

Minutes of the General Assembly Meeting Marina Owners Association

On Tuesday, June 29, 2021, at 4 p.m., the General Assembly of the Marina Owners Association was held through zoom through the link in the invitation to the meeting - Kingdom of Bahrain.

From where the paper ballots were received before the meeting and the statement of attendance at the meeting as follows:

(Attached to the General Assembly report form).

Paper voting 9 owners.

And attend via zoom app and send the ballots number 4 owners.

Their ownership and membership in the Association have been confirmed.

Those who submitted ballot papers but did not provide proof of ownership are 3 owners.

Those who attended zoom and did not hand over voting paper or proof of ownership are 1 owner.

Therefore, they will not be counted in attendance.

A total of 13 owners will be present out of a total of 48 owners.

Attendance and voting through agents - 00 owners.

And the legal observer Mr. Bakr Al-Mufraji.

We Say E company represented by Mr. Ahmed Rabia to monitor virtual presence through electronic means (Zoom application)

Legal Advisor by the Board of Directors of the Association / Ahmed Saeed Al-Saraji.

محضر اجتماع الجمعية العامة لاتحاد ملاك مارينا

حيث أنه في يوم الثلاثاء الموافق 29 / 6 / 2021 م ، في تمام الساعة 4 مساءً ، انعقدت الجمعية العامة لاتحاد ملاك مارينا من خلال تطبيق Zoom عن طريق الرابط الموجود في الدعوة للإجتماع - مملكة البحرين.

ومن حيث تم إستلام أوراق التصويت الورقي قبل إنعقاد الإجتماع وبيان الحضور بالإجتماع كالتالي:

(مرفق استمارة تقرير الجمعية العمومية).

التصويت الورقي 9 مالك.

والحضور عبر تطبيق Zoom وأرسلوا أوراق التصويت عدد 4 مالك.

وبعد أن تم التأكد من ملكيتهم وعضويتهم بالاتحاد.

وأما الذين قدموا أوراق تصويت ولكن لم يقدموا ما يثبت ملكيتهم هو عدد (3) مالك.

وأما الذين حضروا في تطبيق Zoom ولم يقوموا بتسليم ورق التصويت أو إثبات الملكية هو عدد (1) مالك.

وبالتالي لن يتم إحتسابهم في نسبة الحضور.

ليكون إجمالي الحاضرين 13 مالك من إجمالي عدد الملاك البالغ 48 مالك.

الحضور والتصويت من خلال الوكلاء - 00 مالك.

والمراقب القانوني السيد / بكر المفرجي.

شركة We Say E ويمثلها الأستاذ / أحمد ربيعة لمراقبة الحضور الافتراضي عبر الوسائل الالكترونية (تطبيق Zoom)

First: After welcoming the attendees through zoom application and the start of the meeting, the ballot papers that were sent and where it shows the validity and legality of this meeting were received, and it was announced that the decisions of the association at this meeting will be binding on all to complete the quorum of the owners in the presence of 13 owners out of a total number of 48 owners, in accordance with the Real Estate Regulatory Law No. 27 of 2017 and Resolution 1 of 2020 and the decisions and regulations regulated in this regard.

Second: The president of the meeting: From where the owners agreed to attend the meeting through zoom application to be chaired by Mr. Abdulaziz Saleh, owner of apartment 11 building 1067.

Third: After reviewing the papers and documents indicating the payment of annual maintenance fees for the common areas as well as the ownership documents of the owners who submitted the ballot papers sent from the owners, it turns out:

Who have the right to vote 12 owners.

Who do not have the right to vote due to non-payment of fees 1 owner.

The agenda items of the meeting were discussed as follows:

First: Discuss and vote on the draft of the main Bylaws of the Marina Owners Association to be in accordance with the laws and regulations governing this regard, in particular Law No. 27

والمستشار القانوني من قبل مجلس إدارة الاتحاد / أحمد سعيد السروجي.

أولاً: وبعد الترحيب بالسادة الحضور من خلال تطبيق Zoom وبدء الاجتماع تم إستلام أوراق التصويت التي تم إرسالها وحيث تبين صحة و قانونية هذا الإنعقاد كما أعلن أن قرارات الجمعية في هذا الاجتماع ستكون ملزمة للجميع لإكمال النصاب القانوني للملاك بحضور عدد 13 مالك من إجمالي عدد الملاك البالغ 48 مالك وذلك حسب قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017 و القرار رقم 1 لسنة 2020 والقرارات واللوائح المنظمة في هذا الشأن.

ثانياً: رئيس الجلسة: ومن حيث إتفق الملاك الحضور بالاجتماع من خلال تطبيق Zoom أن يترأس الجلسة السيد / عبدالعزيز صالح مالك الشقة 11 مبنى 1067 .

ثالثاً: وبعد مراجعة الأوراق والمستندات الدالة على سداد رسوم الصيانة السنوية للمناطق المشتركة وكذلك وثائق الملكية للملاك الذين قدموا أوراق التصويت والتي تم إرسالها من الملاك تبين: الذين لهم حق التصويت 12 مالك.

الذين ليس لهم حق التصويت نظراً لعدم سداد الرسوم 1 مالك.

وتمت مناقشة بنود أجندة الاجتماع كالتالي :

أولاً: مناقشة والتصويت على مسودة النظام الرئيسي لاتحاد ملاك مارينا على أن يكون متفقاً مع القوانين واللوائح المنظمة في هذا الشأن وبخاصة القانون رقم 27 لسنة 2017 بإصدار قانون تنظيم القطاع العقاري والمرسوم رقم 69 لسنة 2017 بتنظيم مؤسسة التنظيم العقاري والأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

تمت الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي على مسودة النظام الرئيسي وما فيه من مواد تنظيمية وقد قام الأعضاء بتحويل مجلس الإدارة في اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة نحو موافقة مؤسسة التنظيم العقاري في هذا الشأن وتعديل ما يلزم على النظام الرئيسي حسب توجيهات ومتطلبات مؤسسة التنظيم العقاري.

ثم تم احتساب عدد الأصوات الموافقة على القرار وكذلك الأصوات غير الموافقة على القرار وكانت كالتالي :

عدد الأصوات الموافق 10 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك .

of 2017 by issuing the Law on the Regulation of the Real Estate Sector and Decree No. 69 of 2017 regulating the Real Estate Regulatory Authority and the regulations, regulations and decisions issued in its implementation.

The majority of the attendees were approved by paper vote on the draft of the main Bylaws and its regulatory materials, and members authorized the Board of Directors to take the necessary legal measures towards the approval of the Real Estate Regulatory Authority in this regard and to amend the necessary regulations on the main Bylaws in accordance with the directives and requirements of the Real Estate Regulatory Authority.

Then the number of votes approved for the resolution was calculated as well as the votes that did not approve the resolution were as follows:

The number of votes corresponding to 10 owners of the number of votes not approved 2 owners.

Approved by a majority of the audience.

Second: The approval of the estimated budget for 2020 and 2021 and the contributions of annual service and maintenance fees, discussion and voting on the current and future insurance policy of the Marina Owners Association.

The discussion was conducted as follows with the approval of the owners by a majority of attendees by paper vote on the annual budget for 2020, 2021 and then the attendees decided to approve the referral of the report of the value of maintenance contracts for 2021 to the Board of Directors, which will be elected by this

تمت الموافقة بأغلبية الحضور.
ثانياً : المصادقة على الميزانية التقديرية للأعوام 2020 و 2021 وإشترابات رسوم الخدمة والصيانة السنوية ، المناقشة والتصويت على بوليصة التأمين الحالية والمستقبلية لاتحاد ملاك مارينا.

تمت المناقشة كالتالي بموافقة الملاك بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي على الموازنة المالية السنوية عن عام 2020، 2021 ثم قد قرر الحضور الموافقة على إحالة تقرير قيمة عقود الصيانة عن سنة 2021 لمجلس الإدارة الذي سيتم إنتخابه بهذا الإجتماع على أن يقوم مجلس الإدارة المنتخب باتخاذ كافة الاجراءات القانونية حسب قانون التنظيم العقاري لسنة 2017 وكذلك القرارات واللوائح المنظمة والتي تكفل حقوق كافة الملاك في السعر العادل ، تمت الموافقة على تحويل مجلس الإدارة المنتخب في التعاقد مع إحدى شركات التأمين المرخص لها بمملكة البحرين وعمل بوليصة تأمين خاصة بمباني الاتحاد وكذلك بوليصة تأمين عن أعمال مجلس الإدارة على أن يراعي المجلس تفضيل العرض المناسب من ناحية السعر والجودة من ضمن العروض التي ستطرح أمام المجلس.

- فضلاً عن أن بعض الملاك قد ناقشوا عدة نقاط وهي:
السيد / شكري: أضاف أنه يجب على مجلس الإدارة اتحاد ملاك مارينا عند إجتماعه في الاتحاد الرئيسي لجزيرة تالا بيان حقوق وإلتزامات اتحاد ملاك مارينا تجاه الاتحاد الرئيسي لجزيرة تالا ، وعلى أي أساس سيتم إعتماد الميزانية المقررة لاتحاد ملاك مارينا ومن ثم الاتحاد الرئيسي لتكون حسب الهيكل التنظيمية المطلوبة من مؤسسة التنظيم العقاري والمتوافقة مع القانون والقرارات المنظمة في هذا الشأن.

السيد / عبدالعزيز: رسوم الإدارة التي يتم تحصيلها من الملاك أعلى من الاتحادات الأخرى المماثلة بمملكة البحرين مثل الرفاع فيوز ويجب على مجلس الإدارة الحالي أن يمد الملاك بسبب إرتفاع الرسوم عن غيرها وماهي الإجراءات لتحصيل الرسوم.

السيد / جميل سلمان: ميزانية عام 2021 الرسوم الإدارية بها أعلى عن ميزانية عام 2020 فلماذا أصبحت أعلى في عام 2021 .

السيد / عبد العزيز وانضم له السيد / جميل: يجب مراعاة ومناقشة التكلفة مع الاتحاد الرئيسي عن الرسوم كاملة وكذلك مناقشتها عند إنعقاد الجمعية العامة في الاتحاد الرئيسي.

meeting, with the elected Board of Directors to take all legal measures in accordance with the Real Estate Regulatory Law No. 27 of 2017 as well as the decisions and regulations governing that guarantee the rights of all owners in the fair price, the authorization of the elected Board of Directors was approved to contract with one of the insurance companies licensed in the Kingdom of Bahrain and to work an insurance policy for the buildings of the Association as well as an insurance policy for the work of the Board of Directors, with the Board taking into account the preference of the appropriate offer in terms of price and quality among the offers to be presented to the Board.

- In addition, some owners have discussed several points:

Mr. Shukri added that the Board of Directors of the Marina Owners Association, when meeting at the main Association of Tala Island, must indicate the rights and obligations of the Marina Owners Association towards the main Association of Tala Island, and on what basis will the budget of the Marina Owners Association be approved and then the main Association to be in accordance with the organizational structure required by the Real Estate Regulatory Authority and in accordance with the law and the decisions governing in this regard.

Mr. Abdulaziz: Management fees collected from owners are higher than other similar Associations in the Kingdom of Bahrain such as Riffa View and the current Board of Directors must provide owners because of the higher fees and what procedures are to collect the fees.

Mr. Jamil Salman: The 2021 budget has higher administrative fees than the 2020 budget, so why did it become higher in 2021.

السيد / جميل: نحتاج مراجعة عقد رسوم الصيانة وعلى أي أساس تم احتساب رسوم الصيانة مع الشركة التي تقوم بالإدارة وإنضمت إلى رأيه السيدة / نسرين وباقي الحضور.

ثم تم احتساب عدد الأصوات الموافقة على القرار وكذلك الأصوات غير الموافقة على القرار وكانت كالتالي :
عدد الأصوات الموافق 10 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك .

تمت الموافقة على القرار بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي

ثالثاً : إعتداد البيانات المالية المدققة للأعوام 2018 و 2019 و 2020 .

علق السيد / جميل: بأن الميزانيات معتمدة من شركة تدقيق مهنية ومحترفة ولا يوجد أي تعليق.

عدد الأصوات الموافقة 10 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

رابعاً : انتخاب أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

حيث تم مراجعة أوراق التصويت الورقي (مرفق جميع أوراق التصويت الورقي) وقد تم الإتفاق على طريقة التصويت لإنتخاب أعضاء الاتحاد بأن يكون لكل مالك عدد من الأصوات مماثل لعدد ما يملكه من الوحدات و على كل مالك أو من ينوب عنه انتخاب ثلاثة أعضاء فقط من بينهم رئيس مجلس الإدارة وأمين السر وأمين الخزينة وتم الاتفاق على اضافة طريقة التصويت هذه في النظام الرئيسي ، وحيث أن عدد الملاك الذين قرروا الترشح هو 4 مترشحين ولكن يوجد عدد 1 مترشح من إجمالي المترشحين لا يحق له الترشح نظراً لعدم سداد الرسوم المستحقة

عليه قبل الترشح وبناءً عليه فقد تم التصويت على 3 مترشحين فقط يتم إختيار 3 مترشحين فقط من بينهم حسب النظام الرئيسي وبعد فرز أوراق التصويت كاملة تبين التالي:

السادة الملاك الذين قاموا بسداد الرسوم ويحق لهم التصويت : عدد 12 مالك .

Mr. Abdul Aziz was joined by Mr. Jamil: The cost should be taken into account and discussed with the main Association about the full fees as well as discussed when the General Assembly convenes in the main Association.

Mr. Jamil: We need to review the maintenance fee contract and on what basis the maintenance fees were calculated with the company that manages and joined his opinion Ms. Nasrin and the rest of the attendees.

Then the number of votes approved for the resolution was calculated as well as the votes that did not approve the resolution were as follows:

The number of votes corresponding to 10 owners of the number of votes not approved 2 owners.

The decision was approved by a majority of the attendees by a paper vote.

Third: Adoption of audited financial statements for 2018, 2019 and 2020.

Mr. Jamil commented: Budgets are approved by a professional audit company and there is no comment.

The number of votes approved 10 owners number of votes disapproved 2 owners.

The majority of the attendees were approved by paper vote.

Fourth: The election of members of the Board of Directors of the Association.

Where the paper voting papers (attached to all paper ballots) have been reviewed and it was agreed on the method of voting for the

السادة الملاك الذين ليس لهم حق التصويت نتيجة عدم سداد رسوم الخدمات والصيانة السنوية عدد : 1 مالك.

فقد تم إعلان فوز الأعضاء المذكورين بالجدول أدناه بعضوية مجلس الإدارة ، وفور الانتهاء من الانتخاب تم إعلان النتيجة كالتالي:

وبالتالي يتكون مجلس إدارة الاتحاد حسب عدد الأصوات من كل من:

م	الإسم	عدد الأصوات
1	السيد / شكري كمال شكري السقا	11 صوت
2	السيد / جميل عيسى جميل سلمان	9 صوت
3	السيد / هنادي علي زكريا الأنصاري	5 صوت

على أن يقوم السادة أعضاء مجلس الإدارة بإختيار رئيس مجلس الإدارة من بينهم وإختيار أمين السر وإختيار أمين الخزانة في أول إجتماع لمجلس الإدارة.

خامساً : تفويض السلطة لمجلس الإدارة ل:

أ. إستكمال النظام الرئيسي إذا لزم الأمر قبل تقديمه إلى مؤسسة التنظيم العقاري ليكون متوافقاً مع القرار رقم 1 لسنة 2020 .

عدد الأصوات الموافقة 10 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.
ب. تعيين مدير الاتحاد :

إقترح السيد / عبد العزيز: أنه من الأفضل عدم تعيين مدير للإتحاد لتخفيض الأعباء المالية وإنضمت إلى رأيه السيدة / نسرين.

عدد الأصوات الموافقة 10 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

ت. فرض غرامات على الملاك أو المقيمين في حال مخالفة الأنظمة :

عدد الأصوات الموافقة 11 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 1 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

سادساً : الموافقة على الإجراءات ضد الملاك المتخلفين عن السداد.

أ. إجراءات لتطبيق عقوبات إدارية بنسبة 10 % على المتأخرين بالدفع.

members of the Association that each owner will have a number of votes similar to the number of his units and each owner or on behalf of him electing only three members including the Chairman of the Board of Directors, the Secretary and the Treasurer and it was agreed to add this method of voting in the main Bylaws, and since the number of owners who decided to run is 4 candidates but there are 1 candidates out of the total candidates who are not entitled to run due to non-payment of fees due

Accordingly, only 3 candidates were voted on before running, only 3 of them were selected according to the main Bylaws, and after the full counting of the ballots, the following was found:

Gentlemen who have paid the fees and are entitled to vote: 12 owners.

Gentlemen owners who do not have the right to vote as a result of non-payment of annual service and maintenance fees number: 1 owner.

The members mentioned in the list below were declared winners of the board of directors, and immediately after the election, the result was announced as follows:

The Association's Board of Directors is therefore made up by the number of votes from:

S.No.	Name	Number of votes
1	Mr. Shukri Kamal Shukri Al-Sakka	11 votes
2	Mr. Jamil Issa Jamil Salman	9 votes

السيد / عبدالعزيز: يرى أن نسبة ال 10 % من المبلغ المتأخر في سداده نسبة كبيرة ويمكن تقليصها لتصبح 5 %.

السيد / شكري: يرى أن قرار تغريم المالك الممتنع عن السداد هو قرار عادل.

السيدة / نسرين تري أن المدة كافية للمالك حتى يقوم بسداد الرسوم المتأخرة حسب القرار رقم 1 لسنة 2020 ، كما أن نسبة الغرامة 10 % هي نسبة مناسبة فالمدة كافية للسداد.

السيد / عبدالعزيز: يقترح على مجلس الإدارة الذي سيتم إنتخابه أن يقوم بتوضيح ما إذا كان هناك عدادات مياه منفصلة لكل وحدة على حدا ، أم أن هناك عدادات مياه مشتركة لبعض الوحدات وهل هناك عداد مياه منفصل للمناطق المشتركة من عدمه ، فعلى مجلس الإدارة التحقق من ذلك.

عدد الأصوات الموافقة 8 مالك عدد الأصوات غير

الموافقة 2 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

ب. إجراءات للحد من الوصول إلى المناطق المشتركة على الملاك والشاغلين الغير دافعين للرسوم.

عدد الأصوات الموافقة 11 مالك عدد الأصوات غير

الموافقة 0 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

سابعاً : تخويل رئيس مجلس الإدارة بالتصويت فى إجتماع الجمعية العامة لاتحاد ملاك تالا الرئيسى.

عدد الأصوات الموافقة 11 مالك عدد الأصوات غير

الموافقة 1 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

ثامناً : تخويل اتحاد ملاك تالا الرئيسى بالقيام بالشئون المالية لاتحاد ملاك مارينا بالإضافة إلى إصدار الفواتير وتحصيل مبالغ الخدمات.

عدد الأصوات الموافقة 11 مالك عدد الأصوات غير

الموافقة 1 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

تاسعاً : تخويل اتحاد ملاك تالا الرئيسى بالدخول فى عقود مع أطراف خارجية بالنيابة عن اتحاد ملاك مارينا.

عدد الأصوات الموافقة 11 مالك عدد الأصوات غير

الموافقة 1 مالك .

تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

عاشراً : ما يستجد من أعمال:

جميع الحضور طلبوا أن يقوم مجلس الإدارة المنتخب بمراجعة محضر الإجتماع ومحاولة التواصل مع الملاك لعرض رؤيتهم

3	Mr. Hanadi Ali Zakaria Al Ansari	5 votes	بما يخدم مصلحة جميع الملاك وبحث اعتراضاتهم وبخاصة التي تتعلق برسوم الإدارة وذلك تماشياً مع الأصول المرعية وحسب القانون المنظم والقرارات الصادرة من مؤسسة التنظيم العقاري في هذا الشأن . شكر السيد رئيس الجلسة الحضور ومن حيث لا يوجد بنود أخرى للمناقشة أقفل محضر الاجتماع عقب اثبات ما تقدم. رئيس مجلس الإدارة أمين السر
The board members shall select the Chairman of the Board of Directors from among them, choose the Secretary of The Secretary and choose the Treasurer at the first meeting of the Board of Directors. <u>Fifth: The Authority of the Board of Directors to:</u> a) <u>Complete the main Bylaws, if necessary, before submitting it to the Real Estate Regulatory Authority to be in accordance with Resolution 1 of 2020.</u> The number of votes approved 10 owner number of votes disapproved 2 owners. <u>The majority of the attendees were approved by paper vote.</u> b) <u>Appointment of the Director of the Association:</u> Mr. Abdul Aziz suggested that it is better not to appoint a director of the Association to reduce the financial burden and joined his opinion Ms. Nasrin. The number of votes approved 10 owner number of votes disapproved 2 owners. <u>The majority of the attendees were approved by paper vote.</u> c) <u>Imposing fines on owners or residents in case of violation of regulations:</u> The number of votes approved 11 owner count votes disapproved 1 owner. <u>The majority of the attendees were approved by paper vote.</u> <u>Sixth: Approval of proceedings against defaulting owners.</u> a) <u>Procedures for applying 10% administrative penalties to late payers.</u>			

Mr. Abdulaziz: He believes that the 10% of the late payment is large and can be reduced to 5%.

Mr. Shukri: He believes that the decision to fine the non-payment owner is fair.

Ms. Nasrin **Trey that the owner has** sufficient time to pay the late fees in accordance with resolution 1 of 2020, and the fine rate of 10% is appropriate, the duration is sufficient to pay.

Mr. Abdulaziz: It is proposed to the board of directors to be elected to clarify whether there are separate water meters for each unit, or whether there are common water meters for some units and whether there is a separate water meter for the common areas, the Board of Directors should verify this.

**The number of votes approved 8 owner
number of votes not approved 2 owners.**

**The majority of the attendees were approved
by paper vote.**

b) Measures to limit access to common
areas for landlords and non-fee payers.

**The number of votes approved 11 owner the
number of votes disapproved 0 owner.**

**The majority of the attendees were approved
by paper vote.**

**Seventh: Authorizing the Chairman of the
Board of Directors to vote at the General
Assembly meeting of the Tala Island Main
Owners Association.**

**The number of votes approved 11 owner
count votes disapproved 1 owner.**

**The majority of the attendees were approved
by paper vote.**

**Eighth: Authorizing the Tala Island Main
Owners Association to carry out the financial
affairs of the Marina Owners Association in
addition to issuing invoices and collecting
service amounts.**

The number of votes approved 11 owner count votes disapproved 1 owner. <u>The majority of the attendees were approved by paper vote.</u> <u>9. Authorizing the Tala Island Main Owners Association to enter into contracts with third parties on behalf of the Marina Owners Association.</u> The number of votes approved 11 owner count votes disapproved 1 owner. <u>The majority of the attendees were approved by paper vote.</u> <u>X: New works:</u> All attendees requested that the elected Board of Directors review the minutes of the meeting and try to communicate with the owners to present their vision in the interest of all owners and discuss their objections, especially those relating to management fees, in line with the applicable assets and in accordance with the applicable law and the decisions issued by the Real Estate Regulatory Authority in this regard. The Chair thanked the audience and in that there were no other items for discussion, the minutes of the meeting were closed after the above had been established. Chairman of the Board of Directors Secretary	
--	--