

النظام الرئيسي للعقارات المشتركة

Name of Owners Association اسم اتحاد الملاك	Abraj Al Lulu Owners Association اتحاد ملاك أبراج اللؤلؤ
Address of Owners Association عنوان اتحاد الملاك	أبراج اللؤلؤ - البرج الأسود - الطابق الأرضي 1805 - طريق رقم 5133 - مجمع رقم 351 السوفية - المنامة - مملكة البحرين
Description of Common Areas وصف للأجزاء المشتركة	<p>الجدار أو الأرضية المشتركة بين شقة أي طرف وبين شقة أي طرف آخر الملاصقة لها ، الأرض وهيكل البناء واجزائه وملحقاته غير المعدة لاستعمال الخاص بأحد الملاك وتشمل بوجه خاص:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الأرض المقام عليها البناء، والأفنية، والممرات الخارجية، والحدائق، ومواقف السيارات. - أساسات البناء والأسقف، الأعمدة المعدة لحملها، والجدران الرئيسية والأسطح. - المدخل، الممرات الداخلية ، والمساليم والمصاعد والمناور. - الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين في خدمة المبنى. - كل الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد الأجزاء المفردة وتقتصر منفعتها على مالك هذا الجزء. - الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة مثل بركة السباحة والصالات الرياضية وقاعات السينما والأماكن المخصصة للأطفال وصالات الحفلات والألعاب . - وبوجه عام كل ما أعد للاستعمال المشترك لملاك الشقق جميعاً، دون النظر لقدرة نصيب أي طرف من الانتفاع بهذه الأجزاء <p>The wall or the common floor area between the apartment of any party and the adjacent apartment of any other party, the floor, structure of the building and its parts and accessories not designated for the use of any specific owner include in particular:</p> <ul style="list-style-type: none"> - The land on which the building is constructed, halls, passageways, gardens and car parks., - Building foundations, ceilings and columns supporting them, main walls and roofs. - Entrances, corridors, staircases, lifts and shaft. - Places allocated for watchmen and other workers employed in the service of the building. - All pipes and equipment except for those inside any of the apportioned parts and are strictly used by the owner of such part. - Places designated for common services like Swimming Pool, Gymnasiums, Movie, Theatres, designated areas for children, Party Halls, and Play Areas. - In general, all that assigned for the common use of the owners of all Apartments, without regard to the share of the Second Party (Buyer) in using such parts



1.2 النظام	وصف منهج حساب استحقاقات الوحدات	تم حساب استحقاق الوحدة بناء على مساحات الوحدات، مع أخذ مساحة كل وحدة كنسبة مئوية من المساحة الإجمالية.
By-Law 1.2	Description of method of calculation of entitlements of units	Entitlements of units are calculated based on areas of units, taking into account the area of each unit as a percentage of total area.
1.3 النظام	مواقف الوحدات	لكل وحدة مواقف حسب عقد البيع مع المطور وحسب جدول الاستحقاقات / علامه.
By-Law 1.3	Parking for Units	There is park for each Unit as Sale agreement with the Developer and above method of calculation of entitlements
		لا توجد مواقف كوحدة ملحقه.

There is no Car Park for Visitors

الجزء الثاني - الأنظمة لإدارة العقار المشترك

2.1 النظام	هيكل الإدارة	اتحاد ملاك فردي يتكون من 903 وحدة سكنية و مكتب تجاري في الطابق M1 و عدد 1 محل تجاري في الطابق الأرضي.
By-Law 2.1	Management Structure	An individual owners' association consisting of 903 apartments and a commercial office in M1 and 1 shop on the ground floor
2.2 النظام	القواعد التشغيلية	الإزعاج - يجب على المالكين والمستأجرين أن يحترموا حقوق جميع المقيمين في التمتع بالهدوء في الوحدات السكنية . يجب على المقيمين التأكد من أن الإزعاج في وحداتهم في المستوى المطول . ومع ذلك يجب على السكان الحد من الإزعاج من الساعة 9 مساءً وحتى الساعة 8 صباحاً.
By-Law 2.2	Operational Rules	<i>Noise – Owners and their tenants should respect the rights of all residents to the quiet enjoyment of their units. Residents should ensure that noise in their units is at a reasonable level. However, from 9 pm until 8 am residents should ensure that noise levels are minimal.</i> تربية الحيوانات الأليفة -راحة السكان يجب استخدام مصاعد الخدمات فقط لتقليل الحيوانات الأليفة و لا يسمح بإصطحابها في الأماكن المشتركة. <i>Pets – For convenient of the owners, should use only the service elevators for the pets movements and no pets will be allowed in the common areas.</i> عدم استعمال أو استغلال البلكونات للشتر الملابس أو تركيب أجهزة الاستقبال التلفزيوني. not to use or utilize balconies to hang clothes or to fix television reception equipment; عدم استعمال أو استغلال الشقة في غير ما خصصت له. Not to use or utilize the apartment for purposes other than those it is designated for الأجزاء المفردة لكل شقة هي كل ما تحويه مما هو معد للاستعمال الخاص بالمالك، وتشمل على الأخص سطح أرضية الشقة والمادة المغطاة بها. الجدران والحوائط الداخلية الفاصلة بين الغرف ما عليها



والشرفلات والباب الخارجي للشقة. سطح سقف الشقة المواجه للأرضيتها وماعليه من بياض أو دهان أو كسوة. ما يخص الشقة ويتبعها خارج محيطها كالكراج وغيره.

The apportioned parts of each apartment are all parts of the apartment which are for use by the owner. Same as the surface of the apartment floor and the material covering it. Interior walls separating rooms and paints and plastering covering them. Water, electricity wires and switches sanitary ware and other fixtures. Interior doors, windows, balconies and the outside door of the apartment. The surface of the ceiling of the apartment facing its floor and paints and plastering covering it. Appurtenance belonging to the apartment outside its precincts, such as garage, etc.

تفقات حفظ وصيانة وتجديد كل شقة يتحملها مالكيها ، وكذلك يتحمل تفقات إحداث أي تغيير فيها، وفقاً لهذا النظام، وحتى ولو كان من شأنه إقصاء غيره من الملاك، كالجدار أو الشقق أو الأرضية المشتركة بين شقة أي طرف وبين شقة أي طرف آخر الملاصقة لها.

The costs of up keeping, maintaining and renovating each apartment shall be borne by its owner, who shall also bear the costs of making any changes or alterations thereto, in accordance with the provisions of these Bye-Laws, even if such change or alteration is likely to benefit other owners, same as the common wall between the apartment of any part and the apartment or any other party adjoining it.

يلتزم عضو الاتحاد (المالك) بالتأمين على الشقة تأمين مسئوليات ضد طرف ثالث وفقاً لهذا النظام.

An Association member (the owner) shall take out third party insurance for the apartment in accordance with these Bye-Laws

لا يجوز لأي مالك أن يجزأ شقته بحال من الأحوال.

An Association member (the owner) may not divide his apartment in any case.

لا يجوز بحال من الأحوال أن تتجاوز أعمال الصيانة والبناء و نقل الأثاث الوقت المسموح به لذلك، وهو من التاسعة صباحاً وحتى الخامسة مساءً من الأحد حتى الخميس.

Maintenance, construction and furniture movements may not, under any circumstances, exceed the prescribed time limit, which is between 9.00 a.m. until 5.00 p.m. Sunday to Thursday.

يجب استخدام مصعد الخدمات فقط لنقل الأثاث والبضائع و أخرى.

To use the services lifts in carrying goods only.

يمنع منعاً باتاً استخدام أسطوانات الغاز في أي مكان في المبنى من الأماكن المشتركة أو داخل الشقق حسب متطلبات ونظم الدفاع المدني .

Gas cylinders are strictly prohibited in the complex and any place in the building from common premises or inside apartments according to the Civil Defence Laws.

عدم الجلوس أو استقبال الزوار في الأجزاء المشتركة .

Not to sit or receive visitors in the common parts.



إن التدخين في الأجزاء المشتركة غير مسموح.
Smoking in common parts is not permitted.

الأطفال يجب على السكان التأكد من الإشراف على الأطفال في الأجزاء المشتركة بما في ذلك مواقف سيارات الزوار.

Children- residents should ensure that children on the common areas including visitor parking areas are supervised.

تعديلات الوحدات لا يجوز لأي مالك أو مستأجر أو مقيم إجراء أي تعديلات هيكلية دون الحصول على موافقة كتابية من مجلس الإدارة، كما لا يمكن تطبيق إطارات الصور على الجدران التي تعتبر أجزاء مشتركة دون موافقة كتابية من مجلس الإدارة شريطة أن يتم الحرص على عدم إتلافها.

Alterations to units- no owner, tenant or resident may make any structural alterations without the approval in writing of the Board of the Association. Hanging of picture frames and other items on walls that are common area may be undertaken without approval provided care is taken not to damage the wall.

لا يمكن بأي حال من الأحوال إجراء أي تعديلات أو تغييرات على الجدران الخارجية إلا بموافقة اتحاد الملاك .

No alterations or changes may be made to external walls of the units except by the owners association.

القصيل - لا يمكن تعليق القصيل لكي يجف في الأجزاء المشتركة . يجب ألا يكون القصيل على الشرفات و في ساحة الفناء المشتركة مرئياً من الطريق .

Washing- no washing may be hung to dry in the common areas. Washing on balconies and the common area courtyard must not be visible from the road

القمامة يجب أن تكون جميع النفايات ملفوفة بشكل صحيح وأن يتم التخلص منها في الأماكن المخصصة لها المتوفرة في الأجزاء المشتركة.

Rubbish- all waste must be properly wrapped and disposed of in the bins provided in the common area

البضائع الخطرة السوائل القابلة للاشتعال - لا يسمح بتخزين أي سلع خطيرة و زجاجات الغاز والبنزين أو غيرها من السوائل القابلة للاشتعال في مواقف السيارات .

Dangerous goods, inflammable liquid - NO dangerous goods, gas bottles, petrol or other flammable liquids may be stored in parking areas

تدفع الرسوم إلى اتحاد الملاك للحصول على الشهادات التالية

- رسوم بيان الاشتراكات السنوية 10 دينار بحريني
- رسوم شهادة إبراء الذمة المالية 10 دينار بحريني
- رسوم عاجلة، إضافة 10 دينار بحريني

Fees are payable to the Owners Association for the following certificates:

- Fee for Statement of Service Charges -BHD 10
- Fee for clearance certificate -BHD 10
- Urgent fee, an additional letter or others - BHD 10

2.3 النظام

رسوم إصدار الشهادات

By-Law
2.3

Fees for Issue of certificates

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



"إن قبول النظام الرئيسي هو برفض التمسك وليس الموافقة على مضمونه"

النظام 2.4

الإجراءات حيال المالك الممتنع عن السداد

By-Law 2.4

Procedures against non-payers

لإتحاد الملاك الحق في فرض غرامة تأخيرية بنسبة 10% سنوياً على الإشتراكات الغير مسددة إذا لم يتم المالك بسدادها خلال 3 أشهر من تاريخ الاستحقاق وعلى الإتحاد أيضاً البدء في إجراءات محكمة التنفيذ إذا لم يتم سداد الإشتراكات لمدة 90 يوماً وتطبق في ذلك جميع المواد والإجراءات المنصوص عليها بالقانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري

The Association has the right to charge an administrative fee of 10% per annum on unpaid service charges if the owner has not paid service charges within 3 months of the date due for payment.

The association also has a duty to commence action in the execution court where charges remain unpaid for 90 days as per Bahrain law no. 27 for 2017

النظام 2.5

By-Law 2.5

آليات حل النزاع الداخلية

Internal Dispute Settlement Mechanisms

يخول مجلس الإدارة في حل النزاع الداخلي ودياً خلال 30 يوم من تاريخ عرض النزاع عليه وفي حال فشل في ذلك على أي طرف من الأطراف اتخاذ الإجراء القانوني اللازم .

Board is authorised to solve internal Dispute within 30 days from date of submission of the dispute. If the Board fails to solve the dispute all parties have the right to take the necessary legal action.

تطبق كافة المواد ذات الصلة بالقانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري.

Internal dispute resolution mechanisms

All articles related to Law No. 27 of 2017 are promulgated by the Real Estate Regulatory Law

الجزء الثالث- اضافات للنظام الاساسي

مدير الاتحاد

- يقوم أعضاء المجلس المنتخب بتعيين مديراً للاتحاد
- ولا يجوز أن يظل مركز مدير الاتحاد شاغراً لمدة تزيد على أسبوعين بعد انتخاب مجلس الإدارة أو خلو المنصب باستقالة المدير.
- يعين مدير الاتحاد لمدة سنتين من تكوين الاتحاد على أن يكون هذا المدير قابلاً للعزل من قبل المجلس المنتخب أو الجمعية العامة للاتحاد

Association Manager

-An Association Manager is appointed by the elected Board Members.

-This position must not be vacant for more than two weeks period from the date of electing the Board Members, or from the day an existing Association Manager resigns from this position.

-The Association Manager is appointed for two years term from the date of forming the association



provided that he/she could be fired by the Board Members or the Association General Assembly

مجلس إدارة الاتحاد

- يمثل رئيس مجلس الإدارة أو مدير الاتحاد، الاتحاد أمام المحاكم والجهات الحكومية اما في التعامل مع الغير يجب أن يكون العقد أو التعهد موقع من كلا من رئيس مجلس الإدارة وأمين السر وأمين الخزانة أو من كلا من رئيس مجلس الإدارة ومدير الاتحاد وأمين الخزانة ، وأن يكون مختوماً بختم الاتحاد ويرتب التزامات عليه، ويكسبه حقوقاً وفقاً لهذه النظام.
- يختص مجلس إدارة الاتحاد بمساعدة مدير الاتحاد ، أو من يمثله ، و الرقابة على أعماله ، وإبداء الرأي للجمعية العامة فيما يراه ، والقيام بما يكلف به ، والاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في هذا النظام
- يختص مجلس إدارة الاتحاد بمساعدة مدير الاتحاد ، أو من يمثله ، و الرقابة على أعماله ، وإبداء الرأي للجمعية العامة فيما يراه ، والقيام بما يكلف به ، والاختصاصات الأخرى المنصوص عليها في هذا النظام .
- تختار الجمعية العامة من بين أعضائها مجلس إدارة بالانتخاب و على أن يختار أعضاء المجلس رئيس المجلس من بينهم وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد.
- يجوز لأعضاء مجلس الإدارة ولرئيسه تقاضي مكافآت نظير قيامهم باختصاصاتهم وتقرر الجمعية العامة لاتحاد الملاك بأغلبية الأصوات .
- عند الترشح لمنصب عضو في مجلس الإدارة يجب إبراز شهادة حسن السير و السلوك من قبل العضو على أن تكون صادرة من الجهة المختصة لدى وزارة الداخلية على ألا تتجاوز فترة ثلاثة أشهر قبل الترشح وحتى انتهاء الانتخابات.

Association Board of Directors

- The Chairman of the Board of Directors or Home owner Manager shall represent the Association before the courts and Governmental Authorities and in dealing with third parties the contract should signed from The Chairman and the Secretary and Treasure or from the Chairman and the Home owner Manager and the Treasure on behalf of the Association, also should be stamped by the association seal to make commitments and impose rights on the Association according to this By-Law.
- The Association Board of Directors may assist the Association Manager, or its representative, and shall oversee its activities and give opinions to the General Assembly and carry out any duties assigned to it, and such other functions provided for in these Bylaws.
- The Association General Assembly shall elect a Board of Directors from among its members by election and this Board shall elect a Chairman from among them for a period of two years that can be extended.



- A remuneration may be allocated to the Board of Directors and its Chairman for their efforts and this shall be decided by the Association General Assembly through a majority vote

Board of Directors candidate must present a certificate of good conduct issued by the concerned authority in the Ministry of Interior, and this certificate shall not exceed the period of three months before the candidacy and until the end of the elections

يتولى إدارة شئون الاتحاد و تنفيذ أغراضه كل من:

1. الجمعية العامة للاتحاد.
 2. مدير الاتحاد.
 3. مجلس إدارة الاتحاد
- مع مراعاة تطبيق كافة المواد المنصوص عليها بالقانون رقم 27 لسنة 2017 باصدار قانون تنظيم القطاع العقاري والمرسوم رقم 69 لسنة 2017 بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا له.

The following bodies shall manage the Association's affair and achieve its objectives:

1. Association General Assembly
2. Association Manager
3. Association Board of Directors

Provided that these bodies act as per the laws and regulations of Article 27 year 2017 of issuing the Real Estate Regulatory and Decree Law No. 69 year 2017, which is to regulate the Real Estate Regulatory Authority, rules, regulations, and the resolutions issued by this Decree.

مستلم من مؤسسة التنظيم العقاري

التاريخ

11/50

مسجل لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري

التاريخ