

Minutes of the General Assembly Meeting Palm Owners Association	محضر اجتماع الجمعية العامة لاتحاد ملاك بالم
On Wednesday, June 30, 2021, at 4 p.m., the General Assembly of the Palm 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 only: 47 owners. Attend via zoom app and send 5 owners to vote. Attendance and voting through zoom app 3 owners. The owner of a unit who sent a ballot paper for another owners' Association promises a nullity of the vote is 1 owner (apartment 3 building 1054). Their ownership and membership in the Association have been confirmed. The total number of owners is 56 out of a total of 144.	حيث أنه في يوم الأربعاء الموافق 30 / 6 / 2021 م ، في تمام الساعة 4 مساءً ، انعقدت الجمعية العامة لاتحاد ملاك بالم 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 فقط : 47 مالك. والحضور عبر تطبيق Zoom وأرسلوا أوراق التصويت عدد 5 مالك. الحضور والتصويت عبر تطبيق Zoom عدد 3 مالك. وهناك مالك وحدة من قام بإرسال ورقة تصويت خاصة بإتحاد ملاك آخر فيعد بطلان للتصويت هو عدد 1 مالك (شقة 3 مبنى 1054). وبعد أن تم التأكد من ملكيتهم وعضويتهم بالاتحاد. ليكون إجمالي الحاضرين 56 مالك من إجمالي عدد الملاك البالغ 144 مالك. الحضور والتصويت عبر تطبيق Zoom عدد 1 مالك ولكن لم يقدم ما يثبت الملكية وبالتالي لن يتم إحتسابه في الحضور. وأما الذين حضروا في تطبيق Zoom ولم يقوموا بتسليم ورق التصويت أو لم يقوموا بالتصويت من خلال التطبيق و لم يقدموا ما يثبت ملكيتهم هو عدد (1) مالك وبالتالي لن يتم إحتسابه في الحضور.

Attendance and voting via zoom 1 owner app but did not provide proof of ownership and therefore will not be counted in attendance.

As for those who attended zoom app and did not hand over the voting paper or did not vote through the application and did not provide proof of ownership is the number (1) owner and therefore will not be counted in the audience.

As for those who submitted the ballot papers but did not submit their proof of ownership, the number (1) is owner and therefore will not be counted in the audience.

Those who submitted the ballot papers and attended zoom and did not provide proof of ownership are the number of (3) owners and therefore will not be counted in attendance.

And the legal observer Mr. Bakr Al-Mufraji.

We Say E is represented by Mr. Ahmed Rabia for monitoring virtual presence through electronic means (ZOOM application)

And legal counsel by the Board of Directors of the Association / Ahmed Saeed Al-Sarroji.

First: After welcoming the attendees through zoom application and the start of the meeting, the ballot papers that were sent were received and where it shows the validity and legality of this contract, and it was announced that the decisions of the association in this meeting will

وأما الذين قدموا أوراق التصويت ولكن لم يقدموا ما يثبت ملكيتهم هو عدد (1) مالك وبالتالي لن يتم احتسابه في الحضور.

وأما الذين قدموا أوراق التصويت وحضروا في تطبيق Zoom ولم يقدموا ما يثبت ملكيتهم هو عدد (3) مالك وبالتالي لن يتم احتسابهم في الحضور.

والمراقب القانوني السيد / بكر المفرجي.

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

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 56 مالك من إجمالي عدد الملاك البالغ 144 مالك وذلك حسب قانون التنظيم العقاري رقم 27 لسنة 2017 و القرار رقم 1 لسنة 2020 والتعاميم المنظمة في هذا الشأن.

ثانياً: تعيين رئيس الجلسة : ومن حيث إتفق الملاك الحضور بالاجتماع من خلال تطبيق Zoom أن تترأس الجلسة السيدة / لطيفة الناملتي مالكة الشقة رقم 2 مبنى 1054.

السيد / محمد خلف: طلب توقف دخول أي شخص في تطبيق Zoom حتى لا تتعطل الجلسة.

رد المستشار القانوني: حسب القرار رقم 1 الحضور في تطبيق Zoom مثل الحضور الشخصي فمن حق أي مالك الحضور في أي وقت طالما أن الاجتماع جاري ولم تنتهي وقائعه ووافق رئيس الجلسة على رأي المستشار القانوني

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 48 مالك.

be binding on all to complete the quorum of the owners in the presence of 56 owners out of a total number of owners of 144 owners in accordance with the Real Estate Regulatory Law No. 27 of 2017 and Resolution 1 of 2020 and the circulars organized in this regard.

Second: The appointment of the chair of the meeting: And from where the owners agreed to attend the meeting through zoom application to be chaired by Mrs. Latifa Al-Nimleti, owner of apartment 2 building 1054.

Mr. Mohamed Khalaf: Request that anyone enter zoom stop so that the session does not break down.

Legal Counsel's Response: According to Resolution 1, attendance at Zoom app such as personal attendance, any owner is entitled to attend at any time as long as the meeting is ongoing, and the proceedings are not over, and the presiding judge has agreed to the opinion of the legal counsel.

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 48 owners.

Those who do not have the right to vote due to non-payment of fees 8 owners and their votes will be excluded from the counting process.

The agenda items of the meeting were discussed as follows:

الذين ليس لهم حق التصويت نظراً لعدم سداد الرسوم 8 مالك وسيتم إستبعاد أصواتهم من عملية الفرز.

وتمت مناقشة بنود أجنده الإجتماع كالتالي :

أولاً: مناقشة والتصويت على مسودة النظام الرئيسي لاتحاد

ملاك بالم 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.

- فضلاً عن أن بعض الملاك قد ناقشوا عدة نقاط وهي:
السيدة / لطيفة: غير موافقة على النظام الرئيسي حيث أن مساحة الشقة في الوثيقة غير المساحة الموجودة في النظام الرئيسي الذي تم إرساله للملاك.

رد المستشار القانوني: وأوضح صحة رأي السيدة لطيفة وعقب بأنه قد تم تعديل المساحات الموجودة بالنظام الرئيسي لتكون مطابقة للمساحات الموجودة بوثائق الملكية .

السيد / محمد خلف: إعترض على أنه لا يوجد نص قانوني واضح يسمح للعضو بالتصويت وعدم حضوره الإجتماع وبالتالي لا يجب الإعتداد بالتصويت الورقي ويجب الإعتداد فقط بالحاضرين في الإجتماع عبر تطبيق Zoom .

رد المستشار القانوني : بأن القرار رقم 1 وحسب نص المادة 62 منه فإنه يحق للملاك أن يقوموا بالتصويت الورقي ولكن شريطة إرساله قبل الموعد المحدد للإجتماع بالبريد الالكتروني أو العادي .

كما أن تساءل السيد / عبدالرحيم المراغي: هل تم التأكد من أن إحتساب الرسوم على حسب المساحات الصحيحة في الوثيقة.

رد المستشار القانوني: أوضح ان حساب الرسوم سيتم حسب مساحة الوحدة المذكورة في النظام الرئيسي للاتحاد والتي تم تغيير المساحات فيه لتتطابق مع المساحة المذكورة في الوثيقة العقارية للوحدة وسيتم الإعتداد في احتساب قيمة الرسوم على المساحة المذكورة في النظام الرئيسي.

First: Discuss and vote on the draft of the main Bylaws of the Owners of Palm Association to be in accordance with the laws and regulations governing this regard, in particular Law No. 27 of 2017 by issuing the Law regulating 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.

- In addition, some owners have discussed several points:

Ms. Latifa: Does not agree with the main Bylaws as the area of the apartment in the document is not the space in the main Bylaws that was sent to the owners.

The Legal Counsel replied: He explained the validity of Ms. Latifa's opinion and after that the spaces in the main Bylaws had been modified to match those in the property documents.

Mr. Mohammed Khalaf: He objected that there is no clear legal text allowing the member to vote and not attend the meeting and therefore should not be used to vote paper and should only be counted to those present at the meeting through zoom application.

ثم تم احتساب عدد الأصوات الموافقة على القرار وكذلك الأصوات غير الموافقة على القرار وكانت كالتالي :
عدد الأصوات الموافق 35 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 11 مالك صوت باطل 1
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 بالم.

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:
السيدة / لطيفة: قالت أننا في الأساس في عام 2021 فكيف يطلب منا الموافقة على ميزانية 2020 وإنضم إلى رأيها السيد / عبدالرحيم المراغي.

وأوضح المستشار القانوني بأن الميزانية تقديرية من الممكن التعديل عليها لو رفضها الحضور بالجمعية العامة للملاك كما أوضح أن القانون قد استوجب موافقة الجمعية العامة على ميزانية الاتحاد المالية ليتم اعتمادها

السيدة / لطيفة: طلبت الشفافية فيما يتعلق بالتعاقد مع الغير سواء شركات الخدمات والصيانة أو شركات التأمين وعلى العموم طلبت أن يكون التعاقد مع الغير من شركات الإدارة والصيانة وخلافه من شئون الاتحاد من خلال الحصول على ثلاثة عروض على الأقل وتقرير المجلس بالتعاقد مع الشركة بناءً على جودة الخدمة والسعر العادل ، كما تطالب بالشفافية من مجلس الإدارة فيما يتعلق بتفاصيل المصروفات والإيرادات وعرضها على الجمعية العمومية لبناء الثقة بين المجلس والجمعية العامة للملاك .

The legal counsel replied that resolution 1, according to article 62 of it, entitles owners to vote paper, but provided that it is sent before the scheduled meeting by e-mail or normal.

Mr. Abdul Rahim Al-Maraghi also wondered whether it was confirmed that the calculation of fees according to the correct spaces in the document.

The legal counsel replied: He explained that the calculation of fees will be based on the area of the unit mentioned in the main Bylaws of the Association, in which the spaces have been changed to match the area mentioned in the real estate document of the unit and will be counted in calculating the value of the fees on the area mentioned in the main Bylaws.

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:

Number of votes 35% owner of the number of votes not approved 11 invalid vote owner 1

Approved by a majority of the audience.

Second: The approval of the estimated budget for 2020 and 2021 and annual service and maintenance fee contributions, discussion and voting on the current and future insurance policy of the Palm 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 transfer of the value of maintenance contracts for 2021 to the Board of Directors, which will be elected by this meeting, with the elected board of directors to take all legal measures in accordance with the

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

عدد الأصوات الموافق 35 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 11 مالك صوت باطل 1

تمت الموافقة على القرار بأغلبية الحضور.

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

طلب عدد من السادة الحضور مناقشة عدة نقاط وهي:
السيد / عبدالرحيم المراغي: أصر على عدم الموافقة على ما جاء بالميزانيات المدققة 2018 و 2019 و 2020 لعدم وضوحها ، كما أوضح بأنه قد عايش هذه الفترات من 2018 وحتى تاريخه ولم يلاحظ أن ما تقوم به شركة الصيانة والإدارة يستدعي كل هذه المصروفات وبالتالي الرسوم المطلوبة تعد غير حقيقية وغير مطابقة للواقع وإنضم إلى رأي السيد / غلوم. السيد / يوسف جناحي: إستعلم عن آلية إختيار مدقق الحسابات وعلى أي أساس تم إختياره وهل هناك أي عروض تم تقديمها من شركات تدقيق أخرى من عدمه.

السيد / عبد الحسيب: تساءل عن كيفية إختيار مدقق الحسابات ، وقال أنه من خلال السنوات السابقة جميعها تلاحظ أن المدقق هو ذاته ولم يتغير منذ عام 2008 وماهو السبب وراء ذلك. السيد / محمد خلف: إقتراح أن يكون التصويت من خلال تطبيق Zoom للملاك الذين لم يقوموا بالتصويت الورقي في نهاية الإجتماع ووافق الحضور على ذلك

عدد الأصوات الموافقة 36 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 11 مالك صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

رابعاً : انتخاب أعضاء مجلس إدارة الاتحاد.

حيث تم مراجعة أوراق التصويت الورقي (مرفق جميع أوراق التصويت الورقي) وكذلك التصويت عبر تطبيق Zoom وقد تم الإتفاق على طريقة التصويت لإنتخاب أعضاء الاتحاد بأن يكون لكل مالك عدد من الاصوات مماثل لعدد ما يملكه من الوحدات و على كل مالك او من ينوب عنه انتخاب ثلاثة أعضاء فقط من بينهم رئيس مجلس الإدارة وأمين السر وأمين الخزينة وتم الاتفاق على اضافة طريقة التصويت سאלفة البيان 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 وهو السيد / عبدالرحيم المراغي مالك الشقة رقم 32

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 authorized board of directors elected to contract with one of the insurance companies licensed in the Kingdom of Bahrain and the work of 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:

Ms. Latifa: She said that basically in 2021 how are we asked to approve the 2020 budget and join her opinion Mr. Abdul Rahim Al-Maraghi.

The Legal Counsel explained that the budget is discretionary and can be amended if it refuses to attend the General Assembly of Owners, and explained that the law required the approval of the General Assembly on the Association's financial budget to be adopted

Ms. Latifa: I requested transparency with regard to contracting with third parties, whether service and maintenance companies or insurance companies, and in general requested that the contracting with third-party management and maintenance companies and other matters of the Association through obtaining at least three offers and the board's report to contract with the company based on the quality of service and fair price, as well as demand transparency from the Board of Directors with regard to the details of expenses and revenues and present them to the General Assembly to build confidence between the Council and the General Assembly of Owners.

مبنى 1054 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 48 مالك.

السادة الملاك الذين ليس لهم حق التصويت نتيجة عدم سداد رسوم الخدمات والصيانة السنوية عدد : 8 مالك.

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

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

م	الإسم	عدد الأصوات
1	السيدة / لويزالا باولو فديريكو باولو باليس	44 صوت
2	السيد / يوسف محمد عبدالله محمد جناحي	44 صوت
3	السيدة / لطيفه احمد حسين عبدالله الناملتي	12 صوت

على أن يقوم السادة أعضاء مجلس الإدارة بإختيار رئيس مجلس الإدارة من بينهم وإختيار أمين السر وإختيار أمين الخزينة 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.

السيدة / لطيفة: رفضت وتطلب تصديق الجمعية العمومية على أي تغيير في النظام الرئيسي وألا يتم التغيير بغير موافقة الجمعية.

السيد / عبد الحسيب: طلب أيضاً موافقة أغلبية الجمعية العامة على أي تعديل يتم في النظام الرئيسي قبل تقديمه لمؤسسة التنظيم العقاري.

عدد الأصوات الموافقة 35 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 11 مالك صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

ب. تعيين مدير الاتحاد :

السيدة / لطيفة: رفضت هذا البند ورأيها أن الملاك هم الذين لهم الحق في تعيين مدير الاتحاد من عدمه وليس المجلس ، كما تفضل أن يكون أحد من الملاك هو مدير الاتحاد.

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:

Number of votes **35%** owner of the number of votes not approved **11** invalid vote owner **1**
The decision was approved by a majority of the audience.

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

A number of gentlemen asked the audience to discuss several points:

Mr. Abdul Rahim Al-Maraghy: He insisted on not agreeing to the audited budgets 2018, 2019 and 2020 for lack of clarity, as he explained that he has lived these periods from 2018 to date and did not notice that what the maintenance and management company is doing calls for all these expenses and therefore the fees required are not real and non-conforming to reality and joined his opinion Mr. Glum.

Mr. Youssef Janahi: Learn about the mechanism of selecting the auditor and on what basis he has been selected and whether there are any offers made by other audit companies or not.

Mr. Abdul Hasib: He wondered how to choose the auditor and said that through all previous years you notice that the auditor is the same and has not changed since 2008 and what is the reason for this.

Mr. Mohamed Khalaf: He suggested that the vote should be through zoom application for owners who did not vote paper at the end of the meeting and the audience agreed to do so

**The number of votes approved 36 owners
 number of votes disapproved 11 owners.
 False voice 1**

رد المستشار القانوني: لا يمكن أن يكون أحد الملاك هو مدير الاتحاد إلا إذا كان حاصلاً على ترخيص من مؤسسة التنظيم العقاري كما يجب الإفصاح عن تعارض المصالح وموافقة الجمعية العامة للملاك على تعيينه بعد الإفصاح والرأي الأخير في تعيين مدير لاتحاد من عدمه هو للجمعية العامة للسادة ملاك الوحدات بالاتحاد .

عدد الأصوات الموافقة **34** مالك
 عدد الأصوات غير الموافقة **10** مالك
 صوت باطل **1**
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

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

السيد / محمد خلف والسيدة / لطيفة: لابد من تحديد الغرامات ونوع المخالفات من قبل مجلس الإدارة وتفويض السلطة لمجلس الإدارة في الثلاث نقاط وإنضم إلى رأيهم السيدة / أماني العرادي (لم ترسل ما يثبت ملكيتها) والسيد / عبد الحسيب.

عدد الأصوات الموافقة **34** مالك
 عدد الأصوات غير الموافقة **9** مالك
 صوت باطل **1**
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.

السيدة / لطيفة: قالت أنه لا داعي لنسبة 10 % ويقوم المتأخر عن السداد بدفع المتأخرات فقط .

عدد الأصوات الموافقة **14** مالك
 عدد الأصوات غير الموافقة **12** مالك
 صوت باطل **1**
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

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

السيدة / أماني العرادي: إنسانياً لا يمكن منع احد الملاك من إستخدام المصاعد وطلبت حذفها من النظام الرئيسي

رد المستشار القانوني: أن هذه نقطة غير قانونية لعدم مطابقتها للمادة **27** البند 5 الفقرة أ من القرار رقم 1 لسنة 2020 بتنظيم احكام اتحادات الملاك في العقارات المشتركة الصادر

عن سعادة رئيس مجلس إدارة مؤسسة التنظيم العقاري وقد تم حذفها بالفعل من النظام الرئيسي لعدم قانونيتها حيث لا يمكن منع المالك من الوصول إلى وحدته أو موقف السيارات حسب نص المادة سالفه البيان وفقط يتم تقييد المالك مثلاً في إستخدام الصالة الرياضية وبركة السباحة كمناطق مشتركة .

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) as well as voting through zoom application have been reviewed and it was agreed on the method of voting for the members of the Association that each owner will have a number of votes similar to the number of his own units and each owner or acting on behalf of him to elect only three members including the chairman of the board of directors, the secretary and the treasurer and it was agreed to add the method of voting the above statement in the main Bylaws, and since the number of owners who decided to run It is 4 nominated, but there are 1 candidates out of the total candidates who are not eligible to run due to the non-payment of the fees due to him before running, namely Mr. Abdul Rahim Al-Maraghi, owner of apartment 32 building 1054, and accordingly, only 3 candidates were voted, only 3 of whom are selected according to the main Bylaws and after the counting of the full voting papers shows the following:

Gentlemen who have paid the fees and are entitled to vote: 48 owners.

Gentlemen owners who do not have the right to vote as a result of non-payment of annual service and maintenance fees number: 8 owners.

The members mentioned in the list below were declared winners of the board of directors, and

عدد الأصوات الموافقة 44 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 2 مالك . صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

سابعاً : تخويل رئيس مجلس الإدارة بالتصويت في إجتماع الجمعية العامة لاتحاد ملاك تالا الرئيسي.

عدد الأصوات الموافقة 46 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 0 مالك . صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

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

عدد الأصوات الموافقة 46 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 0 مالك . صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

تاسعاً : تخويل اتحاد ملاك تالا الرئيسي بالدخول في عقود مع أطراف خارجية بالنيابة عن اتحاد ملاك بالم.

عدد الأصوات الموافقة 46 مالك عدد الأصوات غير الموافقة 0 مالك . صوت باطل 1
تم الموافقة بأغلبية الحضور بالتصويت الورقي.

عاشراً : ما يستجد من أعمال أو بنود أخرى.

السيدة / أماني العرادي: اقترحت إضافة بند خاص بأنه من المرجح في حالة إضافة بند عن : مخالفة قرارات مجلس الإدارة للقرارات الحكومية فيجب أن تكون القرارات الحكومية أعلى على قرارات مجلس الإدارة في حالة التعارض.

السيد / محمد خلف: لا يحق لمجلس الإدارة إصدار قرار يتعارض مع القرارات الحكومية وإنضم إلى رأيه السيد / عبد الرحيم المراغي.

ثم أعلنت السيدة / لطيفة رئيسة الجلسة : عن فتح التصويت عبر تطبيق Zoom للملاك الذين لم يقدموا أوراق تصويت وهم عدد (4) ملاك ، مرفق ورقة ثبوتية التصويت عبر تطبيق Zoom.

قامت السيدة لطيفة رئيسة الجلسة بتوجيه الشكر للسادة الحضور وتمنت التوفيق لأعضاء مجلس الإدارة المنتخب ومن حيث لا يوجد بنود أخرى للمناقشة أقفل محضر الاجتماع عقب اثبات ما تقدم.

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. Luisala Paolo Federico Paulo Balbus	44 votes
2	Mr. Yusuf Mohammed Abdullah Mohammed Janahi	44 votes
3	Mr. Latifa Ahmed Hussein Abdullah Al- Nimleti	12 votes

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.

Fifth: The Authority of the Board of Directors to:

- a) Complete the main Bylaws, if necessary, before submitting it to the Real Estate Regulatory Authority to be in accordance with Resolution 1 of 2020.

Ms. Latifa: She refused and requested that the General Assembly ratify any change in the main Bylaws and that the change not take place without the approval of the Assembly.

Mr. Abdul Hasib: He also requested the approval of the majority of the General Assembly for any amendment to the main Bylaws before submitting it to the Real Estate Regulatory Authority.

Number of votes approved 35 owner number of votes not approved 11 invalid vote owner 1

أمين السر

رئيس مجلس الإدارة

The majority of the attendees were approved by paper vote.

b) Appointment of the Director of the Association:

Ms. Latifa: She rejected this clause and her opinion that it is the owners who have the right to appoint the director of the Association or not the council, as she prefers that one of the owners be the director of the Association.

Legal Counsel's Response: One of the owners can only be the director of the Association if he has a license from the Real Estate Regulatory Institution and must disclose the conflict of interest and the approval of the General Assembly of owners to appoint him after disclosure and the last opinion in the appointment of a director of an Association or not is for the General Assembly of The Masters owners of units in the Association.

Number of votes approved 34 owner number of votes disapproved 10 invalid vote owner 1

The majority of the attendees were approved by paper vote.

c) Imposing fines on owners or residents in case of violation of regulations:

Mr. Mohammed Khalaf and Ms. Latifa: Fines and the type of irregularities must be determined by the Board of Directors and the authority of the Board of Directors must be delegated in three points and joined in their opinion Ms. Amani Al-Aradi (did not send proof of ownership) and Mr. Abdul Hasib.

The number of votes approved 34 owner number of votes disapproved 9 owners. False voice 1

The majority of the attendees were approved by paper vote.

Sixth: Approval of proceedings against defaulting owners.

- a) Procedures for applying 10% administrative penalties to late payers.

Ms. Latifa: She said that there is no need for 10% and the late payment only pays the arrears.

Number of votes approved 14 owner number of votes disapproved 12 invalid vote owner 1

The majority of the attendees were approved by paper vote.

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

Ms. Amani Al-Aradi: Humanly, no owner can be prevented from using elevators and has requested that they be removed from the main Bylaws.

The Legal Counsel replied: This is an illegal point for not conforming to article **27, paragraph A** of Resolution 1 of **2020**, regulating the provisions of **the owners' associations in the joint properties** issued by his Excellency the Chairman of the Board of Directors of the Real Estate Regulatory Authority and has already been removed from the main Bylaws of illegality where the owner cannot be prevented from accessing his unit or parking in accordance with the text of the article above the statement and only the owner is restricted, for example, in the use of the gym and swimming pool as common areas.

The number of votes approved 44 owner number of votes disapproved 2 owners. False voice 1

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 **46** owner
count votes disapproved **0** owner. False
voice **1**

The majority of the attendees were approved by paper vote.

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

The number of votes approved **46** owner
count votes disapproved **0** owner. False
voice **1**

The majority of the attendees were approved by paper vote.

Ninth: Authorizing the Tala Island Main Owners Association to enter into contracts with third parties on behalf of the Palm Owners Association.

The number of votes approved **46** owner
count votes disapproved **0** owner. False
voice **1**

The majority of the attendees were approved by paper vote.

Tenth: New works or other items.

Ms. Amani Al-Aradi: I suggest adding a special clause that if a clause is added on: The board's decisions violate government decisions, government decisions should be higher than

those of the Board of Directors in the event of conflict.

Mr. Mohammed Khalaf: The Board of Directors has no right to issue a decision contrary to government decisions and join his opinion Mr. Abdul Rahim Al-Maraghi.

Then Mrs. Latifa, the chair of the session, announced the opening of the vote through zoom application for owners who did not submit ballots, namely the number of (4) owners, attached to the voting identification paper through zoom application.

Ms. Latifa, Chairwoman of the meeting, thanked the audience and wished success to the elected board members and in that there are 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