



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 Articles 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 Articles constitute the governing document of the Riffa Views Owners Association and are binding and enforceable upon all members of the Association.

صدر هذا النظام الأساسي 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 الأساسي الوثيقة المنظمة لاتحاد ملاك الرفاع فيوز، وتكون أحكامه ملزمة وناذرة بحق جميع أعضاء الاتحاد.



Riffa Views Articles of Association

النظام الأساسي لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز

Contents	Page	المحتويات
Chapter One: General Provisions	3	الفصل الأول: أحكام عامة
Chapter Two: Association Establishment and Registration	4	الفصل الثاني: تأسيس الاتحاد وتسجيله
Chapter Three: Powers and Functions of the Association	6	الفصل الثالث: صلاحيات ومهام الاتحاد
Chapter Four: Financial Affairs of the Association	9	الفصل الرابع: الشؤون المالية للاتحاد
Chapter Five: Board of Directors	13	الفصل الخامس: مجلس الإدارة
Chapter Six: General Assembly	19	الفصل السادس: الجمعية العمومية
Chapter Seven: Association Manager	23	الفصل السابع: مدير الاتحاد
Chapter Eight: Rights and Obligations of Association Members	25	الفصل الثامن: حقوق والتزامات أعضاء الاتحاد
Chapter Nine: By-Laws, Articles, and Operational Rules	26	الفصل التاسع: النظام الرئيسي والأساسي والقواعد التشغيلية
Chapter Ten: Powers and Functions of the Authority	28	الفصل العاشر: مهام المؤسسة وصلاحياتها
Chapter Eleven: Notices	32	الفصل الحادي عشر: الإخطارات

RVOA Articles of Association

This Articles of Association has been prepared to regulate the affairs of the Riffa Views Owners Association, define its competencies, the powers of its governing bodies, and the rights and obligations of its members, in accordance with the applicable laws, regulations, and resolutions in the Kingdom of Bahrain, and in particular:

- Law No. (27) of 2017 regarding the Regulation of the Real Estate Sector, as amended.
- The regulations governing Owners Associations in jointly owned properties issued by the Real Estate Regulatory Authority (RERA).
- The resolutions of the General Assembly of the Riffa Views Owners Association approved by the Real Estate Regulatory Authority.
- The model guideline issued by the Real Estate Regulatory Authority.

Chapter One

General Provisions

Article (1): Definitions

The definitions set out in Resolution No. (1) of 2020 Regulating Owners Associations of Joint Properties, issued by the Real Estate Regulatory Authority (RERA), shall apply to the provisions of this Articles of Association.

Article (2): Scope of Application

The provisions of this Articles of Association shall apply to the joint property in Riffa Views that is managed through the Riffa Views Owners Association.

Article (3): By-Laws and Articles of Association

The By-Laws shall define the general framework, rules, and provisions governing the development of the joint property in the Riffa Views development, as well as the management and operation of its common areas, in accordance with the laws and regulations in force in the Kingdom of Bahrain.

The Articles of Association shall define the rules and provisions relating to the organization and administration of the affairs of the Owners Association, the powers of its bodies, and the decision-making mechanisms, in a manner that ensures sound management and operational sustainability.

Both the By-Laws and the Articles of Association shall form an integral part of the title deed of the joint property and shall be binding on all owners.

النظام الأساسي لاتحاد ملك الرفاع فيوز

أعدّ هذا النظام الأساسي لتنظيم شؤون اتحاد ملك الرفاع فيوز، وبيان اختصاصاته، وصلاحيات أجهزته، وحقوق والتزامات أعضائه، وذلك وفقاً للتشريعات والأنظمة والقرارات المعمول بها في مملكة البحرين، وعلى وجه الخصوص:

- قانون رقم (27) لسنة 2017 بشأن تنظيم القطاع العقاري، وما يطرأ عليه من تعديلات.
- القرارات المنظمة لأحكام اتحادات الملك في العقارات المشتركة والصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري.
- قرارات الجمعية العمومية لاتحاد ملك الرفاع فيوز المعتمدة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري.
- النموذج الاسترشادي الصادر عن مؤسسة التنظيم العقاري.

الفصل الأول

أحكام عامة

المادة (1) التعريفات

تطبق التعريفات الواردة في القرار رقم (1) لسنة 2020 بتنظيم أحكام اتحادات الملك في العقارات المشتركة الصادر من مؤسسة التنظيم العقاري، على أحكام هذا النظام الأساسي.

المادة (2) نطاق السريان

تسري أحكام هذا القرار على العقار المشترك في الرفاع فيوز الذي يتم إدارته من خلال اتحاد ملك الرفاع فيوز.

المادة (3) النظام الرئيسي والنظام الأساسي

يُحدّد النظام الرئيسي الإطار العام والقواعد والأحكام المنظمة لتطوير العقار المشترك في مجمع الرفاع فيوز، وإدارته وتشغيل أجزائه المشتركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين.

ويُحدّد النظام الأساسي القواعد والأحكام المتعلقة بتنظيم وتسيير شؤون اتحاد الملك، وصلاحيات أجهزته، وآليات اتخاذ القرار، بما يضمن حسن الإدارة واستدامة التشغيل.

ويُعدّ كلّ من النظام الرئيسي والنظام الأساسي جزءاً لا يتجزأ من سند ملكية العقار المشترك، وملزمين لكافة الملك.

Chapter Two

Association Establishment and Registration

Article (4): Approval of the Articles and the By-Laws

The requirements for registering the Owners Association with the Real Estate Regulatory Authority (RERA) have been fulfilled under Registration No. OA2020/0119, and the registration application was approved together with the By-Laws and the Articles of Association of the joint property, in accordance with the laws and regulations in force in the Kingdom of Bahrain.

The By-Laws have been prepared in compliance with the applicable legislation and the approved property Master Plan registered with the competent authority. The Riffa Views Articles of Association have also been approved in a manner that does not conflict with the provisions of the relevant regulatory resolutions, while taking into consideration any permissible deviations from the published model Articles of Association, within the limits of the approved legal framework.

The implementation of the provisions of this Article shall be deemed complete upon the fulfillment of the registration, endorsement, and approval procedures of the relevant documents by the competent authorities, and no further obligations shall arise thereafter.

Article (5): Members of the Association

The Association shall be composed of the owners of the units, including purchasers under lease-to-own arrangements, as well as the developer in respect of unsold units.

Membership of a unit owner shall commence from the date on which the sale contract is officially registered in his name.

Article (6): Convening of the First General Assembly

The first General Assembly of the Association was convened on Saturday, 7 December 2019, and was duly held in a valid manner in compliance with all applicable legal requirements and procedures.

The minutes and resolutions of the first General Assembly were approved by the Real Estate Regulatory Authority. The implementation of the provisions of this Article shall be deemed complete, without prejudice to the Association's right to seek recourse against the developer for any prior breach of the provisions of this Article, if any.

Article (7): Transfer of Custody to the Association

Custody was transferred from the developer to the Owners Association upon the election of the Association's Board of Directors. This transfer included the handover to the

الفصل الثاني

تأسيس الاتحاد وتسجيله

المادة (4) اعتماد النظام الأساسي والرئيسي

تم استيفاء متطلبات تسجيل الاتحاد لدى مؤسسة التنظيم العقاري تحت رقم OA2020/0119، وتم اعتماد طلب التسجيل مرفقاً به النظامان الرئيسيان والأساسيان للعقار المشترك، وفقاً لما تقضي به القوانين والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين.

وقد تم إعداد النظام الرئيسي بما يتوافق مع التشريعات النافذة ومخطط موقع العقار المعتمد والمسجل لدى الجهاز المختص، كما تم اعتماد النظام الأساسي للاتحاد بما لا يتعارض مع أحكام القرارات المنظمة، مع مراعاة ما يجوز من أحكام مغايرة لنموذج النظام الأساسي المنشور، في حدود الإطار القانوني المعتمد.

ويُعد تنفيذ أحكام هذه المادة مكتملاً بعد استيفاء إجراءات التسجيل والتأشير واعتماد المستندات من الجهات المختصة، ولا يترتب عليها أي التزامات لاحقة بعد ذلك.

المادة (5) أعضاء الاتحاد

يتكون الاتحاد من مالكي الوحدات بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطور بالنسبة للوحدات غير المباعة.

وتبدأ عضوية مالك الوحدة من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.

المادة (6) دعوة وانعقاد الجمعية العمومية الأولى

تمت دعوة الجمعية العمومية الأولى للاتحاد للانعقاد يوم السبت الموافق 7 ديسمبر من عام 2019 ميلادية، وقد انعقدت الجمعية العمومية بصورة صحيحة ومستوفية لكافة المتطلبات والإجراءات القانونية المعمول بها.

كما تم اعتماد محاضر وقرارات الجمعية العمومية الأولى من قبل مؤسسة التنظيم العقاري، ويُعد تنفيذ أحكام هذه المادة مكتملاً، مع احتفاظ الاتحاد بحقه في الرجوع على المطور عن أي إخلال سابق بأحكام هذه المادة إن وُجد.

المادة (7) نقل العُهدَة إلى الاتحاد

تم نقل العُهدَة من المطور إلى اتحاد الملاك عند انتخاب مجلس إدارة الاتحاد، وشمل ذلك تسليم الاتحاد جميع الوثائق والمستندات

Association of all documents, records, and assets related to the operation of the joint property, including, in particular, the following:

- 1- As-built drawings.
- 2- A statement of all fixed and movable assets whose ownership has been transferred to the Association.
- 3- A detailed account of the Annual Contributions collected on behalf of the Association.
- 4- Copies of construction and building contracts, design contracts, building permits, and approval certificates.
- 5- Warranties related to construction works falling within the responsibility of the Association.
- 6- Operation manuals, keys, codes, and all similar information.
- 7- A register showing all units and members, together with their contact details.
- 8- Original copies of tender documents, budgets, service contracts, accounts, notices, agendas, minutes of meetings, resolutions, and other related documents.
- 9- The documents required to transfer the authority to operate and control the Association's bank accounts to its management, including Annual Contributions accounts.
- 10- Copies of the property site plans and the By-Laws of the joint property registered with the competent authority.
- 11- The official seal of the Association.

In addition, at the first General Assembly meeting, the members were provided with full details of the existing service contracts entered into by the developer, with disclosure of any related interests, and clarification of the units that were under the developer's management and the dates of expiry of such obligations, in accordance with the applicable laws and regulations.

The implementation of the provisions of this Article shall, in principle, be deemed complete upon the full transfer of powers and management of the joint property to the Association. Notwithstanding the foregoing, the developer's responsibility shall remain valid and continuing in respect of any obligation or item under this Article that has not been duly fulfilled or fully implemented as of the effective date of these Articles of Association, without giving rise to any new obligations not originally stipulated.

والموجودات المتعلقة بتشغيل العقار المشترك، ومن بينها على وجه الخصوص ما يلي:

1. رسومات ما بعد التنفيذ.
2. بيان بجميع الأصول الثابتة والمنقولة التي آلت ملكيتها إلى الاتحاد.
3. حساب تفصيلي للاشتراكات السنوية التي تم تحصيلها نيابة عن الاتحاد.
4. نسخ من عقود التشييد والبناء، وعقود التصميم، وتصاريح البناء، وشهادات الموافقة.
5. الضمانات المتعلقة بأعمال الإنشاء التي تقع ضمن مسؤولية الاتحاد.
6. كتيبات التعليمات، والمفاتيح، والرموز، وكافة المعلومات المماثلة.
7. سجل يبين جميع الوحدات والأعضاء وبيانات التواصل الخاصة بهم.
8. النسخ الأصلية لمستندات المناقصات، والميزانيات، وعقود الخدمات، والحسابات، والإخطارات، وجداول الأعمال، ومحاضر الاجتماعات، والقرارات، وغيرها من المستندات ذات الصلة.
9. الوثائق اللازمة لنقل صلاحيات تشغيل الحسابات المصرفية للاتحاد إلى إدارته وسيطرته، بما في ذلك حسابات الاشتراكات السنوية.
10. نسخ مخططات موقع العقار والنظام الرئيسي للعقار المشترك المسجل لدى الجهة المختصة.
11. الخاتم المعتمد للاتحاد.

كما تم في أول اجتماع للجمعية العمومية تزويد الأعضاء بكافة تفاصيل عقود الخدمات القائمة المبرمة من قبل المطور، والإفصاح عن أي مصالح متعلقة بها، وبيان الوحدات التي كانت خاضعة لإدارته وتواريخ انتهاء تلك الالتزامات، وذلك وفقاً لأحكام القوانين والأنظمة المعمول بها.

ويُعد تنفيذ أحكام هذه المادة مكتملاً من حيث المبدأ بعد انتقال الصلاحيات وإدارة العقار المشترك بالكامل إلى الاتحاد، على أن تظل مسؤولية المطور قائمة ومستمرة عن أي التزام أو بند من بنود هذه المادة لم يتم استيفاءه أو تنفيذه تنفيذاً كاملاً حتى تاريخ نفاذ هذا النظام، وذلك دون أن يترتب على ذلك إنشاء التزامات جديدة غير منصوص عليها أصلاً.

Article (8): Safekeeping of Documents

The documents referred to in Article (7) of these Articles of Association shall be kept securely at the site of the joint property, with due regard to maintaining backup copies of such documents. The official seal shall be kept in the custody of the Association Manager; and in the absence of an appointed Manager, it shall be kept in the custody of the member appointed in his capacity as the Secretary of the Association.

المادة (8) حفظ المستندات

يجب أن تحفظ المستندات المشار إليها في المادة (7) من هذا النظام الأساسي بطريقة آمنة في موقع العقار المشترك، مع مراعاة الاحتفاظ بنسخ احتياطية من تلك المستندات، وأن يكون الخاتم العام في عهدة مدير الاتحاد، وإذا لم يكن هناك مدير معين فيكون في عهدة العضو المعين بوصفه أمين سر الاتحاد.

Article (9): Rectification of Defects

The developer shall, at its own expense, be obligated to pursue any contractor or consultant in relation to any breach of warranties or defects associated with the jointly owned properties, in accordance with Article (71) of the Law, and shall be responsible for rectifying any such defect or breach of warranties.

المادة (9) معالجة العيوب

يكون المطور ملزماً - على نفقته - بملاحقة أي مقاول أو استشاري فيما يتعلق بأي إخلال في الضمانات أو العيوب ذات الصلة بالعقارات المشتركة طبقاً للمادة (71) من القانون، ويكون مسؤولاً عن معالجة أي عيب أو إخلال بهذه الضمانات.

Chapter Three

Powers and Functions of the Association

Article (10): Powers of the Association

Without prejudice to the powers stipulated under the Law, the Association shall have the following powers:

- 1- To enter into agreements for the supply of utilities and services.
- 2- To own movable and immovable assets in order to enable it to carry out the necessary works.
- 3- To exploit the common areas, including leasing them, in accordance with the controls set out in Article (30) of the Resolution.
- 4- To appoint an Association Manager licensed by the Authority.
- 5- To initiate legal actions and take judicial procedures to enforce claims.
- 6- To recover the costs of carrying out works related to the common areas from the unit owner.
- 7- To enforce the By-Laws and the operational rules.
- 8- To impose financial penalties.

الفصل الثالث

صلاحيات ومهام الاتحاد

المادة (10) صلاحيات الاتحاد

مع عدم الإخلال بالصلاحيات المذكورة في القانون، يكون للاتحاد الصلاحيات الآتية:

- 1- إبرام اتفاقيات توريد المرافق والخدمات.
- 2- تملك الأموال المنقولة وغير المنقولة لتمكينه من القيام بالأعمال اللازمة.
- 3- استغلال الأجزاء المشتركة بما في ذلك تأجيرها وفقاً للضوابط الواردة في المادة (30) من القرار.
- 4- تعيين مديراً للاتحاد مرخص من قبل المؤسسة.
- 5- إقامة الدعاوى واتخاذ الإجراءات القضائية لتنفيذ المطالبات.
- 6- استرداد تكاليف تنفيذ الأعمال المتعلقة بالأجزاء المشتركة من مالك الوحدة.
- 7- إنفاذ النظام الرئيسي والقواعد التشغيلية.
- 8- فرض الجزاءات المالية.

Article (11): Functions of the Association

The Association shall be responsible for carrying out the following functions:

- 1- To ensure the preservation of the common areas and the assets therein, and to repair or replace them where repair is not feasible.

المادة (11) مهام الاتحاد

يتولى الاتحاد القيام بالمهام الآتية:

- 1- ضمان المحافظة على الأجزاء المشتركة والموجودات فيها وإصلاحها أو استبدالها إذا لم يكن إصلاحها مجدياً.

- 2- To establish operational rules necessary to ensure the proper use and enjoyment of the common areas.
- 3- To appoint an auditor, with such appointment being made in accordance with the will of the General Assembly.
- 4- To collect the Annual Contributions imposed on the members of the Association and to take the legal measures necessary for their collection.
- 5- To foster social relations among the members in a manner that preserves good neighborly relations and encourages collective cooperation.
- 6- To insure the common areas and the machinery and equipment associated therewith.
- 7- To provide the members with all necessary information and documents in furtherance of the principle of transparency.
- 8- To issue Annual Contributions statements and clearance certificates.
- 9- To perform any other functions stipulated in the Law and the Resolution.

Article (12): Records of the Association

The Association shall maintain records relating to its activities in a manner that clearly reflects its financial position, its rights, and its obligations. This shall include all records stipulated under the Law and the Resolution, as well as any additional records determined by the Real Estate Regulatory Authority.

The Association's paper or electronic records shall be the property of the Association. Upon the end of their term, the Association Manager and the members of the Board of Directors shall hand over such records to the Association. The records shall be retained for a period of not less than five (5) years from the date of the last entry therein.

Article (13): Clearance Certificates upon Transfer of Ownership

For the transfer of ownership of any unit in the joint property, the seller shall provide the purchaser with a financial clearance certificate issued by the Association, or shall authorize the purchaser to obtain such certificate, where the contract has been concluded after the issuance of the Resolution. The competent authority shall not register the transfer of ownership of any unit unless such certificate is obtained, unless the parties acknowledge in writing before the notary the following:

- 2- وضع القواعد التشغيلية الكفيلة بضمان حسن الانتفاع بالأجزاء المشتركة.
- 3- تعيين مدقق حسابات، ويكون تعيين المدقق في الاتحاد حسب رغبة الجمعية العمومية.
- 4- تحصيل الاشتراكات السنوية المقررة على أعضاء الاتحاد واتخاذ الإجراءات القانونية لتحصيلها.
- 5- توثيق العلاقات الاجتماعية بين الأعضاء بما يكفل الحفاظ على روابط حسن الجوار وتشجيع العمل الجماعي بينهم.
- 6- التأمين على الأجزاء المشتركة والآلات والمعدات المرتبطة بها.
- 7- تزويد الأعضاء بكافة المعلومات والمستندات الضرورية تحقيقاً لمبدأ الشفافية.
- 8- إصدار بيان الاشتراكات السنوية وشهادات براءة الذمة المالية.
- 9- القيام بأي مهام منصوص عليها في القانون والقرار.

المادة (12) سجلات الاتحاد

يجب على الاتحاد أن يحتفظ بالسجلات المتعلقة بأعماله بطريقة تكفل بيان مركزه المالي وما له من حقوق وما عليه من التزامات، ويشتمل ذلك جميع السجلات الواردة في القانون والقرار، وأي سجلات تحددها مؤسسة التنظيم العقاري.

وتكون سجلات الاتحاد الورقية أو الإلكترونية مملوكة له، ويجب على مدير الاتحاد ومجلس الإدارة عند انتهاء عضويتهم تسليمها للاتحاد، ويجب الاحتفاظ بها لمدة لا تقل عن خمس سنوات من تاريخ آخر قيد فيها.

مادة (13) شهادات إبراء الذمة عند نقل الملكية

يلزم لنقل ملكية أية وحدة في العقار المشترك أن يزود البائع المشتري بشهادة إبراء ذمة مالية صادرة عن الاتحاد أو أن يخول البائع المشتري في الحصول عليها في حالة ما إذا كان قد تم إبرام العقد بعد صدور القرار، ولا يسجل الجهاز نقل ملكية أي وحدة قبل الحصول على هذه الشهادة، إلا إذا أقر الأطراف كتابة للموثق بالآتي:

- 1- The inability to obtain the clearance certificate due to the Association being inactive.
- 2- That the seller and the purchaser have reached an agreement to settle any unpaid Annual Contributions or obligations.

This certificate shall not apply to the transfer of accessory units that appear on the property site plan as units attached to the main units and which may be transferred among owners, as such units do not have an independent title deed.

Article (14): Details of the Clearance Certificate

The clearance certificate shall include the following:

- 1- The name and address of the Association.
- 2- The Association registration number issued by the Authority.
- 3- The name of the owner or owners of the unit.
- 4- Details of the unit to be sold.
- 5- A statement indicating the existence or absence of any outstanding amounts on the unit.
- 6- The signature of the Chairman of the Board of Directors, or the Vice Chairman in his absence, or the Association Manager.
- 7- The official seal of the Association.

Article (15): Obtaining a Clearance Certificate

The seller or the purchaser, or their agent or legal representative, may obtain the financial clearance certificate from the Association and sign any declarations in this regard.

Article (16): Transfer of Ownership in the Presence of a Loan

Where a borrower from a bank or financial institution—whose name appears as the owner on the title deed—wishes to settle the loan and transfer ownership to a new purchaser, the borrower may, in such case, obtain a clearance certificate from the Association and sign any declarations in this regard.

Article (17): Easement Rights and Leasing Obligations

The Association shall comply with easement rights and obligations arising from special management programs, leasing, or musataha arrangements, or agreements recorded in the register of jointly owned properties or in the By-Laws.

- 1- عدم إمكانية الحصول على هذه الشهادة لكون الاتحاد غير فعال.
- 2- التوصل إلى اتفاق بين البائع والمشتري لسداد أية اشتراكات أو التزامات غير مدفوعة.

ولا تسري هذه الشهادة على نقل الوحدات الملحقة التي تظهر في مخطط موقع العقار كوحدات ملحقة بالوحدات الرئيسية ويمكن نقلها فيما بين الملاك، ولا يكون لها وثيقة ملكية مستقلة.

مادة (14) بيانات شهادة إبراء الذمة

يجب أن تحتوي شهادة إبراء الذمة على البيانات الآتية:

- 1- اسم الاتحاد وعنوانه.
- 2- رقم تسجيل الاتحاد الصادر من المؤسسة.
- 3- اسم مالك أو مالكي الوحدة.
- 4- تفاصيل الوحدة المراد بيعها.
- 5- نص يبين وجود أو عدم وجود أية مستحقات على الوحدة.
- 6- توقيع رئيس مجلس الإدارة أو نائبه في حال غيابه أو مدير الاتحاد.
- 7- الخاتم العام للاتحاد.

مادة (15) الحصول على شهادة إبراء الذمة

يجوز للبائع أو المشتري أو وكيلهما أو الممثل القانوني لأي منهما الحصول على شهادة إبراء الذمة المالية من الاتحاد، وتوقيع أية إقرارات في هذا الشأن.

مادة (16) نقل الملكية عند وجود قرض

في حال رغبة المقترض من مصرف أو مؤسسة مالية - يظهر اسمها كمالك على وثيقة الملكية- في إنهاء القرض ونقل الملكية إلى مشتري جديد، يجوز للمقترض في هذه الحالة الحصول على شهادة إبراء الذمة من الاتحاد وتوقيع أية إقرارات في هذا الشأن.

مادة (17) حقوق الارتفاق والتزامات التأجير

يجب على الاتحاد الالتزام بحقوق الارتفاق، والالتزامات الناشئة عن برنامج الإدارة الخاص أو التأجير أو المساطحة، أو الاتفاقات المدونة في السجل الخاص للعقارات المشتركة أو النظام الرئيسي.

Chapter Four

Financial Affairs of the Association

Article (18): Resources of the Association

The financial resources of the Association shall consist of the following:

- 1- Members' Annual Contributions.
- 2- Income generated from the exploitation of any part of the common areas.
- 3- Grants, donations, and any other resources accepted by the General Assembly, provided that they do not conflict with the objectives of the Association and are subject to the approval of the Authority.
- 4- Any other resources determined by the General Assembly.

Article (19): Contributions of the Members of the Association

Members shall be obliged to pay their Annual Contributions to the Association. The developer, in his capacity as an owner, shall be responsible for paying the Annual Contributions in respect of all remaining unsold units, and shall, prior to the registration of the sale contracts of such units, settle any outstanding Annual Contributions arrears.

Annual Contributions shall become due from the commencement of the unit owner's membership in the Association, as provided for in Article (5) of these Articles of Association.

Annual Contributions shall be payable in quarterly installments.

Article (20): Method of Determining Contributions and Entitlements

The share of the Annual Contributions payable by each member shall be determined in proportion to the area of his unit as a percentage of the total area of all units, taking into consideration the nature of the unit's use and any other criteria stipulated in the By-Laws, including the use of the common areas.

The percentage of the member's undivided share in the common areas shall be determined in accordance with the percentage of his Contribution share.

Article (21): Increase in the Amount of Contributions

The Board of Directors may increase the amount of members' Contributions to cover unforeseen expenses arising from emergency circumstances, provided that such increase shall not exceed ten percent (10%) of the Annual Contributions amount.

الفصل الرابع

الشؤون المالية للاتحاد

المادة (18) موارد الاتحاد

تتكون الموارد المالية للاتحاد مما يأتي:

- 1- اشتراكات الأعضاء.
- 2- العائد الناتج عن استغلال أي جزء من الأجزاء المشتركة.
- 3- الهبات والتبرعات وأية موارد أخرى تقبلها الجمعية العمومية بما لا يتعارض مع أهداف الاتحاد بعد موافقة المؤسسة.
- 4- ما تحدده الجمعية العمومية من موارد أخرى.

المادة (19) اشتراكات أعضاء الاتحاد

يلتزم الأعضاء بسداد اشتراكاتهم السنوية للاتحاد، ويكون المطور مسؤولاً - بصفته مالكا - عن سداد الاشتراكات السنوية عن جميع الوحدات المتبقية، ويجب عليه قبل توثيق عقود بيع هذه الوحدات دفع المتأخرات من الاشتراكات السنوية.

وتُستحق الاشتراكات السنوية من بدء عضوية مالك الوحدة في الاتحاد بحسب ما ورد في المادة (5) من هذا النظام الأساسي.

ويكون دفع الاشتراكات على أقساط ربع سنوية.

المادة (20) كيفية تحديد الاشتراكات والاستحقاقات

تُحدد حصص الاشتراكات السنوية لكل عضو وفقاً لمساحة وحدته كنسبة من المساحة الإجمالية للوحدات ويُؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الرئيسي بما في ذلك استخدام الأجزاء المشتركة.

وتُحدد نسبة الحصة الشائعة للعضو من الأجزاء المشتركة وفقاً لنسبة حصته من الاشتراكات.

المادة (21) زيادة مقدار الاشتراكات

يجوز لمجلس الإدارة زيادة مقدار اشتراك الأعضاء لتغطية مصاريف غير متوقعة ونتيجة أسباب طارئة على ألا تتجاوز نسبة (10%) من مقدار الاشتراك السنوي.

The Board of Directors shall present the details and justifications for the increase in Contributions to the General Assembly at its first meeting following the issuance of the increase decision.

Article (22): Authority of the Association to Impose Administrative and Financial Measures

The Association may take any administrative and financial measures necessary to ensure members' compliance with the payment of Contributions and the fulfillment of their other obligations, including, in particular, the following:

- 1- Establishing a discount scheme for members who pay their Contributions on or before the due date.
- 2- Imposing administrative and financial measures on any member who is in arrears in paying his Contributions or any other financial obligations to the Association for a period of three (3) months from the due date thereof, at a rate not exceeding ten percent (10%) per annum, provided that the member is notified by registered letter with acknowledgment of receipt, without an envelope, on at least two occasions during the three-month period.
- 3- Imposing administrative and financial measures on any member who violates any of the requirements of the By-Laws or the Articles of Association, provided that the fine shall not exceed two hundred Bahraini Dinars (BHD 200), without prejudice to the provisions of the last paragraph of this Article.
- 4- Preventing the member from exercising the right to vote in the General Assembly, except as provided for in the Resolution.
- 5- Restricting the member's access to the common facilities, except as follows:
 - (A) Restricting the member's access to his unit and the parking area.
 - (B) Restricting the provision of services to the unit.
 - (C) Preventing the member from carrying out repair and maintenance works to his unit in accordance with the provisions of the Resolution.

The Association may recover any costs incurred in collecting the Contributions due from the member, and may also claim compensation for any damages resulting from the member's violation of the Association's requirements.

ويجب على مجلس الإدارة بيان تفاصيل ومبررات زيادة الاشتراكات للجمعية العمومية في أول اجتماع لها بعد قرار الزيادة.

المادة (22) صلاحية الاتحاد في فرض التدابير الإدارية والمالية

يجوز للاتحاد اتخاذ أي من التدابير الإدارية والمالية اللازمة لضمان التزام الأعضاء بسداد الاشتراكات والوفاء بالتزاماتهم الأخرى، وعلى الأخص الآتي:

- 1- وضع نظام خصومات للأعضاء الذين يدفعون الاشتراكات في موعد استحقاقها.
- 2- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المتأخر عن سداد اشتراكاته أو غيرها من الالتزامات المالية لصالح الاتحاد لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، بمعدل لا يزيد عن (10%) سنوياً، على أن يخطر بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظهر مرتين على الأقل خلال الثلاثة أشهر.
- 3- وضع تدابير إدارية ومالية على العضو المخالف لأي من متطلبات النظام الأساسي أو الأساسي، على ألا تزيد الغرامة عن مائتي دينار بحريني، وذلك دون الإخلال بأحكام الفقرة الأخيرة من هذه المادة.
- 4- منع العضو من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية، باستثناء ما نصّ عليه في القرار.
- 5- تقييد وصول العضو للمرافق المشتركة باستثناء ما يأتي:
 - أ. تقييد وصول العضو للوحدة ولمنطقة مواقف السيارات.
 - ب. تقييد تزويد الخدمات للوحدة.
 - ج. منع العضو من إصلاح وصيانة وحدته بما يتفق مع أحكام القرار.

ويجوز للاتحاد اقتضاء أي تكاليف تكبدها لاسترداد الاشتراكات المستحقة على العضو، كما يجوز له المطالبة بأي تعويضات عن الأضرار المترتبة عن مخالفة العضو لمتطلبات الاتحاد.

Article (23): Order to Pay

المادة (23) قرار السداد

If a unit owner fails to pay his share of the Annual Contributions or any other financial obligations imposed on him in accordance with the provisions of the Resolution, the Law, or these Articles of Association, the Association Manager may issue an Order to Pay requiring him to settle the amount within sixty (60) days from the date of notification of the Order to Pay, by any means of notification, including electronic notification. The unit owner may challenge the Order to Pay within the said period before the competent court.

إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام القرار أو القانون أو النظام الأساسي، كان لمدير الاتحاد أن يُصدر قراراً بالزامه بالسداد خلال ستين يوماً من تاريخ إعلانه بالقرار بطرق الإعلان بما في ذلك الإعلان بالوسائل الإلكترونية. ولمالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة.

Once the payment order becomes final and is no longer subject to appeal, it shall have the force and effect of an enforceable instrument, and the Association Manager may enforce it before the Execution Court Judge.

وعند تحضن القرار من الطعن عليه يحوز حجية وقوة السند التنفيذي، ويجوز لمدير الاتحاد التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي محكمة التنفيذ.

The Order to Pay shall be accompanied by the following:

ويجب أن يُرفق بقرار السداد ما يأتي:

- 1- Specification of the amounts of overdue Annual Contributions.
- 2- Any penalties imposed by the Association for late payment in accordance with Article (27) of the Resolution.
- 3- Financial obligations imposed on the member by the Association in accordance with these Articles of Association.

1- تحديد مبالغ متأخرات من الاشتراكات السنوية.

2- أية تعويضات مفروضة من الاتحاد للتأخر في السداد وفقاً للمادة (27) من القرار.

3- الالتزامات المالية المفروضة على العضو من الاتحاد وفقاً للنظام الأساسي.

Article (24): Electronic Payment of Annual Contributions

المادة (24) نظام السداد الإلكتروني للاشتراكات السنوية

The Real Estate Regulatory Authority may, in coordination with the relevant authorities, establish an electronic system for the payment of Annual Contributions and for notifying owners in the event of late payment within the prescribed time limits. The Association Manager may subscribe to such system upon payment of the fee determined by a decision issued by the Authority.

يجوز لمؤسسة التنظيم العقاري، بالتنسيق مع الجهات ذات الصلة، أن تضع نظاماً إلكترونياً لسداد الاشتراكات السنوية وإخطار الملاك في حالة التأخر عن السداد في الآجال المحددة. ويجوز لمدير الاتحاد الاشتراك في ذلك النظام بعد سداد المقابل الذي يصدر بتحديد قرار من المؤسسة.

In the event that a unit owner fails to pay his share of the Annual Contributions, the Association Manager may obtain evidence thereof from the system, which shall constitute an enforceable instrument once stamped by the Authority.

وفي حالة امتناع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراك السنوي، جاز لمدير الاتحاد استخراج ما يفيد ذلك من النظام ويكون بمثابة السند التنفيذي بعد ختمه من قبل المؤسسة.

Article (25): Issuance of a Judicial Judgment Against the Association

المادة (25) صدور حكم قضائي ضد الاتحاد

In the event that a judicial judgment is issued against the Association ordering compensation for a breach of its obligations, the members shall contribute to payment in shares determined in proportion to the Contribution shares of their units, taking into consideration the provisions of Article (45) of the Resolution.

في حالة صدور حكم قضائي ضد الاتحاد بالتعويض عن الإخلال بالتزاماته، يُساهم الأعضاء في السداد بحصص تُحدد وفقاً لحصص اشتراكات وحداتهم، وذلك بمراعاة المادة (45) من القرار.

Article (26): Exploitation of the Common Areas

The Association may lease or otherwise exploit any of the common areas, subject to the following controls:

- 1- Such exploitation shall not hinder other members from using the common areas.
- 2- Approval of the General Assembly by an ordinary resolution.
- 3- Deposit of the rental proceeds into the operating account.

Article (27): Insurance of the Common Areas

The Association shall insure, in its name, the following:

- 1- Buildings, assets, and other improvements within the common areas under a comprehensive insurance policy against damage or destruction resulting from explosion, fire, lightning, wind, or storms, covering:
 - (A) Their full replacement value; and
 - (B) The costs associated with replacement or restoration to their condition prior to damage, including debris removal costs and professional fees payable for reconstruction.
- 2- Liability for property damage or bodily injury sustained by any person, howsoever arising, in connection with the common areas.
- 3- Any other risks stipulated in the Law or in the instructions issued by the Authority.

The Association shall also obtain a valuation from an engineer or real estate valuer licensed by the Authority every five (5) years to ensure that the insurance policies adequately cover the foregoing items.

Article (28): Recovery of Amounts Resulting from Increased Insurance Premiums

If the use of a unit by a member or occupier results in an increase in the insurance premium, the Association may recover the excess amount from the concerned member.

In all cases, insurance proceeds shall be used to restore the property to its previous condition.

Article (29): Operating Account and Reserve Account

The Association shall establish an operating account and a reserve account for the joint property to ensure the proper and continuous management, operation, and maintenance of the common areas.

المادة (26) استغلال الأجزاء المشتركة

يجوز للاتحاد تأجير أية أجزاء مشتركة أو استغلالها وفقاً للضوابط الآتية:

- 1- عدم إعاقة الأعضاء الآخرين من استخدام الأجزاء المشتركة.
- 2- موافقة الجمعية العمومية على ذلك بقرار عادي.
- 3- إيداع عائد الإيجار في حساب التشغيل.

المادة (27) تأمين الأجزاء المشتركة

على الاتحاد أن يؤمن باسمه على الآتي:

- 1- المباني والموجودات والتحسينات الأخرى داخل الأجزاء المشتركة بموجب بوليصة تأمين شامل ضد التلف أو الدمار جراء حدوث انفجار أو حريق أو عواصف وذلك مقابل:
 - أ. قيمة استبدالها بالكامل.
 - ب. التكلفة المقتترنة باستبدالها أو بإعادتها إلى وضعها السابق قبل التضرر، بما في ذلك تكلفة إزالة الحطام والأتعاب المهنية المستحقة على إعادة البناء.
- 2- المسؤولية عن الأضرار بالمتعلقات أو الإصابة الجسدية اللاحقة بأي شخص، كيفما كانت، مما ينشأ فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.
- 3- ضد أي مخاطر أخرى منصوص عليها في القانون أو التعليمات الصادرة عن المؤسسة.

كما يجب على الاتحاد الحصول على تقييم من مهندس أو ماثم عقاري مُرخّص من المؤسسة كل خمسة سنوات لضمان تغطية بوليصات التأمين للبنود السابقة على نحو كاف.

المادة (28) استرداد المبلغ المؤدي لزيادة التأمين

إذا ترتب على استعمال العضو أو الشاغل للوحدة ما يؤدي إلى زيادة قسط التأمين، فيجوز للاتحاد، استرداد المبلغ الزائد من العضو المعني.

ويجب أن تُستخدم عوائد التأمين في إعادة الوضع إلى ما كان عليه.

المادة (29) حساب التشغيل والحساب الاحتياطي

يُنشئ الاتحاد حساباً للتشغيل وآخر احتياطياً للعقار المشترك وذلك لضمان حسن واستمرار إدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة.

The Board of Directors shall prepare a study of the works to be carried out every five (5) years, unless exempted by the Authority, for the purpose of identifying the maintenance works to be funded from the reserve account during the following five-year period. Such study shall include at least three (3) preliminary quotations from suppliers or contractors for the maintenance works in order to estimate the amount of Contributions required to be paid.

Upon the collection of Contributions from the members, the portion allocated to the reserve account shall be kept separate from the operating account, and any surplus amounts shall be credited either to the operating account or to the Association's reserve account.

Article (30): Operation of the Bank Accounts

The operation of the Association's bank accounts shall be conducted by the Association Manager and two (2) members of the Board of Directors.

In the absence of an Association Manager, the accounts shall be operated by three (3) members of the Board of Directors, provided that one of them is the Chairman of the Board, the Secretary, or the Treasurer.

Chapter Five

Board of Directors

Article (31): Membership Conditions

A member of the Board of Directors shall meet the following conditions:

- 1- Be a member of the Association or a representative of a member of the Association.
- 2- Not be less than twenty-one (21) Gregorian years of age, if a natural person.
- 3- Be resident in the Kingdom of Bahrain.
- 4- No owner owning more than one unit shall stand for election except for one unit only, and shall not nominate or appoint any other person to stand for election in respect of the remaining units.
- 5- Not have been adjudged bankrupt or convicted of a crime involving dishonor or breach of trust, unless rehabilitated.
- 6- Have no outstanding arrears in respect of Annual Contributions or any other financial obligations payable to the Association.
- 7- Not have received any notice of violation of the applicable rules and regulations, unless such violation has been rectified and its effects remedied.

ويُعد مجلس الإدارة دراسة بالأعمال التي ستنجز كل خمسة أعوام ما لم تعفه المؤسسة من تلك الدراسة، وذلك لتحديد أعمال الصيانة التي سيتم تمويلها من الحساب الاحتياطي خلال السنوات الخمس القادمة، ويجب أن تتضمن الدراسة ثلاثة عطاءات أولية على الأقل من موردين أو مقاولين حول أعمال الصيانة لتقدير مقدار الاشتراكات الواجب سدادها.

ويتعين عند تحصيل الاشتراكات من الأعضاء أن تكون الحصة المخصصة للحساب الاحتياطي منفصلة عن حساب التشغيل، وأن يتم إضافة المبالغ الفائضة إما في حساب التشغيل أو الحساب الاحتياطي للاتحاد.

المادة (30) تشغيل الحساب البنكي

يكون تشغيل الحسابات المصرفية للاتحاد من خلال مدير الاتحاد واثنين من أعضاء مجلس الإدارة.

وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، فيكون التشغيل من ثلاثة أعضاء مجلس الإدارة، على أن يكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة أو أمين السر أو أمين الخزانة.

الفصل الخامس

مجلس الإدارة

المادة (31) شروط العضوية

يشترط في عضو مجلس الإدارة ما يأتي:

- 1- أن يكون عضواً في الاتحاد أو ممثلاً لعضو في الاتحاد.
- 2- ألا يقل عمره عن إحدى وعشرين سنة ميلادية إذا كان شخصاً طبيعياً.
- 3- أن يكون مقيماً في مملكة البحرين.
- 4- ألا يترشح من يملك أكثر من وحدة إلا عن وحدة واحدة، وألا يترشح أو يُنَيب أي شخص آخر للترشح عن باقي الوحدات المملوكة له.
- 5- ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس أو في جريمة مخلة بالشرف والأمانة ما لم يُرد إليه اعتباره.
- 6- ألا تكون عليه أي متأخرات مستحقة من الاشتراكات السنوية أو أي التزامات مالية أخرى لصالح الاتحاد.
- 7- ألا يكون قد تلقى إشعاراً بانتهاك القواعد واللوائح المعمول بها، إلا في حال تصحيح هذا الانتهاك وإزالة آثاره.

Article (32): Election of the Board of Directors

The members of the Owners Association shall elect a Board of Directors composed of five (5) main members and two (2) reserve members at the annual General Assembly meeting. Each member shall have one vote in the elections for each unit owned by him.

A reserve member shall replace any main member in the event of a vacancy, in accordance with the order of votes obtained.

The election shall be conducted in accordance with the following mechanism:

Where a unit is jointly owned by more than one owner, only one owner may exercise the right to vote in respect of that unit, subject to the consent of the other owners, in accordance with the mechanism approved by the Association.

(A) Voting Form and Voting Mechanism

- The voting form shall include a list of all candidates for membership of the Board of Directors.
- For the voting form to be valid, the owner shall select a number of candidates not less than five (5) and not exceeding seven (7).
- Votes shall be counted separately for each candidate.
- Any voting form containing fewer than five (5) or more than seven (7) selections shall be deemed invalid and shall be excluded.

(B) Counting of Votes and Announcement of Results

- Seven (7) candidates with the highest number of votes shall be elected.
- The first five (5) candidates shall be deemed main members of the Board of Directors, and the following two (2) candidates shall be deemed reserve members.
- In the event of a tie between candidates for the last seat (main or reserve), the matter shall be decided in accordance with a mechanism adopted by the Elections Committee, and a public draw may be conducted where necessary.

(C) Approval of Results

- The election results shall be approved by the Elections Committee, officially announced, and recorded in the minutes of the General Assembly meeting.
- The Board of Directors shall be deemed duly constituted upon the election of a minimum of five (5) main members. The absence of the full number of reserve members shall not affect the validity of the formation of the Board or the enforceability of its resolutions.

المادة (32) انتخاب مجلس الإدارة

ينتخب أعضاء اتحاد الملاك مجلساً لإدارة الاتحاد يتشكل من (5) أعضاء أساسيين و(2) أعضاء احتيابيين، وذلك في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، ويكون لكل عضو صوت واحد في الانتخابات عن كل وحدة مملوكة له.

ويحلّ العضو الاحتياطي محل أي عضو أساسي في حال توافر مقعد شاغر، وفق ترتيب الأصوات التي حصل عليها.

ويتم إجراء الانتخاب وفق الآلية الآتية:

وفي حال كانت الوحدة مملوكة لأكثر من مالك، يجوز لمالك واحد فقط ممارسة حق التصويت عن تلك الوحدة، على أن يكون ذلك بموافقة بقية الملاك، وفق الآلية المعتمدة لدى الاتحاد.

أ. استثمار وآلية التصويت

- تتضمن استثمارة التصويت قائمة بجميع المترشحين لعضوية مجلس الإدارة.
- يُشترط لصحة الاستثمار أن يقوم المالك باختيار عدد من المترشحين لا يقل عن خمسة (5) ولا يتجاوز سبعة (7).
- تُحتسب الأصوات لكل مترشح على حدة.
- تُعتبر أي استثمارة تحتوي على أقل من خمسة (5) أو أكثر من سبعة (7) اختيارات استثمارة غير صالحة، ويتم استبعادها.

ب. فرز الأصوات وإعلان النتائج

- يتم انتخاب سبعة (7) مترشحين من المترشحين الحاصلين على أعلى عدد من الأصوات.
- يُعد الخمسة (5) الأوائل أعضاء أساسيين في مجلس الإدارة، ويُعد الاثنان (2) التاليان أعضاء احتياطيين.
- في حال تساوي الأصوات بين مترشحين على آخر مقعد (أساسي أو احتياطي)، يتم الفصل وفق آلية تعتمدها لجنة الانتخابات، ويجوز اللجوء إلى القرعة العلنية عند الاقتضاء.

ج. اعتماد النتائج

- تُعتمد نتائج الانتخابات من قبل لجنة الانتخابات، ويتم إعلانها رسميًا وتوثيقها في محضر اجتماع الجمعية العمومية.
- يُعدّ مجلس الإدارة مُشكلاً بصورة صحيحة في حال انتخاب خمسة (5) أعضاء أساسيين كحد أدنى، ولا يؤثر عدم اكتمال عدد الأعضاء الاحتياطيين على صحة تشكيل مجلس الإدارة أو نفاذ قراراته.

Article (33): Representative of a Legal Person and Multi-Owner Units

A member, including the developer in respect of unsold real estate units, may - if he is a legal person - nominate one (1) person to represent him for the purpose of candidacy in the elections of the Board of Directors.

Where a unit is owned by more than one owner, one of them shall be nominated.

Article (34): Resignation of a Board Member

A member of the Board of Directors may resign during his term of membership, without the Association being obliged to appoint a new member, provided that the remaining number of members does not fall below three (3), except as provided for in Article (36) of the Resolution. Otherwise, an Extraordinary General Assembly shall be convened to elect the remaining members of the Board of Directors.

Article (35): Removal of Members of the Board of Directors

By a resolution of the General Assembly of the Association, the Chairman of the Board of Directors or any of its members may be removed in any of the following cases:

- 1- Breach of the obligations incumbent upon them.
- 2- Disorder or mismanagement in the administration of the Association.
- 3- The occurrence of disputes among the members.
- 4- Any other reasons determined by these Articles of Association.

In such cases, one of the reserve members shall be appointed to fill the vacancy in accordance with the third paragraph of Article (36) of the Resolution. A new Chairman of the Board of Directors shall be appointed by the Board of Directors. Where the minimum required number of members is not available, an Extraordinary General Assembly shall be convened within one (1) week in accordance with the provisions of Article (58) of the Resolution to elect new members.

Article (36): Term of the Board of Directors

The term of the Board of Directors of the Association shall be two (2) years, commencing from the date of the election of its members and ending at the General Assembly meeting following the expiry of the two-year term. Members may be re-elected for further terms.

Article (37): Certificate of the Names of Board Members

Upon the request of the Association, the Authority shall issue an official certificate stating the names of the main and reserve members of the Board of Directors. The certificate shall also include the names of the Secretary, the Treasurer, the

المادة (33) ممثل الشخص الاعتباري والوحدات متعددة الملاك

للعضو بما في ذلك المطور بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة في حال كونه شخصاً اعتبارياً أن يرشح شخصاً واحداً ممثلاً عنه في الترشح لانتخابات مجلس الإدارة.

وفي حالة كون الوحدة مملوكة لأكثر من مالك فإنه يُرشح أحدهم.

المادة (34) استقالة عضو مجلس الإدارة

يجوز لعضو مجلس الإدارة أن يستقيل خلال فترة عضويته، دون أن يكون الاتحاد ملزماً بتعيين عضو جديد، شريطة ألا يقل العدد المتبقي عن ثلاثة أعضاء باستثناء ما نصت عليه المادة (36) من القرار وإلا وجبت الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية لاختيار باقي أعضاء مجلس الإدارة.

المادة (35) عزل أعضاء مجلس الإدارة

يجوز بقرار جمعية عمومية للاتحاد عزل رئيس مجلس الإدارة أو أحد أعضائه في الحالات الآتية:

- 1- الإخلال بالالتزامات الواجبة عليهم.
- 2- الفوضى في إدارة الإتحاد.
- 3- حدوث خلافات بين الأعضاء.
- 4- أية أسباب أخرى يحددها النظام الأساسي.

وفي هذه الحالات، يتم تعيين أيّاً من الأعضاء الاحتياطيين وفقاً لحكم الفقرة الثالثة من المادة (36) من القرار لسد الشاغر، ويُعين رئيس مجلس الإدارة الجديد من قبل مجلس إدارة الإتحاد، وفي حال عدم توافر الحد الأدنى من الأعضاء يتم الدعوة لعقد جمعية عمومية غير عادية خلال أسبوع وفقاً لأحكام المادة (58) من القرار لاختيار الأعضاء الجدد.

المادة (36) مدة مجلس الإدارة

مدة مجلس إدارة الاتحاد سنتان تبدأ من تاريخ اختيار أعضائه وتنتهي في اجتماع الجمعية العمومية التالي لانتفاء السنتين، ويجوز انتخابهم لمدد أخرى.

المادة (37) شهادة بأسماء أعضاء مجلس الإدارة

تقوم المؤسسة بناءً على طلب من الاتحاد بإعداد شهادة رسمية بأسماء أعضاء مجلس الإدارة الأصليين والاحتياطيين، كما تُدوّن فيها أسماء كل من أمين السر، وأمين الخزانة، ورئيس مجلس الإدارة، ونائبه، واسم مدير

Chairman of the Board of Directors, his Deputy, and the appointed Association Manager, if any, provided that a certified true copy of the minutes of the General Assembly meeting is attached to the request.

The Authority shall update the certificate upon being notified of any amendment to the information contained therein.

Article (38): Amendment of the Board Certificate

Upon submission of evidence by the Board of Directors to the Authority regarding the removal or resignation of any member, or upon the occurrence of any change in membership, the Authority may amend the certificate by deleting the relevant member or by issuing a replacement certificate.

Article (39): Powers and Functions of the Board of Directors

The Board of Directors shall carry out the following functions:

- 1- Formulating the general policy of the Association.
- 2- Directing and managing the affairs of the Association.
- 3- Taking all measures necessary to enable the Association to perform the functions and powers stipulated in the Resolution or delegated to it by the General Assembly, except for the following:
 - (A) Approval of the annual budget.
 - (B) Amendment of the Articles of Association and the By-Laws.
 - (C) Approval of remuneration for the Board of the Association.
 - (D) Any other restrictions imposed by the Association.
 - (E) Matters and functions falling within the competence of the General Assembly in accordance with the provisions of the Resolution.

The Board of Directors may form committees from among its members to carry out specific tasks, supervise certain aspects of the Association's activities, or exercise some of the powers and functions vested in it.

Article (40): Disclosure of Conflict of Interest

A member of the Board of Directors shall disclose, at the first meeting, any direct or indirect personal interest, and any circumstances or situations that may give rise to doubts regarding his impartiality or independence, or that may conflict with the requirements of his duties. If any such circumstances or situations arise during his term, he shall immediately disclose the same in writing prior to the discussion of the matter related to the conflict of interest.

الاتحاد المعين إن وُجد، على أن تُرفق بالطلب صورة طُبّق الأصل من محضر اجتماع الجمعية العمومية.

وتُحدّث المؤسسة الشهادة عند إخطارها بأيّ تعديل يطرأ على بيانات الشهادة.

المادة (38) تعديل شهادة مجلس الإدارة

للمؤسسة عند تقديم دليل من مجلس الإدارة على عزل أو استقالة أيّ عضو أو عند حدوث تغيير في العضوية، تعديل الشهادة بحذف هذا العضو أو إصدار شهادة بديلة.

المادة (39) صلاحيات ومهام مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالمهام الآتية:

- 1- رسم السياسة العامة للاتحاد.
- 2- توجيه وإدارة أعمال الاتحاد.
- 3- اتخاذ كافة الإجراءات التي تكفل للاتحاد القيام بالمهام والصلاحيات الواردة في القرار أو المفوض بها من قبل الجمعية العمومية باستثناء ما يأتي:
 - أ. اعتماد الميزانية السنوية.
 - ب. تعديل النظام الأساسي، والنظام الرئيسي.
 - ج. إقرار مكافآت لمجلس الاتحاد.
 - د. أية قيود أخرى يفرضها الاتحاد.
 - هـ. المهام والأمور التي تختص بها الجمعية العمومية وفقاً لأحكام القرار.

ويحق لمجلس الإدارة تشكيل لجان من بين أعضائه للقيام بعمل معين أو الإشراف على وجه من أوجه نشاط الاتحاد أو في ممارسة بعض السلطات أو الاختصاصات المنوطة به.

المادة (40) الإفصاح عن تعارض المصالح

يجب على عضو مجلس الإدارة أن يفصح في أول اجتماع عن أية مصلحة شخصية مباشرة أو غير مباشرة وعن أية ظروف أو ملاسبات يُحتمل أن تؤدي إلى إثارة شكوك حول حياده أو استقلاله أو تتعارض مع مقتضيات مهمته، فإذا استجبت أيّ من تلك الظروف أو الملاسبات أثناء مهمته وجب على الفور أن يفصح كتابة بذلك وقبل مناقشة الموضوع ذات الصلة بتعارض المصالح.

A member of the Board of Directors who has a conflicting interest shall abstain from participating in the meeting or voting on any matter relating to such conflict of interest, and shall not remain in the meeting during the discussion of the matter unless requested by the Board of Directors to do so for the purpose of providing information.

Article (41): Duties and Liability of the Board of Directors

The Board of Directors shall perform its duties with honesty and integrity in the best interests of the Association and shall exercise due care to ensure the fulfillment of its obligations.

The Board of Directors shall not be liable except for intentional acts resulting in damage to the Association or for gross negligence.

Article (42): Issuance of Notices

Notice of a Board of Directors' meeting shall be given specifying the time, place, date, and a detailed agenda at least seven (7) days prior to the scheduled meeting. This period may be reduced in urgent cases, subject to the written agreement of the majority of the Board members.

Without prejudice to the provisions of Article (65) of the Resolution, where the notice includes an option for members to participate by electronic or telephonic means, the agenda shall specify all information relating to the manner in which such means may be used.

Article (43): Meetings of the Board of Directors

A meeting of the Board of Directors shall be valid if attended by a majority of its members, provided that the Chairman or his Deputy is among those present. Resolutions shall be adopted by a majority of the votes of those present, and in the event of a tie, the side on which the Chairman of the meeting votes shall prevail. Each member shall have one (1) vote only, and in all cases, resolutions shall be recorded in writing.

If a member of the Board of Directors has not paid the Annual Contributions due from him, he shall not be entitled to vote until such payment is made.

Article (44): Contracts and Undertakings Entered into by the Board of Directors

Contracts or undertakings shall be executed by the Association Manager and two (2) members of the Board of Directors. In the absence of an Association Manager, execution shall be by the Chairman of the Board of Directors, the Secretary, and the Treasurer, and shall be affixed with the official seal of the Association.

ويمتنع عضو مجلس الإدارة الذي لديه مصلحة متعارضة عن المشاركة في الاجتماع أو التصويت بشأن أية مسألة تتعلق بتعارض المصالح، ولا يجوز له الاستمرار في الاجتماع عند مناقشة المسألة التي تتعلق بتعارض المصالح إلا إذا طلب مجلس الإدارة منه ذلك لغرض تقديم المعلومات.

المادة (41) واجبات ومسئولية مجلس الإدارة

يجب على مجلس الإدارة العمل على أداء مهامه بأمانة ونزاهة لتحقيق مصلحة الاتحاد وبذل العناية اللازمة لضمان الوفاء بالتزاماته.

ولا يكون مجلس الإدارة مسئولاً إلا عن الأخطاء المتعمدة التي نتج عنها ضرر للاتحاد، أو بسبب الإهمال الجسيم.

المادة (42) توجيه الدعوة

توجه الدعوة لاجتماع مجلس الإدارة متضمنة وقت ومكان وتاريخ الاجتماع وجدول أعمال مفصل قبل الموعد المحدد للانعقاد بسبعة أيام على الأقل، ويجوز تخفيض هذه المدة في الحالات العاجلة حال اتفاق غالبية أعضاء مجلس الإدارة على ذلك كتابياً.

مع مراعاة أحكام المادة (65) من القرار، إذا تضمنت الدعوة للاجتماع خياراً للأعضاء بالمشاركة بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية، وجب أن يبين جدول الأعمال كافة المعلومات عن كيفية استخدام الأعضاء لتلك الوسائل.

المادة (43) اجتماعات مجلس الإدارة

يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً بحضور أغلبية أعضائه على أن يكون من بينهم الرئيس أو نائبه، وتصدر القرارات بأغلبية أصوات الحاضرين، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي منه رئيس الاجتماع، ويكون لكل عضو صوت واحد فقط، وفي جميع الأحوال يجب أن تكون القرارات مكتوبة.

وإذا لم يُسدد عضو مجلس الإدارة الاشتراكات المستحقة عليه، فلا يحق له التصويت حتى يتم السداد.

المادة (44) العقود والتعهدات التي يبرمها مجلس الإدارة

يكون توقيع العقود أو التعهدات من قبل مدير الاتحاد وعضوين من أعضاء مجلس الإدارة، وفي حالة عدم وجود مدير للاتحاد فيكون التوقيع من رئيس مجلس الإدارة، وأمين السر، وأمين الخزانة، وأن يكون مختوماً بالخاتم العام للاتحاد.

In all cases, the Association shall have the right to take measures to terminate any contract or undertaking where the other party was aware that the internal approvals were invalid or were obtained through fraudulent means.

Article (45): Voting by Circulation

The Board of Directors may adopt its resolutions by circulation with the approval of the majority of its members and proceed with their implementation, provided that such resolutions are in writing and are included for ratification in the agenda of the next meeting following the circulation.

The Board of Directors may establish mechanisms and controls governing the adoption of resolutions by circulation.

Article (46): Election of the Chairman, Vice Chairman, Treasurer, and Secretary

The Board of Directors shall elect from among its members a Chairman, a Vice Chairman, a Treasurer, and a Secretary, and shall determine their duties where such duties are not specified by the Association.

No member may be elected as Treasurer for two consecutive terms. A member of the Board may hold more than one position, subject to the approval of the majority of the Board.

Article (47): Duties of the Secretary and the Treasurer

The duties of the Secretary shall include recording the minutes of meetings, issuing meeting notices, issuing notices required under the By-Laws, issuing notices for the payment of Annual Contributions, and performing any other duties assigned by the Chairman.

The duties of the Treasurer shall include issuing Annual Contributions statements and preparing the financial statements and the annual budget.

These Articles of Association may include additional duties for the Secretary and the Treasurer.

Article (48): Remuneration of Members of the Board

The remuneration of members of the Board of Directors shall consist of a fixed amount or an attendance allowance for meetings held by the Board, in the amount of two hundred and fifty Bahraini Dinars (BHD 250) per member per meeting.

In all cases, the total remuneration received by a member of the Board of Directors shall not exceed one thousand two hundred and fifty Bahraini Dinars (BHD 1,250) per annum.

The remuneration of members of the Board of Directors shall be paid twice per year.

وفي جميع الأحوال يحق للاتحاد اتخاذ إجراءات إنهاء العقد أو التعهد، متى كان الطرف الآخر على علم بأن الموافقات الداخلية لم تكن صحيحة أو تمت بطريقة احتيالية.

المادة (45) التصويت عن طريق التمرير

لمجلس الإدارة أن يعتمد قراراته بالتمرير بموافقة أغلبية أعضائه ويمضي في تنفيذها شريطة أن تكون مكتوبة، وأن تدرج للمصادقة عليها في جدول أعمال الاجتماع التالي للتمرير.

ولمجلس الإدارة أن يضع آليات وضوابط لتمرير قراراته.

المادة (46) انتخاب رئيس مجلس الإدارة ونائبه وأمين الخزينة وأمين السر

ينتخب مجلس الإدارة رئيسه، ونائبه، وأمين الخزينة، وأمين السر ويحدد مهامهم إذا لم يتم تحديدها من قبل الاتحاد.

ولا يجوز انتخاب أي عضو كأمين خزينة لفترتين متتاليتين، ويجوز أن يشغل عضو واحد من أعضاء مجلس الإدارة أكثر من منصب، وذلك بموافقة أغلبية مجلس الإدارة.

المادة (47) مهام أمين السر وأمين الخزينة

تتمثل مهام أمين السر في تدوين محاضر الجلسات وإرسال إخطارات الاجتماعات، والإخطارات واجبة الامتثال بالنظام الرئيسي، وإخطارات سداد الاشتراكات، وأية أعمال يكلف بها من قبل الرئيس.

وتتمثل مهام أمين الخزينة في إصدار بيان الاشتراكات السنوية، وإعداد البيانات المالية، والموازنة السنوية.

ويجوز أن يشتمل النظام الأساسي على مهام إضافية لأمين السر وأمين الخزينة.

المادة (48) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة من مبلغ معين أو بدل حضور عن الاجتماعات التي يعقدها المجلس بمقدار مائتان وخمسون دينار لكل عضو عن كل اجتماع.

وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت مبلغ ألف ومائتي وخمسين دينار فقط سنوياً.

تصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مرتين في السنة.

The Board of Directors' report to the General Assembly of the Association shall include a comprehensive statement of all remuneration received by members of the Board of Directors during the financial year, and shall also include a statement of the number of Board meetings attended by each member from the date of the last General Assembly meeting.

The Board of Directors may establish measures and regulations governing the entitlement to remuneration of its members, provided that such measures and regulations do not conflict with the foregoing provisions or with the provisions of the Law and the Resolution.

Chapter Six General Assembly

Article (49): Notice of the General Assembly Meeting

The General Assembly of the Association shall be convened annually pursuant to a written notice sent to the owners at least fourteen (14) days prior to the scheduled date of the General Assembly meeting of the Association.

These Articles of Association may specify other time periods for issuing the meeting notice.

The Owners Association may request the attendance of an independent observer at General Assembly meetings.

Article (50): Controls for Issuing Notice of the General Assembly

The Board of Directors of the Association shall comply with the controls governing the issuance of notice for convening the General Assembly and shall attach all documents associated with the notice, in accordance with the provisions of the Resolution.

Article (51): Extraordinary General Assembly Meetings

An Extraordinary General Assembly shall be convened in the following cases:

- 1- Upon the request of the Authority.
- 2- Upon the request of any two (2) members of the Board of Directors or its Chairman.
- 3- Upon the request of a number of members representing not less than twenty-five percent (25%) of the total number of units in the Association, provided that an independent observer attends the meeting and submits a report to the Authority on the conduct of the meeting, unless the Authority exempts this requirement, and provided that the Association bears the cost of appointing such observer.

يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العمومية للاتحاد على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت، وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد اجتماعات مجلس الإدارة التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.

يحق لمجلس الإدارة وضع التدابير واللوائح التي تنظم عملية استحقاق مكافآت أعضاء مجلس الإدارة، بما لا يتعارض مع البنود السابقة، ونصوص القانون والقرار.

الفصل السادس الجمعية العمومية

المادة (49) الإخطار بالاجتماع

تُعقد الجمعية العمومية للاتحاد سنوياً، بموجب إخطار كتابي يُرسل للمُلاك قبل أربعة عشر يوماً من الموعد المقرر لعقد الجمعية بالنسبة للاتحاد.

ويجوز أن يحدد النظام الأساسي مدد أخرى لتوجيه إخطار الاجتماع.

ويجوز لاتحاد الملاك طلب حضور مراقب محايد في اجتماعات الجمعية العمومية.

المادة (50) ضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية

يلتزم مجلس إدارة الاتحاد بضوابط الإخطار لعقد الجمعية العمومية وإرفاق كافة المستندات المقترنة بالإخطار، وذلك بحسب ما ورد في القرار.

المادة (51) اجتماعات الجمعية العمومية غير العادية

تُعقد الجمعية العمومية غير العادية في الحالات الآتية:

- 1- عند طلب المؤسسة.
- 2- عند طلب أي عضوين من أعضاء مجلس الإدارة أو رئيسه.
- 3- عند طلب عدد من الأعضاء لا تقل نسبتهم عن (25%) من عدد الوحدات في الاتحاد، شريطة أن يحضر الاجتماع مراقب محايد يقدم تقرير إلى المؤسسة بشأن سير الاجتماع، ما لم تقم المؤسسة بالإعفاء من هذا المتطلب، وأن يتحمل الاتحاد تكلفة تعيينه.

Where an independent observer confirms that the Extraordinary General Assembly was convened in accordance with the legal procedures and that the documents were prepared as required, the Board of Directors and the Authority may disregard any subsequent request by twenty-five percent (25%) of the members to convene another Extraordinary General Assembly to discuss matters on which resolutions were adopted at the previous Extraordinary General Assembly.

In such cases, the notice shall not be required to include all the information necessary for convening an Ordinary General Assembly.

Where the number of members is fewer than ten (10), two (2) members may request the convening of the meeting, unless otherwise stipulated in these Articles of Association.

Article (52): Voting at the General Assembly

Each member shall be entitled to vote in accordance with the provisions of the Resolution. Where a unit is owned by more than one person, or is owned by a company, voting shall be exercised through a proxy, a legal representative, or by means of a signed voting paper from the owners or their legal representative.

A member shall not be entitled to vote if there are any outstanding financial dues on the unit, except when voting on resolutions requiring a special resolution or when voting on a resolution to terminate the joint property.

No person shall be permitted to act as a proxy for more than ten percent (10%) of the entitlements to the common areas and voting rights in the joint property, except where such person is appointed by a single owner holding more than ten percent (10%) of such entitlements.

Where a member has obtained financing from a bank or financial institution such that the name of the bank or institution appears on the title deed as owner, the member shall provide the Association with a letter from the bank authorizing him to vote.

Article (53): Exclusion of the Developer from Voting

The developer shall not be entitled to vote in the following cases:

- 1- Where all real estate units in the joint property have been sold.
- 2- Voting on any contract for goods or services in which the developer has an interest.
- 3- Voting on a resolution to take action against the developer for breach of his obligations.
- 4- Voting on a resolution granting the developer exclusive use rights or any other rights to use the common areas, including parking areas, or voting on

وعند إفادة مراقب محايد بأن الجمعية العمومية غير العادية قد انعقدت وفقاً للإجراءات القانونية وتم إعداد المستندات على النحو المطلوب، يجوز لمجلس الإدارة والمؤسسة تجاهل طلب لاحق من نسبة (25%) من الأعضاء لعقد جمعية عمومية غير عادية أخرى لمناقشة القضايا التي تم اتخاذ قرار بشأنها في الجمعية العمومية غير العادية السابقة.

ولا يلزم أن يحتوي الإخطار في هذه الحالات على جميع البيانات المطلوبة لعقد الجمعية العمومية العادية.

وفي حال كون عدد الأعضاء أقل من عشرة، فيُسمح لعضوين طلب عقد الاجتماع ما لم ينص على خلاف ذلك في النظام الأساسي.

المادة (52) التصويت في الجمعية العمومية

يكون لكل عضو التصويت وفقاً لأحكام القرار، وإذا كانت الوحدة مملوكة لأكثر من شخص أو مملوكة لشركة فيكون التصويت من خلال وكيل، أو ممثل قانوني، أو من خلال ورقة تصويت موقعة من الملاك أو من الممثل القانوني لهم.

ولا يجوز التصويت من قبل العضو إذا كانت على الوحدة أية مستحقات مالية باستثناء التصويت على قرارات تتطلب قراراً خاصاً أو التصويت على قرار إنهاء العقار المشترك.

ولا يسمح لشخص أن يكون وكيلاً عن أكثر من (10%) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات في العقار المشترك، إلا في حالة تعيينه من قبل مالك واحد يحمل أكثر من (10%) من الاستحقاق.

ويجب على العضو تزويد الاتحاد بخطاب من البنك يخوله التصويت عند اقتراضه من أحد المصارف أو المؤسسات المالية بحيث يظهر اسم المصرف أو المؤسسة المالية على وثيقة الملكية كمالك.

المادة (53) استبعاد المطور من التصويت

لا يحق للمطور التصويت في الحالات الآتية:

- 1- إذا بيعت جميع الوحدات العقارية في العقار المشترك.
- 2- التصويت على أي عقد للسلع أو الخدمات، متى كانت له مصلحة في ذلك.
- 3- التصويت على قرار لاتخاذ إجراء في مواجهته لإخلاله بالتزاماته.
- 4- التصويت على قرار بمنحه حقوق استخدام حصري أو أية حقوق أخرى لاستخدام الأجزاء المشتركة بما فيها مواقف

a resolution granting him a benefit or privilege not available to other owners, unless such rights are by their nature temporary and the resolution creating such right includes appropriate compensation payable by the developer to the Association.

السيارات أو التصويت على قرار بمنحه منفعة أو امتياز غير متاح لبقية الملاك ما لم تكن الحقوق بطبيعتها مؤقتة، وأن يتضمن القرار الذي ينشئ الحق تعويضاً مناسباً يدفعه المطور للاتحاد.

Article (54): Validity of the General Assembly Meeting

A General Assembly meeting shall be valid if attended by fifty percent (50%) of the owners of the units in the joint property, whether attendance is in person, by proxy, or by legal representative, and whether voting is conducted by voting paper or electronically.

If a quorum is not achieved within one (1) hour from the scheduled time for the commencement of the meeting, the General Assembly shall be adjourned for a period of seven (7) days calculated from the date of the first meeting, to be held at the same time and place. Such adjourned meeting shall be valid regardless of the number of members present.

المادة (54) صحة انعقاد اجتماع الجمعية العمومية

يكون اجتماع الجمعية العمومية صحيحاً بحضور نسبة (50%) من مُلاك الوحدات في العقار المشترك سواء كان الحضور شخصياً، أم عن طريق وكيل، أو ممثل قانوني، وسواء كان التصويت بورقة التصويت أم بالتصويت الإلكتروني.

فإذا لم يكتمل النصاب خلال ساعة من الموعد المقرر لبدء انعقاد الجمعية، يُؤجل انعقاد الجمعية العمومية لمدة سبع أيام تحسب من تاريخ الاجتماع الأول على أن تعقد في ذات الوقت والمكان، ويكون هذا الانعقاد صحيحاً بحضور أي عدد من الأعضاء.

Article (55): Voting Paper

Voting by voting paper may be conducted, subject to the following controls:

- 1- The notice convening the General Assembly meeting shall be sent to the member together with the voting paper to the notified email address or through the postal service.
- 2- The resolutions to be voted upon shall be stated in the agenda and in the voting paper.
- 3- The member shall indicate on the voting paper his approval or rejection of the resolution to be voted upon.
- 4- The voting paper shall be signed and witnessed by an adult person, and copies of the identification card or passport of both the member and the witness shall be attached.
- 5- The member shall return the voting paper to the Association prior to the convening of the meeting, either by email or through the postal service.
- 6- All meeting records shall be retained.

المادة (55) ورقة التصويت

يجوز إجراء التصويت بورقة التصويت على أن يتم وفقاً للضوابط الآتية:

- 1- أن يُرسل إخطار الاجتماع بعقد الجمعية العمومية إلى العضو من خلال ورقة التصويت على عنوان البريد الإلكتروني المُخَطَّر به أو من خلال مكتب البريد.
- 2- أن تدوّن القرارات التي سيتم التصويت عليها في جدول الأعمال وفي ورقة التصويت.
- 3- أن يؤشّر العضو في ورقة التصويت بالموافقة أو الرّفْض على القرار المطلوب التصويت عليه.
- 4- أن يتم توقيع ورقة التصويت، وأن يُشهد عليها من قبل شخص بالغ على أن يتم إرفاق نسخ من بطاقة هوية أو جواز سفر كلا من العضو والشاهد.
- 5- أن يعيد العضو ورقة التصويت للاتحاد قبل انعقاد الاجتماع وذلك عبر البريد الإلكتروني أو مكتب البريد.
- 6- أن يُحتفظ بجميع سجلات الاجتماع.

In all cases, the provisions governing General Assembly meetings shall apply.

وفي جميع الأحوال تُطبّق الأحكام الخاصة باجتماعات الجمعية العمومية.

Article (56): Ordinary Resolution

Voting on ordinary resolutions shall be by a majority of the members present, in accordance with Article (59) of the Resolution, by way of an ordinary resolution, unless otherwise provided for in the Resolution, these Articles of Association, or the By-Laws.

المادة (56) القرار العادي

يكون التصويت على القرارات العادية بأغلبية الأعضاء الحاضرين وفقاً لنص المادة (59) من القرار، وذلك بقرار عادي ما لم ينص على خلاف ذلك في القرار أو النظام الأساسي أو النظام الرئيسي.

Voting may be conducted by a show of hands, whereby each unit owner shall have one vote, and voting shall be carried out in accordance with the voting ratio or electoral weight.

The By-Laws may determine equal voting ratios in either of the following cases:

- 1- Where the owners wish to vote on an equal basis.
- 2- To achieve optimal management of the joint property, where equal voting is in the owners' interest.

Article (57): Special Resolution

Voting on a special resolution shall be by the members present who are entitled to vote, in accordance with Article (59) of the Resolution, provided that the votes cast in favor of the resolution are not less than sixty percent (60%) of the entitlements to the common areas and that the voting ratios are not less than sixty percent (60%) of the voting shares.

Article (58): Unanimous Resolution

Voting on a unanimous resolution shall be by all members of the Association, provided that the votes cast in favor of the resolution are not less than one hundred percent (100%) of the entitlements to the common areas and that the voting ratios are not less than one hundred percent (100%) of the voting shares.

Article (59): Holding Meetings by Electronic or Telephonic Means

The General Assembly or meetings of the Board of Directors may be held by any electronic or telephonic means of communication, provided that measures are taken to ensure the following:

- 1- Verification of the identity of the participant in the meeting and the validity of any proxy pursuant to which the proxy participates.
- 2- Enabling the member of the Association to participate fully in the meeting as if he were physically present at the meeting venue, including being informed of all matters discussed and expressing opinions and participating in deliberations.
- 3- Proper recording of any statement or vote made by the participant in the meeting.
- 4- Any other measures determined by a decision issued by the Authority.

ويجوز أن يكون التصويت برفع الأيدي، بحيث يكون لكل مالك وحدة صوت واحد، ويكون التصويت وفقاً لنسبة الصوت أو وزنه الانتخابي.

ويجوز أن يحدد النظام الرئيسي نسب أصوات متساوية في أي من الحالتين الآتيتين:

- 1- رغبة الملاك في التصويت بالتساوي.
- 2- لتحقيق الإدارة المثلى للعقار المشترك، في حال كون التصويت بالتساوي إيجابياً للملاك.

المادة (57) القرار الخاص

يكون التصويت على القرار الخاص من الأعضاء الحاضرين المخولين بالتصويت وفقاً لنص المادة (59) من القرار، شريطة ألا يقل المصوّتون لصالح القرار عن (60%) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ولا تقل نسب الأصوات عن (60%) من نسب الأصوات.

المادة (58) قرار بالإجماع

يكون التصويت على القرار بالإجماع من جميع أعضاء الاتحاد، شريطة ألا يقل المصوّتون لصالح القرار عن (100%) من استحقاقات الأجزاء المشتركة ولا تقل نسب الأصوات عن (100%) من نسب الأصوات.

المادة (59) عقد الاجتماع بالوسائل الإلكترونية أو الهاتفية

يجوز عقد الجمعية العمومية أو اجتماعات مجلس الإدارة من خلال أي من وسائل الاتصال الإلكترونية أو الهاتفية، على أن يراعى اتخاذ التدابير التي تكفل ما يلي:

- 1- التحقق من هوية المشارك في الاجتماع ومن صحة أي توكيل يكون الوكيل مشاركاً بموجبه.
- 2- تمكين العضو في الاتحاد من المشاركة الكاملة في الاجتماع، كما لو كان حاضراً في مكان الاجتماع، ويشمل ذلك الإلمام بكافة ما يدور في الاجتماع وإبداء الرأي والمشاركة في المناقشات.
- 3- تدوين أي بيان أو تصويت يدلي به المشارك في الاجتماع على وجه صحيح.
- 4- أية تدابير أخرى يصدر بتحديددها قرار من المؤسسة.

Chapter Seven Association Manager

الفصل السابع مدير الاتحاد

Article (60): Appointment of the Association Manager

المادة (60) تعيين مدير الاتحاد

The Association may appoint an Association Manager licensed by the Authority by way of an ordinary resolution.

يجوز للاتحاد تعيين مديراً للاتحاد مرخص له من المؤسسة بقرار عادي.

The General Assembly may also delegate the Board of Directors, by an ordinary resolution, to appoint the Association Manager. The appointment resolution shall specify the duties to be performed by the Association Manager.

كما يحق للجمعية العمومية تفويض مجلس الإدارة بتعيين مدير الاتحاد بقرار عادي، ويجب أن يبين قرار التعيين المهام التي يقوم بها.

Article (61): Obligations of the Association Manager

المادة (61) التزامات مدير الاتحاد

Without prejudice to any additional contractual obligations, the Association Manager shall be obligated to:

مع عدم الإخلال بأية التزامات تعاقدية إضافية، يلتزم مدير الاتحاد بالآتي:

- 1- Work with the Board of Directors to develop strategies for the management of the common areas.
- 2- Implement the strategies, programs, and plans approved by the Board of Directors.
- 3- Facilitate the convening of General Assembly meetings.
- 4- Provide a range of administrative and secretarial services to the Board of Directors.
- 5- Facilitate the Board of Directors' exercise of its duties and powers.
- 6- Make the necessary arrangements for issuing tenders and entering into contracts on behalf of the Association.
- 7- Supervise the performance of contractors and suppliers and submit reports to the Board of Directors and the General Assembly.
- 8- Prepare the annual budgets in coordination with the Treasurer for approval by the Board of Directors.
- 9- Respond to inquiries and complaints submitted by owners and provide appropriate solutions.
- 10- Fulfill insurance requirements.
- 11- Carry out core financial operations.
- 12- Oversee judicial proceedings, including any procedures prescribed under paragraph (b) of Article (68) of the Law.
- 13- Ensure the implementation and supervision of all proposed works.
- 14- Collect, update, and maintain all Association information, including members' registers and addresses.
- 15- Comply with the legal instructions issued by the Association or the Board of Directors.
- 16- Disclose to the Board of Directors or the General Assembly any conflict of interest.
- 17- Act with honesty, fairness, and transparency in all dealings with the Board of Directors and the owners.

- 1- العمل مع مجلس الإدارة بهدف وضع استراتيجيات لإدارة الأجزاء المشتركة.
- 2- تنفيذ الاستراتيجيات والبرامج والخطط التي يضعها مجلس الإدارة.
- 3- تسهيل انعقاد اجتماعات الجمعية العمومية.
- 4- تقديم مجموعة متنوعة من الخدمات الإدارية وخدمات أمانة السر إلى مجلس الإدارة.
- 5- التسهيل على مجلس الإدارة ممارسة مهامه وصلاحياته.
- 6- اتخاذ الترتيبات اللازمة لطرح المناقصات وإبرام العقود.
- 7- الإشراف على أداء المقاولين والموردين وتقديم تقارير لمجلس الإدارة والجمعية العمومية.
- 8- إعداد الميزانيات السنوية بالتنسيق مع أمين الخزانة لاعتمادها من مجلس الإدارة.
- 9- الرد على الاستفسارات والشكاوى وتقديم الحلول لها.
- 10- استيفاء متطلبات التأمين.
- 11- مباشرة الأعمال المالية الأساسية.
- 12- الإشراف على الإجراءات القضائية، بما في ذلك أية إجراءات مقررة بموجب الفقرة (ب) من المادة (68) من القانون.
- 13- التأكد من تنفيذ كافة الأعمال المقترحة والإشراف عليها.
- 14- جمع وتحديث وحفظ كافة معلومات الاتحاد، بما فيها كشوف الأعضاء وعناوينهم.
- 15- اتباع التعليمات القانونية من الاتحاد أو مجلس الإدارة.
- 16- الإفصاح لمجلس الإدارة أو الجمعية العمومية عن أي تعارض في المصالح.
- 17- التصرف بأمانة وإنصاف وشفافية في جميع تعاملاته مع مجلس الإدارة والملاك.

Article (62): Contracting with the Association Manager

The Association Manager shall enter into a written contract with the Board of Directors, which shall include the following:

- 1- The name, license number, and contact details of the Association Manager.
- 2- The name of the Association.
- 3- The term of the contract, which shall not exceed two (2) years, unless the joint property is subject to a multi-tier management scheme or a special management system.
- 4- The management fees payable for the full term of the contract.
- 5- The duties assigned by the Association.
- 6- The contractual terms and conditions.
- 7- Cases of termination of the contract.
- 8- An undertaking by the Association Manager to disclose any conflict of interest, remuneration, or any benefit received as a result of contracting on behalf of the Association during the term of the contract.
- 9- Provisions relating to the deposit of Annual Contributions into the operating account and the reserve account.
- 10- Any agreement relating to the auditing of the accounts.

The Association or its Board of Directors may terminate the agreement with the Association Manager if he breaches the requirements of the contract.

In all cases, the Association Manager shall provide the Authority with information relating to the Board of Directors and the Association, and shall comply with any directions issued by the Authority from time to time.

Article (63): Prohibited Acts of the Association Manager

The Association Manager shall be prohibited from performing the following acts:

- 1- Delegating to others the obligations assigned to him under the provisions of the Resolution.
- 2- Determining the amount of Annual Contributions.
- 3- Entering into any contract on behalf of the Association without the approval of the Board of Directors.

Article (64): Controls on the Appointment of the Developer and Interested Parties

By a resolution of the General Assembly, the developer may be appointed as the Association Manager, or a person having a financial interest may be appointed in conjunction with the Association Manager, provided that the following conditions are met:

المادة (62) التعاقد مع مدير الاتحاد

على مدير الاتحاد إبرام عقد مكتوب مع مجلس الإدارة متضمناً الآتي:

- 1- اسم ورقم الرخصة وتفاصيل الاتصال لمدير الاتحاد.
- 2- اسم الاتحاد.
- 3- مدة العقد، والتي يجب ألا تتجاوز سنتين ما لم يكن العقار المشترك ضمن نظام إدارة متعدد المستويات أو يخضع لنظام الإدارة الخاص.
- 4- رسوم الإدارة المترتبة على مدة العقد كاملة.
- 5- المهام المكلف بها من الاتحاد.
- 6- شروط التعاقد.
- 7- حالات إنهاء العقد.
- 8- تعهد من مدير الاتحاد بالإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو المكافآت أو أي منفعة حصل عليها نتيجة تعاقد نيابة عن الاتحاد خلال مدة العقد.
- 9- الأحكام الخاصة بإيداع الاشتراكات السنوية في حساب التشغيل والحساب الاحتياطي.
- 10- أي اتفاق يتعلق بالتدقيق على الحسابات.

ويجوز للاتحاد أو مجلس إدارته إنهاء الاتفاق مع مدير الاتحاد إذا أخلّ بمتطلبات العقد.

وفي جميع الأحوال يُقدّم مدير الاتحاد للمؤسسة المعلومات بشأن مجلس الإدارة والاتحاد، وما قد توجّه به المؤسسة من وقت لآخر.

المادة (63) ما يحظر على مدير الاتحاد

يحظر على مدير الاتحاد القيام بالمهام الآتية:

- 1- تفويض غيره في الالتزامات المكلف بها بموجب أحكام القرار.
- 2- تحديد قيمة الاشتراكات السنوية.
- 3- إبرام أي عقد نيابة عن الاتحاد دون موافقة من مجلس الإدارة.

المادة (64) ضوابط تعيين المطور وذوي المصلحة

يجوز بقرار من الجمعية العمومية تعيين المطور مديراً للاتحاد أو تعيين

من له مصلحة مالية في تعيينه مع المدير بشرط توافر الآتي:

- 1- The developer and the Association Manager shall disclose any financial interests or relationships prior to the voting process. In the event of failure to disclose such financial interest or relationship, the Association shall be entitled to request the rescission of the appointment contract.
- 2- The developer shall not vote on the resolution.
- 3- Where the developer is appointed as the Association Manager by the General Assembly after the expiry of the developer's management period in accordance with Article (8) of the Resolution, the developer shall hold a valid Association Manager license.

Chapter Eight

Rights and Obligations of Association Members

Article (65): Obligations and Prohibitions

Members of the Association shall comply with the following obligations:

- 1- Notify the Association of any change in ownership.
- 2- Comply with any architectural or engineering appearance or standard specified in the Articles of Association or the By-Laws when carrying out any works or construction on the unit.
- 3- Use the units in accordance with the permitted use and not change such use except as permitted under the Resolution.
- 4- Pay their share of the Annual Contributions and financial obligations due to the Association.
- 5- Provide the purchaser with a clearance certificate for the sold unit.
- 6- Update their information, addresses, and email details with the Association for notification purposes.
- 7- Participate in the affairs of the Association and comply with any resolution adopted at a duly convened meeting of the Association or its Board of Directors.
- 8- Ensure that appropriate insurance coverage exists for their share in the development project.

Members of the Association are prohibited from avoiding responsibility for paying Annual Contributions for any reason, including the following:

- 1- Non-use of the common areas.
- 2- Failure to develop or use the unit.
- 3- Any potential failure by the Association to repair or maintain the common areas.

- 1- يفصح المطور ومدير الاتحاد عن المصالح المالية أو الصلة قبل عملية التصويت؛ وفي حالة عدم الإفصاح عن المصلحة المالية أو الصلة بين المطور ومدير الاتحاد يكون للاتحاد طلب فسخ عقد تعيينه.
- 2- ألا يصوت المطور على القرار.
- 3- أن يحمل المطور رخصة مدير الاتحاد عند تعيينه كمدير للاتحاد في الجمعية العمومية بعد انقضاء مدة إدارة المطور وفقاً لحكم المادة رقم (8) من القرار.

الفصل الثامن

حقوق والتزامات أعضاء الاتحاد

المادة (65) الواجبات والمحظورات

يجب على أعضاء الاتحاد الالتزام بالآتي:

- 1- إخطار الاتحاد بأيّ تعديل يطرأ على الملكية.
- 2- الامتثال لأيّ مظهر أو معيار معماري أو هندسي محدد في النظام الأساسي أو الرئيسي عند تنفيذ أي عمل أو بناء على الوحدة.
- 3- استخدام الوحدات وفقاً للاستخدام المسموح به وعدم تغييره إلا بما يتفق مع القرار.
- 4- سداد حصة الاشتراكات والالتزامات المالية للاتحاد.
- 5- تسليم المشتري شهادة إبراء الذمة للوحدة المباعة.
- 6- تحديث معلومات الأعضاء وعناوينهم والبريد الإلكتروني لدى الاتحاد لغرض الإخطارات.
- 7- المشاركة في شئون الاتحاد والالتزام بأي قرار يتخذ في اجتماع يعقد بشكل صحيح للاتحاد أو مجلس إدارته.
- 8- التأكد من وجود تأمين مناسب على حصته في مشروع التطوير.

ويحظر على أعضاء الاتحاد تجنب مسؤولية سداد الاشتراكات لأي سبب، بما في ذلك الأسباب الآتية:

- 1- عدم استخدام الأجزاء المشتركة.
- 2- عدم تطوير أو عدم استخدام الوحدة.
- 3- أي فشل محتمل من قبل الاتحاد في إصلاح أو الحفاظ على الجزء المشترك.

Article (66): Making Alterations to the Unit or Common Areas

An owner may paint walls, change flooring and carpets, install wallpaper, and carry out interior decorative works within the unit, provided that the following conditions are met:

- 1- Such works comply with the requirements of the By-Laws, particularly with respect to preventing noise from emanating outside the unit.
- 2- No damage is caused to the common areas.
- 3- No structural alterations are made to the unit without the approval of the Association.

Article (67): Carrying Out Internal Maintenance and Repairs within the Unit

A member or occupier of a unit shall be obliged to carry out internal maintenance and repairs to the unit where failure to do so would cause damage to the building or to any of the units.

If the member or occupier fails to carry out such internal maintenance and repairs, the Association Manager or the Chairman of the Board of Directors may request the competent court to issue a judgment authorizing the carrying out of such repairs at the expense of the member or occupier, and to claim any compensation or expenses incurred by the Association as a result thereof.

Article (68): Filing a Claim to Enforce the Operational Rules and the By-Laws of the Joint Property

The Association Manager may, on his own initiative or upon a request submitted by the Board of Directors or any member of the Association, file a claim against any member of the Association, tenant, or occupier of a unit who is in violation of the operational rules or the By-Laws. He may also claim any compensation or expenses incurred by the Association as a result of such claim.

In the absence of an Association Manager, the Chairman of the Board of Directors may take any of the measures set out in the preceding paragraph, subject to the approval of the members of the Board of Directors.

Chapter Nine

By-Laws, Articles, and Operational Rules

Article (69): Compliance with the By-Laws and the Articles of Association of the Association

A member shall comply—towards the owners and occupiers of other units and the Association—with the By-Laws and the Articles of Association.

المادة (66) إحداث تعديلات في الوحدة أو الأجزاء المشتركة

يجوز للمالك صبغ الحوائط، وتغيير الأرضيات وفرش السجاد، ولصق ورق الجدران، وعمل ديكور للأجزاء الداخلية من الوحدة شريطة تحقق الآتي:

- 1- أن يتفق مع متطلبات النظام الرئيسي فيما يتعلق بعدم حدوث ضوضاء من خارج الوحدة.
- 2- ألا يسبب ذلك أضراراً بالأجزاء المشتركة.
- 3- ألا يقوم بتعديلات هيكليّة للوحدة دون موافقة الاتحاد.

المادة (67) إجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية في الوحدة

يلتزم العضو أو شاغل الوحدة بإجراء الصيانة والإصلاحات الداخلية للوحدة متى كان من شأن عدم إجرائها إلحاق الضرر بالمبنى أو بوحدة من الوحدات.

وفي حال عدم تنفيذ العضو أو شاغل الوحدة للصيانة والإصلاحات الداخلية، جاز لمدير الاتحاد أو رئيس مجلس الإدارة أن يطلب من المحكمة المختصة الحكم بإجراء تلك الإصلاحات بنفسه وعلى حساب العضو أو شاغل الوحدة، وعلى أن يتم المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب ذلك.

المادة (68) رفع دعوى للامتنثال بالقواعد التشغيلية والنظام الرئيسي للعقار المشترك

يجوز لمدير الاتحاد، من تلقاء نفسه أو بناء على طلب مقدم إليه من مجلس الإدارة أو أي من أعضاء الاتحاد، أن يرفع دعوى في مواجهة أي عضو في الاتحاد أو مستأجر أو شاغل للوحدة مخالف للقواعد التشغيلية أو النظام الرئيسي. كما يجوز له المطالبة بأية تعويضات أو نفقات تكبدها الاتحاد بسبب الدعوى.

وفي حال عدم وجود مدير للاتحاد، يجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يتخذ أي من الإجراءات المنصوص عليها في الفقرة السابقة بعد موافقة أعضاء مجلس الإدارة.

الفصل التاسع

النظام الرئيسي والأساسي والقواعد التشغيلية

المادة (69) الالتزام بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي للاتحاد

يجب على العضو التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي.

An occupier of a unit shall comply—towards the owners and occupiers of other units and the Association—with the By-Laws and the Articles of Association, to the extent that their provisions apply to him.

Tenants of a unit shall be bound to comply with the By-Laws and the Articles of Association towards the owners and occupiers of other units and the Association.

Article (70): Amendment of the By-Laws and the Articles of Association

No amendment to the By-Laws or the Articles of Association shall be effective unless approved by the Authority, and such amendment shall be endorsed by the competent authority in the relevant register. The Association shall notify the members of the amendments within seven (7) days from the date of endorsement.

Amendments to the By-Laws and the Articles of Association shall be made by an ordinary resolution of the General Assembly, except in the following matters:

- Amendments to exclusive use rights established upon the initial registration of the By-Laws may be approved with the consent of the beneficiary of such rights, unless otherwise provided in the By-Laws.
- Amendments to unit entitlements shall be made in accordance with the directives approved by the Authority.
- Amendments to easement rights and agreements stipulated in the By-Laws shall be made with the consent of the beneficiary.
- Amendments to agreements relating to the construction period shall be made with the consent of the developer.
- Amendments to the construction schedule and the implementation of future phases of the development of the joint property shall be made with the consent of the developer.

Amendments to the By-Laws and the Articles of Association shall be made by a special resolution of the General Assembly in the following matters:

- a. Changes to the permitted use of land in the joint property.
- b. Amendments to provisions established for the purpose of maintaining maintenance standards.
- c. Changes to the site plan or the number of parking spaces available within the community, or the introduction of car park canopies.
- d. Changes to gardens within the common areas.

ويجب على شاغل الوحدة التقيد - تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد - بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي بقدر ما تسري أحكامهما عليه.

ويكون مستأجري الوحدة ملزمين بالتقيد بالنظام الرئيسي والنظام الأساسي تجاه مالكي وشاغلي الوحدات الأخرى والاتحاد.

المادة (70) تعديل النظام الرئيسي والأساسي

لا يكون أي تعديل في النظام الرئيسي أو النظام الأساسي نافذاً إلا بعد موافقة المؤسسة، وعلى الجهاز تأشير هذا التعديل في السجل الخاص بذلك، ويجب على الاتحاد إخطار الأعضاء بالتعديلات خلال سبعة أيام من تاريخ التأشير عليها.

يكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي بقرار عادي من الجمعية العمومية، باستثناء الأمور الآتية:

- التعديلات على حقوق الاستخدام الحصري المنشأة عند التسجيل المبدئي للنظام الرئيسي فيمكن اعتمادها برضا المستفيد من هذه الحقوق، وذلك ما لم ينص النظام الرئيسي على خلاف ذلك.
- تعديل استحقاقات الوحدات فيتم وفقاً للتوجيهات المعتمدة من المؤسسة.
- تعديل حقوق الارتفاق والاتفاقات المنصوص عليها في النظام الرئيسي فتتم برضا المستفيد.
- تعديلات الاتفاقات المتعلقة بمدة الإنشاء فتتم برضا المطور.
- التعديلات على الجدول الزمني للإنشاء وتنفيذ المراحل المستقبلية لتطوير العقار المشترك، فتتم برضا المطور.

يكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي بقرار خاص من الجمعية العمومية في الأمور الآتية:

- تغييرات الاستخدام المصرح به للأرض في العقار المشترك.
- تعديل البنود التي وضعت بهدف المحافظة على معايير الصيانة.
- التغييرات في المخطط أو عدد أماكن انتظار السيارات المتوفرة داخل المجتمع أو إدخال مظلات لمواقف السيارات.
- التغييرات في الحقائق داخل الأجزاء المشتركة.

Amendments to the By-Laws and the Articles of Association shall be made by a unanimous resolution of the General Assembly with respect to changes to architectural appearances or characteristics, or any other aspect relating to the design of the project.

Amendments to the By-Laws and the Articles of Association concerning changes to the nature of the community in accordance with Islamic Sharia principles shall be made by a unanimous resolution of the General Assembly for so long as the developer remains a member of the Association; thereafter, such amendments shall not be effective unless adopted by a special resolution.

The Association may add the following provisions to the By-Laws or the Articles of Association:

- 1- Powers delegated to the Board of Directors.
- 2- Remuneration of members of the Board of Directors.
- 3- Conditions for the removal of members of the Board of Directors.
- 4- Establishment of an electronic voting mechanism, subject to obtaining the approval of the Authority.
- 5- Establishment of an internal dispute resolution mechanism, including mediation by members of the Board of Directors who are not parties to, nor represent any party to, the dispute.
- 6- Any other provisions deemed necessary by the Association for the proper management of the joint property.

Article (71): Operational Rules

The General Assembly of the Association may approve or amend the operational rules relating to safety and security measures, specify the common areas whose use is absolutely prohibited or restricted to certain times, and address any other matters that ensure the proper use and enjoyment of the jointly owned properties, taking into consideration consistency with the By-Laws.

Chapter Ten

Powers and Functions of the Authority

Article (72): Powers of the Authority

Without prejudice to the powers of the Authority stipulated under the Law, the Authority shall have the right to undertake the following:

- 1- Request the appointment of independent experts—at the Association's own expense—to prepare reports enabling the Authority to perform its functions.

ويكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي بقرار بالإجماع من الجمعية العمومية فيما يتعلق بتغيير المظاهر أو الخصائص المعمارية، أو أيّ مظهر آخر يتعلق بتصميم المشروع.

ويكون تعديل النظام الرئيسي والنظام الأساسي بقرار بالإجماع من الجمعية العمومية فيما يتعلق بالتغييرات في طبيعة المجتمع المتوافقة مع الشريعة الإسلامية، طالما أن المطور هو عضو في الاتحاد وبعد ذلك لا يكون ساريًا إلا إذا صدر بقرار خاص.

ويجوز للاتحاد إضافة البنود التالية على النظام الرئيسي أو الأساسي:

- 1- المهام المفوضة لمجلس الإدارة.
- 2- مكافآت أعضاء مجلس الإدارة.
- 3- شروط عزل أعضاء مجلس الإدارة.
- 4- وضع آلية التصويت الإلكتروني بشرط الحصول على موافقة المؤسسة.
- 5- إنشاء آلية تسوية النزاعات الداخلية، بما في ذلك الوساطة من قبل أعضاء مجلس الإدارة الذين ليسوا طرفاً أو يمثلون أحد أطراف النزاع.
- 6- أية بنود أخرى يراها الاتحاد ضرورية لحسن إدارة العقار المشترك.

المادة (71) القواعد التشغيلية

للجمعية العمومية للاتحاد إقرار أو تعديل القواعد التشغيلية المتعلقة بتدابير السلامة والأمن وبيان الأجزاء المشتركة التي يحظر استعمالها مطلقاً أو في أوقات معينة وغير ذلك من الأمور التي تكفل حسن الانتفاع بالعقارات المشتركة، مع مراعاة ما يتناسب مع النظام الرئيسي.

الفصل العاشر

مهام المؤسسة وصلاحياتها

المادة (72) صلاحيات المؤسسة

مع عدم الإخلال بصلاحيات المؤسسة المنصوص عليها في القانون، يحق لها الآتي:

- 1- طلب ندب خبراء مستقلين - على نفقة الاتحاد الخاصة - لإعداد تقارير تُمكن المؤسسة من أداء مهامها.

- 2- Request that disputes arising between owners or third parties be referred to mediation committees, with the Owners Association bearing the costs of mediation, without limiting the committees' authority to order the other party to bear such costs.
 - 3- Direct the Owners Association to appoint an independent observer approved by the Authority to attend the General Assembly, with the Association bearing the costs of such appointment.
 - 4- Issue binding directives to Owners Associations through publication on the Authority's website.
 - 5- Review all records of the Association (including the records of the Board of Directors).
 - 6- Review any information held by owners, where such information is relevant to the affairs of the Association.
 - 7- Review all records and information in the possession of the Association Manager.
 - 8- Request information from the records of the competent authority to determine unit ownership.
 - 9- Request the convening of a General Assembly of the Association and the inclusion of items on the agenda for consideration.
 - 10- Appoint an administrative manager in accordance with Article (82) of the Resolution.
 - 11- Establish arbitration procedures for disputes arising between Owners Associations and require the disputing parties to participate, at the discretion of the Association.
 - 12- Issue instructions and directives to designate a development project as a joint property.
 - 13- Approve the measures and mechanisms adopted by the Association to address violations.
 - 14- Issue a guidance manual for the implementation of the provisions of the Resolution, and to define the Articles of Association of the Association and the model By-Laws of the joint property.
 - 15- Establish a mechanism for the termination of the joint property.
 - 16- Establish a mechanism to be followed where the joint property is registered under a lease or a musataha right.
 - 17- Direct the Owners Association where it wishes to amend unit entitlements.
 - 18- Reject applications relating to units that do not have separate electricity and water meters, and require their installation.
 - 19- Request the preparation of a concise summary of the Articles of Association and the By-Laws where the Authority determines that such documents are difficult for members to understand.
- 2- طلب عرض ما يُثار من منازعات بين الملاك أو الغير على لجان الوساطة، وأن يتحمل اتحاد الملاك تكاليف الوساطة، دون الحد من قدرة هذه اللجان في إصدار أمر بأن يتحمل الطرف الآخر في الوساطة هذه التكاليف.
 - 3- توجيه اتحاد الملاك بتعيين مراقب محايد معتمد من المؤسسة لحضور الجمعية العمومية على أن يتحمل الاتحاد نفقات تعيينه.
 - 4- إصدار توجيهات مُلزِمة إلى الاتحادات عن طريق النشر على الموقع الإلكتروني للمؤسسة.
 - 5- مراجعة جميع سجلات الاتحاد (بما في ذلك سجلات مجلس إدارة الاتحاد).
 - 6- مراجعة أية معلومات لدى الملاك، متى كانت ذات صلة بشئون الاتحاد.
 - 7- الاطلاع على جميع السجلات والمعلومات التي بحوزة مدير الاتحاد.
 - 8- طلب معلومات من سجلات الجهاز لتحديد ملكية الوحدات.
 - 9- طلب عقد جمعية عمومية من الاتحاد وإدراج بنود في جدول الأعمال لنظرها.
 - 10- تعيين مدير إداري وفُقاً للمادة (82) من القرار.
 - 11- وضع إجراءات التحكيم في النزاعات التي تنشأ بين اتحادات الملاك ومطالبة الأطراف المتنازعة بالمشاركة حسب رغبة الإتحاد.
 - 12- إصدار التعليمات والتوجيهات لاعتبار المشروع التطويري عقار مشترك.
 - 13- اعتماد التدابير والآليات التي يضعها الاتحاد لمواجهة المخالفين.
 - 14- إصدار مجلد توجيهات لتنفيذ أحكام القرار، ولتحديد النظام الأساسي للاتحاد، ونموذج النظام الرئيسي للعقار المشترك.
 - 15- وضع آلية إنهاء العقار المشترك.
 - 16- وضع آلية يتم اتّباعها في حالة ما إذا كان العقار المشترك مسجلاً على إيجار أو حق مساطحة.
 - 17- توجيه اتحاد الملاك عند رغبته في تعديل استحقاقات الوحدات.
 - 18- رفض الطلبات الخاصة بالوحدات التي لا يوجد بها عدادات منفصلة للكهرباء والماء، والتنبيه بضرورة تركيبها.
 - 19- طلب إعداد ملخص موجز للنظام الأساسي والرئيسي، وذلك عندما يظهر للمؤسسة أن هذا النظام يصعب على الأعضاء فهمه.

- 20- Exempt certain Associations from some of the conditions and obligations stipulated in the Resolution, due to their nature.
- 21- Determine the requirements governing contracts between the Owners Association and the Association Manager.
- 22- Issue instructions and directives to regularize the status of existing development projects.
- 23- Issue instructions and directives relating to special management programs, including serviced apartments and branded projects.

- 20- إعفاء بعض الاتحادات من بعض الشروط والالتزامات المنصوص عليها في القرار نظراً لطبيعتها.
- 21- تحديد متطلبات التعاقد بين اتحاد الملاك ومدير الاتحاد.
- 22- إصدار تعليمات وتوجيهات لتوفيق أوضاع المشاريع التطويرية القائمة.
- 23- إصدار تعليمات وتوجيهات لبرنامج الإدارة الخاص بما في ذلك الشقق الخدمائية والمشاريع ذات العلامات التجارية.

Article (73): Authority of the Authority Where Transfer of Ownership Is Not Possible

Where the transfer of ownership of certain units in a joint property by the developer is not possible, the Authority may, upon a request submitted by the purchasers, authorize them to participate in the affairs of the Owners Association in their capacity as owners of such units, in accordance with the requirements of the Authority.

المادة (73) صلاحية المؤسسة عند تعذر نقل الملكية

للمؤسسة بناء على طلب مقدم من المشتريين عند تعذر نقل الملكية لبعض الوحدات في العقار المشترك من قبل المطور، صلاحية تخويلهم حق المشاركة في شئون اتحاد الملاك بصفتهم ملاك لهذه الوحدات بما يتفق مع متطلبات المؤسسة.

Article (74): Appointment of a Temporary Manager of the Common Areas

The Authority may, by a reasoned decision, appoint a Board of Directors for the Association, a licensed party to manage the common areas, or an Association Manager, to manage the common areas on a temporary basis in any of the following cases:

المادة (74) تعيين مَن يدير الأجزاء المشتركة مؤقتاً

يجوز للمؤسسة بقرار مسبب، تعيين مجلس إدارة للاتحاد أو مَرَحَّص له بإدارة الأجزاء المشتركة أو مدير للاتحاد، وذلك لإدارة الأجزاء المشتركة بشكل مؤقت في أيٍّ من الأحوال الآتية:

- 1- Where the party responsible for managing the common areas commits serious violations of the provisions of the Law.
- 2- Where the management of the common areas is exposed to poor financial or administrative conditions.
- 3- Where the party responsible for managing the common areas fails to perform its duties relating to the management, operation, maintenance, or repair of the common areas.
- 4- Where the Chairman and members of the Board of Directors of the Association submit their resignations, or where the Board of Directors loses its legal quorum.
- 5- Where the General Assembly of the Association fails to convene to elect its Board of Directors within the period specified by the Authority.
- 6- Where there is no party responsible for managing the existing common areas.

- 1- ارتكاب مَن يتولى إدارة الأجزاء المشتركة مخالفات جسيمة لأحكام القانون.
- 2- تعرُّض إدارة الأجزاء المشتركة لأوضاع مالية وإدارية سيئة.
- 3- عدم قيام مَن يتولى إدارة الأجزاء المشتركة بواجباته في إدارة الأجزاء المشتركة، وتشغيلها وصيانتها وإصلاحها.
- 4- إذا قدَّم رئيس وأعضاء مجلس إدارة الاتحاد استقالتهم أو فقد مجلس إدارة الاتحاد نصابه القانوني.
- 5- عدم انعقاد الجمعية العمومية للاتحاد لانتخاب مجلس إدارته خلال المهلة التي حدَّتها المؤسسة.
- 6- عدم وجود مَن يتولى إدارة الأجزاء المشتركة القائمة.

Article (75): Appointment of an Administrative Manager

The Authority may appoint a temporary administrative manager to manage the Association for a specified period, with the Association bearing the associated costs, in the following cases:

- 1- Where the Association breaches its fundamental obligations imposed by the Law, the Resolution, or directives issued pursuant to the Law.
- 2- Where the affairs of the Association are in a state of serious disorder.

The temporary administrative manager may be the Association Manager or another advisory expert in the field of jointly owned properties, provided that he is capable of fulfilling the obligations prescribed under the provisions of the Law and the Resolution.

Article (76): Effects of the Appointment of the Administrative Manager

The appointment of the temporary administrative manager shall result in the following:

- 1- All positions of the Board of Directors of the Association becoming vacant.
- 2- The temporary administrative manager being vested with all the powers and functions of the Association.
- 3- The temporary administrative manager complying with the directives issued by the Authority, whether contained in the instrument of appointment or issued thereafter.

Article (77): Convening of the General Assembly

Prior to the expiry of his term, the temporary administrative manager shall, in sufficient time, convene the General Assembly for the election of a new Board of Directors to assume responsibility for the affairs of the Association.

Article (78): Termination of Jointly Owned Properties

A joint property may be terminated upon the demolition of the building or its redevelopment in any of the following cases:

- 1- By a resolution of the owners adopted at the General Assembly by a voting percentage of not less than ninety percent (90%) of the entitlements to the common areas and voting shares.
- 2- By an order issued by the court.
- 3- By approval of the Authority and the competent authority upon submission of a certificate issued by a consulting engineer stating that the structural system cannot be rectified or is likely to collapse.

المادة (75) تعيين مدير إداري

يجوز للمؤسسة تعيين مدير مؤقت يتولى إدارة الاتحاد لفترة زمنية محدّدة على أن يتحمل الاتحاد تكاليفه، في الأحوال الآتية:

- 1- إخلال الاتحاد بالتزاماته الجوهرية الواجبة عليه بحكم القانون أو القرار أو توجيهات صادرة بموجب القانون.
- 2- إذا كانت شئون الاتحاد في حالة فوضى شديدة.

ويجوز أن يكون المدير الإداري المؤقت مديراً للاتحاد أو خبيراً استشارياً آخر في مجال العقارات المشتركة، شريطة أن يكون قادراً على القيام بالتزاماته المقررة بموجب أحكام القانون والقرار.

المادة (76) آثار تعيين المدير الإداري

يترتب على تعيين المدير الإداري المؤقت ما يأتي:

- 1- أن تُصبح جميع مناصب مجلس إدارة الاتحاد شاغرة.
- 2- أن يُخوّل المدير الإداري المؤقت بجميع سلطات الاتحاد ومهامه.
- 3- أن يمثل المدير الإداري المؤقت للتوجيهات الصادرة عن المؤسسة، سواء كانت واردة في سند التعيين أم لاحقة عليه.

المادة (77) دعوة الجمعية العمومية

يجب على المدير الإداري قبل انتهاء مدته بوقت كاف أن يدعو لانعقاد الجمعية العمومية لانتخاب مجلس إدارة جديد لتحمل مسئولية الاتحاد.

المادة (78) إنهاء العقارات المشتركة

يجوز إنهاء العقار المشترك عند هدم المبنى أو إعادة تطويره في أيٍّ من الحالات الآتية:

- 1- بموجب قرار صادر عن الملاك في الجمعية العمومية بنسبة تصويت لا تقل عن (90%) من نسبة استحقاقات الأجزاء المشتركة ونسب الأصوات.
- 2- بموجب أمر صادرٍ عن المحكمة.
- 3- بموجب موافقة المؤسسة والجهة المختصة عند تقديم شهادة من مهندس استشاري تُفيد أن النظام الإنشائي يتعدّر تصحيحه أو من المحتمل انهياره.

- 4- Any other mechanism established by the Authority for the termination of jointly owned properties.

Any request for the termination of jointly owned properties shall comply with the instructions issued by the Authority in this regard.

Chapter Eleven

Notices

Article (79): Service of Notices

Any notice shall be served on a member at the email address or any other address provided by the member in accordance with Articles (53) and (54) of the Resolution. Notices to the Association shall be served at the address of the Association Manager, the Chairman of the Board of Directors, the Treasurer, or the Secretary.

The Association Manager shall be notified at the address registered as the official address of the Association Manager.

Article (80): Members' Obligation to Update Their Addresses

A notice shall be deemed valid and shall produce its legal effects if sent by registered mail or to the email address provided by the member in accordance with Article (71) of the Resolution.

A member shall have no right to object on the grounds of non-receipt of the notice where such notice was sent to an address that the member failed to update.

Article (81): Verification of Receipt of Notices

Notices shall be deemed duly served upon confirmation of receipt by the computer server where sent by email, or upon confirmation of receipt where sent by any other means.

Article (82): Notification of Members Who Have Not Updated Their Addresses

Where a member fails to provide any address or does not acknowledge service within a reasonable period as determined by the Association, the Association shall have the right to effect service by affixing a notice at the main entrances of the unit.

The Authority may determine other means for serving notices in accordance with the Resolution.

- 4- أية آلية أخرى تضعها المؤسسة لإنهاء العقارات المشتركة.

ويجب أن يتوافق طلب إنهاء العقارات المشتركة مع ما يصدر عن المؤسسة من تعليمات في هذا الشأن.

الفصل الحادي عشر

الإخطارات

المادة (79) إعلان الإخطارات

يجب أن يُعلن العضو بأيّ إخطار على البريد الإلكتروني أو العنوان الآخر الذي يقدمه العضو وفقاً لحكم المادتين (53) و(54) من القرار، كما يجب أن يُعلن الاتحاد بأيّ إخطار على عنوان مدير الاتحاد أو رئيس مجلس الإدارة، أو أمين الخزانة، أو أمين السر.

ويُعلن مدير الاتحاد على العنوان المسجل مقرأً لمدير الاتحاد.

المادة (80) التزام الأعضاء بتحديث عناوينهم

يكون الإخطار صحيحاً ومنتجاً لآثاره القانونية إذا تم إرساله عبر البريد المسجل أو البريد الإلكتروني المقدم من العضو بموجب المادة (71) من القرار.

ولا يحق للعضو الاعتراض من عدم استلامه للإخطار في حال تم توجيهه لعنوان العضو الغير مُحدث.

المادة (81) التحقق من استلام الإخطارات

تُعدّ الإخطارات قد تمت عند تأكيد تسلمها من قبل خادم الحاسوب إذا أُرسِلت بالبريد الإلكتروني أو عند تأكيد تسلمها إذا أُرسِلت بطريقة أخرى.

المادة (82) إخطار الأعضاء غير المحدثّة عناوينهم

إذا لم يقدم العضو أيّ عنوان أو لم يُقر بالإعلان في غضون فترة زمنية معقولة يُقدّرُها الاتحاد كان للاتحاد الحق في تنفيذ الإعلان وذلك بتثبيت أيّ إنذار على المداخل الرئيسية للوحدة.

ويجوز للمؤسسة تحديد وسائل أخرى تُعلن بها الإخطارات عملاً بالقرار.