

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

عقد بيع وشراء

Residential Apartment

شقق سكنية

Continental Investment LLC

شركة كونتيننتال للإستثمار

شركة ذات مسئولية محدودة

And

و

Karina Lujan Garcia

كارينا لوجان جارسيا

Horacio Raul Ruiz Gutierrez

هوراكيو راؤول رويز جوتيريز

RUKAN

رakan

DUBAI LAND, DUBAI

دبي لاند - دبي

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

RUKAN
RUKAN Community
Dubai Land, Dubai
Sale and Purchase Agreement Residential Unit

رakan
مجمع رakan
دبي لاند- دبي
عقد بيع وشراء وحدة سكنية

Particulars:

1. **Effective Date:** 08/04/2021 1- تاريخ النفاذ: 08/04/2021
2. **Seller:** Continental Investment LLC, P.O. Box 391587, Dubai, UAE 2- البائع: شركة كونتيننتال للاستثمار - شركة ذات مسؤولية محدودة، صندوق بريد رقم 391587 - دبي- الامارات العربية المتحدة
3. **First Purchaser Name :** Karina Lujan Garcia
Nationality: Italy **Passport No:** YB2844138
EID No: 784-1972-6920625-2
Address: ,106 Ramth 43, Remraam Community, Dubai
Phone No: +971-501569766
Email: klgarciaar@yahoo.es
-Second Purchaser Name : Horacio Raul Ruiz Gutierrez
Nationality: Spain **Passport No:** PAH976017
ID No: 784-1973-7619158-7
Address: ,106 Ramth 43, Remraam Community, Dubai
Phone No: +971-563601206
Email: klgarciaar@yahoo.es
- 3- إسم المشتري الاول: كارينا لوجان جارسيا
الجنسية: إيطاليا رقم الجواز: YB2844138
رقم الهوية الاماراتية: 784-1972-6920625-2
العنوان: 106 ، رامث 43 ، مجمع رمaram ، دبي
رقم الهاتف: +971-501569766
البريد الإلكتروني: klgarciaar@yahoo.es
- إسم المشتري الثاني: هوراكيو راؤول رويز جوتيريز
الجنسية: إسبانيا رقم الجواز: PAH976017
رقم هوية: 784-1973-7619158-7
العنوان: 106 ، رامث 43 ، مجمع رمaram ، دبي
رقم الهاتف: +971-563601206
البريد الإلكتروني: klgarciaar@yahoo.es
- 4- تفاصيل العقار:
اسم المشروع: رakan
رقم المشروع: 1570
نوع الوحدة: استوديو
رقم المبني : RB رقم الوحدة: 316
مساحة داخلية: 284 قدم مربع مساحة خارجية: 69 قدم مربع
مساحة إجمالية : 353 قدم مربع
موقف سيارة: 1 موقف
استخدام التصريح: سكني

Interior Finishes Scheme: As set out in Schedule A

Building Area Notes: The building area is the built-up area comprising the total constructed floor area of the Building measured from the external face of the walls for the Building and includes:

- (a) all internal areas including areas occupied by walls or other fixtures and fittings (أ) جميع المساحات الداخلية بما في ذلك المساحات التي تشغليها الجدران أو التجهيزات الأخرى الثابتة وملحقاتها،

خطة التشطيبات الداخلية: كما هو مبين تفصيلاً في الجدول أ
ملاحظات خاصة بمساحة المبني:
مساحة المبني هي مساحة مبنية تضم إجمالي مساحة الطوابق المنشآ من المبني المُقاسة من الواجهة الخارجية لجدران المبني وتشمل:

Sole/First Purchaser: _____ Joint Purchaser: _____ Seller: _____

5. **Purchase Price:** 268,776.00 AED (Two Hundred Sixty Eight Thousand Seven Hundred Seventy Six Dirham Only) 5- سعر الشراء: 268,776.00 درهم اماراتي (مائتان وثمانية وستون ألفا وسبعمائة وستة وسبعون درهم فقط)

6. **Anticipated Completion Quarter:** First Quarter 2023

6- الشهر المتوقع للانتهاء: الربع الاول 2023

7. **Payment Plan**

7- خطة الدفع

<u>Installment No.</u>	<u>Installment Date</u>	<u>Amount (AED)</u>
	Reservation Fee	10,000.00
1	Upon signing the contract	97,510.00
2	01-May-21	2,688.00
3	01-Jun-21	2,688.00
4	01-Jul-21	2,688.00
5	01-Aug-21	2,688.00
6	01-Sep-21	2,688.00
7	01-Oct-21	2,688.00
8	01-Nov-21	2,688.00
9	01-Dec-21	2,688.00
10	01-Jan-22	2,688.00
11	01-Feb-22	2,688.00
12	01-Mar-22	2,688.00
13	01-Apr-22	2,688.00
14	01-May-22	2,688.00
15	01-Jun-22	2,688.00
16	01-Jul-22	2,688.00
17	01-Aug-22	2,688.00
18	01-Sep-22	2,688.00
19	01-Oct-22	2,688.00
20	01-Nov-22	5,376.00
22	Handover Payment	107,506.00
	Total	268,776.00

<u>القيمة (درهم اماراتي)</u>	<u>تاريخ القسط</u>	<u>رقم القسط</u>
10,000.00	رسوم حجز	
97,510.00	عند توقيع العقد	1
2,688.00	2021-05-01	2
2,688.00	2021-06-01	3
2,688.00	2021-07-01	4
2,688.00	2021-08-01	5
2,688.00	2021-09-01	6
2,688.00	2021-10-01	7
2,688.00	2021-11-01	8
2,688.00	2021-12-01	9
2,688.00	2022-01-01	10
2,688.00	2022-02-01	11
2,688.00	2022-03-01	12
2,688.00	2022-04-01	13
2,688.00	2022-05-01	14
2,688.00	2022-06-01	15
2,688.00	2022-07-01	16
2,688.00	2022-08-01	17
2,688.00	2022-09-01	18
2,688.00	2022-10-01	19
5,376.00	2022-11-01	20
107,506.00	دفعه الاستلام	22
268,776.00	المجموع	

8. Escrow Account Details

ACCOUNT TITLE: RUKAN

ACCOUNT #: 359113931002

IBAN: AE550070035911393101002

BANK: ARAB AFRICAN INTERNATIONAL BANK

SWIFT CODE: ARAIAEAD

8- نفاصيل حساب الضمان

اسم الحساب: RUKAN

رقم الحساب: 359113931002

رقم IBAN: AE550070035911393101002

اسم البنك: البنك العربي الافريقي الدولي

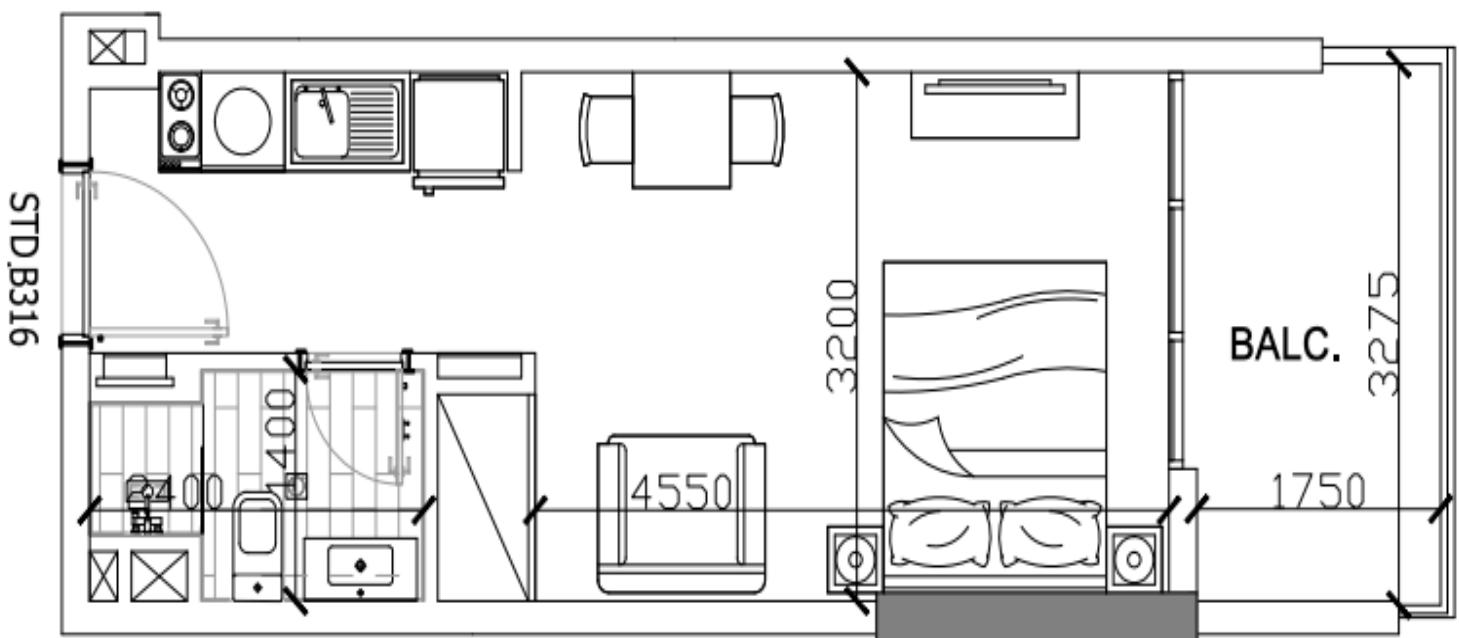
رقم swift: ARAIAEAD

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

9. Unit plan:



Floor Plan

مخطط الطابق



3RD FLOOR

- Studio
- Junior 1 Bedroom
- 1 Bedroom
- 2 Bedroom
- 3 Bedroom

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

تاریخ السریان**EFFECTIVE DATE**

This Agreement shall be effective and binding upon the Parties from the Effective Date.

تكون هذه الاتفاقية سارية وملزمة للأطراف منذ تاريخ السریان.

IN WITNESS WHEREOF the parties have executed this Agreement the day and year first above written.

اثباتا لما تقدم، أبرم الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة الواردة أعلاه.

For the Seller:**بالنسبة للبائع:**

Signed by:

وقعه:

Signature:

التوقيع:

Designation:

الاسم:

Witness as to signature above:

الشاهد على التوقيع أعلاه:

Name and Address:

الاسم والعنوان:

Signature:

التوقيع:

For the Purchaser:**بالنسبة للمشتري:**

Sole/First Purchaser: Karina Lujan Garcia

المشتري الوحيد الأول: كارينا لوجان جارسيا

Signature:

التوقيع:

Second Purchaser: Horacio Raul Ruiz Gutierrez

المشتري الثاني: هوراكيو راؤول رویز جوتیريز

Signature:

التوقيع:

Witness as to signature(s) above:

الشاهد على التوقيع أعلاه:

Name and Address:

الاسم والعنوان:

Signature:

التوقيع:

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

TERMS AND CONDITIONS

THIS AGREEMENT is made on the date set out in Item 1 of the Particulars.

BETWEEN:

1. The Seller named in Item 2 of the Particulars:

and

2. The Purchaser named in Item 3 of the Particulars including his heirs, successors in title and permitted successors or assigns.

IT IS AGREED as follows:

1. INTERPRETATION

1. 1. In this Agreement except where the context otherwise requires, the following words shall have the following meanings:

Administration Fee means, the administrative costs of the Seller, in such amount as to be determined in accordance with Applicable Laws.
Agreement means, this Agreement including the Particulars and the Schedules.

Anticipated Completion Date means the date set out in Item (6) of the Particulars.

Applicable Laws means, any law in the United Arab Emirates either as a federal law or as law, order or regulation in the Emirate of Dubai that regulates the relationship between the Parties, including without limitation, the Federal Law No. 5 of 1985 (as amended) in respect of Civil Transactions for the United Arab Emirates, Dubai Law No. 7 of 2006 for Property Registration. Dubai Escrow Law- No. 8 of 2007,

the Jointly Owned Property Law. Interim Registration Law as amended by Dubai Law No. 9 of 2009. Executive Council Resolution No 6 of 2010 and any amendment of such laws, and any other applicable law, regulations or orders in force in the Emirate of Dubai or the United Arab Emirates which is related to this Agreement.

Booking Form means, the booking form for the Property signed by the Seller and the Purchaser.

والشروط البنود

أبرمت هذه الاتفاقية في التاريخ الوارد في البند رقم (1) من "البنود التفاصيل" بين كل من:

(2) من "البنود التفاصيل" 1- "البائع" المسمى في البند رقم

و

2- "المشتري" المسمى في البند رقم (3) من التفاصيل بما في ذلك ورثته، وخلفاؤه في الملكية والخلفاء والخلف المعتمدون المسموح لهم أو المحال لهم.

وأتفق على ما يلي:

1- التفسير

1-1 ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك فان الكلمات التالية تحمل المعاني التالية في هذه الاتفاقية :

الرسوم الإدارية تعني التكاليف الإدارية الخاصة بالبائع هذه المبالغ يتم تحديدها وفقاً للقوانين المعمول بها.

الاتفاقية تعني هذه الاتفاقية بما في ذلك البنود والجداول.

تاريخ الانجاز المتوقع يعني التاريخ الوارد في البند رقم (6) من التفاصيل .

القوانين المعمول بها تعني أي قانون في الامارات العربية المتحدة سواء كان قانون اتحادي أو قانون أو نظام أو لوائح تنظم العلاقة بين الأطراف، على سبيل المثال لا الحصر القانون الاتحادي رقم (5) لعام 1985 (مع تعديلاته) فيما يتعلق بالمعاملات المدنية بالنسبة للامارات العربية المتحدة، وقانون دبي رقم (7) لعام 2006 الخاص بتسجيل العقارات بدبي، وقانون حسابات الضمان بدبي رقم (8) لعام 2007،

وقانون عقارات ملكية العقارات المشتركة ، وقانون التسجيل المبدئي على النحو المعدل بالقانون رقم (9) لعام 2009، وقرار المجلس التنفيذي رقم (6) لعام 2010 وأي تعديلات لهذه القوانين، وأي قوانين أخرى معنول بها، وأي لوائح أو أنظمة سارية في إمارة دبي أو الإمارات العربية المتحدة والتي تتعلق بهذه الاتفاقية.

نموذج الحجز يعني نموذج حجز العقار الموقع من البائع والمشتري.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

Building(s) means, the Building where the Property is located to be constructed on the Plot as will be approved by the Master Developer as specified in section (3) of the Particulars.

Property Area means, the area of the Property set out in Item 4 of the Particulars but which may be revised if changes in the methodology of area measurement are required by the Relevant Authorities or Applicable Laws as set out in Clause 12.1.

Community Areas and Facilities means, the shared areas and facilities owned, administered and managed by the Master Developer pursuant to the Declaration and not physically forming part of the Property or the Plot and intended for the common benefit of all Owners as more fully identified on the Master Plan.

Common Property means, those parts of the Project not physically forming part of the units in the Project intended for benefit or use in common by all Owners in the Project including the parking structure and/or areas and the ramps, passageways and others in relation thereto but excluding any parking spaces which have been delineated in such structure or areas.

Common Area means, that part of the Common Property located on any particular floor in the Building that is attributed only to the occupiers of the units on that floor.

Each unit shall have right to a share of the Common Area on their particular floor on the basis of equal shares for each unit per floor

Common Use Facilities means, all open areas, services, facilities, roads, pavements, gardens, utility and administrative buildings or areas, installation, improvements, the building management system, the fire /life system, the security system and other common assets of the Master Community, other than the Common Property, that are intended for use by all Owners that do not form part of the title of any unit but are the residuary lands and buildings owned by the Master Developer.

Participation Quota means, In the relation to a Unit or the Owner of a Unit, the percentage determined by the Seller or the Owners' Association or the Constitution as appropriate by dividing the net floor

المبنى (المبني) هو المبنى الكائن به العقار والتي يتم بناؤها على قطعة الأرض على النحو الذي يوافق عليه المطور الرئيسي وفقاً لما هو محدد في قسم (3) من التفاصيل.

مساحة العقار تعني مساحة العقار الواردة في البند رقم (4) من التفاصيل والتي يمكن تعديليها إذا طلبت السلطات ذات الصلة أو تطلبت القوانين المعمول بها تغييرات في منهجية قياسات المساحة على النحو الوارد في الفقرة رقم 1-12.

مساحات ومرافق المجتمع تعني المساحات والمرافق المشتركة التي يملكها وينتشرها "المطور الرئيسي" طبقاً للإعلان والتي لا تشكل جزءاً مادياً من العقار أو قطعة الأرض وهي معدة لمنفعة جميع "الملكين" على النحو المحدد بالكامل في "الخطة الرئيسية".

يُقصد بالملكية المشتركة أجزاء المشروع التي لا تمثل جزءاً مادياً من الوحدات في المشروع معدة لمنفعة أو الاستخدام المشترك لجميع المالكين في المشروع بما في ذلك مبني ساحة الإنتظار والمناطق، والسلالم، والممرات وغيرها فيما يتعلق بالمشروع ولكن مع استبعاد أي ساحات إنتظار محددة في هذا المبني أو المناطق.

يُقصد بالمنطقة المشتركة جزء من الملكية المشتركة يقع في أي طابق معين في المبني الذي ينسب فقط إلى شاغلي الوحدات الموجودة في ذلك الطابق.

يكون لكل وحدة الحق في الحصول على جزء من المنطقة المشتركة في الطابق المحدد على أساس أجزاء متساوية لكل وحدة في كل طابق.

يُقصد بمرافق الاستخدام العام جميع المناطق المفتوحة، والخدمات، والمرافق، والطرق، والأرصفة، والحدائق، والمرافق العامة، والمباني أو المناطق الإدارية، والتركيبات، والتحسينات، ونظام إدارة المبني، وأنظمة أمان ضد الحرائق، ونظام الأمن والأصول المشتركة الأخرى الخاصة بالمجمع الرئيسي، مادعا الملكية المشتركة المقصود منها الاستخدام من قبل جميع المالكين والتي لا تشكل جزءاً من ملكية أي وحدة ولكنها أراضي ومباني متبقية يملكونها المطور الرئيسي.

يُقصد بحصة المشاركة فيما يتعلق بأي وحدة أو مالك وحدة، النسبة المئوية التي يحددها "البائع" أو إتحاد المالك أو القانون الأساسي حسب الاقتضاء التي يتم قسمتها على صافي أرضية المبني

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

are of the Unit by the total floor area of all the Units in the Project. The Participation Quota shall determine as follow:

- (a) The value of the vote of an Owner in any case where the vote is to be reckoned in value;
- (b) The undivided share of the Common Property of an Owner; and
- (c) The proportion in which an Owner shall contribute towards the Services Charge.

The exact Participation Quota of the Unit shall be determined upon its Completion Date.

Parking Bay means, the parking space pertaining to the Unit.

Parking NIL means, the price of the Parking Bay is not included in the Purchase Price of the Property and therefore, is in addition to the Purchase Price.

Community Charges means, The amount payable by the Purchaser (and by any subsequent Owner of the Property or any part thereof) pursuant to the Declaration as a contribution to the costs of the installation. Management. Operation and maintenance of the Master Community.

Services Charges means, The amount payable by the Purchaser (and by any subsequent owner of the Property and the Building or any part thereof) pursuant to the Constitution as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the common Property

Completion Date means, the date upon which the Building is completed as per the Site Plan and Building Floor Plan and this Agreement as certified by the Project Manager whose decision shall be final and binding upon the Parties.

Declaration means, the Master Community Declaration, which will contain the rules governing the management, administration and maintenance of the Master Community.

DEWA mean, the Dubai Electricity and Water Authority.

Effective Date means, the effective date set down in Item 1 of the Particulars.

Handover Date means, the date upon which the Purchaser shall be offered possession of the Property in accordance with Clause 5.2 of this Agreement.

Installment means, any installment of the Purchase Price as set out in the Payment Schedule.

الإجمالية لجميع وتوكون كل وحدة مقسومة على مساحة الأراضي الوحدات في مشروع . وتحدد حصة المشاركة ما يلي:

(أ) قيمة تصويت أي مالك في أي حالة معرفة قيمة التصويت:

(ب) الحصة الغير مقسمة للملكية المشتركة للمالك،

(ج)والنسبة التي يساهم بها المالك فيما يتعلق برسوم الخدمات

وتحدد حصص مشاركة الوحدة بدقة عند تاريخ الانجاز .

ساحة الانتظار يقصد بها ساحة الانتظار المتعلقة بالوحدة.

ساحة الانتظار التي لم يدفع لها مقابل يقصد بها ساحة الانتظار التي لم تدرج في سعر شراء الملكية، وبالتالي، تضاف إلى سعر الشراء.

يقصد بمصاريف المجمع المبلغ المستحق للدفع من جانب المشتري (وأي مالك تالي للعقارات أو أي جزء منه) طبقاً للإعلان كمساهمة في تكاليف تركيبات، وإدارة، وتشغيل، وصيانة المجمع الرئيسي.

يقصد برسوم الخدمات المبلغ المستحق من "المشتري" (ومن أي مالك لاحق للملكية والمباني أو أي جزء منها) وفقاً للقانون الأساسي كمساهمة في تكاليف إدارة وتشغيل وصيانة الملكية المشتركة .

تاريخ الانجاز هو التاريخ الذي يتم فيه الانجاز من المبنى حسب "خطة الموقع" و"خطة طوابق المبنى" وهذه الاتفاقية حسب اعتمادها من جانب "مدير المشروع" الذي يكون قراره نهائياً ومُلزماً للأطراف.

الإعلان يعني "إعلان المجمع الرئيسي" الذي يحتوي على القواعد التي تحكم إدارة، وصيانة "المجمع الرئيسي".

ديوا (DEWA) تعني هيئة الكهرباء والمياه بدبي.

تاريخ السريان يعني تاريخ النفاذ الوارد في البند رقم (1) من البنود.

تاريخ التسلیم يعني التاريخ الذي فيه يُمنح المشتري حيازة العقار طبقاً للفقرة رقم 5-2 من هذه الاتفاقية.

القسط يعني أي قسط من "سعر الشراء" على النحو الوارد في الجدول الزمني للدفع.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

Installment Date means, subject to Clause 4. any date for the payment of an Installment as set out in the Payment Schedule.

Interim Registration Law means, Dubai Law No. 13 of 2008 regarding registration in the Interim Real Estate Register.

Interim Real Estate Register means, the register set up pursuant to the Interim Registration Law for the registration of interests relating to off plan sales.

Land Department means, the Land Department of the Government of Dubai.

Late Payment Fee means 5% Monthly of value of the due installment

Master Community means, the entire master community known as RUKAN developed or to be developed on the land of Dubai land. Dubai, which is to be divided into plots and Community Areas and Facilities generally and in accordance with the Master Plan or any amendment thereof and includes all and any extensions or changes to the Master Community from time to time.

Developer mean, Continental Investment LLC and its assigns and successors in Title.

Master Community Site Plan means, the master plan of the Master community, as may be amended from time to time.

RUKAN Community the Particular Phase of the project known as RUKAN as shown in Particulars No (4).

Owner means, the holder of a title deed to any property in the Master Community and their heirs, successors-in-title and assigns. For the purposes of payment of the Community Charges, an Owner shall be deemed to include all persons who are registered as purchasers in the records of the Master Developer and "Owners" shall be construed accordingly.

Particulars mean, the "Particulars" forming part of this Agreement.

Party means, either the Seller or the Purchaser. as the case may be, and "Parties" shall refer to both of them.

Payment Schedule means, the payment schedule set down in Item 7 of the Particulars.

Plot means, the land occupied by the Building and its associated grounds as set out in the Particulars.

تاريخ القسط يعني طبقاً للبند رقم (4)، أي تاريخ لدفع قسط على النحو الوارد في الجدول الزمني للدفع.

قانون التسجيل المبدئي يعني قانون دبي رقم (13) لعام 2008 فيما يتعلق بالتسجيل في "السجل العقاري المبدئي".

السجل العقاري المبدئي يعني السجل المعهود وفقاً لقانون التسجيل العقاري المبدئي لتسجيل المصالح المتعلقة بالبيع على الخارطة.

دائرة الأراضي تعني دائرة الأراضي والأملاك التابعة لحكومة دبي.

رسوم الدفع المتأخر يعني 5% شهرياً من قيمة القسط المستحق على الدفع.

الجمع الرئيسي يعني المجمع الرئيسي بأكمله المعروف باسم "مجمع روكان" التي تم تطويره أو يُطَوَّر على دائرة الاراضي والاملاك في دبي والذي ينقسم إلى قطع اراضي ومساحات المجمع والمرافق عموماً وطبقاً للخطة الرئيسية أو أي تعديل يطرأ عليها ويشمل جميع وأي امتدادات أو تغييرات تطرأ على المجمع الرئيسي من حين لآخر.

المطور يعني شركة كونتيننتال للاستثمار ذ.م.م - وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ومن يخلفها أو تتنازل لهم عن الملكية.

خطة موقع المجمع الرئيسي تعني الخطة الرئيسية للمجمع الرئيسي على النحو الذي قد يُعدل من حين لآخر.

مجمع روكان المجمع المخصص للمشروع المعروف باسم روkan على النحو الموضح في الفقرة رقم (4) من التفاصيل.

المالك يعني حامل سند ملكية أي عقار في المجمع الرئيسي وورثته، وخلفاؤه في الملكية، والمتنازل لهم. ولأغراض دفع مصاريف المجمع، يُدرج المالك جميع الأشخاص المسجلين كمشترين في سجلات المطور الرئيسي ويفسّر "الملكون" على هذا النحو.

التفاصيل تعني "التفاصيل" التي تُشكل جزءاً من هذه الاتفاقية.

الطرف يعني إما البائع أو المشتري حسب الحال وتشير كلمة "الأطراف" إلى كلهما.

جدول الدفع يعني الجدول الموضوع في الفقرة رقم (7) من التفاصيل.

قطعة الأرض تعني الأرض التي يشغلها المبنى والساحات الملحقة به على النحو الوارد في التفاصيل.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

Post Dated Cheques means, postdated cheques from the Purchaser (or where authorized by the Seller the Purchaser's nominee) drawn on a bank licensed by the UAE Central Bank.

Project means, The Project to be constructed on Rukan Plot No 252 Wadi el Safa, located at Dubai land, Dubai.

Unit/Property means, the Purchased Unit described in Item (4) of the Particulars

Purchaser means, the purchaser named in Item 3 of the Particulars, including its heirs, successors-in-title, successors and assigns.

Purchase Price means, the purchase price of the Property as set out in Item (5) of the Particulars.

Rules and Regulations means, any rules and regulations forming part of or promulgated pursuant to the Declaration relating to the use of the Community Areas and Facilities and conduct within the Master Community generally and as the same shall be amended from time to time by the Master Developer.

Schedule means ,any schedule to this Agreement.

Schedule of Finishes means, the schedule of finishes attached hereto as Schedule A.

Site Plan and Building Floor Plan means, the plans attached hereto.

Property means, The Unit together with an undivided share in the Common Property apportioned to the Unit in accordance with the Participation Quota.

Working Day means, any day which is not a Friday, Saturday or public holiday in the United Arab Emirates.

1.2. Use of the singular shall include the plural and vice versa and any one gender includes the other genders and any reference to "persons" includes natural persons, firms, partnerships, companies and corporations.

1.3. The clause headings are included for convenience only and shall not affect the interpretation of this Agreement.

1.4. All dates and periods shall be determined by reference to the Gregorian calendar.

1.5. The following Schedules form part of this Agreement and shall have effect as if set out in full in the body of this Agreement and any reference to this Agreement includes the Schedules.

شيكات مؤجلة الدفع تعني شيكات مؤجلة الدفع من جانب المشتري (أو من جانب من تسميه المشتري في حالة موافقة البائع) تُسحب من بنك مرخص من البنك المركزي بالإمارات العربية المتحدة.

المشروع يعني المشروع الذي يتم انشاؤه على قطعة أرض روكان رقم 252 بوادي الصفا الكائن بدبي لاند .

الوحدة/العقارتعني الوحدة المشتراء والمبنية بالققرة رقم (4) من التفاصيل .

المشتري يعني المشتري المُسَمَّى في الفقرة رقم (3) من البنود بما في ذلك ورثته، والمرشحين المعتمدين، وخلفاؤه في الملكية، وخلفاؤه والمتنازل لهم.

سعر الشراء يعني سعر شراء العقار كما ورد في البند رقم (5) من التفاصيل .

القواعد واللوائح أي قواعد ولوائح تُشكل جزءاً من أو وُضعت طبقاً للإعلان المتعلق باستخدام مساحات المجتمع والمرافق والسلوك داخل المجتمع الرئيسي عموماً وبالمثل تُعدل من حين لأخر من جانب المطور الرئيسي.

الجدول يعني أي جدول مرفق بهذه الاتفاقية.

جدول التسطيبات جدول التسطيبات المرفق بالاتفاقية بجدول (أ).

خارطة الموقع وخارطة طوابق المبنى الخطة المرفقة بالاتفاقية .

العقار يعني الوحدة والحصة غير المقسمة في الملكية المشتركة الخاصة بالوحدة وفقاً لحصة المشاركة.

أيام العمل تعني أي يوم فيما عدا الجمعة والسبت أو العطلات الرسمية في الإمارات العربية المتحدة.

2-1 يشمل استخدام المفرد الجمع والعكس وأي جنس يشمل الأجناس الأخرى وأي إشارة إلى "أشخاص" تشمل الأشخاص الطبيعية، والشركات، والشركاء، والمؤسسات.

3-1 أدرجت عناوين الفقرات للملامحة فقط ولا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.

4-1 تحدد جميع التواريف والفترات وفقاً للتقويم الميلادي.

5-1 الجداول التالية تُشكل جزءاً من هذه الاتفاقية وتُصبح سارية وكأنها واردة بالكامل في صدر هذه الاتفاقية وأي إشارة إلى هذه الاتفاقية تشمل الجداول.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

حداول التشطيبات:

جدول(١): جدول التشطيبات.

6-1 إذا كان هناك نص جوهري في تعريف في هذه الاتفاقية يندرج حقوق أو يفرض التزامات، بغض النظر عن أنه وارد في فقرة التفسير من هذه الاتفاقية، يكون سارياً وكأنه نص جوهري في صدر هذه الاتفاقية.

7-1 يؤكد المشتري ويقر بموجب هذه الاتفاقية أنه قرأ وفهم أحكام الإعلان الملحق بهذه الاتفاقية وبموجبه يوافق على أن تكون ملزمة له.

2- البيع

يبيع البائع للمشتري الذي يشتري العقار بموجب هذه الاتفاقية طبقاً للشروط والاحكام الواردة في هذه الاتفاقية.

3- المجمع الرئيسي

3-1 يقر المشتري ويتفهم أن العقار جزء المجمع الرئيسي وجزء من المجمع السكني المتجانس الذي تكون فيه مرافق معينة مشتركة.

3-2 يقر المشتري ويتفهم أنه، طبقاً لبنود الإعلان، يجوز للمطور الرئيسي أن يظل مالك الأرض المتبقية في المجمع الرئيسي، وأنه بغض الإدارة والصيانة والرقابة السليمة والمناسبة للمجمع الرئيسي، تُفرض قيود مفيدة للطرفين على العقارات في المجمع الرئيسي وعلى المطور الرئيسي بموجب الإعلان الذي ينص على وضع خطة مفيدة للطرفين لإدارة وصيانة المجمع الرئيسي والرقابة عليه.

3-3 تُتخذ جميع الخطوات المعقولة لتسجيل العقار في دائرة الأراضي طبقاً لبنود الإعلان في شكل قيد وطبقاً للقوانين المعمول بها. وإن لم يكن ذلك ممكناً، يقر المشتري شخصياً ونيابة عن خلفائه أو المتنازل لهم ويواافق ويتعدى، لصالح المطور الرئيسي والمالكين من حين لآخر لأي عقار في المجمع الرئيسي، بأن الإعلان جاء في شكل قيد في الوثيقة وهو ملزم بالتساوي فيما يتعلق بكل عقار.

4- سعر الشراء والدفع

4-1 يدفع المشتري (أومن يسميه المشتري إذا وافق عليه البائع) سعر الشراء طبقاً للجدول الزمني للدفع خالصة من سعر الصرف وبدون أي خصومات أو تعويض.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

4.2. All payments towards the Purchase Price shall be made in accordance with Applicable Laws.

4.3. Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement, in the event of non-payment on the due date of any amount payable by the Purchaser (or the Purchaser's nominee, if approved by the Seller) in terms of this Agreement, the Purchaser shall pay the Late Payment Fee as compensation for the delay in payment. The Late Payment Fee shall be calculated per day from the respective due date until the date the payment has been received in cleared funds, both days inclusive.

4.4. in the event that any cheque provided by the Purchaser (or the Purchaser's nominee, if approved by the Seller) to the Seller hereunder is returned unpaid, the Purchaser shall on demand pay the Seller a fee of United Arab Emirates Dirhams Five Hundred (AED 500/-) as a handling fee in relation to each such returned cheque.

4.5. Each payment made by the Purchaser (or the Purchaser's nominee, if approved by the Seller) shall be allocated first to the discharge of any penalties, then to the payment of any other amounts due in terms hereof and thereafter to the reduction of the Purchase Price.

4.6. The Purchaser hereby represents, undertakes and warrants that all funds utilized by the Purchaser (or the Purchaser's nominee, if approved by the Seller) in respect of the payment of the Purchase Price or any other payments anticipated under this Agreement are derived from legitimate sources and are not related to proceeds of crime or money laundering either directly or indirectly.

5. ASCERTAINING THE COMPLETION DATE

5.1. It is agreed that the Anticipated Completion Date referred to in the Particulars represents the date which it is presently expected that the Completion Date will occur. The Seller reserves the right, by serving the Purchaser a thirty (30) day written notice, to postpone the Anticipated Completion Month on one or more occasions and for one or more periods provided the sum of such periods shall not exceed a total of twelve (12) months calculated from the end of the Anticipated Completion Month.

5.2. Possession and occupation of the Property shall be given to and taken by the Purchaser on or after the Completion Date upon written notice by the Seller to the Purchaser as to the date of handover (the "Handover Date"). Notwithstanding the foregoing, all risks in respect

2-4 جميع دفعات سعر الشراء تتم وفقاً للقوانين المعول بها.

3-4 دون الأخلاص بالحقوق الأخرى للبائع طبقاً لهذه الاتفاقية، في حالة عدم دفع أي مبلغ مستحق الدفع من جانب المشتري (أو من يسميه المشتري إذا وافق البائع) في التاريخ المستحق بموجب هذه الاتفاقية، يدفع المشتري رسوم الدفع المتأخر كتعويض على تأخير الدفع. وتحسب رسوم الدفع المتأخر باليوم من تاريخ استحقاق الدفع إلى التاريخ الذي تُسلم فيه المدفوعات كاملة ويشمل ذلك كلا اليومين.

4-4 في حالة إعادة أي شيك يقدمه المشتري (أو من يسميه المشتري إذا وافق البائع) دون سداد بموجب هذه الاتفاقية، يدفع المشتري حسب الطلب للبائع رسم قدره خمسمائة درهم إماراتي (500 درهم إماراتي) كرسوم متناولة فيما يتعلق بكل شيك من الشيكات المرتدة.

4-5 تخصيص كل دفعه يدفعها المشتري (أو من يسميه المشتري إذا وافق البائع) أولاً للإبراء من أي عقوبات غرامات ، ثم لدفع أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب هذه الاتفاقية، ثم للخصم من سعر الشراء.

4-6 يؤكد المشتري ويعهد ويضمن بموجب هذه الاتفاقية أن جميع الأموال التي يستخدمها المشتري (أو من يسميه المشتري إذا وافق البائع) فيما يتعلق بدفع سعر الشراء أو أي مدفوعات أخرى متوقعة بموجب هذه الاتفاقية آتية من مصادر مشروعية وأنها ليست تعلقة بعوائد جريمة أو غسيل أموال سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

5- تحديد تاريخ الانجاز

5-1 من المتفق عليه أن تاريخ الانجاز المتوقع المشار إليه في التفاصيل يمثل التاريخ الذي يتوقع فيه حلول تاريخ الانجاز. يحتفظ البائع بحقه - بموجب اخطار كتابي صادر عن البائع للمشتري مدة ثلاثة (30) يوماً - في تأجيل تاريخ الانجاز المتوقع في مناسبة أو أكثر ولدلة أو أكثر بشرط ألا يتجاوز إجمالي هذه المدد اثنى عشر (12) شهر تحسب من نهاية تاريخ الانجاز المتوقع.

5-2 سيتم نقل وإشغال العقار ويأخذها المشتري في تاريخ الانجاز أو بعده بناءً على اخطار كتابي صادر عن البائع للمشتري بعد تاريخ التسلیم ("تاريخ التسلیم") وبغض النظر عما سبق، تنتقل جميع المخاطر المتعلقة بالعقار للمشتري في تاريخ الانجاز، ويحق للبائع

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

of the Property shall pass to the Purchaser on the Completion Date. The Seller is entitled to (but not obligated to) decline to hand over possession and occupation of the Property to the Purchaser if the Purchaser has failed to make any of the payments due under this Agreement (which for the avoidance of doubt shall include any penalty charges for late payment) or has failed to comply with any other of the provisions of this Agreement.

5.3. The Seller shall give the Purchaser not less than five (5) days' notice in writing of the Handover Date, and handover shall be deemed to occur in accordance with such notice.

6- Possession and Risk

6.1. The Purchaser acknowledges and shall procure that Third Party Purchasers and /or Subsequent Purchasers acknowledge that on the Completion Date and for some period of time thereafter, the Common Property, provisions of Utilities, roads and pathways, other Units in the Project or the Master Community as a whole may be incomplete and that inconvenience may be suffered as a result of any building activities which shall be in progress in relation thereto. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall have no claim against the Seller and/or the Master Developer for any such inconvenience.

6.2. The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, cost, damages, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through:

a) The defective or damage condition of any part of the Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein;

b) The spread of fire or smoke or the flow of water from any part of the Property;

c) Or the act, default or neglect of the Purchaser or the Purchaser's Occupiers, his agents or his contractors.

7. SELLER'S GENERAL COVENANTS

7. 1. The seller will, following the Handover Date, assign to the Purchaser the benefit of any manufacturer's warranties in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Property insofar as they are current or capable of being assigned.

(ولكن لا يُجبر على) رفض تسليم حيازة وإشغال العقار للمشتري إذا أخفق المشتري في دفع أي مدفوعات مستحقة بموجب هذه الاتفاقية (والتي لتجنب الشك تشمل غرامات عن الدفع المتأخر) أو إذا أخفق في الالتزام بأي من الأحكام الأخرى لهذه الاتفاقية.

3- يقدم البائع للمشتري اخطار كتابي بتاريخ التسليم لا تقل مدةه عن خمسة (5) ايام، ويتم التسليم طبقاً لهذا الاخطار.

6- الملكية والمخاطر

6-1 يُقر "المشتري" ويضمن أن "المشترين الآخرين من الغير" و "المشترين اللاحقين" يقرؤون بأنه في "تاريخ الانجاز" ولمدة زمنية لاحقة، يجوز أن يكون "الملكية المشتركة"، أو تقسيمات "المرافق"، أو الطرق، أو المرارات، أو غيرها من وحدات "المشروع"، أو "المجمع الرئيسي" ككل غير مكتمل. ويجوز حدوث إزعاج نتيجة لأي أنشطة إنشاء يجري تنفيذها ذو صلة "بالمجمع الرئيسي". ولا يحق "للمشتري"، و "المشترين الآخرين من الغير" أو "المشترين اللاحقين" "البائع" أو "المطور الرئيسي" بدفع تعويض عن هذا الإزعاج.

6-2 يعوض "المشتري" (ويضمن أن يعوض "المشترين الآخرين من الغير" أو "المشترين اللاحقين") - اعتباراً من "تاريخ الانجاز" - "البائع" أو "المطور الرئيسي" ووكلاهم، ومقاولיהם عن أي مطالبات، أو إجراءات، أو تكاليف، أو أضرار، أو مصروفات، أو خسائر تنشأ عن أي ضرر يلحق بملكية أو أي أذى أو كارثة تصيب أي شخص (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر) من خلال ما يلي:

أ) الحالة المعيبة أو الهاكرة لأي جزء من "العقار" أو أي بناء آخر أُنشئ عليها وأي تركيبات أو تجهيزات أو أسلاك كهربائية في المبنى؛

ب) اندلاع حريق أو انتشار دخان أو تدفق مياه من اي جزء من "العقار"؛

ج) أو تصرف أو إهمال "المشتري" أو "الشاغلين التابعين للمشتري" أو "وكلاه" أو "مقاوليه".

7- التعديات العامة للبائع

7-1 وبعد تاريخ التسليم، يحيل البائع للمشتري حقوقه في أي ضمانات للمصنوع فيما يتعلق بالتجهيزات الثابتة وملحقاتها المركبة أو نياية عن البائع في المبني ما دامت سارية ويمكن حوالتها.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

7.2. For a period of twelve (12) months from the Completion Date, the Seller shall use best endeavors to rectify any defective works within the Property (as the same is governed by Applicable Laws), as soon as reasonably practicable from the date of the Seller receiving written notice of all such defective works from the Purchaser, such written notice to be given in accordance with the provisions of this Agreement. The Purchaser hereby acknowledges that the Seller shall not be responsible in respect of any such defective works notified to the Seller after the expiry of the twelve (12) month period.

8. TRANSFER OF TITLE

8.1. Provided the Purchaser has fulfilled his obligations in full as set out in this Agreement (including without limitation, full payment of the Purchase Price, as well as the amounts due under this Agreement), on the Handover Date:

(a) possession and occupation of the Property shall be given to the Purchaser and all risk and benefit in respect of the Property shall pass to the Purchaser;

(b) and the Seller shall provide the Purchaser with a no objection certificate issued to the Land Department to allow the Purchaser to transfer Title to the Purchaser and allow

registration of such transfer in favor of the Purchaser with the Land Department as soon as is reasonably possible.

8.2. Once Title to the Property has been registered in the name of the Purchaser at the Land Department, the Purchaser may deal with the Property in accordance with the terms of this Agreement.

8.3. The Purchaser shall accept transfer of Title subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Property in terms of this Agreement, the Declaration or as imposed by any competent authority.

8.4. The Purchaser shall on demand pay any and all costs, expenses and / or fees (the "Fees") in connection with and / or incidental to the registration of this Agreement and the registration of transfer of Title to the Property in the name of the Purchaser at the Land Department and, if applicable, in the Interim Real Estate Register, including any part of the Fees assessed on the Seller. The Seller offers no warranty or confirmation as to the level of the Fees. The Purchaser shall pay the Fees at the prevailing rate as determined by the Land Department from time to time in full. The Purchaser shall reimburse the Seller on demand for any Fees paid by the Seller on behalf of the Purchaser

7-2 مدة اثنى عشر (12) شهرا من تاريخ الانجاز ، يقوم البائع بالعمل على إصلاح أي أعمال معيبة داخل المبنى (وبالمثل يحكم ذلك القوانين المعول بها) في أسرع وقت عمل معقول من تاريخ استلام البائع لخطار كتابي بشأن أي أعمال معيبة من المشتري، وسيتم ارسال هذا الخطأ الكتابي طبقا لاحكام هذه الاتفاقية. وبموجب هذه الاتفاقية، يُقر المشتري بأن البائع لن يكون مسؤولا فيما يتعلق بأي من هذه الاعمال المعيبة التي يُخطر بها البائع بعد انتهاء مدة الاثنى عشر (12) شهراً.

8- نقل الملكية

8-1 شريطة التزام المشتري بالتزاماته كاملةً على النحو المنصوص عليه في هذه الاتفاقية (على سبيل المثال وليس الحصر، دفع سعر الشراء بالكامل وكذلك المبالغ المستحقة بموجب هذه الاتفاقية) في تاريخ التسليم:

(أ) يتم تسليم حيازة وإشغال العقار للمشتري وتنقل جميع المخاطر والمميزات المتعلقة بالعقار للمشتري،

(ب) ويُزود البائع للمشتري بشهادة عدم ممانعة صادرة إلى دائرة الأراضي للسماح للمشتري بنقل الملكية للمشتري والسماح بتسجيلها باسم المشتري لدى دائرة الأراضي في أسرع وقت ممكن معقول.

8-2 وب مجرد تسجيل ملكية العقار باسم المشتري في دائرة الأراضي، يجوز للمشتري التصرف في العقار طبقاً لبند هذه الاتفاقية.

8-3 يقبل المشتري نقل الملكية طبقاً لهذه التسهيلات والقيود التي تنفع أو تشكل عبئاً على العقار بموجب هذه الاتفاقية وفقاً للإعلان أو حسبما تفرض الجهة المعنية.

8-4 يدفع المشتري حسب الطلب جميع التكاليف والمصارف والرسوم ("الرسوم") المتعلقة بتسجيل هذه الاتفاقية أو التي تطرأ عليه وكذلك تسجيل نقل ملكية العقار باسم المشتري لدى دائرة الأراضي، وإذا كان ينطبق، في السجل العقاري المبدئي، بما في ذلك أي جزء من الرسوم التي تم تقييمها على البائع. ولا يقدم البائع ضمان أو تأكيد بالنسبة لمستوى الرسوم. ويدفع المشتري الرسوم بالسعر السائد الذي تحدده دائرة الأراضي من حين لآخر بالكامل. ويسدد المشتري للبائع حسب الطلب أي رسوم دفعها البائع نيابة عن المشتري إلى جانب رسوم إدارة البائع السارية من حين لآخر.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

together with the Seller's Administration Fee in effect from time to time.

8.5. The Purchaser acknowledges being aware of the fact that on the Handover Date, the Community Areas and Facilities, other units, townhouses and villas in the Master Community and the Master Community as a whole may be incomplete and that inconvenience may be suffered as a result of the construction activities which continue to be in progress. The Purchaser shall have no claim against the Seller or the Master Developer for such inconvenience; the Seller, however, shall use its reasonable endeavors to keep such inconvenience to a minimum.

9. Master Community Declaration

9.1 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third-Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Unit is a part of the Master Community.

9.2 The Purchaser acknowledges and understands and shall procure agreement from any Third-Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers that the Master Developer will remain the Owner of the residual land in the Master Community.

9.3 For the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions will be imposed on all the properties in the Master Community, and on the Purchasers under the Master Community Declaration, which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

9.4 The Master Community Declaration, will, inter alia:

a) Provide for the Master Developer to be the perpetual manager of the Common Use Facilities;

b) Require the Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers to pay Community Charges toward expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

c) Grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easement for utilities, services and infrastructures vis-à-vis the Common Use Facilities and other building in the Master Community

5-8 يُقر المشتري بأنه مدرك لحقيقة أنه في تاريخ التسلیم يجوز أن تكون مساحات ومرافق المجتمع الوحدات والمنازل والفيلات الأخرى في المجتمع الرئيسي والمجمع الرئيسي بأكمله غير كامل وبأنه قد يحدث إزعاج نتيجة لأنشطة البناء المستمرة لن يكون للمشتري أي مطالبات ضد البائع أو المطور الرئيسي بسبب هذا الإزعاج، ومع ذلك يبذل البائع الجهود المعقولة لتقليل هذا الإزعاج إلى الحد الأدنى.

9- إقرار المجتمع الرئيسي

9-1 يُقر "المشتري" ويفهم ويضمن موافقة "المشترين الآخرين من الغير" أو "المشترين اللاحقين" على أن "الوحدة" جزء من "المجمع الرئيسي".

9-2 يُقر "المشتري" ويفهم ويضمن موافقة "المشترين الآخرين من الغير" أو "المشترين اللاحقين" على أن يظل "المطور الرئيسي" "مالك" الأرض المتبقية في "المجمع الرئيسي".

9-3 وتحقيقاً للتنظيم، والإدارة، والصيانة، والمراقبة السليمة والمناسبة "للمجمع الأساسي"، تُفرض قيود متبادلة المنفعة على جميع العقارات في "المجمع الرئيسي" وعلى "المشترين" بموجب إقرار المجتمع الرئيسي" الذي يضع خطة إدارة متبادلة المنفعة لتنظيم، وإدارة، وصيانة، ومراقبة "المجمع الرئيسي".

9-4 ينص "إقرار المجتمع الرئيسي" - من بين أمور أخرى على ما يلي:
أ) ينص على أن يكون "المطور الرئيسي" هو المدير الدائم "لمرافق الإستخدام العام" ،

ب) يلزم "المشتري" ، أو "المشترين الآخرين من الغير" أو "المشترين اللاحقين" أو جميعهم بدفع "مصاريف المجتمع" وهي المصروفات المتعلقة بتنظيم، وإدارة، وصيانة، ومراقبة "المجمع الرئيسي".

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة للمشاة ومرور المركبات في تيسير المرافق، والخدمات، والبني التحتية تجاه "مرافق الإستخدام العام" والمباني الأخرى في "المجمع الرئيسي".

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

10- اتحاد المالك

10.1 The Purchaser acknowledges and understands that for the proper and convenient management of the Building, the Owners' Association has been or will be formed pursuant to Law No. (27) of 2007 Concerning Ownership of jointly Owned Properties in the Emirates of Dubai and the implementing Directions issued thereunder (the "Strata Law") and which shall be responsible for the enforcement of the Constitution, to ensure the proper management, administration, maintenance and control of the Building for the benefit of all Owners in accordance with the Strata Law. Until the formation of the Owners' Association and subject to the Strata Law, the Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' powers and functions may be carried out by the Seller or its nominee.

10.2 The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitution and to act in accordance with the Strata Law for as long as he is an Owner in the Project.

11. PURCHASER'S ACKNOWLEDGEMENTS AND UNDERTAKINGS

11.1. The Purchaser shall be responsible for and pay for water, electricity, gas and other utility connection and consumption charges, and any property or local authority taxes levied on the Property from the Handover Date.

11.2 The Purchaser must procure the connection and activation of water, electricity and sewage to the Property on or prior to the Handover Date.

11.3. The Purchaser shall be liable for the Community Charges from the Handover Date and acknowledges that it has an obligation together with all the other Owners in the Master Community to contribute towards the common expenses for the maintenance, management, administration and control of the Master Community calculated and payable in accordance with the provisions of the Declaration.

11.4. The Purchaser shall pay to the Master Developer, a deposit in an amount equivalent to One Year Community Charges on the Handover Date by way of a manager's cheque as security for the Purchaser's obligations for Community Charges or other obligations under the Declaration to be held by the Master Developer as a continuing covering security (the "Deposit"). The Master Developer may apply the Deposit either in whole or in part towards payment obligations

1-10 يُقر ويفهم "المشتري" بأنه من أجل الإدارة السليمة والمناسبة "للمبني"، يُشكل "اتحاد المالك" أو سوف يُشكل طبقاً للقانون رقم (27) لعام 2007 بشأن ملكية العقارات المشتركة في إمارة دبي والتوجيهات التنفيذية الصادرة هناك بموجب ("قانون الملكية المشتركة")، وتكون مسؤولة عن تنفيذ "القانون الأساسي" لضمان التنظيم، والإدارة، والصيانة، والمراقبة السليمة والمناسبة "للمبني" لصالح "المالك" طبقاً لقانون الملكية المشتركة حتى تشكيل "اتحاد المالك" وطبقاً لقانون الملكية المشتركة، يُقر "المشتري" ويوافق على جواز أن يقوم "البائع" أو مرشحه بتنفيذ سلطات "جمعية المالك" ووظائفها.

2-10 يوافق "المشتري" علىأن يتلزم بشروط "القانون الأساسي" والتصرف طبقاً لقانون الملكية المشتركة ما دام هو "مالك" في المشروع".

11- قرارات وتعهدات المشتري

11-1 يكون المشتري مسؤولاً عن ويدفع مقابل المياه، والكهرباء، والغاز، وتوصيات المرافق الأخرى، ومصاريف الاستهلاك، وأى ضرائب عقارية أو ضرائب تفرضها جهة محلية على العقار منذ تاريخ التسلیم.

11-2 يتحمل المشتري مصاريف توصيل وتشغيل المياه، والكهرباء، والصرف في العقار في تاريخ التسلیم أو قبله.

11-3 يتحمل المشتري مصاريف المجمع منذ تاريخ التسلیم، ويُقر بأن عليه التزام هو وجميع المالكين الآخرين في المجمع الرئيسي بدفع المصاريف المشتركة لصيانة وإدارة والرقابة على المجمع الرئيسي وتحسب المصاريفات وتكون مستحقة الدفع طبقاً لأحكام الإعلان.

11-4 يدفع المشتري للمطور الرئيسي تأمين بمبلغ يعادل مصاريفات المجمع لمدة عام في تاريخ التسلیم عن طريق تقديم شيك مقبول الدفع كضمان للتزامات المشتري بمصاريفات المجمع أو التزامات أخرى بموجب الإعلان يحتفظ به المطور الرئيسي كضمان يغطي المصاريفات باستمرار ("التأمين"). ويجوز للمطور الرئيسي دفع التأمين سواء كلها أو جزئياً لتحقيق التزامات الدفع طبقاً للإعلان. وإذا تم دفع هذا التأمين بالكامل أو أي جزء منه بهذه الطريقة، يُخطر

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

pursuant to the Declaration. If the whole or any portion of the Deposit is so applied, the Purchaser shall be notified in writing, and the Purchaser shall immediately reinstate the Deposit to the original amount. The Purchaser shall not be entitled to set off any Community Charges or other amount payable by the Purchaser against the Deposit.

11.5. The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller has used the methodology for calculation of the Property Area set down in the Building Area Notes and no compensation shall be required from either Party should there be any shortfall or increase in the area of the Property based on alternative measurement methodology provided if for any reason there is an alternative methodology required by any Applicable Law or Relevant Authority to be used to calculate areas (and in particular by RERA or the land Department ("Revised Methodology") then the Building Floor Plan and the Property Area Notes) using the Revised Methodology, prior to applying Clause 12.1.

11.6. The Purchaser agrees and understands that the Property may be used for private residential purposes only and shall comply in all respects with the provisions of the Declaration, all Applicable Laws, decrees and regulations now or from time to time in force in relation to the Property.

11.7. When directed by the Seller or the Master Developer, the Purchaser and its successors-in-title of the Property will be required to enter into agreement(s) for the exclusive installation, utilization and servicing of the infrastructure, information technology and communication services, any district cooling water system (for air-conditioning purposes) for use within the Property.

11.8. For the avoidance of doubt, the Purchaser shall not be permitted to use the Property for pan corporate residence purposes.

11.9. It is specifically agreed that, prior to the transfer of Title, the Purchaser shall not sell, transfer, grant, assign this Agreement or otherwise dispose of or enter into a preliminary agreement for the purposes of such sale, transfer, assignment, lease or agree to lease or otherwise dispose of the Property or any part thereof to any third party without the prior written consent of the Seller, which consent may be either withheld or given upon such conditions as the Seller may deem fit provided always that the Purchaser shall not be permitted to make any such assignment unless and until a minimum of forty percent (40%) of the Purchase Price has been paid to the Seller, irrespective of

المشتري كتابيا، ويعيد المشتري في الحال التأمين لقيمةه الأصلية. ولا يحق للمشتري الحصول على تعويض عن أي مصروفات خاصة بالمجموع أو أي مبلغ مستحق الدفع من جانب المشتري مقابل التأمين. 11-5 يُقر المشتري ويوافق على أن البائع قد استخدم منهجية حساب مساحة الوحدة الواردة في ملاحظات مساحة المبني ولا يتطلب الأمر تعويض من أي من الأطراف في حالة وجود أي نقصان أو زيادة في مساحة الوحدة بناءً على منهجية قياس بديلة بشرط أنه إذا كان هناك - لأي سبب من الأسباب- منهجية بديلة يتطلبه القانون المعمول به أو الجهة المختصة لاستخدامها في حساب المساحات (وتحديداً تطلّبها مؤسسة التنظيم العقاري أو دائرة الأراضي) ("منهجية مراجعة"), في ذلك الحين تُحول مساحة المبني الواردة في البند رقم (4) من البنود (بناءً على خارطة طوابق المبني وملاحظات مساحة المبني) باستخدام منهجية المراجعة قبل العمل بالفقرة رقم .1-12

6-11 يُقر المشتري ويتفهم أن العقار يجوز أن يستخدم للأغراض السكنية الخاصة فقط ويلتزم في جميع النواحي مع أحكام الإعلان، وجميع القوانين والقرارات واللوائح الحالية أو من وقت لآخر القوانين السارية فيما يتعلق بالعقار.

7-11 وفقاً لتوجهات البائع أو المطور الرئيسي، يتطلب من المشتري وخلفائه في الملكية إبرام اتفاق للتركيبات والاستخدام والصيانة وخدمات البنية التحتية وتكنولوجيا المعلومات والاتصالات، وأي نظام تبريد للمياه (لأغراض تكييف الهواء) للاستخدام في العقار بشكل حصري.

8-11 لتجنب الشك، لا يجوز للمشتري استخدام العقار لأغراض سكن شركات.

9-11 ومن المتفق عليه على وجه التحديد أنه قبل نقل الملكية، لا يجوز للمشتري بيع أو نقل أو منح، أو التنازل عن هذه الاتفاقية أو التصرف فيها أو الدخول في اتفاق مبدئي لأغراض البيع أو نقل الملكية أو التنازل أو التأجير أو الموافقة على التأجير أو التصرف في الملكية أو أي جزء منها إلى أي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من البائع، الذي يمكن أن يسحب موافقته أو يمنح موافقة مشروطة وفقاً لما يراه البائع مناسباً شريطة إلا يسمح للمشتري إجراء أي تنازل ما لم و حتى يدفع إلى البائع ما لا يقل عن أربعين في المائة (40٪) من سعر الشراء، بغض النظر عما إذا كان هذا المبلغ قد انخفض وفقاً لجدول الدفع.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

whether such amount has fallen due pursuant to the Payment Schedule.

11.10. The Purchaser acknowledges and agrees that if any of the materials required by the Seller to construct the Project (including the Schedule of Finishes) are not available within a reasonable time or at a reasonable cost, the Seller may substitute such materials with an equivalent or superior standard of materials and which are reasonably obtainable at such time.

11.11. The Purchaser undertakes to and covenants to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Rules and Regulations forming part of the Declaration.

11.12. Each of the Parties shall immediately upon being requested to do so, sign/ execute all such documents in connection with the transfer of Title and generally as may be necessary to give effect to this Agreement. For the avoidance of doubt, the Purchaser must take Title when requested to do so by the Seller and to not do so is a breach of this Agreement.

11.13. No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser whether in respect of time for payment or otherwise in regard to the terms and conditions of this Agreement shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

11.14. The Purchaser acknowledges and agrees that the walls forming the boundary to the Property will be constructed in accordance with the Master Community Site Plan and overall landscaping plan for the Master Community and shall be determined by the aspect enjoyed by the Property and shall not be uniform in height or construction material.

11.15. The Purchaser acknowledges that it is the Seller's current intention that, upon completion of any Phase in "Rukan", the Master Developer will take an assignment of all rights and obligations under this Phase of Rukan's Master Community Declaration and a transfer of all community areas and facilities in this Phase the Master Developer will thereafter integrate the management and operation of this Phase and the Master Community as one master community.

11.16. The Purchaser acknowledges that part of the Plot may be subject to an easement in gross in favor of DEWA ("Easement Area"). The Easement Area shall comprise a surface area of approximately 0.6 meters by 1.2 meters for the purposes of an electrical cabinet. The Easement Area shall be under the control of DEWA and the Purchaser

11-10 يقر المشتري ويوافق على أنه إذا كانت أي من المواد المطلوبة من البائع لبناء المبنى (بما في ذلك جدول التسليمات) ليست متاحة في غضون فترة زمنية معقولة أو بتكلفة معقولة، يستبدل البائع هذه المواد بمواد مماثلة أو أعلى مستوى من هذه المواد والتي يمكن الحصول عليها بشكل معقول في ذلك الوقت

11-11 يتعهد المشتري بالامتثال لأحكام وتنفيذ كافة الالتزامات المنصوص عليها في القواعد واللوائح التي تشكل جزءاً من الإعلان.

12-11 يوقع أو يرم كل طرف من الأطراف فور مطالبه القيام بذلك جميع الوثائق ذات الصلة بنقل الملكية وعموماً قد يكون من الضروري نفاذ هذه الاتفاقية. ولتجنب الشك، يحصل المشتري على الملكية عندما يطلب منه البائع ذلك ويمثل عدم القيام بذلك اخلالاً بهذه الاتفاقية.

13-11 لا يعتبر أي تنازلأ أو تساهلاً يمنحه البائع إلى المشتري سواء فيما يتعلق بموعود الدفع أو غير ذلك فيما يتعلق بشروط وأحكام هذه الاتفاقية تنازلاً عن حقوقه الواردة في هذه الاتفاقية.

14-11 يفهم المشتري ويافق على أن الجدران التي تكون حدود العقار سيتم بناؤها وفقاً لخارطة موقع المجمع الرئيسي والخطة الشاملة لتصميم المناظر الطبيعية للمجمع الرئيسي وتحدد من قبل الجانب الذي يتمتع بالعقار، ولا تكون موحدة في الارتفاع أو مواد البناء.

15-11 يفهم المشتري أن النية الحالية للبائع عند الانتهاء من أي مرحلة في مجمع "روكان"، سيحال للمطور الرئيسي كافة الحقوق والالتزامات المنصوص عليها في هذه المرحلة من إعلان مجمع روكان الرئيسي وكذا جميع مناطق المجمع والمرافق الموجودة في هذه المرحلة يدمج المطور الرئيسي بعد ذلك إدارة وتشغيل هذه المرحلة والمجمع الرئيسي كمجمع رئيسي واحد.

16-11 يقر المشتري بأن جزء من قطعة الأرض قد يخضع لحقوق الارتفاع بالكامل لصالح هيئة كهرباء ومياه دبي ("مساحة حق الارتفاع"). تتألف مساحة حق الارتفاع من مساحة تبلغ ما يقرب من 0.6 متر و 1.2 متر لأغراض الكبائن الكهربائية. وتكون مساحة حق

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

shall not interfere in any way with the Easement Area and any equipment installed thereon. No compensation shall be payable by the Seller or DEWA to the Purchaser for the use of the Easement Area or any space occupied by the electrical cabinet.

الارتفاع تحت سيطرة الهيئة ولا يتدخل المشتري بأي شكل من الأشكال في مساحة حق الارتفاع وأي من المعدات التي يتم تركيبها في هذه المساحة. لا يدفع البائع أو هيئة كهرباء ومياه دبي أي تعويضات للمشتري لاستخدام مساحة حق الارتفاع أو أي مساحة تشغليها الكائنات الكهربائية.

11.17 The Purchaser shall at any time and upon reasonable notice given by the Master Developer (save in case of emergency) permit the Master Developer or its agents full access to the Property for the purpose of inspecting, installing maintaining, repairing and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Property or viewing the Property. The Master Developer shall use his best endeavors not to interfere in any way with the activities of the Purchaser being conducted in the Property.

17-11 يسمح "المشتري" "للمطور الرئيسي" أو أحد وكلائه - في أي وقت وبناءً على إخطار معقول يقدمه "المطور الرئيسي" (ويُحفظ في حالة الطوارئ) - بالوصول الكامل إلى "العقار" لأغراض فحص، وتركيب، وصيانة، وإصلاح، وتجديد هذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم "الملكية المشتركة" أو مشاهدة "الملكية". وبينما "المطور الرئيسي" أقصى ما في وسعه لعدم التدخل بأي شكل في أنشطة "المشتري" التي ينفذها في "العقار".

11.18. The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller may display commercial signage/boards on the Building, whenever so required, for which no revenue shall be payable by the Seller to the Purchaser, the Owners' Association or otherwise.

18-11 يقر "المشتري" ويقبل أنه يجوز "للبائع" عرض لافتة تجارية على "المبني" أينما يلزم الأمر، ولا يدفع "البائع" للمشتري أو لاتحاد المالك أو غيرهم عائد مستحق الدفع مقابل ذلك.

11.19. The Purchaser, Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers must acknowledge that every Owner of a Unit must agree to provide the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities and to such persons as may be authorized by the Master Developer or the owner from time to time of the Common Use Facilities the following easements:

19-11 يقر "المشتري" أو المشترين الآخرين من الغير، أو المشترين اللاحقين بإلتزام كل "مالك" "للوحدة" بالموافقة على تزويد "المطور الرئيسي" أو "المالك" من آن لآخر "مرافق الإستخدام المشترك" أو تزويد تلك الأشخاص الذين يفوضهم "المطور الرئيسي" أو "المالك" من آن لآخر بمرافق الإستخدام المشترك والتسهيلات التالية:

a) An easement of access for the purpose of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities, and to this end the Master Developer or the Owner from time to time of the Common Use Facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such inspection, installation, maintenance, repair and renewal works.

(أ) تسهيل الوصول لأغراض فحص، وتركيب، وصيانة، وإصلاح، وتجديد تلك المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مراافق الإستخدام المشترك وتحقيقاً لهذا الغرض، يجوز "للمطور الرئيسي" أو "مالك" وحدات الإستخدام المشترك أخذ المعدات اللازمة من آن لآخر بغرض إجراء أعمال الفحص، والتركيب، والصيانة، والإصلاح، والتجديد.

b) An easement to permit those structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities to remain provided that the Master Developer or the Owner from time to time of the Common Use facilities shall keep such structures, facilities and services comprising the Common Use Facilities in good repair and safe condition, and to this end the Master Developer or the Owner from time to time of the Common Use facilities may take all equipment reasonably necessary for the purpose of carrying out such works. The Owners of Units must agree that

(ب) تسهيل السماح ببقاء هذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مراافق الإستخدام المشترك بشرط أن يحتفظ "المطور الرئيسي" أو "المالك" لمرافق الإستخدام المشترك بهذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مراافق الإستخدام المشترك بحيث لا تحتاج إلى ترميم وفي حالة جيدة من آن لآخر. وتحقيقاً لهذا الغرض، يجوز "للمطور الرئيسي" أو "المالك" لمرافق الإستخدام المشترك من آن لآخرأخذ جميع المعدات اللازمة لأغراض إجراء هذه الأعمال. ويوافق "مالك الوحدة" على عدم إجراء أي أعمال أو السماح بإجراء أعمال من شأنها إتلاف أو التدخل في هذه

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

they shall not do or allow anything to be done to damage or interfere with those structures, facilities and services comprising the Common Use facilities except to the extent such structures facilities and services are to be used and enjoyed by those owners in accordance with the Master Community Declaration.

c) Such other easements set out in the Master Community Declaration.

12- Variation

12.1 The Seller and the Master Developer may from time to time make such variations to the Master Plan, the Unit Plan and the Project Plan. Thus, whilst the Master Plan, the Unit Plan and the Project Plan have been prepared and are as accurate as possible, the Purchaser acknowledges that they are not yet final and adjustments to the final measurements of the Unit and Participation Quotas may need to be made. If the final measurements of the Unit are larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the Property will be increased proportionally if the difference is more than Five percent (5%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is larger and the difference is less than Five percent (5%). If the final measurement of the Unit is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement, then the Purchase Price for the property will be decreased if the difference is more than five percent (5%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Unit is smaller and the difference is less than five percent (5%). In this case, the Purchaser will have no claim against the Seller for the deficiency in size of the Unit.

13. DEFAULT AND TERMINATION

13.1 If the Purchaser fails to make payments to the Seller in accordance with the terms and conditions of this Agreement and/or does not fulfil any of the terms and conditions of this Agreement, then without prejudice to all other rights and remedies the Seller may have in law, the seller may (but shall not be obligated to) give the Purchaser thirty (30) Working Days' notice in writing calling on the Purchaser to remedy such defaults and if the Purchaser fails to comply with such notice, then this Agreement shall terminate automatically at the end of such notice period without the need for any court or arbitration order or further notice. In any case of termination due to the Purchasers

المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مراافق الإستخدام المشترك فيما عدا الأجزاء التي يستخدمها هؤلاء المالك من المباني والمرافق والخدمات فيما يتعلق بإقرار المجمع الرئيسي.

ج) أي تسهيلات أخرى مذكورة باعلان المجمع الرئيسي .

12- التغيير

1-12 يجوز "للبائع" و"المطور الرئيسي" من وقت لآخر إجراء تغيرات على الخارطة الرئيسية، ومخطط الوحدة، وخارطة المشروع ومن ثم، حينما يتم إعداد الخطة الرئيسية ، ومخطط الوحدة، و خطة المشروع وتكون دقيقة قدر الإمكان، يقر "المشتري" أنها ليست نهائية وأنها قد تحتاج إلى إجراء تعديلات على القياسات النهائية للوحدة وحصص المشاركة وإذا كانت القياسات النهائية للوحدة أكبر من القياسات الموضحة "للمشتري" في هذا العقد، حينذاك يزداد سعر شراء الملكية نسبياً إذا كان الفرق أكثر من خمسة في المائة (5%). ومع ذلك ، لا يُجرى تعديل على سعر الشراء إذا كان القياس النهائي للوحدة أصغر من قياس المبين "للمشتري" في هذا العقد، حينذاك ينخفض سعر شراء الملكية إذا كان الفرق أكثر من خمسة في المائة (5%) ومع ذلك، لا يجري أي تعديل على سعر الشراء إذا كان القياس النهائي للوحدة صغير وإذا كان الفرق أقل من خمسة في المائة (5%) وفي هذه الحالة، لا يحق "للمشتري" المطالبة بتعويض من "البائع" بسبب عيب في حجم الوحدة.

13- التأخير في الدفع والإنهاء

1-13 إذا فشل المشتري في سداد المدفوعات إلى البائع وفقاً لأحكام وشروط هذه الاتفاقية أو لم يفي بأي من شروط وأحكام هذه الاتفاقية، دون المساس بكافة الحقوق الأخرى والتعويضات التي تحق للبائع وفقاً للقانون، يحق للبائع (ولكنه ليس ملزماً) بإعطاء المشتري إشعار كتابي مدة ثلاثة (30) يوم يطلب من المشتري تعويض هذا التأخير، وإذا فشل المشتري في الامتثال لهذا الإخطار، تفسخ هذه الاتفاقية تلقائياً في نهاية هذه المهلة دون الحاجة إلى أي قرار محكمة أو تحكيم أو إشعار آخر. في أي حال من حالات الإنهاء بسبب تقصير المشترين، يدفع المشتري إلى البائع ما يزيد عن:

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

breach, the Purchaser the Purchaser shall forfeit to the Seller the greater of:

(a) an amount equivalent to forty percent (40%) of the Purchase Price; or

(b) such other sum as it is permitted pursuant to the Applicable Laws.

13.2. Following termination, the Seller shall not be required to refund any sums due to the Purchaser (having deducted all costs, losses and damages suffered by the Seller) until the later of:

- (a) a date being twelve (12) months from the date of termination; or
- (b) a date being twenty (20) Working Days from the date the Seller receives in cleared funds any sales proceeds from the sale of Property.

13.3. Where termination of this Agreement takes place pursuant, and the Seller takes action against the Purchaser to repossess the Property, the Purchaser undertakes to fully indemnify the Seller against all third party losses, damages, claims, demands, and/or suits arising from or in connection with such repossession.

13.4. In the event that the Purchaser has sold the Property in breach of this Agreement or the Applicable Law, which event has resulted in the termination of the Agreement in accordance with this Clause 9, then the Purchaser undertakes to indemnify third parties buying or accepting a transfer of the property from or against any loss, damage or claim and shall hold the Seller harmless against any claim for compensation from such third parties buying or accepting a transfer of the Property.

13.5 The Seller has right to deduct any fines, direct or indirect fees costs of 20% of the amounts paid by the Client in case of termination of this Contract.

14. Deregistration

14.1 In the event of termination by the Seller, the Purchaser shall on demand and at its sole cost take such steps required by the Seller and/or the Land Department to deregister this Agreement and the Property (including the Purchaser's interest therein) at the Land Department ("Deregistration"), including but not limited to:

(a) signing any documents

(b) paying and indemnifying the Seller against all costs, expenses and/or fees levied on the Purchaser, the Seller or third party (the

(أ) مبلغ يعادل أربعين في المائة (40٪) من سعر الشراء.

(ب) أو المبالغ الأخرى التي يسمح بها وفقاً للقوانين المعتمدة بها.

13-2 بعد إنتهاء الاتفاقية، لا يجوز أن يطلب من البائع برد أي مبالغ مستحقة للمشتري (بعد خصم جميع التكاليف والخسائر والأضرار التي لحقت بالبائع) حتى تاريخ حدوث ما يلي أهلهما يأتي لاحقاً:

(أ) تاريخ اثنا عشر (12) شهراً من تاريخ الإنتهاء.

(ب) أو تاريخ (20) عشرين يوم عمل من تاريخ تلقي البائع الأموال المتاحة بالحساب أو أي عائدات مبيعات ناتجة عن بيع العقار.

13-3 إذا تم إنتهاء هذه الاتفاقية، واتخذ البائع إجراءات ضد المشتري لاستعادة العقار، يتعهد المشتري بتعويض البائع بالكامل مقابل جميع خسائر الغير والأضرار والمطالبات أو الدعاوى الناشئة عن أو فيما يتعلق بإستعادة العقار.

13-4 في حال أن المشتري قد باع العقار بما يخالف هذه الاتفاقية أو القانون المعتمد به، والذي أدى إلى إنتهاء الاتفاقية وفقاً للبندين 9، يتعهد المشتري بتعويض الغير لشراء أو قبول نقل الملكية من أو مقابل أي خسارة أو ضرر أو مطالبة، وتعويض البائع ضد أي مطالبة للحصول على تعويض من الغير لشراء أو قبول نقل الملكية.

13-5 يحق للبائع خصم أي رسوم أو غرامات أو تكاليف مباشرة أو غير مباشرة بقيمة 20% من المبالغ المسداة من العميل في حالة إنهاء هذا العقد.

14-إلغاء التسجيل

14-1 في حال الإنتهاء من قبل البائع، يأخذ المشتري عند الطلب وعلى نفقة الخاصة بهذه الخطوات المطلوبة من البائع أو دائرة الأرضي والأملاك لإلغاء تسجيل هذه الاتفاقية والملكية (بما في ذلك مميزات المشتري الواردة في الاتفاقية) في دائرة الأرضي والأملاك ("إلغاء التسجيل"). بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

(أ) التوقيع على أي وثائق.

(ب) دفع وتعويض البائع مقابل كافة التكاليف والنفقات أو الرسوم المفروضة على المشتري، أو البائع أو من الغير ("رسوم إلغاء التسجيل")، وفقاً لما هو

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

"Deregistration Fees"), as may be required to complete such Deregistration

مطلوب لاستكمال إلغاء التسجيل.

14.2 The Seller offers no warranty or confirmation as to the level of the Deregistration Fees, which shall be determined by the Land Department from time to time.

14-2 لا يقدم البائع أي ضمان أو إقرار فيما يتعلق برسوم إلغاء التسجيل، والتي تحددها دائرة الأراضي والأملاك من وقت لآخر.

14.3 The Purchaser shall be responsible for paying any administration fees levied by the Seller in respect of any such Deregistration (the "Seller Costs").

14-3 يتحمل المشتري مسؤولية تسوية أي رسوم إدارية يفرضها البائع فيما يتعلق بإلغاء التسجيل ("تكاليف البائع").

14.4 The Purchaser acknowledges and agrees that the Seller may offset any payments due from the Seller to the Purchaser under this Agreement against any outstanding Deregistration Fees and/or Seller Costs.

14-4 يقر المشتري ويوافق على أن للبائع عمل مقاصة بين أي دفعات مستحقة من البائع إلى المشتري بموجب هذه الاتفاقية مقابل أي رسوم إلغاء تسجيل مستحقة أو مقابل تكاليف البائع.

15. FORCE MAJEURE

The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement due to causes beyond its reasonable control including but not limited to acts of war, terrorism, flood, strike, earthquake, accidents, riots and decisions of government.

15- القوة القاهرة

لا يتحمل البائع مسؤولية أي إخفاق أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية لأسباب خارجة عن سيطرته بما في ذلك ولكن لا تقتصر على الحروب، أعمال الإرهاب، والفيضانات، الإضراب، والزلزال، والحوادث، وأعمال الشغب، وقرارات الحكومة.

16. GENERAL

16.1. No variation of this Agreement shall be valid unless it is writing and signed by each of the Parties.

16- شروط عامة

16-1 لا يسري أي تعديل على هذه الاتفاقية ما لم يكن مكتوباً وموقعاً من كل الأطراف.

16.2. This Agreement may not be assigned or transferred by the Purchaser (and for the avoidance of doubt this includes the Purchaser entering into a preliminary agreement or other form of documentation for the proposed assignment or transfer of this Agreement) except with the written consent of the Seller. In the event that the Seller grants its written consent for assignment of this Agreement by the Purchaser, the Seller's consent shall be given in the terms of a written assignment agreement in a form acceptable to the Seller, executed by the Parties and the assignee. The Purchaser shall pay to the Seller the Administration Fee upon execution of the said assignment agreement. However, once Title has passed to the Purchaser, the Purchaser may exercise all the rights of a property owner, including the right to mortgage the Property or, upon issuance of clearance certificates in terms of the Declaration, to sell, transfer or grant Title to third parties. Until the clearance certificate has been issued, the Purchaser shall continue to be jointly and severally liable with his successor for the due performance of obligations pursuant to the Declaration.

16-2 لا يجوز للمشتري التنازل عن أو حوالة هذه الاتفاقية (ولتجنب الشك يشمل ذلك إبرام المشتري لاتفاقية مبدئية أو أي شكل آخر من الوثائق التي تشير إلى التنازل عن أو حوالة هذه الاتفاقية) إلا بموافقة خطية من البائع. في حال منح البائع موافقة خطية من أجل تنازل المشتري عن هذه الاتفاقية، تعطى موافقة البائع في صورة اتفاقية تنازل مكتوبة يوافق عليها البائع، وتبرم بين الأطراف والمتنازل له. يدفع المشتري إلى البائع الرسوم الإدارية فور إبرام اتفاقية التنازل المذكورة. ومع ذلك، بمجرد إنتقال الملكية للمشتري، يجوز للمشتري أن يمارس جميع حقوق الملكية، بما في ذلك الحق في رهن الملكية أو عند إصدار شهادات براءة الذمة في شكل إقرار، لبيع أو نقل أو منح الملكية إلى الغير. حق يتم إصدار شهادة براءة ذمة، يبقى المشتري مسؤولاً بالتكافل والتضامن مع من يخلفه عن أداء الالتزامات طبقاً للإعلان.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

16.3. The Seller may assign this Agreement at any time to any subsidiary or affiliate company or to any other third party, without the need for the consent of the Purchaser and without the need to notify the Purchaser that any such assignment or transfer has taken place.

16.4. If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several.

16.5. Each of the Parties shall immediately upon being requested to do so, sign / execute all such documents in connection with the transfer of Title and generally as are necessary to give effect to this Agreement.

16.6. This Agreement constitutes the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and supersedes all previous verbal or written agreements (including the Booking Form) and negotiations (including all marketing materials issued by the Seller) between the Parties.

16.7. The Parties agree that, if any provision of this Agreement conflicts with the Applicable Laws, then the relevant provisions of this Agreement shall be appropriately amended, replaced, repealed or varied by the Applicable Laws provided that the remaining terms and conditions in this Agreement that are in adherence, compliance or do not conflict with the Applicable Laws shall continue to remain in force and shall be effective insofar as they do not conflict with any terms and conditions that are amended, replaced repealed or varied by the Applicable Laws.

17. NOTICES

17.1. Any notice given under this Agreement shall be in writing and shall be served by delivering it personally or sending it by courier or fax to the address or fax no. as set out in this Agreement such notice shall be deemed to have been received:

- (a) if delivered personally, at the time of delivery;
- (b) in the case of courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier;
- (c) or in the case of a fax, at the time of transmission.

18. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

This Agreement and the rights of the Parties shall be governed by the laws of Dubai and the federal laws of the United Arab Emirates and the Parties agree that any legal action or proceeding with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai.

3- يجوز للبائع حواله هذه الاتفاقية في أي وقت لأي شركة فرعية أو تابعة أو أي طرف آخر دون الحاجة إلى موافقة المشتري ودون الحاجة إلى إخطار المشتري بحدوث هذا التنازل أو نقل الملكية.

4- إذا كان هناك أكثر من مشتري واحد وفقاً لهذه الاتفاقية، تكون المسؤولية تضامنية وممتددة.

5- يقوم كل الأطراف على الفور عند مطالبهم القيام بذلك بتوقيع / إبرام جميع هذه الوثائق ذات الصلة بنقل الملكية وعموماً إذا إقتضى الأمر لتنفيذ هذه الاتفاقية.

6- تشكل هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وتحل محل جميع الاتفاقيات الشفوية أو الكتابية السابقة (بما في ذلك نموذج الحجز) والفاوضات (بما في ذلك جميع المواد التسويقية التي يصدرها البائع) بين الأطراف.

7- يتفق الأطراف على أنه، إذا تعارض أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية مع القوانين المعمول بها، تعدل، أو تستبدل، أو تلغى هذه الأحكام ذات الصلة بهذه الاتفاقية على نحو ملائم طبقاً للقوانين المعمول بها شريطة أن تكون الشروط والأحكام المتبقية في هذه الاتفاقية تتماشى مع أو لا تتعارض مع القوانين المعمول بها على أن تستمر سارية ونافذة على نحو لا يتعارض مع أي من الأحكام والشروط التي يتم تعديليها، أو استبدلها، أو إلغاؤها وفقاً للقوانين المعمول بها.

17- الإشعارات

1- أي إشعار يقدم بموجب هذه الاتفاقية يكون خطياً وعن طريق تسليميه شخصياً أو إرساله عن طريق البريد أو الفاكس إلى العنوان أو رقم الفاكس على النحو المبين في هذه الاتفاقية. تعتبر أي من هذه الإشعار مستلمة إذا:

- (أ) سلمت شخصياً، في وقت التسليم.
- (ب) إرسلت عن طريق البريد السريع، في تاريخ التسليم كما يتضح من سجلات البريد السريع.
- (ج) أو أرسلت عن طريق الفاكس، في وقت الإرسال.

18- القانون المنظم والسلطة القضائية

تنظم هذه الاتفاقية وحقوق الأطراف قوانين إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة ويوافق الأطراف على أن يخضع أي حكم أو دعوى قانونية فيما يتعلق بهذه الاتفاقية لاختصاص القضايي الحصري لمحاكم دبي.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

جدول (أ)

جدول التشتيبات

خصائص، ومرافق، ومواصفات الوحدة/ الوحدات السكنية

SCHEDULE (A)

SCHEDULE OF FINISHES

Features, Amenities and Specifications for Residential Unit(s)

Public Area:

- Lobby with concierge desk office offering 24 hours service
- Landscaped gardens
- Swimming Pool

Convenience:

- Elevators to all floors
- Security access control for common areas

Unit Features:

- Balconies (as per unit plan)
- air-conditioned system
- Satellite TV and telephone connection points

Living, Dining & Bedrooms:

- All rooms featured with double glazed windows
- Porcelain tiled floors throughout
- All walls are plastered and painted
- Wardrobes in bedrooms

Kitchen:

- Kitchen are fitted with laminated cabinets with marble countertop as specified on the Residential unit drawing
- Ceramic tiled floor
- Emulsion paints for walls
- Stainless steel sink

Bathroom Features:

- Floor/wall ceramic tiles
- Standard sanitary ware

المناطق العامة:

- بهو به مكتب للحارس يقدم خدمة 24 ساعة
- حديقة عامة ذات مناظر طبيعية
- حمام سباحة

سبل الراحة:

- مصاعد لجميع الطوابق
- نظام التحكم في الدخول الى المناطق المشتركة

مواصفات الوحدة:

- شرفات (طبقاً لمخطط الوحدة)
- تكييف هواء
- نقاط لتوصيل التلفاز بالقمر الصناعي و للهاتف

المعيشة و الطعام وغرف النوم:

- جميع الغرف مزودة بنوافذ زجاجية مزدوجة
- الأرضيات مبلطة بالبورسلين
- جميع الحوائط مغطاة بالبياض و مدهونة
- خزانات في غرف النوم

المطبخ:

- تجهيز المطابخ بالخزائن الخشبية على ان تكون الخزائن الأرضية مغطاة من اعلى بالرخام كما هو موضح و محدد بالرسومات الخاصة بالوحدة السكنية

- ارضيات مبلطة بالسيراميك
- دهانات الحوائط من النوع القابل للغسيل
- حوض من الاستainless ستيل

مواصفات الحمامات:

- الأرضيات و الحوائط مغطاة بالسيراميك
- أدوات الصحية قياسية

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

- Standard sanitary fittings and accessories
- Mirror
- Threshold

Maintenance:

- Owner association to manage the maintenance and upkeep of the common facilities in the building

Unless stated above, all accessories and external finishes like wallpaper, chandeliers, furniture, electronics, white goods, curtains, hard and soft landscaping, pavements, features, swimming pool(s), etc. displayed in the brochure or within the show apartment/villa or between the plot boundary and the unit, are not part of the standard and exhibited for illustration purpose only.

- اكسسوارات الحمامات القياسية
 - مرآة
 - عتب على الابواب
- الصيانة:

- اتحاد المالك لادارة صيانة المرافق المشتركة بالمبني
- ما لم يذكر اعلاه، لا تعتبر جميع الاكسسوارات و التشتيبات مثل ورق الحوائط و الثريات و الاثاث و الاجهزه الكهربائيه و الادوات المنزليه و السباخ و المناظر الطبيعية المادية و الغير مادية و الارصفه و المعلم و حمام السباحة الى اخره المعروضة في الكتيب او داخل الوحدة او بين حدود قطعة الارض جزء من الوحدة و انما تعرض لاغراض التوضيح فقط

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____