

## Minutes of General Assembly -Amwaj Islands

### محضر اجتماع الجمعية العمومية – جزر أمواج

اسم اتحاد الملاك <b>Name of Owner Association</b>	اتحاد الملاك المركزي لجزر أمواج <b>Central Owner Association of Amwaj Islands</b>
عنوان اتحاد الملاك <b>Address of Owner Association</b>	جزر أمواج <b>Amwaj Island</b>
تاريخ الاجتماع <b>Date of Meeting</b>	25 يناير 2020 <b>25<sup>th</sup> January 2020</b>

The General Assembly of Amwaj Islands Owners' Association was conducted on Saturday the 25<sup>th</sup> of January 2020 and commenced at 4:00 PM, the meeting took place at Art Rotana Hotel in Amwaj Islands – Muharraq. Owners Participated as follows:

تم عقد اجتماع الجمعية العمومية لاتحاد ملاك جزر أمواج في تمام الساعة الرابعة من مساء يوم السبت الموافق 25 يناير 2020م، وذلك في فندق آرت روتانا بجزر أمواج – المحرق، حيث شارك الملاك كالاتي:

- Attending in person.
- Representatives of Main Associations
- Representatives of Sub-Associations
- Legal Representatives
- Voting Papers
- Personal Representatives

- الحضور الشخصي
- الحضور ممثلين عن الاتحادات الرئيسية
- الحضور ممثلين عن الاتحادات الفرعية
- التصويت من خلال الوكلاء القانونيين
- التصويت من خلال أوراق التصويت
- الممثلين الشخصيين

#### Welcome Note:

Mr. Jameel Al Matrook, in his capacity as the Vice Chairman of Osis B.S.C, the Master Developer of Amwaj Islands has opened the Meeting by welcoming the participants and thanked them for attending such an important meeting, he also welcomed the dignitaries attending the meeting outside the owners, they are:

#### (1) الترحيب

افتتح السيد جميل المتروك بصفته نائب رئيس مجلس ادارة شركة أسس، المطور الرئيسي لجزر أمواج الاجتماع حيث رحب بالملاك المشاركين وشكرهم على حضورهم. كما رحب السيد جميل بالشخصيات التي حضرت الاجتماع من خارج الملاك وهم:

1. Mr. Farid Ghazi: Independent Observer
2. Mr. Jasim Abdulaal: Independent Observer
3. Mr. Ashraf Othman: The Appointed Association Manager for Amwaj Islands Central association by RERA
4. Mr. Qusai Aizouki: Director of BCS Management Co. who is appointed to register the Amwaj Association
5. Key-Point Co: a firm appointed to organize the registry of attendees and calculate the Entitlements and Votes

1. السيد / فريد غازي: مراقب محايد
2. السيد / جاسم عبد العال: مراقب محايد
3. السيد / أشرف عثمان: المدير المعين لإدارة اتحاد ملاك أمواج المركزي من قبل مؤسسة التنظيم العقاري
4. السيد / قصي عيزوقي: مدير شركة بي سي اس للإدارة المكلف بتأسيس اتحاد ملاك جزر أمواج المركزي
5. شركة Key-Point المكلفون بتنظيم حضور الاجتماع وحساب الاستحقاقات والأصوات

### **The Quorum**

The Entitlement of the Participants was calculated precisely; it came out that **56.878 %** has attended the meeting, and since the legal Quorum was present and the meeting proceeded;

### **The Agenda**

Since the Quorum was present, Mr. Jameel asked the attendees to vote to approve the listed Agenda (**Appendix No. 1**); the majority consented.

Mr. Jameel officially opened the meeting by welcoming everyone and he briefly recited the procedures that have been made to conduct this General assembly for Amwaj Islands Central association pursuant to new legislations and the Law No (27) of the year 2017 with respect to Promulgating the Real Estate Sector Regulations Law, and Resolution no. (7) Of 2018 Regulating Owners Associations and Joint Properties issued by the Real Estate Regulatory Authority (RERA).

He stressed upon the importance of the meeting and its resolutions that would contribute to maintaining the quality and continuity of the outstanding services provided to the owners, as well as the management and operation of the facilities and common areas. He said that reaching this important stage has taken months of continuous work and meetings with officials of RERA to complete all arrangements required for conducting this General Assembly, as well as preparing and drafting the governance documents in accordance with the new legislations.

### **Appointment of meeting Chairman**

The participants of the General Assembly wishing to run to chair the meeting were requested to submit their nominations, but no one did. It was unanimously decided to appoint Mr. Jameel Al-Matrook to chair the meeting and complete the discussion of the rest of the items of the Agenda. Thereafter Mr. Jameel has read the agenda and after discussion of its item, the following resolution was passed:

### **النصاب القانوني** (2)

تم مراجعة الإستماتات للمشاركين في الاجتماع بدقة حيث بلغ النصاب **56.878%** وبما أن النصاب القانوني تحقق فقد تم الاستمرار بالاجتماع

### **جدول الأعمال:** (3)

بما أن النصاب كان قانونيا والاجتماع شرعياً فقد طلب السيد / جميل من الحضور التصويت والموافقة على جدول الأعمال (ملحق رقم 1) وقد تمت الموافقة من قبل أغلبية الحضور.

ثم أدلى السيد/ جميل المتروك بكلمة ترحيبية أورد فيها ملخص عن الاجراءات التي تمت من أجل عقد الجمعية العمومية لاتحاد ملاك جزر أمواج المركزي، وذلك وفقاً للتشريعات الجديدة والقانون رقم (27) لسنة 2017م بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري، والقرار رقم (7) لسنة 2018م بتنظيم أحكام اتحاد الملاك والعقارات المشتركة الصادرة من مؤسسة التنظيم العقاري.

وأكد على أهمية هذا الاجتماع وما سيصدر عنه من قرارات ستسهم في الحفاظ على جودة واستمرارية الخدمات المتميزة التي تقدم إلى الملاك في جزر أمواج وما يصحبه من إدارة للمرافق والاجزاء المشتركة، وقال إن الوصول لهذه المرحلة الهامة تطلب عمل مستمراً استغرق اشهرأ من الاجتماعات التي عقدت مع المسؤولين في مؤسسة التنظيم العقاري للانتهاء من كافة الترتيبات لعقد الجمعية العمومية واعداد وصياغة الوثائق والمستندات المطلوبة لتكون متوافقة مع التشريعات الجديدة.

### **تعيين رئيس الاجتماع:** (4)

تم دعوة أعضاء الجمعية العمومية الراغبين في الترشح لرئاسة الجمعية العمومية الحالية، ولم يتقدم أحد من الحضور، فاجمع الحضور على اختيار السيد / جميل المتروك لرئاسة الاجتماع واستكمال مناقشة باقي بنود جدول الاعمال. وحينها قام السيد/جميل بصفته رئيساً للاجتماع باستعراض باقي بنود جدول الاعمال، وبعد المناقشات والمداولات تم اتخاذ القرارات على النحو التالي:

**Proposal to approve the Transition of Amwaj Islands to a Central Owners Association as per Article 62/f of Law (27) of year 2017**

(5) مقترح الموافقة على انتقال جزر أمواج الى اتحاد ملاك مركزي طبقا للمادة 62/د من القانون رقم 27 لعام 2017

**Resolution (1):**

The vote as conducted and the majority of attendees approved the transition of Amwaj Islands into a Central Owners Association as per Article 62/f of Law 27 of year 2017 by majority (**Appendix No. 2**).

**القرار (1):**

تم التصويت والموافقة بالأغلبية على انتقال جزر أمواج الى اتحاد ملاك مركزي طبقا للمادة 62/د من القانون رقم 27 لعام 2017 (ملحق رقم 2)

**Proposal to approve Board Election Procedure**

(6) مقترح الاجراءات المتبعة لانتخاب اعضاء مجلس الادارة

**Resolution (2):**

The vote as conducted and the majority of attendees approved the proposed Board Election procedure.

It was also agreed to accept nomination from the floor of the meeting (**Appendix No. 3**)

**القرار (2):**

تم التصويت والموافقة بالأغلبية على مقترح الاجراءات المتبعة لانتخاب اعضاء مجلس الإدارة كما تمت الموافقة على اقتراح الحضور ببتاحة المجال لمن يريد الترشح من الحضور خلال الاجتماع (ملحق رقم 3)

**Board Election Process**

Previously (9) candidates has run for a position in the Board, with (8) more from the floor of the meeting, It was agreed the (7) members would constitute the Board and another (3) reserve members. the chairperson requested the attendees to cast their votes and the results shall be announced after counting the votes prior to the meeting closure.

(7) انتخاب اعضاء مجلس الادارة

تقدم مسبقاً (9) مرشحين لعضوية مجلس الإدارة كما تقدم (8) آخرين خلال الاجتماع لعضوية مجلس إدارة وقد تم الاتفاق بأن مجلس الإدارة سيتألف من (7) أعضاء و(3) أعضاء احتياطي. ومن ثم طلب الرئيس من الحضور التصويت للمرشحين حيث ستعلن النتائج بعد عملية فرز الاصوات قبل انتهاء الاجتماع.

**The Masterplan of the Common Parts and the transfer of Ownership to the Central Owners Association:**

The Chairperson mentioned the Common Parts within Amwaj Islands and has explained them on the Master plan of Amwaj Islands, he emphasized on the importance of this clause as the owners of Amwaj represented by the Central Owners Association will become liable for the Management, Repair and Maintenance of all of these Common Parts; after the vote was conducted it was resolved:

(8) المخطط العام ل الاماكن المشتركة وتحويل ملكيتها لاتحاد ملاك جزر أمواج المركزي:

ذكر رئيس الاجتماع للحضور المناطق المشتركة والتي سيتم تحويل ملكيتها وإدارتها لاتحاد الملاك كما شرحها كما هي مبينة في الخرائط المعلنة لجزر أمواج كما بين للملاك بأهمية هذا البند حيث أن الملاك ممثلين بالاتحاد سيكون على عاتقهم إدارة وصيانة وتجديد هذه المناطق المشتركة وبعد المناقشة والتصويت تم ما يلي:

**Resolution (4)**

The Amwaj Islands Common Parts Plans were approved in addition to the transfer of ownership of these common parts to the Central Association of Amwaj Islands (**Appendix No. 4**)

**القرار (4):**

تمت الموافقة بالأغلبية على المخطط العام للمناطق المشتركة وتحويل ملكيتها لاتحاد ملاك جزر أمواج المركزي (ملحق رقم 4)

### Approval of the Proposed Entitlements and Service Charges Schedules:

The Entitlements and service charges schedules were discussed, the Chairperson explained the method, which was adopted to come up with these schedules and asked the attendees to vote; the majority have agreed and asked to delegate the power to the Board-elect to study these schedules and amended it if necessary

#### Resolution (7):

The majority delegated the power to the Board-elect to review, amend and approve the Entitlements and service charges Schedules (**Appendix No. 5**).

### The Proposed Estimated Budget for the year 2020

The budget was explained to the attendees and was discussed; the Chairperson asked the attendees that approval of the Budget must be taken in the General assembly, however, the Owners with comfortable majority requested to delegate the power to the Board-elect to review the budget and do due-diligence to obtain competitive prices from the service providers, and accordingly amend the Budget.

#### Resolution (8)

It was resolved with a comfortable majority that the Power to be delegated to the Board-elect to review the proposed Budget and adopt/approve it (**Appendix No. 6**).

### Amwaj Island Central Owners Association Governance Documents

**Resolution (9):** The Majority agreed to Delegate the Power to the Board-elect to review the Governance Documents of Amwaj Island Central Owners Association and adopt them.

### Remuneration Proposal for the Board Members.

#### Resolution (9):

It was approved by majority of attendees (**Appendix No. 7**).

### 9) مقترح الموافقة على جداول الاستحقاقات والرسوم:

تم عرض جداول الاستحقاقات والرسوم للملاك وشرح الطريقة المتبعة وطلب رئيس الاتحاد التصويت للموافقة على هذه الجداول، وقد وافق الملاك وطالبوا بتحويل مجلس الإدارة المنتخب بدراسة هذه الجداول وتعديلها إن لزم الأمر واعتمادها

#### القرار (7):

تم تفويض مجلس الإدارة المنتخب بمراجعة والتعديل والموافقة على جداول الاستحقاقات والرسوم (ملحق رقم 5).

### 10 الميزانية التقديرية المقترحة لإدارة وصيانة المناطق والخدمات المشتركة لعام 2020.

تم عرض الميزانية المقترحة على الحضور وطلب الرئيس من الملاك التصويت عليها ولكن الملاك بأغلبية الحضور طالبوا بتحويل مجلس الإدارة المنتخب بمراجعة الميزانية والقيام بما يلزم للحصول على أسعار أكثر تنافسية لمزودي الخدمات ومن ثم تعديل الميزانية واعتمادها.

#### القرار (8):

تم تفويض مجلس الإدارة المنتخب بمراجعة الميزانية المقترحة واعتمادها بأغلبية الحضور (ملحق رقم 6).

### 11 النظام الاساسي والنظام الرئيسي للعقار المشترك لاتحاد ملاك جزر امواج المركزي

**القرار (9):** تم التصويت والتفويض لمجلس الإدارة المنتخب بمراجعة والتعديل والموافقة على النظام الاساسي والرئيسي للعقار المشترك لاتحاد ملاك جزر امواج المركزي.

### 12 مقترح صرف مكافأة لأعضاء لمجلس الادارة.

#### القرار (10):

تم الموافقة على الاقتراح بالأغلبية (ملحق رقم 7).

### Actions Against Defaulting Owners

13 الاجراءات ضد الملاك الممتنعين عن السداد.

#### **Resolution (11):**

The Majority has approved the action against defaulting Owners, as per Article 68b of Law 27 of Year 2017 and the related procedures as mentioned in the Governance Documents (Appendix No. 8).

#### **القرار (11):**

تمت الموافقة بالأغلبية على اتخاذ الاجراءات حيال الملاك الممتنعين عن السداد طبقا للمادة 68ب من القانون رقم 27 لسنة 2017 والمواد المتعلقة الموجودة في مستندات الاتحاد (ملحق رقم 8).

To Authorize the Elected Board to take the Necessary and Needful actions to establish Amwaj Island Central Association in cooperation and coordination with RERA

14 تخويل مجلس الادارة المنتخب باتخاذ الخطوات الضرورية والمطلوبة لتسجيل اتحاد ملاك جزر امواج المركزي بالتعاون والتنسيق مع مؤسسة التنظيم العقاري

#### **Resolution (12):**

It was approved by the majority

#### **القرار (12)**

تمت الموافقة بالأغلبية.

Power Delegation to the Board in the coming years and after extensive study to:

15 تخويل مجلس الادارة المنتخب في السنوات المقبلة وبعد دراسة مستفيضة ب:

a) Amend and approve the Estimated Budget.

(a) التعديل والموافقة على الميزانية التقديرية:  
تمت الموافقة بالأغلبية

It was approved by majority

b) Amend and approve Entitlement Schedules and Service Charges Fess

(b) التعديل والموافقة على جداول الاستحقاقات ورسوم الخدمة:  
تمت الموافقة بالأغلبية

It was approved by majority

c) Amend and Approve the Articles of Association and Joint Property By-laws of Amwaj Island Central Owners Association

(c) التعديل والموافقة على النظام الاساسي والرئيسي للعقار المشترك لاتحاد ملاك جزر أمواج المركزي  
تمت الموافقة بالأغلبية

It was approved by majority

d) Appoint an Association Manager

(d) تعيين مدير لاتحاد ملاك جزر امواج:  
تمت الموافقة بالأغلبية

It was approved by majority

### Other Business Arising

16 ما يستجد من أعمال

Several owners have raised their concern about the double Service fees that would be charged by the Central association and the Municipality, they have requested to negotiate with the relevant authorities to waive the Municipality fees on Amwaj Owners

تقدم بعض الحضور بطلب التواصل مع بلدية المحرق لإلغاء رسوم البلدية على الملاك والقاطنين في جزر أمواج حيث أن الاتحاد المركزي المزمع تأسيسه سيقوم بفرض رسوم على خدمات تقوم بها البلدية في مناطق أخرى

and residents especially that most of the Core services are being done by the Central Association.

The Chairperson has explained that this topic is being under discussion with the relevant authorities for a while as it is mentioned in the Law 27 of 2017. He assured everyone that the Central association shall spare no effort to fulfil the requirements of Amwaj Islands Owners.

#### The Result of the Board elections:

The votes were calculated by Key-Point staff, and the results were read to everyone; and the result came up as follows:

**Resolution (3):** The Board Members are:


1. Mr. Abdulaziz Buhejeeh
2. Mr. Abdulla Nooruddine
3. Mr. Hussain Kazerroni
4. Mr. Yousef Khalaf
5. Mr. Mohamed Abbas Hajji
6. Mr. Jameel Al Matrook
7. Mr. Mohamed Nouri

And the following were elected to be reserve members:

8. Mr. Mohammed Anwar Khalaf
9. Mrs Mariya Gamisheva
10. Mr. Kapil Khanna

The Meeting was closed at 09:00 pm

This “minutes of meeting” was signed on Wednesday the 29<sup>th</sup> of January 2020.

  
-----  
المدير المعين – السيد اشرف عثمان

شرح رئيس الاجتماع أن هذا الموضوع هو قيد النقاش مع الجهات المختصة وخصوصاً أن هذا الشأن مذكور في القانون رقم 27 لسنة 2017 وأن الاتحاد سيبذل كل الجهود لتحقيق متطلبات الملاك في جزر أمواج.

#### 17 النتائج الكاملة لانتخاب مجلس إدارة الاتحاد

تم فرز الأصوات من قبل شركة Key-Point، وقد تم قراءة النتائج على الملأ وقد أسفرت نتيجة الانتخابات على النحو التالي:  
القرار الثالث: أعضاء مجلس الإدارة:

1. السيد / عبد العزيز بوحاجي
2. السيد / عبد الله نور الدين
3. السيد / حسين كازروني
4. السيد / يوسف خلف
5. السيد / محمد عباس حاجي
6. السيد / جميل المتروك
7. السيد / محمد نوري

كما تم انتخاب أعضاء احتياطيين بحسب نسب التصويت كما يلي:

8. السيد / محمد أنور خلف
9. السيدة / Mariya Gamishiva
10. السيد / Kapil Khanna

18 هذا وقد انتهى الاجتماع في تمام الساعة التاسعة مساءً. وتم توقيع هذا المحضر يوم الأربعاء الواقع في 29 يناير 2020

  
-----  
رئيس الاجتماع – السيد جميل المتروك

#### نسخة للمؤسسة

ونعلن أن الاخطار بالاجتماع قد اعلن لجميع الملاك، وأعلن عنه بالصحف الرسمية واللوحات الاعلانية المنتشرة على مداخل وداخل جزر أمواج، وأن الاجتماع قد عقد على النحو الواجب وأن المحاضر المذكورة أعلاه تعكس بدقة النتائج التي توصلت إليها الجلسة

وقد احتفظ اتحاد الملاك بالسجلات الكاملة للاجتماع بما في ذلك استمارات التوكيل وأوراق التصويت.

## ملحق رقم 1 – Appendix No. 1

Amwaj Islands Central Association

General Assembly

### Agenda

اتحاد ملاك جزر أمواج المركزي

الجمعية العمومية

جدول الأعمال

السبت 25 يناير 2020 – 4:00 مساءً / فندق ارت روتانا - جزر أمواج

Saturday 25<sup>th</sup> January 2020 at 4:00 pm /Art Rotana Hotel - Amwaj Islands

1. Welcome session -1 الترحيب
2. Review of Quorum -2 مراجعة النصاب القانوني
3. Approval of the Agenda -3 الموافقة على جدول الاعمال
4. Appointment of AGM Chairman -4 تعيين رئيس الاجتماع
5. Proposal for approval the transition of Amwaj Islands to Central Owners Association as per Article 62/F of Law 27 of Year 2017 -5 مقترح الموافقة على انتقال جزر أمواج الى اتحاد ملاك مركزي طبقا للمادة 62/د من القانون رقم 27 لعام 2017
6. Proposal for the approval of Board Members Election Process -6 الموافقة على مقترح الاجراءات المتبعة لانتخاب اعضاء مجلس الادارة
7. Election of the Board of Directors -7 انتخاب مجلس إدارة الاتحاد
8. Proposal for the approval the Masterplan and the transfer of the Common Parts/Areas ownership to the Central Owners Association -8 مقترح الموافقة على المخطط العام ل الاماكن المشتركة و تحويل ملكيتها لاتحاد ملاك أمواج المركزي
9. Proposal for approval of the Entitlement schedules with considering the owner comments -9 مقترح الموافقة على جداول الاستحقاقات مع الاخذ بملاحظات الملاك.
10. Proposal for approving the Estimated Budget for Managing & Maintaining the Common Areas and Services for the year 2020 with considering the owner comments -10 مقترح الموافقة على الميزانية التقديرية وذلك لادارة و صيانة المناطق والخدمات المشتركة لعام 2020 مع الاخذ بملاحظات الملاك.

11. Proposed Amwaj Islands Central HOA Articles of Association and Joint Property By-laws with considering the owner comments
- 11-مقترح النظام الاساسي و الرئيسي للعقار المشترك لاتحاد ملاك جزر امواج المركزي مع الاخذ بملاحظات الملاك.
12. Approval of the Remuneration proposal for the Board of Directors
- 12-الموافقة على مقترح صرف مكافأه أعضاء مجلس الادارة
13. Proposal for Actions against defaulting owners as per Article 68b of Law 27 of Year 2017
- 13-مقترح الموافقة على الاجراءات ضد الممتنعين عن الدفع طبقا ل للمادة 68ب من القانون رقم 27 لسنة 2017
14. Proposal to authorize the elected Board to take the necessary and needful actions to establish Amwaj Islands Central Owners Association in cooperation and coordination with RERA.
- 14-تحويل مجلس الادارة المنتخب باتخاذ الخطوات الضرورية و المطلوبة لتسجيل اتحاد ملاك امواج المركزي بالتعاون و الموافقة على و التنسيق مع مؤسسة التنظيم العقاري.
15. Proposal to authorize the Elected Board in the coming years and after extensive study to:
- 15- مقترح الموافقة على تحويل مجلس الادارة في السنوات المقبلة و بعد دراسة مستفيضة ب:
- a) amend and approve the estimated budget.
- (a) التعديل و الموافقة على الميزانية التقديرية
- b) amend and approve Entitlement schedules and service charge fees
- (b) التعديل و الموافقة على جداول الاستحقاقات و رسوم الخدمة
- c) amend and approve the Articles of Association and Joint Property By-Laws of Amwaj Islands
- (c) التعديل و الموافقة على النظام الاساسي و الرئيسي للعقار المشترك لاتحاد ملاك جزر امواج
- d) Appoint an Association Manager
- (d) تعيين مدير لاتحاد ملاك جزر أمواج
16. Any other business
- 16- ما يستجد من اعمال
17. The end of the Amwaj Islands Central HOA AGM and the start of the first Board Meeting to elect the Chairman of the Board.
- 17-انتهاء الجمعية العامة لملاك اتحاد جزر امواج المركزي و بدء الجلسة الاولى ل المجلس لانتخاب رئيس المجلس



## ملحق رقم 2 – Appendix No. 2

القانون رقم 27 لعام 2017

الفصل الثالث

اتحاد الملاك

مادة (62)

إنشاء اتحاد الملاك

- أ- يُنشأ اتحاد الملاك بحكم القانون عند تسجيل أول بيع لوحدة في عقار مشترك في السجل العقاري.
- ب- يتكون اتحاد الملاك من مالكي وحدات العقار المشترك بما في ذلك المشتري في الإيجار المنتهي بالتمليك، والمطوّر الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات غير المبّعة.
- ج- تبدأ عضوية مالك الوحدة في اتحاد الملاك من تاريخ توثيق عقد البيع باسمه.
- د- يجوز للمؤسسة، في حالة عدم وجود مدير للاتحاد، تعيين مدير لإدارة اتحاد الملاك وفق الصلاحيات التي تمنحها له المؤسسة، وذلك في المشاريع العقارية الكبرى أو السياحية أو الفندقية أو لأيّ من الأسباب التي ترى فيها المؤسسة تحقيق مصلحة المشروع والمالكين.
- هـ- مع مراعاة الأحكام الواردة في هذا الفصل، يُصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة باتحاد الملاك وذلك بمراعاة طبيعة العقارات المشتركة، وبما يكفل حماية أقلية الملاك من سيطرة مالك أو مطوّر يملك أكثر من نصف الوحدات العقارية المشتركة على قرارات الجمعية العمومية.
- و- يجوز إنشاء اتحاد رئيسي أو أكثر يتكون من مجموعة اتحادات في مشروع التطوير العقاري، كما يجوز إنشاء اتحاد مركزي يتكون من مجموعة اتحادات رئيسية في المشروع، ويُصدر مجلس الإدارة قراراً بتنظيم كافة الأحكام المتعلقة بالاتحاد الرئيسي والاتحاد المركزي.

Law 27 of Year 2017

Chapter Three

Owners' Union

Article 62

Establishment of the Owners' Union

A) An Owners' Union shall, by law, be created upon the registration of the first Unit sold in a Common Property in the Land Register.

B) An Owners' Union comprises of the owners of the Units of a Common Property, including the buyer in Ijarah Muntahia Biltamleek, the Main Developer or the Sub-Developer in case of unsold Units. LAW No. (27) of 2017 Page 35 of 50

C) a Unit owner's membership in the Owners' Union shall commence on the date of the notarization of the sale contract in his name.

D) The Authority may, in the event there is no manager for the Union, appoint a manager to manage the Owners' Union in accordance with the powers vested on him by the Authority in major real estate or tourist or hotel projects or for any reason that the Authority deems to serve the interests of the project and the owners.

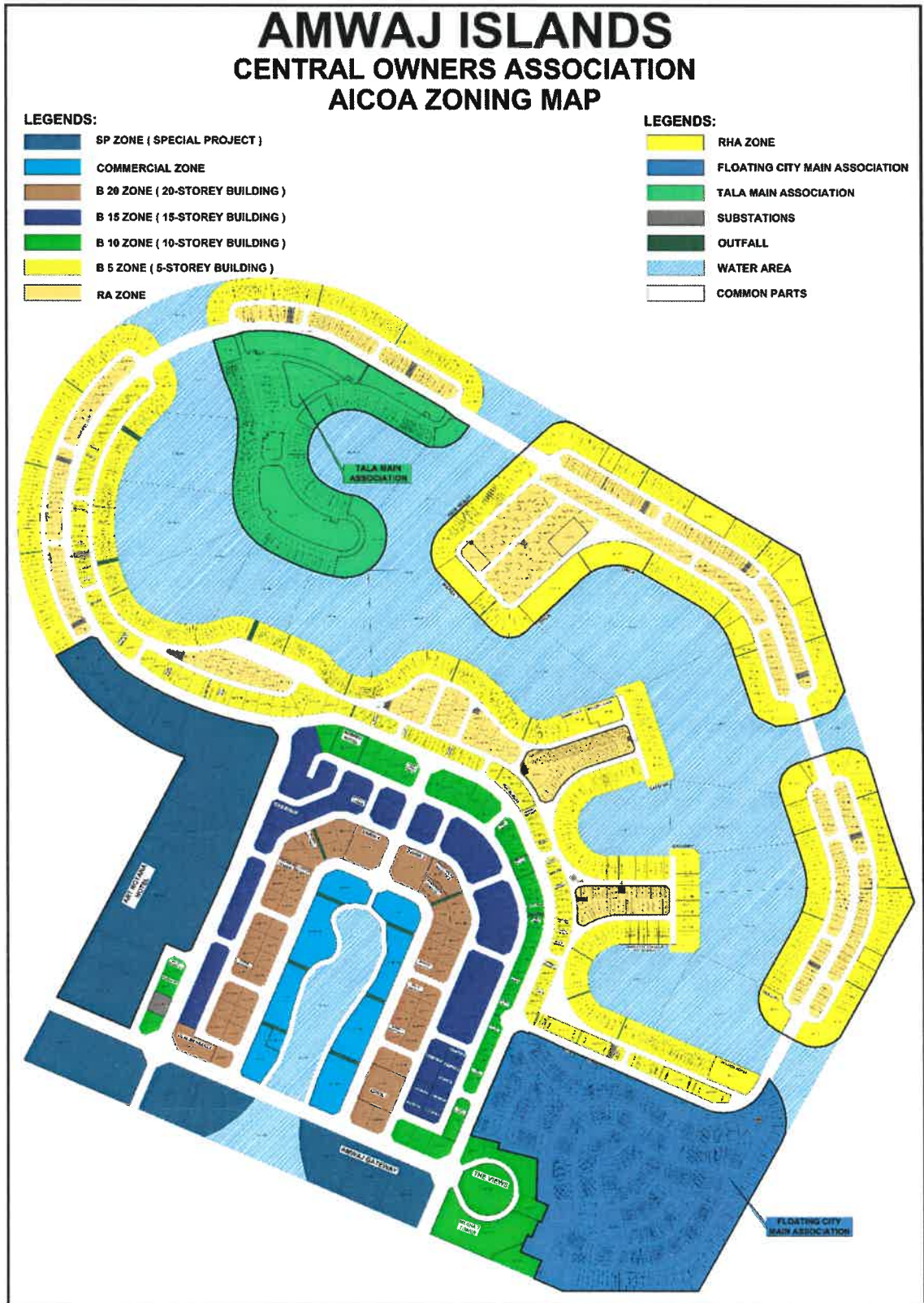
E) Subject to the provisions set out in this Chapter, the Board of Directors shall issue a resolution to regulate all the provisions related to the Owners' Union, taking into account the nature of the Common Properties, to ensure the protection of the minority owners from the control of an owner or Developer owning more than half of the Common Property Units over the resolutions of the general assembly.

F) A Main Union or more may be established that consists of a number of unions in a Real Estate Development project. A Central Union may also be established that consists of a number of Main Unions in the project. The Board of Directors shall issue a resolution to regulate all the provisions related to the Main Union and the Central Union.

### ملحق رقم 3 – Appendix No. 3

Amwaj Islands Central Association General Assembly	اتحاد ملاك جزر امواج المركزي الجمعية العمومية
<b>اجراءات انتخابات اعضاء مجلس الادارة Board Members Election process</b>	

It is recommended that the following election process for the Board be adopted by a resolution of the owners at the General Assembly	سيتم التصويت في الجمعية العمومية على اعتماد الإجراءات التالية، لتنظيم عملية انتخابات مجلس إدارة اتحاد الملاك:
<ul style="list-style-type: none"> <li>~ the Board will consist of 7 owners;</li> <li>~ 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.</li> <li>~ 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;</li> <li>~ 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.</li> <li>~ an owner that owns multiple properties at Amwaj Islands will be entitled to voting power for each property he own as per the Entitlement Schedules;</li> <li>~ The 7 candidates who have received the most votes will be elected.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~ سيتشكل مجلس الإدارة من 7 أعضاء</li> <li>~ سيكون لكل ملاك الفلل و البيوت و البنايات و رؤساء إتحادات الملاك والأراضي الفضاء في جزر أمواج الحق في ممارسة التصويت حسب جدول الاستحقاقات المعتمد.</li> <li>~ حق التصويت يكون فقط لملاك الوحدات ، في جزر أمواج، ولا يحق لغيرهم من المستأجرين أو المقيمين التصويت.</li> <li>~ في حال كون الوحدة المملوكة لأكثر من مالك، يجوز لمالك واحد أن يقوم بعملية التصويت بوكالة موثقة.</li> <li>~ يحق للمالك الذي يملك أكثر من وحدة في جزر أمواج، أن يصوت بعدد استحقاقات الوحدات التي يمتلكها.</li> <li>~ سيتم انتخاب المترشحين الـ 7 الذين حصلوا على أكبر عدد من الأصوات</li> </ul>




## ملحق رقم 5 – Appendix No. 5

Amwaj Islands – Plot Allowable Built Up Area			
No.	Area or Zone	Factor	Notes
1	RA & RHA Plots	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
2	B20 and SP Plots	8.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 850%
3	B15 Plots	6.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 650%
4	B10 Plots	4.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 450%
5	B5 Plots	4	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 400%
6	Tala Main Association - B5 Plots	4	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 400%
6.1	Tala Main Association - Villas	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
7	Floating City Main Association:		
	a: Villas over the Canal	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
	b: Sea View Villas Plots	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
	c: B3 Buildings overlooking the Main Road	3	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 300%
8	Hotels Project		Factor Based on each plot allowable Built Up Area
9	The Lagoon Project	3	Factor is 3 based on the Max Allowable Built up area

Amwaj Islands – Plot Use Factor Allocation			
No.	Area or Zone	Factor	Notes
1	Un Build Plots	0.5	
2	RA & RHA Plots	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
3	B20 and SP Plots	8.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 850%
4	B15 Plots	6.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 650%
5	B10 Plots	4.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 450%
6	B5 Plots	4	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 400%
7	Tala Main Association	1	Factor based on the actual Built up Area % as this project was build before Amwaj Building Regulations are implemented and their built up areas is low comparing to their plots areas
8	Meena 7 project	1.65	Factor based on the actual Built up Area % as this project was build before Amwaj Building Regulations are implemented and their built up areas is low comparing to their plots areas
9	Floating City Main Association:		
	a: Villas over the Canal	1	Factor based on the actual Built up Area as this project was build before Amwaj Building Regulations are implemented and their built up areas is low comparing to their plots areas
	b: Sea View Villas Plots	1.5	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 150%
	c: B3 Buildings overlooking the Main Road	3	Factor based that the Max Allowable Built up for these plots is 300%
	d: Commercial Unit : Lanterns Lounge Restaurant	1.5	Factor is 1 based on the Max Allowable Floors * 1.5 as its commercials project = 1.5
10	NOC Building	1.45	Factor based on the actual Built up Area % as this project was build before Amwaj Building Regulations are implemented and their built up areas is low comparing to their plots areas * 1.5 as its Commercial Building
11	Hotels Project		Factor = (Actual Built up area /to the Plot Area ) * 1.5 as its commercials project
12	The Lagoon Project	4.5	Factor is 3 based on the Max Allowable Built up area * 1.5 as its commercials project = 4.5
13	Amwaj Marina Restaurants	1.5	Factor is 1 based on the Max Allowable Floors * 1.5 as its commercials project = 1.5



## ملحق رقم 6 – Appendix No. 6

Amwaj Island Central HOA Proposed Budget for Year 2020 "			
No.	Items	Amount BD	Notes
<b>1</b>	<b>Operational Expenses</b>		
<b>1.1</b>	<b>Maintenance &amp; Services Contracts</b>		
1.1.1	Landscaping Maintenance	120,000	
1.1.2	Street Lighting	6,000	
1.1.3	Roads, Bridges, Pavment	60,000	
1.1.4	Pest Control (BD 1000 Per Month)	12,000	
1.1.5	General Cleaning for Walkways, Slipways and Public Beaches	30,000	
1.1.6	Bahrain National Flags (2 Times a year)	9,000	
1.1.7	Security and Access Control System	180,000	
<b>1.2</b>	<b>Utilities</b>		
1.2.1	Sewerage Treatments (Rate is BD 0.50 per M3 With an average Flow of 3000 M3 per day)	547,500	
1.2.2	Additional Irrigation Water (Summer Months )	60,000	
<b>1.3</b>	<b>PR. &amp; HOA Relations</b>		
1.3.1	Amwaj Newsletter	12,000	
1.3.2	Community Events	12,000	
1.3.3	Amwaj Web Site (AMC & Hosting)	6,000	
1.3.4	HOA Board Meetings	15,000	
<b>1.4</b>	<b>General Fees &amp; Insurance</b>		
1.4.1	Audit Fee	3,000	
1.4.2	Pre - HOA Establishment Cost	50,000	cost for first year only
1.4.3	Common Areas Insurance	24,000	
<b>1.5</b>	<b>Management Fees</b>		
1.5.1	Administrative Fees	420,000	
<b>2</b>	<b>Improvements Projects</b>		
	AMI System for the Smart Water Meter as per WDD	108,000	
2.1	Requirements		
<b>3</b>	<b>Emergency Fund</b>		
3.1	for any Emergency Maintenance works not included in the budget	60,000	
<b>4</b>	<b>Reserve Fund (Sunken Fund)</b>		
4.1	for future major replacement works Of Common Areas	180,000	Amount to be revised in next year budget based on a Reserve Fund Study prepared by an Expert
<b>5</b>	<b>Total Budget per Year</b>	<b>1,914,500</b>	



## ملحق رقم 7 – Appendix No. 7

Amwaj Island Central Association  
General Assembly

اتحاد ملاك جزر امواج المركزي  
الجمعية العمومية

السبت 25 يناير 2020 – 4:00 مساءً / فندق ارت روتانا - جزر أمواج

Saturday 25<sup>th</sup> January 2020 at 4:00 pm /Art Rotana Hotel - Amwaj Islands

### Remuneration Proposal for Board Members

### مقترح صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

- The remuneration of the Board of Directors of the Owners Association shall consist of a fixed amount, or an attendance allowance for the meetings held by the Board, of five hundred Dinars for each Director per meeting.
  - In all cases, the remuneration of a Director shall not exceed two thousand and five hundred and fifty Dinars per year.
  - The report of the Board of Directors to the General Assembly of the Owner Association shall include a comprehensive statement of all remuneration received by the Board of Directors during the financial year. It shall also include a statement of the number of Board meetings attended by each Director from the date of the last meeting of the General Assembly.
  - The Board of Directors shall have the right to establish measures and regulations governing the entitlement to remuneration of Directors, in a manner that does not contradict the previous clauses, and the provisions of the applicable laws and resolutions.
- تتكون مكافأة أعضاء مجلس إدارة الاتحاد من مبلغ معين أو بدل حضور عن الاجتماعات التي يعقدها المجلس بمقدار خمس مائة دينار لكل عضو عن كل اجتماع.
  - وفي جميع الأحوال لا يتجاوز ما يحصل عليه عضو مجلس الإدارة من مكافآت مبلغ ألفين و خمسمائة دينار فقط سنوياً.
  - يجب أن يشتمل تقرير مجلس الإدارة إلى الجمعية العمومية للاتحاد على بيان شامل لكل ما حصل عليه أعضاء مجلس الإدارة خلال السنة المالية من مكافآت، وأن يشتمل أيضاً على بيان بعدد اجتماعات مجلس الإدارة التي حضرها كل عضو من تاريخ آخر اجتماع للجمعية العامة.
  - يحق لمجلس الإدارة وضع التدابير واللوائح التي تنظم عملية استحقاق مكافآت أعضاء مجلس الإدارة، بما لا يتعارض مع البنود السابقة، ونصوص القانون والقرار.

## ملحق رقم 8 – Appendix No. 8

مادة (68 ب) من القانون رقم 27 لسنة 2017

ب- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك كان لمدير الاتحاد أن يُصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجّل بعلم الوصول بلا مظلوف. ومالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة. وفي حالة عدم الطعن في الميعاد المحدد يجوز القرار حجياً وقوة السند التنفيذي، ويتم التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي التنفيذ المختص، وذلك بعد تذييل القرار بالصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة بعد التَحَقُّق من صحة الإخطار وفوات ميعاد الطعن في القرار أو صدور حكم نهائي بشأنه.

Article 68b of Law 27 of Year 2017

B) If a Unit owner refrains from paying his share of the annual subscriptions to the members of the Owners' Union or any other financial obligations imposed on him in accordance with the provisions of this Law or the Articles of Association of the Owners' Union, the Union manager may issue an order to the Unit owner by a registered letter with an acknowledgement slip without an envelope, obliging him to pay within ninety days from the date of notification of the order. The Unit owner may contest such order within the said timeframe before a competent court. In the event no appeal is filed within the said timeframe, the order shall have the force and effect of a deed of execution, and may be executed before a competent Judge of Execution after inserting an annotation on the order to this effect by a competent court after verifying the validity of the notice and the expiry of the time limit for appeal against the order, or the passing of a final judgment in respect thereof.