو شخص اعتباري غير طبيعي بناءً على الطلب أن يقدم إلى الاتحاد الأدلة التي يطلبها من أجل تأكيد استمرار الوجود القانوني للمالك.
- 2.3.5 RVOA shall charge the following fees in relation to the provision of Clearance Certificates: 5.3.2 يتعين على الاتحاد فرض الرسوم التالية فيما يتعلق بتوفير شهادات إبراء الذمة:
- (A) Fee for Statement of Contribution - BD100; (أ) بيان الاشتراكات السنوية - 100 دينار بحريني؛
- (B) Fee for Clearance Certificate - BD100; (ب) رسوم شهادة إبراء الذمة - 100 دينار بحريني؛
- (C) Additional Fee for Urgent Cases - BD300. (ج) رسوم إضافية للحالات العاجلة - 300 دينار بحريني.

By-Law 2.4 Procedures against Non-Payers

اللائحة 4.2: الإجراءات حيال الملاك الممتنعين عن السداد

- 2.4.1 Each Owner is obliged to pay the Annual Contributions in accordance with the provisions of these By-Laws. 1.4.2 يلتزم كل مالك بدفع اشتراكاته وفقاً لأحكام هذه اللوائح.
- 2.4.2 Each Owner agrees that neither it nor any of its Occupiers will be entitled to enjoy the benefits of usage of the Common Facilities unless the Owner has paid the Annual Contributions in full. 2.4.2 يوافق كل مالك على أنه لا يحق له ولا لأي من شاغليه التمتع بفوائد استخدام المرافق المشتركة ما لم يدفع المالك الاشتراكات السنوية بالكامل.



2.4.3	Where any Unit is owned in the name of more than one person, all the registered Owners of that Unit will be jointly and severally liable for the due performance of any obligation under these By-Laws.	3.4.2	عندما تكون أي وحدة مملوكة باسم أكثر من شخص واحد، يكون جميع مالكي هذه الوحدة المسجلين مسؤولين بشكل جماعي وجزئي عن أداء الواجب لأي التزام بموجب هذه اللوائح.
2.4.4	Liability for payment of the Annual Contributions will vest in the individual respective Owners.	4.4.2	تقع مسؤولية دفع الاشتراكات على عاتق كل فرد على حدة.
2.4.5	Each Owner will be liable for all claims, costs, expenses (including professional and legal costs), losses, demands, actions, proceedings and liabilities whatsoever arising out of or incurred by RVOA as a result of that Owner's failure to pay the Annual Contributions in accordance with the provision of these By-Laws and in enforcing the Owner's (and any Occupier's) compliance with these By-Laws.	5.4.2	سيكون كل مالك مسؤولاً عن جميع المطالبات والتكاليف والنفقات (بما في ذلك التكاليف المهنية والقانونية)، والخسائر، والطلبات، والإجراءات، والالتزامات أيًا كان سببها أو تكبدها الاتحاد نتيجة لفشل ذلك المالك في دفع الاشتراكات وفقًا لما تنص عليه هذه اللوائح وفي إنفاذ امتثال المالك (وأي شاغل) لهذه اللوائح.
2.4.6	Any charge recovered under this By-Law 2.4 is to be distributed to a registered charity in Bahrain as chosen by the Board after deducting the actual costs and expenses incurred by RVOA in exercising their rights in relation to and in remedying such default.	6.4.2	سيتم توزيع أي رسوم يتم استردادها بموجب اللائحة 4.2 على مؤسسة خيرية مسجلة في البحرين على النحو الذي يختاره مجلس الإدارة بعد خصم التكاليف والنفقات الفعلية المترتبة على الاتحاد في ممارسة حقوقه فيما يتعلق بهذا التعويض وفي معالجته.
2.4.7	The Owners acknowledge that compliance with their obligations under these By-Laws is essential for the preservation of the integrity of the Community and further acknowledge that RVOA will be entitled to impose such additional and exemplary penalties for an Owner's default of its obligations under these By-Laws as RVOA considers fit in their reasonable discretion from time to time, subject to the laws of Bahrain.	7.4.2	يقر الملاك بأن الامتثال لالتزاماتهم بموجب هذه اللوائح يعد أمرًا ضروريًا للحفاظ على سلامة المجتمع ويقرون أيضًا بأن الاتحاد يحق له فرض مثل هذه العقوبات الإضافية والمثالية عن تقصير المالك في الوفاء بالتزاماته بموجب هذه اللوائح الداخلية التي يراها الاتحاد ملائمة وفقًا لتقديره المعقول من وقت لآخر، ووفقًا لقوانين مملكة البحرين.
2.4.8	Without prejudice to the previous paragraphs of this By-Law 2.4, in the event of a failure by an Owner to comply with these By-Laws or to pay the Annual Contributions, in addition to any other fines or other penalties, RVOA may, in their discretion, opt to restrict access to the Common Facilities or to enact any of the following measures until the default has been remedied or the outstanding Annual Contributions have been paid (as appropriate), provided that RVOA shall not be entitled to restrict the Owner's access to their own Unit:	8.4.2	دون الإخلال بالفقرات السابقة من هذه اللائحة 4.2، في حال فشل المالك في الامتثال لهذه اللوائح أو دفع الاشتراكات، بالإضافة إلى أي غرامات أو عقوبات أخرى، يجوز للاتحاد، وفقًا لتقديره، اختيار تقييد الوصول إلى المرافق المشتركة أو سن أي من التدابير التالية حتى يتم معالجة التخلف عن السداد أو أن يتم سداد الاشتراكات المستحقة (حسب الاقتضاء)، بشرط ألا يحق للاتحاد تقييد وصول المالك إلى وحدته الخاصة:
(A)	no provision of approval in relation to the Landscaping and Architectural Change Procedure to the Owner, in the case of any structural works;	(أ)	عدم تقديم أي موافقة فيما يتعلق بإجراءات تنسيق الحدائق والتغيير المعماري للمالك، في حال قيامه بأعمال هيكليّة؛
(B)	prevention of access to the Community for visitors of the Owner;	(ب)	منع وصول زوار المالك إلى المجتمع؛



- (C) prevention of Owner's use of Common Facilities for special events, such as garden parties and the like; and/or
- (D) removal of entitlement to vote at a General Meeting or to stand for election for any post within the Community.

- (ج) منع استخدام المالك للمرافق المشتركة في المناسبات الخاصة، مثل حفلات الحدائق وما شابه؛ و / أو
- (د) إلغاء حق التصويت في اجتماع عام أو الترشح للانتخاب لأي منصب داخل المجتمع.

By-Law 2.5 Internal Disputes

اللائحة 5.2: النزاعات الداخلية

- 2.5.1 If a dispute arises between any of the Owners, the relevant Owners will meet to settle the dispute amicably.
- 2.5.2 If the parties to the dispute have not resolved the dispute amicably within 14 Business Days of their first meeting pursuant to the above paragraph (or such longer period as the Parties may agree) all Parties agree that such dispute may be referred to the Association Manager.
- 2.5.3 If the Association Manager, having regard to all the facts, is not able to resolve the dispute within 14 Business Days of the matter being referred to them pursuant to the above paragraph (or such longer period as the Parties may agree) all Parties agree that such dispute may be referred to the Board of Directors.
- 2.5.4 The Owner shall have the right to appeal the decision of the Board to the relevant mediation committee set up under the Law, if such committee exists. Where such committee does not exist, the decision of the Board shall be final.

- 1.5.2 إذا نشأ نزاع بين أي من الملاك، فسوف يجتمع الملاك المعنيون لتسوية النزاع ودياً.
- 2.5.2 إذا لم يحل النزاع بين أطراف النزاع ودياً خلال 14 يوم عمل من اجتماعهم الأول عملاً بالفقرة المذكورة أعلاه (أو أي فترة أطول يتفق عليها الأطراف)، يجوز بموافقة جميع الأطراف إحالة النزاع إلى مدير الاتحاد.
- 3.5.2 إذا كان مدير الاتحاد، غير قادر على حل النزاع في غضون 14 يوم عمل من تاريخ إحالته إليه عملاً بالفقرة أعلاه (أو فترة أطول حسبما يتفق الطرفان)، يجوز بموافقة الأطراف إحالة النزاع إلى مجلس الإدارة.
- 4.5.2 يكون للمالك الحق في الاعتراض على قرار المجلس أمام لجنة الوساطة ذات الصلة المنشأة بموجب القانون في حال وجود هذه اللجنة، وفي حال عدم وجود هذه اللجنة، يكون قرار المجلس نهائياً.

By-Law 2.6 Amendments to the Articles of Association

اللائحة 6.2: التعديلات على النظام الأساسي

- 2.6.1 The Articles of Association for RVOA are set out at **Schedule 8** to these By-Laws.
- 2.6.2 During the General Assembly meeting held on December 7, 2019, the RVOA has agreed the following additional articles shall be added to the Articles of Association:
- (A) Resolutions in respect of the following matters will only be valid if passed by a **Special Resolution**:
- Changes to the layout, number of car parking spaces provided within the Community or the introduction of car parking shades;

- 1.6.2 تم تحديد النظام الأساسي للاتحاد في **المرفق (8)** من هذه اللوائح.
- 2.6.2 وافق الاتحاد في اجتماع الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 7 ديسمبر 2019 على إضافة المواد التالية إلى النظام الأساسي:
- (أ) لن تكون القرارات المتعلقة بالأمور التالية صحيحة إلا في حال صدور قرار خاص، وهي:
- التغييرات في المخطط أو عدد أماكن انتظار السيارات المتوفرة داخل المجتمع أو إدخال مظلات لمواقف السيارات؛



- Changes to the gardens within the Common Areas.
 - (B) Resolutions in respect of the following matters will only be valid if passed by a **Unanimous Resolution**:
 - Changes to the theme of the Community or any particular estate.
 - (C) Resolutions in respect of the following matters will only be valid if passed by a Unanimous Resolution for so long as the Developer is a member of RVOA and thereafter shall only be valid if passed by a **Special Resolution**:
 - Changes to the Shari'ah compliant nature of the Community.
 - (D) To stand for election as a member of the Board, along with the conditions set out at the Articles of Association:
 - The candidate must be able to demonstrate a track record of having paid his Annual Contributions commitments in respect of the Community; and
 - The candidate must not have received notice of having violated the By-Laws.
 - (E) Without prejudice to the generality of clause 2.4.5, any Owner that fails to make a payment within three months of its due date or in the case of a payment on demand within three months of the date specified in such demand will pay to RVOA late payment compensation (calculated daily) on any sum that has fallen due and is unpaid, such late payment compensation to be initially calculated on the basis of 12 months of 30 days each and in accordance with the following formula:

$$a * 0.10 * n/360$$

where:

a: is the unpaid amount; and

n: is the number of days that the sum remains unpaid.

but subject to amendment from time to time by a Resolution of RVOA.
- التغييرات في الحدائق داخل الأجزاء المشتركة.
- (ب) لن تكون القرارات المتعلقة بالأمور التالية صحيحة إلا في حال صدور قرار بالإجماع، وهي:
 - التغييرات في سمات المجتمع أو أي عقار معين.
 - (ج) لن تكون القرارات المتعلقة بالأمور التالية صحيحة إلا إذا تم إقرارها بالإجماع طالما أن المطور هو عضو في الاتحاد وبعد ذلك لا يكون ساريًا إلا إذا صدر بقرار خاص، وهي:
 - التغييرات في طبيعة المجتمع المتوافقة مع الشريعة الإسلامية.
 - (د) إلى جانب الشروط المنصوص عليها لانتخاب أعضاء مجلس الإدارة في النظام الأساسي، تضاف الشروط التالية:
 - أن يكون قادرًا على إثبات سجل مدفوعاته بشأن الاشتراكات السنوية؛ و
 - ألا يكون قد تلقى إشعاراً بانتهاك القواعد المعمول بها.
 - (هـ) دون الإخلال بعمومية البند 5.4.2، فإن أي مالك يفشل في الدفع خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقه أو في حال الدفع عند الطلب في غضون ثلاثة أشهر من التاريخ المحدد في هذا الطلب سيدفع إلى الاتحاد تعويض عن التأخر عن الدفع (يتم احتسابه بصورة يومية) على أي مبلغ مستحق وغير مدفوع. ويتم احتساب تعويض الدفع المتأخر هذا مبدئيًا على أساس 12 شهرًا من 30 يومًا لكل منهم ووفقًا للصيغة التالية:

$$أ \times 0.10 \times ن / 360$$

حيث:

أ: هو المبلغ غير المدفوع؛ و

ن: هو عدد الأيام التي يبقى فيها المبلغ غير مدفوع.

ولكن تبقى هذه الصيغة قابلة للتعديل من وقت لآخر بقرار من الاتحاد.



Part 3 Additional By-Laws

3. الجزء الثالث: لوائح إضافية

By-Law 3.1 Transitional Arrangements

اللائحة 3.1: الترتيبات الانتقالية

- | | | | |
|-------|---|-------|---|
| 3.1.1 | The Master Transfer Agreement sets out the terms and conditions for the Handover to RVOA. | 1.1.3 | تحدد اتفاقية النقل الرئيسية البنود والشروط الخاصة بالتسليم إلى الاتحاد. |
| 3.1.2 | RVOA acknowledges and agrees that the Board will be duly authorised to execute the Master Transfer Agreement and to do all such things and execute all such documents as are required to give effect to its provisions. | 2.1.3 | يقر الاتحاد ويوافق على أنه سيتم تفويض مجلس الإدارة حسب الأصول لتنفيذ اتفاقية النقل الرئيسية وكل ما تتضمنه من مستندات وأحكام. |
| 3.1.3 | RVOA acknowledges and agrees that, after the establishment of RVOA and the approval and signing of the Master Transfer Agreement, the terms of the Master Transfer Agreement will take some time to implement and effect and that the Handover will not be immediate upon the signing of the Master Transfer Agreement. | 3.1.3 | يقر الاتحاد ويوافق على أنه بعد إنشاء الاتحاد، والموافقة على اتفاقية النقل الرئيسية وتوقيعها، ستستغرق عملية التنفيذ لشروط اتفاقية النقل الرئيسية بعض الوقت، وأن التسليم لن يكون فوراً عند توقيع اتفاقية النقل الرئيسية. |
| 3.1.4 | RVOA and the Developer shall do any and all such things that are reasonably necessary to achieve the Handover in the best interests of the Community and in accordance with the terms of the Master Transfer Agreement. | 4.1.3 | على الاتحاد والمطور القيام بأي أعمال ضرورية وبشكل معقول لتحقيق التسليم بما يحقق مصالح المجتمع بشكل أفضل، ووفقاً لشروط اتفاقية النقل الرئيسية. |
| 3.1.5 | RVOA shall liaise in good faith with the Developer to ensure a smooth Handover. | 5.1.3 | يقوم الاتحاد بالتواصل مع المطور بحسن نية لضمان أن يتم التسليم بصورة سلسة. |
| 3.1.6 | Where necessary RVOA shall permit the Developer to continue temporary management of the Common Areas if the necessary actions to take over such management have not yet been completed by RVOA. | 6.1.3 | عند الضرورة، يجب أن يسمح الاتحاد للمطور بمواصلة الإدارة المؤقتة للأجزاء المشتركة إذا لم تكن الإجراءات اللازمة لتولي هذه الإدارة قد استكملت بعد بواسطة الاتحاد. |
| 3.1.7 | Upon the Handover, the Developer shall procure that all Annual Contributions monies are transferred to the Operating Fund of RVOA. | 7.1.3 | عند التسليم، يتعين على المطور أن يضمن أن جميع أموال الاشتراكات قد نقلت إلى صندوق التشغيل الخاص بالاتحاد. |
| 3.1.8 | The Master Transfer Agreement contemplates the separation of title in the Mixed Title between the Developer and RVOA and RVOA acknowledges and agrees that it will be responsible for the upkeep of that portion to be transferred to it both before and after such transfer and such land will be treated as part of the Common Areas. | 8.1.3 | تتوخى اتفاقية النقل الرئيسية فصل الملكية في الملكيات المختلطة بين المطور والاتحاد، ويقر الاتحاد ويوافق على أنه سيكون مسؤولاً عن صيانة هذا الجزء الذي سيتم نقله إليه قبل هذا النقل وبعده، وعلى هذا النحو سيتم التعامل مع الأراضي كجزء من الأجزاء المشتركة. |
| 3.1.9 | The land the subject of the STP Agreement will be transferred to RVOA in accordance with the terms of the Master Agreement but will be the responsibility and at the risk of RVOA immediately. | 9.1.3 | سيتم نقل الأرض الخاضعة لاتفاقية مياه الصرف الصحي إلى الاتحاد وفقاً لشروط الاتفاقية الرئيسية، على أن تخضع المسؤولية على عاتق الاتحاد فوراً. |



3.1.10 The Masjid Plots may, by direction of the Government of Bahrain or the relevant Ministry be transferred into the ownership or custody of the relevant ministry or awqaf but will remain the responsibility and at the risk of RVOA and will be treated as part of the Common Areas.

10.1.3 يجوز نقل أراضي المساجد، بناءً على توجيه من حكومة مملكة البحرين أو الوزارة ذات الصلة، إلى ملكية أو رعاية الوزارة أو الأوقاف ذات المعنية، ولكنها ستظل تحت مسؤولية الاتحاد وسيتم التعامل معها على أنها جزء من الأجزاء المشتركة.

By-Law 3.2 Capital Replacement Fund

اللائحة 3.2: الحساب الاحتياطي

3.2.1 RVOA may commission a study (the cost of such studies to be recovered through the Annual Contributions) of all major assets including all Plant and Equipment and fixtures and fittings which are owned by and maintained by or on behalf of RVOA by an appropriately qualified expert at least once every five years to determine an appropriate level of Annual Contributions required by Owners to the Capital Replacement Fund.

1.2.3 يجوز للاتحاد إجراء دراسة، مرة واحدة على الأقل كل خمس سنوات، لجميع الأصول الرئيسية بما في ذلك المنشآت والمعدات والتجهيزات التي يملكها ويحافظ عليها، وذلك لتحديد المستوى المناسب من المساهمات المطلوبة من قبل الملاك في الحساب الاحتياطي، ويجب أن يقوم بإجراء هذه الدراسة خبير مؤهل بالنيابة عن الاتحاد، ويجب أن تسترد تكلفة مثل هذه الدراسات من خلال الاشتراكات السنوية.

By-Law 3.3 Use of the Common Areas

اللائحة 3.3: استخدام الأجزاء المشتركة

3.3.1 Every Owner will make good to the satisfaction of RVOA any damage caused to the Common Areas as a result of the Owner's or its Occupier's use of the Common Areas and will indemnify RVOA in respect of any other loss, damage, action, claim or other liability arising as a result of the Owner or its Occupier's use or access of the Common Areas or otherwise arising out of any breach of these By-Laws.

1.3.3 سيقوم كل مالك بتعويض الاتحاد عن أي ضرر يحدث للأجزاء المشتركة نتيجة لاستخدام المالك أو الشاغل للأجزاء المشتركة، وسيعوض الاتحاد فيما يتعلق بأي خسارة أو ضرر أو إجراء أو مطالبة أخرى أو أي مسؤولية أخرى ناشئة عن استخدام المالك أو الشاغل أو أي ضرر ينشأ عن أي خرق لهذه اللوائح.

3.3.2 Save in the event of negligence or recklessness on the part of RVOA, the use of the Common Areas is solely at the risk of the Owners and Occupiers, and neither the Developer, RVOA nor the Association Manager will be liable for any illness or personal injury or loss or damage to any personal property caused by the use of the Common Areas.

2.3.3 باستثناء حالات الإهمال أو عدم الانتباه من جانب الاتحاد، فإن استخدام الأجزاء المشتركة يكون فقط على مسؤولية الملاك والشاغلين، ولن يتحمل المطور أو الاتحاد أو مدير الاتحاد مسؤولية أي مرض أو إصابة شخصية أو خسارة أو ضرر لأي ممتلكات شخصية ناتجة عن استخدام الأجزاء المشتركة.

3.3.3 The Common Areas must not be used for any illegal activity or any activity considered immoral or inconsistent with the customs and norms of Bahrain or any use that might disturb the peace or cause a nuisance or annoyance to any Owners or Occupiers.

3.3.3 لا يجوز استخدام الأجزاء المشتركة لأي نشاط غير قانوني أو أي نشاط يعتبر غير أخلاقي أو غير متوافق مع عادات مملكة البحرين وقواعدها أو أي استخدام قد يعكر صفو السلام أو يتسبب في إزعاج الملاك أو الشاغلين.

By-Law 3.4 Intellectual Property

اللائحة 4.3: الملكية الفكرية

3.4.1 Every Owner agrees that the Intellectual Property is the sole and exclusive property of the Developer and RVOA (as appropriate) and any Affiliate of the same and that any goodwill that may develop therein will inure solely to the benefit of and become the sole property of the Developer or its Affiliates or RVOA.

1.4.3 يوافق كل مالك على أن الملكية الفكرية هي الملكية الوحيدة والحصريّة للمطور والاتحاد (حسب الاقتضاء) وأي جهة منتسبة لأيهما وأن أي شهرة يمكن أن تتطور فيها ستعود فقط بالنفع والانتفاع للمطور أو جهات منتسبة له أو الاتحاد.

3.4.2 Owners will not:

2.4.3 لا يمكن للملاك القيام بما يلي:



- (A) use any Intellectual Property without the prior written consent of the Developer, or RVOA (as appropriate);
- (B) adopt or use any intellectual property that is confusingly similar or identical to or is a simulation or imitation of any of the Intellectual Property;
- (C) at any time use or apply to register in its own name in any part of the world any of the Intellectual Property or any intellectual property so closely resembling the Intellectual Property as to be likely to deceive or cause confusion; or
- (D) use the Intellectual Property or any intellectual property confusingly similar thereto in any part of the world as part of any corporate business or trading name or style or domain name or register in its own name as a trading name or domain name any of the Intellectual Property or any intellectual property so nearly resembling them as to be likely to deceive or cause confusion.
- (أ) استخدام أي ملكية فكرية دون موافقة كتابية مسبقة من المطور، أو الاتحاد (حسب الاقتضاء)؛
- (ب) اعتماد أو استخدام أي ملكية فكرية متشابهة بشكل مربك أو مماثلة أو محاكاة أو تقليد لأي من الملكية الفكرية؛
- (ج) استخدام أي من الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشبه إلى حد بعيد الملكية الفكرية الموجودة أو التقدم للتسجيل باسمها إلى حد قد يخدع أو يسبب الارتباك في أي جزء من العالم، وفي أي وقت؛ أو
- (د) استخدام الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية مماثلة لها بشكل مربك في أي جزء من العالم كجزء من أي عمل تجاري أو اسم تجاري أو نمط أو اسم نطاق أو سجل باسمها كاسم تجاري أو اسم مجال أي من الملكية الفكرية أو أي ملكية فكرية تشبهها تقريبًا بحيث من المحتمل أن تخدعها أو تسبب تشويشًا لها.

By-Law 3.5 Marketing

اللائحة 3.5: التسويق

- 3.5.1 RVOA may, at its discretion, establish a marketing fund for the promotion of the Community generally and establish and operate a marketing suite within the Community for such purpose.
- 3.5.2 RVOA will enjoy unrestricted rights with regard to the continued marketing of the Community to the public generally and have the right to levy a reasonable marketing fee as part of the Annual Contributions.
- 3.5.3 RVOA have exclusive rights to promote, manage and undertake all public events on the Common Areas and may apply the net revenues generated thereby in such manner as it sees fit for the benefit of the Community.
- 3.5.4 No public events may be held in any part of the Common Areas without the prior written consent of RVOA.
- 3.5.5 RVOA will have the right to control all public space advertising and all promotional signage and hoarding whatsoever within the Community.
- 1.5.3 يجوز للاتحاد، حسب تقديره، إنشاء صندوق تسويق للترويج للمجتمع بشكل عام وإنشاء وتشغيل مجموعة من الفعاليات التسويقية داخل المجتمع لهذا الغرض.
- 2.5.3 يتمتع الاتحاد بحقوق غير مقيدة فيما يتعلق بالتسويق المستمر للمجتمع إلى الجمهور بشكل عام، وله الحق في فرض رسوم تسويق معقولة كجزء من الاشتراكات السنوية.
- 3.5.3 يتمتع الاتحاد بالحقوق الحصرية لتعزيز وإدارة وإجراء جميع الفعاليات العامة في الأجزاء المشتركة، ويجوز له التصرف في الإيرادات بالطريقة التي يراها مناسبة لصالح المجتمع.
- 4.5.3 لا يجوز إقامة فعاليات عامة في أي جزء من الأجزاء المشتركة دون موافقة خطية مسبقة من الاتحاد.
- 5.5.3 سيكون للاتحاد الحق المطلق في التحكم في جميع الإعلانات واللافتات الترويجية في الأماكن العامة داخل المجتمع.

By-Law 3.6 Specialist Appointees

اللائحة 3.6: التعيينات المتخصصة

- 3.6.1 RVOA may appoint specialist entities on non-exclusive basis for the provision of certain services or the management and regulation of certain activities related to the Community.
- 1.6.3 يجوز للاتحاد تعيين كيانات متخصصة على أساس غير حصري لتقديم خدمات معينة أو إدارة وتنظيم بعض الأنشطة المتعلقة بالمجتمع.



3.6.2 RVOA will notify the Owners in writing of such appointment.

2.6.3 سيقوم الاتحاد بإخطار المالكين كتابيًا بهذا التعيين.

By-Law 3.7 Administrative and Financial Measures

During the General Assembly meeting held on 24 April 2021, the Riffa Views Owners Association approved the adoption and incorporation of the following administrative and financial measures into the Association's By-Laws.

1st: Permits and Services Fees

1- Entry permits for structural expansion/works and swimming pools construction work:

1 to 6 days, FREE
7 to 13 days, BD 20
14 to 30 days, BD 40

2- Entry permits for landscaping and external painting works:

1 to 6 days, FREE
7 to 13 days, BD 15
14 to 30 days, BD 30

3- Entry permit for maintenance and internal works in the units (interior painting and regular maintenance of swimming pools, gardens, air-conditioning and cleaning):

1 to 6 days, FREE
7 to 13 days, BD 10
14 to 30 days, BD 20
Yearly permit, BD 120

4- Entry permit for a heavy truck that require coordination of traffic movement:

BD 10, on daily basis

5- Permit to occupy a part of the common area (building materials storage):

BD 5, for area of 4 square meters per day

6- Issuing cards for domestic workers:

New application, BD 10
Renewing, BD 5

7- Issuing an NOC letter:

BD 100, per letter

اللائحة 7.3: التدابير الإدارية والمالية

وافق الاتحاد، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 24 أبريل 2021، على اعتماد وإضافة لائحة التدابير الإدارية والمالية التالية إلى النظام الرئيسي للاتحاد.

أولاً: رسوم التصاريح والخدمات

1- تصريح دخول لأعمال التوسعة الإنشائية وبرك السباحة:

1 - 6 أيام / مجاناً
7 - 13 يوم / 20.000 دينار
14 - 30 يوم / 40.000 دينار

2- تصريح دخول لأعمال تنسيق الحدائق والصباغة الخارجية:

1 - 6 أيام / مجاناً
7 - 13 يوم / 15.000 دينار
14 - 30 يوم / 30.000 دينار

3- تصريح دخول لأعمال الصيانة والأشغال الداخلية في الوحدات (الصباغة الداخلية وصيانة برك السباحة، والحدائق، والتكييف والنظافة):

1 - 6 أيام / مجاناً
7 - 13 يوم / 10.000 دينار
14 - 30 يوم / 20.000 دينار
السنوي / 120.000 دينار

4- تصريح دخول شاحنة ثقيلة لتنسيق الحركة المرورية:

اليوم الواحد / 10.000 دينار

5- تصريح إشغال الأجزاء المشتركة (تخزين مواد البناء):

مساحة 4 متر مربع في اليوم الواحد / 5.000 دينار

6- إصدار بطاقات العمالة المنزلية:

طلب جديد / 10.000 دينار
تجديد / 5.000 دينار

7- إصدار شهادة إبراء الذمة المالية: (NOC)

الشهادة الواحدة / 100.000 دينار

- 8- Issuing RFID for resident's vehicles: إصدار ملصقات دخول المركبات للسكان: (RFID)
BD 5, per sticker الملصق الواحد / 5.000 دينار
- 9- Issuing and printing detailed engineering drawings of the units: إصدار وطباعة الرسومات الهندسية التفصيلية للوحدات:
BD 10, upon request عند الطلب / 10.000 دينار

2nd: Returnable Insurance Charges

ثانياً: مبالغ التأمين المسترجعة

- 1- Reserving communal garden for a private event: حجز الحدائق المشتركة لإقامة فعالية خاصة:
BD 100 مبلغ التأمين / 100 دينار
- 2- Issuing a permit to carry out structural expansion construction work, exterior painting, gardens and swimming pools development: استخراج تصريح القيام بأعمال التوسعة الإنشائية والصبغة الخارجية وتطوير الحدائق وبرك السباحة:
15 days, BD 500 مدة 15 يوم / 500 دينار
30 days, BD 1,000 مدة 30 يوم / 1,000 دينار
More than 30 days, BD 1,500 أكثر من 30 يوم / 1,500 دينار

3rd: Financial Fines

ثالثاً: الغرامات المالية

- 1- Delay in payment of the Annual Contributions for a period exceeding 3 months from the due date: تأخير سداد الاشتراكات السنوية لمدة 3 أشهر من تاريخ الاستحقاق:
10 % annually مقدار الزيادة 10% سنوياً

4th: Discounts

رابعاً: الخصومات

- 1- Annual Contributions paid in advance (full year): سداد الاشتراكات السنوية بصورة مقدمة (سنة كاملة):
5 % مقدار الخصم 5%

5th: Financial Penalties

خامساً: الجزاءات المالية

The following financial penalties shall be imposed for violations committed by the members of the Association, without prejudice to the responsibility of the perpetrator of the violation to bear the costs of removing or fixing the committed violation; the Association reserves the right to claim compensation:

تفرض الجزاءات المالية التالية عن المخالفات التي يرتكبها أعضاء الاتحاد، مع عدم الإخلال بمسؤولية مرتكب المخالفة عن تحمل نفقات إزالة وتصحيح المخالفة المرتكبة، وحق الاتحاد في المطالبة بأي تعويضات جراء ذلك:

1- General Violations:

1- المخالفات العامة:

- 1.1 Distribution or placement of commercial flyers (door to door) or in mailboxes without prior approval / Financial penalty = BD 200 توزيع أو وضع المنشورات التجارية (من الباب إلى الباب) أو في صناديق البريد دون الحصول على موافقة مسبقة (الجزاء المالي = 200 دينار)



- 1.2 Allowing guests or visitors to behave in a way that conflicts with the peace of the residents or causes offense / Financial penalty = BD 50
- قيام المدعوون وضيوف الوحدة بالتصرف بطريقة تتعارض مع السلم الذي يتمتع به السكان والشاغلين أو تتسبب في حدوث إساءة أو إحراج لهم (الجزء المالي = 50 دينار)
- 2- مخالفات الأجزاء المشتركة:**
- 2.1 The use of the common areas thereof for illegal activity or any activity considered unethical or inconsistent with the laws of the Kingdom of Bahrain, or any use that may disturb peace or cause inconvenience to the owners or occupants / Financial penalty = BD 200
- استخدام الأجزاء المشتركة أو أي جزء منها لنشاط غير قانوني أو أي نشاط يعتبر غير أخلاقي أو غير متوافق مع قوانين مملكة البحرين أو أي استخدام قد يعكر صفو السلام أو يتسبب في إزعاج الملاك أو الشاغلين (الجزء المالي = 200 دينار)
- 2.2 Consuming alcohol or any illegal substances in common areas / Financial penalty = BD 200
- تناول أي مشروبات كحولية أو مسكرة أو مواد أخرى محظورة في الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 200 دينار)
- 2.3 Installation of temporary buildings or structures on any part of the common areas / Financial penalty = BD 200
- إنشاء أو تركيب أي مبان أو هياكل مؤقتة على أي جزء من الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 200 دينار)
- 2.4 Causing damage to any part of the common areas that would incur financial losses to the Association / Financial penalty = BD 200
- إحداث ضرر في أي جزء من الأجزاء المشتركة من شأنه تكبد الاتحاد لخسائر مالية (الجزء المالي = 200 دينار)
- 2.5 Storing any materials or equipment in any part of the common areas / Financial penalty = BD 100
- الاحتفاظ أو تخزين أو وضع أي مواد أو معدات في الأجزاء المشتركة أو ضمن حدودها (الجزء المالي = 100 دينار)
- 2.6 Parking or storage of inoperable, commercial vehicles, living and entertainment wagons, boats, watercraft or travel trailers in any part of the common areas / Financial penalty = BD 100
- تخزين أو إيقاف المركبات غير العاملة أو التجارية أو عربات المعيشة والترفيه أو القوارب أو الزوارق المائية أو مقطورات السفر في أي جزء من الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 100 دينار)
- 2.7 Conducting private events in any part of the common areas without prior approval / Financial penalty = BD 100
- تنظيم فعالية في الأجزاء المشتركة دون إخطار مسبق (الجزء المالي = 100 دينار)
- 2.8 Littering or disposing waste in any part of the common areas / Financial penalty = BD 50
- رمي القمامة أو النفايات أو القاذورات في أي جزء من الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 50 دينار)
- 2.9 Causing any form of damage to trees and plants in any of the common areas / Financial penalty = BD 50
- قطع أو قطف أو ترك علامة أو إزالة أو تدمير شجرة أو أي نبات أو جزء منه داخل الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 50 دينار)
- 2.10 Smoking (in all its forms) in any of the communal gardens / Financial penalty = BD 25
- التدخين بكافة أشكاله في الحدائق المشتركة (الجزء المالي = 25 دينار)
- 2.11 Climbing on fences, walls, or trees in any of the common areas / Financial penalty = BD 25
- التسلق على الأسوار أو الجدران الحدودية أو الأسطح أو الأشجار داخل الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 25 دينار)



3- Construction Violations:

3- مخالفات الأشغال والأعمال الإنشائية:

- | | |
|--|--|
| 3.1 Executing any construction work in units without prior approval / Financial penalty = BD 200 | 3.1 القيام بأعمال إنشائية في الوحدة دون الحصول على تصريح مسبق (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 3.2 Changing the architectural facade of units in a way that contradicts the applicable standards / Financial penalty = BD 200 | 3.2 تغيير الواجهة المعمارية للوحدة بما يتعارض مع المعايير المطبقة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 3.3 Executing construction work in the units that does not comply with the issued permits / Financial penalty = BD 200 | 3.3 تنفيذ أعمال إنشائية في الوحدة لا تتوافق مع التصاريح الصادرة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 3.4 Leaving a unit under construction for a period that exceeds 60 days / Financial penalty = BD 200 | 3.4 ترك الوحدة دون استكمال الأعمال الإنشائية لفترة تزيد عن 60 يوماً (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 3.5 Causing damage to any of the common areas as a result of executing construction work in the unit / Financial penalty = BD 200 | 3.5 إحداث ضرر في أي جزء من الأجزاء المشتركة نتيجة تنفيذ الأعمال الإنشائية في الوحدة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 3.6 Executing construction work that block streets or obstruct traffic without prior permit / Financial penalty = BD 100 | 3.6 القيام بأعمال إنشائية تتسبب في إغلاق الشارع أو عرقلة الحركة المرورية دون تصريح مسبق (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 3.7 Storing construction material or equipment in any part of the common areas / Financial penalty = BD 100 | 3.7 تخزين مواد ومعدات البناء في أي جزء من الأجزاء المشتركة دون تصريح مسبق (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 3.8 Failure to follow security and safety guidelines while carrying out construction work on the unit / Financial penalty = BD 100 | 3.8 عدم اتباع إرشادات الأمن والسلامة أثناء تنفيذ الأعمال الإنشائية في الوحدة (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 3.9 Carrying out construction work that causes noise or disturbance to residence on Fridays and official holidays or outside the permitted times / Financial penalty = BD 50 | 3.9 القيام بأعمال إنشائية أو غيرها من الأعمال التي تصدر أصواتاً أو تسبب ازعاجاً للآخرين في أيام الجمعة والإجازات الرسمية أو خارج الأوقات المسموح بها (الجزء المالي = 50 دينار) |

4- Vehicle and traffic violations:

4- مخالفات المركبات والحركة المرورية:

- | | |
|--|---|
| 4.1 Driving golf carts for those under the age of 18 or not following safety and security procedures while driving golf carts / Financial penalty = BD 200 | 4.1 قيادة عربات الجولف لمن دون عمر 18 عاماً أو عدم الالتزام بإجراءات الأمن والسلامة أثناء قيادة عربات الجولف (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 4.2 Driving recreational quad motorbikes / Financial penalty = BD 200 | 4.2 قيادة الدراجات الرباعية الترفيهية (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 4.3 Driving in a manner that threatens the safety of others, trespass private property, or causes disturbing noises / Financial penalty = BD 200 | 4.3 قيادة المركبات بصورة تهدد سلامة الآخرين والتعرض للممتلكات الخاصة أو تسبب في إصدار أصوات مزعجة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 4.4 Blocking streets or obstructing traffic / Financial penalty = BD 100 | 4.4 القيام بأعمال تتسبب في إغلاق الشارع أو عرقلة الحركة المرورية (الجزء المالي = 100 دينار) |



- 4.5 Parking vehicles incorrectly in public parking, or in a manner that obstructs traffic / Financial penalty = BD 25
توقف أو إيقاف المركبات في المواقف العامة أو بالقرب من الوحدة بطريقة غير صحيحة أو تعرقل الحركة المرورية (الجزء المالي = 25 دينار)
- 4.6 Using public parking for storage or long-term parking / Financial penalty = BD 25
استخدام المواقف العامة لأغراض التخزين أو الوقوف طويل الأمد (الجزء المالي = 25 دينار)
- 4.7 Parking vehicles in emergency lanes and or areas identified with "maintenance areas" or "no parking" or over green areas or inside communal gardens / Financial penalty = BD 25
توقف أو إيقاف المركبات في ممرات الإطفاء والمناطق التي تم تحديدها ضمن لافتات "مناطق صيانة" أو "ممنوع الوقوف" أو فوق المساحات الخضراء أو داخل الحدائق المشتركة (الجزء المالي = 25 دينار)
- 4.8 Failure to comply with the maximum speed of traffic of 30 km/h / Financial penalty = BD 25
عدم الالتزام بالسرعة القصوى للحركة المرورية 30 كم / ساعة (الجزء المالي = 25 دينار)
- 4.9 Carry out cleaning, maintenance, or repair of vehicles in common areas / Financial penalty = BD 25
القيام بأعمال تنظيف أو صيانة أو إصلاح المركبات في الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 25 دينار)
- 4.10 Not cleaning the vehicles or leaving them in a condition that causes distortion of the aesthetic appearance / Financial penalty = BD 25
عدم تنظيف المركبات أو تركها بحالة تسبب تشويه المظهر الجمالي (الجزء المالي = 25 دينار)
- 5- Pet Violations:**
5- مخالفات الحيوانات الأليفة:
- 5.1 Raising or hosting animals that are not classified as domestic pets / Financial penalty = BD 200
الاحتفاظ أو تخزين أو تربية حيوانات لا تصنف ضمن الحيوانات الأليفة أو المنزلية (الجزء المالي = 200 دينار)
- 5.2 Bringing pets to communal gardens or Agricultural areas where they are prohibited / Financial penalty = BD 100
اصطحاب حيوانات أليفة في الحدائق المشتركة والمساحات الزراعية التي يحظر فيها اصطحابها (الجزء المالي = 100 دينار)
- 5.3 Failure to remove pet waste from common areas / Financial penalty = BD 100
عدم إزالة مخلفات الحيوانات الأليفة من الأجزاء المشتركة (الجزء المالي = 100 دينار)
- 5.4 Failure to insure that pets remain in unit premises at all times / Financial penalty = BD 50
عدم تأمين الحيوانات الأليفة داخل حدود الوحدة في جميع الأوقات (الجزء المالي = 50 دينار)
- 5.5 Failure to place a warning sign on the unit's fence indicating the presence of a domestic pet / Financial penalty = BD 25
عدم وضع علامة تحذير بوجود "حيوانات أليفة" على السور الأمامي للوحدة (الجزء المالي = 25 دينار)
- 5.6 Leaving domestic pets (dogs) without a leash / Financial penalty = BD 25
ترك الحيوانات الأليفة (الكلاب) دون سلسلة أو عدم تكميم (الجزء المالي = 25 دينار)
- 5.7 Allowing domestic pets to cause excessive noise, disturbance or harm to others / Financial penalty = BD 25
قيام الحيوانات الأليفة بإحداث ضوضاء مفرطة أو إصدار أصوات مزعجة أو تعريض الآخرين إلى الأذى (الجزء المالي = 25 دينار)



6- Unit Usage Violations:

6- مخالفات استخدام الوحدات:

- | | |
|---|---|
| 6.1 Using the unit for a non-residential purpose or exceeds the carrying capacity / Financial penalty = BD 200 | 6.1 استخدام الوحدة لغرض غير سكني يفوق الطاقة الاستيعابية (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.2 Use of temporary structures or mobile vehicles for residential purposes / Financial penalty = BD 200 | 6.2 استخدام الهياكل المؤقتة أو المركبات المتنقلة للإقامة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.3 Installing shades outside the boundaries of the unit / Financial penalty = BD 200 | 6.3 تركيب مظلات خارج حدود الوحدة (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.4 Leasing units on daily or weekly basis / Financial penalty = BD 200 | 6.4 القيام بتأجير الوحدة على أساس يومي أو أسبوعي (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.5 Causing water run-off to common areas resulting from cleaning unit or vehicles / Financial penalty = BD 200 | 6.5 التسبب في جريان المياه إلى الأجزاء المشتركة نظير أعمال تنظيف الوحدة أو المركبات (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.6 Installing units that affect the external appearance of the unit such as air conditioners, heaters or water tanks, vents, water and electrical power connections supplies / Financial penalty = BD 200 | 6.6 تركيب وحدات تؤثر على المظهر الخارجي للوحدة مثل المكيفات وسخانات أو خزانات المياه وفتحات التهوية وإمدادات توصيلات المياه والطاقة الكهربائية (الجزء المالي = 200 دينار) |
| 6.7 Failure to clean the unit or leaving it in a condition that causes distortion of the aesthetic appearance / Financial penalty = BD 100 | 6.7 عدم تنظيف الوحدة أو تركها بحالة تسبب تشويه المظهر الجمالي أو تراكم المخلفات والآفات (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 6.8 Install garden water hoses in the front of the unit / Financial penalty = BD 100 | 6.8 تخزين أو تركيب خرطوم مياه الحدائق في الواجهة الأمامية للوحدة (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 6.9 Installing outdoor lighting that causes disturbance to others / Financial penalty = BD 100 | 6.9 تركيب أو تعليق إضاءة خارجية تتسبب في إزعاج للوحدات الأخرى (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 6.10 The use of parking garages for storage, living or recreational purpose / Financial penalty = BD 100 | 6.10 استخدام المساحات المخصصة لتوقف المركبات (الكراجات) في الوحدة لأغراض التخزين أو المعيشة أو الترفيه (الجزء المالي = 100 دينار) |
| 6.11 Causing noise or disturbance that disrupts calm and peace or cause harm to others / Financial penalty = BD 50 | 6.11 إحداث ضجيج أو إزعاج يعكر صفو الهدوء والسلام ويتعرض بالإساءة إلى الآخرين (الجزء المالي = 50 دينار) |
| 6.12 Placing goods or materials for sale outside the unit / Financial penalty = BD 50 | 6.12 تعليق أو إيداع أو وضع سلع أو مواد معروضة للبيع خارج الوحدة (الجزء المالي = 50 دينار) |
| 6.13 Installing clotheslines or hanging fabrics, clothes, upholstery covers and curtains, or carpets from any window, door, fence or balcony in a way that is visible to others / Financial penalty = BD 50 | 6.13 تركيب حبال الغسيل أو تعليق الأقمشة أو الملابس أو أغطية وستائر التنجيدات أو السجاد من أي نافذة أو باب أو سياج أو شرفة بطريقة تكون مرئية للآخرين (الجزء المالي = 50 دينار) |



6.14 Planting plants and trees that encroach on common areas or other units or that are classified as harmful trees / Financial penalty = BD 50

6.14 زرع نباتات وأشجار تتعدى على الأجزاء المشتركة أو الوحدات الأخرى أو تصنف ضمن الأشجار الضارة (الجزء المالي = 50 دينار)

6.15 Failure to notify the Association of a change in the ownership of the unit / Financial penalty = BD 50

6.15 عدم إخطار الاتحاد عن تعديل في ملكية الوحدة (الجزء المالي = 50 دينار)

6th: Administrative Sanctions

سادساً: التدابير الإدارية

The following administrative sanctions shall be imposed on the members who are in arrears for paying their Annual Contributions or other financial obligations to the Association for a period of 3 months from the due date:

تفرض التدابير الإدارية التالية عن أعضاء الاتحاد من الملاك المتأخرين عن سداد حصصهم من الاشتراكات السنوية أو غيرها من الالتزامات المالية لصالح الاتحاد لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها:

- 1- Prohibiting members from voting in the General Assembly.
- 2- Prohibiting members from accessing the Association's records and disclosing financial data.
- 3- Non-approval of requests for landscaping and architectural changes that require "structural" construction work.
- 4- Non-approval of requests to reserve the communal gardens to host private events.

- 1- منع الأعضاء من التصويت في الجمعية العمومية.
- 2- منع الأعضاء من الاطلاع على سجلات الاتحاد وكشف بياناته المالية.
- 3- عدم الموافقة على طلبات التغييرات المعمارية وتنسيق الحدائق التي تتطلب أعمالاً إنشائية "هيكلية".
- 4- عدم الموافقة على طلبات حجز الحدائق المشتركة لإقامة الفعاليات أو المناسبات الخاصة.

By-Law 3.8 Notices

اللائحة 3.8: الإشعارات

3.8.1 Any notice given under these By-Laws must be in writing and signed by or on behalf of the Party giving it and must be served by delivering it personally or sending it by registered post or fax to the address and for the attention of the relevant party as follows:

1.8.3 يجب أن يكون أي إخطار يتم تقديمه بموجب هذه اللوائح مكتوباً وموقعاً من قبل أو نيابة عن الطرف الذي قدمه، ويجب تسليمه شخصياً أو إرساله عن طريق البريد المسجل أو الفاكس إلى العنوان على النحو التالي:

to RVOA at:

PO Box 39192, Riffa, Kingdom of Bahrain

Fax No: 17757990

marked for the attention of the Association Manager;

إلى الاتحاد:

ص.ب: 39192 ، الرفاع ، مملكة البحرين

رقم الفاكس: 17757990

وتؤشر لعناية / مدير الاتحاد؛ و

to the Developer at:

PO Box 39192, Riffa, Kingdom of Bahrain

Fax No: 17757990

marked for the attention of the Managing Director;

إلى المطور:

ص.ب: 39192 ، الرفاع ، مملكة البحرين

رقم الفاكس: 17757990

وتؤشر لعناية / العضو المنتدب؛ و

to any other Party to such last address as has been designated by the recipient or failing that as is known to the sender.

إلى أي طرف آخر في هذا العنوان الأخير كما تم تعيينه من قبل المتلقي أو إذا لم يكن ذلك معروفاً للمرسل.

3.8.2 Any such notice will be deemed to have been received:

2.8.3 سيتم اعتبار أي إشعار من هذا القبيل قد تم استلامه:



- (A) if delivered personally, at the time of delivery provided that if delivery occurs before 9.00 am on a Business Day the notice will be deemed to have been received at 9.00 am on that day, and if delivery occurs after 5.00 pm on a Business Day, or on a day which is not a Business Day, the notice will be deemed to have been received at 9.00 am on the next Business Day.
- (B) in the case of registered post at 9.00 am on the second Business Day after posting; and
- (C) in the case of fax, at the time of transmission.

- (أ) إذا تم تسليمه شخصيًا، في وقت التسليم بشرط أن يقع التسليم قبل الساعة 9:00 صباحًا في يوم عمل، حيث سيعتبر الإشعار قد تم استلامه في الساعة 9:00 صباحًا في ذلك اليوم، وإذا حدث التسليم بعد الساعة 5 مساءً في يوم عمل، أو في يوم ليس يوم عمل، سيتم اعتبار الإشعار قد تم استلامه الساعة 9:00 صباحًا في يوم العمل التالي.
- (ب) في حال البريد المسجل في الساعة 9.00 صباحًا، سيتم اعتبار الإشعار قد تم استلامه في يوم العمل الثاني بعد الإرسال؛ و
- (ج) في حال الفاكس، سيتم اعتبار الإشعار قد تم استلامه في وقت الإرسال.

3.8.3 In proving service, it will be sufficient to prove that delivery was made or that the envelope containing the notice was properly addressed and posted as a registered letter or that the fax message was properly addressed and transmitted, as the case may be.

3.8.3 لإثبات الخدمة، سيكون كافياً إثبات أن التسليم قد تم أو أن المظروف الذي يحتوي على الإشعار قد تم توجيهه بشكل صحيح ونشره كرسالة مسجلة أو أن رسالة الفاكس قد تم تناولها ونقلها بشكل صحيح، وذلك حسب الحالة.

By-Law 3.9 Building Requirements:

During the General Assembly meeting held on 16 May 2026, the Riffa Views Owners Association approved the adoption and incorporation of the Building Requirements By-Law into the Association's By-Laws.

اللائحة 9.3: اشتراطات البناء:

وافق الاتحاد، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2026، على اعتماد وإضافة لائحة اشتراطات البناء إلى النظام الرئيسي للاتحاد.

1.3.9 Purpose

This By-Law aims to regulate construction, addition, and alteration works within the Riffa Views community, ensure structural safety, preserve the community's architectural character, and prevent any harm to the public interest, the common areas, or the rights of other owners.

9.3.1 الغرض

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم أعمال البناء والإضافة والتعديل داخل مجتمع الرفاع فيوز، وضمان السلامة الإنشائية، والحفاظ على الطابع المعماري للمجتمع، ومنع الإضرار بالمصلحة العامة أو بالأجزاء المشتركة أو بحقوق الملاك الآخرين.

2.3.9 Scope of Application

This By-Law applies to all construction, addition, modification, alteration, renovation, and any structural or architectural works carried out within the boundaries of the units or affecting the common areas, including - without limitation - fences, annexes, setbacks, façades, external finishing works, swimming pools, landscaping works, and any structural expansions of the units or their ancillary facilities, including glass rooms and tents.

9.3.2 نطاق التطبيق

تُطبق هذه اللائحة على جميع أعمال البناء، والإضافة، والتعديل، والتجديد، وأي أعمال إنشائية أو معمارية تُنفَّذ داخل حدود الوحدات أو تؤثر على الأجزاء المشتركة، بما في ذلك - دون حصر - الأسوار، والملاحق، والارتدادات، والواجهات، وأعمال التشطيب الخارجي، وبرك السباحة، وأعمال تنسيق الحدائق، وأي توسعات إنشائية للوحدات أو مرافقها التابعة، بما فيها الغرف الزجاجية والخيام.

3.3.9 Compliance with Approved Regulations

In accordance with the provisions of this By-Law, the Unit Owner shall comply with the following:

9.3.3 الالتزام بالأنظمة المعتمدة

وفقًا لأحكام هذه اللائحة، يلتزم مالك الوحدة بما يأتي:



- 1- Full compliance with all applicable laws and regulations in the Kingdom of Bahrain, including the requirements of the competent official authorities, in addition to the Association's requirements approved under this By-Law and any supplementary by-laws or guidelines issued from time to time.
- 2- Obtaining all necessary approvals and permits for construction or modification works from the competent municipality, through an accredited engineering office, which shall be responsible for submitting the engineering drawings and providing engineering supervision of the works, in accordance with the procedures and regulations in force with the competent authorities.
- 3- Compliance with the conditions, standards, and specifications determined by the Association Manager in relation to construction works applications, in accordance with the provisions of this By-Law, including - without limitation - the specified timeframes for completing reviews, inspections, and issuing the required approvals or permits, and any related fees or financial charges.

4.3.9 Additional Electrical Load Requirements

Any requests related to increasing the electrical load of a unit or adding new electrical loads shall be subject to prior approval by the Association, in coordination with the Electricity and Water Authority (EWA) and any other competent authorities. The Unit Owner shall be required to submit all forms and technical drawings approved by the Authority for this purpose and shall bear all fees and expenses arising therefrom.

The Association may impose any additional technical requirements, including conducting site visits or requiring reinforcement or modification works to the electrical network or related facilities, at the Unit Owner's sole expense, whenever necessary and in accordance with the regulations, by-laws, and instructions approved by the Authority and the Association.

5.3.9 Refundable Security Deposit Requirements for Construction Works

All applications for construction, addition, or modification works within the units shall be subject to the payment of a refundable security deposit, to be paid by the applicant prior to the commencement of any works, in accordance with the amount determined by the Association from time to time.

- 1- الامتثال لكافة الأنظمة واللوائح المعمول بها في مملكة البحرين، وبما في ذلك اشتراطات الجهات الرسمية المختصة، إضافةً إلى اشتراطات الاتحاد المعتمدة بموجب هذه اللائحة وأي لوائح أو أدلة إرشادية مكملة تصدر لاحقاً.
- 2- استخراج جميع الموافقات والتصاريح اللازمة لأعمال البناء أو التعديل من البلدية المختصة، على أن يتم ذلك من خلال مكتب هندسي معتمد، ويتولى المكتب تقديم الرسومات الهندسية، والإشراف الهندسي على الأعمال، وذلك وفقاً للإجراءات والأنظمة المعمول بها لدى الجهات المختصة.
- 3- الالتزام بالاشتراطات والمعايير والمواصفات التي يحددها مدير الاتحاد فيما يتعلق بطلبات أعمال البناء، وذلك وفقاً لأحكام هذه اللائحة، بما في ذلك دون حصر المدد الزمنية المحددة لانتهاء من أعمال المراجعة، والتفتيش، وإصدار الموافقات أو التصاريح، وما يترتب على ذلك من أي رسوم أو نفقات مالية.

9.3.4 اشتراطات الحمل الكهربائي الإضافي

تخضع أي طلبات تتعلق بزيادة الحمل الكهربائي للوحدة، أو إضافة أحمال جديدة، لموافقة مسبقة من الاتحاد، وبالتنسيق مع هيئة الكهرباء والماء والجهات المختصة الأخرى، ويُشترط تقديم جميع الاستمارات والمخططات الفنية المعتمدة من الهيئة لهذا الغرض، مع تحمّل المالك لكافة الرسوم والنفقات المترتبة على ذلك.

ويجوز للاتحاد، فرض أي متطلبات فنية إضافية، بما في ذلك إجراء زيارات ميدانية للموقع، أو اشتراط تنفيذ أعمال تعزيز أو تعديل على الشبكة الكهربائية أو المرافق المرتبطة بها، وذلك على نفقة المالك بالكامل، ومتى ما دعت الحاجة، ووفقاً للأنظمة واللوائح والتعليمات المعتمدة لدى الهيئة والاتحاد.

9.3.5 اشتراطات التأمين المسترد لأعمال البناء

تخضع جميع طلبات البناء أو الإضافة أو التعديل داخل الوحدات لدفع مبلغ تأمين مسترد يلتزم به صاحب الطلب قبل البدء في تنفيذ أي أعمال، وذلك وفقاً للقيمة التي يحددها الاتحاد من وقت لآخر.



The security deposit shall be collected to ensure:

يُستوفى مبلغ التأمين لضمان:

- 1- Compliance with the approved specifications and requirements.
- 2- Protection of the common areas.
- 3- Rectification of any damages or violations that may result from the construction works.

- 1- الالتزام بالموصفات والاشتراطات المعتمدة.
- 2- حماية الأجزاء المشتركة.
- 3- معالجة أي أضرار أو مخالفات قد تنتج عن أعمال البناء.

The security deposit shall be refunded after completion of works and final inspection by the Association or its authorized representative, upon verification of the following:

ويتم استرداد مبلغ التأمين بعد الانتهاء من كافة الأعمال، وإجراء المعاينة النهائية من قبل الاتحاد أو من يفوضه، والتأكد من:

- 1- The works comply with the approved specifications and drawings.
- 2- No damage has occurred to the common areas.
- 3- No outstanding violations or unresolved technical observations exist.

- 1- مطابقة الأعمال للمواصفات والرسومات المعتمدة.
- 2- عدم وجود أي أضرار على الأجزاء المشتركة.
- 3- عدم وجود مخالفات قائمة أو ملاحظات فنية غير معالجة.

In the event that any damages or violations are identified, the Association shall have the right to deduct the cost of repair or rectification from the security deposit, or to retain the deposit in whole or in part until the matter is fully remedied, without prejudice to the Association's right to take any other actions in accordance with the approved by-laws.

وفي حال وجود أضرار أو مخالفات، يحق للاتحاد خصم تكلفة الإصلاح أو التصحيح من مبلغ التأمين، أو حجزه كلياً أو جزئياً إلى حين استكمال المعالجة، وذلك دون الإخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات أخرى وفقاً للوائح المعتمدة.

6.3.9 Architectural and Structural Requirements

9.3.6 الاشتراطات المعمارية والإنشائية

All construction works shall be subject to the approved architectural and structural requirements, which shall include, without limitation, the following. The details and dimensions thereof shall be specified in approved schedules and appendices maintained by the Technical Interface Office (TIO):

تخضع جميع أعمال البناء للاشتراطات المعمارية والإنشائية المعتمدة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي، على أن تُحدّد تفاصيلها ومقاساتها في جداول وملاحق معتمدة لدى مكتب التنسيق الفني:

- Building Ratios:

- نسب البناء:

Additions to the existing original unit shall be permitted, provided that the approved building ratios are not exceeded, for the purpose of executing additional expansions, constructing an additional floor, adding service facilities, or an external majlis.

يُسمح بإضافة بناء إلى الوحدة الأصلية القائمة، شريطة ألا تتجاوز نسب البناء المعتمدة، وذلك لتنفيذ أعمال توسعة إضافية، أو إنشاء دور إضافي، أو إضافة مرافق خدمية، أو مجلس خارجي.

Where service facilities or external majlis are constructed separately from the existing unit, the building height shall not exceed one (1) floor only, with a maximum height of four meters (4 m) measured from the sidewalk level, inclusive of the parapet and any other structural or architectural elements.

وفي حال إنشاء مرافق خدمية أو مجلس خارجي منفصل عن الوحدة القائمة، يجب ألا يزيد ارتفاع البناء على دور واحد فقط، وبحد أقصى أربعة أمتار (4 م) محسوبة من منسوب سطح الرصيف، على أن يدخل في احتساب هذا الارتفاع الدرابزين وأي عناصر إنشائية أو معمارية أخرى.

- Setbacks:

- الارتدادات:

The original unit setbacks shall be maintained. In all cases, exceeding the approved front, side, or rear setback distances is strictly prohibited.

يجب الحفاظ على ارتدادات الوحدة الأصلية، وفي جميع الأحوال يُحظر تجاوز مسافات الارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية المعتمدة.



- Heights:

The total building height shall not exceed three (3) floors, with a maximum height of twelve and a half meters (12.5 m), inclusive of residential facilities.

The height of the front fence shall not exceed one meter and eighty centimeters (1.8 m), and the height of the side and rear fences shall not exceed two meters (2 m), measured from the sidewalk level, inclusive of any structural or architectural elements.

Where a fence wall is located on sloped land, stepped construction shall be implemented while adhering to the permitted height limits.

- Façades:

Regardless of the type of construction, façades shall comply with the following controls:

- 1- Preserve the approved architectural character of the façades according to the estate, to achieve visual harmony within the community.
- 2- No material alterations shall be made to the façades as compared to the original construction of the unit.
- 3- Adhere to the approved materials, colors, and finishes, including wall colors and window frames.
- 4- Do not add any visible elements to the façades other than those approved in the original construction of the units.
- 5- Do not install units that affect the external appearance of the unit, such as air-conditioning units, water heaters or tanks, ventilation openings, water and electrical service connections, and the like.
- 6- The installation of thresholds, steps, or any similar structural elements outside the unit boundaries is prohibited where the unit has other exits, whether overlooking internal roads or communal gardens. In all cases, such elements must be located within the unit boundaries.

7.3.9 Management and Monitoring of Construction Works

The Association Manager, acting on behalf of the Association, shall be responsible for supervising the implementation of the provisions of this By-Law and monitoring compliance therewith. These duties shall be carried out through the Technical Interface Office (TIO) approved by the Association.

- الارتفاعات:

يشترط ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على ثلاثة (3) طوابق، وبحد أقصى قدره اثنا عشر مترًا ونصف (12.5 م)، شاملاً مرافق السكن.

كما يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي على متر وثمانين سنتيمترًا (1.8 م)، وألا يزيد ارتفاع السور الجانبي والخلفي على مترين (2 م)، محسوبة من منسوب سطح الرصيف، على أن يدخل في احتساب هذا الارتفاع أي عناصر إنشائية أو معمارية أخرى.

وفي حالة وقوع جدار السور على أرض منحدرة يجب عمل تدرجات في جدار السور مع الالتزام بالارتفاعات المسموح بها.

- الواجهات:

بغض النظر عن نوع البناء المطلوب، يشترط في الواجهات الالتزام بالضوابط الآتية:

- 1- الحفاظ على الطابع المعماري المعتمد للواجهات بحسب المنطقة، بما يحقق الانسجام البصري للمجتمع.
- 2- عدم إجراء أي تعديل جوهري على الواجهات بحسب البناء الأصلي للوحدة.
- 3- الالتزام بالمواد والألوان والتشطيبات المعتمدة، بما في ذلك ألوان الحوائط وإطارات النوافذ.
- 4- عدم إضافة أي عناصر ظاهرة على الواجهات بخلاف العناصر المعتمدة في البناء الأصلي للوحدات.
- 5- عدم تركيب وحدات تؤثر على المظهر الخارجي للوحدة مثل المكيفات وسخانات أو خزانات المياه وفتحات التهوية وإمدادات توصيلات المياه والطاقة الكهربائية، وغيرها.
- 6- يُحظر تركيب عتبات أو درجات أو أي عناصر إنشائية مماثلة خارج حدود الوحدة، متى ما كانت للوحدة مخارج أخرى، سواء كانت مطلّة على الطرق الداخلية أو الحدائق المشتركة، ويُشترط في جميع الأحوال أن تكون ضمن حدود الوحدة.

9.3.7 إدارة ومتابعة أعمال البناء

يتولى مدير الاتحاد، ممثلًا عن الاتحاد، الإشراف على تطبيق أحكام هذه اللائحة ومتابعة الالتزام بها، ويمارس هذه المهام من خلال مكتب التنسيق الفني المعتمد لدى الاتحاد.

8.3.9 Prior Approval Procedures

No construction or alteration works may commence unless and until prior written approval is obtained from the Association, in accordance with the approved procedures and forms, and upon submission of the required plans and documents, including architectural and structural drawings approved by the competent official authorities.

Based on a technical or administrative report issued by the Association Manager, the Association shall have the right to reject any application for construction, addition, or modification if it is determined that the application affects the public interest or has a negative impact on the community, without any obligation or liability on the part of the Association arising therefrom.

9.3.9 Documentation and Site Visits

The staff of the Technical Coordination Office, or any persons appointed or instructed by the Association Manager, shall be entitled to carry out site visits to work locations and to document construction or alteration works being carried out on the units, by means of photographic documentation or any other appropriate methods, for the purpose of monitoring and verifying compliance with the provisions of this By-Law.

Such visits and documentation shall be conducted from outside the boundaries of the unit property, without entering the unit and without the need to obtain prior consent from the Unit Owner, provided that the property boundaries are not infringed and the privacy of the occupants is respected.

10.3.9 Requirements Related to Neighbor Consent

Where any construction or alteration application involves non-compliance with the permitted setbacks or proximity thereto, exceeds the permitted heights, or results in any harm to an adjacent owner or affected neighbors - including, without limitation, obstruction or adverse impact on views - the Association may require the submission of an explicit written consent from the affected neighbor or neighbors.

This shall be without prejudice to the Association's right to reject the application where it determines that the proposed modification affects the public interest or has a negative impact on the community, even if neighbor approvals have been obtained.

9.3.8 إجراءات الموافقة المسبقة

لا يجوز البدء بأي أعمال بناء أو تعديل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الاتحاد، وذلك وفق الإجراءات والنماذج المعتمدة، وتقديم المخططات والمستندات اللازمة، بما في ذلك المخططات المعمارية والإنشائية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة.

ويكون للاتحاد، بناءً على تقرير فني أو إداري صادر عن مدير الاتحاد، الحق في رفض أي طلب بناء أو إضافة أو تعديل، متى ما تبين أن الطلب يمس المصلحة العامة أو يؤثر سلباً على المجتمع، دون أن يترتب على ذلك أي التزام أو مسؤولية على الاتحاد.

9.3.9 التوثيق والزيارات الميدانية

يحق لموظفي مكتب التنسيق الفني، أو من يتم تعيينه أو الإيعاز لهم من قبل مدير الاتحاد، القيام بزيارات ميدانية لمواقع العمل، وتوثيق أعمال البناء أو التعديل التي تُجرى على الوحدات، وذلك من خلال التصوير الفوتوغرافي أو أي وسائل توثيق مناسبة، لغرض المتابعة والتحقق من الالتزام بأحكام هذه اللائحة.

وفي جميع الأحوال، يُشترط أن يتم ذلك من خارج حدود عقار الوحدة ودون الدخول إليها، ودون الحاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة من مالك الوحدة، مع مراعاة عدم التعدي على حدود العقار أو المساس بخصوصية الشاغلين.

9.3.10 الاشتراطات المتعلقة بموافقة الجار

في حال تضمن أي طلب بناء أو تعديل عدم الالتزام بالارتدادات المسموح بها أو الاقتراب منها، أو تجاوز الارتفاعات المسموح بها، أو ترتب عليه أي ضرر على الجار أو الجيران المتأثرين، بما في ذلك انعدام أو تأثر الرؤية، يحق للاتحاد اشتراط الحصول على موافقة خطية صريحة من الجار أو الجيران المتأثرين.

وذلك دون الإخلال بحق الاتحاد في رفض الطلب، متى رأى أن التعديل يمس المصلحة العامة أو يؤثر سلباً على المجتمع، حتى في حال تقديم موافقات الجيران.

11.3.9 Execution and Safety

The Unit Owner shall ensure that all construction, addition, or alteration works are carried out by duly licensed contractors, in a manner that ensures public safety, complies with applicable laws and regulations, and prevents any damage to the common areas, adjacent units, or community facilities.

The Unit Owner shall bear full responsibility for all construction works carried out within the unit and for any damages, violations, or breaches arising therefrom, whether committed by the Unit Owner himself or by contractors, subcontractors, or any other parties appointed or engaged by him, as he is deemed the contracting party thereto.

Accordingly, any violation, penalty, or obligation resulting from such works shall be imposed on the Unit Owner, without prejudice to the Association's right to take any regulatory or actions in accordance with the approved by-laws, including the suspension of works or requiring the removal or rectification of any violation at the Unit Owner's expense.

12.3.9 Inspection and Suspension of Works

The Association reserves the right to inspect construction works at any reasonable time to verify compliance with the provisions of this By-Law, all other Association by-laws, approved construction requirements, and operational rules. The Association shall have the right to temporarily or permanently suspend the works in the event of any violation thereof, until the situation is rectified in accordance with the approved procedures.

13.3.9 Violations and Removal of Encroachments

In the event that any construction works are carried out in violation of the provisions of this By-Law or without obtaining the required approvals, the Unit Owner shall be obligated to remove or rectify the violation at his own expense, without prejudice to the Association's right to take any regulatory actions or impose the penalties stipulated in the approved by-laws.

14.3.9 Calculation of Additional Area and Its Impact on Annual Contributions

Where approval is granted for the execution of any construction, addition, or expansion works to a unit, the additional built-up area shall be added to the existing built-up area of the unit, and the total built-up area of the unit shall be recalculated accordingly.

Consequently, Annual Contributions shall be calculated based on the updated total built-up area of the unit, effective from the date of completion of the construction works, and in accordance with the Annual Contributions calculation mechanism approved by the Association.

9.3.11 التنفيذ والسلامة

يلتزم مالك الوحدة بتنفيذ جميع أعمال البناء أو الإضافة أو التعديل بواسطة مقاولين ومتعهدين ومرخصين ومعتمدين، وبما يضمن السلامة العامة، والالتزام بالأنظمة واللوائح المعمول بها، وعدم الإضرار بالأجزاء المشتركة أو الوحدات المجاورة أو مرافق المجتمع.

ويُعد مالك الوحدة مسؤولاً مسؤولية كاملة عن جميع أعمال البناء المنفذة داخل وحدته، وعن أي أضرار أو مخالفات أو تجاوزات تنتج عنها، سواء ارتكبها بنفسه أو من قبل المقاولين أو أي أطراف أخرى تم تعيينهم من قبله، وذلك باعتباره الطرف المتعاقد معهم.

ويترتب على ذلك احتساب أي مخالفة أو جزء أو التزام ناتج عن تلك الأعمال على مالك الوحدة، دون إخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات أخرى وفقاً للوائح المعتمدة، بما في ذلك إيقاف الأعمال أو إلزام المالك بإزالة المخالفة أو تصحيحها على نفقته الخاصة.

9.3.12 التفتيش وإيقاف الأعمال

يحتفظ الاتحاد بحق التفتيش على أعمال البناء في أي وقت معقول للتحقق من الالتزام بأحكام هذه اللائحة، وبكافة لوائح الاتحاد الأخرى، واشتراطات البناء، والقواعد التشغيلية المعتمدة. ويجوز للاتحاد إيقاف الأعمال مؤقتاً أو نهائياً في حال وجود أي مخالفة لأي من ذلك، إلى حين تصحيح الوضع وفقاً للإجراءات المعتمدة.

9.3.13 المخالفات وإزالة التجاوزات

في حال تنفيذ أي أعمال بناء بالمخالفة لأحكام هذه اللائحة أو دون الحصول على الموافقات اللازمة، يلتزم المالك بإزالة المخالفة أو تصحيحها على نفقته الخاصة، دون الإخلال بحق الاتحاد في اتخاذ أي إجراءات نظامية أو فرض الجزاءات المنصوص عليها في اللوائح المعتمدة.

9.3.14 احتساب المساحة الإضافية وأثرها على الاشتراكات السنوية

في حال الموافقة على تنفيذ أي أعمال بناء أو إضافة أو توسعة للوحدة، تُضاف مساحة البناء الإضافية إلى مساحة البناء القائمة للوحدة، ويُعاد احتساب مساحة البناء الإجمالية للوحدة على هذا الأساس.

ويترتب على ذلك احتساب الاشتراكات السنوية وفقاً للمساحة الإجمالية المحدثة للوحدة، وذلك اعتباراً من تاريخ الانتهاء من الأعمال الإنشائية، ووفقاً لآلية احتساب الاشتراكات المعتمدة لدى الاتحاد.



15.3.9 Relationship with Other By-Laws

This By-Law shall be complementary to the other by-laws of the Association. In the event of any conflict, the more stringent provisions shall apply, in a manner that serves the public interest of the community and preserves its safety and overall appearance.

By-Law 3.10 Use and Exploitation of the Common Areas:

During the General Assembly meeting held on 16 May 2026, the Riffa Views Owners Association approved the adoption and incorporation of the Building Requirements By-Law into the Association's By-Laws.

This By-Law constitutes a detailed framework governing the use and exploitation of the common areas, and shall be applied in conjunction with By-Law (3.3) of the By-Laws, without prejudice thereto.

1.3.10 Objective and Scope of Application

These Regulations aim to organize the procedures and controls for the exploitation or leasing of common areas for investment purposes or for diversifying sources of income, in a manner that serves the interests of the Association and its members, preserves the safety and maintenance of the common areas and all Association facilities, and ensures quality of life, without prejudice to the original use of the common areas.

2.3.10 General Principles

- 1- The exploitation and use of common areas shall be carried out in accordance with Article (30) of Resolution No. (1) of 2020 and in a manner that achieves the general benefit of the Association and its members.
- 2- Such exploitation or use shall not prejudice the rights of owners or occupants, disrupt the original use of the common areas, or compromise the safety of facilities and the quality of life within the community.
- 3- Compliance with all applicable laws, resolutions, and regulations in the Kingdom of Bahrain is required, in a manner consistent with its customs and traditions.

9.3.15 العلاقة مع اللوائح الأخرى

تُعد هذه اللائحة مكملة لبقية لوائح الاتحاد، وفي حال التعارض، تُطبّق الأحكام الأكثر صرامة بما يحقق المصلحة العامة للمجتمع ويحافظ على سلامته ومظهره العام.

اللائحة 10.3: استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة:

وافق الاتحاد، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2026، على اعتماد وإضافة لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة إلى النظام الرئيسي للاتحاد.

تُعد هذه اللائحة تنظيمًا تفصيليًا لأحكام استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة، وتُطبّق بالاقتران مع اللائحة (3.3) من النظام الرئيسي، وذلك دون الإخلال بها

10.3.1 الهدف ونطاق التطبيق

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم إجراءات وضوابط استغلال أو تأجير الأجزاء المشتركة لأغراض الاستثمار أو تنويع مصادر الدخل، بما يحقق مصلحة الاتحاد وأعضائه، ويحافظ على سلامة وصيانة الأجزاء المشتركة وكافة مرافق الاتحاد وجودة الحياة، وذلك دون الإخلال بالاستخدام الأصلي للأجزاء المشتركة.

10.3.2 المبادئ العامة

- 1- يكون استغلال الأجزاء المشتركة واستخدامها وفقًا لما نصّت عليه المادة (30) من القرار رقم (1) لسنة 2020، وبما يحقق المنفعة العامة للاتحاد وأعضائه.
- 2- لا يجوز أن يؤدي الاستغلال أو الاستخدام إلى الإضرار بحقوق الملاك أو المقيمين، أو تعطيل الاستخدام الأصلي للأجزاء المشتركة، أو الإخلال بسلامة المرافق وجودة الحياة داخل المجتمع.
- 3- يُشترط الالتزام بجميع القوانين والقرارات والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين، وبما لا يتعارض مع عاداتها وتقاليدها.



- 4- Each owner or occupant shall compensate the Association for any damage caused to the common areas as a result of their use or the use by persons under their responsibility, and shall bear liability for any loss, damage, claim, or responsibility arising from any breach of these Regulations.
- 5- The use of common areas shall be at the risk of owners and occupants. Neither the developer, the Association, nor the Association Manager shall bear any liability for illness, personal injury, loss, or damage to personal property, except in cases of negligence or default on the part of the Association.
- 6- The use of common areas for any illegal, unethical, or non-compliant activity with the customs and regulations of the Kingdom of Bahrain is prohibited, as is any use that may compromise security, disturb public peace, or cause nuisance to owners or occupants.

3.3.10 Permitted Forms of Exploitation

Subject to the completion of the required procedures and approvals, the Association may exploit common areas in the following cases:

- Leasing spaces for advertising and promotional purposes on a temporary basis.
- Hosting community, social, or limited-duration commercial events and activities.
- Leasing spaces for the establishment of small food outlets (such as kiosks or food trucks).
- Installing or establishing service devices or facilities that generate financial returns for the Association, including service, technical, or self-service devices.
- Leasing locations or spaces to service providers, sponsors, or temporary activities that serve the community, without prejudice to residents' comfort or the original use of the common areas.

4.3.10 Required Procedures

- 1- Preparation of a feasibility study outlining the nature of the exploitation, its duration, the expected financial return, and its impact on the Association's members.
- 2- Submission of the proposal to the Association Board for approval and decision-making.

4- يلتزم كل مالك أو شاغل بتعويض الاتحاد عن أي ضرر يلحق بالأجزاء المشتركة نتيجة استخدامه أو استخدام من يتبع له، كما يتحمل مسؤولية أي خسارة أو ضرر أو مطالبة أو مسؤولية تنشأ عن أي خرق لأحكام هذه اللائحة.

5- يكون استخدام الأجزاء المشتركة على مسؤولية الملاك والشاغلين، ولا يتحمل المطور أو الاتحاد أو مدير الاتحاد أي مسؤولية عن أي مرض أو إصابة شخصية أو خسارة أو ضرر يلحق بالملكات الشخصية، وذلك باستثناء حالات الإهمال أو التقصير من جانب الاتحاد.

6- يُحظر استخدام الأجزاء المشتركة في أي نشاط غير قانوني أو غير أخلاقي أو غير متوافق مع عادات وقواعد مملكة البحرين، أو أي استخدام من شأنه الإخلال بالأمن أو تعكير صفو السلام أو التسبب في إزعاج الملاك أو الشاغلين.

10.3.3 الاستغلال المسموح به

يجوز للاتحاد، بعد استيفاء الإجراءات والموافقات اللازمة، استغلال الأجزاء المشتركة في الحالات الآتية:

- تأجير مساحات للإعلانات والترويج بصورة مؤقتة.
- استضافة فعاليات مجتمعية أو تجارية محدودة المدة.
- تأجير مساحات لإقامة متاجر غذائية مصغرة (مثل الأكشاك أو العربات الغذائية).
- تركيب أو إنشاء أجهزة أو مرافق خدمية تحقق عائداً مالياً للاتحاد، بما في ذلك الأجهزة الخدمية أو التقنية أو ذاتية الخدمة.
- تأجير مواقع أو مساحات لمقدمي خدمات أو رعايات أو أنشطة مؤقتة تخدم المجتمع، دون الإخلال براحة السكان أو الاستخدام الأصلي للأجزاء المشتركة.

10.3.4 الإجراءات الواجب اتباعها

- 1- إعداد دراسة جدوى توضح طبيعة الاستغلال، ومدته، والعائد المالي المتوقع، وأثره على أعضاء الاتحاد.
- 2- عرض المقترح على مجلس إدارة الاتحاد لاعتماده واتخاذ القرار بشأنه.



- 3- Coordination with the competent official authorities, where required.
- 4- Execution of a written contract specifying the mutual rights and obligations, the duration of exploitation, and termination mechanisms.

Approval of the exploitation of common areas shall fall within the authority of the Association Board. The Board may, if it deems the exploitation to be material or long-term, or if the interests of the Association and its members so require, decide to present the matter to the General Assembly for approval prior to implementation.

5.3.10 Controls and Conditions

- 1- Compliance with environmental, security, and health regulations.
- 2- Avoidance of any unjustified noise or nuisance to residents.
- 3- The beneficiary shall bear all costs and expenses arising from the exploitation of the common areas, without imposing any financial burden on the Association.
- 4- Restoration of the site to its original condition upon expiry of the exploitation period.

6.3.10 Management of Financial Returns

- 1- All revenues generated from the exploitation of common areas shall be deposited into the Association's account.
- 2- Such revenues shall be allocated to support the Association's budget or to finance community-serving projects, as determined by the Board.
- 3- These revenues shall be disclosed in the periodic financial reports.

7.3.10 Oversight and Monitoring

The Association Manager shall oversee the implementation of exploitation contracts and submit periodic reports to the Board regarding compliance with the terms and the revenues achieved.

8.3.10 Violations and Penalties

In the event of a breach of these Regulations or the exploitation contracts, the Association shall be entitled to:

- Issue a written warning.
- Impose the stipulated financial penalties.
- Terminate the exploitation contract, without prejudice to the Association's right to claim compensation.

3- التنسيق مع الجهات الرسمية المختصة عند الاقتضاء.

4- إبرام عقد مكتوب يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة، ومدة الاستغلال، وآلية الإنهاء.

ويكون اعتماد استغلال الأجزاء المشتركة من اختصاص مجلس إدارة الاتحاد، على أن يحق لمجلس الإدارة، إذا رأى أن الاستغلال جوهري أو طويل الأجل، أو متى اقتضت مصلحة الاتحاد وأعضائه ذلك، أن يقرر عرض الموضوع على الجمعية العمومية للحصول على موافقتها قبل المضي في التنفيذ.

10.3.5 الضوابط والشروط

- 1- الالتزام بالأنظمة البيئية والأمنية والصحية.
- 2- عدم التسبب في أي ضوضاء أو إزعاج غير مبرر للسكان.
- 3- يتحمل الطرف المستفيد كافة التكاليف والنفقات المترتبة على استغلال الأجزاء المشتركة، دون تحميل الاتحاد أي أعباء مالية.
- 4- إعادة الموقع إلى حالته الأصلية بعد انتهاء مدة الاستغلال.

10.3.6 إدارة العوائد المالية

- 1- تُودع جميع العوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة في حساب الاتحاد.
- 2- تُخصص هذه العوائد لدعم ميزانية الاتحاد أو تمويل مشاريع تخدم المجتمع، وفق ما يقرره المجلس.
- 3- يتم الإفصاح عن هذه العوائد ضمن التقارير المالية الدورية.

10.3.7 الرقابة والمتابعة

يتولى مدير الاتحاد متابعة تنفيذ عقود الاستغلال، ورفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة حول الالتزام بالشروط والعوائد المحققة.

10.3.8 المخالفات والجزاءات

في حال مخالفة شروط هذه اللائحة أو عقود الاستغلال، يحق للاتحاد:

- توجيه إنذار خطي.
- فرض الجزاءات المالية المنصوص عليها.
- إنهاء عقد الاستغلال دون الإخلال بحق الاتحاد في المطالبة بالتعويض.