|  |  |
| --- | --- |
| **Sales Agency Agreement**  **Between**  **Developer and Broker** | **اتفاقية وساطة عقارية**  **بين**  **المطور و الوسيط العقاري** |
| This Sales Agency Agreement (hereinafter referred to as the "Sales Agreement") is signed on the 00/00/2024 in Dubai, United Arab Emirates by and between:  -**The 1st Party** [**SAMA EZDAN REAL ESTATE DEVELOPMENT L.L.C**]  Trade License Number:1068196 Dubai City  Email: [saif@sedcobc.com](mailto:saif@sedcobc.com)  Address :Office 1609, Business Bay, Westbury Tower, Dubai    - **The 2nd Party**  Trade License No. 299699 City: Dubai  Registered At Real Estate Regulatory Agency under the number: 0944  P.O. Box:  Mobail: 0944299699  Email: mhd@gmail.com    **Address**: Damascus  **Represented by Manager/** mohammad  Nationality : syrian  Emirates ID Number: 655655  Email: mhdaloqlah@gmail.com  ("As Referral or Broker").  **Preamble**:  The first party is a company working in the field of real estate development in the Emirate of Dubai, and wants to use those it deems qualified with experience in marketing and searching for buyers for its project units, and where the second party expressed and acknowledged that it has the necessary legal licenses always and has the know-how and sufficient experience in the field of marketing and real estate brokerage and wished to be a non-exclusive broker for the purpose of marketing the first party project for a specific period within The terms and conditions of this agreement for the sale of real estate units for the first party project, and accordingly, the will of the two parties to conclude this mediation agreement converged and the two parties acknowledged their eligibility to contract and agreed on the following:  It shall take effect on the date that is has been executed by both parties.  The following terms are agreed between the parties:   1. The preamble is an integral part of this Agreement, an interpreter of this Agreement and a supplement to its provisions 2. This agreement is a nonexclusive agreement. The First Party retains the right to Market and Sell the properties directly to other clients not introduced by second party with no Commission to be paid to agent. 3. This Agreement shall be valid for a period of One year from its date, and this Agreement shall not be automatically renewed unless renewed in writing between the parties. 4. Second Party will provide clients to the First Party in order to promote his project located in Dubai, UAE. 5. The second party will get a username and password that gives him access to a program prepared by the first party to display and reserve the project units through it, and once the second party obtains this permission, he acknowledges that he bears full legal and financial responsibility for any damage that may be caused to the first party arising as a result of that. 6. The second party can reserve the real estate unit for any potential customer through this program through the access authority granted to him, and this reservation will not be approved until after the second party sends an email to the first party confirming this reservation with a copy signed by the customer on the unit reservation form and sending proof of payment, within a maximum period of 24 hours from the date of booking the unit through the program 7. Second Party shall submit the client details on or before the prospective buyer visits the site/sales office of the First Party, and submit the same to the designated staff member of the developer to keep a record of all prospective buyers introduced by the agent. 8. Second Party will market the project on its own cost and sell units and has no right to claim any part of such expenses from the First Party. 9. Second Party shall obtain in advance a written approval from First Party on the contents of the marketing/advertising materials to be displayed, presented and promoted for the Project. 10. The first party decides the prices of the units, the method of payment, and the drafting and conclusion of contracts with the potential buyer, and the second party is not allowed to offer the units for sale contrary to that 11. The first party decides the prices of the units, and the second party is not allowed to offer the units for sale contrary to the prices of the first party. 12. Any referral / lead submitted by the Second Party to the First party should be concluded for the execution of the SPA in maximum Three months. The Second Party will not be eligible for commission payment after this period. 13. Second Party will be entitled to the sales commission on the successful conclusion of the sale (as per the sale prices provided by First Party) leading to signature of SPA between the First Party and the Client/Buyer of the property under the name of the Buyer, and execution of SPA. According to the following ratios  |  |  |  | | --- | --- | --- | | The sale | | | | Percentage of the payment of the purchase price | 10%+ 4% Registration Fees | 20 % | | Commission | 2.5% | 2.5% |  1. The commission provided for in clause (13) will not be paid until all of the following conditions are complied with: 2. The buyer signs the real estate unit purchase agreement provided by the first party in accordance with the terms and conditions contained therein, and the seller receives an original signed copy 3. Pay at least ten percent (10%) of the unit purchase price 4. Pay the registration fees of the real estate unit in the name of the buyer at the initial real estate registry, which currently amounts to 4% of the purchase price of the unit, which may change at any time according to the requirements of the laws governing this, which must always be met by the buyer 5. The first party receives Down payment with the client submitting checks(PDCs) payable on specific dates as in the payment plan for the entire remaining amounts of the unit price 6. Provide all the documents required by the first party from the second party and / or the buyer to complete the sale and registration of the real estate unit 7. Completion of the registration process of the unit and the issuance of the initial contract of sell in the name of the buyer from the Dubai Land Department 8. Pay the first-party administrative fee of AED 5,000 per unit 9. The second party performs in good faith all its obligations required by custom or law or contained in this agreement towards the first party 10. The second party will not be entitled to any commission if all the conditions mentioned in clause (14) are not met. 11. If for any reason, the Sale or the transfer of the Unit to the Purchaser as cancelled, terminated, not registered or not completed for any other reason, and the Developer refunds the Purchase Price to the Purchaser, no Commission will be payable to the Broker and the Broker agrees to refund any Commission already paid 12. commission payable under the terms of this agreement shall be inclusive of all fees, taxes or other deduction levied by competent authority as per the applicable laws and the second party acknowledges being solely responsible and liable to pay all such fees, taxes and deductions; and 13. It shall not be entitled to any incidental or miscellaneous expenses of whatsoever nature incurred by it in providing the services to be performed by it under this agreement other than the commission. 14. No commission will be paid on units purchased by the second party. 15. if the a purchaser who had previously purchase the unit from the first party) by the second party ( ,returns back to the first party at any later time for the purchase of another unit or If such purchaser refers any other prospective purchase to the first party then the second party shall not be entitled to receive any commission in either case. 16. First Party reserves the right to decline any offer of purchase from a buyer introduced by the Agent at its sole discretion without disclosing any reason. 17. First Party is not liable in any way for any action, misbehavior, misinformation or/and damages caused to a third party by the Second Party. 18. First Party reserves the right to terminate this agreement if any of the above clauses were violated with immediate effect upon written notice of termination to the Second Party, with reserving all the rights of the Second Party in the generated commissions before the written notice. 19. For the avoidance of doubt, the Second Party shall not be entitled to claim any losses, damages and/or costs arising as a result of the termination. Second party shall not be entitled to any commission for any units that have been sold after the termination of the agreement. 20. Both parties agree that they would maintain utmost confidentiality about the terms of this agreement unless disclosure is required by law and/or any competent authority having jurisdiction to call for such information. 21. The second party is obliged to disclose to potential buyers that he is acting in the capacity as a real estate broker and has nothing to do with the ownership or the development of First Party Project, and its role is limited only to providing the customer to the company's office exclusively and does not have any authority to amend, change any details or clauses regarding the sale process of contracts, negotiations and procedures. 22. The second party shall inform the first party of all details of the negotiations and stages of the mediation carried out by it, and any information deemed necessary and material for it to make the appropriate decision to conclude the sales contract 23. The Second Party shall not employ or work with any of the employees of the First Party throughout the period of this Agreement and after its expiry for a period of two years. 24. Either party may terminate this Agreement by giving written notice to the other party seven (7) days prior to termination, subject to the rights and obligations arising under this Agreement. 25. Any notice, notification sent to the e-mail of the second party shall be deemed to have been properly notified from the date of its sending by the first party as indicated in the outbox. 26. In the event of any dispute between the parties regarding this agreement, the jurisdiction to resolve the dispute will be the courts of the emirate of Dubai, and the applicable laws of the United Arab Emirates shall prevail. 27. Read this agreement to its parties and understand its provisions in Arabic and English, and in the event of a dispute, the Arabic language shall be adopted   **First Party**  On Behalf of } SAMA EZDAN REAL ESTATE DEVELOPMENT{  MANAGER \ SAIFLLAH MOHAMMAD HEJAZI  **Second Party**  On Behalf of } Seloutions {  Manager \ mohammad | تم توقيع اتفاقية وكالة المبيعات هذه (المشار إليها فيما يلي باسم "اتفاقية المبيعات") في 00/00/2024 في دبي ، الإمارات العربية المتحدة بين:  **-الطرف الأول** / **سما ازدان للتطوير العقاري ش.ذ.م.م**/  رخصة تجارية رقم: 1068196 مدينة دبي  الايميل : [saif@sedcobc.com](mailto:saif@sedcobc.com)  العنوان:مكتب 1609، الخليج التجاري ،برج ويستبيري ،دبي  **-الطرف الثاني**:  رخصة تجارية رقم: 299699 مدينة دبي  رقم التسجيل العقاري: 0944  صندوق بريد:  موبيل: 0944299699 هاتف: 0113440132  ايميل: mhd@gmail.com  **العنوان**: دمشق  **يمثلها المدير**/ محمد  الجنسية: سورية  رقم اهوية الاماراتية: 655655  ايميل: mhdaloqlah@gmail.com  يشار إليه بهذه الاتفاقية ("كموجه أو وسيط").    تمهيد:  الطـــرف الأول شـــــركة تعمــــــل فـــى مجال التطوير العقاري في إمارة دبي وتــرغــب فى الاستعانة بمـــن تـــراه أهلاً من ذوى الخـــبرة فى التســــويق والبحــث عن مشــــترين لوحدات مشـــروعها وحيث أبــدى وأقر الطـــرف الثانى بــأن لديــه الرخص القانونية اللازمة على الدوام ويملك الــــدراية والخبـرة الوافية فـى مــــجال التســــويق والوساطة العقارية ورغــــب ان يكـــــون وسيـــــط غير حصـرى بغرض التسـويق لمشروع الطرف الأول لمدة محددة ضمن شروط وأحكام هذه الاتفاقية لبيــع الوحـدات العقــارية لمشـــروع الطـرف الأول ، وعليــه فقــد تلاقت ارادة الطرفـان علـى ابـرام اتفاقية الوسـاطة الماثلة و أقـر الطرفـان بأهليتهمـا للتعاقـد واتفقـا علـى ما يلي :  على أن تكون الاتفاقية سارية المفعول من تاريخ توقيعها من قبل الطرفين.  تم الاتفاق على الشروط التالية بين الطرفين:   1. التمهيد السابق جزء لا يتجزء من هذه الاتفاقية ومفسر لها ومكمل لبنودها 2. هذه الاتفاقية هي اتفاقية غير حصرية. يحتفظ الطرف الأول بالحق في تسويق وبيع العقارات مباشرة إلى عملاء آخرين لم يتم تقديمهم من قبل الطرف الثاني مع عدم دفع عمولة للوكيل حيث ينحصر دفع العمولة بالعملاء المقدمين من قبل الطرف الثاني. 3. تكون هذه الاتفاقية سارية المفعول لمدة سنة واحدة من تاريخها، ولا تعتبر هذه الاتفاقية مجددة تلقائياً إلا بتجديدها كتابياً بين الطرفين. 4. يقدم الطرف الثاني العملاء إلى الطرف الأول من أجل بيع وحدات عقارية في مشروعه الواقع في إمارة دبي ،الإمارات العربية المتحدة. 5. سوف يحصل الطرف الثاني على اسم مستخدم وكلمة مرور تمنحه صلاحية الدخول لبرنامج الكتروني تم إعداده من قبل الطرف الأول ليتم عرض وحجز وحدات المشروع من خلاله وبمجرد حصول الطرف الثاني على هذه الصلاحية فإنه يقر بأنه يتحمل المسؤولية الكاملة القانونية والمالية المترتبة على أي ضرر قد يلحق بالطرف الأول ناشئ من جراء ذلك 6. يستطيع الطرف الثاني حجز الوحدة العقارية لأي عميل محتمل من خلال هذا البرنامج عن طريق صلاحية الدخول الممنوحة له ولن يتم اعتماد هذا الحجز إلا بعد ارسال الطرف الثاني ايميل للبريد الالكتروني للطرف الأول يؤكد هذا الحجز مع صورة موقعة من العميل على نموذج حجز الوحدة وإرسال ما يثبت الدفع ، خلال مدة أقصاها 24 ساعة من تاريخ حجز الوحدة عبر البرنامج 7. يقدم الطرف الثاني تفاصيل العميل في أو قبل زيارة المشتري المحتمل للموقع/مكتب المبيعات للطرف الأول، وتقديمها إلى الموظف المعين من المطور للاحتفاظ بسجل لجميع المشترين المحتملين الذين يقدمهم الوكيل. 8. يقوم الطرف الثاني بتسويق المشروع على تكلفته الخاصة وبيع الوحدات في مشروع الطرف الأول وليس له الحق في المطالبة بأي جزء من هذه النفقات من الطرف الأول. 9. على الطرف الثاني أن يحصل مسبقاً على موافقة خطية من الطرف الأول على محتويات المواد التسويقية / الإعلانية التي سيتم عرضها وتقديمها والترويج لها للمشروع. 10. يقرر الطرف الأول أسعار الوحدات وطريقة الدفع وصياغة وإبرام العقود مع المشتري المحتمل، ولا يُسمح للطرف الثاني بعرض الوحدات للبيع بما يخالف ذلك. 11. يقرر الطرف الأول أسعار الوحدات ، حيث أن هذا السعر يكون قابل للتغيير في أي وقت خلال هذه الاتفاقية من قبل الطرف الأول، ولا يُسمح للطرف الثاني بعرض الوحدات للبيع بما يخالف أسعار الطرف الأول . 12. يجب الانتهاء من أي إحالة/توجيه مقدم من الطرف الثاني إلى الطرف الأول لتنفيذ اتفاقية بيع/شراء في مدة أقصاها ثلاثة أشهر. لن يكون الطرف الثاني مؤهلاً لدفع العمولة بعد هذه الفترة. 13. يحق للطرف الثاني الحصول على نسبة عمولة مبيعات عند الإتمام الناجح لعملية بيع الوحدة العقارية عن طريقه (وفقاً لأسعار البيع المقدمة من الطرف الأول) مما يؤدي إلى توقيع اتفاقية البيع والشراء بين الطرف الأول والعميل / المشتري للعقار تحت الاسم للمشتري ، وتنفيذ اتفاقية البيع/الشراء. وفق النسب التالية:  |  |  |  | | --- | --- | --- | | عمليةالبيع | | | | نسبة المسدد من سعر الشراء | 10 % +4%  رسوم تسجيل | 20% | | نسبة العمولة المستحقة | 2.5% | 2.5% |  1. لن يتم دفع العمولة المنصوص عليها في البند (13) حتى يتم الامتثال لكافة الشروط التالية : 2. توقيع المشتري على اتفاقية شراء الوحدة العقارية المقدمة من الطرف الأول وفق الشروط والأحكام الواردة فيها واستلام البائع لنسخة موقعة أصولاً 3. دفع عشرة بالمائة (10%) من سعر شراء الوحدة على الأقل 4. دفع رسوم تسجيل الوحدة العقارية باسم المشتري لدى السجل العقاري المبدئي والبالغة حالياً 4% من سعر شراء الوحدة و أي رسوم أخرى والتي من الممكن أن تتغير بأي وقت وفق متطلبات القوانين الناظمة لذلك والتي على الدوام يجب استيفائها من قبل المشتري 5. استلام الطرف الأول للدفعة الأولى مع تقديم العميل شيكات مستحقة الدفع بتواريخ محددة كما في خطة الدفع لكامل المبالغ المتبقية من ثمن الوحدة 6. تقديم كافة الأوراق والوثائق اللازمة التي يطلبها الطرف الأول من الطرف الثاني و/ أو المشتري لإتمام عملية بيع وتسجيل الوحدة العقارية 7. إتمام عملية تسجيل الوحدة العقارية و صدور سند الملكية المبدئي باسم المشتري من دائرة الأراضي والأملاك في دبي 8. دفع الرسوم الإدارية للطرف الأول والبالغة 5000 درهم إماراتي عن كل وحدة عقارية 9. قيام الطرف الثاني بحسن نية بكافة التزاماته المطلوبة عرفاً أو قانوناً أو الواردة في هذه الاتفاقية تجاه الطرف الأول 10. لن يستحق الطرف الثاني أي عمولة إذا لم تتحقق كافة الشروط الواردة بالبند (14) 11. إذا تم إلغاء أو إنهاء أو عدم تسجيل أو عدم اكتمال بيع الوحدة إلى المشتري لأي سبب من الأسباب، وقام المطور بإعادة سعر الشراء إلى المشتري، فلن يتم دفع أي عمولة إلى الوسيط ويوافق الوسيط على استرداد أي عمولة تم دفعها بالفعل 12. تتضمن اى عمولة مستحقة للدفع بموجب الاتفاقية الماثلة كل الرسوم والضرائب والاستقطاعات الاخرى التى تفرضها أي سلطة مختصة حسب القوانين المعمول بها ويقر الطرف الثانى بانه وحده من يتحمل مسؤولية دفع كل هذه الرسوم والضرائب والاستقطاعات و 13. عدم وجود حق له فى اى نفقات عرضية او متنوعة مهما كانت طبيعتها تم تكبدها عند تقديم الخدمات المقرر ادائها بموجب الاتفاقية الماثلة بخالف العمولة. 14. عدم دفع الطرف الاول اية عمولات للوحدات المشتراة من قبل الطرف الثانى. 15. في حال عاد المشتري الذي سبق واشترى وحده من الطرف الأول( بواسطة الطرف الثاني) اليه في اي وقت فيما بعد لشراء وحده اخرى او إذا أحال ذلك المشتري اي مشتري محتمل اخر الي الطرف الأول فحينها لا يحق للطرف الثانى الحصول علي اي عموله في اي من الحالتين 16. يحتفظ الطرف الأول بالحق في رفض أي عرض شراء من المشتري يقدمه الوكيل وفقاً لتقديره الخاص دون الإفصاح عن أي سبب. 17. لا يتحمل الطرف الأول المسؤولية بأي شكل من الأشكال عن أي عمل أو سوء سلوك أو معلومات خاطئة أو / وأضرار يتسبب فيها الطرف الثاني لطرف ثالث. 18. يحتفظ الطرف الأول بالحق في إنهاء هذه الاتفاقية إذا تم انتهاك أي من البنود المذكورة أعلاه بأثر فوري بناءً على إشعار كتابي بالإنهاء للطرف الثاني، مع الاحتفاظ بجميع حقوق الطرف الثاني في العمولات التي تم إنشاؤها قبل الإشعار الكتابي. 19. لتجنب الشك،لا يحق للطرف الثاني المطالبة بأي خسائر و/أو أضرار و / أو تكاليف ناشئة نتيجة الإنهاء. لا يحق للطرف الثاني الحصول على أي عمولة عن أي وحدات تم بيعها بعد إنهاء الاتفاقية. 20. يتفق الطرفان على أنهما سيحتفظان بأقصى قدر من السرية حول شروط هذه الاتفاقية ما لم يكن الإفصاح مطلوبًا بموجب القانون و / أو أي سلطة مختصة لها ولاية قضائية لطلب مثل هذه المعلومات. 21. يلتزم الطرف الثاني بالإفصاح إلى المشترين المحتملين بأنه مجرد وسيط عقاري وليس له أي علاقة بملكية أو تطوير مشروع الطرف الأول ويقتصر دوره فقط بتقديم العميل الى مكتب الشركة حصراً ولا يملك أي صلاحية بتعديل أو تغيير اي تفاصيل او بنود فيما يتعلق بعملية البيع من عقود ومفاوضات واجراءات. 22. يتعين على الطرف الثاني إطلاع الطرف الأول على جميع تفاصيل المفاوضات ومراحل الوساطة التي يقوم بها، وأية معلومات تُعتبَر ضرورية وجوهرية لاتخاذه القرار المناسب لإبرام عقد البيع. 23. يلتزم الطرف الثاني بعدم توظيف أو العمل مع أي من موظفي الطرف الأول طوال فترة هذه الاتفاقية وبعد انتهائها بفترة سنتين . 24. يجوز لأي من الطرفين إنهاء هذه الاتفاقية من خلال تقديم إشعار خطي للطرف الآخر قبل الإنهاء ب(7) سبعة أيام مع مراعاة الحقوق والالتزامات المترتبة بموجب هذه الاتفاقية . 25. أي إشعار أو إخطار أو تبليغ يرسل الى البريد الالكتروني للطرف الثاني يعتبر أنه تم تبليغه بالشكل الصحيح من تاريخ إرساله من قبل الطرف الأول وفقاً لما يدل عليه صندوق الصادر. 26. في حالة وجود أي نزاع بين الطرفين بشأن هذه الاتفاقية ، يكون الاختصاص القضائي لحل النزاع هو محاكم إمارة دبي، وتسود القوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة. 27. تليت هذه الاتفاقية على أطرافها وتفهموا أحكامها باللغتين العربية والانكليزية وفي حال وجود خلاف أو نزاع يتم اعتماد اللغة العربية   **الطرف الأول**  بالنيابة عن { سما ازدان للتطوير العقاري }  المدير / سيف الله محمد حجازي  **الطرف الثاني**  بالنيابة عن { حلول **}**  المدير / محمد |
| SAMA EZDAN Real Estate Development LLC  P.O. Box 31944 , Dubai, UAE  T: +971-45548318 / +971 559727193  E: info@ezdandubai.com | www.ezdandubai.com | شركة سما ازدان للتطوير العقاري ذ.م.م  ص.ب. 31944 – دبي – الامارات العربية المتحدة  ت:/ 97145548318+ | 971559727193+  info@ezdandubai.com | www.ezdandubai.com |

1. This Agreement - Signed & Stamped by the company Authorized Signatory (2 Copies)
2. Trade Licenses copy or Personal ID documents.
3. Passport copy with visa page of the Authorized Signatory along with POA if applicable.
4. Tax Registration Certificate.
5. Bank Details.