

## WELCOME TO THE DAMAC FAMILY!

...more than 20,000 happy home owners!

We are committed to stand by you every step of the way,  
till we complete the handover of your dream home!

*DAMAC is now DIGITAL!*



[www.hellodamac.com](http://www.hellodamac.com)

Our new customer self-service portal allows you to:

- Make payments
- Check project progress
- Book appointments
- Submit service requests
- Update personal details
- Submit feedback
- LIVE chat with us
- ...& much more!

You will get an email within 24 hours with your login user ID and password.

*Welcome to living the luxury!*



Introduced to DAMAC by **METROPOLITAN  
PREMIUM PROPERTIES:**

**DAMAC**

Confirmed by customer(s)



Dear MR. Mohamed Yusuff Mohamed Sultan,

**SALE AND PURCHASE AGREEMENT:** DLN2/SD288/L392

Congratulations, for buying the above unit in **DAMAC Lagoons - Nice 2**.

Please find enclosed copy of your 'Agreement'. Two copies will have to be signed and returned to us. Eventually, one copy duly signed by the Seller will come back to you.

**Guidance for signature / initials (Short Signature)**

	Signature / Initials	Page number		
		Particulars	Terms & Conditions	Schedules
1	Your signature			
2	Your Initial (Short Signature)		All Pages	All Pages
3	Signature of a witness			

**Please check if the following are complied with.**

1. Please match your signature as it appears in your passport .
2. If there is a joint buyer, he/she is also required to sign along with you as above.
3. A person known to you (above 21 years of age) is requested to sign on page no. of the particulars & of the Schedules as a witness, by mentioning his/her name, complete address, & contact number/s.
4. The witness is to provide a self attested (signed) copy of his/her ID\* for our records. Please enclose the same. (Passport copy, driving license, or any other I.D. issued by a govt. agency)
5. No alterations/corrections are permitted, except change of address / contact details on page1. In case of change, please write down the correct details neatly, and sign beside.
6. Please ensure that all pages are either signed or initialed as stated above.

We request you to return Two copies of SPA in original along with a self attested (signed) copy of your passport to;

**Damac Properties Co. LLC,  
P.O. Box No: 2195,  
Contracts Department, Level 6,  
Executive Heights,  
BARSHA HEIGHTS, Dubai, U.A.E.**

If you require any assistance, kindly contact our **At your service Department on +971- 4 2375000 or e-mail to [atyourservice@damacproperties.com](mailto:atyourservice@damacproperties.com).**

Yours Sincerely,

**Manager - Contracts**

**Date: April 18, 2022**

To,  
**MR. MOHAMED YUSUFF MOHAMED SULTAN,  
364 Clementi Ave 2, #03-469, Singapore - 120364. ,  
Singapore, Singapore**

"We continuously strive to deliver excellent customer service and meet our clients' needs. If you have any suggestions on how we can improve your experience with us, please complete our short survey on the e-Services portal available at [www.damacproperties.com](http://www.damacproperties.com)"

محمد يوسف محمد سلطان  
إتفاقية بيع وشراء: DLN2/SD288/L392

تهانينا لكم بشراء الوحدة المذكورة اعلاه في مشروع DAMAC Lagoons - Nice 2  
يرجى الاطلاع على نسخ العقد المرفق . يرجى من حضرتكم توقيع ثلاث نسخ ثم ارسالهما لنا بعد ذلك.  
وفي النهاية ، وبعد انتهاء العملية ستصلكم احدى هاتين النسختين موقعة من البائع كما ينبغي .  
ارشادات تتعلق بالتوقيع / الأحراف الأولى:

	التوقيع /الأحراف الأولى	أرقام الصفحات	
		التفاصيل	الاحكام والشروط
			الملاحق
1	التوقيع الكامل		
2	التوقيع بالأحرف الأولى		All Pages
3	توقيع الشاهد		

\* يرجى التأكد من مراعاة الآتي :

1. يرجى مطابقة توقيعكم مع التوقيع الموجود على جواز السفر
2. في حال وجود مشتري متزامن ، فيجب عليه/عليها التوقيع ايضا بنفس الطريقة المذكورة اعلاه..
3. يجب ان يوقع شخص من طرفكم كشاهد (يجب أن يتجاوز عمره 21 عاما) على الصفحة رقم من التفاصيل والصفحة رقم من الملاحق وعليه ان يوضح اسمه/اسمها، عنوانه كاملا ، رقم/ أرقام الهاتف.
4. يطلب من الشاهد نسخة عن هويته عليها توقيعها للاحتفاظ بها في سجلاتنا.الرجاء ارفاق المطلوب تحديدا.(نسخة عن جواز السفر او رخصة القيادة او اى هوية صادرة عن الجهات الحكومية)\*.
5. لا يسمح بالتعديل او التصحيح على العقد الا عند تغيير العنوان/ارقام الهاتف على الصفحة رقم 1. وفي هذه الحالة الرجاء كتابة المعلومات الصحيحة بصورة واضحة والتوقيع بجانب ذلك.
6. يرجى التأكد من التوقيع الكامل او الاحرف الاولى على جميع الصفحات على النحو المذكور اعلاه .

\* الرجاء اعادة ثلاث نسخ الاتفاقية لطرفنا مع ارفاق نسخة من جواز سفركم عليها توقيعكم.

شركة دماك العقارية ش.م.م  
صندوق بريد رقم: 2195.  
قسم العقود ، الطابق 6 ،  
اكزكاتيف هاييتس ،  
برشاء هاييتس ، دبي ، الامارات العربية  
المتحدة.

مخلصكم ،

التاريخ: 18 April, 2022

قسم العقود- المدير  
الى ،

محمد يوسف محمد سلطان

كليمنتني افى 2 سغاورة 03-469 364

للاستفسار او المساعدة الرجاء التواصل مع فريق at your service Dept على الرقم: 0097142375000 أو عن طريق الإيميل:  
[atyourservice@damacproperties.com](mailto:atyourservice@damacproperties.com) .

شركة دماك العقارية المحدودة

ص.ب. رقم : 2195

سم العقود ، الطابق السادس ، اكزكاتيف هاييتس ، برشاء هاييتس ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة





## SALE AND DEVELOPMENT AGREEMENT :

اتفاقية بيع وتطوير:

Residential Building: L392

المبنى السكني: L392

### PARTICULARS

التفاصيل

This Agreement is made this 18 day of APR 2022

تم إبرام هذه الاتفاقية بتاريخ 18 APR 2022

### BETWEEN

بين

1. **Seller: Island Oasis Properties (LLC)**  
**P.O. Box 2195, Dubai, UAE, registered as a developer with RERA (No. 921 )**  
**And**
2. **Purchaser:**  
**Sole/First Purchaser: MR. MOHAMED YUSUFF MOHAMED SULTAN**  
**Joint Purchaser:**  
**For Individuals:**  
**Sole/First Purchaser:**  
**Nationality: Indian**  
**Passport No: Z3807960**  
**Joint Purchaser:**  
**Nationality: N/A**  
**Passport No:**  
**(If applicable)**  
**For Corporations:**  
**Registration No: N/A**  
**Registered in: N/A**  
**Registration Date: N/A**  
**Correspondence Address: 364 Clementi Ave 2, #03-469, Singapore - 120364., , ,**  
**City: Singapore**  
**Zip: N/A**  
**Country: Singapore**  
**Tel: N/A**  
**Fax: N/A**  
**Mobile: 65-97168137**  
**Email: m.mohamedyusuff@gmail.com**
- 3A. **Plot Details:**  
**Plot Number: L392**  
**Plot Area: 144.00 sq.m. (1,550.00 sq.ft)**
- 3B. **Residential Building Details:**  
**Residential Building No.: DLN2/SD288/L392**  
**Residential Building Type: LTH-4C-M**  
**Residential Building View: Classic View**  
**Gross Area: 211.58 sq.m. (2,277.43 sq.ft)**
4. **Project: DAMAC Lagoons - Nice 2**
5. **Master Community: Damac Lagoons**

1. البائع: واحة الجزيرة العقارية ش.ذ.م.م  
ص.ب: 2195, دبي الامارات العربية المتحدة, مسجل كمطور في ريرا تحت الرقم 921
- و  
المشتري  
2. المشتري الوحيد/ الأول: محمد يوسف محمد سلطان  
المشتري المشترك:  
بالنسبة للأشخاص:  
المشتري الوحيد/ الأول:  
الجنسية: هندي  
رقم جواز السفر: Z3807960  
المشتري المشترك:  
الجنسية: لا يوجد  
رقم جواز السفر:  
(إن وجد)  
بالنسبة للشركات:  
رقم التسجيل: لا يوجد  
مكان التسجيل: لا يوجد  
تاريخ التسجيل: لا يوجد  
عنوان المراسلة: 364 كليمنتي افي 2 سنغافورة 03-469, , ,  
المدينة: سنغافورة  
الرمز البريدي: لا يوجد  
البلد: سنغافورة  
هاتف: لا يوجد  
فاكس: لا يوجد  
هاتف متحرك: 65-97168137  
بريد الكتروني: m.mohamedyusuff@gmail.com
- 3- أ  
رقم قطعة الأرض: L392  
مساحة قطعة الأرض: 144.00 sq.m. ( 1,550.00 sq.ft)
- 3- ب  
تفاصيل المبنى :  
رقم المبنى: DLN2/SD288/L392  
صنف المبنى: LTH-4C-M  
إطلالة المبنى السكني: Classic View  
المساحة الإجمالية: 211.58 sq.m ( 2,277.43 sq.ft.)
4. المشروع: DAMAC Lagoons - Nice 2
5. المجمع الرئيسي: داماك لاجونز

**MR. Mohamed Yusuff Mohamed Sultan**

محمد يوسف محمد سلطان

**6. Purchase Price:**

- a) Total Base Price: AED 1,706,000.00  
 (b) NIL Parking Bay(s): Included in the Total Base Price

سعر الشراء:

6.

(أ) ثمن الشراء الإجمالي: AED 1,706,000.00  
 (ب) (ثمن الشراء يشمل صفر موقف/مواقف للسيارات)

**TOTAL:** AED 1,706,000.00 (ONE MILLION SEVEN HUNDRED SIX THOUSAND DIRHAMS only)  
 The Purchase Price is exclusive of all taxes including but not limited to Value Added Tax (VAT), which shall be charged to and payable by the Purchaser in addition to the Purchase Price.

السعر الإجمالي: 1,706,000.00 درهم إماراتي ( مليون وسبعمائة و ستة  
 الف درهم إماراتي فقط)  
 لا يشمل سعر الشراء أية ضرائب بما في ذلك ، على سبيل المثال لا  
 الحصر ، ضريبة القيمة المضافة والتي يتحملها ويدفعها المشتري  
 بالإضافة إلى سعر الشراء.

7. **Restricted Use: Private Residential in accordance with the Constitutional Documents.**  
 8. **Anticipated Completion Date: June 2025**

7. الاستخدام الحصري: سكن خاص حسب المستندات الأساسية.  
 8. تاريخ الإنجاز المتوقع: June 2025

**9. Payment Plan****Installment Payments for the Purchase Price**

Deposit 19% IMMEDIATE

- 1st Installment 5% Within 3 Month(s) Of Sale Date 2022/07/17  
 2nd Installment 4% Within 6 Month(s) Of Sale Date 2022/10/15  
 3rd Installment 4% Within 9 Month(s) Of Sale Date 2023/01/13  
 4th Installment 4% Within 12 Month(s) Of Sale Date 2023/04/13  
 5th Installment 3% Within 15 Month(s) Of Sale Date 2023/07/12  
 6th Installment 3% Within 18 Month(s) Of Sale Date 2023/10/10  
 7th Installment 3% Within 21 Month(s) Of Sale Date 2024/01/08  
 8th Installment 3% Within 24 Month(s) Of Sale Date 2024/04/07  
 9th Installment 3% Within 27 Month(s) Of Sale Date 2024/07/06  
 10th Installment 3% Within 30 Month(s) Of Sale Date 2024/10/04  
 11th Installment 50% On Completion  
 Total price 100% of the purchase price. + 4% as registration charges

## 9. خطة السداد

طريقة سداد أقساط ثمن الشراء

مقدم التعاقد 19% فوراً

- القسط الأول 5% خلال 3 أشهر من تاريخ البيع 17/07/2022  
 القسط الثاني 4% خلال 6 أشهر من تاريخ البيع 15/10/2022  
 القسط الثالث 4% خلال 9 أشهر من تاريخ البيع 13/01/2023  
 القسط الرابع 4% خلال 12 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 13/04/2023  
 القسط الخامس 3% خلال 15 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 12/07/2023  
 القسط السادس 3% خلال 18 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 10/10/2023  
 القسط السابع 3% خلال 21 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 08/01/2024  
 القسط الثامن 3% خلال 24 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 07/04/2024  
 القسط التاسع 3% خلال 27 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 06/07/2024  
 القسط العاشر 3% خلال 30 شهر (أشهر) من تاريخ البيع 04/10/2024  
 القسط الحادي عشر 50% عند الاكمال  
 السعر الإجمالي 100% من سعر الشراء. +4 كرسوم تسجيل

10. **URL Link:** <https://www.damacproperties.com/en/legal-documentation>

01. الرابط الإلكتروني:

**Island Oasis Properties (LLC)**

واحة الجزيرة العقارية ش.ذ.م.م

**SELLER****MR. Mohamed Yusuff Mohamed Sultan**

محمد يوسف محمد سلطان

**Sole/First Purchaser****Joint Purchaser  
( if applicable)**

The Purchaser hereby confirms to have read and understood the Terms and Conditions and the following Schedules of this Agreement and agrees and undertakes to be bound by their terms:

**Schedules:**

- Schedule 1: Features and Specifications  
Schedule 2: Plot Plan and Elevation Plan  
Schedule 3: Project Plan and Location Map

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

**For the Seller: Island Oasis Properties (LLC)**

Signed by: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

Designation: \_\_\_\_\_

**Witness as to signature above:**

Signed by: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

PO Box 2195, Dubai, UAE

**For the Purchaser:**

**Sole/First Purchaser: MR. MOHAMED YUSUFF MOHAMED SULTAN**

Signed by: **MR. Mohamed Yusuff Mohamed Sultan**

Signature: \_\_\_\_\_

Designation: Self / (please specify):

**Joint Purchaser (if applicable):**

Signed by:

Signature: \_\_\_\_\_

Designation: Self/(please specify):

**Witness as to signature(s) above:**

Name and Address: \_\_\_\_\_

Signature: \_\_\_\_\_

يؤكد المشتري بموجب هذا أنه قرأ وفهم أحكام وشروط الجداول التالية في هذه الاتفاقية و يوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها:

**الجدول:**

- الجدول 1: الميزات والمواصفات  
الجدول 2: مخطط قطعة الأرض ومخطط المسقط الرأسي  
الجدول 3: مخطط المشروع وخريطة الموقع  
وإشهادا على ذلك، وقع الأطراف هذه الاتفاقية في اليوم والسنة المذكورين في البداية أعلاه.  
بالنسبة إلى البائع: واحة الجزيرة العقارية ش.ذ.م.م  
تم توقيعها من قبل: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

المنصب: \_\_\_\_\_

**شاهد على التوقيع أعلاه:**

تم توقيعها من قبل: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

ص ب 2195، دبي، الإمارات العربية المتحدة

**بالنسبة إلى المشتري:**

**المشتري الوحيد/الأول: محمد يوسف محمد سلطان**

تم توقيعها من قبل: محمد يوسف محمد سلطان

التوقيع: \_\_\_\_\_

المنصب: صاحب عمل (يرجى التحديد):

**المشتري المشترك (إن وجد):**

تم توقيعها من قبل:

التوقيع: \_\_\_\_\_

المنصب: صاحب عمل (يرجى التحديد):

**شاهد على التوقيع أعلاه:**

الاسم والعنوان: \_\_\_\_\_

التوقيع: \_\_\_\_\_

## TERMS AND CONDITIONS

### Interpretation

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

**AED** means Dirham, the lawful currency of the United Arab Emirates.

**Agreement** means this agreement to sell made on the date stated above including the Particulars, these Terms and Conditions and the Schedules.

**Anticipated Completion Date** means the date stated in section 8 of the Particulars.

**Applicable Laws** means the laws enacted or to be enacted either in the Emirate of Dubai or by the Federal Government of the UAE including, but not limited to, laws concerning the registration, ownership and use of the Residential Property, the Strata Law and any other laws concerning the management, control, administration, and maintenance of common property and/or common facilities in master communities and any other relevant laws, decrees, orders and regulations that are enacted before or after the date of this Agreement.

**Common Property** means areas, facilities, systems, buildings and other assets in the Master Community intended for the benefit and use in common of and by all Owners in the Master Community and that do not form part of the title of any residential property in the Master Community, including but not limited to open areas, services, facilities, roads, turns, crossroads, corridors, curbs, islands separating the road, bridges, pavements, drainage sewers and systems, pipelines, water bodies and other watercourses or waterways, parks, green areas, public areas, playgrounds, fire and safety facilities, security facilities, utility and administrative buildings designated by the Master Developer, public access areas, installations, improvements, common assets, associated street lighting, street signage or other signage and furniture of the Master Community, but always excluding the Reserved Areas.

**Community Charges** means the amount payable by the Purchaser pursuant to the Constitutional Documents as a contribution to the costs of the management, operation and maintenance of the Common Property.

**Completion Date** means the date upon which the Residential Building is completed as certified by the Project Consultant and as notified by the Seller to the Purchaser pursuant to clause 4.2.

**Constitutional Documents** means any Master Community declaration, building management statement, Jointly Owned Property Declaration(s), constitution(s) of the Owners' Association(s), Project or Master Community rules or regulations, and any other instrument or agreement pertaining to the Residential Property in accordance with the Strata Law or other Applicable Laws, all as amended from time to time.

**Core Features** means the following exhaustive list of essential features of the Residential Property for which the Purchaser purchased the Residential Property: (i) Plot area; (ii) Gross Area; (iii) Residential Building View; (iv) number of bedrooms; (v) number of floors; and (vi) number of parking spaces.

**Deficiencies** mean any defects within the Residential Building (including for mechanical, plumbing and electrical works) having regard to reasonable standard of real estate management, but exclude the following:

- fair wear and tear;
- defects and damages due to negligence, improper use and operation, alteration or repair to the Residential Building caused by Purchaser and their tenants, occupiers and/or invitees;
- fittings related to plumbing, sanitary, electrical, hardware, etc which may have a life shorter than the Defects Liability Period;
- replacement of consumable items like bulbs and batteries;

## الأحكام والشروط

### التفسير

في هذه الاتفاقية، يكون للكلمات التالية المعاني التالية إلا إذا تطلب سياق النص خلاف ذلك:

**درهم إماراتي** يقصد به الدرهم وهو العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

**الاتفاقية** يقصد بها اتفاقية البيع التي تم الدخول بها في التاريخ الموضح اعلاه بما يشمل التفاصيل، هذه الشروط والأحكام والجداول.

**تاريخ الإنجاز المتوقع** يقصد به التاريخ المحدد في القسم 8 من التفاصيل.

**القوانين المطبقة أو القوانين المعمول بها** تعني القوانين التي تم/سيتم سننها سواء في إمارة دبي أو من قبل الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، القوانين المتعلقة بالتسجيل وملكية واستخدام العقار السكني، قانون الملكية المشتركة - ستراتا وأي قوانين أخرى فيما يتعلق بإدارة ومراقبة وصيانة العقار المشترك والمرافق المشتركة في المجمع الرئيسي وأي قوانين أخرى والمراسيم والأنظمة ذات الصلة التي تم سننها قبل أو بعد تاريخ هذه الاتفاقية.

**العقار المشترك** يقصد به المناطق والمرافق والأنظمة والمباني والأصول الأخرى في المجمع الرئيسي والمهيةة للانفتاح بها أو استخدامها بشكل مشترك من قبل جميع الملاك في المجمع الرئيسي والتي لا تشكل جزءاً من ملكية أية عقار سكني في المجمع الرئيسي بما في ذلك دون تحديد في المساحات المفتوحة، والخدمات والمرافق والطرق والمنعطفات، مفترقات الطرق، ممرات، الحواجز، والجزر التي تفصل بين الطرق، والجسور والأرصعة وأنظمة مجاري الصرف الصحي وخطوط الأنابيب والمساحات المائية والمجاري المائية الأخرى والممرات المائية والحدائق والمساحات الخضراء والمناطق العامة والملاعب ومنشآت الحرائق والسلامة، والمرافق الأمنية، والمرافق والمباني الإدارية المخصصة من قبل المطور الرئيسي والمناطق المتاحة للعامة والمنشآت، التركيبات والتحسينات والأصول المشتركة، وإنارة الشوارع، ولافتات الشوارع واللافتات الأخرى وأثاث المجمع الرئيسي على أن يتم دائماً إستثناء المناطق المخصصة.

**رسوم المجمع** يقصد بها المبلغ المتوجب دفعه من قبل المشتري استناداً إلى المستندات الأساسية كمساهمة في التكاليف المتعلقة بالإدارة والتشغيل والصيانة الخاصة بالعقار المشترك.

**تاريخ الإنجاز** يقصد به التاريخ الذي يتم فيه إنجاز المبنى السكني كما يتم إعداده من قبل استشاري المشروع وكما يتم إخطار المشتري به من قبل البائع وفقاً للبند 4-2.

**المستندات الأساسية** يقصد بها أي اعلانات مجمع رئيسي، بيان إدارة المبنى، إعلان/إعلانات الملكية المشتركة، وثيقة/وثائق تأسيس جمعية الملاك، أية قواعد أو لوائح مشروع أو مجمع رئيسي وأي مستندات أخرى أو اتفاقية تتعلق بالعقار السكني استناداً إلى قانون الملكية المشتركة أو القوانين المطبقة وتعديلاتها من وقت إلى آخر.

**الميزات الأساسية** يقصد بها القائمة الحصرية التالية للميزات الأساسية للعقار السكني والتي بسببها قام المشتري بشراء العقار السكني: (1) مساحة قطعة الأرض؛ (2) المساحة الإجمالية؛ (3) إطلالة المبنى السكني؛ (4) عدد غرف النوم؛ (5) عدد الطوابق؛ و (6) عدد أماكن وقوف السيارات.

**أوجه القصور** تعني أي عيوب داخل المبنى السكني (بما يشمل الأعمال الميكانيكية والصحية والكهربائية) مع مراعاة المعايير المعقولة لإدارة العقار، ولكن باستثناء ما يلي:

- الاستهلاك الطبيعي؛
- العيوب والأضرار الناجمة عن الإهمال وعدم حسن استخدام المبنى السكني وتشغيله أو التغيير في المبنى السكني أو إصلاحه بسبب المشتري ومستأجره و / أو شاغليه و / أو زواره؛
- التركيبات المتعلقة بالسباكة، والصرف الصحي، والكهرباء، والأجهزة، غيرها مما يؤدي لقصر عمرها بأقصر من فترة المسؤولية عن العيوب؛
- استبدال المواد الاستهلاكية مثل المصابيح والبطاريات؛
- انسداد الصرف بسبب المواد الغريبة (مثل الدهون والزيوت والشحوم والشعر



- v.) drain blockages caused due to foreign materials (such as fat, oil, grease, hair, tissues etc);
- vi.) damages caused by pests, fire and/or the forces of nature;
- vii.) cleaning of filters, solar panels and water tanks;
- viii.) defects due to improper maintenance of the equipments and/or the Residential Building;
- ix.) Snags.

**Features and Specifications** means the features and specifications for the Residential Property, other than the Core Features, as described at Schedule 1.

**Federal Tax Authority** means the Tax Authority set up pursuant to Federal Law by Decree No. 13 of 2016 which is in charge of managing and collecting federal taxes and related fines, as well as distributing tax-generated revenues and applying the tax-related procedures in the UAE.

**Gross Area** means the total area of the ground floor, upper floor(s), the covered parking areas, balconies, terraces and external covered areas of the Residential Building. In all cases, measured from the external face of a wall unless it is a shared wall, in which case, measured from the centre of the shared wall.

**Handover Notice** means the notification of the Completion Date served to the Purchaser by the Seller.

**Handover Documents** means the documents that the Purchaser shall be obliged to sign prior to taking possession of the Residential Property, examples of which are available on the URL Link.

**Jointly Owned Property Declaration(s) and Disclosure Statement(s)** mean, respectively, the declaration(s) and statements for (i) the Project and (ii) the Master Community, including any rules forming part thereof, registered at the Land Department at the date of this Agreement and, where issued by the Seller, provided separately in printable form to the Purchaser via the URL Link.

**Land Department** means the Dubai Land Department.

**Maintenance Contract** means the maintenance contract(s) entered into by the Purchaser and a third party maintenance company which shall be a company nominated and/or approved by the Seller) to provide the Maintenance Services.

**Maintenance Services** means the non-structural maintenance and repair services in respect of the assets (such as air conditioning and other mechanical, plumbing and electrical equipments) of the Residential Building as recommended and provided by the third party maintenance company pursuant to the Maintenance Contract which shall include a planned preventative maintenance (PPM) strategy to undertake maintenance tasks that are scheduled at pre-agreed intervals even while an asset is still functioning normally.

**Master Community** means the land and facilities named at section 5 of the Particulars of which the Plot forms part including the Common Property and Reserved Areas.

**Master Developer** means the Seller or their nominee as developer of the Master Community from time to time.

**Owner** means an owner of a property in the Project (including an Owner whose title registration is pending and including its heirs, successors-in-title and permitted successors and assigns).

**Owners' Association** means an association of property owners formed pursuant to clause 8.1.

**Participation Quota** means the percentage value of:

- (i) the vote of any Owner in any vote of any Owners' Association
- (ii) the undivided share of the Common Property of an Owner, and
- (iii) the proportion which an Owner shall contribute towards the Community Charges, as determined in the Constitutional Documents.

**Particulars** means those details listed first in this Agreement which form an integral part of this Agreement.

- والمناذيل الورقية وما إلى ذلك؛
- (6) الأضرار التي تسببها الآفات و / أو الحرائق و / أو قوى الطبيعة؛
- (7) تنظيف المرشحات والألواح الشمسية وخزانات المياه؛
- (8) العيوب الناتجة عن الصيانة غير الصحيحة للمعدات و / أو المبنى السكني؛ و
- (9) أوجه العيوب.

**الميزات والمواصفات** يقصد بها الميزات والمواصفات الخاصة بالعقار السكني، بخلاف الميزات الأساسية، والمبينة في الجدول رقم 1.

**الهيئة الاتحادية للضرائب** تعني هيئة الضرائب التي تم إنشاؤها بموجب القانون الاتحادي بموجب المرسوم رقم 13 لعام 2016 المسؤول عن إدارة وتحصيل الضرائب الاتحادية والغرامات ذات الصلة، وكذلك توزيع الإيرادات المتولدة من الضرائب وتطبيق الإجراءات المتعلقة بالضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة.

**المساحة الإجمالية** تعني مجموع مساحة الطابق الأرضي و الطابق/الطوابق العلوية ومواقف المركبات المغطاه و الشرفات و التراسات والمساحات الخارجة المغطاة في المبنى السكني. في جميع الحالات، تقاس من الواجهة الخارجية للجدار الا اذا كانت جدار مشترك وفي هذه الحالة تقاس من منتصف الجدار المشترك.

**إشعار التسليم** يقصد به الإشعار المرسل الى المشتري من قبل البائع بخصوص تاريخ الانجاز.

**مستندات التسليم** يقصد بها المستندات التي يتوجب على المشتري توقيعها قبل حيازة العقار السكني، ونماذجها متوفرة على الرابط الالكتروني.

**إعلان/إعلانات الملكية المشتركة وبيان/بيانات الإفصاح** يقصد بها على التوالي إعلان/إعلانات وبيانات (1) المشروع و (2) المجمع الرئيسي بما يشمل اية قوانين صادرة بموجبها، مسجلة لدى دائرة الأراضي بتاريخ هذه الاتفاقية صدرت من قبل البائع والمقدمة بشكل منفصل إلى المشتري بصورة قابلة للطباعة من خلال الرابط الالكتروني.

**دائرة الأراضي** يقصد بها دائرة الأراضي و الأملاك في دبي.

**عقد الصيانة يعني عقد (عقود) الصيانة** الذي يبرمه المشتري مع شركة صيانة خارجية والتي يجب أن تكون شركة يرشحها البائع و / أو يعتمدها) لتقديم خدمات الصيانة.

**خدمات الصيانة** تعني خدمات الصيانة والإصلاح غير الهيكلية فيما يتعلق بالأسول (مثل تكييف الهواء وغيرها من المعدات الميكانيكية والصحية والكهربائية) الخاصة بالمبنى السكني على النحو الذي توصي به وتقدمه شركة الصيانة الخارجية وفق عقد الصيانة الذي يجب أن يتضمن مخططاً استراتيجياً للصيانة الوقائية المخطط لها للقيام بمهام الصيانة المقررة على فترات متفق عليها مسبقاً حتى عندما لا يزال الأصل يعمل بحالته الاعتيادية.

**المجمع الرئيسي** يقصد به الارض والمرافق المسماة في الجدول 5 من التفاصيل والتي تشكل قطعة الارض جزءاً منها بما يشمل المناطق المشتركة والمخصصة بها.

**المطور الرئيسي** يقصد به البائع أو المفوضين من قبله كمطور للمجمع الرئيسي من وقت لآخر.

**المالك** يقصد به مالك عقار في المشروع (بما في ذلك المالك الذي يكون تسجيل ملكيته قيد الإجراء ويشمل ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه والمتنازل لهم المصرح لهم).

**جمعية الملاك** يقصد بها جمعية ملاك العقار المؤسسة بموجب البند 8-1.

**حصة المشاركة** يقصد بها قيمة النسبة المئوية من:

- (1) صوت أي مالك في أي تصويت في جمعية الملاك؛
- (2) الحصة غير المقسمة من العقار المشترك لمالك؛ و
- (3) النسبة التي يساهم فيها المالك في رسوم الخدمات ورسوم المجمع كما حددتها المستندات الأساسية.

**التفاصيل** يقصد بها تلك التفاصيل المدرجة في مقدمة هذه الاتفاقية والتي تشكل

**Parties** means the Seller and the Purchaser.

**Payment Plan** means the schedule of payments of the Purchase Price shown at section 9 of the Particulars.

**Plot** means the land occupied by the Residential Building and its grounds as specified in section 3A of the Particulars.

**Plot Plan** means the draft plan of the Plot and **Elevation Plans** means the draft elevation and floor plans for the Residential Building, both shown at Schedule 2.

**Project** means that part of the Master Community where the Plot is situated, as stated at section 4 of the Particulars.

**Project Consultant** means the project consultant for the Project as may be appointed by the Seller from time to time.

**Project Plan** means the draft plan of the Project shown annexed at Schedule 3.

**Purchase Price** means the price payable for the Residential Property as detailed in section 6 of the Particulars. The Purchase Price is exclusive of all taxes including but not limited to Value Added Tax (VAT), which shall be charged to and payable by the Purchaser in addition to the Purchase Price.

**Purchaser** means the person named at section 2 of the Particulars including its heirs, successors-in-title and permitted successors or assigns.

**Relevant Authority** means, as the context requires the Government of the United Arab Emirates or of the Emirate of Dubai; the Master Developer; any ministry, department or local authority having jurisdiction over the Master Community or Project (including but not limited to TECOM, Tax Authority, Dubai Police, Dubai Department of Tourism and Commerce Marketing, Dubai Municipality and the Roads Transport Authority) RERA or any service provider having jurisdiction over the Residential Property (including but not limited to the Dubai Electricity and Water Authority).

**RERA** means the Real Estate Regulatory Agency of the Emirates of Dubai.

**Reserved Areas** means those areas of the Master Community which the Master Developer reserves ownership, management and operation of (including but not limited to, golf courses, clubhouses, tennis courts, hotels, management offices and management staff facilities, gyms, swimming pools, cafes, restaurants, bars, snack bars, any other commercial units and other recreational areas) and including any other areas designated as a Reserved Area by the Master Developer from time to time.

**Residential Building** means the villa or townhouse and its associated facilities, including landscape features to be constructed on the Plot in accordance with the Plans as specified in section 3B of the Particulars.

**Residential Property** means the freehold interest in the Plot and the Residential Building to be constructed thereon and an undivided share in the Common Property as apportioned by the Participation Quota.

**Restricted Use** means the permitted use of the Residential Property as defined in section 7 of the Particulars.

**Schedules** means the annexures to this Agreement, which form an integral part of this Agreement.

**Seller** means the person named at section 1 of the Particulars including its nominees, successors-in-title or assigns.

**Snags** means minor workmanship rectifications to be undertaken during the period set out in clause 10.1 of the Agreement but excludes Deficiencies.

**Strata Law** means Law No. (6) of 2019 on the joint ownership properties, and the implementing Directions issued thereunder.

**Tax** means any form of taxation, levies, duties or other charges of a similar nature applicable in the relevant Emirate, the United Arab

جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.  
**الأطراف** يقصد بهم البائع والمشتري.

**خطة السداد** يقصد بها جدول الدفعات التي تمثل سعر الشراء كما هو موضح في القسم 9 من التفاصيل.

**قطعة الأرض** يقصد بها الأرض التي يشغلها المبنى السكني وأرضه كما هو محدد في القسم 3A من التفاصيل.

**مخطط قطعة الأرض** يقصد به مسودة مخطط قطعة الأرض ومخططات المسقط الرأسى والذي يقصد به مسودة مخططات المسقط الرأسى والطابق للمبنى السكني والمبينين في الجدول رقم 2.

**المشروع** يقصد به ذلك الجزء من المجمع الرئيسي الذي تقع فيه قطعة الأرض كما هو مبين في القسم 4 من التفاصيل.

**استشاري المشروع** يقصد به استشاري المشروع كما يتم تعيينه من قبل البائع من وقت لآخر.

**مخطط المشروع** يقصد به مسودة مخطط المشروع المبين في الجدول المرفق رقم 3.

**سعر الشراء** يقصد به السعر الواجب دفعه مقابل العقار السكني كما هو مفصل في القسم 6 من التفاصيل. لا يشمل سعر الشراء أية ضرائب بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ضريبة القيمة المضافة والتي يتحملها ويدفعها المشتري بالإضافة إلى سعر الشراء.

**المشتري** يقصد به الشخص المسمى في القسم 2 من التفاصيل بما في ذلك ورثته وخلفائه في الملكية وخلفائه المصرح لهم أو المتنازل لهم المصرح لهم.

**السلطة المعنية** يقصد بها كما يتطلب سياق النص: حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة؛ حكومة إمارة دبي؛ المطور الرئيسي؛ أي وزارة أو دائرة أو سلطة محلية يكون لها سلطة اختصاص على المجمع الرئيسي أو المشروع (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تيكوم، شرطة دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي وبلدية دبي وهيئة الطرق والمواصلات)؛ هيئة الضرائب، ريرا أو أي مزود خدمات يكون له سلطة اختصاص على العقار السكني (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر هيئة كهرباء ومياه دبي).

ريرا يقصد بها مؤسسة التنظيم العقاري في إمارة دبي.

**المناطق المخصصة** يقصد بها تلك المناطق في المجمع الرئيسي التي يحتفظ المطور الرئيسي بملكيته وإدارتها وتشغيلها (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، ملاعب الغولف، نوادي وملاعب التنس والفنادق والمكاتب الإدارية ومرافق موظفي الإدارة، والصالات الرياضية وحمامات السباحة والمقاهي والمطاعم والبارات ومحلات الوجبات الخفيفة، وأي وحدات تجارية أخرى وغيرها من المناطق الترفيهية) وبما في ذلك أي مناطق أخرى صُنفت على أنها منطقة مخصصة من قبل المطور الرئيسي من وقت لآخر.

**المبنى السكني** يقصد به الفيلا أو التاون هاوس والمرافق الملحقة بها بما يشمل الأرض المحيطة التي سيتم إنشاؤها على قطعة الأرض بموجب المخططات كما هو محدد في القسم 3B من التفاصيل.

**العقار السكني** تعني حصة التملك الحر في قطعة الأرض والمبنى السكني الذي سيتم تشييده عليها وحصة غير مقسمة في العقار المشترك حسب حصة المشاركة.

**الاستخدام الحصري** يعني الاستخدام المسموح به للعقار السكني على النحو المحدد في القسم 7 من التفاصيل.

**الجدول** يقصد بها الملحقات بهذه الاتفاقية والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

**البائع** يقصد به البائع كما هو محدد في القسم 1 من هذه الاتفاقية بما في ذلك المعينين من قبله أو خلفائه في الملكية أو المتنازل لهم من قبله.

**أوجه العيوب** تعني تصحيحات طفيفة في المصنعية يتم إجراؤها خلال الفترة المنصوص عليها في البند 10-1 من الاتفاقية ولكنها لا تشمل أوجه القصور.

**قانون الملكية المشتركة (ستراتا)** القانون رقم (6) لسنة 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة، والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجبه.

**الضرائب:** تعني أي شكل من أشكال الضرائب أو الجبايات أو الرسوم أو أية رسوم ذات طبيعة مماثلة يتم فرضها في الإمارة المعنية في دولة الإمارات

Emirates or any other jurisdiction which is relevant for and applicable as a result of this Agreement including but not limited to Value Added Tax (VAT).

**Tax Authority** means any Emirate, Federal or international authority which has the power to administer, collect and enforce Tax Law, including but not limited to the Federal Tax Authority.

**Tax Law** means any current or subsequently issued legislation of the relevant Emirate, the United Arab Emirates or any other jurisdiction governing Tax and associated Tax Penalties, which is relevant for and applicable as a result of this Agreement, including but not limited to Value Added Tax (VAT).

**Tax Penalty** means any regulatory penalties applicable under the Tax Law in the relevant Emirate, the United Arab Emirates or any other jurisdiction which is relevant for and applicable on the Master Developer or Seller as a result of this Agreement and their activities under taken under this Agreement, including but not limited to administrative penalties for the violation of Tax Law in the United Arab Emirates.

**Terms and Conditions** means these terms and conditions.

**URL Link** means the web address shown at section 13 of the Particulars.

**Utilities** means drainage of soil and water, supply of potable water, and treated sewage effluent water, electricity, gas, telecommunications, waste clearance systems and other similar basic services.

The Parties hereby agree to be legally bound to the following terms and conditions:

#### 1. The Sale

The Seller sells to the Purchaser, who hereby purchases, the Residential Property on the terms and conditions of this Agreement.

#### 2. Not used

#### 3. Purchase Price and Payment

3.1 The Purchase Price shall be paid by the Purchaser in accordance with the Payment Plan, free of exchange, credit card collection or any other bank charges and without any deduction or set off, and without the need for the Seller to notify the Purchaser of the obligation to pay or the payments due dates. Notwithstanding the Payment Plan, the Purchaser agrees that the Seller has the right to claim payment of the Purchase Price up to a level commensurate with the percentage of completion of the Residential Building, as confirmed by a technical report issued by RERA or its appointed consultant on the basis of a survey of the Residential Building from time to time.

3.2 Without prejudice to the Seller's other rights pursuant to this Agreement including those contained at clause 12.2, in the event of the non-payment on the due date of any part of the Purchase Price or Community Charges (if payable to the Seller), the Purchaser shall pay a penalty for the delay in making payment at the rate of one percent (1%) per month calculated on a simple interest basis on the 1st day of every month on all overdue payments of the Purchase Price or Community Charges (if payable to the Seller) from the day they become due until the date payment is made. The Purchaser acknowledges that the obligation to pay the penalty for late payment and imposing such penalties on the Purchaser in accordance with this Clause does not require any notification from the Seller to the Purchaser, and the Purchaser waives all of its rights in this regard.

3.3 Each payment made by the Purchaser shall be applied first to the discharge of any amounts due by the Purchaser as a requirement of any Relevant Authority, including the Land

العربية المتحدة أو أي نطاق قضائي آخر يكون ذي صلة نتيجة لهذه الاتفاقية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضريبة القيمة المضافة.

**هيئة الضرائب:** تعني أي إمارة أو سلطة اتحادية أو دولية تتمتع بسلطة إدارة وتحصيل وإنفاذ قانون الضرائب، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الهيئة الاتحادية للضرائب.

**قانون الضرائب** يعني أي تشريع حالي أو يصدر لاحقاً للإمارة ذات الصلة في دولة الإمارات العربية المتحدة أو أي نطاق قضائي آخر يفرض الضرائب والغرامات الضريبية المرتبطة بها، والتي تكون ذات صلة وقابلة للتطبيق نتيجة لهذه الاتفاقية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر ضريبة القيمة المضافة ("ضريبة القيمة المضافة").

**الغرامة الضريبية** تعني أي غرامات نظامية مطبقة بموجب قانون الضرائب في الإمارة المعنية بدولة الإمارات العربية المتحدة أو أي نطاق قضائي آخر المرتبطة بالمطور الرئيسي ومطبقة عليه أو على البائع نتيجة لهذه الاتفاقية والأنشطة التي يمارسها بموجب هذه الاتفاقية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الغرامات الإدارية لمخالفة قانون الضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة.

**الشروط والأحكام** يقصد بها هذه الشروط والأحكام.

**الرباط الإلكتروني** يقصد به الموقع الإلكتروني المبين في القسم 13 من التفاصيل.

**المنافع** يقصد بها تصريف التربة والمياه وامدادات التزويد الماء الصالح للشرب والمياه العادمة والماء المبرد لأغراض التكييف والكهرباء والغاز والاتصالات وأنظمة التخلص من النفايات الخدمات الأساسية المشابهة الأخرى.

وعليه وافق الاطراف على أن يكونوا ملزمون قانوناً بما يلي من الشروط والأحكام:

#### 1- البيع

يبيع البائع العقار السكني إلى المشتري الذي بموجبه يشتريها وفق لشروط وأحكام هذه الاتفاقية.

#### 2- غير مستخدم

#### 3- سعر الشراء والسداد

1-3

يقوم المشتري بسداد سعر الشراء وفق خطة السداد خالياً من أي رسوم صرف أو رسوم بطاقة ائتمانية و أية رسوم مصرفية أخرى وبدون أي استقطاع أو مقاصة وبدون الحاجة إلى قيام البائع بإخطار المشتري بالتزامه بالسداد أو بتواريخ استحقاق الدفعات. على الرغم من وجود خطة السداد، يوافق المشتري أن للبائع الحق في المطالبة بسداد سعر الشراء إلى الحد الموازي لنسبة الإنجاز في المبنى السكني كما يتم تأكيد ذلك بموجب تقرير فني مناسب يتم إصداره من قبل ريرا أو الاستشاري المعين من قبل ريرا على أساس معاينة المبنى السكني من وقت لآخر.

2-3

بدون المساس بحقوق البائع الأخرى بموجب هذه الاتفاقية بما في ذلك تلك المتضمنة في البند (12-2)، في حال عدم السداد بتاريخ الاستحقاق لأي جزء من سعر الشراء أو رسوم المجمع (إذا كان من المتوقع دفعها للبائع) من قبل المشتري يلتزم المشتري بأن يدفع غرامة عن التأخير بنسبة واحد بالمائة (1%) شهرياً محسوبة على أساس الفائدة البسيطة في اليوم الأول من كل شهر على كافة الدفعات المستحقة من سعر الشراء، أو رسوم المجمع (إذا كان من الواجب دفعها للبائع) اعتباراً من يوم استحقاقها وحتى تاريخ تسديدها. ويقر المشتري بأن الإلتزام بسداد غرامات التأخر في السداد وترتب تلك الغرامات على المشتري بموجب هذا البند لا يحتاج إلى أي إخطار من قبل البائع إلى المشتري ويتنازل المشتري عن أية حقوق له بهذا الخصوص.

3-3

كل دفعة يتم سدادها من قبل المشتري، يتم تخصيصها أولاً لسداد أي مبالغ أو رسوم مستحقة على المشتري بموجب هذه الاتفاقية كمطلب لأي سلطة معنية، بما في ذلك دائرة الأراضي، ثم لسعر

Department, then to the Purchase Price, then to any penalties payable pursuant to clause 3.2, and thereafter to the Community Charges.

#### 4. Possession and Risk

- 4.1 The Anticipated Completion Date represents the date which at the date of this Agreement it is forecast that the Completion Date will occur. Without prejudice to the Seller's rights pursuant to clause 15, the Seller reserves the right to extend the Anticipated Completion Date by up to twenty four (24) months without claim or objection by the Purchaser. The Purchaser acknowledges that the extension of the Anticipated Completion Date in accordance with this Clause does not require any notification from the Seller to the Purchaser, and the Purchaser waives all of its rights in this regard. In addition, the Purchaser acknowledges and agrees that any delay in paying any part of the Purchase Price will result in a further delay to the Completion Date, and the Purchaser agrees that the Completion Date will be extended by a similar period.
- 4.2 The Seller shall serve the Purchaser the Handover Notice which shall specify the Completion Date, and the Completion Date shall be determined solely as stated in the Handover Notice. All risk and benefit (subject to clause 4.3) in respect of the Residential Property shall pass to the Purchaser on the Completion Date.
- 4.3 Subject to clause 4.4, possession and occupation of the Residential Property will be given to the Purchaser on the later of (i) 30 days after the date on which the Handover Notice is served, or (ii) payment of all of the Purchase Price, all Community Charges, any amounts due to any Relevant Authority including the Land Department and any penalties or other charges due by the Purchaser, or (iii) the date the Purchaser signs and returns the Handover Documents.
- 4.4 The Seller will be entitled to refuse to hand over possession and occupation of the Residential Property to the Purchaser if the Purchaser has not paid the full Purchase Price and the other amounts mentioned in clause 4.3(ii) above or has failed to comply with any other obligation hereunder. In the event that the Purchaser refuses to take possession of the Residential Property when requested by the Seller, the Purchaser shall pay a penalty for the delay in taking possession of the Residential Property at the rate of two percent (2%) of the Purchase Price per month from the Completion Date until the Purchaser takes possession of the Residential Property.
- 4.5 The Purchaser acknowledges that on the Completion Date and for some period of time thereafter, the Common Property, Utilities, roads and pathways, other properties in the Project or the Master Community or facilities in the adjacent areas may be unavailable or incomplete and that inconvenience may be suffered as a result. The Purchaser acknowledges and agrees that it shall have no claim against the Seller and/or the Master Developer for any such inconvenience and the Purchaser waives all of its rights in this regard. The Purchaser agrees not to refuse taking possession of the Residential Property for such reason.
- 4.6 The Purchaser shall from the Completion Date release, indemnify and hold harmless the Seller and the Master Developer and their officers, employees, agents and contractors from and against any and all claims, demands, proceedings, costs, damages, liabilities, expenses and losses arising out of any damage to property or injury or fatality caused to any person (whether directly or indirectly) through the defective or damaged condition of any part of the

الشراء و من ثم لتسديد أي غرامات مستحقة بموجب البند (2-3) والمبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية وبعد ذلك لسداد ورسوم المجمع.

#### الحيازة والمخاطر

يمثل تاريخ الإنجاز المتوقع التاريخ الذي يتوقع فيه أن يحل فيه تاريخ الانجاز حسب ما تم تقديره بتاريخ هذه الاتفاقية. بدون المساس بحقوق البائع بموجب البند 15، يحتفظ البائع بالحق في تمديد تاريخ الانجاز المتوقع لفترة تصل إلى أربع وعشرون (24) شهراً دون مطالبة أو اعتراض من المشتري. ويقر المشتري بأن تمديد تاريخ الإنجاز المتوقع بموجب هذا البند لا يحتاج إلى أي إخطار من قبل البائع إلى المشتري ويتنازل المشتري عن أية حقوق له بهذا الخصوص. إضافة إلى أن المشتري يقر ويوافق على أن أي تأخير في دفع أي جزء من سعر الشراء سيؤدي إلى مزيد من التأخير على تاريخ الإنجاز، ويوافق المشتري على أن تاريخ الإنجاز سيتم تمديده لفترة مماثلة.

يوجه البائع إشعار التسليم إلى المشتري ويحدد فيه تاريخ الانجاز ويعتبر تاريخ الانجاز أنه قد تم تحديده بموجب إشعار التسليم. تنتقل كافة المخاطر والمنافع المتعلقة بالعقار السكني إلى المشتري بتاريخ الانجاز مع الالتزام بالبند 3-4.

مع مراعاة البند 4-4، ستمنح حيازة وإشغال العقار السكني للمشتري في التاريخ الأبعد من ما يلي (1) 30 يوماً من تاريخ إرسال إشعار التسليم؛ أو (2) قيام المشتري بتسديد سعر الشراء ورسوم المجمع وأية مبالغ مستحقة للجهات المعنية بما يشمل دائرة الأراضي والغرامات المستحقة على المشتري؛ أو (3) تاريخ قيام المشتري بتوقيع وإعادة جميع مستندات التسليم.

يحق للبائع رفض التسليم واعطاء حيازة وإشغال العقار السكني للمشتري إذا لم يقدّم المشتري بدفع سعر الشراء والمبالغ الأخرى المذكورة في البند 3-4 (2) أعلاه أو لم يمثل لأي التزام آخر مذكور هنا. وفي حال رفض المشتري لحيازة العقار السكني عند طلب ذلك من قبل البائع فسيدفع المشتري غرامة التأخير الناتجة عن عدم استلام وأخذ حيازة العقار السكني بمقدار اثنين في المائة (2%) من سعر الشراء شهرياً من تاريخ الانجاز إلى أن يأخذ المشتري حيازة العقار السكني.

يقر المشتري أنه اعتباراً من تاريخ الانجاز ولمدة زمنية بعد ذلك؛ ستكون الملكية المشتركة، مرافق الاستعمال المشترك، الخدمات، الطرق والمداخل والعقارات الأخرى في المشروع أو المجمع الرئيسي أو المرافق في المناطق المجاورة قد تكون غير متوفرة أو غير جاهزة وقد يحدث بعض الازعاج نتيجة لذلك، وبموجب هذا يقر المشتري أنه لا حق له بالادعاء على البائع أو/أو المطور الرئيسي ويتنازل المشتري عن أية حقوق له بهذا الخصوص. كما يوافق المشتري على عدم رفض حيازة العقار السكني لهذا السبب.

يقوم المشتري من تاريخ الانجاز بالدفاع عن البائع والمطور الرئيسي وإبراء ذمتهم وكف الأذى عنهما وعن موظفيهما ومدرائهما ومقاوليهم تجاه أي وجميع الإدعاءات، المطالبات، الإجراءات، التكاليف، الأضرار، المسؤوليات، المضاريف، الخسائر الناشئة من أي ضرر يلحق بالمتلكات والأصابات والأصابات المميتة التي قد تحصل لأي شخص (مباشرة أو غير مباشرة) والتي قد تنتج عن عيب أو ضرر في أي جزء من العقار

Residential Property or any other structure constructed thereon and any fixtures, fittings or electrical wiring therein; the spread of fire or smoke or the flow of water, wastewater or sewage from any part of the Residential Property; or the act, default or neglect of the Purchaser or other occupiers of the Residential Property, his agents, representatives or contractors.

## 5. Transfer of Title

- 5.1 Provided that the Purchaser has fulfilled all of his payment and other obligations in terms of this Agreement, the Seller shall transfer clear and unencumbered freehold title to the Plot to the Purchaser at the Land Department as soon as is reasonably possible after the Completion Date, subject always to Applicable Laws.
- 5.2 The Purchaser acknowledges that the Land Department may attribute an identification number for the Plot and/or Residential Building different from that stated at section 3 of the Particulars and agrees that the Seller shall have no liability in relation thereto. Notwithstanding the description and the use of the Residential Building and/or Residential Property in the Constitutional Documents, the Purchaser acknowledges and accepts that the present and actual use of the Residential Building and/or Residential Property is for private residential purposes only. The Purchaser authorizes the Seller to amend the description, use and property type of the Residential Building and/or Residential Property to private residential purposes only. The Purchaser agrees that such amendment will not be treated as a ground for termination of this Agreement and the Purchaser shall not be entitled to claim a compensation of any nature whatsoever in this respect.
- 5.3 The Purchaser shall accept transfer of title to the Plot subject to such easements and restrictions benefiting or burdening the Residential Property in terms of this Agreement, the Constitutional Documents or as imposed by the Master Developer or by any Relevant Authority and/or in accordance with the Applicable Laws.
- 5.4 The Purchaser shall on demand sign the Handover Documents and all other requisite documentation and pay all costs for the registration of transfer of title to the Residential Property into the name of the Purchaser in the Land Department. Without limitation, the Purchaser agrees to pay to the Seller or to the Land Department as directed by the Seller in respect of the registration of the Residential Property registration fees levied by the Land Department on purchasers and sellers from time to time, which is currently a total of four percent (4%) of the Purchase Price, Emirates Real Estate Solutions fees or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser further agrees and acknowledges that Purchaser is required to make payment of the Seller's share of the registration fees and all amounts listed in this clause 5.4. If the Purchaser fails to make payment of such amounts, or any part thereof upon demand of the Seller, the Purchaser agrees that the Seller may allocate and use funds otherwise paid by the Purchaser hereunder on account of any other amount owed by the Purchaser hereunder to pay such registration charges, including any penalties levied by the Land Department, on behalf of the Purchaser whenever required. The Purchaser hereby confirms that it has fully read and understood this clause 5.4 and hereby authorizes the Seller to allocate and use funds paid by the Purchaser as described herein.
- 5.5 The Purchaser acknowledges and agrees that the Land Department may impose a penalty of four percent (4%) of the Purchase Price for failure to take all actions, provide all

السكني أو أي بنية أخرى يتم إنشاؤها عليه وأي تجهيزات أو تركيبات أو أسلاك كهربائية عليه؛ انتشار حريق أو دخان أو تدفق مياه والمياه العادمة أو غير الصالحة من أي جزء من العقار السكني؛ أو تصرف أو إخلال أو إهمال من المشتري أو شاغلي العقار السكني من طرف المشتري أو وكلائه أو ممثليه أو مقاوليه.

## نقل الملكية

شريطة قيام المشتري بالوفاء بكافة التزاماته المالية والتزاماته الأخرى بموجب هذه الاتفاقية يلتزم البائع بتحويل الملكية الخالية من أي أعباء بخصوص العقار السكني إلى المشتري لدى دائرة الأراضي بأقرب وقت ممكن بعد تاريخ الانجاز ومع الالتزام دائماً بالقوانين المعمول بها.

يقر المشتري أنه من الممكن أن تقوم دائرة الأراضي بإعطاء قطعة الأرض أو المبنى السكني رقم تعريفه يختلف عن ما هو مبين في القسم 3 من التفاصيل ويوافق المشتري على أنه لا مسؤولية تقع على عاتق البائع في هذا الشأن. على الرغم من وصف واستخدام المبنى السكني و/أو العقار السكني في المستندات الأساسية، يقر المشتري ويوافق على أن الاستخدام الحالي والفعلي للمبنى السكني و/أو العقار السكني هو لأغراض سكنية خاصة فقط. يفوض المشتري البائع في أن يقوم بتعديل وصف واستخدام ونوع العقار للمبنى السكني و/أو العقار السكني لأغراض سكنية خاصة فقط. يوافق المشتري على أن مثل هذا التعديل لا يجوز التعامل معه كأساس لإنهاء هذه الاتفاقية ولا يحق للمشتري المطالبة بتعويض من أي نوع كان في هذا الصدد.

يلتزم المشتري بقبول نقل ملكية قطعة الأرض مع الالتزام بأي حقوق ارتفاق وقيود تخدم أو تثقل العقار السكني وفق أحكام هذه الاتفاقية والمستندات الأساسية أو كما يتم فرض ذلك من قبل المطور الرئيسي أو من قبل أي سلطة معنية و/أو بموجب القوانين المطبقة.

يلتزم المشتري ببناءً على طلب البائع بتوقيع مستندات التسليم وكافة المستندات اللازمة وسداد كافة التكاليف المتعلقة بتسجيل نقل ملكية العقار السكني إلى اسم المشتري لدى دائرة الأراضي. ودون تحديد فإن المشتري يوافق على السداد للبائع أو لدائرة الأراضي كما يتم توجيهه من قبل البائع فيما يتعلق بتسجيل العقار السكني؛ رسوم التسجيل المفروضة من قبل دائرة الأراضي على المشتريين والبائعين من وقت لآخر والتي تبلغ نسبتها حالياً أربعة بالمائة (4%) من سعر الشراء، رسوم تسجيل لشركة الإمارات للحلول العقارية وأي زيادة أو نقصان في النسبة أو المبالغ التي يتم فرضها تلك المبالغ يجب سدادها من قبل المشتري في أو قبل تاريخ نقل الملكية. كما يوافق المشتري ويقر أنه يتوجب على المشتري أن يدفع حصة البائع من رسوم التسجيل وجميع المبالغ الموضحة في هذا البند 4-5 ويوافق المشتري على أنه إذا لم يتم سداد المبالغ أو أي جزء منها عند طلب البائع، فإنه يحق للبائع تخصيص واستخدام المبالغ التي سددتها المشتري بموجب هذه الاتفاقية على حساب أي مبلغ آخر مستحق على المشتري بموجب هذه الاتفاقية لسداد رسوم التسجيل بما فيها أية غرامات مفروضة من قبل دائرة الأراضي نيابة عن المشتري عند الاقتضاء. ويؤكد المشتري بموجبه أنه قرأ وفهم محتوى البند 4-5 ويفوض البائع بموجبه بتخصيص واستخدام المبالغ التي سددتها المشتري كما هو موضح هنا.

يقر المشتري بموجبه ويوافق على أن دائرة الأراضي والأمولاك قد فرضت عقوبة قدرها أربعة في المائة (4%) من ثمن الشراء في

documents and pay all the Land Department registration fees within sixty (60) days of the date of this Agreement and that, in order to meet this deadline, the Seller requires to receive all such documents and all such registration fees from the Purchaser in full by no later than thirty five (35) days after the date of this Agreement.

## 6. Seller's Covenants

6.1 Without prejudice to clauses 4.1 or 4.2, the Seller undertakes that it shall take all reasonable steps necessary to procure that the Completion Date will be on, or as soon as possible after, the Anticipated Completion Date.

6.2 The Seller undertakes to cause the Residential Building to be built substantially in accordance with the Elevation Plan and in a proper and workmanlike manner in accordance with good building practice, with good and suitable materials and in accordance with the requirements of all Relevant Authorities.

## 7. Further Documents

7.1 The Purchaser agrees and undertakes to comply and be bound by the Constitutional Documents and the Handover Documents and undertakes to procure the compliance of all occupants of the Residential Property with the same.

7.2 The Constitutional Documents will, inter alia, provide for the Master Developer to be the manager of the Common Property until the Master Community has been structurally completed in accordance with such terms, including a term as may be renewed, in accordance with current market standards and Applicable Laws and shall require the Purchaser to pay Community Charges towards expenses incurred in connection with the management, administration, maintenance and control of the Common Property and to grant and reserve necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure in relation to other facilities and buildings in the Master Community.

7.3 The Purchaser hereby declares that he shall be provided with a copy of the Jointly Owned Property Declaration(s) and the Disclosure Statement(s) where issued by the Seller and the Purchaser hereby agrees to be bound by the same and that the Seller has fulfilled its obligations under the Strata Law in these respects.

## 8. Owners' Associations

8.1 The Purchaser acknowledges that an Owners' Association for owners of properties in the Master Community shall be formed pursuant to Applicable Laws for the proper management, administration, maintenance and control of the Common Property for the benefit of all property owners in the Master Community in accordance with the Applicable Laws.

8.2 Until the formation of any Owners' Association pursuant to clause 8.1 (for the latter, only if the Seller is also the Master Developer), and subject to the law, the Purchaser acknowledges and agrees that the Owners' Association powers and functions may be carried out by the Seller or its nominee. The Purchaser further agrees that, subject to Applicable Laws, the Seller or its nominee shall be appointed as the manager of such Owners' Association for three (3) years from the date of legal formation of such Owners' Association, which term shall be renewable at the discretion of the Seller or its nominee. Seller shall have the right to refuse to become the manager of such Owner's Association and/ or may act as the manager of such Owner's Association for a limited period, all at its sole discretion.

8.3 The Purchaser agrees to be bound by the terms of the Constitutional Documents from the date of executing this

حال الفشل باتخاذ جميع الإجراءات، وتوفير جميع المستندات ودفع جميع رسوم التسجيل لدائرة الأراضي والأموال خلال ستين (60) يوماً من تاريخ هذه الاتفاقية، لغايات الالتزام بهذه المهلة، يجب توفير جميع الوثائق وكامل رسوم التسجيل من هذا القبيل من المشتري للبائع في موعد لا يتجاوز خمسة وثلاثين (35) يوماً من تاريخ هذه الاتفاقية.

## 6- تعهدات البائع

بدون المساس بالبنود (1-4) أو (2-4) يتعهد البائع بأنه سوف يتخذ كافة الخطوات المعقولة والضرورية للعمل على أن يكون تاريخ الانجاز هو بتاريخ الانجاز المتوقع أو بأقرب وقت ممكن بعده.

2-6 يتعهد البائع على أن يتم بناء المبنى السكني بشكل أساسي وفق مخطط المسقط الرأسى وبالأسلوب الصحيح والمعياري المناسب وفق ممارسة البناء الجيدة ومواد البناء الجيدة والمناسبة ووفق متطلبات كافة السلطات المعنية.

## 7- مستندات اضافية

1-7 يوافق المشتري على الالتزام والامتثال للمستندات الاساسية ومستندات التسليم ويتعهد بامتثال جميع جميع شاغلي العقار السكني لتلك المستندات.

2-7 من ضمن أمور أخرى تحتويها المستندات الاساسية بأن المطور الرئيسي سيكون المدير للعقار المشترك وفقاً لتلك الأحكام بما فيها (كما يمكن تجديده) وفقاً للمعايير الحالية للسوق والقوانين المعمول بها، مما يستلزم قيام المشتري بدفع رسوم المجمع تجاه التكاليف الناشئة عن الإدارة والتشغيل والصيانة والمراقبة للعقار المشترك كما تمنح وتحتفظ بالحقوق العامة وحقوق المشاه والمركبات في المرور وحقوق ارتفاع المرافق والخدمات والبنية التحتية بما يتعلق بالمرافق والمباني الأخرى في المجمع الرئيسي.

3-7 يقر المشتري ويفهم أنه سيتم تزويده بنسخة من إعلان/إعلانات الملكية المشتركة وبيان/بيانات الإفصاح عند صدورهما من قبل البائع ويوافق المشتري على التزامه بما ذكر اعلاه وبأن البائع قد اوفى بالتزاماته المفروضة بقانون الملكية المشتركة (ستراتا) فيما يتصل بتلك الشؤون.

## 8- جمعية الملاك

1-8 يوافق المشتري على أنه سيتم تشكيل جمعية ملاك لمالكي العقارات في المجمع الرئيسي بموجب القوانين المطبقة وذلك لإدارة والإشراف والصيانة والمراقبة الصحيحة على العقار المشترك لمنفعة جميع الملاك في المجمع الرئيسي بموجب القوانين المطبقة.

2-8 لحين تشكيل أي جمعية ملاك عملاً بالبند 1-8 (لهذا الأخير، فقط إذا كان البائع هو أيضاً المطور الرئيسي)، واستناداً إلى القانون، يقر ويوافق المشتري على أن صلاحيات ومهام جمعية الملاك سيتم ممارستها من قبل البائع أو من يقوم البائع بتعيينه. يوافق المشتري كذلك، وفقاً للقوانين المعمول بها على أن البائع أو من يعينه البائع سوف يعين كمدير لجمعية الملاك لمدة ثلاث (3) سنوات من تاريخ التشكيل القانوني لجمعية الملاك هذه، وإن هذه المدة قابلة للتجديد وفقاً لتقدير البائع أو من يعينه البائع. يكون للبائع الحق في رفض أن يصبح مديراً لجمعية الملاك و/أو قد يعمل مديراً لجمعية الملاك لفترة محدودة، كل بحسب تقدير البائع منفرداً.

3-8 يوافق المشتري على أن يلتزم بأحكام المستندات الاساسية من

Agreement. The Purchaser hereby undertakes to pay the Community Charges in full starting from the Completion Date regardless if the Purchaser took actual handover of the Residential Property and regardless if the Residential Property is registered under the Purchaser's name at the Land Department with preliminary registration or title deed.

## 9. Purchaser's Covenants

- 9.1 The Purchaser shall be responsible for and pay for all Utilities connections and consumption charges and any property or Relevant Authority tax, rates or assessments levied on the Residential Property from the Completion Date.
- 9.2 The Purchaser shall pay to the Seller or to the appropriate Owners' Association a deposit amount of one (1) year Community Charges on the Completion Date.
- 9.3 The Purchaser hereby acknowledges and agrees to solely bear the impact of and pay any current or future: (i) Tax or levy or any increase to any Tax or levy; and (ii) charge, or cost, whether in existence at the date of this Agreement or not, imposed by any Relevant Authority on the Master Developer, the Seller or any of its contractors on account of: (a) development, construction or sale of real estate in general in the Emirate of Dubai or the Residential Property in particular; or (b) any improvements, infrastructure, built assets, facilities, additions, alterations, master planning, zoning or other such activities carried out or added to the Master Community or surrounding area; and (c) any regulatory obligations arising for the Master Developer or then Seller as a result of (a) or (b). The Purchaser shall be obliged to pay, reimburse and/or indemnify the Seller in respect of such Tax, levy, Tax Penalty, cost, or charge or any increase to an existing Tax, levy, Tax Penalty, cost, or charge when due and, in the event of the Seller being obliged to pay the Relevant Authority any such amounts due in accordance with mandatory Tax Law, the Seller shall have the right to immediately recover such costs from the Purchaser.
- 9.4 The Purchaser agrees and undertakes to use the Residential Property for the Restricted Use only and shall comply in all respects with the provisions of the Constitutional Documents and Applicable Laws, decrees and regulations, approvals, consents and licenses now or from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority in relation to his Residential Property. The Purchaser shall further obtain at its cost any requisite consents, approvals and licenses in relation to the Residential Property or anything done in the Residential Property.
- 9.5 The Purchaser hereby acknowledges and agrees that all ownership and usage rights for all Reserved Areas shall remain with the Master Developer.
- 9.6 The Purchaser agrees that the status of the Residential Property at the date of this Agreement is as stated within the Restricted Use and, together with the Seller, Purchaser agrees that it is intended and foreseen that this shall be the status of the Residential Property at the time of all instalments as set out within the Payment Plan and at the time of handover/title transfer.
- 9.7 If the Purchaser (i) chooses to lease the Residential Property for any commercial letting activities, take part in any managed rental scheme or use the Residential Property for any other commercial purposes; or (ii) takes benefit of any residential unit services or tenancy services in relation to the Residential Property, the Purchaser will freely engage in such activities subsequent to and independent of its purchase of and taking

تاريخ توقيع هذه الاتفاقية. يتعهد المشتري بموجبه بسداد رسوم المجمع الرئيسي بالكامل بدءاً من تاريخ الإنجاز بغض النظر عن استلام المشتري للعقار السكني بشكل فعلي وبغض النظر عما إذا كان العقار السكني مسجل باسم المشتري في دائرة الأراضي بموجب سجل مبدئي أو سند ملكية.

## 9- تعهدات المشتري

سيكون المشتري مسؤولاً عن سداد رسوم توصيلات المنافع وكذلك رسوم الاستهلاك وأي ضرائب عقارية مفروضة من أي سلطة معنية أو نسب أو تقديرات يتم فرضها على العقار السكني اعتباراً من تاريخ الإنجاز.

2-9 يوافق المشتري ويتعهد بسداد سنة واحدة (1) مقدماً من رسوم الخدمة إلى البائع بتاريخ الإنجاز.

3-9 يقر المشتري ويوافق بموجبه على أنه يكون وحده مسؤولاً حالاً أو مستقبلاً عن تحمل وسداد أي (1) ضريبة أو جباية أو أي زيادة في ضريبة أو جباية و (2) رسوم أو التكاليف سواء كانت موجودة بتاريخ هذه الاتفاقية أم لا والتي تفرضها أي سلطة معنية على المطور الرئيسي أو البائع أو أي من مقاوليه على حساب أو بسبب أي من (أ) تطوير أو بناء أو بيع العقارات بشكل عام في إمارة دبي أو العقار السكني بشكل خاص أو (ب) أي تحسينات أو بنية تحتية أو أصول مبنية أو مرافق أو إضافات أو تعديلات أو مخطط رئيسي أو تنظيم المناطق أو أي أنشطة أخرى يتم تنفيذها أو إضافتها للمجمع الرئيسي أو المنطقة المحيطة به، و (ج) أي التزامات تنظيمية تنشأ على المطور الرئيسي أو البائع بعد ذلك نتيجة لما ذكر أعلاه في (أ) أو (ب). يلتزم المشتري بالسداد و/أو رد ما تم سداده من قبل البائع فيما يتعلق بهذه الضريبة والجباية والتكلفة والغرامة الضريبية والرسوم وأي زيادة على الضريبة والجباية والتكلفة والغرامة الضريبية والرسوم المطبقة حالياً في موعد إستحقاقها وفي حال إذا كان البائع ملزماً بسداد أي من هذه المبالغ المستحقة بموجب القانون الضريبي الملزم إلى السلطة المختصة، والرسوم الموجودة حالياً عند استحقاقها وفي حال إذا كان البائع ملزماً بالسداد فيحق للبائع استرداد هذه التكاليف على الفور من المشتري.

4-9 يوافق المشتري ويتعهد باستخدام العقار السكني للاستخدام الحصري فقط والالتزام من كافة النواحي بأحكام المستندات الأساسية وجميع القوانين والمراسيم واللوائح والاعتمادات والموافقات والتراخيص النافذة في حينه ومن وقت لآخر ومتطلبات أي سلطة معنية فيما يتعلق بعقاره السكني. وكذلك فإنه على المشتري الحصول على نفقته الخاصة على الموافقات والاعتمادات والتراخيص فيما يتعلق بالعقار السكني أو أي شيء يتعلق بالعقار السكني.

5-9 يقر المشتري ويوافق على أن ملكية وحقوق استعمال المناطق المخصصة ستبقى للمطور الرئيسي.

6-9 يوافق المشتري على أن حالة العقار السكني في تاريخ هذه الاتفاقية، موضح في الاستخدام الحصري، ويوافق مع البائع على أنه من المقصود والمتوقع أن تكون هذه هي حالة العقار السكني في وقت جميع الأقساط على النحو المبين في خطة السداد ووقت التسليم/نقل الملكية.

7-9 إذا اختار المشتري (1) تأجير العقار السكني لأي أنشطة تجارية تجارية، أو المشاركة في أي برنامج لإدارة التأجير أو استخدام العقار السكني لأية أغراض تجارية أخرى؛ أو (2) الإستفادة من أي خدمات للوحدات السكنية أو خدمات الإيجار فيما يتعلق بالعقار السكني، سيكون للمشتري حرية الانخراط في مثل هذه الأنشطة بصورة مستقلة عن شراء العقار السكني وبعد الحصول على الملكية من البائع بموجب هذه الاتفاقية ويجب أن يبرم أي اتفاقيات

- title to the Residential Property from the Seller under this Agreement and shall enter into any associated rental, commercial or other services agreements with independent third party service providers, ("Independent Service Provider"), in its own name, as required.
- 9.8 The Purchaser agrees that any costs associated with any use to which the Residential Property is put subsequent to handover/title transfer, such as those outlined above, are not reflected within the Purchase Price, and that the Purchaser remains fully liable for any such costs directly to the Independent Service Provider or any Relevant Authority, including any associated Tax, levy, costs, Tax Penalty or charges. In the event that the Purchaser independently chooses to engage in any of the above activities in relation to the Residential Property subsequent to handover/title transfer, the Purchaser shall further obtain at its cost any requisite consents, approvals and licenses in relation to the Residential Property or anything done in the Residential Property.
- 9.9 The Purchaser shall upon reasonable notice given at any time by the Seller or the Master Developer (save in case of emergency when no notice is required) permit the Seller or the Master Developer or their representatives full access to the Residential Property for the purpose of inspecting, installing, maintaining, repairing, and renewing those structures, facilities and services comprising the Common Property or the common use facilities or viewing the Residential Property.
- 9.10 From the Completion Date, the Purchaser shall at his own cost obtain and maintain third party liability insurance for the Residential Property. The Purchaser will ensure that nothing is done or omitted to be done which would prejudice or invalidate any insurance cover obtained by the Purchaser and, in particular, the Purchaser shall comply with all safety and fire precautions and including without limitation relating to the storage of any dangerous, explosive or combustible substances on the Residential Property or in the Residential Building, if permitted. If the Purchaser appoints any contractor to carry out permitted modifications to the Residential Property including any permitted fit-out of any Residential Building sold on a shell and core basis, then the Purchaser shall ensure that their contractors at their own cost obtain and maintain for the entire period of such works a comprehensive Contractors' All Risks Insurance policy, which includes third party liability insurance for a reasonable amount per occurrence and a comprehensive Worker's Compensation Insurance policy.
- 9.11 The Purchaser hereby acknowledges and confirms that he has inspected the Plot and Residential Building and accepts that the Plot and Residential Building are in good and satisfactory condition, ready for occupation, acceptable to the Purchaser and constructed in accordance with the specifications and free from any and all Deficiencies.
- 9.12 Subject to this Agreement and following the Completion Date, the Purchaser may lease or license the use of the Residential Property or permit the Residential Property to be occupied by third parties subject to the Residential Property being used for the Restricted Use only and such lease or use shall be subject to the restrictions contained in the Constitutional Documents or as imposed by any Relevant Authority.
- 9.13 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller may display commercial signage on the Common Property, for which no revenue shall be payable by the Seller to any other party.
- 10. Inspection & Defects Liability**
- 10.1 The Seller shall notify the Purchaser once the Residential Building is ready for inspection. The Purchaser (or its duly
- تأجير أو خدمات تجارية أو خدمات أخرى مرتبطة بها مع مزود الخدمة الخارجيين المستقلين ("مقدم الخدمة المستقل"), باسمه الخاص، على النحو المطلوب.
- 8-9 يوافق المشتري على أن أي تكاليف مرتبطة بأي استخدام يتم وضع العقار السكني عليه بعد التسليم/نقل الملكية، مثل تلك المذكورة أعلاه، غير متضمنة في سعر الشراء، وأن المشتري يظل مسؤولاً تماماً عن أي تكاليف من هذا القبيل مباشرة إلى مقدم الخدمة المستقل أو أي سلطة معنية، بما في ذلك أي ضرائب أو جباية أو تكاليف مرتبطة بها أو غرامة ضريبية أو رسوم. في حالة اختيار المشتري بشكل مستقل للانخراط في أي من الأنشطة المذكورة أعلاه فيما يتعلق بالعقار السكني بعد التسليم/نقل الملكية، يجب على المشتري الحصول أيضاً على نفقته الخاصة على أي موافقات وتراخيص مطلوبة فيما يتعلق بالعقار السكني أو أي شيء يتم القيام به في العقار السكني.
- 9-9 يلتزم المشتري في أي وقت بعد توجيه إشعار بمدة معقولة من قبل المطور الرئيسي (باستثناء الحالة الطارئة) بالسماح إلى البائع أو المطور الرئيسي أو ممثليه بالدخول الكامل إلى العقار السكني لغرض معاينة وتركيب وصيانة وتصليل وتجديد تلك التركيبات والمرافق والخدمات التي تشكل العقار المشترك والمرافق السكنية ذات الاستعمال المشترك أو الاطلاع على العقار السكني.
- 10-9 اعتباراً من تاريخ الإنجاز يلتزم المشتري على نفقته الخاصة بالحصول والحفاظ على تأمين ضد الغير خاص بالعقار السكني. يضمن المشتري بأنه لا يتم القيام بأي شيء أو سيتم القيام بأي شيء يمس أو يلغي نفاذ أي غطاء تأميني تم الحصول عليه من قبل المشتري وبالتحديد يلتزم المشتري بالالتزام بكافة إجراءات السلامة من الحريق بما في ذلك وبدون حصر ما يتعلق بتخزين أي مواد خطرة أو متفجرة أو سريعة الاشتعال في العقار السكني أو في المبنى السكني، إذا تم السماح بذلك. في حال عين المشتري أي مقاول لتنفيذ تعديلات مسموح بها على العقار السكني بما في ذلك أي تجهيز مسموح به لأي مبنى سكني تم بيعه من دون تشطيب عندها يضمن المشتري بأن مقاوليه سيحصلون على نفقتهم الخاصة ويحافظون خلال كامل مدة تلك الأعمال على وثيقة تأمين شاملة لكافة مخاطر المقاولين والتي تشمل تأمين ضد الغير بمبلغ معقول عن كل حادثة؛ وبوليصة تأمين شاملة لتعويض العمال.
- 11-9 يقر المشتري ويؤكد بأنه عاين قطعة الأرض والمبنى السكني و يقر بأن حالة قطعة الأرض والمبنى السكني جيدة و مرضية و جاهزة للإشغال و يقبل المشتري بها كما هي و منجزة وفق المواصفات و بحالة خالية من أي وكل أوجه القصور.
- 12-9 مع الالتزام بأحكام هذه الاتفاقية، يجوز للمشتري تأجير أو ترخيص استخدام العقار السكني أو السماح بأن يتم شغل العقار السكني من قبل اطراف ثالثة مع الالتزام باستخدام العقار السكني للاستخدام الحصري فقط. يخضع الاستئجار أو الاستخدام المذكور القيود المتضمنة في المستندات الأساسية وأي قواعد يتم تحديدها بموجبه أو كما يتم فرضه من قبل أي سلطة معنية.
- 13-9 يقر المشتري ويقبل بأنه يجوز إلى البائع عرض اللافتات التجارية على العقار المشترك ولن يتم سداد أي عوائد بهذا الخصوص من قبل البائع لأي طرف اخر.
- 10 التفتيش وفترة المسؤولية عن العيوب**
- 10-1 سيقوم البائع بإخطار المشتري بمجرد أن يكون المبنى السكني



appointed representative) shall no later than fourteen (14) calendar days from the date of notification by the Seller visit the Residential Building to inspect the Residential Building and to accept handover of the Residential Building, provided that the Purchaser (or its duly appointed representative) shall be accompanied by a representative of the Seller and such inspection shall take place during normal business hours, as may be arranged by the Seller. The Purchaser shall not be entitled to any further inspections or visits to the Residential Building prior to the handover of the Residential Building. In the event that the Purchaser (or its duly appointed representative) fails to attend such inspection within the aforementioned fourteen (14) calendar days period, the Purchaser hereby authorises the Seller to conduct the inspection on behalf of the Purchaser and sign a conclusive list of the Snags to that effect. In such scenario, the Purchaser shall not be entitled to have another inspection of the Residential Building or hold back any portion of the Purchase Price or any amounts due under this Agreement and/or delay taking handover of the Residential Building and hereby waives any claims against the Seller or its representatives in this respect. Where the Residential Building is purchased and accepted by the Purchaser in a condition that is delivered by the Seller in accordance with the terms and conditions of this Agreement i.e. as is where is basis, the provisions of this clause 10.1 and clauses 10.2 to 10.6 below shall not be applicable and the Purchaser shall have no claim against the Seller in respect thereof.

- 10.2 During the abovementioned inspection of the Residential Building, the Seller and the Purchaser (or its duly appointed representative) shall together complete a list of Snags. The Seller shall use its reasonable endeavours and within a reasonable period of time and with regard to reasonable standards of real estate management applicable to the Project as a whole, to rectify any Snags. The Purchaser agrees that he shall not be entitled to hold back any portion of the Purchase Price or any amounts due under this Agreement and/or delay taking handover of the Residential Building in respect of any Snags. In the event of any dispute arising in connection with the Snags, a decision by the Project Consultant shall be final and binding on the Parties.
- 10.3 Subject to the Purchaser complying with clause 10.5, the Seller shall rectify any Deficiencies discovered during the first twelve (12) months from the Completion Date ("Defects Liability Period"), within a reasonable period of time and with regard to reasonable standards of real estate management applicable to the Project as a whole.
- 10.4 The Purchaser expressly acknowledges and agrees to the provisions of Clause 10.3 and that any other related rights or entitlements pursuant to the Applicable Laws shall not apply to the Defects Liability Period and/or the Deficiencies. The rectification of the Deficiencies shall be as finally determined by the Seller at its sole discretion and the Purchaser shall have no further claim against the Seller in respect thereof.
- 10.5 Prior to handover of the Residential Building to the Purchaser, the Purchaser shall at its sole cost and expense enter into (and comply with the terms of) a Maintenance Contract to engage a third party maintenance company to provide the Maintenance Services. A copy of the Maintenance Contract shall be provided to the Seller before the handover of the Residential Building to the Purchaser to the absolute satisfaction of the Seller. In the event the Purchaser fails to provide a copy of the Maintenance Contract, the Seller may at

جاهز للمعاينة. يجب على المشتري (أو ممثله المعين حسب الأصول) في موعد لا يتجاوز أربعة عشر (14) يومًا ميلاديًا من تاريخ الإخطار من البائع بزيارة المبنى السكني هذا لمعاينة المبنى السكني وقبول استلامه، بشرط أن يرافق المشتري (أو ممثله المعين حسب الأصول) ممثل عن البائع، وأن تتم هذه المعاينة خلال ساعات العمل العادية، وفق ما يرتبه البائع. لا يحق للمشتري إجراء أي معاينات أو زيارات أخرى للمبنى السكني قبل تسليم المبنى السكني. إذا لم يحضر المشتري (أو ممثله المعين حسب الأصول) هذه المعاينة خلال الفترة البالغة أربعة عشر (14) يومًا المذكورة أعلاه، يفوض المشتري البائع بإجراء المعاينة نيابة عن المشتري والتوقيع على القائمة النهائية لأوجه العيوب لهذا الغرض. في هذه الحالة، لا يحق للمشتري إجراء معاينة أخرى للمبنى السكني أو احتجاز أو اقتطاع أي جزء من سعر الشراء أو أي مبالغ مستحقة بموجب هذه الاتفاقية و / أو تأخير تسليم المبنى السكني ويتنازل عن أي مطالبات ضد البائع أو ممثليه في هذا الصدد. عندما يقوم المشتري بشراء المبنى السكني وقبوله في الحالة التي سلمها البائع عليه وفقًا لشروط وأحكام هذه الاتفاقية، أي على حالها، فعندها لا تطبق أحكام هذا البند 1-10 والبند 2-10 إلى 6-10 أدناه ولن يكون للمشتري أي مطالبة ضد البائع في هذا الخصوص.

أثناء المعاينة المذكورة أعلاه للمبنى السكني، يجب على البائع والمشتري (أو ممثله المعين حسب الأصول) استكمال أوجه العيوب. يبذل البائع جهوده المعقولة خلال فترة زمنية معقولة ومراعياً المعايير المعقولة لإدارة العقارات المطبقة على المشروع ككل، لتصحيح أي أوجه عيوب. يوافق المشتري على عدم أحقيته في الامتناع عن سداد أي جزء من سعر الشراء أو أي مبالغ مستحقة بموجب هذه الاتفاقية و / أو تأخير استلام المبنى السكني في حال وجود أي أوجه عيوب. في حالة نشوء أي نزاع فيما يتعلق بأوجه العيوب، يكون قرار استشاري المشروع نهائياً وملزماً للطرفين.

بشروط امتثال المشتري للبند 5-10، يجب على البائع تصحيح أي أوجه قصور تم كشفها خلال مدة أول اثني عشر (12) شهراً من تاريخ الإنجاز ("فترة المسؤولية عن العيوب")، خلال فترة زمنية معقولة ومع مراعاة المعايير المعقولة لإدارة العقارات المطبقة على المشروع ككل.

يقر المشتري ويوافق صراحةً على أحكام البند 3-10 وعدم انطباق أي حقوق أو استحقاقات أخرى ذات صلة وفقاً للقوانين المعمول بها على فترة المسؤولية عن العيوب و / أو أوجه القصور. يحدد البائع إصلاح أوجه القصور بشكل نهائي وفقاً لتقديره الخاص ولن يكون للمشتري أي مطالبة أخرى ضد البائع في هذا الشأن.

قبل تسليم المبنى السكني للمشتري، يجب على المشتري أن يبرم على نفقته وتكلفته الخاصة عقد صيانة (ويلتزم بشروط) لتعيين شركة صيانة خارجية لتقديم خدمات الصيانة. يجب تقديم نسخة من عقد الصيانة للبائع قبل تسليم المبنى السكني للمشتري بما يرضي البائع رضاً تاماً. إذا لم يقدم المشتري نسخة من عقد الصيانة، يجوز للبائع وفقاً لتقديره أن يقرر عدم الامتثال لأحكام البند 3-10 والتي ستصبح لاغية وباطلة، وبالتالي، لن تعد التزامات البائع بتصحيح أي أوجه قصور خلال فترة المسؤولية عن

	its discretion decide to not comply with the provisions of Clause 10.3 which shall thereafter be null and void and, accordingly, the obligations of the Seller to rectify any Deficiencies during the Defects Liability Period shall no longer apply and the Purchaser agrees to waive its rights in full in respect thereof and any claim against the Seller thereto.	العيوب سارية ويوافق المشتري على التنازل عن حقوقه بالكامل فيما يتعلق بها وعن أي مطالبة ضد البائع بشأنها.	
10.6	The Purchaser hereby indemnifies the Seller in full in respect of any loss, expense or charge incurred directly or indirectly as a result of any breach of the Maintenance Contract by the Purchaser including but not limited to any claims by the third party maintenance contractor pursuant to the performance of the Maintenance Services.	يقوم المشتري بتعويض البائع بالكامل فيما يتعلق بأي خسارة أو مصاريف أو رسوم تكبدها بشكل مباشر أو غير مباشر نتيجة لأي إخلال من المشتري بعقد الصيانة بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر أي مطالبات من مقاول الصيانة الخارجي بسبب أداء خدمات الصيانة.	6-10
10.7	The Purchaser acknowledges that a maintenance contract is inevitable to ensure that the general repair and upkeep of the Residential Building is maintained, throughout the life of the Residential Building (i.e. even after expiry of the Defects Liability Period). To this effect, the Purchaser agrees to: <ol style="list-style-type: none"> <li>ensure that the Maintenance Contract is retained and remains valid throughout the duration of the Defects Liability Period; and</li> <li>ensure that a maintenance contract is procured even after the expiry of the Defects Liability Period.</li> </ol> And, if requested by the Seller, shall provide evidence to confirm that such Maintenance Contract and/or maintenance contracts are procured and are valid. For clarity, after the Defects Liability Period, the Purchaser is at liberty to appoint any third-party maintenance company (and need not be the company nominated and/or approved by the Seller).	يقر المشتري بأن عقد الصيانة مقرر لضمان للتأكد من القيام بالإصلاح العام والصيانة للمبنى السكني طوال عمر المبنى السكني (أي حتى بعد انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب). لهذا الغرض، يوافق المشتري على: <ol style="list-style-type: none"> <li>التأكد من الاحتفاظ بعقد الصيانة وبقائه ساريًا طوال فترة المسؤولية عن العيوب؛ و</li> <li>التأكد من إبرام عقد صيانة حتى بعد انتهاء فترة المسؤولية عن العيوب.</li> </ol> وتقديم دليل بناءً على طلب البائع يؤكد أن عقد الصيانة هذا و / أو عقود الصيانة قد تم إبرامها وأنها سارية. للتوضيح، يحق للمشتري تعيين أي شركة صيانة خارجية بعد فترة المسؤولية عن العيوب (ولا يلزم أن تكون الشركة قد رشحها البائع و / أو وافق عليها).	7-10
11	<b>Variations</b>	<b>التغييرات</b>	11
11.1	The Purchaser acknowledges and agrees that all plans, designs and drawings for the Residential Property, the Project and the Master Community are preliminary and not final and there is a need for adjustments to be made. The Purchaser hereby acknowledges and agrees that the Seller and/or the Master Developer shall have the right, at their sole discretion and without the need to notify the Purchaser or obtain its prior approval, to do any and all of the following: make modifications and changes to the Master Community plan, Project layout and location, change and modify the design of streets and public facilities in the Master Community and the Project, change the number of units in the Project and the number of projects in the Master Community, change the name of the Project and the Master Community, change the Elevation Plans, drawings, interior and exterior design schemes for the Residential Building and the Plot, change the location or direction of the Plot and the Residential Building, change the Gross Area, and change the Plot. The Purchaser acknowledges that all changes and modifications mentioned in this Clause are immaterial, and the Purchaser hereby irrevocably waives any right it may have under contract or at law to object to the changes and modifications to be made by the Seller and the Master Developer and undertakes not to take any legal action or file any lawsuit against the Seller or the Master Developer and not to seek any compensation or other remedy from the Seller or the Master Developer in connection with said changes and modifications.	يقر ويوافق المشتري على أن جميع المخططات والتصميمات والرسومات الخاصة بالعقار السكني والمشروع والمجمع الرئيسي هي مبدئية وليست نهائية ويوجد حاجة لإجراء التعديلات عليها. يقر ويوافق المشتري بموجبه على أنه يحق للبائع و/أو المطور الرئيسي، حسب تقديرهم المنفرد وبدون الحاجة لإخطار المشتري أو أخذ موافقته المسبقة، القيام بأي من أو كل من ما يلي: إجراء التعديلات والتغييرات على مخطط المجمع الرئيسي ومخطط المشروع وموقعه وتغيير وتعديل تصميم الشوارع والمرافق العامة في المجمع الرئيسي والمشروع وتغيير عدد الوحدات في المشروع وعدد المشاريع في المجمع الرئيسي وتغيير اسم المشروع والمجمع الرئيسي، وتغيير مخططات المسقط الرأسي والرسومات ومخططات التصميم الداخلية والخارجية للمبنى السكني وقطعة الأرض وتغيير مكان واتجاه قطعة الأرض والمبنى السكني والمساحة الإجمالية أو تغيير قطعة الأرض. يقر المشتري بأن جميع التغييرات والتعديلات المذكورة في هذا البند هي غير جوهرية ويتنازل المشتري بموجبه بشكل نهائي عن أي حق قد يكون له بموجب العقد والقانون للاعتراض على التغييرات والتعديلات التي سيقوم بها البائع والمطور الرئيسي ويتعهد بعدم القيام بأي إجراء قضائي أو رفع أي دعوى قضائية ضد البائع أو المطور الرئيسي أو السعي إلى الحصول على أي تعويض من البائع أو المطور الرئيسي أو غير ذلك فيما يتعلق بتلك التغييرات والتعديلات.	1-11
11.2	If the final measurement of the Plot or the Gross Area is larger than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement and the difference is more than three percent (3%), then the Purchase Price will be increased proportionally and the Seller will be compensated for the difference exceeding three percent (3%). However, no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Plot or the Gross Area is larger and the difference is less than three	في حال كان القياس النهائي لقطعة الأرض أو المساحة الإجمالية أكبر من القياس المقدم إلى المشتري في هذه الاتفاقية وكان الفرق أكبر من 3% عندها تتم زيادة سعر الشراء بشكل تناسبي ويتم تعويض البائع عن الفرق التي يزيد عن 3%. مع ذلك، لا يتم إجراء تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي للقطعة الأرض أو المساحة الإجمالية أكبر وكان الفرق أقل من 3%. في	2-11

percent (3%). If the final measurement of the Plot or the Gross Area is smaller than the measurement represented to the Purchaser in this Agreement and the area decrease was more than five percent (5%), then the Purchase Price will be decreased proportionally and the Purchaser will be compensated for the area decrease exceeding five percent (5%). In such event, the Purchaser shall be entitled to claim a refund from the Purchase Price without any form of set-off against other monies paid or payable by the Purchaser. However no adjustment to the Purchase Price shall be made if the final measurement of the Plot or the Gross Area 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 Plot or the Gross Area. The Purchaser acknowledges and agrees that any change in the area of the Plot or the Gross Area that does not exceed 20% is not considered a material change and does not give the Purchaser the right to terminate the Agreement, and the right of the Purchaser in this case is limited to adjusting the Purchase Price as set out above in this Clause.

11.3 The Purchaser acknowledges and agrees that the calculation of Gross Area in this Agreement is used for the calculation of the Purchase Price only and that the Land Department may attribute a value for built up area for the Plot when recorded at the Land Department which is different from the Gross Area. The Purchaser agrees that it shall have no claim against the Seller in relation to the same.

11.4 The Seller is at its sole discretion entitled to change, vary or modify: the Features and Specifications and any other component of the design or layout of the Residential Building; the colour, materials, finishes, equipment, fixtures, specifications pertaining to the Residential Building from the design, layout, plans, colour, materials, finishes, equipment, fixtures, features and specifications that were disclosed to the Purchaser at the date of this Agreement in any sales brochures, models or otherwise, all without notice or the consent of the Purchaser, provided that the finished standard of the Residential Building is materially similar.

11.5 The Purchaser hereby grants the Seller the irrevocable right to change the location of the Residential Building and to replace it with another residential building ("Replacement Residential Building") located on a different plot in the same Master Community ("Replacement Plot") at any time at Seller's sole discretion without prior notification and without the need for prior approval of the Purchaser, provided always that the Replacement Plot and the Replacement Residential Building (together the "Replacement Residential Property") bear substantially similar Core Features as follows: (i) the area of the Replacement Plot must be within +/-5% of the original Plot area; (ii) the gross area of the Replacement Residential Building must be within +/-5% of the Gross Area of the original Residential Building; (iii) the Replacement Residential Building must have substantially the same type of view as the original Residential Building; and (iv) the number of rooms, floors and parking space in the Replacement Residential Building must be similar to that of the original Residential Building. In the event the Seller exercises its right to replace the Residential Property granted under this Clause, the Purchaser hereby undertakes to sign, upon the Seller's request, a waiver settlement and a new agreement to sell relating to the Replacement Residential Property in a form substantially similar to this Agreement and to sign any other document, settlement or waiver required by the Land Department or other

حال كان القياس النهائي لقطعة الأرض أو المساحة الإجمالية أصغر من القياس الذي تم تقديمه إلى المشتري في هذه الاتفاقية وكان نقصان المساحة أكثر من خمسة بالمائة (5%)، عندها يتم تخفيض سعر الشراء بشكل تناسبي وتعويض المشتري عن النقصان الذي يزيد عن خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة يحق للمشتري المطالبة بإسترجاع جزء من سعر الشراء دون أي إقتطاع من أي مبالغ أخرى مستحقة على المشتري. لكن لا يتم إجراء أي تعديل على سعر الشراء في حال كان القياس النهائي لقطعة الأرض أو المساحة الإجمالية أصغر وكان الفرق أقل من خمسة بالمائة (5%). في هذه الحالة، لا يحق للمشتري تقديم المطالبة ضد البائع بخصوص العيوب في حجم قطعة الأرض أو المساحة الإجمالية. يقر ويوافق المشتري على أن أي تغيير في مساحة قطعة الأرض أو المساحة الإجمالية لا يتعدى 20% لا يعتبر تغيير جوهري ولا يعطى الحق للمشتري بفسخ الاتفاقية وتكون حقوق المشتري في هذه الحالة محصورة بتعديل سعر الشراء حسب ما ذكر أعلاه في هذا البند.

يقر المشتري ويوافق على أن حساب المساحة الإجمالية في هذه الاتفاقية قد تم استخدامه لغايات حساب سعر الشراء فقط وأن دائرة الاراضي قد تحدد قيمة للمساحة المبنية للأرض عندما يتم التسجيل في دائرة الاراضي والتي قد تختلف عن المساحة الإجمالية القصوى المسموح بها، وعليه يوافق المشتري أنه لن يكون له الحق في مطالبة البائع فيما يتعلق بهذا الشأن.

يحق للبائع وفق إرادته المنفردة أن يقوم بتغيير أو تعديل الميزات و المواصفات أو أي عنصر من التصميم أو نسق المبنى السكني شاملاً اللون و المواد و التشطيبات و المعدات و التركيبات و المواصفات الخاصة بالمبنى السكني عن التصميم أو النسق أو الخرائط أو الألوان أو المواد أو التشطيبات أو المعدات أو التركيبات و المواصفات التي أخبر بها المشتري في تاريخ هذه الاتفاقية من خلال أي نشرة مبيعات أو نموذج أو غيره و ذلك دون الحاجة إلى إخطار أو موافقة المشتري شريطة أن يكون مستوى تشطيب المبنى السكني مشابه.

يعطي المشتري بموجبه البائع حق غير قابل للإلغاء في تغيير موقع المبنى السكني واستبداله بمبنى سكني آخر ("المبنى السكني البديل") يقع على قطعة أرض مختلفة في نفس المجمع الرئيسي ("قطعة الأرض البديلة") في أي وقت وفقاً لتقدير البائع المنفرد دون الحاجة لإخطار مسبق أو موافقة مسبقة من قبل المشتري، شريطة أن تحمل قطعة الأرض البديلة والمبنى السكني البديل (بشار إليهما مجتمعين بـ "العقار السكني البديل") ميزات أساسية متشابهة إلى حد كبير على النحو التالي: (1) يجب أن تكون مساحة قطعة الأرض البديلة مساوية لمساحة قطعة الأرض الأصلية مع السماح بـ 5% زيادة أو نقصان؛ (2) يجب أن تكون المساحة الإجمالية للمبنى السكني البديل مساوية للمساحة الإجمالية للمبنى السكني الأصلي مع السماح بـ 5% زيادة أو نقصان؛ (3) يجب أن تكون إطلالة المبنى السكني البديل مماثلة بطبيعتها بشكل كبير لإطلالة المبنى السكني الأصلي؛ (4) يجب أن يكون عدد الغرف وعدد الطوابق وعدد مواقف السيارات في المبنى السكني البديل مماثلاً للمبنى السكني الأصلي. في حالة ممارسة البائع لحقه في استبدال العقار السكني الممنوح بموجب هذا البند، يتعهد المشتري بموجبه بالتوقيع، بناءً على طلب البائع، على اتفاقية التسوية وعلى اتفاقية بيع جديدة للعقار السكني البديل على صيغة مشابهة إلى حد كبير لهذه الاتفاقية والتوقيع على أي مستند آخر أو تسوية أو تنازل تطلبه دائرة الأراضي والأموال أو أي سلطة أخرى لإلغاء تسجيل

3-11

4-11

5-11

authority to deregister the original Residential Property and register the Replacement Residential Property in the Purchaser's name. The Purchaser hereby irrevocably waives any right it may have under contract or at law to object to the replacement of the original Residential Property and undertakes not to take any legal action or file any lawsuit against the Seller and not to seek any compensation or other remedy from the Seller in connection with the replacement of the original Residential Property.

## 12. Default and Termination

12.1 If the Purchaser has fulfilled all his obligations in accordance with this Agreement including strict compliance with the original time required for performance of each payment obligation the Purchaser shall be entitled to either of the following:

(a) if the Seller is unable to give the Handover Notice by the Anticipated Completion Date stated in the Particulars, without prejudice to the provisions of clause 15, the Seller shall pay to the Purchaser a penalty as an agreed compensation for the delay as follows: 1- The percentage of the penalty is calculated as a simple interest on an annual basis; 2- Amount for which the penalty is due: the total payment received by the Seller towards the Purchase Price only; 3- The period for which the penalty starts to run and is due: the period starting on the date falling twenty four (24) months after the Anticipated Completion Date stated in the Particulars until the date of the Handover Notice or the termination date described in clause 12.1(b), whichever is earlier ("Penalty Period"); and 4- The penalty percentage: shall be equal to the lowest percentage that appears during the entire Penalty Period of the USD ninety (90) day LIBOR rate, and in any case the penalty percentage should not exceed four percent (4%) per annum. The Purchaser agrees that the penalty stated hereunder is the sole and exclusive remedy of the Purchaser in relation to delayed Hand Over Notice and that, subject to clause 12.1(b), the Purchaser may not seek the termination of the Agreement due to delayed handover or raise any other claim against Seller (and/or its affiliates) in respect of any delays in the Completion Date or handover caused directly or indirectly by Seller except for the penalty mentioned in this Clause or for claiming the Purchaser rights under Clause 12.1(b).

(b) if construction is certified by the Project Consultant to be less than sixty percent (60%) complete by the date falling thirty six (36) months from the Anticipated Completion Date, as may be extended in accordance with Clauses 4.1 and 15 of this Agreement, then the Purchaser shall be entitled to send a notice to the Seller calling upon the Seller to provide the Handover Notice within sixty (60) days of that notice. If the Seller does not comply with such notice then the Purchaser shall be entitled to terminate this Agreement by issuing a thirty (30) days' notice and the Agreement shall be terminated upon expiry of the period stated in the said notice. In such event, the Seller shall return all paid amounts to the Purchaser except deducted penalties and any other amounts due to the Seller by the Purchaser under this Agreement. The Parties shall then have no further rights or liabilities to each other. Payment of any penalty by the Seller during the period described in clause 12.1(a) is without prejudice to any of Seller's rights described below. The Purchaser acknowledges and agrees that he may only terminate this Agreement strictly in accordance with the terms of this clause.

12.2 If the Purchaser breaches any of the terms or conditions of this Agreement including but not limited to the failure to pay the

العقار السكني الأصلي وتسجيل العقار السكني البديل باسم المشتري. يتنازل المشتري بموجبيه بشكل نهائي عن أي حق قد يكون له بموجب العقد والقانون للاعتراض على استبدال العقار السكني الأصلي ويتعهد بعدم القيام بأي إجراء قضائي أو رفع أي دعوى قضائية ضد البائع أو السعي إلى الحصول على أي تعويض من البائع أو غير ذلك فيما يتعلق باستبدال العقار السكني الأصلي.

## الإخلال والإنهاء

في حال وفاء المشتري بالتزاماته الواردة بهذه الاتفاقية بما في ذلك الامتثال الصارم مع الوقت الأصلي اللازم لأداء الدفعات، فللمشتري الخيار في الأمور التالية:

(أ) في حال لم يكن البائع قادر على توجيه إشعار التسليم بتاريخ الإنجاز المتوقع المذكور في التفاصيل وبدون المساس بأحكام البند 15، يدفع البائع للمشتري غرامة كتعويض إتفاقي عن التأخير تكون كما يلي: 1- تحتسب نسبة الغرامة كفائدة بسيطة على أساس سنوي؛ 2- المبلغ الذي تستحق عنه الغرامة: هو إجمالي الدفعة المستلمة من قبل البائع تجاه سعر الشراء فقط؛ 3- المدة التي تبدأ فيها وتستحق عنها الغرامة: وهي الفترة التي تبدأ من التاريخ الذي يقع بعد أربع وعشرون (24) شهراً من تاريخ الإنجاز المتوقع المبين في التفاصيل وحتى تاريخ إشعار التسليم أو تاريخ الإنهاء المبين في الفقرة 12-1-ب أيهما أقرب ("فترة الغرامة")؛ و 4- نسبة الغرامة: وهي تساوي أقل نسبة تظهر خلال كامل فترة الغرامة لسعر الفائدة المعروض بين البنوك في لندن على الدولار الأمريكي المحسوبة لفترة استحقاق تبلغ 90 يوماً، وفي أي حال من الأحوال يجب أن لا تزيد نسبة الغرامة عن أربعة في المئة (4٪) سنوياً. يوافق المشتري على أن الغرامة المذكورة هنا هي التعويض الوحيد والحصري للمشتري فيما يتعلق بالتأخير في إشعار التسليم، ومع الالتزام بالفقرة 12-1-ب، لا يجوز للمشتري طلب فسخ الاتفاقية بسبب تأخير التسليم أو تقديم أي مطالبة أخرى ضد البائع (و/أو الشركات التابعة له) فيما يتعلق بأي تأخيرات في تاريخ الإنجاز أو التسليم سببها البائع بشكل مباشر أو غير مباشر ما عدا المطالبة بالغرامة المذكورة في هذا البند أو المطالبة بحقوق المشتري المذكورة في الفقرة 12-1-ب.

(ب) في حال كان الإنشاء تقل نسبته عن ستين بالمائة (60%) بالتاريخ الواقع بعد ستة وثلاثين (36) شهراً من موعد الإنجاز المتوقع كما قد يتم تمديده بموجب البنود (1-4) و (15) من هذه الاتفاقية، عندها يحق للمشتري إرسال إشعار للبائع يطلب بموجبيه من البائع إرسال إشعار التسليم خلال ستين (60) يوماً من تاريخ ذلك الإشعار. في حال عدم التزام البائع بذلك الإشعار، عندها يحق للمشتري إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار مدته ثلاثين (30) يوماً ويتم إنهاء الاتفاقية بعد مضي مدة الثلاثين يوم المحددة في الإشعار المذكور. في هذه الحالة، يعيد البائع كافة المبالغ التي تم تسديدها للمشتري (باستثناء الغرامات التي تم استقطاعها وإي مبالغ أخرى مستحقة إلى البائع من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية). اتفق الأطراف عند ذلك على انقضاء أية حقوق أو التزامات أخرى تجاه بعضهم. يكون دفع أي غرامة من قبل البائع بدون المساس بأي من حقوق البائع المبينة في الفقرة 12-1-أ. يقر المشتري ويوافق بأنه لا يحق له فسخ هذه الاتفاقية إلا بموجب أحكام هذا البند فقط.

إذا أخل المشتري بأياً من شروط أو أحكام هذه الاتفاقية بما في ذلك على

Purchase Price instalments or any other payment obligation in a timely manner under the Agreement, then the Parties agree that a default in the Purchaser's obligations will have occurred and that the Seller shall with thirty (30) days' notice to the Purchaser be entitled, all at Seller's discretion either :

- (a) to serve a notice requiring the Purchaser to discharge its defaulted obligations by way of specific performance, failing which the Seller shall be entitled to seek such specific performance by court order; or
- (b) Without the need for any judgment or judicial order, terminate the Agreement, de-register the Residential Property, cancel the name of the Purchaser from the Land Department and retain a percentage of the Purchase Price as compensation for the Purchaser's failure to perform its obligations pursuant to the Agreement ("Compensation"). The Compensation shall be calculated in the following manner:
- (i) in the event that the completion percentage of the Project is between 60% to 100%, the Seller shall retain forty percent (40%) of the Purchase Price in full as Compensation;
- (ii) in the event that the completion percentage of the Project is less than 60%, the Seller shall retain twenty five percent (25%) of the Purchase Price in full as Compensation.

The Purchaser hereby acknowledges with his irrevocable knowledge and satisfaction that the compensation referred to in Clause (12.2) above is a fair and equitable agreed upon compensation for the losses and damages sustained by the Seller as a result of the Purchaser's breach and the Purchaser may not retract this declaration or object to the amount of the compensation before any court, arbitral tribunal, or authority whatsoever. The Purchaser also acknowledges with satisfaction that the consideration of the amount of the compensation specified herein does not fall under any jurisdiction or discretion of any authority.

- 12.3 If, prior to the payment of the full Purchase Price, the Purchaser becomes bankrupt, enters into liquidation, makes a general assignment for the benefit of creditors, takes the benefit of any act of insolvency, or if any similar proceedings are instituted by or against the Purchaser or if a permanent receiver or trustee in bankruptcy shall be appointed for the Purchaser's residential property and not discharged within fourteen (14) days, then in any such event, the Seller shall be entitled, without further notice or court order and without prejudice to any other rights available in Applicable Laws to terminate this Agreement. In such instance, the Seller shall be entitled to the relief as set out at clause 12.2 above.

### 13. Assignment

- 13.1 Until such time as the Purchaser has a title deed to the Plot, the Purchaser may not sell, lease, sub-lease, assign, transfer or otherwise dispose of the Residential Property, or any part thereof, or assign the Purchaser's, rights and obligations under this Agreement, except with the prior written consent of the Seller which consent may be withheld or granted upon such terms and conditions, including but not limited to the payment of all outstanding dues along with the next installment of the Purchase Price due in full and the prevailing administration fee to the Seller for approving such assignment. Any such permitted assignment shall be subject to the terms and conditions of a unit sale and purchase agreement applicable to the Residential Property at the time of the assignment as

سبيل المثال لا الحصر إخلاله بشروط ومواعيد دفعات الثمن أو أي التزام آخر بالدفع في الوقت المحدد بموجب الاتفاقية، يوافق الطرفان على أن الإخلال في التزامات المشتري يكون قد وقع وأن البائع يحق له إخطار المشتري خلال ثلاثين (30) يوماً، وفقاً لتقدير البائع إما:

إنذار المشتري بضرورة الوفاء بالتزاماته المتخلف عن أدائها عن طريق أداء محدد، وإلا يحق للبائع للحصول على مثل هذا الأداء المحدد بأمر من المحكمة، أو؛

إلغاء تسجيل العقار السكني دون الحاجة إلى أي حكم أو أمر قضائي بإنهاء الاتفاقية، وإلغاء اسم المشتري من دائرة الأراضي والأماك والاحتفاظ بنسبة من سعر الشراء كتعويض اتفاقي عن إخلال المشتري بأداء التزاماته وفقاً للاتفاقية ("التعويض"). يتم احتساب التعويض بالطريقة التالية:

(1) في حالة أن نسبة إنجاز المشروع تتراوح بين 60% إلى 100%، يحق للبائع الاحتفاظ بأربعين بالمائة (40%) من سعر الشراء بالكامل كتعويض؛

(2) في حالة أن نسبة إنجاز المشروع كانت أقل من 60%، يحتفظ البائع بخمسة وعشرين بالمائة (25%) من سعر الشراء بالكامل كتعويض.

يقر المشتري بموجبه معرفته غير القابلة للإلغاء ورضاه بأن التعويض المشار إليه في البند (12-2) أعلاه هو تعويض عادل ومنصف متفق عليه عن الخسائر والأضرار التي تكبدها البائع نتيجة لإخلال المشتري ولا يجوز للمشتري سحب هذا الإعلان أو الاعتراض على مبلغ التعويض أمام أي محكمة أو هيئة تحكم أو سلطة على الإطلاق. يقر المشتري بعلمه ورضاه بشكل لا يجوز له الرجوع عنه بأن النظر في مبلغ التعويض المحدد بموجب هذه الاتفاقية لا يندرج تحت أي اختصاص قضائي أو تقدير لأي سلطة.

في حال، وقبل تسديد كامل سعر الشراء، أصبح المشتري مفلس أو دخل في تصفية أو أجرى تنازل عام لمنفعة دائنيه أو تعرض للإعسار أو في حال مباشرة أي إجراءات مشابهة من قبل أو ضد المشتري أو في حال تم تعيين حارس قضائي دائم أو مؤتمن عند الإفلاس على ممتلكات المشتري ولم يتم عزله خلال أربعة عشر (14) يوم، عندها في أي من هذه الحالات يحق للبائع وبدون الحاجة إلى توجيه إشعار أو صدور أمر محكمة بهذا الخصوص، وبدون المساس بأي حقوق أخرى متوفرة بموجب القوانين المطبقة والقوانين النافذة، إنهاء هذه الاتفاقية. في هذه الحالة، فللبائع ممارسة حقه كما هو مبين في البند 12-2 أعلاه.

### التنازل

حتى الوقت الذي يتم فيه تسجيل المشتري بصفته حامل سند ملكية قطعة الأرض، لا يجوز للمشتري بيع، تأجير أو التاجير من الباطن أو التنازل عن أو تحويل أو التصرف في العقار السكني أو أي جزء منه أو حقوق والتزامات المشتري بموجب هذه الاتفاقية إلا بموجب موافقة خطية مسبقة من البائع ويجوز منع أو منح هذه الموافقة وفق أي أحكام وشروط بما في ذلك ولكن بدون حصر سداد كافة المبالغ المستحقة وقسط سعر الشراء الذي سيستحق مستقبلاً ورسوم البائع الإدارية المطبقة من البائع للموافقة على ذلك التنازل. أن أي تنازل تم الموافقة عليه سوف يخضع لأحكام وشروط اتفاقية بيع وشراء العقار السكني بتاريخ التنازل بحسب ما

- determined solely by the Seller and shall be strictly subject to clause 13.3.
- 13.2 In the event the Purchaser is a company, any change of control of the company shall be deemed to be an assignment for the purpose of this clause 13 and the Purchaser shall pay all costs and fees in relation to changes of control in the Purchaser, or other assignments or transfers in respect of the Purchaser and/or the Residential Property, in accordance with the prevailing rules and regulations of, the Land Department and/or RERA. Without limitation, the Purchaser agrees to pay the Land Department as directed by the Land Department and/or RERA fees levied on changes of control in the shareholding of the Purchaser, which is currently a total of four percent (4%) of the Purchase Price or any increase or decrease in the percentage or amount so levied. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of changes of control in the Purchaser or other assignments or transfers in respect of the Purchaser or the Residential Property.
- 13.3 The Purchaser acknowledges that the Purchase Price is the final and conclusive consideration to be paid to the Seller for the Residential Property. The Purchase Price is not subject to amendment at any time and the Purchase Price as stated herein shall prevail over any other published purchase price for the Residential Property if any other such purchase price has been published by any person, including any Relevant Authority. The Purchaser hereby agrees to defend, indemnify and hold harmless the Seller, its officers, agents and employees from and against any and all claims, damages, losses, expenses, judgments, demands and defense costs (including, without limitation, actual, direct, out-of-pocket costs and reasonable outside legal fees arising from litigation of every nature or liability of any kind or nature) arising out of the assignment of this Agreement. Without limitation to the generality of the foregoing, the Purchaser is aware and acknowledges that the Seller shall have no liability whatsoever in relation to any market or regulatory valuation of the Residential Property or to any premium or deficit or any financial agreement between the Purchaser and any subsequent purchasers in relation to the assignment of the Residential Property.
14. **Financing**  
The Purchaser acknowledges and agrees that this Agreement is legally binding on Purchaser and is in no way subject to the Purchaser's ability to secure a mortgage loan or finance from a bank or any third party. The Seller shall not be responsible for any delay in receiving payments from any bank or third party at any time and the Purchaser accepts full and sole responsibility in meeting the agreed Payment Plan.
15. **Limitation of Liability**  
The Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement arising from any event beyond the control of the Seller and its consequences, or any event that is known or anticipated by the Seller before the signing of this Agreement or thereafter, including but not limited to act of God, fire, flood, earthquake, tsunami, windstorm, pandemic, or other natural disaster; any act of terrorism including but not limited to war, invasion, act of
- يتم تقديره من قبل البائع منفرداً وسيكون خاضعاً للبند 13-3.
- في حال كان المشتري شركة سيعتبر أي تغيير في ملكية الشركة تنازلاً لغرض هذا البند 13. ويدفع المشتري كافة التكاليف والرسوم فيما يتعلق بالتغييرات المرتبطة بملكية المشتري، أو أي تنازلات أو تحويلات فيما يتعلق بالمشتري و/أو العقار السكني، وفقاً للقواعد والأنظمة النافذة لدى دائرة الأراضي و/أو ريرا. وبدون قيد يوافق المشتري على أن يسدد لدائرة الأراضي وفقاً لتوجيهات دائرة الأراضي و/أو ريرا، الرسوم المفروضة على التغييرات في ملكية أسهم المشتري، وهي حالياً ما مجموعه أربعة في المائة (4%) من سعر الشراء أو أي زيادة أو نقصان في النسبة أو المبلغ المفروض. يوافق المشتري بموجبه على الدفاع، وتعويض الضرر وحماية البائع، ومسؤولية، ووكلائه وموظفيه من وضد أي وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والنقائص، والأحكام والمطالب وتكاليف الدفاع (بما في ذلك، دون حصر، التكاليف الفعلية، والمباشرة، والنثرية والرسوم القانونية الخارجية المعقولة الناشئة عن التقاضي لكل طبيعة أو مسؤولية من أي نوع أو طبيعة) الناشئة عن التغييرات على الملكية في المشتري أو التنازلات الأخرى أو التحويلات فيما يتعلق بالمشتري أو العقار السكني.
- يقر المشتري بأن سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية هو سعر نهائي وثابت سيتم دفعه إلى البائع بخصوص العقار السكني. لا يخضع سعر الشراء للتعديل في أي وقت ويسري سعر الشراء كما هو محدد في هذه الاتفاقية على أي سعر شراء آخر تم نشره بخصوص العقار السكني في حال تم نشر سعر شراء آخر من قبل أي شخص بما في ذلك أي سلطة معنية. يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية على الدفاع عن البائع وتعويضه وحمايته وأموريه ووكلائه وموظفيه من وضد أي من وكافة المطالبات والأضرار والخسائر والمصاريف والأحكام والطالبات وتكاليف الدفاع (بما في ذلك وبدون حصر تكاليف المصاريف النثرية الفعلية والمباشرة والتكاليف القانونية الخارجية المعقولة التي تنشأ عن أي مقاضاة من أي طبيعة أو مسؤولية من أي نوع أو طبيعة) التي تنشأ عن التنازل عن هذه الاتفاقية. بدون تقييد عمومية ما سبق ذكره أعلاه، إن المشتري على علم ويقر بأن البائع لا يتحمل أي مسؤولية مهما كانت فيما يتعلق بأي سوق أو تقييم من جهة تنظيمية للعقار السكني أو أي اتفاقية مالية مبرمة بين المشتري وأي مشتري/مشتريين لاحق/لاحقين فيما يتعلق بالتنازل عن العقار السكني.
- التمويل**  
يقر المشتري بأن هذه الاتفاقية ملزمة قانوناً للمشتري ولا تخضع بأي طريقة لمقدرة المشتري الحصول على قرض رهن أو تمويل من أي بنك أو أي طرف ثالث. لا يكون البائع مسؤول عن أي تأخير في استلام الدفعات من أي بنك أو طرف ثالث في أي وقت ويتحمل المشتري المسؤولية منفرداً عن الوفاء بمواعيد جدول السداد المتفق عليه.
- تحديد المسؤولية**  
لا يكون البائع مسؤول عن أي إخلال أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية والتي تنشأ عن أي حالة خارجة عن سيطرة البائع واثارها أو عن أي حدث معروف أو متوقع من قبل البائع قبل توقيع هذه الاتفاقية أو بعد ذلك، بما في ذلك ولكن بدون حصر القضاء والقدر أو الحريق أو الفيضان أو الزلزال أو تسونامي أو العاصفة أو الأوبئة أو أي كارثة طبيعية أخرى؛ أي عمل إرهابي بما في ذلك ولكن بدون حصر الحرب أو الغزو أو أعمال العدوان الخارجي أو الأعمال العدائية (سواء تم إعلان

foreign enemies, hostilities (whether war be declared or not), civil war, rebellion, revolution, insurrection, military or usurped power or confiscation, nationalization, requisition, destruction or damage to property by or under the order of any government or Relevant Authority or imposition of government sanction embargo or similar action, labour dispute including but not limited to strike, lockout or boycott; interruption or failure of Utility or unavailability of the required road access to the Project; failure of the transportation of any personnel, equipment, machinery or material required by the Seller for completion of the Project; breach of contract or any delay by any contractor or subcontractor; change in or any additional requirements imposed by any Relevant Authority, law or government order from time to time; failure or delay by the Relevant Authority to deliver water, air conditioning, electricity, gas and any other Utility connections. Should an event stated under this Clause occur or prevail that delays the Anticipated Completion Date, the Purchaser waives his right to terminate the Agreement and agrees that the Seller shall have no liability to the Purchaser arising from or related to any such delay or related to any extension of or delay in the Anticipated Completion Date.

#### 16. General

- 16.1 The Purchaser agrees that it shall not disclose any information contained within this Agreement ("**Confidential Information**") to any third party or use the Confidential Information other than in the performance of its obligations under this Agreement, except as the Seller may otherwise authorize and approve in writing prior to any such disclosure or as required in accordance with the Applicable Laws. The disclosure requirements of this clause includes any disclosure by the Purchaser, its agents, employees or sub-consultants or any related entity, and includes any disclosure by the Purchaser in any medium or media including without limitation print or by electronic means such as the internet. The Purchaser shall indemnify the Seller against all claims arising from any breach of the confidentiality provisions described in this clause 16.1.
- 16.2 No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and executed by each of the Parties.
- 16.3 No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, which can only be granted in writing executed by the authorized officers of the Seller, 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.
- 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 This Agreement and any document this Agreement expressly refers to constitute the entire agreement between the Parties relating to the subject matter of this Agreement and supersedes all prior negotiations, agreements and understandings, whether oral or written, between the Parties with respect to the matters contained in this Agreement including but not limited to, representations made in the marketing material, sales brochures, models, view sets, showroom displays, photographs, videos, illustrations and revenue projections and financial statements made available to the Purchaser.
- 16.6 The Purchaser agrees and understands that the intellectual rights owned by the Seller, the Master Developer or its affiliates whether or not copyrightable or patentable, including without limitation: all designs, names, trademarks, logos, models, images, characters, symbols ("**Intellectual Property**")

الحرب أو لم يتم) أو الحرب المدنية أو العصيان أو الثورة أو التمرد أو القوة العسكرية أو المغتصبة أو المصادرة أو التأميم أو الاستيلاء أو التدمير أو الضرر على العقار من قبل أو بموجب أمر صادر من محكمة أو سلطة معنية أو فرض عقوبة من جهة حكومية أو إجراء مشابه. أمر محكمة أو سلطة معنية أو فرض حظر عقوبة حكومة أو إجراء مشابه؛ نزاع عمالي بما في ذلك ولكن بدون حصر إضراب أو تعليق عمل أو مقاطعة؛ انقطاع أو تعطل المنافع أو عدم توفر مداخل الشوارع المطلوب إلى المشروع؛ الإخلال بنقل أي موظفين أو معدات أو آلات أو مواد مطلوبة من قبل البائع لإنجاز المشروع؛ الإخلال بالعقد أو التأخير من قبل أي مقاول أو مقاول من الباطن؛ تغيير في أي متطلبات إضافية مفروضة من قبل أي سلطة معنية أو قانون أو أمر حكومة من وقت لآخر ؛ الإخلال أو التأخير من قبل السلطة المعنية بتسليم الماء والتكييف والكهرباء والغاز وأي منافع أخرى. وفي حال وقوع أي حدث مذكور في هذا البند وتسبب هذا الحدث بتأخير في تاريخ الإنجاز المتوقع، يقر المشتري بتنزله عن حقه في فسخ الاتفاقية ويوافق على أنه لن يترتب على البائع أي مسؤولية تجاه المشتري تنشأ عن أو تتعلق بذلك التأخير أو تتعلق بأي تمديد أو تأخير لتاريخ الإنجاز المتوقع.

#### أحكام عامة

يوافق المشتري أن لا يفصح عن أي معلومات متضمنة في هذه الاتفاقية ("**المعلومات السرية**") إلى أي طرف آخر أو استخدام المعلومات السرية إلا لتنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية باستثناء ما قد يجيز البائع الإفصاح عنه خطياً قبل إجراء ذلك الإفصاح عنه أو كما تتم المطالبة بذلك بموجب القوانين المطبقة. تشمل متطلبات الإفصاح في هذا البند أي إفصاح من قبل المشتري أو وكلائه أو موظفيه أو استشارييهم الفرعيين أو أي مؤسسة ذات صلة وتشمل أي إفصاح من قبل المشتري في أي وسط أو وسائل إعلام بما في ذلك وبدون حصر الطباعة أو عن طريق وسيلة الكترونية مثل الانترنت. يلتزم المشتري بتعويض البائع ضد كافة المطالبات التي تنشأ عن أي إخلال بأحكام المحافظة على السرية المحددة في البند 1-16 هذا.

لا يكون أي تغيير في هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً وموقع من قبل كل من الأطراف.

لا يعتبر أي امتياز أو تساهل آخر يتم منحه من قبل البائع إلى المشتري والذي يمكن منحه فقط خطياً ومنفذ من قبل الموظفين المفوضين لدى البائع سواء بخصوص وقت السداد أو بخصوص أحكام وشروط هذه الاتفاقية تنازل عن حقوقه في هذه الاتفاقية.

في حال وجود أكثر من مشتري واحد في هذه الاتفاقية، يكون كل منهم مسؤولاً مسؤولية فردية و بالتضامن مع بعضهم البعض.

تشكل هذه الاتفاقية وأى من المستندات التي تم الإشارة إليها في هذه الاتفاقية كامل الاتفاق بين الأطراف فيما يتعلق بموضوع هذه الاتفاقية وتحل محل كافة المفاوضات والاتفاقيات والتفاهات الأخرى سواء الشفهية أو الخطية بين الأطراف بخصوص الأمور المتضمنة في هذه الاتفاقية بما في ذلك ولكن بدون حصر التعهدات التي يتم تقديمها في مواد التسويق وكتيبات المبيعات والنماذج وعرض المجموعات وصلات العرض والصور والفيديوهات والتوضيحات وتوقعات الإيرادات والكشوفات المالية التي تم توفيرها إلى المشتري.

يوافق المشتري ويفهم أن حقوق الملكية الفكرية المملوكة من قبل البائع بأي طريقة كانت سواء محمية بحقوق النشر أو براءة اختراع أو لم تكن بما في ذلك وبدون حصر كافة التصميمات والأسماء والعلامات التجارية والشعارات والنماذج والصور والشخصيات والرموز ("**الملكية الفكرية**") ملك حصري للمطور الرئيسي أو

- are the sole exclusive property of the Seller, the Master Developer or their affiliates. The Purchaser hereby irrevocably and unconditionally agrees that this Agreement does not vest any right, title or interest in the Intellectual Property to the Purchaser and that any imitation or use of any of these whatsoever is expressly prohibited. The Purchaser, shall indemnify and hold the Master Developer or Seller or their affiliates harmless against all claims, costs, damages, expenses and losses in respect of any breach of this clause 16.6 by the Purchaser
- 16.7 The Purchaser represents, undertakes and warrants that all funds utilised by the Purchaser 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. The Purchaser acknowledges that the Seller (and/or its affiliates) may require (or regulatory authorities may require) verification of (i) the source of payments made to Seller pursuant to this Agreement, and/or (ii) the identity of the Purchaser and/or any associated persons or entities. The Purchaser undertakes to the Seller that it will promptly provide to the Seller (and/or its affiliates) (i) such materials and information as may be required by the Seller for such purposes and (ii) any additional information regarding itself and/or any person or entity controlled by or controlling the Purchaser. The Purchaser confirms that the Seller may take such actions as the Seller may determine (or as may be required by regulatory authorities) if this information is not provided or is deemed by the Seller in its sole discretion to be insufficient.
- 16.8 The Purchaser confirms that the Seller may (i) take appropriate action if the Seller determines that the continued purchase of a Residential Property by the Purchaser could materially adversely affect the Seller or any of its affiliates, or if the action is necessary in order for the Seller to comply with Applicable Laws, regulations, orders, directives or special measures, (ii) release confidential information about the Purchaser and, if applicable, any of its direct or indirect beneficial owners, to proper authorities if, in their sole and absolute discretion, they determine that such release is in the interest of the Seller in light of the Applicable Laws and regulations and (iii) take such steps as the Seller determines are necessary to comply with Applicable Laws, regulations, orders, directives and special measures.
- 16.9 If any provision of this Agreement is in conflict or inconsistent with any Applicable Laws or regulation, the invalidity of any such provision shall not affect the validity of the remainder of the provisions of this Agreement.
- 16.10 This Agreement is prepared in a bilingual form and if any discrepancy is found between the English and the other version the English version of this Agreement shall prevail, subject to the Applicable Laws.
- 16.11 The Purchaser and the Seller hereby agree that this Agreement will prevail and supersede in all respects over the "Agreement of Property Sale" issued by the Land Department and executed between the Parties relative to the Residential Property on or around the date of this Agreement.
- 16.12 The Purchaser and the Seller agree that the provisions of clauses 3.2, 3.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.4, 5.5, 9, 11, 12.2, 15, 16.1, 16.4, 16.5, 16.6, 16.12 and 18 shall survive termination of this Agreement.
17. **Notices**  
Any communication, notice or demand of any kind whatsoever
- البائع أو التابعين لهم. يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء وغير مشروط بأن هذه الاتفاقية لا تمنح أي حق أو ملكية أو مصلحة في الملكية الفكرية إلى المشتري، وبأن أي محاولة أو استخدام لأي منها محظور تماماً. يعوض المشتري ويكف الأذى عن المطور الرئيسي أو البائع أو التابعين لهم ضد كافة المطالبات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر بخصوص أي إخلال بهذا البند 16-6 من قبل المشتري.
- 7-16 يؤكد المشتري ويضمن ويتعهد أن جميع المبالغ التي استخدمها المشتري في دفع سعر الشراء أو أي دفعة أخرى متوقعة بموجب هذه الاتفاقية قد تم اكتسابها بطرق شرعية وإنها ليست محل ملاحقة جنائية أو غسيل أموال بشكل مباشر أو غير مباشر. يقر المشتري أن البائع (و/أو الشركات التابعة له) قد تتطلب (أو قد تتطلب السلطات التنظيمية) التحقق من (أ) مصدر المبلغ المسدد للبائع بموجب هذه الاتفاقية، و/أو (ب) هوية المشتري و/أو أي أشخاص أو شركات مرتبطة به. يتعهد المشتري للبائع أنه سيقدم على الفور للبائع (و/أو الشركات التابعة له) (أ) هذه المواد والمعلومات التي قد تكون مطلوبة من قبل البائع لهذه الأغراض و (ب) أي معلومات إضافية عن نفسه و/أو عن أي شخص أو شركة يسيطر عليه أو له سيطرة على المشتري. المشتري يؤكد أن البائع قد يتخذ إجراءات يحددها البائع (أو ما قد يكون مطلوباً من قبل السلطات المعنية) إذا لم يتم توفير هذه المعلومات أو تم اعتبارها غير كافية من قبل البائع ووفقاً لتقديره منفرداً.
- 8-16 يؤكد المشتري على أن البائع قد (1) يتخذ الإجراءات المناسبة إذا كان البائع يرى أن استمرار شراء العقار السكني من قبل المشتري قد يؤثر سلباً وبصورة كبيرة على البائع أو أي من الشركات التابعة له ، أو إذا كان الإجراء ضرورياً لكي يتمكن البائع من الالتزام بالقوانين والأنظمة والأوامر والتوجيهات أو التدابير الخاصة، (2) قد يفصح البائع عن معلومات سرية عن المشتري، وعند الاقتضاء، عن أي من المستفيدين المباشرين وغير المباشرين للمشتري، إلى السلطات المختصة إذا كان حسب تقدير البائع المطلق منفرداً، يقرر بأن هذا الإفصاح هو في مصلحة البائع في ضوء القوانين واللوائح المعمول بها و(3) اتخاذ مثل هذه الخطوات الضرورية ليتوافق مع القوانين والأنظمة والأوامر والتعليمات والإجراءات الخاصة.
- 9-16 في حال تعارض أي بند في هذه الاتفاقية أو لم يكن متوافقاً مع أي قانون أو نظام، فإن بطلان هذا البند لن يؤثر على صحة باقي بنود هذه الاتفاقية.
- 10-16 تم إعداد هذه الاتفاقية بلغتين وفي حال ظهور أي فرق بين النص المحرر باللغة الإنجليزية والنص المحرر باللغة الأخرى يسري نص هذه الاتفاقية المحرر باللغة الإنجليزية بموجب القوانين المعمول بها.
- 11-16 يوافق البائع والمشتري على أن هذه الاتفاقية ستسود وتحكم من كل الجوانب على "اتفاقية بيع عقار" الصادرة عن دائرة الأراضي والتي تم توقيعها من قبل الطرفين والمتصلة بالعقار السكني عند أو قريباً من تاريخ هذه الاتفاقية.
- 12-16 يوافق البائع والمشتري على أن أحكام البنود 2-3، 3-3، 4-4، 4-5، 4-6، 5-5، 5-6، 9، 11، 12-12، 15، 16-1، 16-4، 16-5، 16-6، 16-12، و 18 ستظل سارية بعد انتهاء هذه الاتفاقية.
- 17 **الإشعارات**  
يجب أن تكون أي مراسلة أو إشعار أو مطالبة من أي نوع كان



which either Party may be required to serve upon the other under this Agreement shall be in writing in the English language, addressed to the other Party and shall be served by delivering it personally or sending it or emailing or faxing it to the contact details set out in this Agreement. Any such communication, notice or demand shall be deemed to have been received: if delivered personally, at the time of delivery; if mailed by registered prepaid post, it shall be deemed to have been sufficiently served ten (10) days after it was mailed; if sent by courier, on the date of delivery; or in the case of fax or email, at the time of transmission.

#### 18. Governing Law and Jurisdiction

This Agreement shall be governed by the Applicable Laws and any dispute shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Dubai Courts. For avoidance of doubt the parties agree that the Courts of Dubai International Financial Centre shall have no jurisdiction over any dispute arising out of the formation, performance, interpretation, nullification, termination or invalidation of this Contract or arising therefrom or related thereto in any manner whatsoever.

#### 19. Effectiveness

This Agreement shall be effective and legally binding upon the Parties from the date first above appearing. Unless terminated earlier pursuant to the provisions of clause 12, this Agreement shall survive the Completion Date insofar as any rights and obligations contained herein are of continuing effect.

والتي قد يتوجب على أي طرف توجيهها إلى الطرف الآخر بموجب هذه الاتفاقية، أن تكون خطية وباللغة الإنجليزية ويتم توجيهها إلى الطرف الآخر ويجب توجيهها من خلال إيصالها شخصياً أو إرسالها أو بواسطة البريد الإلكتروني أو بواسطة الفاكس إلى عنوان التواصل المذكور في هذه الاتفاقية. يعتبر أنه تم تسليم أي مراسلة أو إشعار أو مطالبة إذا تم تسليمها شخصياً في وقت التسليم، في حال تم إرسالها بواسطة البريد عن طريق بريد مسجل مسبق الدفع على العنوان في هذه الاتفاقية، يعتبر أنه تم تسليمها بعد عشر (10) أيام من إرسالها، في حال تم إرسالها بواسطة خدمة توصيل الطرود بتاريخ تسليمها كما يتم إثبات ذلك بقيود خدمة توصيل الطرود، أو في حال تم الإرسال بواسطة الفاكس أو الإيميل فيعتبر بوقت الإرسال.

#### القانون المطبق والاختصاص القضائي

تخضع هذه الاتفاقية والحقوق بموجبها للقوانين المطبقة و القوانين النافذة ويكون أي نزاع خاضع للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي. لتفادي الشك اتفق الأطراف ألا يكون لمحاكم مركز دبي المالي العالمي اختصاص قضائي للبت في أي نزاع ينشأ عن صياغة أو تنفيذ أو تفسير أو إلغاء أو فسخ أو بطلان هذه الاتفاقية أو ينشأ عنها أو يتعلق بها بأي شكل من الأشكال.

#### النفاذ

تكون هذه الاتفاقية نافذة وملزمة للأطراف اعتباراً من التاريخ المذكور في بدايتها أعلاه. ما لم يتم إنهاؤها قبل ذلك بموجب أحكام البند 12، تبقى هذه الاتفاقية سارية إلى ما بعد تاريخ الانجاز كما لو أن أي حقوق والتزامات متضمنة فيها مستمرة الأثر.

**Damac Lagoons**  
**Features, Amenities and Specifications**

**Living Dining & Bedrooms**

- All rooms feature double glazed windows
- Ceramic tiled floors throughout
- Painted plastered walls and soffit
- Wardrobes in Bedrooms

**Kitchen**

- Kitchens fitted with cabinets in some areas and counter tops fitted with washing machine, refrigerator and Cooker with hood.
- Ceramic tiled floors
- Emulsion paint for walls
- Stainless Steel sink

**Bathroom Features**

- Floor / Wall ceramic tiles
- Standard sanitary ware
- Standard sanitary fittings and accessories
- Mirror

**Plot Features**

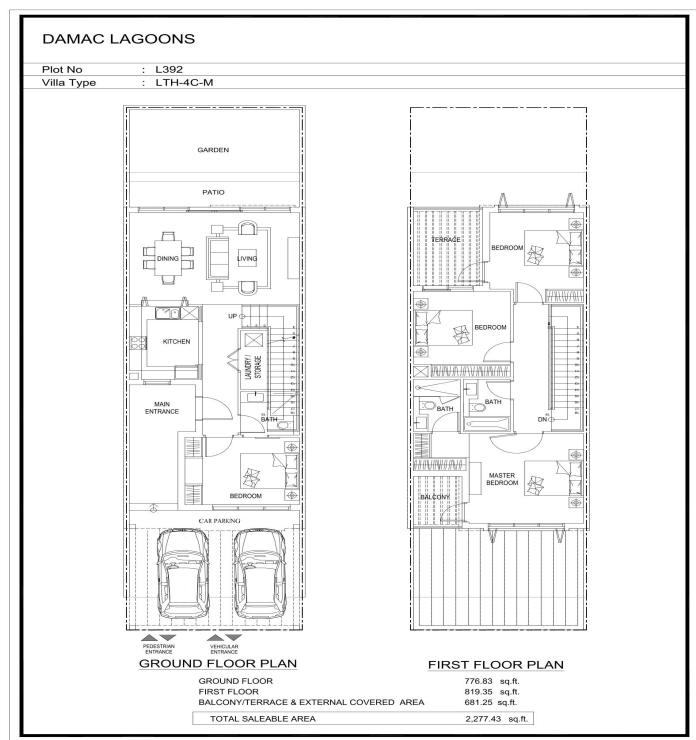
- Boundary wall on three sides of the Plot
- Area between the boundary and the unit will be levelled

\* Unless stated above, all accessories and external finishes like, Wall paper, 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(if any) or between the plot boundary and the unit, are not part of the Standard Unit and exhibited for illustration purposes only.

Damac Lagoons – Nice Dec 2021

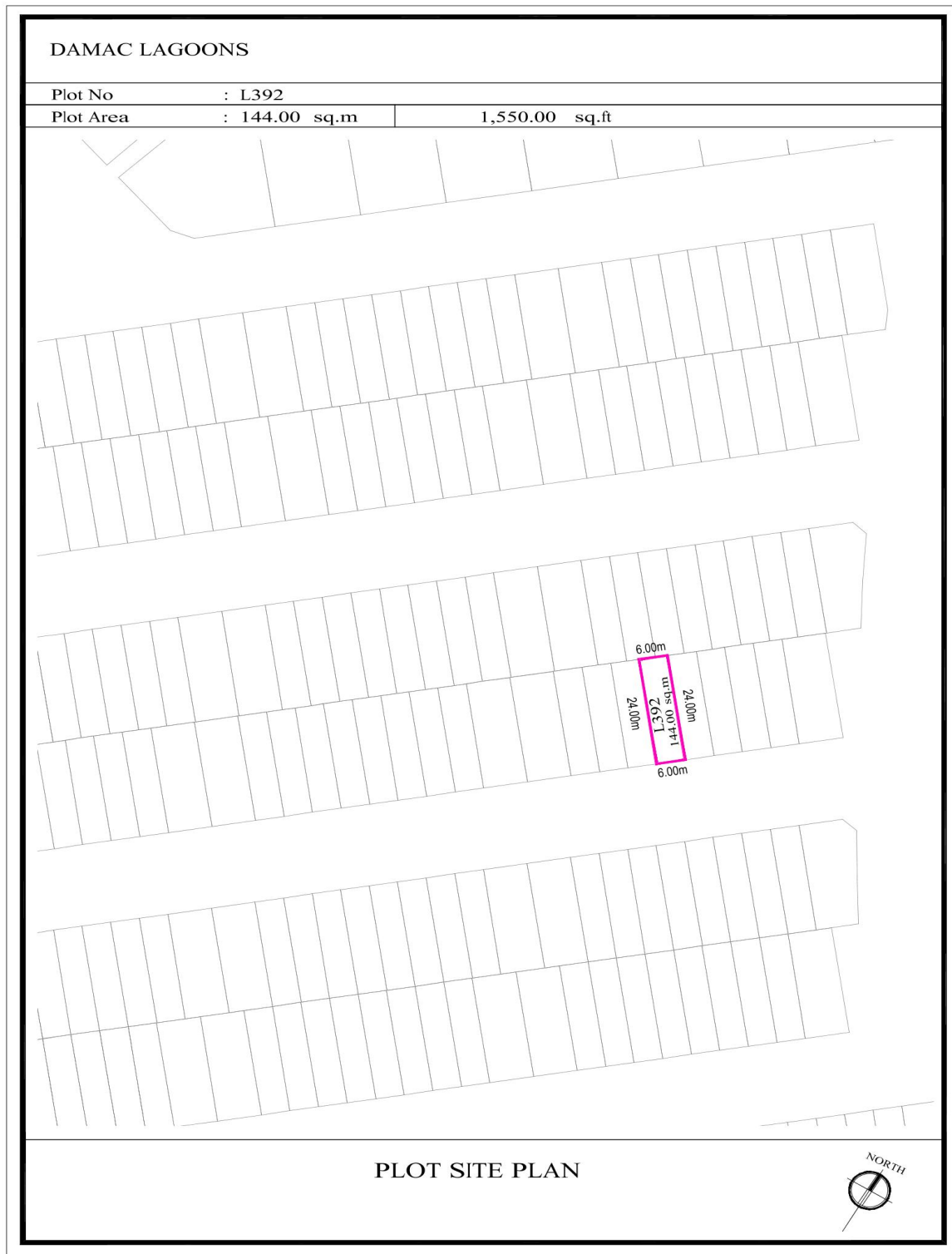
**Schedule 2**  
**Plot Plan and Elevation Plan**

**الجدول 2**  
**مخطط قطعة الارض ومخطط المسقط الرأسى**



Schedule 2 Continuous

الجدول 2 تابع



**Schedule 3**  
**Project Plan & Location Map**

**الجدول 3**  
**مخطط المشروع وخريطة الموقع**

