

Board of Directors' Report

Regarding the Amendments to the Association By-Laws (Addition of Approved Regulatory Regulations)

First: Introduction

In line with the responsibilities of the Board of Directors of Riffa Views Owners Association to develop the Association's regulatory and administrative framework, enhance principles of institutional governance, and preserve the quality of the residential environment and the safety of the common areas, the Board has reviewed a number of practices related to construction activities and the use of common areas within the community.

It has become evident that there is a need to adopt written and comprehensive regulatory by-laws to be added to the By-Laws, in order to standardize controls and procedures, reduce violations, and achieve a balance between owners' rights and the overall interest of the community.

Second: Legal Basis

In preparing these amendments, the Board of Directors relied on the provisions of Resolution No. (1) of 2020 concerning the Regulation of Owners Associations, issued by the Real Estate Regulatory Authority, as well as the provisions of the Association's Articles of Association and By-Laws, particularly those authorizing the Association to adopt supplementary regulatory by-laws, regulate construction matters, manage, use, and exploit common areas, and establish the necessary controls to safeguard facilities and ensure service quality.

Third: Rationale for Introducing the Amendments

The proposed amendments to the By-Laws aim to achieve the following:

- Standardize building requirements, alterations, and construction works within community units;
- Preserve the overall architectural character and visual harmony of the community;
- Regulate the mechanisms and controls for the use and exploitation of common areas;

تقرير مجلس الإدارة

بشأن التعديلات الواردة على النظام الرئيسي لاتحاد ملك الرفاع فيوز (إضافة لوائح تنظيمية معتمدة)

أولاً: مقدمة

انطلاقاً من مسؤوليات مجلس إدارة اتحاد ملك الرفاع فيوز في تطوير الإطار التنظيمي والإداري للاتحاد، وتعزيز مبادئ الحوكمة المؤسسية، والحفاظ على جودة البيئة السكنية وسلامة الأجزاء المشتركة، قام المجلس بمراجعة عدد من الممارسات المعمول بها فيما يتصل بأعمال البناء واستخدام الأجزاء المشتركة داخل المجتمع. وقد تبين وجود حاجة لاعتماد لوائح تنظيمية مكتوبة ومتكاملة تُضاف إلى النظام الرئيسي، بما يساهم في توحيد الضوابط والإجراءات، وتقليل المخالفات، وتحقيق التوازن بين حقوق الملاك والمصلحة العامة للمجتمع.

ثانياً: السند القانوني

استند مجلس الإدارة في إعداد هذه التعديلات إلى أحكام القرار رقم (1) لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحادات الملاك الصادر عن مؤسسة التنظيم العقاري، وأحكام النظام الأساسي والنظام الرئيسي للاتحاد، ولا سيما المواد التي أجازت للاتحاد اعتماد لوائح تنظيمية مكملة للنظام الرئيسي، وتنظيم شؤون البناء، وإدارة واستخدام واستغلال الأجزاء المشتركة، ووضع الضوابط اللازمة للحفاظ على سلامة المرافق وجودة الخدمات.

ثالثاً: دواعي إدخال التعديلات

تهدف التعديلات المقترحة على النظام الرئيسي إلى ما يأتي:

- توحيد اشتراطات البناء والتعديلات والإنشاءات داخل وحدات المجتمع؛
- الحفاظ على الطابع المعماري العام والانسجام البصري للمجتمع؛
- تنظيم آليات وضوابط استخدام واستغلال وإدارة الأجزاء المشتركة؛

- Reduce violations and disputes related to construction activities or improper use of common areas;
- Provide a clear regulatory reference for owners and management, thereby enhancing good governance and compliance.

- الحد من المخالفات والنزاعات المرتبطة بالبناء أو الاستخدام غير المنظم للأجزاء المشتركة؛
- توفير مرجعية تنظيمية واضحة للملاك والإدارة بما يعزز حسن الإدارة والالتزام.

Fourth: Regulations Proposed to Be Added to the By-Laws

The Board of Directors proposes adding the following by-laws to the Association's By-Laws as supplementary regulatory by-laws:

1- Building Requirements By-Law

This By-Law aims to organize construction works, modifications, and alterations within community units, preserve the approved architectural character, ensure the safety of common areas and facilities, and reduce violations, thereby achieving a balance between owners' rights and the public interest of the community.

2- Use and Exploitation of the Common Areas By-Law

This By-Law aims to govern the mechanisms and controls for the use, exploitation, and leasing of common areas, including temporary or investment-related activities, in a manner that achieves the public benefit of the Association and its members, ensures no prejudice to the original use of the common areas or the rights of owners and occupants, and regulates the management of the resulting financial returns in accordance with the applicable legal frameworks.

Fifth: Impact of Adopting the Regulations

The Board of Directors believes that adopting these two by-laws as an integral part of the By-Laws will:

- Enhance the level of organization and governance within the Association;
- Preserve the architectural and environmental character of the community;
- Regulation of the use and exploitation of common areas;
- Reduce violations and disputes;
- Strengthen clarity in the relationship between the Association and owners.

رابعًا: اللوائح المقترحة إضافتها إلى النظام الرئيسي

يقترح مجلس الإدارة إضافة اللوائح الآتية إلى النظام الرئيسي باعتبارها لوائح تنظيمية مكملة له:

1- لائحة اشتراطات البناء

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم أعمال البناء والتعديلات والإنشاءات داخل وحدات المجتمع، والحفاظ على الطابع المعماري المعتمد، وضمان سلامة المرافق المشتركة، وتقليل المخالفات، بما يحقق التوازن بين حقوق الملاك والمصلحة العامة للمجتمع.

2- لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة

تهدف هذه اللائحة إلى تنظيم آليات وضوابط استخدام واستغلال وتأجير الأجزاء المشتركة، بما في ذلك الأنشطة المؤقتة أو الاستثمارية، وبما يحقق المنفعة العامة للاتحاد وأعضائه، ويضمن عدم الإخلال بالاستخدام الأصلي للأجزاء المشتركة أو بحقوق الملاك والمقيمين، مع تنظيم إدارة العوائد المالية الناتجة عنها وفقًا للأطر القانونية المعتمدة.

خامسًا: أثر اعتماد اللوائح

يرى مجلس الإدارة أن اعتماد هاتين اللائحتين كجزء من النظام الرئيسي من شأنه:

- رفع مستوى التنظيم والحوكمة داخل الاتحاد؛
- الحفاظ على الطابع العمراني والبيئي للمجتمع؛
- تنظيم استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة؛
- تقليل المخالفات والنزاعات؛
- تعزيز الوضوح في العلاقة بين الاتحاد والملاك.

Sixth: Recommendation of the Board of Directors

Based on the foregoing, the Board of Directors of Riffa Views Owners Association recommends that the General Assembly approve the following:

First: Approval of the amendments to the By-Laws through the addition of the following By-Laws:

- 1- Building Requirements By-Law;
- 4- Use and Exploitation of the Common Areas By-Law.

Second: Approval of the implementation of these by-laws as of the date of the General Assembly's approval, as supplementary by-laws forming an integral and inseparable part of the Association's By-Laws.

Attachments:

- 1- Building Requirements By-Law
- 2- Use and Exploitation of the Common Areas By-Law
- 3- Explanatory Memorandum on the Authority to Amend the By-Laws and Add Supplementary Regulatory By-Laws Pursuant to Resolution No. (1) of 2020

سادسًا: توصية مجلس الإدارة

بناءً على ما تقدم، يوصي مجلس إدارة اتحاد مُلاك الرفاع فيوز الجمعية العمومية بما يأتي:

أولًا: الموافقة على اعتماد التعديلات الواردة على النظام الرئيسي من خلال إضافة اللوائح الآتية:

- 1- لائحة اشتراطات البناء؛
- 2- لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة.

ثانيًا: اعتماد العمل بهذه اللوائح اعتبارًا من تاريخ موافقة الجمعية العمومية عليها، باعتبارها لوائح مكّلة وجزءًا لا يتجزأ من النظام الرئيسي للاتحاد.

المرفقات:

- 1- لائحة اشتراطات البناء
- 2- لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة
- 3- مذكرة تفسيرية بشأن صلاحية تعديل النظام الرئيسي وإضافة لوائح تنظيمية مكّلة استنادًا إلى القرار رقم (1) لسنة 2020

Attachment (1)

المرفق (1)

Building Requirements By-Law

لائحة اشتراطات البناء

By-Law 3.11 Building Requirements:

اللائحة 11.3: اشتراطات البناء

1.3.11 Purpose

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

11.3.1 الغرض

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

2.3.11 Scope of Application

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

11.3.2 نطاق التطبيق

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

3.3.11 Compliance with Approved Regulations

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

11.3.3 الالتزام بالأنظمة المعتمدة

وفقًا لأحكام هذه اللائحة، يلتزم مالك الوحدة بما يأتي:

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

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

11.3.4 اشتراطات الحمل الكهربائي الإضافي

4.3.11 Additional Electrical Load Requirements

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

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

5.3.11 Refundable Security Deposit Requirements for Construction Works

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

The security deposit shall be collected **to ensure**:

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

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

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

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

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

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

11.3.5 اشتراطات التأمين المسترد لأعمال البناء

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

يُستوفى مبلغ التأمين **لضمان**:

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

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

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

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

6.3.11 Architectural and Structural Requirements

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

- Building Ratios:

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

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

- Setbacks:

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

- Heights:

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

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

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

- Façades:

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

- 1- Preserve the approved architectural character of the façades according to the estate, to achieve visual harmony within the community.
- 2- No material alterations shall be made to the façades as compared to the original construction of the unit.

11.3.6 الاشتراطات المعمارية والإنشائية

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

- نسب البناء:

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

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

- الارتدادات:

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

- الارتفاعات:

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

كما يجب ألا يزيد ارتفاع السور الأمامي على متر وثمانين سنتيمترًا (1.8 م)، وألا يزيد ارتفاع السور الجانبي والخلفي على مترين (2 م)،

محسوبة من منسوب سطح الرصيف، على أن يدخل في احتساب هذا الارتفاع أي عناصر إنشائية أو معمارية أخرى.

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

- الواجهات:

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

- 1- الحفاظ على الطابع المعماري المعتمد للواجهات بحسب المنطقة، بما يحقق الانسجام البصري للمجتمع.
- 2- عدم إجراء أي تعديل جوهري على الواجهات بحسب البناء الأصلي للوحدة.

- 3- Adhere to the approved materials, colors, and finishes, including wall colors and window frames.
 - 4- Do not add any visible elements to the façades other than those approved in the original construction of the units.
 - 5- Do not install units that affect the external appearance of the unit, such as air-conditioning units, water heaters or tanks, ventilation openings, water and electrical service connections, and the like.
 - 6- The installation of thresholds, steps, or any similar structural elements outside the unit boundaries is prohibited where the unit has other exits, whether overlooking internal roads or communal gardens. In all cases, such elements must be located within the unit boundaries.
- 3- الالتزام بالمواد والألوان والتشطيبات المعتمدة، بما في ذلك ألوان الحوائط وإطارات النوافذ.
- 4- عدم إضافة أي عناصر ظاهرة على الواجهات بخلاف العناصر المعتمدة في البناء الأصلي للوحدات.
- 5- عدم تركيب وحدات تؤثر على المظهر الخارجي للوحدة مثل المكيفات وسخانات أو خزانات المياه وفتحات التهوية وإمدادات توصيلات المياه والطاقة الكهربائية، وغيرها.
- 6- يُحظر تركيب عتبات أو درجات أو أي عناصر إنشائية مماثلة خارج حدود الوحدة، متى ما كانت للوحدة مخارج أخرى، سواءً كانت مطلّة على الطرق الداخلية أو الحدائق المشتركة، ويُشترط في جميع الأحوال أن تكون ضمن حدود الوحدة.

7.3.11 Management and Monitoring of Construction Works

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

8.3.11 Prior Approval Procedures

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

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

9.3.11 Documentation and Site Visits

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

11.3.7 إدارة ومتابعة أعمال البناء

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

11.3.8 إجراءات الموافقة المسبقة

لا يجوز البدء بأي أعمال بناء أو تعديل إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الاتحاد، وذلك وفق الإجراءات والنماذج المعتمدة، وتقديم المخططات والمستندات اللازمة، بما في ذلك المخططات المعمارية والإنشائية المعتمدة من الجهات الرسمية المختصة. ويكون للاتحاد، بناءً على تقرير فني أو إداري صادر عن مدير الاتحاد، الحق في رفض أي طلب بناء أو إضافة أو تعديل، متى ما تبين أن الطلب يمس المصلحة العامة أو يؤثر سلباً على المجتمع، دون أن يترتب على ذلك أي التزام أو مسؤولية على الاتحاد.

11.3.9 التوثيق والزيارات الميدانية

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

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

10.3.11 Requirements Related to Neighbor Consent

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

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

11.3.11 Execution and Safety

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

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

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

12.3.11 Inspection and Suspension of Works

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

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

11.3.10 الاشتراطات المتعلقة بموافقة الجار

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

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

11.3.11 التنفيذ والسلامة

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

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

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

11.3.12 التفتيش وإيقاف الأعمال

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

13.3.11 Violations and Removal of Encroachments

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

14.3.11 Calculation of Additional Area and Its Impact on Service Charges

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

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

15.3.11 Relationship with Other By-Laws

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

11.3.13 المخالفات وإزالة التجاوزات

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

11.3.14 احتساب المساحة الإضافية وأثرها على رسوم الخدمة

في حال الموافقة على تنفيذ أي أعمال بناء أو إضافة أو توسعة للوحدة، تُضاف مساحة البناء الإضافية إلى مساحة البناء القائمة للوحدة، ويُعاد احتساب مساحة البناء الإجمالية للوحدة على هذا الأساس. ويترتب على ذلك احتساب رسوم الخدمة وفقاً للمساحة الإجمالية المحدثة للوحدة، وذلك اعتباراً من تاريخ الانتهاء من الأعمال الإنشائية، ووفقاً لآلية احتساب رسوم الخدمة المعتمدة لدى الاتحاد.

11.3.15 العلاقة مع اللوائح الأخرى

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

Attachment (2)

المرفق (2)

**Use and Exploitation of the
Common Areas By-Law**

**لائحة استخدام واستغلال
الأجزاء المشتركة**

By-Law 3.3 Use and Exploitation of the Common Areas

اللائحة 3.3: استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة

1. Legal Basis

Pursuant to Article (13) of Resolution No. (1) of 2020 regarding the Regulation of Owners Associations, which grants the Association the authority to exploit common areas, including leasing them, in accordance with the controls set out in Article (30) of the Resolution subject to obtaining the approval of the General Assembly by an ordinary resolution and provided that such exploitation does not conflict with their designated purpose these Regulations are issued to govern the mechanisms and controls for the exploitation of the common areas of the Association.

2. Objective and Scope of Application

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

3. General Principles

- 3.1 The exploitation and use of common areas shall be carried out in accordance with Article (30) of Resolution No. (1) of 2020 and in a manner that achieves the general benefit of the Association and its members.
- 3.2 Such exploitation or use shall not prejudice the rights of owners or occupants, disrupt the original use of the common areas, or compromise the safety of facilities and the quality of life within the community.
- 3.3 Compliance with all applicable laws, resolutions, and regulations in the Kingdom of Bahrain is required, in a manner consistent with its customs and traditions.
- 3.4 Each owner or occupant shall compensate the Association for any damage caused to the common areas as a result of their use or the use by persons under their responsibility, and shall bear liability for any loss, damage, claim, or responsibility arising from any breach of these Regulations.

1- السند القانوني

استناداً إلى المادة (13) من القرار رقم (1) لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحادات الملاك، والتي أجازت للاتحاد صلاحية استغلال الأجزاء المشتركة بما في ذلك تأجيرها وفقاً للضوابط الواردة في المادة (30) من القرار، والتي اشترطت الحصول على موافقة الجمعية العمومية بقرار عادي، وبما لا يتعارض مع الغرض المخصص لها، تصدر هذه اللائحة لتنظيم آليات وضوابط استغلال الأجزاء المشتركة في الاتحاد.

2- الهدف ونطاق التطبيق

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

3- المبادئ العامة

- 1.3- يكون استغلال الأجزاء المشتركة واستخدامها وفقاً لما نصت عليه المادة (30) من القرار رقم (1) لسنة 2020، وبما يحقق المنفعة العامة للاتحاد وأعضائه.
- 2.3- لا يجوز أن يؤدي الاستغلال أو الاستخدام إلى الإضرار بحقوق الملاك أو المقيمين، أو تعطيل الاستخدام الأصلي للأجزاء المشتركة، أو الإخلال بسلامة المرافق وجودة الحياة داخل المجتمع.
- 3.3- يُشترط الالتزام بجميع القوانين والقرارات والأنظمة المعمول بها في مملكة البحرين، وبما لا يتعارض مع عاداتها وتقاليدها.
- 4.3- يلتزم كل مالك أو شاغل بتعويض الاتحاد عن أي ضرر يلحق بالأجزاء المشتركة نتيجة استخدامه أو استخدام من يتبع له، كما يتحمل مسؤولية أي خسارة أو ضرر أو مطالبة أو مسؤولية تنشأ عن أي خرق لأحكام هذه اللائحة.

3.5 The use of common areas shall be at the risk of owners and occupants. Neither the developer, the Association, nor the Association Manager shall bear any liability for illness, personal injury, loss, or damage to personal property, except in cases of negligence or default on the part of the Association.

3.6 The use of common areas for any illegal, unethical, or non-compliant activity with the customs and regulations of the Kingdom of Bahrain is prohibited, as is any use that may compromise security, disturb public peace, or cause nuisance to owners or occupants.

4. Permitted Forms of Exploitation

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

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

5. Required Procedures

- 5.1 Preparation of a feasibility study outlining the nature of the exploitation, its duration, the expected financial return, and its impact on the Association's members.
- 5.2 Submission of the proposal to the Association Board for approval and decision-making.
- 5.3 Coordination with the competent official authorities, where required.
- 5.4 Execution of a written contract specifying the mutual rights and obligations, the duration of exploitation, and termination mechanisms.

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

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

4- الاستغلال المسموح به

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

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

5- الإجراءات الواجب اتباعها

- 1.5 إعداد دراسة جدوى توضح طبيعة الاستغلال، ومدته، والعائد المالي المتوقع، وأثره على أعضاء الاتحاد.
- 2.5 عرض المقترح على مجلس إدارة الاتحاد لاعتماده واتخاذ القرار بشأنه.
- 3.5 التنسيق مع الجهات الرسمية المختصة عند الاقتضاء.
- 4.5 إبرام عقد مكتوب يحدد الحقوق والالتزامات المتبادلة، ومدة الاستغلال، وآلية الإنهاء.

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

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

6. Controls and Conditions

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

- ### 6- الضوابط والشروط
- 1.6 الالتزام بالأنظمة البيئية والأمنية والصحية.
 - 2.6 عدم التسبب في أي ضوضاء أو إزعاج غير مبرر للسكان.
 - 3.6 يتحمل الطرف المستفيد كافة التكاليف والنفقات المترتبة على استغلال الأجزاء المشتركة، دون تحميل الاتحاد أي أعباء مالية.
 - 4.6 إعادة الموقع إلى حالته الأصلية بعد انتهاء مدة الاستغلال.

7. Management of Financial Returns

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

- ### 7- إدارة العوائد المالية
- 1.7 تُودع جميع العوائد الناتجة عن استغلال الأجزاء المشتركة في حساب الاتحاد.
 - 2.7 تُخصص هذه العوائد لدعم ميزانية الاتحاد أو تمويل مشاريع تخدم المجتمع، وفق ما يقرره المجلس.
 - 3.7 يتم الإفصاح عن هذه العوائد ضمن التقارير المالية الدورية.

8. Oversight and Monitoring

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

8- الرقابة والمتابعة

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

9. Violations and Penalties

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

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

- ### 9- المخالفات والجزاءات
- في حال مخالفة شروط هذه اللائحة أو عقود الاستغلال، يحق للاتحاد:
- 1.9 توجيه إنذار خطي.
 - 2.9 فرض الجزاءات المالية المنصوص عليها.
 - 3.9 إنهاء عقد الاستغلال دون الإخلال بحق الاتحاد في المطالبة بالتعويض.

Attachment (3)

المرفق (3)

**Explanatory Memorandum on the Authority
to Amend the By-Laws and Add
Supplementary Regulatory By-Laws Pursuant
to Resolution No. (1) of 2020**

**مذكرة تفسيرية بشأن صلاحية تعديل النظام
الرئيسي وإضافة لوائح تنظيمية مكملة استنادًا إلى
القرار رقم (1) لسنة 2020**

**Explanatory Memorandum
on the Authority to Amend the By-Laws and Add
Supplementary Regulatory By-Laws Pursuant to
Resolution No. (1) of 2020**

مذكرة تفسيرية

**بشأن صلاحية تعديل النظام الرئيسي وإضافة لوائح تنظيمية مكملة
استنادًا إلى القرار رقم (1) لسنة 2020**

(1): Purpose of the Memorandum

أولاً: الغاية من المذكرة

This memorandum aims to set out the legal basis that authorizes the Riffa Views Owners Association to introduce amendments to the By-Laws and to add supplementary regulatory by-laws, within the framework of developing the Association's regulatory, financial, and technical systems, enhancing principles of governance and transparency, and serving the interests of the Association and its members.

تهدف هذه المذكرة إلى بيان السند القانوني الذي يُجيز لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز إدخال تعديلات على النظام الرئيسي، وإضافة لوائح تنظيمية مكملة له، وذلك في إطار تطوير المنظومة التنظيمية والمالية والفنية للاتحاد، وتعزيز مبادئ الحوكمة والشفافية، وتحقيق مصلحة الاتحاد وأعضائه.

(2): Legal Basis for Amending the By-Laws and Adding Regulations

ثانياً: السند القانوني لتعديل النظام الرئيسي وإضافة اللوائح

Resolution No. (1) of 2020 concerning the Regulation of Owners Associations provides the Owners Association with the authority to amend the By-Laws and adopt supplementary regulatory by-laws, as follows:

نص القرار رقم (1) لسنة 2020 بشأن تنظيم اتحادات الملاك على ما يُحوّل اتحاد الملاك صلاحية إدخال التعديلات على النظام الرئيسي واعتماد لوائح تنظيمية مكملة له، وذلك على النحو الآتي:

- Article (13) defines the powers of the Owners Association, including the organization of its administrative and financial affairs, the management, operation, and maintenance of common areas, the establishment of the rules and procedures necessary for managing the Association, and the taking of decisions that serve the interests of the Association and its members.
- The Resolution also authorizes, through the General Assembly, the amendment of the By-Laws and the adoption of supplementary regulations in accordance with the approved procedures and controls, given that the By-Laws constitute the supreme regulatory reference governing the relationship between the Association and the owners.

- حيث حدّدت المادة (13) صلاحيات اتحاد الملاك، ومن ضمنها تنظيم شؤونه الإدارية والمالية، وإدارة وتشغيل وصيانة الأجزاء المشتركة، ووضع القواعد والإجراءات اللازمة لإدارة الاتحاد، واتخاذ القرارات التي تحقق مصلحة الاتحاد وأعضائه.
- كما أجاز القرار، من خلال الجمعية العمومية، إدخال التعديلات على النظام الرئيسي واعتماد اللوائح المكملة له وفق الإجراءات والضوابط المعتمدة، باعتبار النظام الرئيسي المرجع التنظيمي الأعلى الذي ينظم العلاقة بين الاتحاد والملاك.

Accordingly, any amendment to the By-Laws or the addition of supplementary regulatory by-laws shall be proposed by the Board of Directors and approved by the General Assembly.

وبناءً عليه، فإن تعديل النظام الرئيسي أو إضافة لوائح تنظيمية مكملة له يتم باقتراح من مجلس الإدارة واعتماد من الجمعية العمومية.

(3): Relationship Between the By-Laws and Supplementary Regulatory By-Laws

ثالثاً: العلاقة بين النظام الرئيسي واللوائح التنظيمية المكملة

The By-Laws constitute the general framework governing the rights and obligations of owners, the mechanism for managing the Association, and the powers of its bodies. The supplementary regulatory by-laws, in turn, provide detailed procedural, organizational, and executive provisions in specific areas, including:

يُعد النظام الرئيسي الإطار العام الذي ينظم حقوق والتزامات الملاك، وآلية إدارة الاتحاد وصلاحيات أجهزته، في حين تأتي اللوائح التنظيمية المكملة لتفصيل الجوانب الإجرائية والتنظيمية والتنفيذية في مجالات محددة، بما في ذلك:

- Building requirements and modifications;
- Controls governing the use and exploitation of the common areas.

The incorporation of these regulations into the By-Laws constitutes a legitimate regulatory measure that does not conflict with the provisions of the By-Laws or Resolution No. (1) of 2020, and aims to:

- Standardize administrative, financial, and technical practices;
- Reduce individual discretion;
- Provide a clear regulatory reference for owners and management;
- Enhance institutional governance and continuity of operations;
- Keep pace with community management requirements in an organized and sustainable manner.

(4): Role of the Board of Directors

Pursuant to its legal powers, the Board of Directors shall undertake the following:

- Review the existing By-Laws and assess the need for their amendment or development;
- Prepare draft amendments and proposed regulatory by-laws, including the Regulation on the Use and Exploitation of Common Areas;
- Submit such amendments and regulations to the General Assembly for approval;
- Oversee the implementation of approved amendments and regulations in accordance with the applicable legal frameworks.

(5): Role of the General Assembly

The General Assembly is the competent authority to approve:

- Amendments to the By-Laws;
- The addition of supplementary regulatory by-laws;

This ensures owners' participation in material decisions and confers full legal validity on such amendments and regulations.

(6): Regulations Proposed to Be Added to the By-Laws

The Board of Directors proposes adding the following regulations to the By-Laws as supplementary regulatory by-laws:

- اشتراطات البناء والتعديلات؛
- ضوابط استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة.

وتُعد إضافة هذه اللوائح إلى النظام الرئيسي إجراءً تنظيميًا مشروعًا لا يتعارض مع أحكام النظام الرئيسي أو القرار رقم (1) لسنة 2020، ويهدف إلى:

- توحيد الممارسات الإدارية والمالية والفنية؛
- تقليل الاجتهادات الفردية؛
- توفير مرجعية تنظيمية واضحة للملاك والإدارة؛
- تعزيز الحوكمة المؤسسية واستمرارية العمل؛
- مواكبة متطلبات إدارة المجتمع بصورة منظمة ومستدامة.

رابعًا: دور مجلس الإدارة

- استنادًا إلى صلاحياته القانونية، يضطلع مجلس الإدارة بالمهام الآتية:
- مراجعة النظام الرئيسي القائم وتقييم الحاجة إلى تعديله أو تطويره؛
- إعداد مشاريع التعديلات واللوائح التنظيمية المقترحة؛
- رفع هذه التعديلات واللوائح إلى الجمعية العمومية لاعتمادها؛
- الإشراف على تنفيذ ما يتم اعتماده وفق الأطر القانونية والتنظيمية المعتمدة.

خامسًا: دور الجمعية العمومية

- تُعد الجمعية العمومية الجهة المختصة باعتماد:
 - التعديلات الواردة على النظام الرئيسي؛
 - إضافة اللوائح التنظيمية المكمل له؛
- وذلك بما يضمن مشاركة الملاك في القرارات الجوهرية، ويُضفي المشروعية القانونية الكاملة على هذه التعديلات واللوائح.

سادسًا: اللوائح المقترحة إضافتها إلى النظام الرئيسي

يقترح مجلس الإدارة إضافة اللوائح الآتية إلى النظام الرئيسي باعتبارها لوائح تنظيمية مكمل له:

- 1- Building Requirements By-Law;
- 2- Use and Exploitation of the Common Areas By-Law.

These regulations aim to regulate the administrative, financial, and technical aspects, and govern the mechanisms for the use and exploitation of the common areas, in a manner that ensures fairness among owners, preserves the safety of facilities, and enhances the quality of life within the community.

(7): Conclusion

This memorandum confirms that the Riffa Views Owners Association, upon the proposal of the Board of Directors and approval of the General Assembly, has the legal authority to amend the By-Laws and add supplementary regulatory by-laws, pursuant to the provisions of Resolution No. (1) of 2020, in a manner that ensures sound management, financial sustainability, and the protection of the rights of owners and occupants.

This memorandum has been prepared to enable the General Assembly to be apprised of the legal basis of the proposed amendments and regulations.

1- لائحة اشتراطات البناء؛

2- لائحة استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة؛

وتهدف هذه اللوائح مجتمعةً إلى تنظيم الجوانب الإدارية والمالية والفنية، وضبط آليات استخدام واستغلال الأجزاء المشتركة، بما يحقق العدالة بين الملاك، ويحافظ على سلامة المرافق، ويعزز جودة الحياة داخل المجتمع.

سابعًا: الخلاصة

تؤكد هذه المذكرة أن لاتحاد مُلاك الرفاع فيوز، وباقتراح من مجلس الإدارة واعتماد من الجمعية العمومية، الصلاحية القانونية لإدخال التعديلات على النظام الرئيسي وإضافة لوائح تنظيمية مكملة له، وذلك استنادًا إلى أحكام القرار رقم (1) لسنة 2020، وبما يحقق حسن الإدارة، والاستدامة المالية، وحماية حقوق الملاك والمقيمين.

وقد أُعدت هذه المذكرة لتمكين الجمعية العمومية من الإحاطة بالسند القانوني للتعديلات واللوائح المقترحة.