

Dear Home Owners,

Please be advised that the Homeowners Association has recently intensified the communications and contacts with the Real Estate Regulatory Authority (RERA) in order to ensure being updated on RERA laws and articles with regards to the payments of annual subscriptions (service charges) by home owners. For those home owners who may not be aware of those articles covering the payment of service charges, please find hereunder the subject articles for your information and future requirement.

Chairman - Tala Island Homeowners Association

Article 67

Annual Subscriptions of the Members of the Owners' Union

- A) Every Unit owner of one of the Common Property Units, as well as the Main Developer or Sub Developer in respect of the unsold Property Units, is obliged to pay his share in the annual subscriptions to cover the expenses of managing, operating, maintaining and repairing the Common Parts, and the cost of insuring the same. Such share shall be determined based on the area of the Unit from the total area of the Common Property, taking into consideration the nature of use of the Unit and any other criteria set forth the Articles of Association of the Owners' Union.
- B) An owner of a Unit, Main Developer or Sub-Developer may not waive his share in the Common Parts to avoid payment of his share in the annual subscriptions.
- C) The Authority may, upon the request of the Owners' Union, and in coordination with the relevant authorities, deduct the annual subscriptions with any of the fees or rates of the government services. Such deductions shall be deposited in the account of the Owners' Union.
- D) The annual subscriptions shall become due from the date of the hand-over of the Unit or after sixty days from the date the Unit owner receives a registered notice, with an acknowledgment slip, to take-over the Unit.

The Authority may decide on an earlier date for the due date of the annual subscriptions and the expenses and costs necessary to establish the Owners' Union.

مادة (٦٧) الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك

- أ- يلتزم كل مالك وحدة من مالكي وحدات العقار المشترك، وكذلك يلتزم المطور الرئيسي أو الفرعي بالنسبة للوحدات العقارية غير المباعة بدفع حصته من الاشتراكات السنوية لتغطية مصاريف إدارة وتشغيل وصيانة وإصلاح الأجزاء المشتركة ومصاريف التأمين عليها، وتحدد تلك الحصة بنسبة المساحة التي تشكّلها الوحدة من المساحة الإجمالية للعقار المشترك، وتؤخذ بعين الاعتبار طبيعة استخدام الوحدة وأية معايير أخرى ينص عليها النظام الأساسي لاتحاد الملاك.
- ب- لا يجوز لأبي مالك وحدة أو مطور رئيسي أو فرعي أن يتخلى عن حصته في الأجزاء المشتركة لتجنب دفع حصته من الاشتراكات السنوية.
- ج- يجوز للمؤسسة بناءً على طلب من اتحاد الملاك، وبالتنسيق مع الجهات المختصة، استقطاع الاشتراكات السنوية مع أي من رسوم أو مقابل للخدمات الحكومية، وتودع في حساب اتحاد الملاك.
- د- تُستحق الاشتراكات السنوية من تاريخ تسلم الوحدة أو بعد ستين يوماً من تاريخ تسلم مالك الوحدة إخطاراً مسجلاً بعلم الوصول بتسليم الوحدة.
- هـ- ويجوز للمؤسسة أن تقرر تاريخاً سابقاً لاستحقاق الاشتراكات السنوية والمصاريف والنفقات اللازمة لتأسيس اتحاد الملاك.

Article 68 Preferential Right

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

مادة (٦٨) حق الامتياز

- أ- يكون للمبالغ المستحقة عن الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك وأية التزامات مالية أخرى يتحملها المالك وفقاً لأحكام هذا القانون والنظام الأساسي لاتحاد الملاك امتياز على الوحدة العقارية المباعة، ويبقى الامتياز قائماً حتى وإن انتقلت ملكية الوحدة إلى شخص آخر.
- ب- إذا امتنع مالك الوحدة عن سداد حصته من الاشتراكات السنوية لأعضاء اتحاد الملاك أو أية التزامات مالية أخرى تُفرض عليه وفقاً لأحكام هذا القانون أو النظام الأساسي لاتحاد الملاك كان لمدير الاتحاد أن يصدر قراراً بإلزامه بالسداد خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بالقرار بموجب كتاب مسجل بعلم الوصول بلا مظروف. ومالك الوحدة الطعن في القرار خلال المدة المذكورة أمام المحكمة المختصة. وفي حالة عدم الطعن في الميعاد المحدد يحوز القرار حجية وقوة السند التنفيذي، ويتم التنفيذ بمقتضاه أمام قاضي التنفيذ المختص، وذلك بعد تذييل القرار بالصيغة التنفيذية من المحكمة المختصة بعد التحقق من صحة الإخطار وفوات ميعاد الطعن في القرار أو صدور حكم نهائي بشأنه.

