



AMWAJ ISLANDS CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION

اتحاد الملاك المركزي لجزر أمواج

Articles of Association

النظام الأساسي

NAME OF CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION اسم اتحاد الملاك المركزي	AMWAJ ISLANDS CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION اتحاد الملاك المركزي لجزر أمواج
REGISTERED ADDRESS CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION العنوان المسجل لاتحاد الملاك المركزي	FLAT No. 5, BUILDING No. 103, ROAD No. 59, Amwaj257 شقة رقم 5، مبنى رقم 103، طريق رقم 59، أمواج 257
TITLE DEED REFERENCE FOR COMMON PARTS سند الملكية	BASE PLOT No. [02022153] REGISTERED IN SLRB TITLE DEED No. 124221 قطعة الأرض الرئيسية رقم. [02022153] مسجلة في جهاز المساحة والتسجيل العقاري رقم سند الملكية 124221
NAME OF REGISTERED DEVELOPER اسم المطور المسجل	OSSIS B.C.S (C) P.O. Box 11990, Kingdom of Bahrain Tel: +973 16030500 – Fax: +973 16033101 Website: <a href="http://www.amwaj.bh">www.amwaj.bh</a> أسس ش.م.ب (مقفلة). ص.ب 11990، مملكة البحرين هاتف: 0097316030500 - فاكس: 0097316033101 الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.amwaj.bh">www.amwaj.bh</a>

بجسب الخطاب رقم  
ر.م.ت.ع / ١١٥ / ع.ع.  
المؤرخ في ١١/٢٠ / ع.ع.



يستند النظام الأساسي هذا إلى قرار مؤسسة التنظيم العقاري رقم 7: "قانون تنظيم جمعيات الملاك والممتلكات المشتركة لعام 2017، الذي دخل حيز التنفيذ في 26 سبتمبر 2018، بموجب القانون رقم (27) لسنة 2017، "إصدار قانون تنظيم قطاع العقارات"، والذي دخل حيز التنفيذ في الأول من مارس 2018 وأحكام القرار رقم 1 لسنة 2020 والذي تسري محتوياته في الأساس في اتحاد الملام المركزي لحجز أمواج.

These Articles of Associations are based in principle on the Real Estate Regulatory Authority's Resolution no. 7 of 2018 regulating owners' associations and joint properties, which came into effect on 26 September 2018 which are encompassed within Law No. (27) of 2017, "Promulgating The Real Estate Sector Regulation Law" which came into effect on 1 March 2018 the contents of which apply in principle Amwaj Islands Central Owners' Association.

أنشئ هذا القانون الأساسي خصيصاً لجزر أمواج وللاتحاد الملاك المركزي فيها، ويجب أن تقرأ بمضمونها مع جميع المستندات الأخرى ذات الصلة وتلك المتعلقة باتحاد الملاك المركزي وتنظيمه

These Articles have been established to relate specifically to Amwaj Islands and the Amwaj Islands Central Owners' Association and they are to be read in conjunction with other related documents pertaining to and regulating home owners associations.



## **Document Index**

<b><u>Article</u></b>	<b><u>Title</u></b>	<b><u>Page</u></b>
Article 1	Definitions	4
Article 2	Legal Personality	12
Article 3	Central Owners' Association	13
Article 4	Board of Directors	16
Article 5	Board Members	17
Article 6	Board Committees	17
Article 7	Board Powers and Functions	18
Article 8	Board Liability	18
Article 9	Board Meetings	19
Article 10	Functions of the Secretary and the Treasurer	19
Article 11	Leasing Common Parts	20
Article 12	Insurance	20
Article 13	Records	21
Article 14	Finances	21
	• Discounts for timely payment	22
	• Penalties for late Payment	24
	• Order to Pay	25
	• Special Service Charges	25
Article 15	The Central Owners' Association Manager	26
Article 16	Supply Agreements	28
Article 17	Owners Obligation to Supply Address for Service	28
Article 18	Indemnity	28
Article 19	Operating the Bank Account	29
Article 20	Notices	29
Article 21	Serving Notices	29
Article 22	Alternative Service Methods	29
Appendix I		30
Appendix II		33



فهرس الوثيقة			
المادة		العنوان	الصفحة
مادة 1	الجزء الأول	التعريفات	4
مادة 2		الشخصية القانونية	12
مادة 3		اتحاد الملاك المركزي	13
مادة 4		مجلس الإدارة	16
مادة 5		أعضاء مجلس الإدارة	17
مادة 6		لجان مجلس الإدارة	17
مادة 7		سلطات ومهام مجلس الإدارة	18
مادة 8		مسؤولية مجلس الإدارة	18
مادة 9		اجتماعات مجلس الإدارة	19
مادة 10		مهام أمين السر وأمين الصندوق	19
مادة 11	الجزء الثاني	تأجير الأجزاء المشتركة	20
مادة 12		التأمين	20
مادة 13		السجلات	21
مادة 14		الأموال المالية	22
		• خصومات الدفع في الوقت المحدد	24
		• غرامات التأخير في السداد	25
		• أمر الدفع	25
		• مصروفات الخدمة الخاصة	25
مادة 15	الجزء الثالث	مدير اتحاد الملاك المركزي	26
مادة 16		اتفاقيات التوريد	28
مادة 17		التزام المالكين بتقديم عنوان لخدمة تقديم الإشعارات	28
مادة 18		التعويض	28
مادة 19		تشغيل الحساب المصرفي	29
مادة 20	الجزء الرابع	الإشعارات	29
مادة 21		تقديم الإشعارات	29
مادة 22		طرق بديلة لتقديم الإشعارات	29
ملحق 1			30
ملحق 2			33

مادة 1 – التعريفات	ARTICLE 1- DEFINITIONS
--------------------	------------------------

a) Definitions:

In this Articles of Association, the capitalized words shall have the following meanings:

(أ) التعريفات:

في هذا النظام الأساسي تأخذ الكلمات المكتوبة بحروف كبيرة المعاني التالية:

1.1 Allowable built up area	Means the maximum Built-up permissible in a Plot as calculated and determined by the Competent Authorities, and as specified in the Sales Documentation and/or the Approved Plans and Regulations;	يُقصد بها الحد الأقصى للبناء المسموح به في قطعة الأرض المحتسب والمحدد من قبل الجهات المختصة وعلى النحو المحدد في وثائق المبيعات و / أو الخطط واللوائح المعتمدة	1.1 مساحة البناء المسموح بها
1.2 Applicable Laws	Means all Laws, Decrees, Resolutions, decisions, notices, rules, regulations, directions, permissions, consents or licenses issued by the Authority applicable to the Owners Associations, Layered Owners Association, the Owners and/or the Tenants;	يُقصد بها جميع القوانين والمراسيم والقرارات والإشعارات والقواعد واللوائح والتوجيهات والأذونات والموافقات أو التراخيص الصادرة عن الهيئة والمطبقة على اتحاد الملاك واتحاد ملاك الطبقات والمالكين و / أو المستأجرين.	1.2 القوانين المعمول بها
1.3 Articles of Association	Means this document, which contains the rules and regulations that govern the Central Owners' Association, issued in accordance with the provisions of Law 27 of 2017;	يُقصد بها هذه الوثيقة التي تحتوي على القواعد واللوائح التي تحكم اتحاد الملاك المركزي الصادرة وفقاً لأحكام القانون رقم 27 لسنة 2017.	1.3 النظام الأساسي
1.4 Assets	Means a physical component of the common use assets which may have or not a value to enable the services to be provided and. Assets are not limited to plant, machinery, property, buildings, infrastructure, utilities and other fixtures, fittings and equipment that are to be Operated and Managed by the Central Owners' Association;	يقصد بها المكون المادي لأصول الاستخدام العام والتي قد تكون لها قيمة أو لا تتيح تقديم الخدمات ولا تقتصر الأصول على الأدوات والآلات والممتلكات والمباني والبنية التحتية والمرافق والتركيبات والتجهيزات والمعدات الأخرى التي سيتم تشغيلها وإدارتها من قبل اتحاد الملاك المركزي.	1.4 الأصول
1.5 Association Manager	Means the Manager appointed by the Central Owners' Association which maybe, an entity, a person or both;	يُقصد بها المدير المعين من قبل اتحاد الملاك المركزي والذي يجوز أن يكون كياناً أو شخصاً أو كليهما.	1.5 مدير الاتحاد
1.6 Authority	Means as the context requires: a) RERA b) SLRB c) The Government of Bahrain	يقصد بها كما يتطلب السياق: (أ) مؤسسة التنظيم العقاري (ب) جهاز المساحة والتسجيل العقاري (ج) حكومة البحرين	1.6 الهيئة





	<p>d) Any other ministry, department, local authority or entity having jurisdiction over Amwaj Islands; and</p> <p>e) Any Service Provider having jurisdiction over the Central Owners' Association (including but not limited to the Electricity and Water Authority and/or the Central Owners' Association, Association Manager)</p>	<p>(د) أي وزارة أو إدارة أو سلطة محلية أو كيان آخر له ولاية قضائية على جزر أمواج و</p> <p>(هـ) أي مزود خدمة له ولاية قضائية على اتحاد الملاك المركزي (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر هيئة الكهرباء والماء و / أو اتحاد الملاك المركزي أو مدير الاتحاد)</p>	
<b>1.7 BasePlot</b>	The Plot No. [03220090], on which Amwaj Islands is developed and was divided into sub-Plots as per appendix I;	قطعة الأرض رقم [02022153] والتي تم تطوير جزر أمواج عليها وتم تقسيمها إلى قطع أراض فرعية حسب الملحق الأول.	<b>1.7 قطعة الأرض الرئيسية</b>
<b>1.8 Board</b>	Means the Board of Directors of the Central Owners' Association, elected in and by the General Assembly in accordance with the Applicable Laws from time to time;	يُقصد بها مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي المنتخب في الجمعية العمومية ومن قبلها وفقًا للقوانين المعمول بها من وقت لآخر.	<b>1.8 مجلس الإدارة</b>
<b>1.9 Budget</b>	Means an annual financial Plan that is made for the purpose of ensuring that the Central Owners' Association can carry out its obligations and functions according to best practice and including items that relate to the Operational Account and the Reserve Account, generally to estimate the Central Owners' Association's Expenses and Revenue for a Financial Year;	يقصد بها خطة مالية سنوية يتم وضعها لغرض ضمان تمكين اتحاد الملاك المركزي من تنفيذ التزاماته ومهامه وفقًا لأفضل الممارسات بما في ذلك البنود التي تتعلق بحساب التشغيل وحساب الاحتياطي وبشكل عام لحساب إيرادات ومصروفات اتحاد الملاك المركزي عن السنة المالية.	<b>1.9 الميزانية</b>
<b>1.10 Building/s</b>	Means a building/s or other structure intended for occupation or use on a Plot, including all Improvements made to it;	يُقصد بها مبني / مباني أو هيكل آخر مخصص للإشغال أو الاستخدام على قطعة الأرض بما في ذلك جميع التحسينات التي تم إجراؤها عليها.	<b>1.10 المبني/المباني</b>
<b>1.11 Built-Up Area Factor</b>	The factor to be multiplied by the plot area to obtain the allowable area to be built and is a function of the zoning of the plot	العامل الذي يتعين ضربه في مساحة قطعة الأرض للحصول على المساحة المسموح ببنائها وهو دالة لتقسيم قطعة الأرض	<b>1.11 عامل المساحة المبنية:</b>



	RA 1.5	RA 1.5	
	RHA 1.5	RHA 1.5	
	B3 2.0	B3 2.0	
	B5 4.0	B5 4.0	
	B10 4.5	B10 4.5	
	B15 6.5	B15 6.5	
	B20 8.5	B20 8.5	
	SP 8.5	PS 8.5	
<b>1.12 Business days</b>	Means any day other than a) a Friday and Saturday or b) a public holiday in the Kingdom of Bahrain for the private sector;	يُقصد بها أي يوم بخلاف (أ) الجمعة والسبت أو (ب) عطلة رسمية في مملكة البحرين للقطاع الخاص	<b>1.12 أيام العمل</b>
<b>1.13 Central By-Laws</b>	Means in respect of a Central Owners Association, the documents and related rules and regulations governing the formation and operation of the Central Owners Association in accordance with the Real Estate Sector Laws;	يقصد بها فيما يتعلق باتحاد الملاك المركزي الوثائق والقواعد واللوائح ذات الصلة التي تحكم تشكيل وتشغيل اتحاد الملاك المركزي وفقاً لقوانين القطاع العقاري؛	<b>1.13 اللوائح الداخلية المركزية</b>
<b>1.14 Central Owners' Association (COA)</b>	Means Amwaj Islands' Central Owners Association (COA), an association established by a group of Owners;	يُقصد بها اتحاد الملاك المركزي لجزر أمواج، اتحاد أنشأه مجموعة من المالكين.	<b>1.14 اتحاد الملاك المركزي</b>
<b>1.15 Clearance Certificate</b>	Means a certificate or letter issued by the COA/Association Manager confirming that the relevant Owner has paid the Central Owners' Association all monies due and payable under the Central By-Laws;	يقصد بها شهادة أو خطاب صادر عن اتحاد الملاك المركزي/ مدير الاتحاد يؤكد أن المالك المعني قد دفع لاتحاد الملاك المركزي جميع الأموال مستحقة الدفع وواجبة الأداء بموجب اللوائح الداخلية المركزية.	<b>1.15 شهادة مغالصة</b>
<b>1.16 Common Parts/ Facilities</b>	Means the Parts within Amwaj Islands held in common that are owned or to be owned by the Central Owners Association, and are allocated for common use by all Owners and the Central Owners' Association, generally referred to as Common Parts;	يُقصد بها الأجزاء المشتركة الموجودة داخل جزر أمواج والتي يملكها أو سيتم امتلاكها من قبل اتحاد الملاك المركزي والمخصصة للاستخدام المشترك من قبل جميع المالكين واتحاد الملاك المركزي والتي يشار إليها عمومًا بالأجزاء المشتركة.	<b>1.16 الأجزاء / المرافق المشتركة</b>
<b>1.17 Core Services</b>	Means those services which may be Managed by the Association Manager on behalf of the Central Owners' Association	يقصد تلك الخدمات التي قد يديرها مدير الاتحاد نيابة عن اتحاد الملاك المركزي.	<b>1.17 الخدمات الأساسية</b>



<b>1.18 Disposal</b>	Means any sale, transfer, assignment, or other disposal of the whole or any part of a Property or any interest in a Property (including the grant of an option over the whole or any part of a Property) whether directly or indirectly (but excludes any Mortgage) or any agreement to do the same and, where the Owner is an entity, includes any Change of Control of that entity, and "Dispose" shall have a corresponding meaning;	يقصد بها أي بيع أو نقل أو تنازل أو أي تصرف آخر في كل أو أي جزء من الممتلكات أو أي مصلحة في الممتلكات (بما في ذلك منح خيار على كل أو أي جزء من الممتلكات) سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (ولكن يستثني أي رهن عقاري) أو أي اتفاقية للقيام بالشيء نفسه وحيثما يكون المالك كيانًا تتضمن أي تغيير في التحكم في هذا الكيان ويكون للكلمة "يتصرف" معنى مطابق.	<b>1.18 التصرف</b>
<b>1.19 Entitlement</b>	Represents Owners voting power defined as plot area multiplied by the allowable Built-Up Area Factor The Entitlement is subject to change from time to time depending on whether there are changes to the zoning of plots within Amwaj Islands;	يمثل قوة تصويت الملاك المحددة بمساحة قطعة الأرض مضروبة في عامل المساحة المبنية المسموح به يخضع الاستحقاق للتغيير من وقت لآخر اعتمادًا على ما إذا كانت هناك تغييرات في تقسيم الأراضي داخل جزر أمواج؛	<b>1.19 الاستحقاق</b>
<b>1.20 Special Resolution</b>	A resolution of an extra ordinary assembly passed with 60% majority of the common ares entitlement and at least 60% of the votes ratio , voting in person, by proxy or legal representative, or voting by voting paper;	يقصد بها قرار الجمعية العمومية غير العادية بأغلبية 60٪ من استحقاقات الأجزاء المشتركة ولا تقل نسب الأصوات عن 60٪ من نسب الأصوات أو التصويت شخصيًا أو بالوكالة أو من خلال الممثل القانوني أو التصويت عن طريق ورقة التصويت.	<b>1.20 قرار خاص</b>
<b>1.21 Financial Year</b>	Means, a period commencing on 1 January and expiring on 31 December of the same year, or such other twelve (12) month period as determined by the COA, from time to time;	يقصد بها الفترة التي تبدأ في 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام أو فترة اثني عشر (12) شهرًا أخرى على النحو الذي يحدده اتحاد الملاك المركزي من وقت لآخر.	<b>1.21 السنة المالية</b>
<b>1.22 Governance Documents</b>	Mean the Articles of Association, Internal By-Laws and any other applicable management process;	يقصد بها النظام الأساسي واللوائح الداخلية وأي عملية إدارة أخرى معمول بها.	<b>1.22 وثائق الحوكمة</b>
<b>1.23 Invitee</b>	Means without limitation any person or entity using or occupying a Property including the Owners' Suppliers, Tenants, visitors, house workers, agents and employees;	يقصد بها على سبيل المثال لا الحصر أي شخص أو كيان يستخدم أو يشغل عقارًا بما في ذلك موردي المالكين والمستأجرين والزوار وعمال المنازل والوكلاء والموظفين.	<b>1.23 المدعو</b>
<b>1.24 Joint</b>	Means Plot of Land or Building	يقصد بها قطعة أرض أو تطوير مبني مع	<b>1.24 اتحاد</b>





<b>Property Association (JPA)</b>	Development with Common Areas, or group of Buildings with Common Areas, or Compound of Villas or Townhouses with Common Areas, A reference to Joint Property in this Central By-Laws includes a reference to a Main Owners Association or a Joint Owned Property;	مناطق مشتركة أو مجموعة مبانٍ ذات مناطق مشتركة أو مجمع فلل أو منازل صغيرة ذات مناطق مشتركة وتشمل الإشارة إلى الملكية المشتركة في هذه اللوائح الداخلية المركزية إشارة إلى اتحاد الملاك الرئيسي أو العقارات المشتركة.	<b>الملكية المشتركة</b>
<b>1.25 Liabilities</b>	Means all actions, claims, costs (including the costs of professional advisors), damages, demands, expenses, liabilities, losses, proceedings or other liability whatsoever;	يقصد بها جميع الدعاوي والمطالبات والتكاليف (بما في ذلك تكاليف المستشارين المهنيين) أو التعويضات أو الطلبات أو النفقات أو الالتزامات أو الخسائر أو الإجراءات أو أي مطلوبات أخرى مهما كانت.	<b>1.25 المطلوبات</b>
<b>1.26 Main Owners Association</b>	Means an Owners Association formed by either a group of joint property Owners Associations, and Joint Property Owners association mixed with Single or multi Owned Plots of a Property Development Project in accordance with the provisions of Real Estate Sector Law;	يقصد بها اتحاد الملاك المكون إما من مجموعة من اتحادات ملاك العقارات المشتركة أو اتحاد ملاك العقارات المشتركة مع قطع أراضي فردية أو متعددة من مشروع تطوير العقارات وفقاً لأحكام قانون القطاع العقاري.	<b>1.26 اتحاد الملاك الرئيسي</b>
<b>1.27 Maintenance</b>	Means the upkeep, cleaning, redecorating, painting, landscaping (if applicable), inspections, tests, insurance, repair, updating, refurbishing, renewing, replacement and rebuilding;	يقصد بها الصيانة والتنظيف وإعادة الديكور والطلاء وتنسيق المساحات الخضراء (إن وجدت) والتفتيش والاختبارات والتأمين والإصلاح والتحديث والتجديد والاستبدال وإعادة البناء.	<b>1.27 الصيانة</b>
<b>1.28 Management</b>	Means the management, administration, control, operation;	يقصد بها التنظيم والإدارة والتحكم والتشغيل.	<b>1.28 الإدارة</b>
<b>1.29 Master Plan</b>	Means the Master Plan for the Central Owners' Association as per appendix II;	يقصد بها الخطة الرئيسية لاتحاد الملاك المركزي حسب الملحق الثاني.	<b>1.29 الخطة الرئيسية</b>
<b>1.30 Operational Fund</b>	Means the Bank account(s) opened and maintained by the Central Owners' Association as defined in Article 15.1 a);	يقصد بها الحساب (الحسابات) البنكية التي تم فتحها والاحتفاظ بها من قبل اتحاد الملاك المركزي على النحو المحدد في بند 15.1 أ)	<b>1.30 الصندوق التشغيلي</b>
<b>1.31 Operation</b>	Means the use, administration, control, operation, management, maintenance, repair, refurbishment, replacement and (where necessary) renovation and renewal;	يقصد بها الاستخدام والإدارة والتحكم والتشغيل والإدارة والصيانة والإصلاح والتجديد والاستبدال و (عند الضرورة) الترميم والتجديد.	<b>1.31 التشغيل</b>
<b>1.32 Order to</b>	Means the order by the Association	يُقصد به الأمر الصادر من مجلس الاتحاد	<b>1.32 أمر الدفع</b>



<b>Pay</b>	Manager or the Central Owners' Association to an Owner to pay arrears in Fees prior to an action in the competent court;	أو اتحاد الملاك المركزي إلى المالك بدفع المتأخرات في الرسوم قبل اتخاذ إجراء في المحكمة المختصة.	
<b>1.33 Ordinary Resolution</b>	A resolution of the General Assembly passed with simple majority vote of those present or participating by proxy, legal representative or whether the voting is by voting paper or electronically and the voting may be byashowofhands;	يقصد بها قرار من الجمعية العمومية يصدر بأغلبية بسيطة من الحاضرين أو المشاركين بالوكالة أو من خلال ممثل قانوني أو ما إذا كان التصويت عن طريق ورقة التصويت أو إلكترونياً ويمكن التصويت برفع الأيدي.	<b>1.33 قرار عادي</b>
<b>1.34 Owner</b>	Means main Owner Association, Joint Property Association, entity or person/s that benefits from the use of the Common Parts and Facilities and contributes to the cost of its Operation or pay against the use of its the CommonFacilities;	يُقصد بها اتحاد الملاك الرئيسي أو اتحاد الملكية المشتركة أو الكيان أو الشخص / الأشخاص الذين يستفيدون من استخدام الأجزاء والمرافق المشتركة ويساهمون في تكلفة تشغيله أو يدفعون مقابل استخدام مرافقه المشتركة.	<b>1.34 المالك</b>
<b>1.35 Plot</b>	Means a Single-Owned Plot, a Joint Property Plot or an undeveloped plot within Amwaj Islands;	يُقصد بها قطعة أرض ذات ملكية فردية أو قطعة أرض مشتركة أو قطعة أرض غير مطورة داخل جزر أمواج.	<b>1.35 قطعة الأرض</b>
<b>1.36 Real Estate Sector Laws</b>	Means Law No. 27 of 2017 with respect to Promulgating the Real Estate Sector Regulation Law in the Kingdom of Bahrain, and any other laws and regulations enacted (ortobe enacted) in the Kingdom of Bahrain to regulate the Real Estate Sector and any regulations, directions, notices, circulars and other documentation issued in support of such law, including any Resolution issued (or to be Issued) by RERA concerning the Regulation of Central Owners'Associations,JointPropertiesand Owners Associations;	يُقصد بها القانون رقم 27 لسنة 2017 بشأن إصدار قانون تنظيم القطاع العقاري في مملكة البحرين وأي قوانين ولوائح أخرى تم سنها (أو سيتم سنها) في مملكة البحرين لتنظيم قطاع العقارات وأي لوائح وتوجيهات وإشعارات وتعاميم والوثائق الأخرى الصادرة لدعم هذا القانون بما في ذلك أي قرار صادر (أو سيصدر) من قبل مؤسسة التنظيم العقاري بشأن تنظيم اتحاد الملاك المركزي والممتلكات المشتركة واتحاد الملاك.	<b>1.36 قوانين القطاع العقاري</b>
<b>1.37 RERA</b>	The Real Estate Regulatory Authority established in implementation of the provisions of Article (3) of Law 27 of 2017;	مؤسسة التنظيم العقاري المنشأة لتنفيذاً لأحكام المادة (3) من القانون رقم 27 لسنة 2017.	<b>1.37 مؤسسة التنظيم العقاري</b>
<b>1.38 Owner Representative</b>	Means a natural person appointed by the Owner in accordance with the	يقصد بها الشخص الطبيعي المعين من قبل المالك وفقاً لما يلي:	<b>1.38 ممثل المالك</b>



	following: I: Owner of a single plot by a notarized Power of Attorney II: Representative of Main Owners' Association and/or Joint Property Association. The chairman or a specific board resolution authorizing the Representative. III: A Joint Property Association falling within a Main Owners Association are not able to be represented directly in the COA	أولاً: مالك قطعة أرض واحدة بتوكيل رسمي موثق ثانياً: ممثل اتحاد الملاك الرئيسي و / أو اتحاد الملكية المشتركة. رئيس مجلس الإدارة أو قرار محدد من مجلس الإدارة يفوض الممثل. ثالثاً: اتحاد ملكية مشتركة يندرج ضمن اتحاد الملاك الرئيسي لا يمكن تمثيلها مباشرة في اتحاد الملاك المركزي.	
<b>1.39 Reserve Fund</b>	Means the fund established by the Central Owners' Association into which the Fees relating to the Reserve Fund are deposited as defined in Article 15.1 b);	يقصد بها الصندوق الذي ينشئه اتحاد الملاك المركزي والذي تودع فيه الرسوم المتعلقة بالصندوق الاحتياطي على النحو المحدد في بند 15.1 ب).	<b>1.39 صندوق الاحتياط</b>
<b>1.40 Resident</b>	Any person or entity who resides in Amwaj Islands and benefits from the Central Owners' Association Common Parts;	يقصد بها أي شخص أو كيان يقيم في جزر أمواج ويستفيد من الأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك المركزي.	<b>1.40 ساكن/مقيم</b>
<b>1.41 Service Charge</b>	The amount levied by the COA/Association Manager and payable by Owners for the Core Services, defined in Article 2.7 of the Central By-Laws which is based on the Budget and is in accordance with the Entitlement of section 6 of the Central By-Laws; The Community Charge is subject to change from time to time depending on the progress development in Amwaj Islands and any change to the zoning of plots within Amwaj Islands;	المبلغ الذي يتم تحصيله من قبل اتحاد الملاك المركزي/ مدير الاتحاد والذي يدفعه المالكون مقابل الخدمات الأساسية على النحو المحدد في المادة 2.7 من اللوائح المركزية والذي يستند إلى الميزانية ووفق استحقاق القسم 6 من اللوائح المركزية. تخضع رسوم الخدمة للتغيير من وقت لآخر اعتماداً على التقدم المحرز في تطوير جزر أمواج وأي تغيير في تقسيم الأراضي داخل جزر أمواج.	<b>1.41 رسوم الخدمة</b>
<b>1.42 SLRB</b>	Means the Survey and Land Registration Bureau;	يقصد بها جهاز المساحة والتسجيل العقاري	<b>1.42 جهاز المساحة والتسجيل العقاري</b>
<b>1.43 Special Service Charge</b>	Means a service charge raised by the Central Owners' Association and or the Association Manager to cover the cost of Emergency Maintenance;	يقصد بها رسوم الخدمة التي يحصلها اتحاد الملاك المركزي و / أو مدير الاتحاد لتغطية تكلفة الصيانة الطارئة.	<b>1.43 رسوم الخدمة الخاصة</b>
<b>1.44 Strata</b>	Means owner of a Unit within a building;	يقصد بها مالك وحدة داخل مبنى أو	<b>1.44 مالك</b>





<b>Owner</b>	agroup ofbuildings or a group of villas and the like under one title deed;	مجموعة مباني أو مجموعة فيلات وما في حكمها بموجب سند ملكية واحد.	<b>الطبقة</b>
<b>1.45 Tenant</b>	Any person or entity who leases from the COA directly and benefits from the Common Parts;	أي شخص أو كيان يستأجر من اتحاد الملاك المركزي مباشرة ويستفيد من الأجزاء المشتركة.	<b>1.45 المستأجر</b>
<b>1.46 Unit</b>	Means any property of strata title deed;	يقصد بها أي عقار ذو طبقات.	<b>1.46 الوحدة</b>
<b>1.47 Year End Statement</b>	Deans an audited financial Statement reflecting the actual Central Owners' Association Income and Expenses incurred for an Operating Year;	يقصد بها البيان المالي المدقق الذي يعكس الدخل والنفقات الفعلية لاتحاد الملاك المركزي المتكبدة لسنة التشغيل.	<b>1.47 بيان نهاية العام</b>

#### 1.48 Abbreviations

#### 1.48 الاختصارات

In the Articles of Association, certain terms may be shortened and abbreviated as listed below to give the same meaning and effect

في هذا النظام الأساسي يجوز اختصار بعض المصطلحات كما هو موضح أدناه لإعطاء نفس المعنى والتأثير:

<b>Articles of Associations</b>	<b>AoA</b>	النظام الأساسي	<b>AoA</b>
<b>Association Manager</b>	<b>AM</b>	مدير الاتحاد	<b>AM</b>
<b>Audit Committee</b>	<b>AudCom</b>	لجنة المراجعة	<b>AudCom</b>
<b>Central Owners' Association</b>	<b>COA</b>	اتحاد الملاك المركزي	<b>COA</b>
<b>Ad-hoc Executive Committee</b>	<b>AdCom</b>	اللجنة التنفيذية الخاصة	<b>AdCom</b>
<b>Joint Property Association</b>	<b>JPA</b>	اتحاد الملكية المشتركة	<b>JPA</b>
<b>Main Owners' Association</b>	<b>MOA</b>	اتحاد الملاك الرئيسي	<b>MOA</b>

#### PART I - COA AND BOARD OF DIRECTORS DUTIES AND RESPONSIBILITIES

#### الجزء الأول: اتحاد الملاك المركزي ومهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

#### ARTICLE 2 – LEGAL PERSONALITY

#### مادة 2- الشخصية القانونية

AMWAJ ISLANDS CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION SHALL HAVE A SEPARATE LEGAL PERSONALITY FROM ITS OWNERS AND HAS THE RIGHT TO CLAIM DAMAGES AND LOSSES IN THIS NAME AS A CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION AND MAY BE REPRESENTED BY THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MANAGER AND IF THERE IS NO CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MANAGER BY THE CHAIRMAN BEFORE THE COURTS, ADMINISTRATIVE ENTITIES AND WHEN DEALING WITH THIRD PARTIES .

يجب أن يكون لاتحاد الملاك المركزي لجزر أمواج شخصية اعتبارية منفصلة عن الملاك وله الحق في المطالبة بالتعويضات والخسائر بهذا الاسم بصفته اتحاد الملاك المركزي ويمكن أن يمثلته مدير اتحاد الملاك المركزي وإذا لم يكن هنام مدير لاتحاد الملاك المركزي يمثلته رئيس مجلس الإدارة أمام القضاء والجهات الإدارية وعند التعامل مع الغير.

WHERE THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION IS LIABLE TO MAKE A PAYMENT UNDER A JUDGMENT TO COMPENSATE FOR A BREACH OF ITS OBLIGATIONS THE OWNERS SHALL CONTRIBUTE TO THE PAYMENT IN SHARES DETERMINED BY THE ENTITLEMENT OF THEIR UNITS.

حيثما يكون اتحاد الملاك المركزي مسئول عن سداد دفعة بموجب حكم للتعويض عن خرق التزاماته يجب على المالكين المساهمة في الدفع وفق حصص تحدد وفق استحقاق وحداتهم.



ARTICLE 3 – CENTRAL OWNER ASSOCIATION	مادة 3- اتحاد الملاك المركزي
<p><b>3.1 OWNERSHIP</b></p> <p>THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION OWNS ALL COMMON PARTS OF AMWAJ ISLANDS WHICH ARE SHOWN IN APPENDIX II</p>	<p><b>3.1 الملكية</b></p> <p>يملك اتحاد الملاك المركزي جميع الأجزاء المشتركة لجزر أمواج والموضحة في الملحق الثاني.</p>
<p><b>3.2 POWERS OF THE ASSOCIATION</b></p> <p>THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION IS A GROUP OF OWNERS WITHIN AMWAJ ISLANDS THAT HAS THE ABSOLUTE POWERS UNDER THESE ARTICLES OF ASSOCIATION AND STATUTORY LAWS NOT LIMITED TO THE BELOW;</p> <p>A. HOLDING GENERAL ASSEMBLIES;</p> <p>B. ELECTION OF MEMBERS TO THE BOARD OF DIRECTORS;</p> <p>C. AMENDING THE AoA AND THE INTERNAL BY-LAWS</p> <p>D. APPROVE OR DELEGATE THE APPROVAL OF THE BUDGET TO THE BOARD OF DIRECTORS;</p> <p>E. OWN ASSETS AND DISPOSAL OF NON-OPERATIONAL ASSETS OF THE COA;</p> <p>F. APPROVE INVESTMENTS PROPOSED BY THE BOARD;</p> <p>G. APPROVAL OF REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS</p> <p>H. TO CONDUCT, PERFORM AND MANAGE ALL ACTIVITIES PERMITTED BY AW INCLUDING LIAISING WITH THE OWNERS</p> <p>J. TO DELEGATE ANY OF THE ABOVE POWERS AND RESPONSIBILITIES PERTAINING TO ALL ASPECTS OF OPERATIONS ACTIVITIES DIRECTLY TO THE BOARD OF DIRECTORS.</p>	<p><b>3.2 صلاحيات الاتحاد</b></p> <p>اتحاد الملاك المركزي عبارة عن مجموعة من الملاك داخل جزر أمواج يتمتع بالصلاحيات المطلقة التالية على سبيل المثال لا الحصر بموجب هذا النظام الأساسي والقوانين التشريعية:</p> <p>أ. عقد الجمعيات العمومية.</p> <p>ب. انتخاب أعضاء مجلس الإدارة.</p> <p>ج. تعديل النظام الأساسي واللوائح الداخلية</p> <p>د. اعتماد الميزانية أو تفويض ذلك لمجلس الإدارة.</p> <p>هـ. تملك الأصول والتصرف في الأصول غير التشغيلية التابعة لاتحاد الملاك المركزي.</p> <p>و. الموافقة على الاستثمارات المقترحة من قبل المجلس.</p> <p>ز. الموافقة على مكافآت مجلس الإدارة</p> <p>ح. إجراء وتنفيذ وإدارة جميع الأنشطة التي يسمح بها القانون بما في ذلك الاتصال مع المالكين.</p> <p>ط. تفويض أي من الصلاحيات والمسؤوليات المذكورة أعلاه المتعلقة بجميع جوانب أنشطة العمليات مباشرة إلى مجلس الإدارة.</p>
<p><b>3.3 ANNUAL ORDINARY GENERAL ASSEMBLY</b></p> <p>3.3.1 THE GENERAL ASSEMBLY SHALL CONSIST OF:</p> <p>A) THE REPRESENTATIVES OF THE MAIN OWNERS ASSOCIATIONS, JOINT PROPERTY ASSOCIATIONS</p> <p>B) THE OWNERS OF THE SINGLE OWNED PROPERTIES / PLOTS.</p> <p>3.3.2 AN ANNUAL GENERAL ASSEMBLY (OTHER THAN THE FIRST GENERAL ASSEMBLY) MUST BE CALLED AND HELD WITHIN 3 MONTHS AFTER THE END OF EACH OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION FINANCIAL YEAR</p> <p>3.3.3 NOTICE OF GENERAL ASSEMBLY</p> <p>3.3.3.1 AT LEAST 28 DAYS' NOTICE OF A PROPOSED ANNUAL GENERAL ASSEMBLY MUST BE GIVEN BY THE ASSOCIATION MANAGER TO ALL MEMBERS BY ANY OF THE METHODS BELOW :</p> <p>A. WRITTEN NOTICE,</p> <p>B. ELECTRONICAL NOTICE (EMAIL, PHONE SOCIAL APPS, ETC.)</p> <p>C. A MINIMUM OF 2 NATIONAL NEWSPAPERS</p>	<p><b>3.3 الجمعية العامة العادية السنوية</b></p> <p>3.3.1 تتكون الجمعية العامة من:</p> <p>(أ) ممثلو اتحادات الملاك الرئيسية واتحادات الملكية المشتركة</p> <p>(ب) أصحاب العقارات / الأراضي ذات الملكية الفردية.</p> <p>3.3.2 يجب الدعوة للجمعية العمومية السنوية (بخلاف الجمعية العمومية الأولى) وعقدتها في غضون 3 أشهر بعد نهاية كل سنة مالية لاتحاد الملاك المركزي.</p> <p>3.3.3 إشعار الجمعية العمومية</p> <p>3.3.3.1 يجب أن يقدم مدير الاتحاد إخطارًا مدته 28 يومًا على الأقل باجتماع الجمعية العامة السنوية المقترحة لجميع الأعضاء بأحدى الطرق التالية:</p> <p>(أ) إخطار مكتوب.</p> <p>(ب) إلكترونيًا عن طريق البريد الإلكتروني أو وسائل التواصل الاجتماعي ،</p>





ARABIC AND ONE ENGLISH), OR  
D. DOWNLOAD FROM ASSOCIATION'S  
WEBSITE, AND THE NOTICE MUST:

3.3.3.2 STATE THE DATE, THE TIME AND PLACE OF THE  
PROPOSED GENERAL ASSEMBLY;

3.3.3.3 CONTAIN AN AGENDA FOR THE MEETING;  
INCLUDING:

A) AN ITEM FOR CONFIRMATION THE MINUTES OF THE PREVIOUS  
GENERAL ASSEMBLY;

B) AN ITEM FOR THE PRESENTATION OF THE ANNUAL REPORT OF  
THE ASSOCIATION MANAGER;

C) AN ITEM FOR ACCEPTANCE OF THE ANNUAL FINANCIAL  
STATEMENTS;

D) AN ITEM FOR APPOINTMENT OF AN AUDITOR FOR THE NEXT  
FINANCIAL YEAR;

E) AN ITEM FOR CONSIDERATION OF THE BUDGET FOR THE NEXT  
FINANCIAL YEAR AND ANNUAL; SUBSCRIPTION OR SERVICE  
CHARGE PROPOSED IN THAT BUDGET AND DATES PAYABLE  
DURING THE YEAR;

F) AN ITEM FOR THE ELECTION OF THE BOARD (IF THE BOARD  
TERM IS OVER);

G) AN ITEM OF ANY MOTIONS PROPOSED TO BE PASSED BY THE  
ASSEMBLY;

3.3.3.4 THE NOTICE TO BE ACCOMPANIED BY THE  
FOLLOWING:

A) A COPY OF THE MINUTES OF THE PREVIOUS MEETING

B) A COPY OF THE ANNUAL REPORT OF THE ASSOCIATION  
MANAGER

C) A COPY OF THE ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS

D) A COPY OF THE PROPOSED BUDGET, INCLUDING PROPOSED  
ANNUAL SERVICE CHARGES.

E) A COPY OF ANY OTHER DOCUMENTS REASONABLY REQUIRED  
FOR THE ASSEMBLY TO CONSIDER THE VARIOUS AGENDA ITEMS,  
AND

F) A PROXY FORM

G) DETAILS OF CURRENT INSURANCE POLICIES

3.3.3.5 A NOTICE OF A GENERAL ASSEMBLY MAY BE  
ACCOMPANIED BY A VOTING PAPER IN THE FORM APPROVED BY  
RERA ON WHICH AN OWNER MAY CAST A WRITTEN VOTE ON  
THE MOTIONS APPEARING ON THAT PAPER. IF A VOTING PAPER  
ACCOMPANIES A NOTICE OF A GENERAL ASSEMBLY, THEN THAT  
VOTING PAPER MUST CONTAIN ALL THE MOTIONS TO BE  
CONSIDERED AT THE GENERAL ASSEMBLY AND BE  
ACCOMPANIED BY A DESCRIPTION OF THE MOTION AND  
RECOMMENDATION OF THE BOARD.

ت) عبر نشر الاخطار في صحيفتين محليتين واحدة تصدر  
باللغة العربية و واحدة تصدر باللغة الانجليزية  
ح) أو التنزيل من الموقع الإلكتروني والذي يجب ان يتضمن:

3.3.3.2 أن يحدد تاريخ ووقت ومكان الجمعية العمومية  
المقترحة.

3.3.3.3 أن يتضمن جدول أعمال الاجتماع بما في ذلك:

أ) بند للمصادقة على محضر اجتماع الجمعية العمومية  
السابقة.

ب) بند لعرض التقرير السنوي لمدير الاتحاد.

ج) بند لقبول البيانات المالية السنوية.

د) بند لتعيين مدقق حسابات للسنة المالية التالية.

هـ) بند للنظر في الموازنة للسنة المالية التالية والسنوية.  
الاشتراك أو رسوم الخدمة المقترحة في تلك الميزانية  
ومواعيد الدفع خلال العام.

و) بند خاص بانتخاب مجلس الإدارة (إذا انتهت فترة  
المجلس).

ز) بند لأي مشاريع قرارات تم اقتراح إصدارها من قبل  
الجمعية.

3.3.3.4 يجب إرفاق الإشعار بما يلي:

أ) نسخة من محضر الاجتماع السابق

ب) نسخة من التقرير السنوي لمدير الاتحاد

ج) نسخة من البيانات المالية السنوية

د) نسخة من الميزانية المقترحة بما في ذلك رسوم  
الخدمة السنوية المقترحة.

هـ) نسخة من أي وثائق أخرى مطلوب بشكل معقول من  
الجمعية دراستها في مختلف بنود جدول الأعمال، و

و) نموذج التوكيل

ز) تفاصيل بوالص التأمين الحالية

3.3.3.5 يجوز أن يكون إشعار الجمعية العمومية مصحوبًا  
بورقة تصويت بالشكل المعتمد من قبل مؤسسة التنظيم  
العقاري والتي يجب أن يدلي المالك بصوته عليها كتابيًا  
بشأن القرارات المقترحة الواردة في تلك الورقة وإذا كانت  
ورقة التصويت مصحوبة بإشعار من الجمعية العمومية  
فيجب أن تحتوي على جميع مشروعات القرارات التي  
سيتم النظر فيها في الجمعية العامة وأن تكون مصحوبة  
بوصف لمشروع القرار وتوصية المجلس.



### 3.3.4 QUORUM FOR THE GENERAL ASSEMBLY

3.3.4.1. A QUORUM AT THE ORDINARY GENERAL ASSEMBLY IS AT (50%) OF THE ENTITLEMENTS OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION, WHETHER ATTENDING IN PERSON, BY PROXY OR BY A LEGAL REPRESENTATIVE.

3.3.4.2. IF THERE IS NO QUORUM WITHIN (1) HOUR OF THE TIME SCHEDULED TO START THE MEETING, THE MEETING SHALL STAND ADJOURNED UNTIL THE SAME TIME AND PLACE AFTER 7 DAYS BY THOSE WHO ATTENDED THE SECOND SESSION.

### 3.3.5 VOTING AT AN ORDINARY GENERAL ASSEMBLY

3.3.5.1. EACH MEMBER SHALL HAVE THE RIGHT TO VOTE ONCE FOR EACH MOTION AS PER THEIR ENTITLEMENTS

3.3.5.2. NO MEMBER OR REPRESENTATIVE SHALL VOTE IF THERE ARE MONIES OR SERVICE CHARGE REMAINING OUTSTANDING OR UNPAID AT THE DATE OF THE GENERAL ASSEMBLY, EXCEPT ON DECISIONS REQUIRING AN SPECIAL RESOLUTION OR A RESOLUTION TO TERMINATE THE OWNER'S ASSOCIATION.

3.3.5.3. VOTING ON MOTIONS AT A GENERAL ASSEMBLY, OTHER THAN MOTIONS FOR A SPECIAL RESOLUTION, SHALL BE DECIDED BY SIMPLE MAJORITY OF THOSE PRESENT AND ENTITLED TO VOTE AND VOTING ON A SHOW OF HANDS. ELECTRONIC VOTING MAY BE ADOPTED FOR VOTING AND THE GENERAL ASSEMBLY MAY DETERMINE WITH AN ORDINARY RESOLUTION A PROCESS TO BE FOLLOWED FOR ELECTRONIC VOTING.

3.3.5.4. AN OWNER MAY, BEFORE OR AFTER A VOTE IS TAKEN, REQUEST A POLL, IN WHICH EVENT THE MOTION SHALL BE DECIDED BY SIMPLE MAJORITY OF THE NUMBER OF ALL THE VOTES CAST ON THE MOTION

### 3.4 EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY

3.4.1. THE NOTICE OF AN EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY NEED NOT CONTAIN ALL THE PARTICULARS REQUIRED TO CONVENE THE GENERAL ASSEMBLY.

ALL OTHER CONDITIONS OF THE ANNUAL GENERAL ASSEMBLY, EXCEPT AS STATED IN THIS CLAUSE 3. 4 HEREIN SHALL APPLY TO EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY.

3.4.2 AN EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY MUST BE CONVENED BY THE ASSOCIATION MANAGER IN THE FOLLOWING CIRCUMSTANCES:

I. IF REQUIRED BY THE OWNERS OF NOT LESS THAN 25% OF THE

### 3.3.4 نصاب الجمعية العمومية

3.3.4.1. يكون النصاب القانوني في الجمعية العمومية العادية بنسبة (50%) من استحقاقات أعضاء اتحاد الملاك المركزي سواء كانوا حاضرين شخصياً أو بالوكالة أو من خلال ممثل قانوني.

3.3.4.2. إذا لم يكتمل النصاب القانوني خلال (1) ساعة من الوقت المقرر لبدء الاجتماع يتم تأجيل الاجتماع ويُعقد في نفس الوقت والمكان بعد 7 أيام من قبل أولئك الذين حضروا الجلسة الثانية.

### 3.3.5 التصويت في الجمعية العمومية العادية

3.3.5.1. لكل عضو الحق في التصويت مرة واحدة على كل مشروع قرار حسب استحقاقه.

3.3.5.2. لا يجوز لأي عضو أو ممثل التصويت إذا كانت هناك أموال أو رسوم خدمة مستحقة الدفع غير مدفوعة في تاريخ الجمعية العمومية باستثناء القرارات التي تتطلب قراراً خاصاً أو قرار إنهاء اتحاد الملاك.

3.3.5.3. التصويت على مشاريع القرارات في الجمعية العمومية بخلاف الاقتراحات المتعلقة بإصدار قرار خاص يتم البت فيها بالأغلبية البسيطة للحاضرين والذين يحق لهم التصويت مع التصويت برفع الأيدي. يمكن اعتماد التصويت الإلكتروني ويجوز للجمعية العمومية أن تحدد بقرار عادي العملية التي يجب إتباعها للتصويت الإلكتروني.

3.3.5.4. يجوز لأي مالك، قبل أو بعد إجراء التصويت، أن يطلب إجراء اقتراع وفي هذه الحالة يتم البت في الاقتراح بالأغلبية البسيطة لعدد الأصوات المدلى بها على الاقتراح.

### 3.4 الجمعية العمومية غير العادية

3.4.1. لا يلزم أن يتضمن إشعار الجمعية العمومية غير العادية جميع البيانات المطلوبة لعقد الجمعية العمومية. تنطبق جميع الشروط الأخرى للجمعية العمومية السنوية، باستثناء ما هو منصوص عليه في هذا البند 3.4 من هذه الوثيقة، على الجمعية العمومية غير العادية.

3.4.2. يجوز الدعوة لعقد الجمعيات العمومية غير العادية من قبل مدير الاتحاد في الظروف التالية:

أولاً. إذا كان مطلوباً من قبل مالكي ما لا يقل عن 25% من



UNITS IN THE COA;

II. IF REQUIRED BY ANY TWO BOARD MEMBERS OR THE CHAIRMAN;

III. IF REQUIRED BY THE AUTHORITY.

3.4.3 AT LEAST 28 DAYS' NOTICE IN WRITING OF A PROPOSED EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY MUST BE GIVEN BY THE ASSOCIATION MANAGER TO ALL OWNERS AND THE NOTICE MUST

الوحدات في اتحاد الملاك المركزي.

ثانياً. إذا طلب ذلك أي من أعضاء مجلس الإدارة أو رئيس

مجلس الإدارة

ثالثاً. إذا طلبت الهيئة ذلك.

3.4.3. يجب تقديم إشعار كتابي قبل 28 يومًا على الأقل بشأن الجمعية العامة غير العادية المقترحة من قبل مدير الاتحاد إلى جميع المالكين ويجب أن يكون الإخطار

مادة 4- مجلس الإدارة	ARTICLE 4 – BOARD OF DIRECTORS
4.1. يجب أن يكون لاتحاد الملاك المركزي مجلس إدارة يتألف من سبعة (7) أعضاء و3 أعضاء احتياطيين لتسيير شؤون اتحاد الملاك المركزي مع مراعاة القيود التي يفرضها هذا النظام الأساسي أو أي قرار عادي من الجمعية العمومية المركزية.	4.1. THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION SHALL HAVE A BOARD OF DIRECTORS COMPRISING SEVEN (7) MEMBERS AND 3 RESERVE MEMBERS TO CONDUCT THE AFFAIRS OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION, SUBJECT TO THE LIMITS IMPOSED BY THESE ARTICLES OF ASSOCIATION OR AN ORDINARY RESOLUTION OF THE CENTRAL GENERAL ASSEMBLY
4.2. يكون أعضاء مجلس الإدارة من الملاك أو الممثلين.	4.2. THE BOARD MEMBERS SHALL BE MADE UP OF OWNERS OR REPRESENTATIVE;
4.3. سيكون لكل ملاك الفلل و البيوت و البنايات و رؤساء اتحادات الملاك و الاراضي الفضاء في جزر أمواج الحق في ممارسة التصويت حسب جدول الاستحقاقات المعتمد.	4.3. VILLA OWNERS, BUILDING OWNERS, HEADS OF BUILDING HOA'S AND LAND PLOTS IN AMWAJ ISLANDS WILL BE ALLOCATED VOTING POWER AS PER THE APPROVED ENTITLEMENTS SCHEDULES
4.4. حق التصويت يكون لملاك الوحدات فقط في جزر أمواج ولا يحق لغيرهم من المستأجرين أو المقيمين.	4.4. THE RIGHT TO VOTE CAN ONLY BE EXERCISED BY THE REGISTERED OWNER OF THE PROPERTY. TENANTS RESIDING IN THE PROPERTY ARE NOT ELIGIBLE TO VOTE;
4.5. في حال كون الوحدة المملوكة لأكثر من مالك، يجوز للمالك واحد أن يقوم بالتصويت بوكالة موثقة.	4.5. IN THE EVENT THAT A PROPERTY IS REGISTERED IN THE NAMES OF TWO OWNERS, ONLY ONE OF THE OWNERS MAY VOTE AND THE JOINT OWNERS SHOULD AGREE IN ADVANCE HOW THEY WISH TO VOTE; PROXY TO BE NOTARIZED
4.6. يحق للمالك الذي يملك أكثر من وحدة في جزر أمواج أن يصوت بعدد استحقاقات الوحدات التي يمتلكها.	4.6. AN OWNER THAT OWNS MULTIPLE PROPERTIES AT AMWAJ ISLANDS WILL BE ENTITLED TO VOTING POWER FOR EACH PROPERTY HE OWNS AS PER THE ENTITLEMENT SCHEDULES
4.7. سيتم انتخاب المترشحين ال 7 الذين حصلوا على أكبر عدد من الأصوات.	4.7. THE 7 CANDIDATES WHO HAVE RECEIVED THE MOST VOTES WILL BE ELECTED
4.8. يجوز لاتحاد الملاك الرئيسي أو اتحاد الملكية المشتركة تسمية شخص واحد (1) للترشح لانتخابات مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي ويجب تعيين المرشح بموجب قرار عادي من الجمعية العمومية لهذا الاتحاد إذا لم ترشح هذه الاتحادات شخص ما فيمكن عندئذٍ ترشيح رئيس هذا الاتحاد دون الحاجة إلى قرار من الجمعية العمومية.	4.8. A MOA AND JPA MAY NOMINATE ONE (1) PERSON TO STAND FOR ELECTION ON THE BOARD OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION. THE NOMINEE SHOULD BE APPOINTED BY ORDINARY RESOLUTION OF A GENERAL ASSEMBLY OF SUCH ASSOCIATION, IF SUCH ASSOCIATION FAILS TO NOMINATE A PERSON, THEN THE CHAIRMAN OF SUCH ASSOCIATION COULD BE NOMINATED WITHOUT THE NEED FOR A GENERAL ASSEMBLY RESOLUTION.
4.9. يجب أن يكون أعضاء مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي مسجلين رسميًا لدى مؤسسة التنظيم العقاري ويجوز للأخيرة إصدار شهادة مجلس الإدارة التي توضح أسماء أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء الاحتياطي.	4.9. THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION BOARD MEMBERS SHALL BE OFFICIALLY REGISTERED WITH RERA; THE LATTER MAY ISSUE A BOARD CERTIFICATE THAT SHOWS THE NAME OF THE BOARD MEMBERS AND THE RESERVE MEMBERS.

4.10. يجوز لعضو مجلس الإدارة الاستقالة خلال فترة



4.10. A BOARD MEMBER MAY RESIGN WITHIN HIS MEMBERSHIP PERIOD. THE BOARD SHALL THEN CALL THE UPON RESERVED ELECTED MEMBERS ACCORDINGLY. IN ALL CASES, THE BOARD SHALL NOT COMPRISE LESS THAN FIVE (5) MEMBERS. FAILING THIS, THE COA MUST CALL AN EXTRAORDINARY GENERAL ASSEMBLY TO CHOOSE THE REST OF THE BOARD MEMBERS.

عضويته ويقوم المجلس بعد ذلك بدعوة الأعضاء المنتخبين الاحتياطيين وفقاً لذلك وفي جميع الأحوال يجب ألا يقل عدد أعضاء مجلس الإدارة عن خمسة (5) أعضاء وفي حالة عدم توفر ذلك يجب على اتحاد الملاك المركزي الدعوة لجمعية عمومية غير عادية لاختيار بقية أعضاء مجلس الإدارة.

4.11. THE TERM OF OFFICE OF A BOARD MEMBER IS FOUR YEARS STARTING FROM THE DATE OF ELECTION

4.11. مدة عضوية مجلس الإدارة أربع سنوات تبدأ من تاريخ الانتخاب.

4.12. IF FOR ANY REASON THE ELECTION HAS NOT TAKEN PLACE, THE EXISTING BOARD SHALL CONTINUE WITH ITS DUTIES UNTIL THE NEXT ELECTION

4.12. في حالة عدم إجراء الانتخابات لأي سبب من الأسباب يستمر المجلس الحالي في أداء مهامه حتى الانتخابات التالية.

4.13. THE ELECTED MEMBERS OF THE BOARD SHALL, AT ITS EARLIEST POSSIBLE TIME, ELECT THE FOLLOWING POSITIONS;

- A) CHAIRMAN
- B) VICE CHAIRMAN
- C) TREASURER, AND
- D) SECRETARY OF THE BOARD

4.13. ينتخب أعضاء المجلس المنتخبون، في أقرب وقت ممكن، المناصب التالية:  
(أ) رئيس مجلس الإدارة  
(ب) نائب رئيس مجلس الإدارة  
(ج) أمين الصندوق و  
(د) أمين سر مجلس الإدارة

## ARTICLE 5 – BOARD MEMBERS

THESE ARE THE CONDITIONS OF THE BOARD MEMBERS:

- 5.1. SHOULD BE AN OWNER OR REPRESENTATIVE
- 5.2. SHOULD BE RESIDENT OF BAHRAIN,
- 5.3. SHOULD NOT BE REPRESENTED BY MORE THAN ONE MEMBER,
- 5.4. SHOULD NOT BE A CONVICTED BANKRUPT IN THE PAST FIVE YEARS BEFORE THE NOMINATION,
- 5.5. SHOULD BE MORE THAN 21 YEARS OLD,
- 5.6. SHOULD DISCLOSE ANY CONFLICT OF INTERESTS TO THE OTHER BOARD MEMBERS AND WHERE APPROPRIATE TO THE COA. IF THE OTHER BOARD MEMBERS SO REQUIRE THEN THE BOARD MEMBER WITH THE CONFLICT OF INTEREST WILL REFRAIN FROM VOTING ON ANY ISSUE RELATED TO THE CONFLICT OF INTEREST.

## مادة 5- أعضاء مجلس الإدارة

شروط أعضاء مجلس الإدارة:

- 5.1. يجب أن يكون مالك أو ممثل لمالك
- 5.2. أن يكون مقيماً في البحرين.
- 5.3. لا ينبغي أن يمثل أكثر من عضو واحد.
- 5.4. ألا يكون محكوماً عليه بالإفلاس في السنوات الخمس الماضية قبل الترشيح.
- 5.5. يجب أن يكون عمره أكثر من 21 عاماً.
- 5.6. يجب أن يفصح عن أي تضارب في المصالح لأعضاء مجلس الإدارة الآخرين وعند الاقتضاء إلى اتحاد الملاك المركزي وإذا طلب أعضاء مجلس الإدارة الآخرون ذلك فسيمتنع عضو مجلس الإدارة الذي لديه تضارب في المصالح عن التصويت على أي مسألة تتعلق بتضارب المصالح.

## ARTICLE 6 – BOARD COMMITTEES

6.1 THE BOARD OF DIRECTORS MUST FORM TWO COMMITTEES AS FOLLOWS:

## مادة 6- لجان مجلس الإدارة

6.1 يجب أن يشكل مجلس الإدارة لجنتين على النحو التالي:



6.1.1 AN AUDIT COMMITTEE COMPRISING THREE MEMBERS OF THE BOARD AND WHO SHALL NOT BE MEMBERS OF ANY OTHER BOARD COMMITTEE. THE CHAIRMAN OF THE BOARD CANNOT BE A MEMBER OF THIS COMMITTEE,

6.1.1 لجنة تدقيق تتألف من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة والذين لن يكونوا أعضاء في أي لجنة أخرى تابعة لمجلس الإدارة ولا يجوز أن يكون رئيس مجلس الإدارة عضواً في هذه اللجنة.

6.1.2 AN EXECUTIVE COMMITTEE COMPRISING THREE MEMBERS OF THE BOARD AND WHO SHALL NOT BE MEMBERS OF ANY OTHER BOARD COMMITTEE.

6.1.2 لجنة تنفيذية تتألف من ثلاثة أعضاء من مجلس الإدارة والذين لن يكونوا أعضاء في أي لجنة أخرى تابعة لمجلس الإدارة.

ARTICLE 7 – BOARD POWERS AND FUNCTIONS	مادة 7- سلطات ومهام مجلس الإدارة
7.1. THE BOARD MUST WORK TO ACHIEVE THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION BENEFITS USING REASONABLE DILIGENCE TO ENSURE THAT THE COA FULFILLS ITS OBLIGATIONS UNDER THE LAW AND THE RESOLUTIONS ISSUED BY RERA	7.1. يجب أن يعمل مجلس الإدارة على تحقيق مزايا وأهداف اتحاد الملاك المركزي باستخدام العناية المعقولة للتأكد من وفاء اتحاد الملاك المركزي بالتزاماته بموجب القانون والقرارات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري.
7.2. THE BOARD SHALL HAVE FULL POWER AND AUTHORITY TO PERFORM ITS DUTIES EXCEPT FOR THE FOLLOWING: A) AMENDING THIS ARTICLES OF ASSOCIATION OR THE CENTRAL BY-LAWS B) APPROVING REMUNERATION FOR BOARD MEMBERS C) OTHER RESTRICTIONS IMPOSED BY THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION	7.2. يتمتع المجلس بالصلاحية والسلطة الكاملة التي تمكنه من أداء مهامه باستثناء ما يلي: (أ) تعديل هذا النظام الأساسي أو اللوائح المركزية. (ب) اعتماد مكافآت أعضاء مجلس الإدارة. (ج) القيود الأخرى التي يفرضها اتحاد الملاك المركزي.
7.3. THE BOARD RESPONSIBILITIES SHALL INCLUDE, BUT SHALL NOT BE LIMITED TO: A) ENSURING THAT THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION CARRIES OUT ITS FUNCTIONS UNDER THE LAW AND THE GOVERNANCE DOCUMENTS B) SETTING, IN CONJUNCTION WITH THE ASSOCIATION MANAGER, THE STRATEGIC DIRECTION OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION C) MONITORING AND DIRECTING THE PERFORMANCE OF THE ASSOCIATION MANAGER.	7.3. تشمل مسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر: (أ) ضمان تنفيذ اتحاد الملاك المركزي مهامه بموجب القانون ووثائق الحوكمة. (ب) تحديد التوجه الاستراتيجي لاتحاد الملاك المركزي بالاشتراك مع مدير الاتحاد. (ج) مراقبة وتوجيه أداء مدير الاتحاد.
ARTICLE 8 – BOARD LIABILITY	مادة 8- مسئولية مجلس الإدارة
8.1. THE BOARD WILL BE RESPONSIBLE FOR ANY LOSSES THAT THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION WILL FACE IN THE FOLLOWING CIRCUMSTANCES: A) DUE TO ANY LOSS SUSTAINED BY THE COA DUE TO ANY FRAUD OR DISHONESTY OF THE BOARD MEMBER.	8.1. سيكون مجلس الإدارة مسئول عن أي خسائر قد يتعرض لها اتحاد الملاك المركزي في الحالات التالية: (أ) أي خسارة يتكبدها اتحاد الملاك المركزي بسبب أي احتيال أو عدم أمانة من جانب عضو مجلس الإدارة.
B) WHERE A BOARD MEMBER KNOWINGLY BREACHES ANY ASPECT OF THE LAW OR THE RESOLUTIONS ISSUED BY RERA RESULTING IN DAMAGE TO THE COA.	(ب) عندما ينتهك عضو مجلس الإدارة عن عمد أي جانب من جوانب القانون أو القرارات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري مما يؤدي إلى إلحاق الضرر باتحاد الملاك





C) IF THE BOARD MEMBER FAILS TO DISCLOSE ANY CONFLICT OF INTERESTS IN ANY MATTER PRIOR TO A VOTE ON THE ISSUE RESULTING IN A LOSS SUSTAINED BY THE COA.

ج) إذا لم يُفصح عضو مجلس الإدارة عن أي تضارب في المصالح في أي مسألة قبل التصويت على المسألة مما أدى إلى تكبد اتحاد الملاك المركزي خسارة.

8.2. BOARD MEMBERS SHALL NOT BE PERSONALLY LIABLE FOR ANY ACT OR OMISSION IN THEIR ROLE AS BOARD MEMBER FOR ANY ACTION TAKEN IN GOOD FAITH.

8.2. لن يكون أعضاء مجلس الإدارة مسئولين بشكل شخصي عن أي فعل أو إغفال في دورهم كأعضاء مجلس إدارة عن أي إجراء يتم اتخاذه بحسن نية.

مادة 9- اجتماعات مجلس الإدارة	ARTICLE 9– BOARD MEETINGS
9.1. يجتمع مجلس الإدارة بانتظام أو كلما دعت الضرورة ويشكل أكثر من نصف المجلس النصاب القانوني للاجتماعات ويجوز للمالك الذي هو شخصية اعتبارية أن يرشح شخصاً واحداً كممثل للترشح لانتخاب مجلس الإدارة.	9.1. THE BOARD SHALL MEET REGULARLY OR AS FREQUENTLY AS NECESSARY AND GREATER THAN HALF OF THE BOARD, SHALL COMPRISE A QUORUM FOR MEETINGS. AN OWNER THAT IS A LEGAL PERSON MAY NOMINATE ONE PERSON AS A REPRESENTATIVE TO STAND FOR ELECTION TO THE BOARD.
9.2. يجب إرسال إشعار كتابي مدته 7 أيام على الأقل قبل اجتماع مجلس الإدارة المقترح من قبل مدير الاتحاد أو أمين السر إلى أعضاء مجلس الإدارة ويجوز تخفيض فترة الإشعار بموافقة أغلبية أعضاء مجلس الإدارة كتابةً أو إذا طلب الرئيس عقد اجتماع عاجل لمجلس الإدارة.	9.2. AT LEAST 7 DAYS' NOTICE IN WRITING OF A PROPOSED BOARD MEETING MUST BE SENT BY THE ASSOCIATION MANAGER OR THE SECRETARY TO MEMBERS OF THE BOARD. THE NOTICE PERIOD MAY BE REDUCED IF MAJORITY MEMBERS OF THE BOARD AGREE IN WRITING OR IF THE CHAIRMAN REQUESTS FOR AN URGENT BOARD MEETING
9.3. يجب أن يتضمن الإشعار جدول أعمال مفصل للاجتماع.	9.3. THE NOTICE MUST INCLUDE A DETAILED AGENDA FOR THE MEETING.
9.4. تُتخذ قرارات المجلس بأغلبية الأصوات ولا يحق لعضو مجلس الإدارة التصويت إذا لم يدفع رسوم الخدمة مستحقة الدفع وقت الاجتماع ذي الصلة.	9.4. BOARD RESOLUTIONS SHALL BE TAKEN BY THE MAJORITY OF VOTES. A BOARD MEMBER SHALL NOT BE ENTITLED TO VOTE IF HE FAILS TO PAY SERVICE CHARGE DUE AT THE TIME OF THE RELEVANT MEETING.
9.5. يجوز لمجلس الإدارة أن يجتمع كلياً أو جزئياً بالوسائل الإلكترونية.	9.5. THE BOARD MAY MEET WHOLLY OR PARTLY BY ELECTRONIC MEANS.

مادة 10- مهام أمين السرو أمين الصندوق	ARTICLE 10– FUNCTIONS OF THE SECRETARY AND THE TREASURER
10.1. تشمل مهام أمين السر إعداد وتوزيع إخطارات الاجتماع وإخطارات للامتنثال للوائح المركزية وإخطارات للمالكين لدفع رسوم الخدمة السنوية وإشعارات اجتماعات مجلس الإدارة.	10.1. THE FUNCTIONS OF THE SECRETARY INCLUDE THE PREPARATION AND DISTRIBUTION OF NOTICES OF MEETING, NOTICES TO COMPLY WITH THE CENTRAL BY-LAWS, NOTICES TO OWNERS TO PAY ANNUAL SERVICE CHARGE AND NOTICES OF BOARD MEETINGS.

10.2. تشمل مهام أمين الصندوق الموافقة على



AND ISSUING STATEMENTS OF ANNUAL SERVICE CHARGES,  
PREPARING FINANCIAL STATEMENTS AND ANNUAL BUDGETS.

كشوفات رسوم الخدمة السنوية وإعداد البيانات المالية  
والميزانيات السنوية.

10.3. THE ASSOCIATION MANAGER MAY CARRY OUT THE  
FUNCTIONS OF THE SECRETARY AND TREASURER AT THE  
REQUEST OF THE BOARD.

10.3. يجوز لمدير الاتحاد تنفيذ مهام أمين السر وأمين  
الصندوق بناءً على طلب مجلس الإدارة.

## PART II- OPERATION AND DUE PROCESS

## الجزء الثاني- التشغيل والقواعد واجبة الإلتباع

### ARTICLE 11— LEASING COMMON PARTS

### مادة 11- تأجير الأجزاء المشتركة

THE BOARD OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION SHALL  
HAVE THE DELEGATED RIGHT TO LEASE ANY COMMON PARTS  
PROVIDED THE SAME DOES NOT MATERIALLY IMPEDE THE USE  
AND ENJOYMENT OF THE COMMON PARTS AND ANY REVENUE  
RECEIVED SHALL BE PAID INTO AND FORM PART OF THE  
OPERATIONAL ACCOUNT.

يتمتع مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي بالحق في تأجير أي  
أجزاء مشتركة بشرط ألا يعيق مادياً استخدام الأجزاء  
المشتركة والتمتع بها ويجب دفع أي إيرادات مستلمة في  
الحساب التشغيلي وتكون جزءاً منه.

### ARTICLE 12— INSURANCE

### مادة 12- التأمين

12.1. THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION MUST INSURE IN  
ITS OWN NAME:

12.1. يجب أن يقوم اتحاد الملاك المركزي بالتأمين باسمه  
على:

A) ASSETS, MACHINERIES, SERVICES AND OTHER IMPROVEMENTS  
WITHIN THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION'S COMMON  
PARTS UNDER A COMPREHENSIVE INSURANCE POLICY AGAINST  
DAMAGE OR DESTRUCTION BY EXPLOSION, FIRE, LIGHTNING,  
STORM, TEMPEST AND WATER; FOR THE FULL REPLACEMENT  
VALUE OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION'S COMMON  
PARTS, INCLUDING A SPECIFIC ALLOWANCE FOR THE REMOVAL  
OF DEBRIS AND PROFESSIONAL FEES ON RE-BUILDING.

أ) الأصول والآلات والخدمات والتحسينات الأخرى داخل  
الأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك المركزي بموجب بوليصة  
تأمين شاملة ضد التلف أو التدمير بسبب الانفجار  
والحريق والبرق والعواصف والأعاصير والمياه للحصول على  
قيمة الاستبدال الكاملة للأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك  
المركزي بما في ذلك بدل محدد لإزالة الحطام والرسوم  
المهنية عند إعادة البناء.

B) AGAINST LIABILITY FOR DAMAGE TO PROPERTY OR INJURY TO  
ANY PERSONNEL WITHIN THE COMMON AREAS ARISING OUT OF  
ANY OMISSION OR NEGLIGENCE OF THE COA; AND

ب) ضد المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالملوكات أو  
إصابة أي فرد داخل الأجزاء المشتركة الناشئة عن أي  
إغفال أو إهمال من قبل اتحاد الملاك المركزي و

12.2. THE INSURANCE SHOULD BE EFFECTED WITH A REPUTABLE  
INSURER OF SOUND FINANCIAL STANDING DULY LICENSED TO  
UNDERWRITE THE RELEVANT RISKS IN THE KINGDOM OF  
BAHRAIN. DUPLICATE OR CERTIFIED COPIES OF THE CENTRAL  
OWNERS' ASSOCIATION INSURANCE AND ALL RENEWAL  
CERTIFICATES AND ENDORSEMENT SLIPS SHALL BE HELD BY THE  
ASSOCIATION MANAGER AND COPIES MADE AVAILABLE FOR  
INSPECTION BY OWNERS UPON REQUEST.

12.2. يجب استخراج التأمين من شركة تأمين حسنة  
السمعة ذات مكانة مالية سليمة ومرخصة حسب الأصول  
للتأمين ضد المخاطر ذات الصلة في مملكة البحرين ويجب  
أن يحتفظ مدير الاتحاد بنسخ طبق الأصل أو مصدقة من  
تأمين اتحاد الملاك المركزي وجميع شهادات التجديد  
وقوائم التصديق وتقديم هذه النسخ للملاك للاطلاع عليها  
عند الطلب.

12.3. IF THE WAY IN WHICH A PLOT IS BEING USED BY AN



OWNER OR TENANT HAS THE EFFECT OF INCREASING THE PREMIUM PAYABLE BY THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION, THEN THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MAY RECOVER AS A DEBT THE AMOUNT OF INCREASED PREMIUM FROM THE OWNER/S CONCERNED.

12.3. إذا كان للطريقة التي يتم بها استخدام قطعة الأرض من قبل المالك أو المستأجر تأثير في زيادة الأقساط مستحقة الدفع من قبل اتحاد الملاك المركزي يجوز لاتحاد الملاك المركزية استرداد كدين مبلغ القسط الزائد من المالك / المالكين المعنيين.

12.4. AN OWNER OR TENANT SHALL BE RESPONSIBLE FOR INSURING THEIR OWN PROPERTY TO THE EXTENT THAT THEY ARE NOT COVERED BY ANY INSURANCE AFFECTED BY THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION.

12.4. يكون المالك أو المستأجر مسئول عن تأمين ممتلكاته الخاصة إلى الحد الذي لا يشملهم أي تأمين مستخرج من قبل اتحاد الملاك المركزي.

12.5. THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION SHALL OBTAIN AN ASSESSMENT EVERY FIVE YEARS BY A CERTIFIED ENGINEER OR VALUER TO ENSURE THE INSURANCE POLICIES ADEQUATELY COVER THE ABOVE ITEMS.

12.5. يجب أن يحصل اتحاد الملاك المركزي على تقييم كل خمس سنوات من قبل مهندس معتمد أو مئمن للتأكد من أن بوالص التأمين تغطي البنود المذكورة أعلاه بشكل كاف.

#### ARTICLE 13— RECORDS

#### مادة 13- السجلات

13.1. THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MUST KEEP THE FOLLOWING RECORDS:

13.1. يجب على اتحاد الملاك المركزي الاحتفاظ بالسجلات التالية:

- A) RECORDS OF MINUTES OF MEETING OF THE BOARD;
- B) RECORDS OF MINUTES OF MEETING OF THE GENERALLY ASSEMBLY;
- C) RECORDS OF ALL OFFICIAL COMMUNICATIONS;
- D) RECORDS CONTAINING CURRENT COPIES OF:
  - I. THIS ARTICLES OF ASSOCIATION;
  - II. THE INTERNAL BY-LAWS;
  - III. THE COMMUNITY RULES AND REGULATIONS
  - IV. INSURANCE POLICIES;
- E) BOARD MEMBERS AND BOARD DETAILS FOR EACH MAIN OWNER ASSOCIATION AND JOINT PROPERTY ASSOCIATION, AND REPRESENTATIVE OR PERSON'S DETAILS OF EACH ENTITY OR PERSON/S;
- F) CONTACT DETAILS FOR EACH OWNER, THEIR REPRESENTATIVES AND ASSOCIATION MANAGERS
- G) DOCUMENTS EVIDENCING THE ENGAGEMENT THE ASSOCIATION MANAGER, SERVICE CONTRACTOR, AND SERVICE PROVIDER;
- H) A REGISTER OF OWNERS AND THEIR ADDRESS;
- I) A REGISTER OF CONTRACTS AND AGREEMENTS;
- J). A REGISTER OF THE ANNUAL BUDGET;
- K). A REGISTER OF ASSETS;

- أ) سجلات محاضر اجتماعات المجلس.
- ب) سجلات محاضر اجتماعات الجمعية العمومية.
- ج) سجلات جميع المراسلات الرسمية.
- د) السجلات التي تحتوي على نسخ حالية من:
  - أولاً. هذا النظام الأساسي
  - ثانياً. اللوائح الداخلية
  - ثالثاً. قواعد ولوائح المجتمع
  - رابعاً. بوالص التأمين
- هـ) تفاصيل المجلس وأعضاء مجلس الإدارة لكل اتحاد ملاك رئيسي واتحاد الملكية المشتركة وتفاصيل الممثل أو الشخص لكل كيان أو شخص / أشخاص.
- و) تفاصيل الاتصال لكل مالك وممثليه ومديري الاتحادات.
- ز) المستندات التي تثبت تعاقد والتزام مدير الاتحاد ومقاول ومزود الخدمات.
- ح) سجل المالكين وعناوينهم
- ط) سجل العقود والاتفاقيات
- ي) سجل الميزانية السنوية
- ك) سجل الأصول.

13.2. THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION'S RECORDS MAY BE KEPT IN PAPER OR ELECTRONIC.

13.2. يجوز الاحتفاظ بسجلات اتحاد الملاك المركزي في شكل ورقي أو إلكتروني.



13.3. THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION'S RECORDS, WHETHER IN PAPER OR ELECTRONIC FORM, ARE THE PROPERTY OF THE COA AND MUST BE RETURNED TO THE COA BY THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MANAGER OR BOARD MEMBERS AT THE END OF THEIR TENURE IN THE CASE OF NO MANAGER. ALL RECORDS MUST BE KEPT FOR AT LEAST SEVEN (7) YEARS.

13.3. تعد سجلات اتحاد الملاك المركزي، سواء كانت ورقية أو إلكترونية ملكاً لاتحاد الملاك المركزي ويجب ردها إلى اتحاد الملاك المركزي من قبل مدير اتحاد الملاك المركزي أو أعضاء مجلس الإدارة في نهاية فترة ولايتهم في حالة عدم وجود مدير ويجب الاحتفاظ بجميع السجلات لمدة سبع (7) سنوات على الأقل.

#### ARTICLE 14— FINANCES

#### مادة 14- الأمور المالية

14.1. AS SOON AS PRACTICAL AFTER ITS FORMATION THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MUST ESTABLISH TWO FUNDS:

14.1. يجب أن ينشئ اتحاد الملاك المركزي فور تشكيله صندوقين:

- A) AN OPERATIONAL FUND; AND
- B) A RESERVE FUND.

- (أ) صندوق تشغيل و
- (ب) صندوق احتياطي

14.2. INCOME INTO THE OPERATIONAL FUND SHALL COMPRISE:

14.2. يتألف الدخل في الصندوق التشغيلي من:

- A) SERVICE CHARGES IMPOSED ON OWNERS FOR THAT FUND;
- B) PENALTIES FOR NON-PAYMENT OF THOSE SERVICE CHARGES;
- C) INVESTMENT INCOME RELATED TO THAT FUND, INCLUDING WITHOUT LIMITATION (PROCEEDS FROM UTILIZATION OF COMMON PARTS FOR COMMERCIAL ADVERTISING OR LEASING). ANY INVESTMENT UNDERTAKEN BY THE COA OR DISPOSAL OF ASSETS OR PARTS OF THE CENTRAL COMMON PARTS SHALL BE FIRST APPROVED BY THE COA GENERAL ASSEMBLY;
- D) PROCEEDS OF INSURANCE CLAIMS; AND
- E) ANY OTHER INCOME THAT IS NOT PROPERLY PAYABLE INTO THE RESERVE FUND.

- (أ) رسوم الخدمة المفروضة على مالكي هذا الصندوق
- (ب) غرامات عدم دفع هذه رسوم الخدمة
- (ج) إيرادات الاستثمار المتعلقة بهذا الصندوق بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر (عائدات استخدام الأجزاء المشتركة للإعلان التجاري أو التأجير) وأي استثمار يقوم به اتحاد الملاك المركزي أو أي تخلص من الأصول أو أجزاء من الأجزاء المشتركة المركزية يجب أن تتم الموافقة عليه أولاً من قبل الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المركزي.
- (د) عائدات مطالبات التأمين و
- (هـ) أي دخل آخر غير واجب الأداء في صندوق الاحتياطي.

14.3. INCOME INTO THE RESERVE FUND SHALL COMPRISE:

14.3. يشتمل دخل صندوق الاحتياطي على:

- A) SERVICE CHARGES LEVIED ON OWNERS FOR THAT FUND;
- B) PENALTIES FOR NON-PAYMENT OF THOSE SERVICE CHARGES;
- C) INVESTMENT INCOME RELATED TO THAT FUND, WHICH SHOULD BE APPROVED BY AN ORDINARY RESOLUTION OF THE GENERAL ASSEMBLY IN COMPLIANCE WITH THE APPLICABLE LAWS.
- D) ANY INVESTMENT UNDERTAKEN BY THE COA OR DISPOSAL OF ASSETS OR PARTS OF THE CENTRAL COMMON PARTS SHALL BE FIRST APPROVED BY THE COA GENERAL ASSEMBLY
- E) ANY OTHER AMOUNT ALLOCATED BY THE BUDGET.

- (أ) رسوم الخدمة المفروضة على المالكين لهذا الصندوق
- (ب) غرامات عدم دفع رسوم الخدمة
- (ج) إيرادات الاستثمار المتعلقة بهذا الصندوق والتي يجب أن تتم الموافقة عليها بقرار عادي من الجمعية العمومية وبما يتوافق مع القوانين المعمول بها.
- (د) يجب أن تتم الموافقة على أي استثمار يقوم به اتحاد الملاك المركزي أو أي تخلص من الأصول أو أجزاء من الأجزاء المشتركة المركزية من قبل الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المركزي.
- (هـ) أي مبلغ آخر تخصصه الميزانية.

14.4. EXPENDITURE FROM THE OPERATIONAL FUND SHALL COMPRISE:

14.4. تشمل النفقات من صندوق التشغيل ما يلي:

- A) COSTS OF MAINTAINING THE COMMON PARTS AND ASSETS;
- B) INSURANCE PREMIUMS;
- C) COSTS (INCLUDING CAPITAL COSTS) OF REINSTATING THE

- (أ) تكاليف صيانة الأجزاء والأصول المشتركة
- (ب) أقساط التأمين.





COMMON PARTS FOLLOWING RECEIPT OF THE PROCEEDS OF AN INSURANCE CLAIM;

D) COSTS (INCLUDING CAPITAL COSTS) OF REPAIRING OR REPLACING AN ASSET FOLLOWING RECEIPT OF THE PROCEEDS OF AN INSURANCE CLAIM; AND

E) OTHER EXPENDITURE OF A RECURRENT NATURE (INCLUDING MANAGEMENT AND ADMINISTRATION COSTS AND EXPENDITURE).

ج) التكاليف (بما في ذلك التكاليف الرأسمالية) لإعادة الأجزاء المشتركة بعد استلام عائدات مطالبة التأمين.

د) التكاليف (بما في ذلك التكاليف الرأسمالية) لإصلاح أو استبدال أحد الأصول بعد استلام عائدات مطالبة التأمين

و  
هـ) نفقات أخرى ذات طبيعة متكررة (بما في ذلك تكاليف الإدارة والتنظيم والنفقات).

14.5. EXPENDITURE FROM THE RESERVE FUND SHALL COMPRISE EXPENDITURE OF A CAPITAL OR NON-RECURRENT NATURE AND OTHER EXPENDITURE THAT SHOULD REASONABLY BE MET FROM CAPITAL.

14.5. يجب أن تشمل المصروفات من الصندوق الاحتياطي المصروفات ذات الطابع الرأسمالي أو غير المتكرر والنفقات الأخرى التي ينبغي تغطيتها بشكل معقول من رأس المال.

14.6. MONEYS IN THE RESERVE FUND MUST NOT BE USED TO PAY FOR EXPENSES THAT ARE INTENDED TO BE MET FROM THE OPERATIONAL FUND EXCEPT FOR EMERGENCIES, AND MONEYS IN THE OPERATIONAL FUND MUST NOT BE USED TO PAY FOR EXPENSES THAT ARE INTENDED TO BE MET FROM THE RESERVE FUND UNLESS OTHERWISE IS APPROVED BY THE GENERAL ASSEMBLY.

14.6. يجب عدم استخدام الأموال في الصندوق الاحتياطي لدفع المصاريف التي يعتزم تغطيتها من الصندوق التشغيلي باستثناء حالات الطوارئ ويجب عدم استخدام الأموال الموجودة في الصندوق التشغيلي لدفع النفقات التي يراد تغطيتها من الاحتياطي الصندوق ما لم توافق الجمعية العمومية على خلاف ذلك.

14.7. MONEYS IN THE OPERATIONAL FUND AND RESERVE FUND MUST BE KEPT IN A BANK ACCOUNT IN THE NAME OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION WITH A BANK OR OTHER FINANCIAL INSTITUTION LICENSED BY THE CENTRAL BANK OF BAHRAIN.

14.7. يجب الاحتفاظ بالأموال في صندوق التشغيل وصندوق الاحتياطي في حساب مصرفي باسم اتحاد الملاك المركزي لدى بنك أو مؤسسة مالية أخرى مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي.

14.8. THE OPERATIONAL FUND AND THE SINKING FUND MUST BE ACCOUNTED FOR AND REPORTED ON SEPARATELY, ALTHOUGH THE MONEYS TO THE CREDIT OF EACH FUND MAY BE KEPT IN THE SAME BANK AS CURRENT AND SAVING ACCOUNT.

14.8. يجب حساب الصندوق التشغيلي وصندوق الاحتياطي والإبلاغ عنهما بشكل منفصل على الرغم من أنه يمكن الاحتفاظ بالأموال المودعة في الائتمان لكل صندوق في نفس البنك كحساب جاري وحساب توفير.

14.9. THE FINANCIAL YEAR OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION SHALL BE THE YEAR COMMENCING ON THE DATE OF ITS ESTABLISHMENT AND ENDS IN 31ST DECEMBER OF THE SAME YEAR, PROVIDED THE NEW FINANCIAL YEAR FOR THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION ON THE FIRST OF JANUARY AND EXPIRES ON 31 DECEMBER OF EACH YEAR.

14.9 السنة المالية لاتحاد الملاك المركزي هي السنة التي تبدأ من تاريخ إنشائه وتنتهي في 31 ديسمبر من نفس العام بشرط أن تكون السنة المالية الجديدة لاتحاد الملاك المركزي في الأول من يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام.

14.10. THE ASSOCIATION MANAGER SHALL PREPARE THE BUDGET IN DETAIL FOR EACH FINANCIAL YEAR AND SUBMIT IT TO THE BOARD FOR APPROVAL.

14.10. يتولى مدير الاتحاد إعداد الميزانية بالتفصيل لكل سنة مالية وتقديمها إلى المجلس لاعتمادها.

14.11. THE SINKING FUND VALUE SHALL BE BASED ON 10-YEAR REQUIREMENTS FOR OPERATION AND MAINTENANCE AND SHALL BE EQUIVALENT OF NOT LESS THAN THE MAXIMUM ONE YEAR BUDGET WITHIN THE 10-YEAR PERIOD. IT SHALL BE COLLECTED OVER THE PERIOD OF 10-YEARS. THE COA SHALL

14.11. يجب أن تستند قيمة صندوق الاحتياط إلى متطلبات التشغيل والصيانة لمدة 10 سنوات ويجب أن تكون معادلة لما لا يقل عن الحد الأقصى لميزانية سنة





CONDUCT EVERY FIVE (5) YEARS A STUDY TO IDENTIFY MAINTENANCE ACTIVITIES TO BE FUNDED FROM THE RESERVE ACCOUNT OVER THE NEXT FIVE (5) YEARS.

واحدة خلال فترة العشر سنوات ويتم تحصيلها على مدى 10 سنوات ويتعين على اتحاد الملاك المركزي إجراء دراسة كل خمس (5) سنوات لتحديد أنشطة الصيانة التي سيتم تمويلها من حساب الاحتياطي على مدى السنوات الخمس (5) القادمة.

14.12. THE SERVICE CHARGES ARE PAYABLE YEARLY IN ADVANCE,

14.12. تكون رسوم الخدمة واجبة الأداء سنوياً مقدماً.

14.13. ONCE THE BUDGETS AND ANNUAL SERVICE CHARGE HAVE BEEN APPROVED BY THE BOARD, THEN THE ASSOCIATION MANAGER MUST RAISE THE ANNUAL SERVICE CHARGE BY SERVING WRITTEN NOTICE IN THE NAME OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION ON EACH OWNER SHOWING:

14.13. بمجرد الموافقة على الميزانيات ورسوم الخدمة السنوية من قبل مجلس الإدارة يجب على مدير الاتحاد رفع رسوم الخدمة السنوية من خلال تقديم إشعار كتابي باسم اتحاد الملاك المركزي لكل مالك يوضح:

A) THE NAME OF THE OWNER OR THE SUBSIDIARY OWNERS' ASSOCIATION.

(أ) اسم المالك أو اتحاد الملاك الفرعي

B) THE PLOT TO WHICH THE CHARGE RELATES;

(ب) قطعة الأرض التي تتعلق بها الرسوم.

C) DETAILS OF THE TOTAL ANNUAL SERVICE CHARGE APPROVED BY THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION TO EACH OF THE OPERATIONAL FUND AND RESERVE FUND;

(ج) تفاصيل إجمالي رسوم الخدمة السنوية المعتمدة من قبل اتحاد الملاك المركزي لكل من صندوق التشغيل وصندوق الاحتياطي.

D) THE PROPORTION OF THE TOTAL ANNUAL SERVICE CHARGE PAYABLE BY THE OWNER IN RESPECT OF EACH OF THE OPERATIONAL FUND AND RESERVE FUND;

(د) نسبة إجمالي رسوم الخدمة السنوية التي يدفعها المالك فيما يتعلق بكل من صندوق التشغيل وصندوق الاحتياطي.

E) IF THE ANNUAL SERVICE CHARGES PAYABLE BY INSTALLMENTS, PARTICULARS OF EACH INSTALLMENT;

(هـ) إذا كانت رسوم الخدمة السنوية مستحقة الدفع على أقساط، تفاصيل كل قسط.

F) THE AMOUNT OF ANY ARREARS, INCLUDING PENALTIES APPLIED IN RESPECT OF THOSE ARREARS;

(و) مبلغ أي متأخرات، بما في ذلك الغرامات المطبقة فيما يتعلق بتلك المتأخرات.

G) THE DATE BY WHICH THE ANNUAL SERVICE CHARGE, OR INSTALLMENTS, ARE PAYABLE; AND

(ز) التاريخ الذي يتم بحلوله دفع رسوم الخدمة السنوية أو الأقساط و

H) THE AMOUNT OF ANY DISCOUNT THAT WILL BE ALLOWED IF THE ANNUAL SERVICE CHARGE, OR INSTALLMENTS, ARE PAID BY THE DUE DATE.

(ح) مبلغ أي خصم سيسمح به إذا تم دفع رسوم الخدمة السنوية أو الأقساط بحلول تاريخ الاستحقاق.

14.14. AN OWNER CANNOT AVOID LIABILITY FOR PAYMENT OF A VALIDLY MADE SERVICE CHARGE, OR ANY ITEM COVERED BY A VALIDLY MADE COMMUNITY CHARGE, FOR ANY REASON.

14.14. لا يمكن للمالك تجنب المسؤولية عن دفع رسوم الخدمة التي تم إجراؤها بشكل صحيح أو أي عنصر مشمول برسوم الخدمة لأي سبب من الأسباب.

#### 14.15. DISCOUNTS FOR TIMELY PAYMENT

#### 14.15. خصومات الدفع في الوقت المناسب

A) THE BOARD OF DIRECTORS MAY, BY A BOARD RESOLUTION, FIX A DISCOUNT TO BE GIVEN TO OWNERS OF PLOTS IF THE ANNUAL SERVICE CHARGE, OR AN INSTALLMENT OF THE ANNUAL SERVICE CHARGE, IS RECEIVED BY THE COA BY THE DATE FOR PAYMENT FIXED IN NOTICES OF ANNUAL SERVICE CHARGE GIVEN TO THE OWNERS.

(أ) يجوز لمجلس الإدارة، بقرار من مجلس الإدارة، تحديد خصم يُمنح لمالكي قطع الأراضي إذا تم استلام رسوم الخدمة السنوية أو قسط منها بواسطة اتحاد الملاك المركزي بحلول تاريخ الدفع المحدد في إخطارات رسوم الخدمة السنوية الممنوحة للمالكين.

B) THE DISCOUNT CANNOT BE MORE THAN 10% OF THE

(ب) لا يمكن أن يكون الخصم أكثر من 10٪ من المبلغ المقرر



**14.16. PENALTIES FOR LATE PAYMENT**

A) THE BOARD OF DIRECTORS MAY BY A BOARD RESOLUTION, FIX A PENALTY TO BE PAID BY OWNERS IF THE ANNUAL SERVICE CHARGE, OR INSTALLMENT OF THE ANNUAL SERVICE CHARGE, IS NOT RECEIVED BY THE COA BY THE DATE FOR PAYMENT FIXED IN NOTICES OF ANNUAL SERVICE CHARGE GIVEN TO THE OWNERS.

B) THE PENALTY MUST CONSIST OF SIMPLE (ADMINISTRATIVE FEES) AND A LATE PAYMENT FEE EQUIVALENT TO 1% OF THE AMOUNT DUE PER MONTH OR PART OF A MONTH.

C) THE STATED RATE OF SUCH (ADMINISTRATIVE FEES) MUST NOT EXCEED 10% OF THE AMOUNT TO BE PAID

**14.17. ORDER TO PAY**

A) FOR THE PURPOSES OF ARTICLE 68B OF THE LAW, THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MANAGER, OR THE CHAIRMAN IN THE CASE WHERE THERE IS NO MANAGER MAY SERVE AN ORDER TO PAY TO THE OWNER BY REGISTERED POST OR BY EMAIL, UNDER THE SEAL OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION, REQUIRING THE OWNER TO PAY THE ANNUAL SERVICE CHARGES WITHIN 90 DAYS. A COPY OF THE ORIGINAL NOTICE TO PAY ANNUAL SERVICE CHARGES AND ANY SUBSEQUENT NOTICES SHALL BE ATTACHED.

B) FOR THE PURPOSES OF ARTICLE 68B OF THE LAW, THE ORDER TO PAY MAY INCLUDE:

- I. ANY ARREARS IN ANNUAL SERVICE CHARGES;
- II. ANY ADMINISTRATIVE FEE IMPOSED BY THE COA FOR LATE PAYMENT PURSUANT TO ARTICLE 59;
- III. ANY LATE PAYMENT PENALTY AS PER CLAUSE 15.16 B.
- IV. ANY LEGAL FEES AND ADMINISTRATIVE COSTS.

**14.18. SPECIAL SERVICE CHARGE**

IF AT ANY TIME DURING THE OPERATING YEAR THE BOARD OF THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION DETERMINES THAT ANY ACCOUNT (THE OPERATING OR RESERVE) HAS INSUFFICIENT FUNDS TO CARRY OUT ITS OBLIGATIONS THEN THE BOARD MAY INSTRUCT THE ASSOCIATION MANAGER TO RAISE A SPECIAL SERVICE CHARGES FROM THE OWNERS TO FUND THE SHORTFALL UP TO 10% WHICH NEED TO BE APPROVED BY THE NEXT AGM

**14.16. غرامات التأخير في السداد**

(أ) يجوز لمجلس الإدارة، بقرار من مجلس الإدارة، تحديد غرامة يدفعها المالكون في حالة عدم استلام اتحاد الملاك المركزي رسوم الخدمة السنوية أو قسط من رسوم الخدمة السنوية بحلول تاريخ الدفع المحدد في إشعارات رسوم الخدمة السنوية المقدمة للمالكين.

(ب) يجب أن تتكون الغرامة من (رسوم إدارية) بسيطة ورسوم تأخير السداد تعادل 1٪ من المبلغ مستحق الدفع شهرياً أو جزء من الشهر.

(ج) يجب ألا يتجاوز المعدل المعلن لهذه (الرسوم الإدارية) 10٪ من المبلغ الواجب دفعه.

**14.17. أمر الدفع**

(أ) لأغراض المادة 68 ب من القانون يجوز لمدير اتحاد الملاك المركزي أو الرئيس في حالة عدم وجود مدير تقديم أمر بالدفع للمالك عن طريق البريد المسجل أو عن طريق البريد الإلكتروني يحمل ختم اتحاد الملاك المركزي يطلب من المالك دفع رسوم الخدمة السنوية في غضون 90 يوماً ويجب إرفاق نسخة من الإشعار الأصلي لدفع رسوم الخدمة السنوية وأي إشعارات لاحقة.

(ب) لأغراض المادة 68 ب من القانون قد يتضمن أمر الدفع ما يلي:

- أولاً. أي متأخرات في رسوم الخدمة السنوية.
- ثانياً. أي رسوم إدارية يفرضها اتحاد الملاك المركزي مقابل التأخر في السداد وفقاً للمادة 59.
- ثالثاً. أي غرامة تأخير السداد وفقاً للبند 15.16 ب.
- رابعاً. أي رسوم قانونية وتكاليف إدارية.

**14.18. رسوم الخدمة الخاصة**

إذا قرر مجلس إدارة اتحاد الملاك المركزي في أي وقت خلال سنة التشغيل أن أي حساب (التشغيل أو الاحتياطي) لا يحتوي على أموال كافية لتنفيذ التزاماته فيجوز لمجلس الإدارة إصدار تعليمات إلى مدير الاتحاد بتحويل رسوم الخدمة الخاصة من المالكين لتمويل النقص بنسبة تصل إلى 10٪ وذلك يتطلب موافقة الجمعية العمومية التالية.



<b>PART III- THE ASSOCIATION MANAGER</b>	<b>الجزء الثالث- مدير الاتحاد</b>
--	-----------------------------------

<b>ARTICLE 15 – THE CENTRAL OWNERS’ ASSOCIATION MANAGER</b>	<b>مادة 15- مدير اتحاد الملاك المركزي</b>
---	---

- 15.1. THE GENERAL ASSEMBLY OF THE CENTRAL OWNERS’ ASSOCIATION SHALL BY ORDINARY RESOLUTION:
- أ) APPOINT AN ASSOCIATION MANAGER WHO IS A COMPANY OR A PERSON LICENSED AND REGISTERED BY RERA AND ENGAGED PROFESSIONALLY ON A CONTRACT; OR
- ب) DELEGATE THE POWER TO APPOINT AN ASSOCIATION MANAGER TO THE BOARD.
- 15.2. RERA MAY APPOINT THE ASSOCIATION MANAGER PURSUANT TO ARTICLE 62/D OF LAW No 27 OF 2017
- 15.3. THE ASSOCIATION MANAGER SHALL BE RESPONSIBLE FOR:
- أ) WORKING WITH THE BOARD TO DEVELOP STRATEGIES FOR MANAGEMENT OF THE CENTRAL OWNERS’ ASSOCIATION, INCLUDING THE CREATION OF A SENSE OF HARMONY WITHIN AMWAJ ISLANDS;
- ب) IMPLEMENTING STRATEGIES AND PLANS SET BY THE BOARD;
- ج) NEGOTIATING, SUPERVISING AND RECOMMENDING THE ENTRY INTO CONTRACTS, INCLUDING SUPPLY AGREEMENTS SUCH AS BUT NOT LIMITED TO (SECURITY, CLEANING, MAINTENANCE OF COMMON PARTS, AND LANDSCAPING) ON BEHALF OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION, AND PRESENTING RECOMMENDATIONS TO THE BOARD.
- د) SUPERVISING THE PERFORMANCE OF CONTRACTORS AND SUPPLIERS TO THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION;
- هـ) SUPERVISING DEFECT REPAIRS AND WARRANTY CLAIMS IN RELATION TO THE COMMON PARTS;
- و) PREPARING ANNUAL BUDGETS (BASED ON INFORMATION PROVIDED BY CONTRACTORS AND SUPPLIERS TO THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION);
- ز) ISSUING ANNUAL SERVICES CHARGE NOTICES AND COLLECTING SERVICE CHARGE PAYMENTS FOR THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION IN THE ACCOUNT SPECIFIED FOR THAT PURPOSE;
- ح) TAKING SUCH ACTION, AS IT DETERMINES, TO ENFORCE THE
- 15.1. تقوم الجمعية العمومية لاتحاد الملاك المركزي بقرار عادي بما يلي:
- أ) تعيين مدير الاتحاد والذي يجوز أن يكون شركة أو شخصاً مرخصاً ومسجلاً من قبل مؤسسة التنظيم العقاري ويعمل بشكل احترافي بموجب عقد أو تفويض سلطة تعيين مدير الاتحاد لمجلس الإدارة.
- 15.2. يجوز لمؤسسة التنظيم العقاري تعيين مدير الاتحاد وفقاً للمادة 62 / د من القانون رقم 27 لسنة 2017.
- 15.3. يكون مدير الاتحاد مسئول عن:
- أ) العمل مع مجلس الإدارة لوضع استراتيجيات لإدارة اتحاد الملاك المركزي بما في ذلك خلق شعور بالانسجام داخل جزر أمواج.
- ب) تنفيذ الاستراتيجيات والخطط التي وضعها المجلس.
- ج) التفاوض والإشراف والتوصية بإبرام العقود بما في ذلك اتفاقيات التوريد مثل على سبيل المثال لا الحصر (الأمن والتنظيف وصيانة الأجزاء المشتركة وتنسيق المساحات الخضراء) نيابة عن اتحاد الملاك المركزي وتقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة.
- د) الإشراف على أداء المقاولين والموردين لاتحاد الملاك المركزي.
- هـ) الإشراف على إصلاحات العيوب ومطالبات الضمان فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة.
- و) إعداد الميزانيات السنوية (بناءً على المعلومات المقدمة من المقاولين والموردين لاتحاد الملاك المركزي)
- ز) إصدار إشعارات رسوم الخدمة السنوية وتحصيل مدفوعات رسوم الخدمة لاتحاد الملاك المركزي في الحساب المحدد لهذا الغرض.
- ح) اتخاذ مثل هذه الإجراءات، كما يحددها، لإنفاذ



PAYMENT OF ANY FEES DUE UNDER THIS ARTICLES OF ASSOCIATION AND AS INSTRUCTED BY THE COA;

ح) اتخاذ الإجراء الذي ياه لفرض دفع أي رسوم مستحقة بموجب هذا النظام الأساسي ووفقًا لتعليمات اتحاد الملاك المركزي.

I) FOR EVERY AND ALL TECHNICAL AND MANAGEMENT MATTER AND FINANCIAL REPORT RELATED TO COMMON PARTS SERVICES. TO SUBMIT REPORTS ON A REGULAR BASIS TO THE BOARD AND GENERAL ASSEMBLY RELATED TO THE PREVIOUSLY MENTIONED ISSUES.

ط) كافة الأمور الفنية والإدارية والتقارير المالي المتعلق بخدمات الأجزاء المشتركة ورفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة والجمعية العمومية عن الموضوعات المذكورة أعلاه.

J) COMMUNICATING AND CONSIDERING THE COMPLAINTS AND REQUESTS OF OWNERS IN RELATION TO COMMON PARTS AND DEALING WITH THE SAME;

ي) التواصل والنظر في شكاوى وطلبات المالكين فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة والتعامل معها.

K) COORDINATING INSURANCES AND DEALING WITH INSURANCE CLAIMS IN RELATION TO COMMON PARTS;

ك) تنسيق التأمينات والتعامل مع مطالبات التأمين المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

L) COORDINATING AND ATTENDING BOARD MEETINGS AND MEETINGS OF THE GENERAL ASSEMBLY OF OWNERS;

ل) التنسيق وحضور اجتماعات مجلس الإدارة واجتماعات الجمعية العمومية للمالكين.

M) PREPARING MINUTES OF MEETINGS OF THE BOARD AND THE GENERAL ASSEMBLY AS PER THE DELEGATED AUTHORITIES.

م) إعداد محاضر اجتماعات مجلس الإدارة والجمعية العمومية حسب الصلاحيات المفوضة.

N) RESPONSIBILITY FOR OWNER ASSOCIATION CORRESPONDENCE AND ELECTRONIC COMMUNICATIONS;

ن) المسؤولية عن مراسلات اتحاد الملاك والاتصالات الإلكترونية.

O) KEEPING THE BOOKS AND RECORDS REQUIRED TO BE KEPT BY LAW;

س) مسك الدفاتر والسجلات التي يقتضها القانون.

P) ATTENDING DAY TO DAY OPERATIONAL MATTERS ON BEHALF OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION;

ع) متابعة الأمور التشغيلية اليومية نيابة عن اتحاد الملاك المركزي.

Q) FOLLOW UP ON BEHALF OF THE OWNERS' ASSOCIATION FOR ALL LEGAL MATTERS RELATED TO ANY DEALINGS, TRANSACTIONS AND CONTRACTING;

ف) متابعة، نيابة عن اتحاد الملاك، جميع الأمور القانونية المتعلقة بأي تعاملات ومعاملات وتعاقدات.

R) IMPLEMENTING THE DECISIONS OF THE GENERAL ASSEMBLY;

ص) تنفيذ قرارات الجمعية العمومية.

S) REPRESENTING THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION IN MEETINGS WITH THE GOVERNMENTAL AUTHORITIES.

ق) تمثيل اتحاد الملاك المركزي في اجتماعاته لدى الجهات الحكومية.

15.4. THE ASSOCIATION MANAGER SHALL BE RESPONSIBLE BEFORE THE ASSOCIATION IN THE EVENT OF ANY ERRORS OR NEGLIGENCE BY HIM AND THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MAY CLAIM INDEMNITY FOR THE DAMAGES RESULTING THEREFROM.

15.4. يكون مدير الاتحاد مسئول أمام الاتحاد في حال حدوث أي أخطاء أو إهمال من قبله ويجوز لاتحاد الملاك المركزي المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن ذلك.

15.5. THE ASSOCIATION MANAGER SHALL BE APPOINTED BY PURSUANT TO A BOARD RESOLUTION AND DELEGATED BY

15.5. يتم تعيين مدير الاتحاد بموجب قرار من مجلس



15.6. THE APPOINTMENT AND DELEGATION OF AN ASSOCIATION MANAGER MAY ONLY BE TERMINATED OR VARIED BY THE COA OR BY THE BOARD IF THE COA AUTHORIZED THE BOARD TO

15.6 لا يجوز إنهاء تعيين وتفويض مدير الاتحاد أو تغييرهما من قبل اتحاد الملاك المركزي أو من قبل مجلس الإدارة إلا إذا فوض اتحاد الملاك المركزي المجلس بذلك.

15.7. THE ASSOCIATION MANGER MUST OBSERVE THE ASSOCIATION MANGER'S CODE OF CONDUCT AS SET OUT BY RERA

15.7. يجب أن يراعي مدير الاتحاد مدونة قواعد السلوك الخاصة بمدير الاتحاد كما حددتها مؤسسة التنظيم العقاري.

15.8. THE ASSOCIATION MANAGER MAY NOT ASSIGN OR NOVATE HIS POWERS AND RESPONSIBILITIES TO ANOTHER PARTY.

15.8 لا يجوز لمدير الاتحاد التنازل عن صلاحياته ومسؤولياته أو إنابتهما لطرف آخر.

#### ARTICLE 16 – SUPPLY AGREEMENTS

#### مادة 16- اتفاقيات التوريد

16.1. A SUPPLY AGREEMENT MUST NOT HAVE A TERM EXCEEDING 2 YEARS UNLESS OTHERWISE AGREED OR EXTENDED BY THE COA OR THE BOARD FOR DIFFERENT TERM.

16.1 يجب ألا تتجاوز مدة اتفاقية التوريد سنتين ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك أو تمديدتها من قبل اتحاد الملاك المركزي أو مجلس الإدارة لمدة مختلفة.

16.2. AGREEMENTS MUST BE MADE IN THE NAME OF THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION, AND THEY SHALL BE EXECUTED DIRECTLY WITH ANY MEMBER OF THE EXECUTIVE COMMITTEE WITH THE ASSOCIATION MANAGER.

16.2 يجب أن تعقد الاتفاقيات باسم اتحاد الملاك المركزي ويجب أن يتم إبرامها مباشرة مع أي عضو من اللجنة التنفيذية مع مدير الاتحاد.

#### ARTICLE 17- OWNERS OBLIGATION TO SUPPLY ADDRESS FOR SERVICE

#### مادة 17- التزامات المالك بتقديم عنوان لأغراض الإخطارات

17.1. THE OWNER MUST SUPPLY TO THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION MANAGER IF APPOINTED OR THE BOARD FOR THE PURPOSES OF NOTICES:

- A) FULL NAME, AN EMAIL ADDRESS; TELEPHONE NUMBERS, CPR DETAILS, AND  
B) A POSTAL ADDRESS

17.1 يجب على المالك تزويد مدير اتحاد الملاك المركزي إذا تم تعيينه أو المجلس لأغراض الإخطارات:  
(أ) الاسم بالكامل وعنوان البريد الإلكتروني وأرقام الهواتف وتفاصيل البطاقة السكنية و  
(ب) العنوان البريدي

17.2. IF THE ADDRESS OF THE OWNER CHANGES, THE OWNER IS RESPONSIBLE FOR ENSURING THAT, THE CENTRAL OWNERS ASSOCIATION RECORDS ARE UPDATED.

17.2 إذا تغير عنوان المالك يكون المالك مسئول عن ضمان تحديث سجلات اتحاد الملاك المركزي.

#### ARTICLE 18 – INDEMNITY

#### مادة 18- التعويض

18.1. OWNERS INDEMNIFY THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION AGAINST ANY COSTS, CLAIMS OR FINANCIAL LIABILITIES INCLUDING COSTS OR ENFORCEMENT ARISING FROM ANY FAILURE BY THE OWNERS OR THEIR TENANTS OR INVITEES TO COMPLY WITH THE LAW, THE RESOLUTION AND THE GOVERNANCE DOCUMENTS.

18.1 يقوم المالكون بتعويض اتحاد الملاك المركزي عن أي تكاليف أو مطالبات أو التزامات مالية بما في ذلك التكاليف أو الإنفاذ الناشئ عن أي إخفاق من قبل المالكين أو المستأجرين أو المدعويين في الامتثال للقانون والقرار ووثائق الحوكمة.





<b>ARTICLE 19 - OPERATING THE BANKACCOUNT</b>	<b>مادة 19- تشغيل الحساب البنكي</b>
<p>19.1. ANY BANK ACCOUNT FOR THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION MAY BE OPERATED ON BEHALF OF THE ASSOCIATION DETAILED BY WRITTEN A BOARD RESOLUTION.</p>	<p>19.1. يجوز تشغيل أي حساب مصرفي لاتحاد الملاك المركزي نيابة عن الاتحاد بقرار كتابي من مجلس الإدارة.</p>
<b>PART IV- COMMUNICATION AND LEGAL NOTICES</b>	<b>الجزء الرابع- المراسلات والإشعارات القانونية</b>
<b>ARTICLE 20 - NOTICES</b>	<b>مادة 20- الإشعارات</b>
<p>20.1. THE ADDRESS FOR SERVICE OF ANY NOTICE ON AN OWNER SHALL BE THAT ELECTRONIC MESSAGE OR OTHER ADDRESS PROVIDED BY THE OWNER PURSUANT TO ARTICLE 63 OF THE LAW.</p>	<p>20.1. يجب أن يكون عنوان إرسال أي إشعار للمالك هو تلك الرسالة الإلكترونية أو العنوان الآخر الذي يقدمه المالك وفقًا للمادة 63 من القانون.</p>
<p>20.2. THE ADDRESS FOR SERVICE OF ANY NOTICE ON THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION SHALL BE THE ADDRESS SPECIFIED IN THE INTERNAL BY-LAWS OR THE ADDRESS OF THE ASSOCIATION MANAGER.</p>	<p>20.2. يجب أن يكون عنوان إرسال أي إشعار لاتحاد الملاك المركزي هو العنوان المحدد في اللوائح الداخلية أو عنوان مدير الاتحاد.</p>
<p>20.3. THE ADDRESS FOR SERVICE OF THE ASSOCIATION MANAGER SHALL BE THE REGISTERED OFFICE OF THE ASSOCIATION MANAGER.</p>	<p>20.3. يكون عنوان تقديم الإشعارات لمدير الاتحاد هو المكتب المسجل لمدير الاتحاد.</p>
<b>ARTICLE 21 – SERVING NOTICES</b>	<b>مادة 21- تقديم الإشعارات</b>
<p>NOTICES WILL BE DEEMED SERVED UPON CONFIRMATION OF THE DELIVERY OF THE SERVER IF IT WAS SENT BY ELECTRONIC MESSAGE OR UPON CONFIRMATION OF RECEIPT IF IT WAS SENT BY OTHER MEANS.</p>	<p>سيتم اعتبار الإشعارات مُرسلة عند تأكيد تسليم الخادم إذا تم إرسالها عن طريق رسالة إلكترونية أو عند تأكيد الاستلام إذا تم إرسالها بوسائل أخرى.</p>
<b>ARTICLE 22 - ALTERNATIVE SERVICE METHODS</b>	<b>مادة 22- طرق بديلة لتقديم الإشعارات</b>
<p>IN ANY CASE WHERE NO ADDRESS IS PROVIDED BY THE OWNER OR WHERE THE OWNER FAILS TO ACKNOWLEDGE SERVICE WITHIN AND REASONABLE TIME DETERMINED BY THE CENTRAL OWNERS' ASSOCIATION, THE COA SHALL BE ENTITLED TO EFFECT SERVICE BY ATTACHING ANY NOTICE TO THE MAIN ENTRANCE OF THE PROPERTY WITHIN THE PLOT.</p>	<p>في أي حالة لا يقدم فيها المالك أي عنوان أو عندما يخفق المالك في الإقرار بالاستلام في غضون فترة زمنية مناسبة يحددها اتحاد الملاك المركزي يحق لاتحاد الملاك المركزي تقديم الإشعار عن طريق إرفاق أي إشعار بالمدخل الرئيسي للعقار داخل قطعة الأرض.</p>



تم الاستلام في قبل  
مؤسسة التنظيم العقاري  
في تاريخ 30/11/2020



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مملكة البحرين

وثيقة ملكية

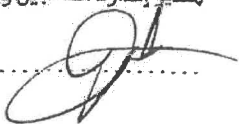


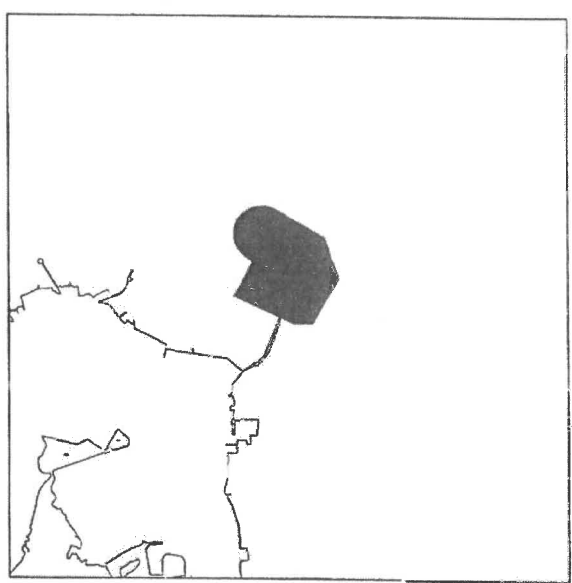

رقعة المساحة والتسجيل العقاري      رقم المقدمة ٢٠٣/١٢٥٤٤

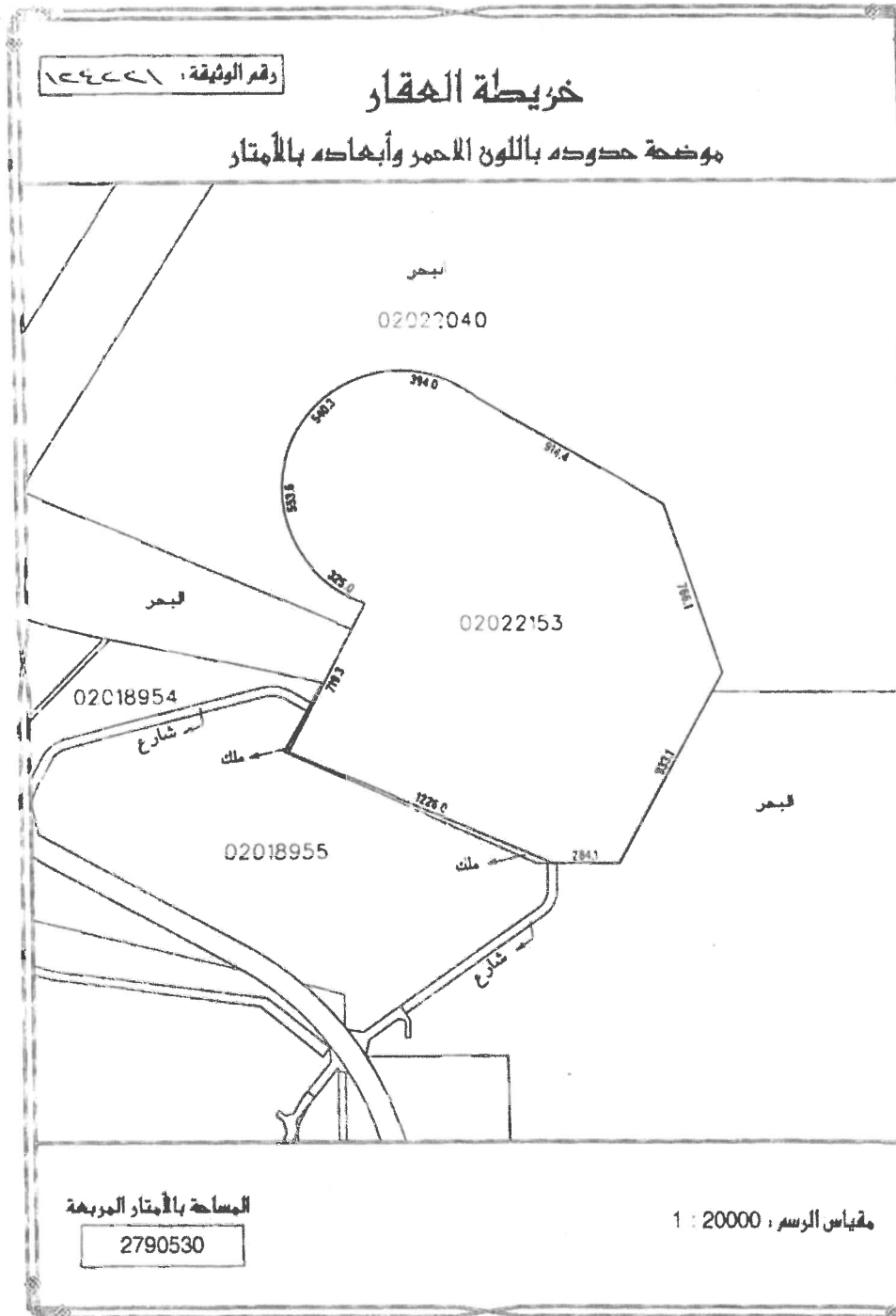
إدارة التسجيل والمتابعة      رقم الوثيقة ١٤٤٢٢١

مدير إدارة التسجيل والمتابعة بالوكالة      رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري

وجه تحرير هذه الوثيقة بمأول شركة أسس قد طرقت تسجيل العقار  
 رقم ٢٠٢٢١٥٣ قطعة الأرض الطائفة في قمار الجبل من المحرق التتم  
 لها بحسب الوثيقة رقم ١.٨٦٩٥ في النسخة هذه البذرة باسم طالب  
 التسجيل وأصدرت هذه الوثيقة مضمونة بالتسجيل لها وتطل جميع  
 الوثائق السابقة لها من أجلها من الشمال الشرقي البحر من الجنوب  
 البحر من الغرب والعقار رقم ٨٩٥٥ ملك المملوك من الغرب  
 العقار رقم ٨٩٥٥ ملك المملوك من الشرق والعقار رقم ٨٩٥٤  
 ملك المملوك البحر من الشمال الشرقي من النسخة هذه  
 بالصحة رقم ٥٠٥ هذه الوثيقة شريطة إلى ١٢١٢/١٢٥٤٤  
 الموافق ١٦/ نوفمبر ٢٠٢٣

<p>مدير إدارة التسجيل والمتابعة بالرقابة</p> 	<p>رئيس جهاز المساحة والتسجيل العقاري</p> 
<p>الموقع العام</p> 	<p>خريطة الموقع</p> 
<p>مقياس الرسم : 1 : 105.000</p>	
<p>رقم العقار : 02022153</p>	<p>المنطقة : قنطرة</p>
<p>نوع العقار : ارض خالية</p>	<p>رقم المقعدة :</p>
<p>رقم المعاملة : 200303105</p>	<p>رقم الخريطة : 04604A</p>
<p>مدير إدارة المساحة</p> 	<p>يشهد جهاز المساحة والتسجيل العقاري بأن خريطة العقار الموضحة بالصفحة المقابلة والمحددة باللون الأسود هي الصحيحة والمعتمدة في هذه الوثيقة.</p>





# AMWAJ ISLANDS ASSOCIATION AIA ZONING MAP

## LEGENDS:

- SP ZONE ( SPECIAL PROJECT )
- COMMERCIAL ZONE
- B 20 ZONE ( 20-STOREY BUILDING )
- B 15 ZONE ( 15-STOREY BUILDING )
- B 10 ZONE ( 10-STOREY BUILDING )
- B 5 ZONE ( 5-STOREY BUILDING )
- RA ZONE

## LEGENDS:

- RHA ZONE
- FLOATING CITY GATED MAIN ASSOCIATION
- TALA GATED MAIN ASSOCIATION
- SUBSTATIONS
- OUTFALL
- WATER AREA / COMMON PARTS
- COMMON PARTS

