

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

عقد بيع وشراء

Residential Apartment

شقق سكنية

Continental Investment LLC

**شركة كونتيننتال للإستثمار
شركة ذات مسؤولية محدودة**

And

و

**Karina Lujan Garcia
Horacio Raul Ruiz Gutierrez
RUKAN**

**كارينا لوجان جارسيا
هوراكيوراؤول رويز جوتيريز
ركان**

DUBAI LAND, DUBAI

دبي لاند - دبي

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

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

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

Particulars:

البنود التفصيل:

1. **Effective Date:** 08/04/2021 08/04/2021 **1- تاريخ النفاذ:**
2. **Seller:** Continental Investment LLC, P.O. Box 391587, Dubai, UAE 2- **البائع:** شركة كونتيننتال للاستثمار – شركة ذات مسئولية محدودة، صندوق بريد رقم 391587 – دبي- الامارات العربية المتحدة
3. **First Purchaser Name :** Karina Lujan Garcia 3- **إسم المشتري الاول:** كارينا لوجان جارسيا
Nationality: Italy **Passport No:** YB2844138 **الجنسية:** إيطاليا **رقم الجواز:** YB2844138
EID No: 784-1972-6920625-2 **رقم الهوية الاماراتيه:** 784-1972-6920625-2
Address: ,106 Ramth 43, Remraam Community, Dubai **العنوان:** 106 ، رامث 43 ، مجمع رمرام ، دبي
Phone No: +971-501569766 **رقم الهاتف:** +971-501569766
Email: klgarciaar@yahoo.es **البريد الالكتروني:** klgarciaar@yahoo.es
-Second Purchaser Name : Horacio Raul Ruiz Gutierrez - **إسم المشتري الثاني:** هوراكيو راؤول رويز جوتييريز
Nationality: Spain **Passport No:** PAH976017 **الجنسية:** إسبانيا **رقم الجواز:** PAH976017
ID No: 784-1973-7619158-7 **رقم هوية:** 784-1973-7619158-7
Address: ,106Ramth 43, Remraam Community, Dubai **العنوان:** 106 ، رامث 43 ، مجمع رمرام ، دبي
Phone No: +971-563601206 **رقم الهاتف:** +971-563601206
Email: klgarciaar@yahoo.es **البريد الالكتروني:** klgarciaar@yahoo.es
4. **Property Details:** 4- **تفاصيل العقار:**
Project Name: Rukan **اسم المشروع:** ركان
Project Number: 1570 **رقم المشروع:** 1570
Unit Type: Studio Apartment **نوع الوحدة:** أستوديو
Building Number: RB **Unit Number:** 316 **رقم المبنى :** RB **رقم الوحدة:** 316
Internal Area: 284 Sq. Ft. **External Area:** 69 Sq. Ft. **مساحة داخلية:** 284 قدم مربع **مساحة خارجية:** 69 قدم مربع
Total Area: 353 Sq. Ft. **مساحة إجمالية:** 353 قدم مربع
No. of car parking: 1 Car Parking **موقف سيارة:** 1 موقف
Permit Use: Residential **استخدام التصريح:** سكني
Interior Finishes Scheme: As set out in Schedule A **خطة التشطيبات الداخلية:** كما هو مبين تفصيلاً في الجدول أ
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: **ملاحظات خاصة بمساحة المبنى:**
مساحة المبنى هي مساحة مبنية تضم إجمالي مساحة الطوابق المنشأ من المبنى المقاسة من الواجهة الخارجية لجدران المبنى وتشمل:
(a) all internal areas including areas occupied by walls or other fixtures and fittings (أ) جميع المساحات الداخلية بما في ذلك المساحات التي تشغلها الجدران أو التجهيزات الأخرى الثابتة وملحقاتها،

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 لانتهاء: الربع الاول 2023
7. **Payment Plan**
7- خطة الدفع

<u>Installment No.</u>	<u>Installment Date</u>	<u>Amount (AED)</u>	<u>القيمة (درهم إماراتي)</u>	<u>تاريخ القسط</u>	<u>رقم القسط</u>
	Reservation Fee	10,000.00	10,000.00	رسوم حجز	
1	Upon signing the contract	97,510.00	97,510.00	عند توقيع العقد	1
2	01-May-21	2,688.00	2,688.00	2021-05-01	2
3	01-Jun-21	2,688.00	2,688.00	2021-06-01	3
4	01-Jul-21	2,688.00	2,688.00	2021-07-01	4
5	01-Aug-21	2,688.00	2,688.00	2021-08-01	5
6	01-Sep-21	2,688.00	2,688.00	2021-09-01	6
7	01-Oct-21	2,688.00	2,688.00	2021-10-01	7
8	01-Nov-21	2,688.00	2,688.00	2021-11-01	8
9	01-Dec-21	2,688.00	2,688.00	2021-12-01	9
10	01-Jan-22	2,688.00	2,688.00	2022-01-01	10
11	01-Feb-22	2,688.00	2,688.00	2022-02-01	11
12	01-Mar-22	2,688.00	2,688.00	2022-03-01	12
13	01-Apr-22	2,688.00	2,688.00	2022-04-01	13
14	01-May-22	2,688.00	2,688.00	2022-05-01	14
15	01-Jun-22	2,688.00	2,688.00	2022-06-01	15
16	01-Jul-22	2,688.00	2,688.00	2022-07-01	16
17	01-Aug-22	2,688.00	2,688.00	2022-08-01	17
18	01-Sep-22	2,688.00	2,688.00	2022-09-01	18
19	01-Oct-22	2,688.00	2,688.00	2022-10-01	19
20	01-Nov-22	5,376.00	5,376.00	2022-11-01	20
22	Handover Payment	107,506.00	107,506.00	دفعه الاستلام	22
	Total	268,776.00	268,776.00	المجموع	

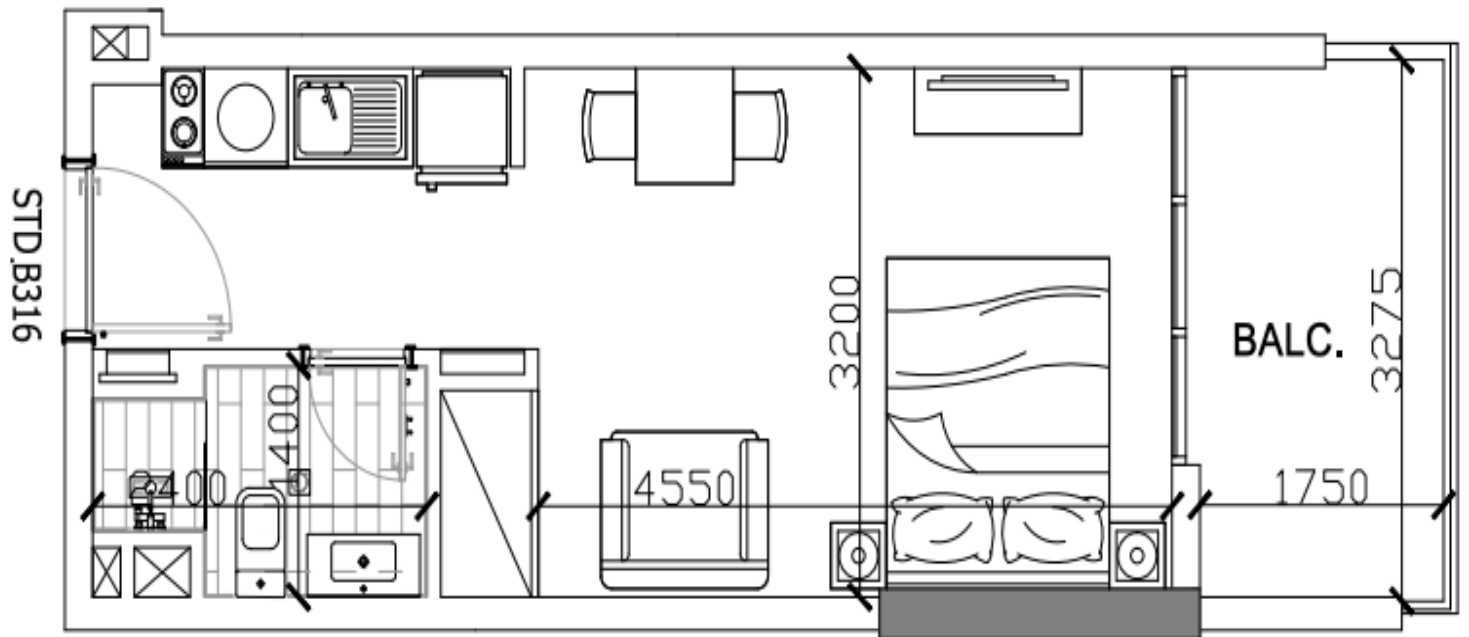
8. Escrow Account Details

ACCOUNT TITLE: RUKAN
ACCOUNT #: 359113931002
IBAN: AE550070035911393101002
BANK: ARAB AFRICAN INTERNATIONAL BANK
SWIFT CODE: ARAIAEAD

8- تفاصيل حساب الضمان
اسم الحساب: RUKAN
رقم الحساب: 359113931002
رقم IBAN: AE550070035911393101002
اسم البنك: البنك العربي الافريقي الدولي
رقم السويفت: ARAIAEAD

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

9- مخطط الوحدة:



مخطط الطابق



Seller: _____

EFFECTIVE DATE

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

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

For the Seller:

Signed by:

Signature:

Designation:

Witness as to signature above:

Name and Address:

Signature:

For the Purchaser:

Sole/First Purchaser: Karina Lujan Garcia

Signature:

Second Purchaser: Horacio Raul Ruiz Gutierrez

Signature:

Witness as to signature(s) above:

Name and Address:

Signature:

تاريخ السريان

تكون هذه الاتفاقية سارية ومُلزمة للأطراف منذ تاريخ السريان.

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

بالنسبة للبائع:

وقعه:

التوقيع:

الاسم:

الشاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان:

التوقيع:

بالنسبة للمشتري:

المشتري الوحيد/الأول: كارينا لوجان جارسيا

التوقيع:

المشتري الثاني: هوراكيو رافول رويز جوتييريز

التوقيع:

الشاهد على التوقيع أعلاه:

الاسم والعنوان:

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

أُبرمت هذه الاتفاقية في التاريخ الوارد في البند رقم (1) من "البنود التفاصيل"

بين كل من:

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

و

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

و اتفق على ما يلي:

1-التفسير

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

الرسوم الإدارية تعني التكاليف الادارية 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 عى النحو المعدل بالقانون رقم (9) لعام 2009، وقرار المجلس التنفيذي رقم (6) لعام 2010 وأي تعديلات لهذه القوانين، وأي قوانين أخرى معمول بها، وأي لوائح أو أنظمة سارية في إمارة دبي أو الامارات 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 (المباني) هو المبنى الكائن به العقار والتي يتم بناؤها على قطعة الأرض على النحو الذي يوافق عليه المطور الرئيسي وفقا لما هو محدد في قسم (3) من التفاصيل.

مساحة العقار تعني مساحة العقار الواردة في البند رقم (4) من التفاصيل والتي يُمكن تعديلها 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 المجمع تعني المساحات والمرافق المشتركة التي يملكها ويُديرها "المطور الرئيسي" طبقا للإعلان والتي لا تشكل جزءا ماديا من العقار أو قطعة الأرض وهي معدة لمنفعة جميع "المالكين" على النحو المحدد بالكامل في "الخطة الرئيسية".

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

يُقصد بالمنطقة المشتركة جزء من الملكية المشتركة يقع في أي طابق معين في المبنى 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.

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

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

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 وتكون كل وحدة مقسومة على مساحة الأرضيات
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 يُقصد بها ساحة الانتظار المتعلقة بالوحدة.
ساحة الانتظار التي لم يدفع لها مقابل يُقصد بها سعر ساحة
الانتظار التي لم تُدرج في سعر شراء الملكية، وبالتالي، تضاف إلى
سعر الشراء.

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

يُقصد 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 وملزماً
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 التسليم 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 المعد وفقاً لقانون التسجيل العقاري المبدئي لتسجيل المصالح المتعلقة بالبيع على الخارطة.

دائرة الأراضي تعني دائرة الأراضي والأموال التابعة لحكومة دبي.

رسوم الدفع المتأخري يعني 5% شهرياً من قيمة القسط المستحق الدفع.

المجمع الرئيسي يعني المجمع الرئيسي بأكمله المعروف باسم "مجمع روكان" التي تم تطويره أو يُطوّر على دائرة الأراضي والأموال في دبي والذي ينقسم إلى قطع أراضي 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** تعني شركة كونتيننتال للاستثمار ذ.م.م - وهي شركة ذات مسئولية محدودة ومن ي خلفها 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 روكان 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 كمشتريين في سجلات المطور الرئيسي ويُفسّر "المالكين" على هذا النحو.

التفاصيل تعني "التفاصيل" التي تُشكل جزءاً من هذه الاتفاقية. **الطرف** يعني إما البائع أو المشتري حسب الحال وتشير كلمة "الأطراف" إلى كليهما.

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

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

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 الكائنة بدبي لاند .

الوحدة/العقار تعني الوحدة المشتراة والمبينة بالفقرة رقم (4) من التفاصيل .

المشتري يعني المشتري المُسمى 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 جزءا من أو وُضعت طبقا للإعلان المتعلق باستخدام مساحات المجمع والمرافق والسلوك داخل المجمع الرئيسي عموما وبالمثل تُعدل من حين لآخر من جانب المطور الرئيسي.

الجدول يعني أي جدول مرفق بهذه الاتفاقية.

جدول التشطيبات جدول التشطيبات المرفق بالاتفاقية بجدول (i).

خارطة الموقع وخارطة طوابق المبنى الخطط المرفقة بالاتفاقية .
العقار يعني الوحدة والحصة غير المقسمة في الملكية المشتركة الخاصة بالوحدة وفقا لحصة المشاركة.

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

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

3-1 أُدرجت عناوين الفقرات للملائمة فقط ولا تؤثر على تفسير هذه الاتفاقية.

4-1 تُحدّد جميع التواريخ والفترات وفقاً للتقويم الميلادي.

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

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

Schedules of Finishing

Schedule A: Schedule of Finishes.

1.6. If any provision in a definition in this Agreement is a substantive provision conferring rights or imposing obligations then, notwithstanding that it is only in the interpretation clause of this Agreement, effect shall be given to it as if it were a substantive provision in the body of this Agreement.

1.7. The Purchaser hereby confirms and acknowledges that it has read and understood the provisions of the Declaration attached hereto and hereby agrees to be bound by them.

2. THE SALE

The Seller sells to the Purchaser who hereby purchases the Property on the terms and conditions contained in this Agreement.

3. MASTER COMMUNITY

3.1. The Purchaser acknowledges and understands that the Property is part of the Master Community and part of a homogeneous residential complex where certain facilities and amenities are shared.

3.2. The Purchaser acknowledges and understands that, subject to the terms of the Declaration, the Master Developer may remain the owner of residual land in the Master Community and that for the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community, mutually beneficial restrictions are imposed on the properties in the Master Community and on the Master Developer under the Declaration which establishes a mutually beneficial scheme for the management, administration, maintenance and control of the Master Community.

3.3. All reasonable steps will be taken so that the registration of the Property in the Land Department will be made subject to the terms of the Declaration in the form of a restriction and in accordance with the Applicable Laws. If this is not possible, the Purchaser personally and on behalf of his successors or assigns acknowledges, agrees and undertakes for the benefit of the Master Developer and the Owners from time to time of any property in the Master Community that the Declaration has the form of a restriction in a document and is equally binding in relation to each property.

4. PURCHASE PRICE AND PAYMENT

4.1. The Purchase Price shall be paid by the Purchaser (or the Purchaser's nominee, if approved by the Seller) in accordance with the Payment Schedule, and free of exchange and without any deduction or set off.

جداول التشطيبات:

جدول (1): جدول التشطيبات.

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

7-1 يؤكد المشتري ويقر بموجب هذه الاتفاقية أنه قرأ وفهم احكام الاعلان الملحق بهذه الاتفاقية وبموجبها يوافق على أن تكون ملزمة له.

2- البيع

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

3- المجمع الرئيسي

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

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

3-3 تُتخذ جميع الخطوات المعقولة لتسجيل العقار في دائرة الاراضي طبقا لبنود الاعلان في شكل قيد وطبقا للقوانين المعمول بها. وإن لم يكن ذلك ممكنا، يقر المشتري شخصيا ونيابة عن خلفائه أو المتنازل لهم ويوافق ويتعهد، لصالح المطور الرئيسي والمالكين من حين لآخر لأي عقار في المجمع الرئيسي، بأن الإعلان جاء في شكل قيد في الوثيقة وهو مُلزم بالتساوي فيما يتعلق بكل عقار.

4- سعر الشراء والدفع

1-4 يدفع المشتري (أو من يسميه المشتري إذا وافق عليه البائع) سعر الشراء طبقا 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 وفقا للقوانين المعمول بها.

3-4 دون الاخلال بالحقوق الاخرى للبائع طبقا 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. وتُحسب رسوم الدفع المتأخر باليوم منذ تاريخ استحقاق الدفع إلى التاريخ الذي تُستلم 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 اماراتي (500 درهم اماراتي) كرسوم مناولة فيما يتعلق بكل شيك من الشيكات المرتدة.

5-4 تُخصص كل دفعة 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.

6-4 يؤكد المشتري ويتعهد 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 مشروعة وأنها ليست تعلقة بعوائد جريمة أو غسيل أموال سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

5- تحديد تاريخ الانجاز

1-5 من المتفق عليه أن تاريخ الانجاز المتوقع المشار إليه في التفاصيل يمثل التاريخ الذي يُتوقع فيه حلول تاريخ الانجاز. يحتفظ البائع بحقه – بموجب اخطار خطى للمشتري مدته ثلاثين (30) يوماً – في تأجيل تاريخ الانجاز المتوقع في مناسبة أو أكثر ولمدة أو أكثر بشرط ألا يتجاوز إجمالي هذه المدد اثني عشر (12) شهر تُحسب من نهاية تاريخ الانجاز المتوقع.

2-5 سيتم نقل وإشغال العقار وبأخذها المشتري في تاريخ الانجاز أو بعده بناء على اخطار كتابي صادر عن البائع للمشتري بعد تاريخ التسليم ("تاريخ التسليم") 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.

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

6- الملكية والمخاطر

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

2-6 يعوض "المشتري" (ويضمن أن يعوض "المشتريين الآخرين من الغير" أو "المشتريين اللاحقين") - اعتبارا من "تاريخ الانجاز" - "البائع" أو "المطور الرئيسي" ووكلائهم، ومقاولهم 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 الهالكة لأي جزء من "العقار" أو أي بناء آخر أنشئ عليها وأي تركيبات أو تجهيزات أو أسلاك كهربائية في المبنى؛

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

(ج) أو تصرف أو إهمال "المشتري" أو "الشاغليين التابعين للمشتري" أو "وكلائه" أو "مقاوليه".

7-التعهدات العامة للبائع

7-1 وبعد تاريخ التسليم، يحيل البائع للمشتري حقوقه في أي ضمانات للمُصنِّع فيما يتعلق بالتجهيزات الثابتة وملحقاتها المركبة أو نيابة عن البائع في المبنى 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 any 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

2-7 لمدة اثني عشر (12) شهرا من تاريخ الانجاز ، يقوم البائع بالعمل على إصلاح أي أعمال معيبة داخل المبنى (وبالمثل يحكم ذلك القوانين المعمول بها) في أسرع وقت عملي معقول من تاريخ استلام البائع لاختبار كتابي بشأن أي أعمال معيبة من المشتري، وسيتم إرسال هذا الاختبار الكتابي طبقا لاحكام هذه الاتفاقية. وبموجب هذه الاتفاقية، يُقر المشتري بأن البائع لن يكون مسؤولا فيما يتعلق بأي من هذه الاعمال المعيبة التي يُخطّر بها البائع بعد انتهاء مدة الاثني عشر (12) شهرا.

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 وتنتقل جميع المخاطر والمميزات المتعلقة بالعقار للمشتري،

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

8-2 وبمجرد تسجيل ملكية العقار باسم المشتري في دائرة الأراضي، يجوز للمشتري التصرف في العقار طبقا لبنود هذه الاتفاقية.

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

8-4 يدفع المشتري حسب الطلب جميع التكاليف والمصروفات 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. ويُسدد 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 التسليم يجوز أن تكون مساحات ومرافق المجمع الوحدات والمنازل والفيلات الأخرى في المجمع الرئيسي والمجمع الرئيسي بأكمله غير كامل وبأنه قد يحدث إزعاج نتيجة لأنشطة البناء المستمرة لن يكون للمشتري أى مطالبات ضد البائع أو المطور الرئيسي بسبب هذا الإزعاج، ومع ذلك يبذل البائع الجهود المعقولة لتقليل هذا الإزعاج إلى الحد الأدنى.

9- إقرار المجمع الرئيسي

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

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

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

4-9 ينص "إقرار المجمع الرئيسي" – من بين أمور أخرى على ما يلي:
أ) ينص على أن يكون "المطور الرئيسي" هو المدير الدائم "مرافق الاستخدام العام"،

ب) يُلزم "المشتري"، أو "المشتريين الآخرين من الغير" أو "المشتريين اللاحقين" أو جميعهم بدفع "مصروفات المجمع" وهي المصروفات المتعلقة بتنظيم، وإدارة، وصيانة، ومراقبة "المجمع الرئيسي".

ج) يمنح ويحتفظ بالحقوق العامة للمشاة ومرور المركبات في تسيير المرافق، والخدمات، والبنى التحتية تجاه "مرافق الاستخدام العام" والمباني الأخرى في "المجمع الرئيسي".

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 "للمبنى"، يُشكل "اتحاد الملاك" 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 مسئولة عن تنفيذ "القانون الأساسي" لضمان التنظيم، والإدارة، والصيانة، والمراقبة السليمة والمناسبة "للمبنى" لصالح "الملاك" طبقاً لقانون الملكية المشتركة وحتى تشكيل "اتحاد الملاك" وطبقاً لقانون الملكية المشتركة، يُقر "المشتري" ويوافق على جواز أن يقوم "البائع" أو مرشحه بتنفيذ سلطات "جمعية الملاك" ووظائفها.

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

11-قرارات وتعهدات المشتري

1-11 يكون المشتري مسئولاً عن ويدفع مقابل المياه، والكهرباء، والغاز، وتوصيلات المرافق الأخرى، ومصاريف الاستهلاك، وأي ضرائب عقارية أو ضرائب تفرضها جهة محلية على العقار منذ تاريخ التسليم.

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

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

4-11 يدفع المشتري للمطور الرئيسي تأمين بمبلغ يُعادل مصروفات المجمع لمدة عام في تاريخ التسليم عن طريق تقديم شيك مقبول الدفع كضمان للالتزامات المشتري بمصروفات المجمع أو التزامات أخرى بموجب الإعلان يحتفظ به المطور الرئيسي كضمان يغطي المصروفات باستمرار ("التأمين"). ويجوز للمطور الرئيسي دفع التأمين سواء كلياً 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، ويُعيد المشتري في الحال التأمين لقيمتها الأصلية. ولا يحق للمشتري الحصول على تعويض عن أي مصروفات خاصة بالمجمع 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 المبنى ولا يتطلب الأمر تعويض من أي من الأطراف في حالة وجود أي نقصان أو زيادة في مساحة الوحدة بناء على منهجية قياس بديلة بشرط أنه إذا كان هناك - لأي سبب من الأسباب- منهجية بديلة يتطلبها القانون المعمول به أو الجهة المختصة لاستخدامها في حساب المساحات (وتحديدا تطلبها مؤسسة التنظيم العقاري أو دائرة الأراضي) ("منهجية مراجعة")، في ذلك الحين تُحول مساحة المبنى الواردة في البند رقم (4) من البنود (بناء على خارطة طوابق المبنى وملاحظات مساحة المبنى) باستخدام المنهجية المراجعة قبل العمل بالفقرة رقم 1-12.

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

11-7 وفقا لتوجيهات البائع أو المطور الرئيسي، يطلب 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.

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

11-9 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 وفقا لما يراه البائع مناسبا شريطة ألا يسمح يسمح للمشتري إجراء أي تنازل ما لم وحتى يدفع إلى البائع ما لا يقل عن أربعين في المائة (40٪) من سعر الشراء، بغض النظر عما إذا كان هذا المبلغ قد انخفض وفقا 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

10-11 يقر المشتري ويوافق على أنه إذا كانت أي من المواد المطلوبة من البائع لبناء المبنى (بما في ذلك جدول التشطيبات) 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.

11-12 يوقع أو يبرم كل طرف من الأطراف فور مطالبته 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 اختلافاً بهذه الاتفاقية.

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

11-14 يفهم المشتري ويوافق 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 الإرتفاع أو مواد البناء.

11-15 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.

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

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.

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.

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:

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.

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

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

11-17 يسمح "المشتري" "للمطور الرئيسي" أو أحد وكلائه - في أي وقت وبناء 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". ويبدل "المطور الرئيسي" أقصى ما في وسعه لعدم التدخل بأي شكل في أنشطة "المشتري" التي ينفذها في "العقار".

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

11-19 يُقر "المشتري" أو المشتريين الآخرين من الغير، أو المشتريين اللاحقين بالتزام كل "مالك" "للوحدة" بالموافقة على تزويد "المطور الرئيسي" أو "المالك" من أن لآخر "بمرافق الإستخدام المشترك" أو تزويد تلك الأشخاص الذين يفوضهم "المطور الرئيسي" أو "المالك" من أن لآخر بمرافق الإستخدام المشترك والتسهيلات التالية:

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

ب) تسهيل السماح ببقاء هذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مرافق الإستخدام المشترك بشرط أن يحتفظ "المطور الرئيسي" أو "المالك" لمرافق الإستخدام المشترك بهذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مرافق الإستخدام المشترك بحيث لا تحتاج إلى ترميم وفي حالة جيدة من أن لآخر. وتحقيقاً لهذا الغرض، يجوز "للمطور الرئيسي" أو "المالك" لمرافق الإستخدام المشترك من أن لآخر أخذ 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 مرافق الاستخدام المشترك فيما عدا الأجزاء التي يستخدمها هؤلاء الملاك من المباني والمرافق والخدمات فيما يتعلق بإقرار المجمع الرئيسي.

(ج) أى تسميات أخرى مذكورة باعلان المجمع الرئيسي .

12-التغيير

12-1 يجوز "للبائع" و"المطور الرئيسي" من وقت لآخر إجراء تغييرات على الخارطة الرئيسية، ومخطط الوحدة، و خارطة 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 نسبيا إذا كان الفرق أكثر من خمسة في المئة (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 المئة (5٪) ومع ذلك، لا يجرى أي تعديل على سعر الشراء إذا كان القياس النهائي للوحدة صغير وإذا كان الفرق أقل من خمسة في المئة (5٪) وفي هذه الحالة، لا يحق "للمشتري" المطالبة بتعويض من "البائع" بسبب عيب في حجم الوحدة.

13- التأخير في الدفع والإنهاء

13-1 إذا فشل المشتري في سداد المدفوعات إلى البائع وفقا لأحكام وشروط هذه الاتفاقية أو لم يفي بأي من شروط وأحكام هذه الاتفاقية، دون المساس بكافة الحقوق الأخرى والتعويضات التي تحق للبائع وفقا للقانون، يحق للبائع (ولكنه ليس ملزما) بإعطاء المشتري إشعار كتابي مدته ثلاثين (30) يوم يطلب من المشتري تعويض هذا التأخير، وإذا فشل المشتري في الامتثال لهذا الإخطار، تفسخ هذه الاتفاقية تلقائيا في نهاية هذه المهلة دون الحاجة إلى أي قرار محكمة أو تحكيم أو إشعار آخر. في أي حال من حالات الإنهاء بسبب تقصير المشتري، 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 a be 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 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 المعمول بها.

13-2 بعد إنهاء 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 أيهما يأتي لاحقاً:

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

(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 إنهاء 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 باستعادة العقار.

13-4 في حال أن المشتري قد باع العقار بما يخالف هذه الاتفاقية أو القانون المعمول به، والذي أدى إلى إنهاء الاتفاقية وفقاً للبند 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 المسددة من العميل في حالة إنهاء هذا العقد.

14-إلغاء التسجيل

14-1 في حال الإنهاء من قبل البائع، يأخذ المشتري عند الطلب وعلى نفقته الخاصة هذه الخطوات المطلوبة من البائع أو دائرة الأراضي والأملاك لإلغاء تسجيل هذه الاتفاقية والملكية (بما في ذلك مميزات المشتري الواردة في الاتفاقية) في دائرة الأراضي 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

14.2 The Sellers 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.

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

14.4 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.

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.

16. GENERAL

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

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.

مطلوب لاستكمال إلغاء التسجيل.

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

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

4-14 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- 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، والزلازل، والحوادث، وأعمال الشعب، وقرارات الحكومة.

16- شروط عامة

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

2-16 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 انتقال 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. حتى 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.

16-3 يجوز للبائع حوالة 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.

16-4 إذا كان هناك أكثر من مشتري واحد وفقاً لهذه الاتفاقية، تكون المسؤولية تضامنية ومتعددة.

16-5 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.

16-6 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) والمفاوضات (بما في ذلك جميع المواد التسويقية التي يصدرها البائع) بين الأطراف.

16-7 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 تعديلها، أو استبدالها، أو إلغاؤها وفقاً للقوانين المعمول بها.

17- الإشعارات

17-1 أي إشعار يقدم بموجب هذه الاتفاقية يكون خطياً وعن طريق تسليمه شخصياً أو إرساله عن طريق البريد أو الفاكس إلى العنوان أو رقم الفاكس على النحو المبين في هذه الاتفاقية. تعتبر أي من هذه الإشعارات مستلمة إذا:

- (أ) سلمت شخصياً، في وقت التسليم.
- (ب) أرسلت 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 للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي.

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

SCHEDULE (A)
SCHEDULE OF FINISHES
Features, Amenities and Specifications for
Residential Unit(s)

جدول (أ)
جدول التشطيبات
خصائص، ومرافق، ومواصفات الوحدة/ الوحدات السكنية

Public Area:

المناطق العامة:

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

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

Convenience:

سبل الراحة:

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

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

Unit Features:

مواصفات الوحدة:

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

- شرفات (طبقا لمخطط الوحدة)
- تكييف هواء
- نقاط لتوصيل التلفاز بالقمر الصناعى و للهاتف

Living, Dining & Bedrooms:

المعيشة و الطعام وغرف النوم:

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

- جميع الغرف مزودة بنوافذ زجاجية مزدوجة
- الارضيات مبلطة بالبورسلين
- جميع الحوائط مغطاة بالبياض و مدهونة
- خزائن فى غرف النوم

Kitchen:

المطبخ:

- 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

- تجهيز المطابخ بالخزائن الخشبية على ان تكون الخزائن الارضية مغطاة من اعلى بالرخام كما هو موضح و محدد بالرسومات الخاصة بالوحدة السكنية
- ارضيات مبلطة بالسيراميك
- دهانات الحوائط من النوع القابل للغسيل
- حوض من الاستانلس ستيل

Bathroom Features:

مواصفات الحمامات:

- Floor/wall ceramic tiles
- Standard sanitary ware

- الارضيات و الحوائط مغطاة بالسيراميك
- ادوات الصحية قياسية

Sole/First Purchaser: _____

Joint Purchaser: _____

Seller: _____

- Standard sanitary fittings and accessories
- Mirror
- Threshold

- اكسسوارات الحمامات القياسية
- مرآة
- عتب على الابواب

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.

الصيانة:

- اتحاد الملاك لإدارة صيانة المرافق المشتركة بالمبنى
ما لم يذكر اعلاه، لا تعتبر جميع الاكسسوارات و التشطيبات مثل ورق الحوائط و الثريات و الاثاث و الاجهزة الكهربائية و الادوات المنزلية و الستائر و المناظر الطبيعية المادية و الغير مادية و الارصفة و المعالم 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.