

النظام الرئيسي لاتحاد ملاك مبنى جوهر دلمونيا

By-Laws for Essence of Dilmunia Owners Association

| Name of Owners Association اسم اتحاد الملاك | Essence of Dilmunia Owners Association | اتحاد ملاك مبنى جوهر دلمونيا |
|--|---|--|
| Address of Owners Association عنوان اتحاد الملاك | Building no. 1870, Road no.6917, Block no. 269, Dilmunia Island Kingdom of Bahrain. | مبنى رقم 1870، طريق رقم 6917، مجمع رقم 269، جزيرة دلمونيا، مملكة البحرين. |
| Description of Common Areas وصف للأجزاء المشتركة | Means the common areas of the building namely the 1 level of car park, entrances, corridors, stairs, lifts, areas intended for staff on site, reception area, pipes and apparatus except for these that are inside of the Units, storerooms, roof top with all apparatus, pump rooms, common gym, children's play area, children's cinema, ladies swimming pool, ladies gym, recreation room, barbeque area, party hall, adult cinema, infinity swimming pool, indoor swimming pool, swimming pool on the 12 th floor, children's water park area, tennis court, common steam and sauna rooms, ladies steam and sauna rooms and all other areas which are or may be used in common by the Association Members. | وتعني المناطق المشتركة للمبنى وهي طابق واحد من موقف السيارات والمداخل والممرات والسلالم والمصاعد والمناطق المخصصة للموظفين في الموقع ومنطقة الاستقبال والأنايب والأجهزة باستثناء تلك الموجودة داخل الوحدات والمخازن وأعلى السطح مع جميع الأجهزة، وغرف المضخات، وصالة الألعاب الرياضية المشتركة، ومنطقة لعب الأطفال، وسينما الأطفال، ومسبح السيدات، وصالة الألعاب الرياضية للسيدات، وغرفة الترفيه، ومنطقة الشواء، وقاعة الحفلات، وسينما الكبار، والمسبح اللامتناهي، والمسبح الداخلي، والمسبح في الطابق الثاني عشر ومنطقة منتزه مائي للأطفال وملعب تنس وغرف بخار وساونا مشتركة وغرف بخار وساونا للسيدات وجميع المناطق الأخرى التي يستخدمها أعضاء الجمعية أو يمكن استخدامها بشكل مشترك. |
| Item البند | Subject الموضوع | Content المحتوى |
| PART 1 – By-Laws for Initiating the Joint Property الجزء الأول – أنظمة إقامة العقار المشترك | | |
| By-Law 1.1 النظام 1.1 | Table of areas and Unit Entitlements جدول المساحات واستحقاقات الوحدات | The table attached at Schedule A shows the Entitlement of each Unit. يبين الجدول المرفق بالملحق (أ) استحقاق كل وحدة. |
| By-Law 1.2 النظام 1.2 | Description of method of Calculation of Entitlement of units وصف لمنهج حساب استحقاقات الوحدات | The starting point for the calculation of Entitlements is based on the percentage of the area of each Unit to the total area of all the Units in the Building. تعتمد نقطة البداية لحساب الاستحقاق على النسبة المئوية لمساحة كل وحدة على إجمالي مساحة جميع الوحدات في المبنى. |
| By-Law 1.3 النظام 1.3 | Supply of Utility Services توريد خدمات المرافق | Arrangements for the delivery and use of Utility Services are set out in Schedule B as amended from time to time. ترد الترتيبات الخاصة بتسليم خدمات المرافق واستخدامها في الملحق (ب) بصيغته المعدلة من حين لآخر. |

"Acceptance of the by-laws for registration should not be taken to be endorsement of the contents."

"إن قبول النظام الرئيسي هو بغرض التسجيل وليس الموافقة على مضمونه".

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>By-Law 1.4 النظام 1.4</p> | <p>Parking for units مواقف الوحدات</p> | <p>Obligations of Association Members in relation to Parking Bays and Parking Areas</p> <p>The basement car park is part of the Common Areas and specific Parking Bays have been allocated to each Unit. The table attached at Schedule A includes the current allocation of Parking Bays to the Units.</p> <p>Parking Bays are part allotments within the Common Areas and accordingly their management, cleaning and maintenance shall be conducted by the Association through the Association Manager.</p> <p>Rules and Regulations for the use of the car parking are outlined in Schedule C of these Joint Property By Laws.</p> | <p>التزامات أعضاء اتحاد الملاك فيما يتعلق بساحات انتظار السيارات ومواقف الانتظار</p> <p>يشكل موقف السيارات في الطابق السفلي جزءاً من المناطق المشتركة وقد تم تخصيص ساحات محددة لكل وحدة. ويشمل الجدول الوارد الملحق (أ) التوزيع الحالي لمواقف انتظار السيارات للوحدات.</p> <p>تشكل ساحات مواقف انتظار السيارات جزءاً من المخصصات ضمن المناطق المشتركة. وعليه، يجب على اتحاد الملاك إدارة شؤونها وتنظيفها وصيانتها من خلال مدير الاتحاد.</p> <p>سوف يلتزم جميع أعضاء اتحاد الملاك والشاغليين التزاماً صارماً بشروط النظام الرئيسي للملكية المشتركة فيما يتعلق باستخدام ساحات ومواقف انتظار السيارات.</p> <p>ولمنع الشك واللبس، يجب على أعضاء الاتحاد أو المستفيدين من مواقف انتظار السيارات عدم إقامة أي هيكل فيها وعدم استخدامها إلا في إيقاف السيارات للانتظار ولا يجوز استخدام ساحات انتظار السيارات لأغراض التخزين.</p> |
| <p>By-Law 1.5 النظام 1.5</p> | <p>Insurance التأمين</p> | <p>. The Association Member shall pay, on an annual basis in advance, to the Association Manager, pro rata of the size of the Unit to the total size of other Units/Entitlements the insurance premiums for the Building against fire, natural disaster, bursting of water pipes, water leakage and such other risk approved by the Association. The Association Member shall also insure liability towards third parties with an insurance company operating and registered in Bahrain, with a minimum amount of BD. 50,000 (Bahraini Dinars Fifty Thousand), and shall renew this insurance on an annual basis, and shall submit a copy of the insurance policy to the Association Manager at least 15 days before the expiry of the insurance period or upon request. The Association Member is advised to insure the contents of its Unit and obtain insurance for the usual property risks as the Association will not be responsible for these perils.</p> <p>Obligations in relation to insurance</p> <p>The Association Members and Occupiers must comply with the terms of the Insurance Policy and</p> | <p>يجب على عضو الاتحاد أن يدفع إلى مدير الاتحاد سنويًا في بداية كل سنة نسبة تتناسب مع حجم الوحدة إلى الحجم الإجمالي للوحدات الأخرى / الاستحقاقات أقساط تأمين المبنى ضد الحريق والكوارث الطبيعية وانفجار أنابيب المياه وتسرب المياه وغيرها من المخاطر التي يعتمدها الاتحاد. كما يضمن عضو الاتحاد المسؤولية تجاه الغير مع شركة تأمين عاملة ومسجلة في مملكة البحرين بحد أدنى 50,000 دينار بحريني) خمسون ألف دينار بحريني، وأن يجدد سنويًا هذا التأمين. ويلتزم العضو بتقديم نسخة من بوليصة التأمين إلى مدير الاتحاد قبل 15 يومًا على الأقل من انتهاء فترة التأمين أو عند الطلب. ويُصبح عضو الاتحاد بتأمين محتويات وحدته والحصول على تأمين ضد المخاطر المعتادة للملكية لأن الاتحاد لن يتحمل مسؤولية هذه المخاطر.</p> <p>الالتزامات المتعلقة بالتأمين</p> <p>يجب على أعضاء اتحاد الملاك والشاغليين الامتثال لشروط سياسة التأمين وأن يقوموا</p> |

| | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| | | <p>will indemnify the Association for any loss or liability including increased premiums due to their failure to meet the requirements of the Insurance Policy.</p> <p>Where any Association Member or Occupier uses a Unit for a particular purpose and this use gives rise to an increase in the premium payable by the Association for the insurance then the Association Member shall be responsible for such an increase shall meet the cost of the additional premium. The Association shall be entitled to charge the relevant Association Member for the increase in the premium.</p> | <p>بتعويض الاتحاد عن أي خسارة أو طلبات بما في ذلك زيادة أقساط التأمين بسبب عدم وفائهم بمتطلبات بوليصة التأمين. في حالة استخدام أي من أعضاء الاتحاد أو الشاغل أي وحدة لغرض معين وأدى هذا الاستخدام إلى زيادة في الأقساط المستحقة الدفع على الاتحاد إلى شركة التأمين، يتحمل العضو المسؤولية عن هذه الزيادة يجب أن يفي بدفع القسط الإضافي، ويحق للاتحاد أن يغرّم عضو الاتحاد المعني الزيادة في القسط التأميني.</p> |
| <p>By-Law 1.6 النظام 1.6</p> | <p>Special Contractual Arrangements الترتيبات التعاقدية الخاصة</p> | <p>RERA have suggested the details of any existing service contracts are inserted and details/powers of any existing Association Manager.</p> | <p>أوصت مؤسسة التنظيم العقاري إدراج تفاصيل أي عقود قائمة للخدمات وتفصيل الصلاحيات أي مدير حالي بالاتحاد.</p> |
| <p>By-Law 1.7 النظام 1.7</p> | <p>Theme – Architectural & Works الأعمال المعمارية</p> | <p>The Association Member is not permitted to undertake any structural work to his Unit without the consent of the Association, which shall be provided by way of [simple resolution/Board consent]. An Association Member cannot make any change or renovation to the Common Areas without obtaining the consent of the Association and all other required consents, permits and permissions.</p> <p>An Association Member may not partition or integrate his Unit with that of another without the consent of the Association’s Board and all other required consents, permits and permissions.</p> | <p>لا يجوز لعضو الاتحاد القيام بأي عمل هيكلي في وحدته دون الحصول على موافقة الاتحاد والتي يجب منحها عن طريق [قرار عادي \ موافقة مجلس الإدارة].</p> <p>لا يجوز لعضو الاتحاد إجراء أي تغيير أو تجديد للمناطق المشتركة دون الحصول على موافقة الاتحاد وجميع الموافقات والتصاريح والأذونات الأخرى المطلوبة.</p> <p>لا يجوز لعضو الاتحاد تقسيم وحدته أو دمجها مع وحدة أخرى دون موافقة مجلس إدارة الاتحاد والحصول على جميع الموافقات والتصاريح والأذونات الأخرى المطلوبة.</p> |
| <p>By-Law 1.8 النظام 1.8</p> | <p>Permitted Use and restriction on use of plots, units الاستخدام المسموح به والقيود المفروضة على استخدام قطع الأراضي والوحدات</p> | <p>Leases, licenses and contractual terms</p> <p>a. Association Members may lease or grant possession of their Units to Occupiers but must ensure that Occupiers are aware of and comply with the relevant aspects of:</p> <p>i. this Joint Property By-Law; b. In particular, Association Members must not and must procure that occupiers do not let out their Unit for Short-Term Letting</p> | <p>عقود الإيجار والتراخيص والشروط التعاقدية</p> <p>(أ) يجوز لأعضاء الاتحاد تأجير وحداتهم إلى الشاغلين أو منحهم ملكيتها، ولكن عليهم ضمان أن الشاغلين على علم بالجوانب التالية وملزمين بها:</p> <p>1- النظام الرئيسي للملكية المشتركة؛ (ب) لا يجوز لأعضاء الاتحاد بوجه خاص ولا يسمحوا للشاغلين أن يؤجروا وحداتهم لمدة قصيرة، الزمن الأدنى المسموح به هو 6 أشهر إلى سنة كاملة.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>purposes, the minimum period is 6 months to one year.</p> <p>Association Members must ensure that any lease or license agreement entered into with Occupiers requires the Occupier to adhere in contract to those obligations referred to in these Joint Property By-Laws).</p> <p>Further, he may dispose of the unit by way of sale, donation or mortgage and such other forms of conveyance, without prejudicing the Association's resolutions in this respect. However, the Association Members must notify the Association of such sale or transfer</p> <p>Use</p> <p>Units are only to be used for the Permitted Use and must not be overloaded or overcrowded. The use of Units cannot be changed without the consent of the Association and in accordance with the Applicable Laws and requirements of the Relevant Authorities.</p> | <p>ويجب على أعضاء الاتحاد التأكد من اشتراط أي عقد إيجار أو ترخيص يُبرم مع الشاغلين أن يلزم الشاغل طرف العقد الالتزامات المشار إليها في النظام الرئيسي للملكية المشتركة. وعلاوة على ذلك، يجوز للشاغل التصرف في الوحدة عن طريق أو التبرع بها أو رهنها وغير ذلك من بيعها نقل الملكية، دون المساس بقرارات أشكال في هذا الصدد. ومع ذلك، يجب الاتحاد على أعضاء الاتحاد إخطار الاتحاد بهذا البيع أو النقل.</p> <p>الاستخدام</p> <p>لا يجوز استخدام الوحدات إلا لأغراض الاستخدام المسموح به ويجب ألا تكون محملة فوق طاقتها الاستيعابية أو مكتظة ولا يمكن تغيير استخدام الوحدات دون موافقة الاتحاد ووفقاً للقوانين المعمول بها ومتطلبات السلطات ذات الصلة.</p> |
|--|--|--|--|

PART 2 – By-Laws for Managing the Joint Property

الجزء الثاني – أنظمة لإدارة العقار المشترك

| | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| By-Law 2.1 النظام 2.1 | Management structure هيكل الإدارة | A single owners association that consists of 302 residential units. | اتحاد ملاك فردي يتكون من 302 وحدة سكنية. |
| By-Law 2.2 النظام 2.2 | Operational Rules القواعد التشغيلية | Schedule C and D of these By Laws outlines the Operational Rules and Regulations for all Common area and its Facilities including car park rules | يوضح الجدولان (ج) و (د) من هذه القوانين القواعد واللوائح التشغيلية لجميع المناطق المشتركة ومرافقها بما في ذلك قواعد مواقف السيارات |
| By-Law 2.3 النظام 2.3 | Fees for issue of certificates رسوم اصدار الشهادات | The fees for the issue of a Clearance Certificate shall be BHD 20. The Fees for the Statement of Service Charge shall be BHD 5. | يجب أن تكون رسوم إصدار شهادة إخلاء طرف 20 دينار بحريني. وتبلغ رسوم بيان مصاريف الخدمة 5 دينار بحريني. |
| By-Law 2.4 النظام 2.4 | Procedures against non-payers الإجراءات حيال الملاك الممتنعين عن السداد | The Association may send an Order to Pay by registered letter or email to the Association Member listing the arrears and requiring settlement of the arrears within 90 days. If the Association Member continues to be arrears after date required in the Order to Pay, its access cards shall be revoked, and it shall no longer have a vote in the General Assembly. The matter will be referred to the Board and may be | يرسل الاتحاد طلباً للدفع من خلال الخطاب المسجل أو البريد الإلكتروني إلى عضو الاتحاد المدرج في قائمة المتأخرين ويتطلب تسوية هذه المتأخرات في غضون 90 يوماً. إذا استمر عضو الاتحاد في التأخير بعد التاريخ المطلوب في طلب الدفع، يتم إلغاء بطاقات الدخول الخاصة به وحقه في التصويت في الجمعية العمومية. إذا واصل عضو الاتحاد تأخيره في السداد، يجوز لمدير الاتحاد تحت إشراف الاتحاد أن يحيل المسألة إلى المحكمة المختصة لإلزام غير الملتزم بالدفع بأن يدفع الاشتراكات المستحقة والتعويض بنسبة 10٪ |

“Acceptance of the by-laws for registration should not be taken to be endorsement of the contents.”

“إن قبول النظام الرئيسي هو بغرض التسجيل وليس الموافقة على مضمونه.”

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | <p>inserted as an agenda item at the General Assembly.</p> <p>If the Association Member is still in arrears, the Association Manager under the direction of the Association may take the matter to the competent Court to oblige the non-payer to pay the outstanding contributions, and compensation of 10% of delay calculated from the date specified for payment and in addition any administration charge permitted by the Joint Property Law..</p> <p>The Association Members shall indemnify the Association against any costs, claims or financial liabilities including costs or enforcement arising from failure of the Association member or any Occupier to comply with these Joint Property By-Laws. The Association Members shall indemnify the Association against any costs, claims or financial liabilities including costs or enforcement arising from failure of the Association member or any Occupier to comply with these Joint Property By-Laws.</p> | <p>من التأخير المحسوب من التاريخ المحدد للدفع بالإضافة إلى أي رسوم إدارية يجيزها قانون الملكية المشتركة.</p> <p>ويلتزم أعضاء الاتحاد بتعويض الاتحاد ضد أي تكاليف أو مطالبات أو مطلوبات مالية، بما في ذلك التكاليف أو الإنفاذ الناشئ عن إخفاق عضو الاتحاد أو أي من الشاغلين في الامتثال لهذا النظام الرئيسي للملكية المشتركة.</p> |
| <p>By-Law 2.6 النظام 2.6</p> | <p>Internal dispute mechanisms آليات حل النزاع الداخلية</p> | <p>Any parties to a dispute shall endeavor to settle such dispute amicably and if such dispute is not settled within 30 days, it should be referred to the Board. If the Board are unable to settle such dispute or an aggrieved Association member is not happy with the Board's decision the dispute is to be referred to the General Assembly.</p> | <p>يجب على أطراف النزاع السعي لتسوية هذا النزاع ودياً، وإذا تعذر تسوية هذا النزاع في غضون 30 يوماً، فيجب إحالته إلى مجلس الإدارة. إذا لم يتمكن المجلس من تسوية هذا النزاع أو إذا لم يكن عضو الاتحاد المتضرر راضياً عن قرار مجلس الإدارة، فيجب إحالة النزاع إلى الجمعية العمومية.</p> |
| <p>PART 3 – Additional Articles of Association الجزء الثالث – إضافات للنظام الأساسي</p> | | | |
| <p>By-Law 3.1 النظام 3.1</p> | <p>Enforcement mechanism for violators Article 18 آلية الإنفاذ للمخالفين المادة 18</p> | <p>The Association may request an Association Member by registered letter or email to the Association Member listing the violation of these By-Laws and requiring the Association Member to remedy such violation within a reasonable time period. If the Association Member continues to be in violation after expiry of the time in the aforementioned notice, its access cards shall be revoked, and it shall no longer have a vote in the General Assembly. The matter will be</p> | <p>يجوز للاتحاد أن يطلب من عضو الاتحاد عن طريق الخطاب المسجل أو إرسال بريد إلكتروني إلى عضو الاتحاد يسرد مخالفة هذا النظام الرئيسي ويطلب من عضو الاتحاد معالجة هذا الانتهاك خلال فترة زمنية معقولة. وإذا استمر عضو الاتحاد في الانتهاك بعد انقضاء الوقت المحدد في الإشعار المذكور أعلاه، يتم إلغاء بطاقات الدخول الخاصة به ويسقط حقه في التصويت في الجمعية العمومية. وستحال المسألة إلى مجلس الإدارة لاتخاذ قرار فوري بشأن المخالف.</p> <p>إذا واصل عضو الاتحاد في ارتكاب هذه</p> |

"Acceptance of the by-laws for registration should not be taken to be endorsement of the contents."

"إن قبول النظام الرئيسي هو بغرض التسجيل وليس الموافقة على مضمونه".

| | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--|--|
| | | <p>referred to the Board to take an immediate decision on the violator. If the Association Member is still in violation, the Association Manager under the direction of the Association may take the matter to the competent Court to oblige the violator to remedy such violation, and pay compensation and in addition any administration charge permitted by Law.</p> <p>The Association Members shall indemnify the Association against any costs, claims or financial liabilities including costs or enforcement arising from failure of the Association member or any Occupier to comply with these Joint Property By-Laws.</p> <p>In addition to any other rights under these Residential Rules, the Owners Association Manager may issue breach notices or penalties in relation to breach of these Residential Rules to the extent it sees fit.</p> <p>Unpaid penalties will be added to Component Service Charges payable by the Unit Owner.</p> <p>All and any charges incurred by the Owners Association for breach of the Residential Rules by a Unit Owner shall be charged to the Unit Owner responsible.</p> | <p>المخالفة، يجوز لمدير الاتحاد تحت إشراف الاتحاد أن يحيل المسألة إلى المحكمة المختصة لإلزام المخالف بجبر الضرر ودفع تعويض بالإضافة إلى أي رسوم إدارية يجيزها قانون الملكية المشتركة. ويلتزم أعضاء الاتحاد بتعويض الاتحاد ضد أي تكاليف أو مطالبات أو مطلوبات مالية، بما في ذلك التكاليف أو الإنفاذ الناشئ عن إخفاق عضو الاتحاد أو أي من الشاغلين في الامتثال لهذا النظام الرئيسي للملكية المشتركة.</p> |
| By-Law 3.2 النظام 3.2 | Electronic Voting التصويت الإلكتروني | Association Members will be permitted to vote at meetings of the Association by means of voting papers. | يُسمح لأعضاء الاتحاد بالتصويت في اجتماعات الاعضاء عن طريق أوراق التصويت. |

Received by RERA

مستلم من مؤسسة التنظيم العقاري

"Acceptance of the by-laws for registration should not be taken to be endorsement of the contents."

"إن قبول النظام الرئيسي هو بغرض التسجيل وليس الموافقة على مضمونه".

| | |
|--|---|
| <p>.....</p> <p>Date</p> <p>.....</p> <p>Registered by SLRB</p> <p>.....</p> <p>Date</p> <p>.....</p> | <p>.....</p> <p>التاريخ</p> <p>.....</p> <p>مسجل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري</p> <p>.....</p> <p>التاريخ</p> <p>.....</p> |
|--|---|

"Acceptance of the by-laws for registration should not be taken to be endorsement of the contents."

"إن قبول النظام الرئيسي هو بغرض التسجيل وليس الموافقة على مضمونه".