

PORTA REEF- PEARL OWNERS ASSOCIATION

JOINT PROPERTY BYLAWS

النظام الرئيسي لاتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل

Name of Owners Association اسم اتحاد الملاك	Porta Reef- Pearl Owners Association اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل
Address of Owners Association عنوان اتحاد الملاك	Building Nos. 2898 – Road No. 4652- Block No. 346 Manama, Kingdom of Bahrain
Title Deed reference for Common Area رقم وثيقة الأجزاء المشتركة	NA

The Chairman

The Secretary

1.	PART 1 – Bylaws for Initiating the Joint Property	الجزء 1 – النظام الرئيسي لإقامة العقار المشترك
	<p>Preliminary:</p> <p>The Porta Reef -Pearl Owners Association, the Units' Owners and the Occupiers are bound by the provisions of this Joint Property Bylaws as if each of those entities had entered mutual covenants to perform their various terms.</p> <p>These Bylaws are an addition to the Articles of Association, if there is any discrepancy between the terms of these Bylaws and the Articles of Association, the terms of the Articles of Association shall prevail to the extent of the inconsistency.</p>	<p>تمهيد:</p> <p>يلتزم اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل ومالكي الوحدات والشاغلين للوحدات بأحكام النظام الرئيسي للعقار المشترك هذا، كما لو أن كل من تلك الكيانات قد أبرمت اتفاقيات متبادلة لتنفيذ أحكامها المختلفة.</p> <p>إن هذا النظام الرئيسي، هو إضافة إلى النظام الأساسي، في حال كان هناك أي تباين بين بنود هذا النظام الرئيسي والنظام الأساسي، فإن أحكام النظام الأساسي تسود إلى الحد الذي يوجد فيه تناقض مع هذا النظام الرئيسي.</p>
1.1.	Overview	ملخص:
	<p>The Pearl building is a Residential development with Commercial unit on the ground level, consists of 11 floors with total of 64 units.</p> <p>The development is located within Porta Reef development along with another 2 Buildings and is bound by the terms and conditions of the governing documents for the Porta Reef Main Owners Association, which includes the management structure of the Porta Reef Community.</p> <p>The Porta Reef Main Owners Association shall be responsible for the Management, repair, maintenance, and refurbishment of the Common Areas in accordance with the terms of these Bylaws and the governing documents of the Porta Reef Main Owners Association.</p> <p>All Unit Owners shall comply with the provisions of these Bylaws and shall contribute to the cost of the management, repair, maintenance, and refurbishment of the Common Areas in accordance with their relevant Entitlements by way of Service Charges.</p> <p>Each Unit Owner shall be responsible for the management, repair, maintenance, and refurbishment of his Unit to the Operating Standards and in</p>	<p>إن مبنى بيرل هو مبنى سكني مع وحدة تجارية في الدور الأرضي، يتألف من 11 طابق بإجمالي 64 وحدة.</p> <p>يقع المبنى بالإضافة لمبنيين آخرين ضمن مجمع بورتا ريف وسيكون ملتزم بأحكام وشروط وثائق الحوكمة لاتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي بما فيها هيكل الإدارة لمجمع بورتا ريف.</p> <p>يكون اتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي مسؤولاً عن إدارة وإصلاح وصيانة وتجديد المناطق المشتركة وفقاً لشروط وأحكام هذا النظام ووثائق الحوكمة لاتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي.</p> <p>يجب على جميع مالكي الوحدات الامتثال لأحكام بنود هذا النظام الرئيسي، والمساهمة في تكاليف إدارة وإصلاح وصيانة وتجديد المناطق المشتركة وفقاً لاستحقاقاتهم ذات الصلة من خلال الاشتراكات السنوية.</p> <p>يكون كل مالك مسؤولاً عن إدارة وإصلاح وصيانة وتجديد وحدته وفق معايير التشغيل ووفقاً للمظهر المعماري الموحد.</p>

	accordance with the Architectural Code and Operational Rules.	
1.2.	<p>The Common Areas:</p> <p>The Common Areas shall include the land, buildings' structure, parts, and attachments not intended for the private use of any individual Owner. Such parts shall include the following:</p> <ol style="list-style-type: none"> The land upon which the buildings are erected. Foundations, columns, structural walls, lintels, ceilings, ceiling joints, entrance halls, stairs, staircases, emergency exits, entrances, windows on the exterior walls, facades, and roofs. Car Park, store facilities (if applicable) and any other facilities intended for Common use. Tanks, pipes, and mechanical systems. The equipment and systems of the main utilities, utilities used for the collection and treatment of waste. Fixtures, connections, equipment, and utilities used by the Owners of more than one unit. 	<p>المناطق المشتركة:</p> <p>تشمل المناطق المشتركة: الأرض، هيكل المبنى، المناطق غير المخصصة للاستخدام الخاص لأحد الملاك. على وجه الخصوص، تشمل تلك المناطق ما يلي:</p> <ol style="list-style-type: none"> الأرض التي أقيم عليها البناء. الأساسات والأعمدة والجدران الهيكلية والعتبات والأسقف والدعامات وبهو المدخل والسلالم والمصاعد ومخارج الطوارئ والمداخل والنوافذ على الجدران الخارجية والواجهات، والأسطح. مواقف السيارات، مرافق التخزين وغيرها من المرافق المخصصة للاستخدام العام. الخزانات والأنابيب والأنظمة الميكانيكية. أنابيب المياه والصرف الصحي والكابلات الكهربائية والأسلاك التي تخدم أصحاب أكثر من وحدة واحدة. التركيبات والوصلات والمعدات والمرافق التي يستخدمها أصحاب أكثر من وحدة واحدة.
1.3.	<p>Table of Units Areas and Entitlements.</p> <p>A list of All units, numbers, the area of the units, the respective Entitlement of each unit and the aggregated Entitlement are listed in Schedule (1)</p>	<p>جدول المساحات والاستحقاقات:</p> <p>قائمة بجميع الوحدات وأرقامها ومساحاتها واستحقاقات كل وحدة ومجموع الاستحقاقات مبينة بالجدول في الملحق (1)</p>
1.4.	<p>Description of method of Calculation of Area of units:</p> <p>The Area of each unit includes the internal Area of the unit. The built-up covered Area of the Unit measured at floor level calculated by taking the external dimensions of the Unit, inclusive of walls and consisting of floor area of all rooms, passages storage and balconies (if applicable).</p> <p>The Units Areas have been recorded as mentioned on the title deeds issued by SLRB.</p>	<p>وصف طريقة حساب مساحات الوحدات:</p> <p>مساحة كل وحدة تتضمن المساحة الداخلية للوحدة. مساحة الوحدة يتم قياسها على مستوى الأرضية محسوبة عن طريق أخذ الأبعاد الخارجية للوحدة، بما في ذلك الجدران، وتتكون من أرضية جميع الغرف والممرات وأماكن التخزين والشرفات (إن وجدت). وقد تم تسجيل مساحات الشقق كما وردت مساحاتها في وثائق الملكية الصادرة من جهاز المساحة والتسجيل العقاري.</p>

1.5.	<p>Description of method of Calculation of Entitlement of units:</p> <p>Each unit shall have an Entitlement as specified in Column D of Schedule (1). The percentage allocated to each unit in the Common Areas and used to determine the undivided share of Common Areas, the share of annual Service Charges and the value of votes</p> <p>The unit Entitlement of each unit has been calculated by dividing the net area in square meter of each unit rounded to the nearest whole number by the sum of all units' areas X 1000</p> <p>Since each residential unit has equal access to and potential use of the Common Areas, this does not change the unit Entitlement, and the Service Charge Entitlement is equal to the Voting Ratios.</p>	<p>وصف المنهج المستخدم لحساب استحقاقات الوحدات:</p> <p>كل وحدة يجب أن يكون لها استحقاق كما هو موضح في العمود D من الجدول (1). النسبة المخصصة لكل وحدة في المناطق المشتركة تحدد الحصة في المناطق المشتركة غير القابلة للتقسيم، كما تحدد حصة الاشتراكات السنوية وقيمة الأصوات الانتخابية.</p> <p>تم احتساب استحقاق كل وحدة بقسمة صافي مساحة الوحدة على مجموع مساحات الوحدات وقد تم تقريب الرقم لتفادي الكسور، ثم تم ضرب الناتج ب 1000 وبما أن استخدام ووصول جميع الوحدات للمناطق المشتركة متساوي، فإن ذلك لم يؤثر على نسبة استحقاقاتهم، كما أن استحقاقات الوحدات مساوي لنسب الأصوات.</p>									
1.6.	<p>Supply of Utility Services:</p> <p>For utilities supplied directly to Owners, the costs of these utilities are payable by the Owners</p> <p>For utilities service supplied to Common Areas the costs of these utilities are payable by the Owners Association and recovered from all Owners as part of Annual Service Charges.</p>	<p>تزويد خدمات المرافق:</p> <p>يقوم المالك بدفع تكاليف الخدمات المقدمة لوحده، أما بالنسبة لتكاليف الخدمات المقدمة للمناطق المشتركة، يقوم اتحاد الملاك بدفعها ومن ثم يتم تحصيلها من كل وحدة كجزء من الاشتراكات السنوية.</p> <table border="1" data-bbox="240 1323 1449 1982"> <thead> <tr> <th data-bbox="240 1323 392 1384"></th><th data-bbox="392 1323 884 1384">UTILITY SERVICE</th><th data-bbox="884 1323 1449 1384">Metered</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="240 1384 392 1659">1.0</td><td data-bbox="392 1384 884 1659">Electricity الكهرباء</td><td data-bbox="884 1384 1449 1659"> <p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p> </td></tr> <tr> <td data-bbox="240 1659 392 1982">2.0</td><td data-bbox="392 1659 884 1982">Water الماء</td><td data-bbox="884 1659 1449 1982"> <p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p> </td></tr> </tbody> </table>		UTILITY SERVICE	Metered	1.0	Electricity الكهرباء	<p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p>	2.0	Water الماء	<p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p>
	UTILITY SERVICE	Metered									
1.0	Electricity الكهرباء	<p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p>									
2.0	Water الماء	<p>Units are Not separately metered. لا يوجد عداد خاص بكل شقة.</p> <p>Common Areas are Not separately metered. يوجد عداد خاص لكامل المبنى يخدم الشقق والمناطق المشتركة في المبنى</p>									

1.7.	<p>Utility Services not separately metered:</p> <p>a) In the case of Utility Services which are not separately metered, the Owners Association may resolve to install separate meters, the cost of which shall be payable by the Benefiting Owners in accordance with their Relative Entitlements.</p> <p>b) The Owners Association may raise a Special Service Charge in accordance with these Bylaws to fund such installation.</p>	<p>خدمات المرافق بدون عدادات منفصلة:</p> <p>أ) في حالة خدمات المرافق التي لا يتم قياسها بشكل منفصل، يجوز لاتحاد الملاك إقرار تركيب عدادات منفصلة للوحدات والمناطق المشتركة بحيث يتحمل الملاك المستفيدون تكاليف العداد الخاص بوحدهم وفقاً لنسبة استحقاقاتهم.</p> <p>ب) يجوز لاتحاد الملاك إصدار اشتراكات خاصة وفقاً لهذا النظام لتمويل مثل هذا التركيب.</p>
1.8.	<p>District Cooling Plant and Network (Chilled Water)</p> <p>a) The Owners acknowledge that the supply of Chilled Water for use in the air-conditioning system of Pearl Building is supplied by Bahrain District Cooling Company B.S.C (Tabreed) to a central system to be distributed into each Unit.</p> <p>b) The Units are connected to and utilise the Chilled Water Network provided to the building by Tabreed, and owners should not use any other means of air-conditioning to their property.</p> <p>c) The cost of this cooling system will be included in the Budget and the Annual Service Charges.</p> <p>d) The Owners acknowledge that Chiller System is not separately metered, however, the Board has the right to request the Association Manager, if possible, to split the meters between units and common areas and invoice owners based on the actual consumption of the chilled water.</p> <p>e) The Owners and Occupiers are required to maintain the plant, equipment and chiller units installed within their Units in a manner that does not cause any nuisance, damage, or disturbance to other Owners or to the Building Common Areas.</p> <p>f) The costs of servicing the plant, equipment and chiller units are to be paid for by the Owners on an individual basis for their respective Units.</p>	<p>نظام التبريد:</p> <p>أ) يقر الملاك أن إمدادات المياه المبردة للاستخدام في نظام تكييف الهواء في مبنى بيرل مزود من قبل شركة البحرين لتبريد المناطق ش.م.ب (تبريد) ويتم توفيرها عبر نظام تبريد مركزي يتم توزيعه على كل وحدة.</p> <p>ب) ترتبط الوحدات بشبكة المياه المبردة التي توفرها شركة تبريد للمبنى، ويجب عليهم عدم استخدام أي وسيلة أخرى لتكييف الوحدات.</p> <p>ت) سيتم تضمين تكلفة نظام التبريد هذا في الميزانية ورسوم الخدمة السنوية.</p> <p>ث) يقر الملاك بأن نظام التبريد لا يتم قياسه بشكل منفصل حالياً ويجوز لمجلس الإدارة إذا أمكن، الطلب من مدير الاتحاد قياس نظام التبريد بشكل منفصل لكل وحدة وللناطق المشتركة وتحرير فواتير الخدمة بناء على استخدام كل وحدة.</p> <p>ج) يُطلب من الملاك والشاغلين الحفاظ على الأجهزة والمعدات ووحدات التبريد المثبتة داخل وحداتهم بطريقة لا تسبب أي إزعاج أو تلف للملاك الآخرين أو تلف للمناطق المشتركة للمبنى.</p> <p>ح) يتحمل الملاك تكاليف خدمة الأجهزة والمعدات ووحدات التبريد على أساس فردي للوحدات الخاصة بهم.</p>
1.9.	<p>Disconnection of Chilled water Supply:</p> <p>Subject to all Applicable Laws, the Owners Association and/or Tabreed may disconnect the</p>	<p>قطع خدمة إمدادات المياه المبردة:</p> <p>مع مراعاة جميع القوانين المعمول بها، يجوز لاتحاد الملاك و / أو تبريد فصل إمدادات المياه المبردة عن</p>

	supply of Chilled Water to the Units if the Owner has not paid the Service Charges and/or the Chilled water costs when due and payable.	الوحدات إذا لم يدفع المالك رسوم الخدمة و / أو تكاليف المياه المبردة عند استحقاقها.
1.10.	Parking for Units:	مواقف السيارات:
1.10.1.	Car Park Allocations: The Car Parking Space specified in column E of Schedule (1) are allocated to the units specified in column A of Schedule (1) . The Owners and Occupiers of Units shall be granted the right of exclusive use of that part of the Common Areas identified as individual car parking spaces as allocated to their unit.	تخصيص مواقف السيارات: تم تحديد مواقف السيارات لكل وحدة كما هي مبينة في العمود E من الجدول (1) والتي تم تخصيصها للوحدات المحددة في العمود A من الجدول (1) . للملاك وشاغلي الوحدات الحق باستخدام الحصري لذلك الجزء من المناطق المشتركة المحدد كمواقف سيارات فردية والتي تم تخصيصها لوحداتهم.
1.10.2.	Condition of Exclusive Use of Car Parking: The Owners and/or Occupiers of the respective Unit allocated an exclusive parking space must comply with the Community Rules and without limitation must ensure that: a) Vehicles are not parked in any parking space other than their designated car parking space or in such a manner as to obstruct, impede or inconvenience other vehicles. b) Vehicles servicing or repairs are not carried out anywhere within the car park or Common Areas. c) They do not use or permit the use of the car park for any purpose other than parking vehicles. d) No personal property is allowed to be stored in the parking space area.	شرط الاستخدام الحصري لمواقف السيارات يتوجب على ملاك و/أو شاغلي الوحدات المخصص لها مواقف سيارات حصرية الامتثال لقواعد المجمع ويلزم التأكد مما يلي بدون حصر: (أ) عدم إيقاف السيارات في أي مساحة غير المخصصة للسيارة أو بطريقة تمثل عائقاً، حائلاً أو عدم مضايقة للسيارات الأخرى. (ب) عدم تنفيذ أعمال خدمة أو إصلاح للسيارات في أي مكان في مواقف السيارات أو المناطق المشتركة. (ت) عدم استخدامهم أو سماحهم باستخدام موقف السيارات لأي غرض غير إيقاف السيارات بها. (ث) عدم تخزين أي ملكية شخصية في مواقف السيارات.
1.11.	Insurance:	التأمين:
1.11.1.	Required Insurance: The Owners Association shall maintain comprehensive insurance to the building and the common areas as is required pursuant to any Applicable Laws, as may be required by any Relevant Authority, and/or as may be determined as desirable by the Owners Association acting reasonably and in	التأمين المطلوب: يجب أن يحافظ اتحاد ملاك على تأمين شامل للمبنى والمناطق المشتركة كما هو مطلوب وفقاً لأي قوانين معمول بها، حسبما تقتضي أي سلطة ذات صلة، و/أو كما قد يتم تحديده على النحو المرغوب فيه من قبل اتحاد الملاك والتي تعمل وفق أفضل الخيارات

	good faith, and the costs shall be apportioned amongst the Units in accordance with their relevant Entitlements.	وبطريقة جيدة، ويجب أن يتم تقسيم التكاليف بين المباني والوحدات وفقاً للاستحقاقات ذات الصلة.
1.11.2.	All Insurance policies shall be maintained with a reputable insurer in the name of Porta Reef-Pearl Owners Association and must be for the full replacement value of the building including a specific allowance for the removal of debris.	يجب تنفيذ بوليصة تأمين مع شركة تأمين ذات سمعة طيبة تحت اسم اتحاد ملاك بورت ريف-بيرل ويجب أن تكون بقيمة الاستبدال الكامل للمبنى بما في ذلك بند مخصص لإزالة الحطام.
1.11.3.	Insuring Private Property: Owners and Occupiers shall be responsible for insuring their private property to the extent that it is not covered by any insurance affected by the Owners Association.	تأمين الممتلكات الخاصة: يتحمل الملاك والشاغولون مسؤولية تأمين عقارهم الخاص إلى الحد الذي لا يغطيه أي تأمين يقوم به اتحاد الملاك.
1.12.	Theme - Architectural & Works:	المظهر المعماري والأشغال:
1.12.1.	Operational Standard: The Building Owners Association must ensure that the Building is managed, operated and maintained in such manner as to maintain the standard of the Building as at the date Registration of these Bylaws and shall ensure that all Suppliers engaged by, or on behalf of the Building Owners Association to provide services to the Building Common Areas and the Building generally, have the requisite experience and expertise to provide the services for which they are engaged to such standards.	المستوى التشغيلي: على اتحاد ملاك المبنى ضمان تشغيل المبنى وصيانتته وإدارته بطريقة تحافظ على مستواه كما في تاريخ تسجيل هذا النظام الرئيسي، وضمان أن جميع الموردين المشاركين من قبل أو نيابة عن اتحاد الملاك يقدمون الخدمات للمناطق المشتركة والمبنى عموماً ولديهم الخبرة اللازمة لتقديم الخدمات التي يقومون بها وفقاً لهذه المعايير.
1.12.2.	Building Common Area Maintenance The Building Common Areas (and the furnishings and facilities contained thereon) must be repaired, maintained, and replaced with equivalent or better-quality materials as may be necessary to maintain, or if determined by the Building Owners Association as desirable, to improve the standard of the Building Common Areas.	صيانة المناطق المشتركة للمبنى يجب إصلاح المناطق المشتركة للمبنى (والمفروشات والمرافق الواردة فيها) وصيانتها وإصلاحها واستبدالها بمواد معادلة أو ذات جودة أفضل حسب الضرورة، أو إذا قرر اتحاد الملاك على النحو المرغوب فيه، لتحسين مستوى المناطق المشتركة للبناء.

1.13.	Restriction on How Certain Units Maybe Used:	القيود على كيفية وجواز استخدام وحدات معينة:
	<p>The Joint Property comprises of Residential Units only, for which the following usage restrictions apply:</p> <p>Residential Units: a residential unit is only intended for residential accommodation purposes and may not be used for any other purpose.</p> <p>No daily rent or short-term letting is allowed in this property, the shortest term should be minimum 3 months.</p> <p>Shared Occupancy Plans without the Approval of the Owners Association is also prohibited in this property.</p> <p>Commercial Unit: the commercial Unit must only be used and occupied strictly for a Commercial Permitted Use. The commercial unit must not do anything which may obstruct the Common Areas.</p>	<p>يتكون العقار المشترك من وحدات سكنية ومحل تجاري في الدور الأرضي والتي تنطبق عليها قيود الاستخدام التالية:</p> <p>الوحدات السكنية: الوحدة السكنية مخصصة فقط للأغراض السكنية ولا يجوز استخدامها لأي غرض آخر. يمنع التأجير اليومي أو التأجير قصير الأجل في هذه الملكية المشتركة وتكون اقل مدة إيجاريه هي ثلاثة أشهر. كما أن الإيجار المشترك غير مسموح به في هذا العقار دون موافقة من اتحاد الملاك.</p> <p>المحل التجاري: يجب استخدام الوحدة التجارية وشغلها بشكل صارم للاستخدام التجاري المرخص له. يجب ألا تقوم الوحدة التجارية بأي شيء من شأنه أن يعوق المناطق المشتركة.</p>
2.	PART 2 – Bylaws for Managing the Joint Property	الجزء 2 – بنود لإدارة العقار المشترك
2.1.	Management Structure:	هيكل الإدارة:
	The Porta Reef – Pearl Owners Association is a subsidiary Association and a member of Porta Reef Main Owners Association and is created for the whole building and its common areas and ancillaries and does not include the land.	اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل هو اتحاد ملاك فرعي من اتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي وقد تم إنشاؤه لكامل المبنى وملحقاته ولا يشمل كامل الأرض.
2.2.	Community Rules:	قواعد المجتمع:
	<p>In order to protect the Common interest of the Owners and to ensure the maintenance and promotion of harmony in the physical and social environmental of the Joint Property, the Owners association shall enforce these Bylaws, and in particular the Community Rules outlined in the attached Schedule (2).</p> <p>The community Rules shall be equally binding upon any and all Owners, Occupiers and others and the Owners shall ensure that their Occupiers are aware of and comply with such rules.</p>	<p>من أجل حماية المصلحة المشتركة للملاك وضمان الصيانة وتعزيز التناغم مع البيئة المادية والاجتماعية للملكية المشتركة، يجب على اتحاد الملاك تطبيق هذا النظام الرئيسي، ولا سيما قواعد المجتمع الموضحة في الجدول المرفق (2).</p> <p>تكون قواعد المجتمع هذه ملزمة بنفس القدر لجميع الملاك والشاغلين وغيرهم ويجب على الملاك إدراك أن شاغلي وحداتهم على علم بهذه القواعد ويلتزمون بها.</p>

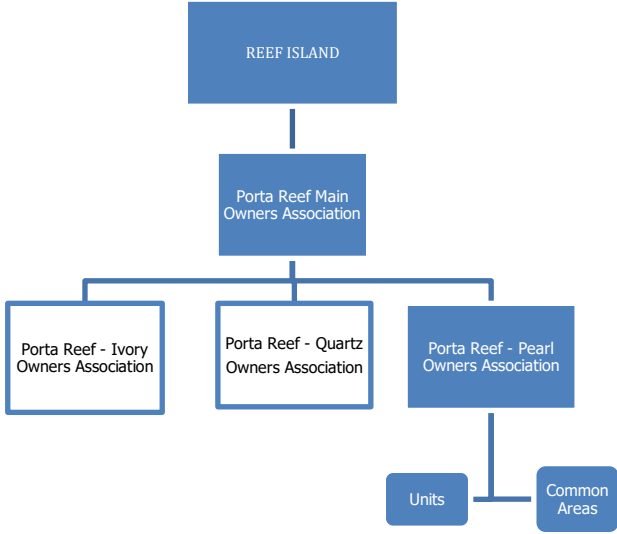
2.3.	Fees for Issuance of Certificate	رسوم إصدار الشهادة
	<p>Whenever an Owner wishes to sell or transfer his Unit he must:</p> <p>a) Pay all Outstanding dues to the Association</p> <p>b) provide a copy of these Bylaws to the proposed purchaser or transferee; and obtain a clearance certificate from the Association Manager.</p> <p>c) The fees for issuing the Certificate:</p> <p>i) Fees for the issuance of a clearance certificate is BD. 10.000</p> <p>ii) Fees for the issuance of a statement of annual service charges statement to the seller/buyer is BD. 10.000</p>	<p>عندما يرغب المالك في بيع وحدته أو نقلها، يجب عليه:</p> <p>(أ) دفع جميع المستحقات المالية إلى الاتحاد</p> <p>(ب) تقديم نسخة من هذا النظام الرئيسي إلى المشتري المقترح، أو المحول إليه والحصول على شهادة براءة الذمة من مدير الاتحاد.</p> <p>(ت) تكون رسوم إصدار الشهادات على الشكل التالي:</p> <p>i. رسوم إصدار شهادة التخليص هي 10.000 دينار بحريني.</p> <p>ii. رسوم إصدار كشف حساب الاشتراكات السنوية للبائع / المشتري هي 10.000 دينار بحريني.</p>
2.4.	Procedure Against Non-Payers:	الإجراءات المُتخذة حيال الممتنعين عن السداد:
	<p>Each Owner must pay their Service Charges and any other utilities charges yearly in advance, and in the event of any failure to pay when due:</p> <p>a) will prevent the defaulting Owner from exercising the power to vote at the general assembly.</p> <p>b) If a member fails to pay the Service Charges or other financial obligations for a period of 3 months from the due date, then the Owners Association may impose sanctions on the member who is in arrears for non-payment calculated on a daily basis at the rate of 10% per annum, provided that he is notified at least twice during the first three months by e-mail or by registered mail, and the Owners association has the right to deny the Owner or the unit Occupier access to the Common facilities including the lifts.</p> <p>c) If the Service Charges remain unpaid after the given period is over, the Owners Association has the right to apply the “Order to Pay” pursuant to the provisions of Law No. 27 of 2017, particularly Article 68 (b) and the Articles of Association, so that the Association Manager may issue a</p>	<p>يجب على الملاك دفع الاشتراكات السنوية وأية رسوم خدمة أخرى سنوياً مقدماً، وفي حالة عدم الدفع عند الاستحقاق:</p> <p>(أ) يمنع المالك المتخلف عن السداد من ممارسة حق التصويت في الجمعية العمومية</p> <p>(ب) في حال تأخر المالك عن سداد الاشتراكات لمدة ثلاثة أشهر من تاريخ استحقاقها، يجوز لاتحاد الملاك فرض غرامة تأخير تحسب على أساس يومي بنسبة 10% سنوياً، على أن يخطر مرتين على الأقل خلال الثلاثة أشهر الأولى بالبريد الإلكتروني أو بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف، كما يحق للاتحاد حرمان مالك الوحدة أو الشاغل من استخدام المرافق المشتركة بما فيها المصاعد.</p> <p>(ت) إذا انتهت المهلة الممنوحة للمالك ولم يقم بالسداد يحق لاتحاد الملاك تطبيق أمر السداد وفقاً لأحكام القانون رقم 27 لسنة 2017 وخصوصاً المادة 68 (ب) والنظام الأساسي للاتحاد بحيث يصدر مدير الاتحاد قراراً مختوماً بالخاتم العام للاتحاد بإلزامه بالسداد خلال</p>

	<p>stamped Order to obligate him to pay within (90) Ninety days from the date of notifying him by registered post, without envelope. The following shall be attached to the Order to Pay:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Determine the amounts of arrears from the Annual Service Charges or utilities charges 2. Any administration fees imposed by the Owners Association for late payment in accordance with paragraph (b) above 3. Any financial obligations imposed on a Member by the Owners Association in accordance with the Articles of Association. 	<p>تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مطروف أو بالبريد الإلكتروني. ويجب أن يُرفق بقرار السداد ما يأتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. تحديد مبالغ متأخرات من الاشتراكات السنوية. 2. أية تعويضات مفروضة من الاتحاد للتأخر في السداد وفقاً للفقرة (b) أعلاه 3. الالتزامات المالية المفروضة على العضو من الاتحاد وفقاً للنظام الأساسي.
2.5.	Internal Dispute Mechanism:	آلية حل النزاع الداخلي:
	<p>This Joint Property Bylaws is governed by the laws applicable in the Kingdom of Bahrain.</p> <p>The Owners Association shall under these Bylaws, provide a fair, reasonable, and expeditious procedure for resolving disputes. The Association is required to make maximum, reasonable use of amicable solution to resolve any dispute including a third-party mediator.</p> <p>Internal disputes are solved internally by the Board as mediator and the Owners Association has the right to involve the appropriate authorities when needed. the dispute can also be raised to the Mediation Committee for conciliation in accordance with Articles (70) of Law 27 of the year 2017.</p>	<p>يخضع النظام الأساسي هذا للقوانين السارية في مملكة البحرين.</p> <p>يجب على الاتحاد بموجب هذا النظام، تقديم إجراء عادل ومعقول وسريع لحل النزاع. ويتعين استخدام جميع الحلول الودية الممكنة لحل أي نزاع بما في ذلك الاستعانة بوسيط طرف ثالث.</p> <p>يتم حل النزاعات الداخلية داخلياً من قبل مجلس الإدارة كوسيط، ولاتحاد الملاك الحق في إشراك السلطات المختصة عند الحاجة.</p> <p>كما يمكن رفع الخلاف إلى لجنة الوساطة طبقاً للمادة (70) من القانون 27 لسنة 2017.</p>
3.	PART 3 – Additional Articles of Association	الجزء 3 – إضافات للنظام الأساسي
3.1.	The Budget	الميزانية
	<p>a) The Porta Reef – Pearl Owners Association's budget may be included within the Budget of the Porta Reef Main Owners Association, and the main association may issue the service charge invoice to the Porta Reef- Pearl owners directly based on the Main Budget.</p>	<p>أ) يجوز أن تكون ميزانية اتحاد ملاك بورتا ريف – بيرل متضمنة في ميزانية اتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي، بحيث يقوم الاتحاد الرئيسي بإصدار الاشتراكات السنوية لملاك اتحاد ملاك بورتا ريف بيرل مباشرة بناءً على الميزانية الرئيسية.</p>

	<p>b) Should the Owners Association be unable to meet or hold a General Assembly, or to pass Ordinary Resolution on any matter at the General Assembly, until such time as the Budget (or any amended Budget) has been adopted by Ordinary Resolution for the next operating year, the Owners Association shall continue to operate the Common Areas under the Budget for the previous operating year, increased by maximum of 5% or as may be approved by the Board and the Unit's Owners shall contribute to the General Fund and Reserve Fund on such basis.</p>	<p>ب) في حالة عدم تمكن اتحاد الملاك من الاجتماع أو عقد جمعية عمومية، أو تمرير قرار عادي بشأن أي مسألة في الجمعية العمومية، حتى يحين الوقت الذي يتم فيه اعتماد الميزانية (أو أي ميزانية معدلة) بموجب قرار عادي لسنة التشغيل التالية يجب أن يستمر اتحاد الملاك في تشغيل الأجزاء المشتركة في إطار نفس الميزانية المعتمدة في السنة السابقة، والتي يمكن أن تزيد بنسبة 5% كحد أقصى أو وفقًا لما قد يوافق عليه مجلس الإدارة، ويجب على مالكي الوحدات المساهمة في الصندوق العام والصندوق الاحتياطي على هذا الأساس.</p>
3.2.	<p>The Power of the Owners Association to Impose Administrative and Financial Measures</p>	<p>صلاحية الاتحاد في فرض التدابير الإدارية والمالية</p>
3.2.1.	<p>Discounts for timely payment</p> <p>a) The Owners' Association may, by a Board Resolution, fix a discount to be given to Members if the Annual Service Charge, is received by the Owners Association by the date for payment fixed in notices of Annual Service Charges given to the Members.</p> <p>The discount cannot be more than 10% of the amount to be paid.</p>	<p>خصومات للدفع في موعد الاستحقاق:</p> <p>أ) يجوز لاتحاد الملاك، بقرار من مجلس الإدارة، تحديد خصم يتم منحه للأعضاء إذا تم استلام الاشتراكات السنوية، بحلول تاريخ استحقاق سداد الاشتراكات المحدد في إخطارات الاشتراكات السنوية الممنوحة للأعضاء.</p> <p>ب) لا يجوز أن يكون الخصم أكثر من 10% من المبلغ المطلوب دفعه.</p>
3.2.2.	<p>Penalties for late Payment:</p> <p>a) The Owners' Association may by a Board Resolution, fix a penalty to be paid by Members if the Annual Service Charges, is not paid by the date for payment fixed in notices of Annual Service Charges given to the Members.</p> <p>b) The penalty cannot be more than 10% of the amount to be paid.</p> <p>The Owners Association may also claim from a Member any costs incurred by it to recover outstanding Service Charges.</p>	<p>غرامات التأخر في السداد:</p> <p>أ) لاتحاد الملاك، بقرار من مجلس الإدارة، تحديد غرامات يدفعها الأعضاء إذا لم يتم سداد الاشتراكات السنوية بحلول تاريخ استحقاق السداد المحدد في إخطارات الاشتراكات السنوية الممنوحة للأعضاء.</p> <p>ب) لا يجوز أن تكون الغرامة أكثر من 10% من المبلغ الواجب دفعه.</p> <p>كما يجوز لاتحاد الملاك أن يطالب من أي عضو أية تكاليف تكبدها الاتحاد لاسترداد الاشتراكات المتأخرة السداد.</p>

3.3.	The Board	مجلس الإدارة
3.3.1.	<p>Election of the Owners Association Board Members</p> <p>a) The Owners Association shall elect a Board and appoint a chairman in accordance with the Articles of Association and Applicable Laws, the Board shall be comprised of Four (5) members.</p> <p>b) The General Assembly may appoint three reserve Members to fill any vacancies in the Board.</p> <p>c) The Board shall be empowered to make decisions on behalf of the Owners Association to the extent provided for in these Bylaws</p> <p>d) The Board and each member thereof shall ensure it complies with all Applicable Laws and the governance documents of Porta Reef Main Owners Association.</p>	<p>انتخاب مجلس الإدارة الاتحاد</p> <p>(أ) ينتخب اتحاد الملاك مجلساً ويعين رئيساً وفقاً للنظام الأساسي والقوانين المعمول بها، ويتكون المجلس من أربعة (4) أعضاء.</p> <p>(ب) ويجوز للجمعية العمومية اختيار ثلاثة أعضاء احتياطيين لاستكمال المناصب الشاغرة في مجلس الإدارة عند خلوها لأي سبب كان.</p> <p>(ت) يكون لمجلس الإدارة سلطة اتخاذ القرارات نيابة عن اتحاد الملاك إلى الحد المنصوص عليه في هذا النظام الرئيسي.</p> <p>(ث) على المجلس وكل عضو أن يضمن التزامه بجميع القوانين المعمول بها والوثائق الحكومية لاتحاد ملك بورتا ريف الرئيسي.</p>
3.4.	The Association Manager	مدير الاتحاد
3.5.	<p>a) Due to the special nature of the Porta Reef development, and the common use of the common areas of the three buildings, the Porta Reef Owners Association-Pearl may not appoint an association manager independent of the Porta Reef Main Owners Association and must comply with governance documents and decisions of the Main Association in this regard.</p> <p>b) The Porta Reef Main Owners Association shall appoint one association Manager to manage and administer the Main Owners Association including the three subsidisers.</p> <p>c) The Association Manager must be appropriately licensed by RERA and be experienced in managing developments commensurate with the Joint Property.</p> <p>The Association Manager must always comply with the provisions of RERA Resolutions (including without limitation any Code of Conduct therein) and Applicable Laws, as may be amended from time to time.</p>	<p>(أ) نظراً للوضع الخاص لمجمع بورتا ريف والاستخدام المشترك للمناطق المشتركة للمباني الثلاث، لا يجوز لاتحاد ملك بورتا ريف - بيرل تعيين مدير اتحاد مستقل عن اتحاد ملك بورتا ريف الرئيسي ويجب أن يلتزم بوثائق الحوكمة وقرارات اتحاد الرئيسي بهذا الخصوص</p> <p>(ب) سيقوم اتحاد الملاك الرئيسي لبورتا ريف بتعيين مدير اتحاد ملك واحد ليقوم بمهامه لإدارة الاتحاد الرئيسي ولاتحادات الفرعية معاً.</p> <p>(ت) يجب أن يكون مدير الاتحاد مرخصاً على النحو الواجب من قبل مؤسسة التنظيم العقاري وأن يكون من ذوي الخبرة في إدارة المجمعات بما يتناسب مع الملكية المشتركة.</p> <p>(ث) يلتزم مدير الاتحاد في جميع الأوقات بأحكام النظام التأسيسي الخاص بالاتحاد والقرارات الصادرة عن مؤسسة التنظيم العقاري (بما في ذلك بدون حصر أي مدونة لقواعد الانضباط) والقانون المطبق، حسبما قد يتم تعديله من وقت لآخر.</p>

3.6.	Banking Arrangements	الترتيبات المصرفية:
	The Porta Reef - Pearl Owners Association may merge its General Fund bank account with Porta Reef Main Owners Association bank account or may request the Porta Reef Main Owners Association to open and operate a sub- bank account under the Main Owners Association name; however, a Reserve Fund Account may remain separate for Porta Reef - Pearl Owners Association; budgeted reserve fund in addition to any surplus money to be transferred to this Reserve Fund Bank Account on yearly basis.	يجوز لاتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل دمج حسابه التشغيلي مع الحساب التشغيلي لاتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي أو قد يطلب من اتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي فتح وتشغيل حساب فرعي تحت اسم اتحاد الملاك الرئيسي، ومع ذلك، فإنه يحوز ان يكون هناك حساب احتياطي مستقل لاتحاد ملاك بيرل، بحيث تودع فيه قيمة الحساب الاحتياطي المدرج في الميزانية بالإضافة إلى أية أموال فائضة يتم تحويلها إلى هذا الحساب الاحتياطي على أساس سنوي.
3.7.	Supply Agreements	اتفاقات التوريد
	To ensure efficient and effective operation of the Pearl building and promote a high standards across the Porta Reef complex, all management, operation and arrangements in respect of the supply by a third party of any goods or services in connection with the Pearl Building Common Areas, including Utilities Services, shall be entered into by the Board and the association Manager of Porta Reef Main Owners Association and must be in accordance with Porta Reef Main's Governance Documents and the provisions of these Bylaws.	لضمان التشغيل الكفؤ والفعال لمبنى بيرل وتعزيز الحفاظ على المعايير العالية في مجمع بورتا ريف، جميع الترتيبات المتعلقة بالإدارة والتشغيل والتوريد من قبل طرف ثالث لأية سلع أو خدمات فيما يتعلق بالمناطق المشتركة لمبنى بيرل، بما في ذلك خدمات المرافق، يجب التعاقد من قبل مجلس إدارة ومدير الاتحاد لاتحاد الملاك بورتا ريف الرئيسي، ويجب أن يكون وفقاً لوثائق الحوكمة للاتحاد الرئيسي. وأحكام هذا النظام الرئيسي.
3.8.	Virtual Meetings	الاجتماعات الالكترونية:
3.8.1.	At times when physical meetings cannot be conducted, whether a General Assembly or Board meetings, meetings may be held through any of the electronic or telephonic means of telecommunications by which Association members or Association Boards can transact business without everyone gathering at the same time and location	في الأوقات التي لا يمكن فيها عقد الاجتماعات العادية، سواء كانت اجتماعات الجمعية العمومية أو اجتماعات مجلس الإدارة، يجوز عقد الاجتماعات الإلكترونية لأعضاء الاتحاد أو مجلس الادارة حيث يتم من خلالها التعامل مع الأعمال المطلوبة في غياب الجميع في نفس الوقت والمكان.

4.	PART 4 – Special Management Schemes	الجزء 4 – نظام الإدارة الخاص
4.1.	<p>Structure and Management of this Joint Property in the Special Management Scheme:</p> <p>a) The Porta Reef Main Owners Association shall be established to manage and operate the whole of Porta Reef Complex.</p> <p>b) For the proper management, administration, and maintenance of Porta Reef Community, the Main Owners Association may impose fees on all Owners within Porta Reef, including the Pearl Building, and the other Subsidiary Owners Associations members.</p> <p>c) The Owner within the Pearl Building must comply with any rules and regulations of the Main Associations and will be required to contribute towards payment of the Main Service Charges as part of the Service Charges payable in respect of the Units.</p> <p>d) The Main Owners Association has its Governance Documents, all these documents shall be binding on The Porta Reef- Pearl Owners Association, its members, and their Occupiers.</p> <p>e) A summary of the structure and management relating to this Joint Property appears below:</p>	<p>هيكل وإدارة هذه الملكية المشتركة ضمن نظام الإدارة الخاص:</p> <p>(أ) سيتم تأسيس اتحاد الملاك الرئيسي لمجمع بورتا ريف من أجل الإدارة والتشغيل للمجمع بأكمله.</p> <p>(ب) ومن أجل الإدارة المثالية والتدبير والصيانة الفعالة، سيفرض اتحاد الملاك الرئيسي رسوماً على جميع الملاك داخل مجمع بورتا ريف بما في ذلك اتحاد أعضاء اتحاد ملاك مبنى بيرل وأعضاء اتحادات الملاك الفرعية الأخرى.</p> <p>(ت) يجب أن يلتزم الملاك في مبنى بيرل بأية قواعد ولوائح للاتحاد الرئيسي وسيطلب منهم المساهمة في دفع الاشتراكات بما فيها الرسوم الرئيسية وكجزء من رسوم الخدمة المستحقة فيما يتعلق بالوحدات.</p> <p>(ث) لدى اتحاد ملاك بورتا ريف الرئيسي وثائق حوكمة خاصة به، ويجب أن تكون جميع هذه الوثائق ملزمة لاتحاد ملاك بورتا ريف بيرل وأعضائه وشاغليه.</p> <p>(ج) فيما يلي تلخيص للهيكل والإدارة المتعلقة بهذه الملكية المشتركة:</p>
 <pre> graph TD RI[REEF ISLAND] --> PMOA[Porta Reef Main Owners Association] PMOA --> PIA[Porta Reef - Ivory Owners Association] PMOA --> PQA[Porta Reef - Quartz Owners Association] PMOA --> PPA[Porta Reef - Pearl Owners Association] PPA --> U[Units] PPA --> CA[Common Areas] </pre>		

4.2.	<p>f) The Chairman of Porta Reef - Pearl Owners Association shall represent the Owners Association before the Main Owners Association and have the right to vote at a General Assembly of the Main Owners Association personally, by proxy, by voting paper or electronically.</p> <p>g) The secretary may replace that Chairman if the latter is absent or if there is vacancy in the position of the Chairman, but it must notify the Main Owners Association of any changes.</p>	<p>ح) يمثل رئيس الاتحاد اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل فيما يتعلق بالاتحاد الرئيسي وله الحق في التصويت في الجمعية العمومية للاتحاد الرئيسي شخصياً، بالوكالة، عن طريق ورقة التصويت أو إلكترونياً.</p> <p>خ) يجوز للسكرتير أن يحل محل ذلك الرئيس إذا كان غائباً أو كان هناك شاغر في منصب الرئيس، ولكن يجب عليه إبلاغ الاتحاد الرئيسي بأي تغييرات.</p>
4.3.	<p>Rights of Easements over the Main Owners Association Common Areas</p>	<p>حقوق الارتفاق على الأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك الرئيسي</p>
	<p>a) Every Unit's Owner in Porta Reef - Pearl Owners Association (and his Occupiers and Invitees) shall have the right and nonexclusive easement of use, access, and enjoyment in and to the Main Owners Association Common areas, subject to its due observance and performance of the provisions of the Main Bylaws of Porta Reef and the Operational and Community Rules. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, the following rights are granted to every Owner in the pearl Building (and his Occupiers and Invitees):</p> <p>b) full right and liberty always by day or by night to go, pass and re-pass over and along the roads, pathways, spillways within the Porta Reef Main Owners Association Common Areas and to use the open areas of the Main Owners Association Common Areas for their intended purpose.</p>	<p>لكل مالك وحدة في اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل (وشاغليها والمدعوين) حق الارتفاق والحق غير الحصري في الاستخدام والوصول والتمتع بالأجزاء المشتركة لاتحاد الملاك الرئيسي لبورتا ريف، مع مراعاة التقيد وتنفيذ أحكام النظام الرئيسي لبورتا ريف والقواعد التشغيلية والمجتمعية. على وجه الخصوص، ولكن دون المساس بعمومية ما سبق، تُمنح الحقوق التالية لكل مالك وحدة في اتحاد ملاك بورتا ريف - بيرل (وشاغليها والمدعوين لها):</p> <p>الحق والحرية الكاملين في جميع الأوقات بالنهار أو بالليل للذهاب، والممرور وإعادة المرور عبر وعلى طول الطرق والممرات داخل الأجزاء المشتركة للاتحاد الرئيسي والحق باستخدام المناطق المفتوحة التابعة للاتحاد الرئيسي والأجزاء المشتركة لغرضهم المقصود.</p>

SCHEDULE 1

Table of Areas and Units' Entitlements and Parking Allocation

	A	B	C	D	E
Serial No.	Unit No.	Size M ²	Share	Entitlement	Car park
1	Shop	80.8	1%	7	1
2	11	240.1	2%	21	2
3	12	133.9	1%	12	1
4	13	130.0	1%	12	1
5	14	243.4	2%	22	2
6	15	134.3	1%	12	1
7	16	135.3	1%	12	1
8	17	123.0	1%	11	1
9	21	248.1	2%	22	2
10	22	129.6	1%	12	1
11	23	130.0	1%	12	1
12	24	240.0	2%	21	2
13	25	134.3	1%	12	1
14	26	134.6	1%	12	1
15	27	123.4	1%	11	1
16	31	245.2	2%	22	2
17	32	133.9	1%	12	1
18	33	130.0	1%	12	1
19	34	243.4	2%	22	2
20	35	134.3	1%	12	1
21	36	134.6	1%	12	1
22	37	123.0	1%	11	1
23	41	250.5	2%	22	2
24	42	129.6	1%	12	1
25	43	130.0	1%	12	1
26	44	239.0	2%	21	2
27	45	133.0	1%	12	1
28	46	135.3	1%	12	1
29	47	124.3	1%	11	1
30	51	247.3	2%	22	2
31	52	134.1	1%	12	1

32	53	130.0	1%	12	1
33	54	239.0	2%	21	2
34	55	134.3	1%	12	1
35	56	134.6	1%	12	1
36	57	124.3	1%	11	1
37	61	250.5	2%	22	2
38	62	129.6	1%	12	1
39	63	130.0	1%	12	1
40	64	243.4	2%	22	2
41	65	134.3	1%	12	1
42	66	134.6	1%	12	1
43	67	124.3	1%	11	1
44	71	247.3	2%	22	2
45	72	133.9	1%	12	1
46	73	130.0	1%	12	1
47	74	239.5	2%	21	2
48	75	133.0	1%	12	1
49	76	134.6	1%	12	1
50	77	124.3	1%	11	1
51	81	250.5	2%	22	2
52	82	129.6	1%	12	1
53	83	130.0	1%	12	1
54	84	243.4	2%	22	2
55	85	133.0	1%	12	1
56	86	134.6	1%	12	1
57	87	123.0	1%	11	1
58	91	510.6	5%	45	3
59	92	134.0	1%	12	1
60	93	130.0	1%	12	1
61	94	240.0	2%	21	2
62	95	601.0	5%	53	3
63	101	184.0	2%	16	2
64	102	246.0	2%	22	2
		11,268.50	100%	1,000.00	87.00

SCHEDULE 2

Community Rules

1.	<p><u>General Introduction:</u></p> <p>Community Rules are implemented to maintain harmony and an appropriately high standard of living or occupation for every Owner and Occupier. They ensure that the behaviour of all Owners, Occupiers (and Invitees) is of an acceptable standard for the well-being of other Owners and Occupiers in the Building. All Owners and Occupiers must be familiar with and always abide by the Building & Operational Rules and must ensure that their Invitees abide by these Rules.</p>	<p>مقدمة عامة:</p> <p>يتم تطبيق قواعد المجمع للحفاظ على الانسجام ومستوى المعيشة العالي والملائم لكل مالك وشاغل. تضمن تلك القواعد أن يكون سلوك جميع الملاك، الشاغلين (والمدعوين) على مستوى مقبول ويُرضي الملاك والشاغلين الآخرين بالمبنى. يتوجب على جميع الملاك والشاغلين أن يكونوا على اطلاع على قواعد المبنى والقواعد التشغيلية ويلتزموا بها في جميع الأوقات كما ينبغي عليهم التأكد من التزام مدعويهم بتلك القواعد.</p>
2.	<p><u>Behaviour of Owners:</u></p> <p>a) An Owner must not create any noise in its Unit (or in any Building Common Areas) likely to interfere with the peaceful enjoyment of other Owners in the Building or any person lawfully using the building.</p> <p>b) An Owner must not carry out any nuisance, obnoxious or offensive activities in its Unit (or in any Building Common Areas), nor shall they do or allow to be done or maintained on any part of the building any activity which may be or may become an annoyance or nuisance to other Owners in the Building or any person lawfully using the building. Examples of nuisance activities include creating odours, smoke, creating nuisance and/or offensive noise and the obstruction of views.</p> <p>c) An Owner must not use any electronic equipment including any television or loudspeakers or other noise generating equipment that can be heard from outside its Unit at an unacceptable level, as</p>	<p>سلوك الملاك والشاغلين:</p> <p>(أ) يجب على المالك ألا يتسبب في أي ضجيج في وحدته (أو في أي منطقة مشتركة بالمبنى) والتي من المحتمل أن تتداخل مع التمتع السلمي للملاك الآخرين في المبنى أو أي شخص يستخدم المبنى بشكل قانوني.</p> <p>(ب) يجب على المالك عدم القيام بأي أنشطة إزعاج أو بغضه أو هجومية في وحدته (أو في أي مناطق مشتركة تابعة للمبنى)، ولا يقومون أو يسمحون بقيام أي نشاط مُزعج على أي جزء من المبنى أو قد يصبح مصدر إزعاج للملاك الآخرين في المبنى أو أي شخص يستخدم المبنى بشكل قانوني. وتشمل أمثلة الأنشطة المزعجة إصدار الروائح، والدخان، وخلق إزعاج و / أو ضوضاء مسيئة وعرقلة رؤية المناظر الخارجية.</p> <p>(ت) يجب على المالك عدم استخدام أي معدات إلكترونية بما في ذلك أي تلفزيون أو مكبرات صوت أو غيرها من معدات توليد الضوضاء التي يمكن سماعها من خارج الوحدة بمستوى غير مقبول، كما هو محدد من قبل اتحاد الملاك وفقاً</p>

	<p>determined by the Building Owners Association in its absolute discretion. An Owner must reduce upon any request from another Owner or the Building Owners Association.</p> <p>d) An Owner must not behave in a manner likely to interfere with the peaceful enjoyment of any other Owner or any person lawfully using the building.</p> <p>e) An Owner must treat all staff assigned in the building in a cordial manner. Verbal and/or physical abuse will not be tolerated; and will be treated as a serious violation of these Building Rules. Complaints regarding the mistreatment of employees and/or Suppliers should be presented in writing to the Building Owners Association Manager.</p> <p>f) An Owner must not exceed the loading capacity of the floor of its Unit or bring any heavy article into its Unit to exceed the loading capacity of its Unit.</p>	<p>لتقديره المطلق. يجب على المالك أن يستجيب إلى أي مطلب من مالك آخر أو اتحاد الملاك.</p> <p>ث) يجب على المالك ألا يتصرف بطريقة يُحتمل أن تتعارض مع التمتع السلمي لأي مالك آخر أو أي شخص يستخدم المبنى بشكل قانوني.</p> <p>ج) يجب على المالك معاملة جميع الموظفين بطريقة ودية. لا يتم التسامح في الإساءة اللفظية و / أو الجسدية، وسيتم التعامل معه على أنه انتهاك جسيم لقواعد المبنى هذه. يجب تقديم الشكاوى المتعلقة بسوء معاملة الموظفين و / أو الموردين كتابياً إلى مدير اتحاد الملاك.</p> <p>ح) يجب ألا يتعدى المالك القدرة التحميلية لأرضية وحدته أو إحضار أي مادة ثقيلة إلى وحدته بحيث تتجاوز سعة التحميل لوحده.</p>
3.	<p>Privacy:</p> <p>a) No activities shall be carried out in any part of the building that may unreasonably interfere with other Owner's right of privacy within that Owner's Unit.</p> <p>b) Security cameras can be installed only with the express permission of the Building's Owners Association.</p>	<p>الخصوصية:</p> <p>أ) لا يجوز القيام بأي أنشطة في أي جزء من المبنى بما قد يتداخل بشكل غير معقول مع حق مالك آخر في الخصوصية داخل وحدة ذلك المالك.</p> <p>ب) لا يجوز تثبيت كاميرات الأمان إلا بإذن صريح من اتحاد الملاك.</p>
4.	<p>Prevention of Fire Safety:</p> <p>An Owner must not do anything in its Unit (or in any Building Common Areas) or the building that is likely to affect the operation of fire safety devices in the building or to reduce the level of fire safety in the building.</p>	<p>الوقاية من الحرائق:</p> <p>يجب على المالك ألا يقوم بأي شيء في وحدته (أو في أي من المناطق المشتركة للمبنى) أو المبنى والذي من شأنه أن يؤثر على تشغيل أجهزة السلامة من الحرائق في المبنى أو تقليل مستوى السلامة من الحرائق في المبنى.</p>
5.	<p>Prevention of Hazards:</p>	<p>الوقاية من المخاطر:</p>

	<p>a) An Owner must not do anything in its Unit (or in any Building Common Areas) or the building that is likely to create a hazard or danger to any other Owner or any person.</p> <p>b) An Owner must not without the Approval of the Building Owners Association, use or store in its Unit (and any Building Common Areas) any flammable chemical, liquid, tires, battery, incendiary device or gas or other flammable material.</p> <p>c) An Owner must not have any naked flames within its Unit.</p> <p>d) An Owner must not do or keep in any Unit (or in any Building Common Areas) anything which will increase the rate of insurance payable by the Building Owners Association or cause such insurance to be cancelled or voided.</p>	<p>(أ) يجب على المالك عدم القيام بأي شيء في وحدته (أو في أي من المناطق المشتركة للمبنى) أو المبنى الذي من المحتمل أن يخلق خطراً على أي مالك آخر أو أي شخص آخر.</p> <p>(ب) يجب على المالك ألا يستخدم أو يخزن في وحدته دون موافقة اتحاد ملاك المبنى (وأي مناطق مشتركة) أية مواد قابلة للاشتعال سواء كانت كيميائية، أو سائلة، أو إطارات، أو بطارية، أو جهاز، أو غاز حارق، أو أي مواد أخرى قابلة للاشتعال.</p> <p>(ت) يجب ألا يتسبب المالك في أي لهب مكشوف داخل وحدته.</p> <p>(ث) يجب على المالك ألا يقوم أو يحتفظ في أي وحدة (أو في أي من المناطق المشتركة للمبنى) بأي شيء يزيد من معدل التأمين المستحق من قبل اتحاد الملاك أو يتسبب في إلغاء أو إبطال ذلك التأمين.</p>
6.	Building Common Areas:	المناطق المشتركة للمبنى:
6.1.	Buildings Swimming Pool	بركة السباحة
	<p>a) All rules and regulations posted at the pools by the Building Owners Association must be adhered to.</p> <p>b) Owners and Occupiers must wear appropriate clothing when using the swimming pool.</p> <p>c) Children under the age of fourteen (14) years must be always under the supervision of an adult.</p> <p>d) In the interest of hygiene, all persons are required to shower prior to using the pool.</p> <p>e) Food is not allowed within the vicinity of the pool. Drinks are allowed but must be non-alcoholic and should be in plastic containers.</p> <p>f) Games that require running, jumping, and shouting or any other game that may disturb or cause danger to others is prohibited.</p> <p>g) No private swimming classes are allowed to be conducted without the express permissions of the Building Owners Association.</p>	<p>(أ) يجب الالتزام بجميع القواعد واللوائح التي يتم نشرها في مناطق أحواض السباحة من قبل اتحاد الملاك.</p> <p>(ب) يجب على المالك والشاغلين ارتداء الملابس المناسبة عند استخدام حوض السباحة.</p> <p>(ت) يجب أن يكون الأطفال تحت سن الرابعة عشرة (14) سنة تحت إشراف شخص بالغ في جميع الأوقات.</p> <p>(ث) من أجل متطلبات النظافة، مطلوب من جميع الأشخاص الاستحمام قبل استخدام حوض السباحة.</p> <p>(ج) يُحظر تناول الأطعمة في محيط حوض السباحة. ويُسمح بالمشروبات غير الكحولية ويجب أن تكون في حاويات بلاستيكية.</p> <p>(ح) يُحظر الألعاب التي تتطلب الركض والقفز والصراخ أو أي ألعاب أخرى قد تزعج الآخرين أو قد تسبب لهم أضرار.</p>

	<p>h) Running, jumping, or pushing is not allowed anywhere within the pool areas.</p> <p>i) No diving or acrobatics is permitted by or in the pool.</p> <p>j) Taking photos or videos using cameras, mobile phone etc. that focus on another person in the pool areas is strictly prohibited.</p> <p>k) Swimming in non-swimming cloths is strictly prohibited.</p>	<p>(خ) يُحظر إجراء أي دروس سباحة خاصة دون إذن صريح من اتحاد الملاك</p> <p>(د) يُحظر الركض أو القفز أو التدافع في أي مكان داخل مناطق حوض السباحة.</p> <p>(ذ) يُحظر الغطس أو الحركات الأكروباتية حول أو في حوض السباحة.</p> <p>(ر) يُحظر تماماً التقاط الصور أو مقاطع الفيديو باستخدام الكاميرات والهواتف المحمولة وما إلى ذلك، والتي تُسلط الضوء على شخص آخر في مناطق حوض السباحة.</p> <p>(ز) يحظر تماماً السباحة بغير ملابس السباحة.</p>
6.2.	<p>Obstruction of Building Common Areas:</p> <p>a) An Owner must not obstruct the lawful use of the Building Common Areas by any authorized person except with the Approval of the Building Owners Association. No items shall be kept/stored/hanged at all the time in the building Common Area including but not limited to building Common corridors, fire exit staircases, parking bays etc.</p> <p>b) An Owner must not in any way cover or obstruct any lights, skylights, windows, or other means of illumination of the Building Common Areas.</p>	<p>عرقلة المناطق المشتركة للمبنى:</p> <p>(أ) يجب على المالك عدم عرقلة الاستخدام القانوني في المناطق المشتركة للمبنى من قبل أي شخص مخول إلا بموافقة اتحاد ملاك المبنى. لا يتم الاحتفاظ / تخزين / تعليق أي شيء في جميع الأوقات في المنطقة المشتركة للمبنى بما في ذلك بدون حصر الممرات المشتركة للمبنى، سلالم الخروج للحرائق، مساحات وقوف السيارات الخ.</p> <p>(ب) يجب على المالك ألا يقوم بأي شكل من الأشكال بتغطية، أو عرقلة أي إنارة، أو نوافذ سقفية، أو أي وسائل أخرى لإنارة المناطق المشتركة للمبنى.</p>
6.3.	<p>Vandalism and Littering:</p> <p>a) Acts of graffiti or vandalism is expressly prohibited within the Building and any Owner responsible for causing such damage to the building shall be held responsible for the cost of cleaning, repair or replacement resulting from any such prohibited activity.</p> <p>b) The cost of reinstatement of the item or Areas that has been damaged shall be directly charged to those Owners found to be causing the graffiti or vandalism. In the event that the individual(s) causing the graffiti or vandalism cannot be found, the costs to reinstate shall be included as a cost</p>	<p>التخريب ورمي النفايات:</p> <p>(أ) تحظر أعمال الكتابة على الجدران أو التخريب داخل المبنى، وأي مالك تثبت مسؤوليته عن التسبب في إلحاق الضرر بالمبنى يُلزم بالتعويض ودفع تكلفة التنظيف أو الإصلاح أو الاستبدال الناتجة عن أي نشاط محظور من هذا القبيل.</p> <p>(ب) يتم تحميل تكلفة إعادة معالجة الممتلكات أو المناطق التي تعرضت للتلف مباشرة على مالكيها الذين يثبت تسببهم في الكتابة على الجدران أو التخريب. في حالة عدم إمكانية العثور على الأفراد الذين تسببوا في الكتابة على الجدران أو التخريب، يجب إدراج تكاليف إعادة المعالجة كتكلفة يتم استردادها من خلال الاشتراكات.</p>

	that will be recovered by way of Building Service Charges. c) Littering is strictly prohibited.	ت) يُمنع رمي النفايات على الأرض بشكل قطعي.
7.	Vehicles: No watercraft, watercraft trailer, truck, recreational vehicle, mobile home, motor home, van or camper shell which is detached from a vehicle shall be parked or driven in any part of the Car Park unless for a temporary period and upon Approval from the Owners Association.	المركبات: يُحظر إيقاف أو نقل أي مركبة مائية، قاطرة لمركبة مائية، شاحنة، مركبة ترفيهية، منزل متنقل، عربة منزل متنقل، عربة "فان"، أو هيكل غطاء لصندوق سيارة منفصل عن أي سيارة إلا في فترة مؤقتة وبناءً على موافقة صادرة من اتحاد الملاك.
8.	Garbage Disposal:	إيداع القمامة:
8.1.	Deposing Garbage and Other Material on the Building Common Areas: An Owner must not deposit or throw on the Building Common Areas any garbage, dirt, dust, or other material or discard any items on the Building Common Areas.	إيداع القمامة والمواد الأخرى في المناطق المشتركة للبناء: يجب على المالك ألا يودع أو يرمي في المناطق المشتركة للمباني أية قمامة، أو أوساخ، أو غبار، أو أي مادة أخرى، أو تجاهل أية عناصر في المناطق المشتركة للبناء.
9.	Delivery and Removal:	التسليم والنقل والإزالة:
9.1.	Movement of Good: a) An Owner shall be responsible for any damage to the Building Common Areas and equipment caused by the transportation of furniture or other effects. b) An Owner must ensure that adequate measures are taken to protect the Building Common Areas during any bulk deliveries or removal work. c) An Owner must ensure that packing and crating materials must be removed from the building and disposed of in an appropriate manner on the same day that they are brought in and in no circumstances are any packing and crating materials to be left on the Building Common Areas or disposed of using the building's garbage system.	نقل البضائع: أ) يجب أن يكون المالك مسؤولاً عن أي ضرر يلحق بالمناطق المشتركة للمبنى والمعدات والتي تنجم عن نقل الأثاث أو أي تأثيرات أخرى. ب) يجب على المالك التأكد من اتخاذ الإجراءات الكافية لحماية المناطق المشتركة للمبنى أثناء أي عمليات تسليم بالجملة أو أعمال إزالة. ت) يجب على المالك التأكد من ضرورة إزالة مواد التعبئة والتغليف من المبنى والتخلص منها بطريقة مناسبة في نفس اليوم الذي يتم فيه جلبها، وفي أي حال من الأحوال يجب عدم ترك أي مواد تعبئة أو تغليف في المناطق المشتركة للمبنى ويجب التخلص منها من خلال استخدام نظام القمامة المتبع في المبنى.

	d) The Management will not be held responsible for any loss and/ or damages to personal belongings left in the Common Areas. Such as buildings entrance and exit, basement parking, electricity rooms and water pump rooms etc.	ث) الادارة غير مسؤولة عن فقدان وسرقة الاغراض الشخصية التي توضع في مواقف السيارات او الاماكن المشتركة او غرف السلالم.
9.2.	Timing: Bulk deliveries and removals should be carried out during the following hours: Sundays – Thursdays 9.00 am to 6.00 pm Fridays, Saturdays, and Public Holidays 1.00 pm to 6.00 pm	التوقيت: يجب تنفيذ عمليات التسليم والإزالة بالجملة خلال الساعات التالية: من الأحد إلى الخميس من الساعة 9 صباحاً حتى الساعة 6 مساءً أيام الجمعة والسبت والعطلات الرسمية من الساعة الواحدة ظهراً حتى السادسة مساءً
10.	Keeping of Animals: Domestic Pets or animal are strictly not allowed in this Building unless given a written approval by the Owners Association.	الحيوانات الأليفة: غير مسموح بالحيوانات الأليفة في هذا المبنى إلا بموافقة خطية من اتحاد الملاك.
11.	Car Park and Driveways:	مواقف السيارات والممرات:
11.1.	Compliance: a) An Owner must comply with all rules and directions of the Building Owners Association Manager in accordance with the Bylaws and any other resolution pertaining to the use of the Car Park and the driveways, including all rules and directions with respect to the Owner's use of the Car Park and the driveways. b) No Owner may park on a driveway and any violation may result in the immediate towing or clamping of the vehicle at the vehicle Owner's expense.	الامتثال: أ) يجب على المالك الالتزام بكافة القواعد والتوجيهات الخاصة بمدير اتحاد الملاك وفقاً للنظام الرئيسي والقرارات الأخرى التي تتعلق باستخدام موقف السيارات والطرق المخصصة للقيادة، بما في ذلك جميع القواعد والتوجيهات المتعلقة باستخدام المالك لموقف السيارات والطرق المخصصة للقيادة. ب) لا يجوز لأي مالك إيقاف سيارته في الطرق المخصصة للقيادة، وقد يؤدي انتهاك هذه القاعدة إلى السحب المباشر للمركبة أو نقل المركبة على نفقة صاحبها.
12.	Exterior Attachments	التوصيلات الخارجية
12.1.	Outside television, Internet, satellite, or similar types of antennae may only be located on the units where	لا يجوز وضع توصيلات، أو مستقبلات التلفزيون الخارجي، أو الإنترنت، أو أنواع مماثلة من الهوائيات إلا

	they are not visible from the street, common areas and neighbouring balconies. The cabling for such antennas must be neatly channelled in appropriate conduits or ducting such that they are not visible from common Areas and neighbouring balconies.	في الوحدات التي لا يمكن رؤيتها من الشارع والأماكن العامة والشرفات المجاورة. يجب توجيه كابلات هذه الهوائيات بدقة في قنوات أو مجاري مناسبة بحيث لا يمكن رؤيتها من المناطق المشتركة والشرفات المجاورة.
12.2.	Advertisements for sale and rent, or commercial signage/boards are under any circumstances are prohibited on the balconies or any external parts of the Porta Reef Common Areas.	يحظر على الملاك والشاغلين تعليق أي لوحات، أو لافتات تجارية، أو إعلانات البيع، أو الشراء على الشرفات أو أي أجزاء خارجية من مناطق بورتا ريف المشتركة.