

ريبورتاج برايم العقارية  
**Reportage.**  
Prime Properties

Ref.: RPP-AY-RUKTDISC-014

Date: 17-May-2023

Reportage Prime Properties LLC.  
Tamouh Tower, 27<sup>th</sup> Floor, Al Reem Island  
Abu Dhabi, UAE

Subject : Discount Letter  
Project : Rukan Tower  
Unit No. : R-B107  
Client Name : Ms. Karina Lujan Garcia

Mr. Horacio Raul Ruiz Gutierrez

With reference to the above subject and your Sales and Purchase Agreement effective on 12<sup>th</sup> of September 2022 for Rukan Tower Project, unit no. RB107. Please note of the following discount details.

Selling Price	:	AED	282,535.00
Total Remaining Balance	:	AED	146,925.00
7% Discount	:	AED	10,337.00
Paid Amount	:	AED	<b>136,588.00</b>

Best regards,

Reportage Prime Properties LLC.

Mohamed Lashin  
Director of Collections Department

Anas Attia  
Head of Authorities, CRM &  
Collection Department



Islam Ahmed Hamdi  
C.O.O.

Encl: Copy of Agreement, Proof of Payment for the Amount, Updated SOA

Abu Dhabi | Head Office: Tamouh Tower, 27th Floor, Al Reem Island | Dubai Office: Oberoi Centre, 3rd Floor, Business Bay.

أبو ظبي | المكتب الرئيسي: برج طموح، الدور 27، جزيرة الريم | مكتب دبي: أوبيري سنتر، الدور 3، الخليج التجاري.

[reportageuae.com](http://reportageuae.com) | info@reportageuae.com | 800 77 55 2 | +971 2 204 3300 | +971 4 240 5556



**ريبورتاج برايم العقارية**  
**Reportage**  
**Prime Properties**

RUKAN TOWER

**Customer Statement**

Type	Unit No	Resv No	Customer No	Customer Name	Contact No	Status	Area (Sq.Ft)	Sale Value
Direct Case	RB107	8012677	12243 12244	Karina Lujan Garcia Horacio Raul Ruiz Gutierrez	971501569766 971501569766	Reserved	356.00	282,535.00

Scheduled	282,535.00	Realized	272,198.00	PDC	0.00	Balance	10,337.00
-----------	------------	----------	------------	-----	------	---------	-----------

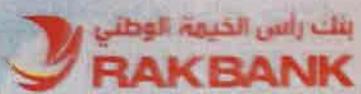
SNo	Milestone Description	Due Date	%	Amount	VAT Amount	Total	Collected	Balance
1	Reservation Fee	23-Sep-2022	45.00	127,135.00	0.00	127,135.00	127,135.00	0.00
2	SPA Installment 1	28-Sep-2022	1.00	2,825.00	0.00	2,825.00	2,825.00	0.00
3	SPA Installment 2	28-Oct-2022	1.00	2,825.00	0.00	2,825.00	2,825.00	0.00
4	SPA Installment 3	28-Nov-2022	1.00	2,825.00	0.00	2,825.00	2,825.00	0.00
5	At Handover	30-Jun-2023	52.00	146,925.00	0.00	146,925.00	136,588.00	10,337.00
<b>Total</b>			<b>100.00</b>	<b>282,535.00</b>	<b>0.00</b>	<b>282,535.00</b>	<b>272,198.00</b>	<b>10,337.00</b>

<b>Receipts</b>							
Receipt No	Payment Date	Payment Type	Pay Method	Chq/Ref No	Chq Date	Chq Status	Amount
SRV-22-10060	28-Dec-2022	SPA Installment 1	Others		28-Dec-2022	Others	2,825.00
SRV-22-10060	28-Dec-2022	SPA Installment 2	Others		28-Dec-2022	Others	2,825.00
SRV-22-10060	28-Dec-2022	SPA Installment 3	Others		28-Dec-2022	Others	2,825.00
SRV-22-10060	28-Dec-2022	Reservation Fee	Others		28-Dec-2022	Others	127,135.00
SRV-23-05409	11-May-2023	At Handover	PDC	1	17-May-2023	Cleared	136,588.00
<b>Total</b>							<b>272,198.00</b>

\* The customer statement generated is as of 24-May-2023

\* All Receipts are subject to realization of the amount.





AL QUSAIS, DUBAI

Pay against this cheque to \*\*REPORTAGE PRIME PROPERTIES LLC\*\*  
or the Bearer

A/C PAYEE ONLY

NO. 000001

Date 17-05-2023

ال التاريخ

\*\*Two Hundred And Thirty Three Thousand  
Dirhams

\*\*233,756.00\*\*  
AED

Seven Hundred And Fifty Six Only\*\*

HORACIO RAJIL RUIZ GUTIERREZ

IBAN: AE890400000373154430001 A/C # 0373154430001

Please do not write or mark below this line

000000 107040 2013710 3154430001



**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**

كارينا لوجان جارسيا

**Horacio Raul Ruiz Gutierrez**

هوراكو راؤول روبيز 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: / /

البنود التفاصيل:

-1- تاريخ النفاذ: / /

2. Seller: Continental Investment LLC, P.O. Box 391587, Dubai,  
 UAE

محدودة، صندوق بريد رقم 391587 - دبي- الامارات العربية المتحدة

3. First Purchaser Name : Karina Lujan Garcia

3- إسم المشتري الأول: كارينا لوجان جارسيا

Nationality: Italy Passport No: YB2844138

الجنسية: إيطاليا رقم الجواز: YB2844138

EID No: 784-1972-6920625-2

رقم الهوية الاماراتية: 784-1972-6920625-2

Address: Dubai, Ramth 43, Apt 106 remraam community

العنوان: دبي ، الرمث 43 ، شقة 106 رمرا

Phone No: +971-501569766

+971-501569766

Email: Klgarciaar@yahoo.es

البريد الإلكتروني: Klgarciaar@yahoo.es

-Second Purchaser Name : Horacio Raul Ruiz Gutierrez

- إسم المشتري الثاني: هوراكو راؤول روبيز جوتيريز

Nationality: Spain Passport No: PAH976017

الجنسية: إسبانيا رقم الجواز: PAH976017

ID No: 784-1973-7619158-7

رقم هوية: 784-1973-7619158-7

Address: Dubai, Ramth 43, Apt 106 remraam community

العنوان: دبي ، الرمث 43 ، شقة 106 رمرا

Phone No: +971-563601206

+971-563601206

Email: horaciорruiz@yahoo.es

البريد الإلكتروني: horaciорruiz@yahoo.es

4. Property Details:

Project Name: Rukan

اسم المشروع: رakan

Project Number: 1570

رقم المشروع: 1570

Unit Type: Studio Apartment

نوع الوحدة: استوديو

Building Number: RB Unit Number: 107

رقم المبنى : RB رقم الوحدة: 107

Internal Area: 284 Sq. Ft. External Area: 72 Sq. Ft.

مساحة داخلية: 284 قدم مربع مساحة خارجية: 72 قدم مربع

Total Area: 356 Sq. Ft.

مساحة إجمالية : 356 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

ملاحظات خاصة بمساحة المبنى:

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:

مساحة المبنى يشمل مساحة مبنية تضم إجمالي مساحة الطوابق المنشآت المسماة بالمساحة من القاعدة حتى السطحية الخارجية لجداران المبنى وتشمل:

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:



- (ا) جميع المساحات الداخلية بما في ذلك المساحات التي تشغليها الجدران أو التجهيزات الأخرى الثابتة وملحقاتها،
5. **Purchase Price:** 282,535.00AED (Two Hundred Eighty Two Thousand Five Hundred Thirty Five Dirham Only)
5. سعر الشراء: 282,535.00 درهم اماراتي (مائتان واثنان وثمانون ألفاً وخمسمائة وخمسة وتلائون درهم فقط)
6. **Anticipated Completion Quarter:** First Quarter 2023
6. الشهر المتوقع للانتهاء: الربع الأول 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>
	Down Payment	127,135.00	127,135.00	دفعه مقدمة	
1	28-Sep-22	2,825.00	2,825.00	2022-09-28	1
2	28-Oct-22	2,825.00	2,825.00	2022-10-28	2
3	28-Nov-22	2,825.00	2,825.00	2022-11-28	3
4	Handover Payment	146,925.00	146,925.00	دفعه الاستلام	4
	Total	282,535.00	282,535.00	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 الأفريقي الدولي**  
**رقم swift: ARAIAEAD**

Sole/First Purchaser:

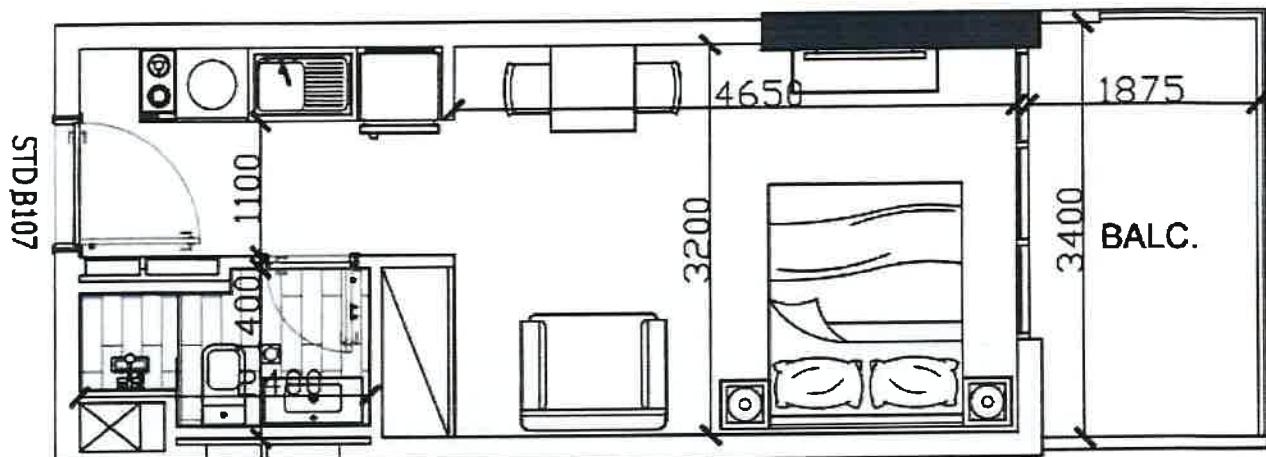
Joint Purchaser:

Seller:



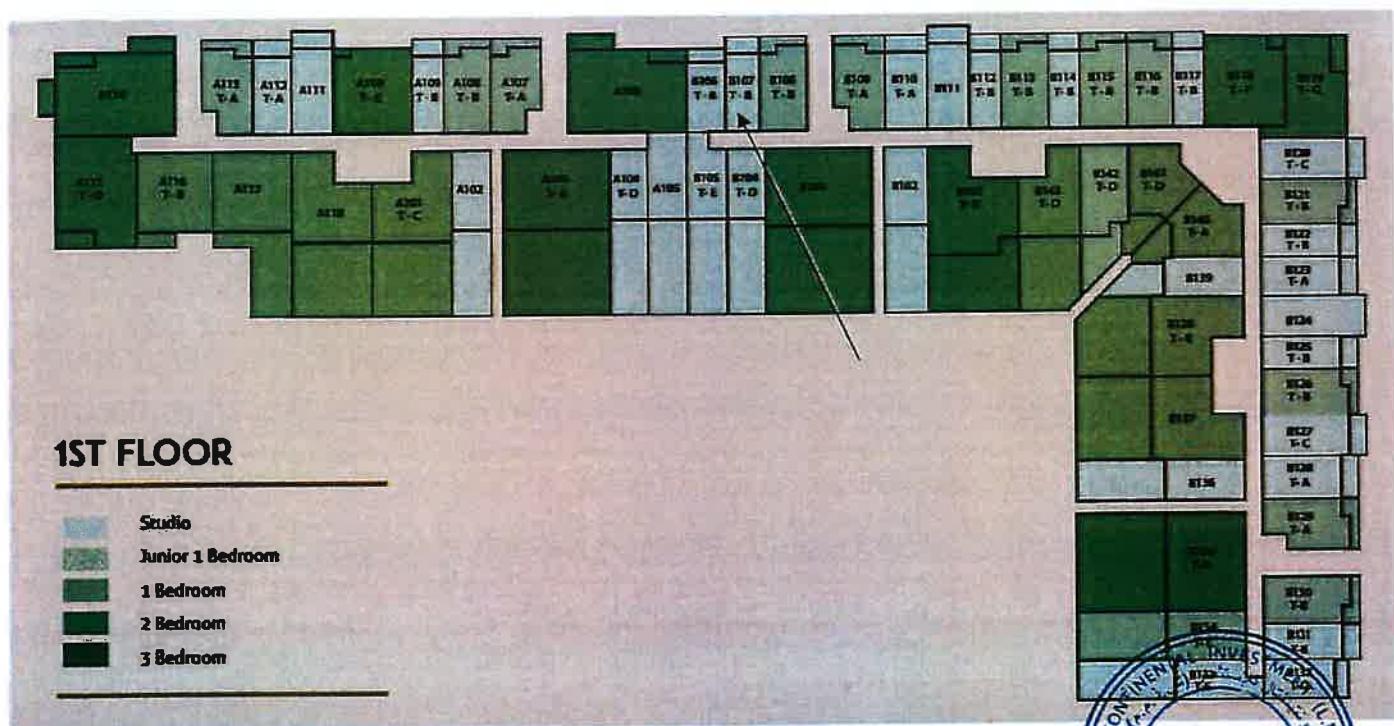
9. Unit plan:

٩- مخطط الوحدة:



Floor Plan

مخطط الطابق



1ST FLOOR

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

Sole/First Purchaser:

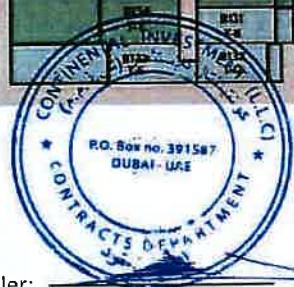
Joint Purchaser:

Seller:

SPA - RB107

CONTINENTAL Investment LLC

Page 4



**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: Anur Soltan

Signature:

Designation: HD

**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:

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

**تاريخ السريان**

تكون هذه الاتفاقية سارية وملزمة للأطراف من تاريخ السريان.

أثبّاتاً 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: هوراكو رافول روبيز جوتيريز

التوقيع:

**الشاهد على التوقيع أعلاه:**

الاسم والعنوان:

الاسم والعنوان:

التوقيع:



## 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.

### ووالشروط البنود

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

بين كل من:

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

و

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

وأتفق على ما يلي:

### 1-التفسير

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

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

الاتفاقية تعني هذه الاتفاقية بما في ذلك البنود والجدول.

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 لواحة 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 معنولة بها، وأي لوائح أو أنظمة سارية في إمارة دبي أو الإمارات العربية المتحدة والتي تتعلق بهذه الاتفاقية.

نحو المختار يعني 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

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

المبنى (المباني) 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 الواردية في البند رقم (4) من التفاصيل والتي يمكن تعديليها إذا طلبت السلطات ذات الصلة أو تطلب 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 ويندرها "المطور الرئيسي" طبقاً للإعلان والتي لا تشكل جزءاً مادياً من العقار أو قطعة الأرض وهي معدة لمنفعة جميع "الملوك" 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 المبنى أو المناطق.

**يُقصد بالمنطقة المشتركة** جزء من الملكية المشتركة يقع في أي طابق معين في المبنى الذي ينبع 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 بمراقبة الاستخدام العام** جميع المناطق المفتوحة، والخدمات، والمرافق، والطرق، والأرصفة، والحدائق، والمرافق العامة، والمبانى أو المناطق الإدارية، والتركيبات، والتحسينات، ونظام إدارة المبنى، وأنظمة أمان ضد الحرائق، ونظام الأمان والأصول المشتركة الأخرى الخاصة بالمجمع الرئيسي، ماعداً الملكية المشتركة المقصود منها الاستخدام من قبل جميع المالكين والتي لا تشكل جزءاً من ملكية أي وحدة ولكنها أراضي ومبانٍ متبقية يملكها المطور الرئيسي.

**يُقصد بحصة الملكية** فيما يتعلق بأي وحدة أو مالك وحدة، النسبة المئوية التي يحددها "البائع" أو إتحاد المالك أو القانون الأعجمي حسب الأقتضاء التي يتم قسمتها على صافي أرضية المباني

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.

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

الإجمالية لجميع و تكون كل وحدة مقسومة على مساحة الأراضي الوحدات في مشروع . و تحدد حصة المشاركة ما يلي:

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

(ب) الحصة الغير مقسمة للملكية المشتركة لمالك.

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

و تحدد حصة مشاركة الوحدة بدقة عند تاريخ الانجاز.

**ساحة الانتظار** يقصد بها ساحة الانتظار المتعلقة بالوحدة.

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

**يقصد بمصاريف المجمع** المبلغ المستحق الدفع من جانب المشتري (أي مالك تالي للعقار 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 المبني حسب "خطة الموقع" و "خطة طوابق المبني" 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".

دبياً (DEWA) تعني هيئة الكهرباء والمياه بدبي.

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



**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.

**تاریخ 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 والأملاك التابعة لحكومة دبي.

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

**الجمع الرئيسي** يعني المجمع الرئيسي بأكمله المعروف باسم "مجمع روكان" التي تم تطويره أو يُطور على دائرة الأراضي والأملاك 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 للإستثمار ذ.م.م – وهي شركة ذات مسئولية محدودة ومن يخلفها أو تتنازل لهم عن الملكية.

**خطة موقع المجمع الرئيسي** تعني الخطة الرئيسية للمجمع الرئيسي على النحو الذي قد يعدل 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 كمشترٍن في سجلات المطور الرئيسي ويفسّر "الملكون" على هذا النحو.

**التفاصيل** تعني "التفاصيل" التي تشكل 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 المبني 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 إنشاؤه على قطعة أرض رukan رقم 252 بوادي الصفا الكائنة بدبي لاند.

الوحدة/العقار تعني الوحدة المشترى والمبيتة بالققرة رقم (4) من التفاصيل .

المشتري يعني المشتري المسمى 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 تشكل جزءاً من أو وُضعت طبقاً للإعلان المتعلق باستخدام مساحات المجتمع والمرافق والسلوك داخل المجتمع الرئيسي عموماً وبما يليه ثُعدل من حين لآخر من جانب المطور الرئيسي.

الجدول يعني أي جدول مرفق بهذه الاتفاقية.

جدول التشطيبات جدول التشطيبات المرفق بالاتفاقية بجدول (١).

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، والشركتات، والمؤسسات.

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

4-1 تحدد بعض التواريف والفترات وفقاً للتقويم الميلادي.

5-1 الجداول التالية تشكل جزءاً من هذه الاتفاقية وتُصبح سارية وفعالة وآهلة بالعمل في صدر هذه الاتفاقية وأي إشارة إلى هذه الاتفاقية تشمل الجداول.

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

## جدول التشطيبات:

جدول (١): جدول التشطيبات.

٦-١ إذا كان هناك نص جوهري في تعريف في هذه الاتفاقية ينقل حقوق أو يفرض التزامات، بغض النظر عن أنه وارد في فقرة التفسير من هذه الاتفاقية، يكون سارياً وكأنه نص جوهري في صدر هذه الاتفاقية.

٧-١ يؤكد المشتري ويقر بموجب هذه الاتفاقية أنه قرأ وفهم أحكام الإعلان الملحق بهذه الاتفاقية وبموجبهما يوافق على أن تكون ملزمة له.

## ٢- البيع

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

## ٣- المجمع الرئيسي

١-٣ يقر المشتري ويتفهم أن العقار جزء المجمع الرئيسي وجزء من المجمع السكني المتجانس الذي تكون فيه مراافق معينة مشتركة.

٢-٣ 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، تفرض 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.

٣-٣ تُتخذ جميع الخطوات المعقولة لتسجيل العقار في دائرة الأراضي طبقاً لبنود الإعلان في شكل قيد وطبقاً للقوانين المعامل بها. وإن لم يكن ذلك ممكناً، يقر المشتري شخصياً ونيابة عن خلقائه أو المتنازل لهم ويوافق ويتنهد، لصالح المطور الرئيسي والملاكين من حين لأخر لأى عقار في المجمع الرئيسي، بأن الإعلان جاء في شكل قيد في الوثيقة وهو ملزم بالتساوي فيما يتعلق بكل عقار.

## Schedules of Finishing

Schedule A: Schedule of Finishes.

١.٦. 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.

١.٧. 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

٣.١. 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.

٣.٢. 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.

٣.٣. 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

٤.١. 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.

Sole/First Purchaser:  Joint Purchaser:  Seller: 

٤-١ يدفع المشتري (أومن يسميه المشتري إذا وافق عليه البائع) معر شراء طبع المبالغ المعي للدفع خالصة من سعر الصرف وبدون أي خصومات أو تعميم.

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- جميع دفعات سعر الشراء تتم وفقاً للقوانين المعمول بها.

3- دون الالتزام 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 نُستلم فيه المدفوعات كاملة ويشمل ذلك كل الأيام.

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 مناولة فيما يتعلق بكل شيك من الشيكات المرتجدة.

5- تخصيص كل دعوة 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- يؤكد المشتري ويتعهد ويضم أن موجب 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

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 خط للمشتري مدتة ثلاثة (30) يوماً - في ماجيل تاريخ الانجاز المتوقع في مناسبة أو أكثر ولده أو أكثر بشرط ألا يتجاوز إجمالي هذه المدد اثنى عشر (12) شهر تحسب من نهاية تاريخ الانجاز المتوقع.

2- يتم تعلم والاتفاق على توقيع المشتري وبأخذها المشتري في تاريخ الانجاز أو بعدمه بناءً على اخطار كتابي صادر عن البائع للمشتري بعد تاريخ التسليم ("تسلیم") وتلقيه التسليم ونفذه التسليم عماسيق، تنتقل جميع المخاطر المتعلقة بالبائع للمشتري في تاريخ الانجاز، ويقع 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.

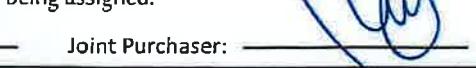
6.2. The Purchaser shall (and shall procure that Third Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers shall) from the Completion Date indemnify and hold the Seller and/or the Master Developer and their respective agents and contractors harmless against all claims, proceedings, cost, damages, expenses 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.

Sole/First Purchaser: 

Joint Purchaser: 

Seller: 

(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.

5- يقدم البائع للمشتري اخطار كتابي بتاريخ التسليم لا تقل مدة خمسة (5) أيام، 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" ولدنة زمنية لاحقة، يجوز أن يكون "الملكية المشتركة"، أو تقسيمات "المرافق"، أو الطريق، أو المرeras، 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 "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، ومقاؤلهم 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 "العقارات" أو أي بناء آخر أنشئ عليها وأي تركيبات، أو تجهيزات، أو أدوات، كهربائية في المبني،

ب) اندلاع حريق أو انتشار دخان أو تدفق مياه من اي جزء من "العقارات":

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

#### **7- التعديلات والتعديلات المطلوبة**

7-1 وبعد تاريخ التسليم، يحصل البائع للمشتري حقوقه في أي ممتلكات للمصنوع فيها يتعلق بالتجهيزات الثابتة ولحقوقها الملكية أو نباية عن البائع في المبني ما دامت سارية ويمكن حوالتها.

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

7- مدة اثنى عشر (12) شهرا من تاريخ الاتجاه، يقوم البائع بالعمل على إصلاح أي أعمال معيبة داخل المباني (وبالمثل يحكم ذلك القوانين المعمول بها) في أسرع وقت عملي معقول من تاريخ استلام البائع لخطاب كتابي بشأن أي أعمال معيبة من المشتري، وسيتم إرسال هذا الخطاب الكتابي طبقا لاحكام هذه الاتفاقية. ويجب هذه الاتفاقية، يقر المشتري بأن البائع لن يكون مسؤولا فيما يتعلق بأي من هذه الأعمال المعيبة التي يُخطر بها البائع بعد انتهاء مدة الاثنى عشر (12) شهراً.

#### **8- نقل الملكية**

8-1 شريطة التزام المشتري بالالتزامات 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) ويزود البائع للمشتري بشهادة عدم معانعة صادرة إلى 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 طبقاً لبند هذه الاتفاقية.

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

8-4 يدفع المشتري حسب الطلب جميع التكاليف والمصاريف 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 تأكيداً لتسهيلات المشتري الرسوم، ويدفع المشتري الرسوم بالسعر المستند الذي تحدده دائرة الأراضي من حين لآخر بالكامل. ويسدد المشتري للبائع حسب الطلب أي رسوم دفعها البائع نيابة عن المشتري بل جانباً رسوم إدارة البيع المسارية 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 يقر المشتري بأنه مدرك لحقيقة أنه في تاريخ التسليم يجوز أن تكون مساحات ومرافق المجمع الوحدات والمنازل والفيلاات الأخرى في المجمع 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 الجهد المعقول لتقليل هذا الإزعاج إلى الحد الأدنى.

#### **9- إقرار المجمع الرئيسي**

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

9-2 يقر "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"، تفرض قيود متبادلة المنفعة على جميع العقارات في "المجمع الرئيسي" وعلى "المشترين" بموجب "إقرار المجمع الرئيسي" الذي يضع خطة إدارة متبادلة المنفعة لتنظيم، وإدارة، وصيانة، ومراقبة "المجمع الرئيسي".

9-4 ينص "إقرار المجمع 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 المجمع" وهي المصروفات المتعلقة بتنظيم، وإدارة، وصيانة، ومراقبة "المجمع الرئيسي".

ج) يمنع ويحتفظ بالحقوق العامة للمشاة ومرور المركبات في تيسير المرافق، والمباني، والباقي التحتية تجاه "مرافق الإستخدام العام" والائي التحوى 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

10-1 يقر ويفهم "المشتري" بأنه من أجل الإدارة المسليمة والمناسبة للمبني ، يشكل "اتحاد المالك" أو سوف يشكل 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 المسليمة والمناسبة "للمبني لصالح المالك" طبقاً لقانون الملكية المشتركة وحتى تشكيل "اتحاد المالك" وطبقاً لقانون الملكية المشتركة ، يقر "المشتري" ويوافق على جواز أن يقوم "البائع" أو مرشحه بتنفيذ سلطات "جمعية المالك" ووظائفها.

10-2 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، ووصلات المرافق الأخرى، ومصاريف الاستهلاك، وأى ضرائب عقارية أو ضرائب تفرضها جهة محلية على العقار منذ تاريخ التسليم.

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

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

11-4 يدفع المشتري للمطور الرئيسي تأمين بمبلغ يعادل مصروفات المجمع لمدة عام في تاريخ التسليم عن طريق تقديم شيك مقبول الدفع كضمان له التزام المشتري بمصروفات المجمع أو التزامات أخرى بموجب الإعلان يحققه به المطور الرئيسي كضمان يغطي المصروفات باستثناء ("التأمين"). ويجوز للمطور الرئيسي دفع التأمين سواء كلها أو جزءاً لتحقيق التزامات الدفع طبقاً للإعلان وإذا تم دفع هذا التأمين بالكامل أو أي جزء منه بهذه الطريقة، ينطر

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 بالمجتمع أو أي مبلغ مستحق الدفع من جانب المشتري مقابل التأمين. 5-11 يقر 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 بناء على منهجية قياس بديلة بشرط أنه إذا كان هناك - لأى سبب من الأسباب- منهجية بديلة يتطابق القانون المعمول به أو الجهة المختصة لاستخدامها في حساب المساحات (وتحديداً تطابقها مؤسسة التنظيم العقاري أو دائرة الأراضي) ("منهجية مراجعة"), في ذلك الحين تُحول مساحة المبني الواردة في البند رقم (4) من البنود (بناء على خارطة طوابق المبني وملاحظات مساحة المبني) باستخدام المنهجية المراجعة قبل العمل بالفقرة رقم 1.12.

6-11 يوافق 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 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.

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 منع، 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 لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من البائع، الذي ينفي التصرف فيه أو يمنع موافقته أو يمنع موافقة مشروطة وفقاً لما يراه البائع متناسبًا شريطة الا ينتهي صلاح للمشتري إجراء أي تنازل ما لم و حتى يدفع للبائع 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

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.

الاتفاق 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 الإرتفاق أو أي مساحة تشغليها الكائن 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 وبناء على إخطار معقول يقدمه "المطور الرئيسي" (ويُحفظ في حالة الطوارئ) - بالوصول الكامل إلى "العقار" لأغراض فحص، وتركيب، وصيانة، وإصلاح، وتتجديف 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 "للباٌع" عرض لافتة تجارية على "المبني" بينما 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 "الملك" من آن لآخر "مرافق الإستخدام المشترك" أو تزويد تلك الأشخاص الذين يفوضهم "المطور الرئيسي" أو "الملك" 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.

a) تسهيل الوصول لأغراض فحص، وتركيب، وصيانة، وإصلاح، وتتجديف تلك المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مرافق الإستخدام المشترك وتحقيقاً لهذا الغرض، يجوز "للمطور الرئيسي" أو "مالك" "للوحدة" من آن لآخر بفرضهم "المطور الرئيسي" أو "الملك" الإستخدام المشترك أخذ المعدات اللازمة من آن لآخر بغرض إجراء أعمال الفحص، والتركيب، والصيانة، والإصلاح، والتتجديف.

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

b) تسهيل السماح ببقاء هذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مرافق الإستخدام المشترك بشرط أن يحتفظ "المطور الرئيسي" أو "الملك" "لمرافق الإستخدام المشترك" بهذه المباني، والمرافق، والخدمات التي تضم مرافق الإستخدام المشترك بحيث لا تحتاج إلى ترميم وفي حالة حضوره من آن لآخر، وتحقيقاً لهذا الغرض، يجوز "للمطور الرئيسي" أو "الملك" "لمرافق الإستخدام المشترك" من آن لآخر أخذ جميع المعدات اللازمة لغرض إجراء هذه العمليات. ويوافق "مالك الوحدة" على عدم إجراء أي أعمال أو التسماح باجراء 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، والمراافق، والخدمات التي تضم مراافق الإستخدام المشترك فيما عدا الأجزاء التي يستخدمها هؤلاء المالك من المباني والمراافق والخدمات فيما يتعلق بقرار المجمع الرئيسي.

ج) أي تسهيلات أخرى مذكورة باعلان المجمع الرئيسي.

## **12- التغير**

12-1 يجوز "للباائع" و"المطور الرئيسي" من وقت لآخر إجراء تغييرات 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 نسبيا اذا 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 يُجرى أي تعديل على سعر الشراء إذا كان القياس النهائي للوحدة صغير وإذا كان الفرق أقل من خمسة في المئة (5 %) وفي هذه الحالة، لا يتحقق "للمشتري" المطالبة بتعويض من "البائع" بسبب عيب في حجم الوحدة.

## **13- التأخير في الدفع والانهاء**

13-1 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 (ولكته ليس ملزماً) بإعطاء المشتري إشعار كتابي مدته ثلاثين (30) يوم يطلب من المشتري تعويض هذا التأخير، وإذا فشل المشتري في الامتثال لهذا الإخطار، تفسخ هذه الاتفاقية تلقائياً في نهاية هذه المدة دون الحاجة إلى أي قرار محكمه أو محكم أو اشعار آخر في حال من حالات الإهانة بسبب تقصير المشترين،



Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

CONTINENTAL Investment LLC

Seller:

SPA - RB107

Page 20

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.

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

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

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.

13-2 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 أحدهما يأتى 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. 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.

13-3 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 باستعادة العقار.

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.

13-4 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 The Seller has right to deduct any fines, direct or indirect fees or costs of 20% of the amounts paid by the Client in case of termination of this Contract.

13-5 يحق للبائع خصم أي رسوم أو غرامات أو تكاليف مباشرة أو غير مباشرة بقيمة 20٪ من المبالغ المسددة من العميل في حالة إنتهاء هذا العقد.

#### 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

14-1 في حال الإنتهاء من قبل البائع، يأخذ المشتري عند طلب وعلى نفقة الخاصة هذه الخطوات المطلوبة من البائع أو دائرة الأراضي والعقارات لإلغاء تسجيل هذه الاتفاقية والملكية (بما في ذلك مميزات المشتري الواردة في الاتفاقية) في دائرة الأراضي والعقارات ("إلغاء التسجيل"). بما في ذلك على سبيل

التوقيع على أي وثائق  
لـ "دفع تعويضه المبلغ 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 وموقاً 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، تعطي 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. حتى وإن أصل شهادة براءة ذمة، يبقى المشتري مسؤولاً بالتكاليف والالتزامات المنسوبة من بعده، إضافة إلى إلتزامات 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.

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

3-16 يجوز للبائع حفالة هذه الاتفاقية في أي وقت لأي شركة فرعية أو تابعة أو أي طرف آخر دون الحاجة إلى موافقة المشتري دون الحاجة إلى إخطار المشتري بحوث هذا التنازل أو نقل الملكية.

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

5-16 يقوم كل الأطراف على الفور عند مطالبتهم القيام بذلك بتوقيع / إبرام جميع هذه الوثائق ذات الصلة بنقل الملكية وعموماً إذا إقتضى الأمر لتنفيذ هذه الاتفاقية.

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

7-16 يتفق الأطراف على أنه، إذا تعارض أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية مع القوانين المعمول بها، تعديل، أو استبدال، أو تلغي 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 استبدلتها، أو الغاؤها وفقاً للقوانين المعمول بها.

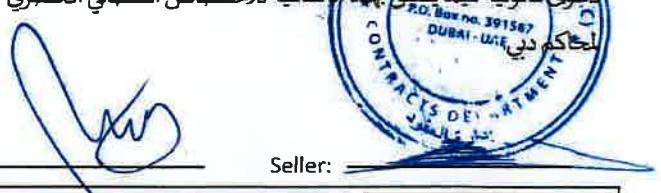
## 17- الإشعارات

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 والمسلطة القضائية

تنظم هذه الاتفاقية حقوق الأطراف قوانين إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة ويفوّق الأطراف على أن يخضع أي حكم أو شرط قانوني فيما يتعلق بهذه الاتفاقية للاختصاص القضائي الحصري للمحاكم دبي



**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

Sole/First Purchaser:

Joint Purchaser:

Seller:

Page 24

**جدول (أ)**  
**جدول التشطيبات**

**خصائص، ومرافق، ومواصفات الوحدة/ الوحدات السكنية**

**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 مزروحة
- الأرضيات مبلطة بالبورسلين
- جميع الحوائط مغطاة باليابس و مدهونة
- خزانات في غرف النوم

**المطبخ:**

- تجهيز المطابخ بالخزائن الخشبية على ان تكون الخزائن الأرضية مغطاة من اعلى بالرخام كما هو موضع و محدد بالرسومات الخاصة بالوحدة السكنية
- ارضيات مبلطة بالسيراميك
- دهانات حوائط من النوع القابل للغسيل
- حوض من الاستainless ستيل



- 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 بالبني

ما لم يذكر اعلاه، لا تعتبر جميع الاكسسوارات و التسليفات مثل ورق الحوائط و الثريات و الاثاث و الاجهزه الكهربائية و الالوات المنزليه و السرائر و المناظر الطبيعية المائية و الغير مائية و الارصفة و المعلم و حمام السباحة الى اخوه 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:



