

## Sale and Purchase Agreement

## إتفاقية بيع وشراء

Azizi Riviera

عزیزی ریفیرا

Unit No:

رقم الشقة:

### PARTICULARS OF SALE

### بیانات البیع

#### 1. EFFECTIVE DATE

1. تاریخ السریان

#### 2. PARTICULARS OF SELLER

2. بیانات البائع

Name: AZIZI DEVELOPMENTS L.L.C  
عزیزی دیفلیویمنتس ش.ذ.م.

الاسم:

Developer Registration No: 1002

رقم تسجيل المطور:

Address: PO Box 121385 Dubai, UAE

ص.ب.

Telephone: +971 4 359 6673

الهاتف:

#### 3. PARTICULARS OF PURCHASER

3. بیانات المشتري

الاسم بالكامل (عربي):

Full Name (English):

Nationality:

الجنسية:

Passport/Trade License Number:

رقم جواز السفر/رخصة

الشركة:

EID No. for Individuals.

رقم الهوية الاماراتية للأفراد:

Address:

العنوان:

P.O. Box (if any):

صندوق البريد (إن وجد)

City:

المدينة:

Country:

الدولة:

Email:

البريد الإلكتروني:

Telephone (Mobile):

رقم الهاتف (المحمول)

Share Purchased:

الحصة المشتراه:

Represented By (for companies):

إسم ممثل الشركة (للشركات):

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

**Purchaser Two (if applicable)**

المشتري الثاني (إن وجد)

الاسم بالكامل (عربي):

**Full Name (English):**

Nationality:

الجنسية:

Passport/Trade License Number:

رقم جواز السفر/رخصة

الشركة:

EID No. for Individuals.

رقم الهوية الاماراتية للأفراد:

العنوان:

Address:

صندوق البريد (إن وجد)

المدينة:

P.O. Box (if any):

City:

الدولة:

Country:

البريد الإلكتروني:

Email:

رقم الهاتف (المحمول)

Telephone (Mobile):

الحصة المشتراه:

Share Purchased:

إسم ممثل الشركة (للشركات):

Represented By (for companies):

**4. PARTICULARS OF UNIT****4. بيانات الوحدة**

Master Community:		المجمع الرئيسي:
Plot:		القطعة:
Building:		المبنى:
Unit No:	[insert]	رقم الوحدة:
Unit Type:	[insert number of bedrooms]	نوع الوحدة:
Furnished	Yes / No نعم / لا	مفروشة:
Area:	[insert] square feet	المساحة:
Number of Car Parking Spaces:	[insert]	عدد مواقف السيارات:

**5. PRESCRIBED DATES****5. التواريخ المحددة**

Anticipated Construction Commencement Date:	<b>Construction has commenced</b> عمليات الإنشاء بدأت بالفعل	تاريخ بدء الإنشاءات المتوقع:
Anticipated Construction Completion Date:		تاريخ إنجاز الإنشاءات المتوقع:

**6. PURCHASE PRICE****6. سعر الشراء**

AED:	[insert amount in figures] ([insert amount in words] dirhams)	إدراج المبلغ بالأرقام (إدراج المبلغ بالكلمات) بالدرهم	درهم إماراتي
------	---	--	--------------

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

## 7. PAYMENT SCHEDULE

## 7. جدول السداد

Instalment Number عدد الأقساط	Instalments (expressed as a percentage of the Purchase Price) * الاقساط (كنسبة مئوية من سعر الشراء)	Instalment Amount مبلغ الأقساط	Instalment Payment Date تاريخ دفعات الأقساط
Reservation Fee رسم الحجز	00.00%		
First Instalment القسط الأول	00.00%		
Second Instalment القسط الثاني	10%		
Third Instalment القسط الثالث	10%		
Fourth Instalment القسط الرابع	10%		
Final Instalment القسط الأخير	50%		On the Completion Date (as defined in this Agreement) بتاريخ الإنجاز (وفقاً لتعريفه في اتفاقية البيع)

## 8. REGISTRATION AND VAT FEES

## 8. رسوم التسجيل و ضريبة القيمة المضافة

<b>Transfer Registration Fees:</b> (four per cent (4%) of the Purchase Price, or latest fees charged by Dubai Land Department) to be paid by the purchaser.	AED [insert]	رسوم تسجيل نقل الملكية: (وقدرها 4%) من سعر الشراء ، أو آخر رسوم تتقاضاها دائرة الأراضي مستحقة السداد من قبل المشتري بتاريخ سداد رسوم تسجيل نقل الملكية.
<b>Value Added Tax:</b>	0	ضريبة القيمة المضافة:
<b>Administration Fee:</b>	AED 5,099 (Five Thousand Ninety-nine Dirham) To be paid prior to the Final Instalment 5.099 درهم (خمسة الف و تسعة و تسعون درهماً)	الرسوم الإدارية:

## 9. PERMITTED USE

## 9. الإستخدام المصرح به

Strictly for residential single-family use only and in accordance with the SPA and the Constitutional Documents (as defined under the SPA).	مصرح فقط لأغراض سكنية لعائلة واحدة وفقاً لأحكام هذه الإتفاقية وللقانون المنطبق ومستندات الحوكمة (وفقاً لتعريفها الوارد في إتفاقية البيع والشراء).
---	---

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

**10. ESCROW ACCOUNT****10. حساب الضمان**

Bank Name:	Abu Dhabi Commercial Bank	إسم البنك
Bank Branch and Address:	Karama, Dubai	إسم وعنوان فرع البنك:
Account Name:	Azizi Riviera 8	إسم الحساب:
Account Number:	10174999920006	رقم الحساب:
IBAN No:	AE860030010174999920006	رقم الإيبان:
Swift Code:	ADCBAEAAXXX	سويفت كود:

**11. PARTICULARS OF FINANCE  
(if any)****11. بيانات التمويل (إن وجدت)**

<input type="checkbox"/> Yes (نعم)	<input type="checkbox"/> No (لا)	<input type="checkbox"/> To be confirmed (يتم تأكيده لاحقاً)
If Yes, name of finance provider في حالة نعم ، أذكر اسم البنك في حالة نعم ، أذكر اسم البنك		

**12. MODE OF PAYMENT****12. طريقة السداد**

<b>Please Select Purchaser's mode of payment</b>	يرجى اختيار طريقة السداد الخاصة بالمشتري
<b>Cheque:</b> Each cheque to be made payable to the Escrow Account	شيك: كل شيك يتم دفعه في حساب الضمان
OR	أو
<b>Bank Transfer:</b> (by telegraphic bank transfer into the Escrow Account in cleared funds on or before Instalment Payment Date).	حوالة مصرفية: (من خلال حوالة مصرفية إلى حساب الضمان مبلغ خالي من اي رسوم قبل تاريخ أقساط الدفعات)
<b>Note in relation to payment by Cheque:</b>	ملاحظة فيما يتعلق بالدفع عن طريق الشيكات:
1) Only cheques issued from a <u>UAE Bank Account</u> held in the name of the Purchaser will be accepted	1) سيتم قبول الشيكات الصادرة من حساب بنكي إماراتي مفتوح بإسم المشتري فقط.
2) If Seller or its agent deems a cheque to be illegible. The Seller or its agents may demand a replacement.	2) إذا أعتبر البائع أو وكيله أن الشيك غير مقروء. قد يطلب البائع أو وكيله استبداله.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

## Contents

### Particulars of Sale

1	Definitions and interpretation	9
2	Sale and Purchase	22
3	Purchase Price	23
4	Building Works	26
5	Unit Inspection and Rectification of Defects and Deficiencies	29
6	Completion and Risk	33
7	Registration and Transfer of Title	34
8	Management	38
9	Constitutional Documents	44
10	Service Charges	45
11	Taxes, Utility Charges and Information and ICT Services	48
12	Restrictions on Disposals before the Completion Date	51
13	Restrictions on Disposal after the Completion Date	53
14	Default and Termination	54
15	Force Majeure Events	58
16	Purchaser's Covenants and Indemnities	60
17	General Provisions	61
18	Notices	65
19	No Disclosure	66
20	Governing Law and Jurisdiction	67
	Schedule 1 – Acknowledgement of Disclosure Statement	
	Schedule 2 – Draft Unit Plan	
	Schedule 3 – Draft Unit Specification	
	Schedule 4 – Declarations of Adherence	
	Schedule 5 – Draft Form of Acknowledgement	

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

This AGREEMENT is made on the Effective Date

تم تحرير هذه الاتفاقية في تاريخ السريان

## 1. Definitions and interpretation

1- تعريفات وتفسير

### 1.1 Definitions

1-1 التعريفات

In this Agreement unless the context otherwise requires, the following definitions apply:

في هذه الاتفاقية، وما لم يتطلب السياق خلاف ذلك، تنطبق التعريفات التالية:

**Acknowledgement** means the acknowledgement that the Unit has been delivered to the Purchaser in accordance with this Agreement, in the terms contained in **Schedule 5**;

**اقرار استلام الوحدة** يقصد به الإقرار، بأن الوحدة قد تم تسليمها الى المشتري طبقاً لهذه الاتفاقية وحسب الشروط الواردة في **الجدول 5**؛

**Administration Fee** means the fee payable to the Seller on any Disposal in accordance with this Agreement. Subject to all prevailing Applicable Laws, the Administration Fee shall be determined by the Seller in its absolute discretion and may increase from time to time in accordance with market practices. The Seller's current Administration Fee is five thousand Ninety-nine Dirhams (AED 5,099) exclusive of any additional Registration Fees that may be payable in respect of the Disposal;

**رسوم إدارية** يقصد بها الرسوم المستحقة للدفع الى البائع، بشأن أي تصرف بموجب هذه الاتفاقية، مع مراعاة كافة القوانين السارية، ويتم تحديد الرسوم الادارية من قبل البائع، بحسب اختياره المطلق، ويجوز أن تتم زيادتها من حين الى آخر، بحسب الأوضاع السوقية. الرسوم الادارية الحالية للبائع هي (5,099 درهم) خمسة ألف وتسعة وتسعون درهماً، خالية من أي رسوم تسجيل إضافية قد تصبح مستحقة للدفع بخصوص التصرف؛

**AED** means the Dirham, the lawful currency of the UAE;

**درهم** يقصد به الدرهم، وهو العملة القانونية لدولة الإمارات العربية المتحدة؛

**Agreed Termination Amount** means the maximum amount which the Seller is entitled to retain upon termination of this Agreement in accordance with Applicable Law;

**مبلغ الانهاء المتفق عليه** يقصد به أقصى مبلغ يحق للبائع الاحتفاظ به عند إنهاء هذه الاتفاقية، بموجب القانون المعمول به؛

**Agreement** means this sale and purchase agreement entered between the Seller and the Purchaser on the Effective Date, including any variation and agreement supplemental to this sale and purchase agreement;

**اتفاقية** يقصد بها اتفاقية البيع والشراء هذه، التي تم الدخول فيها بين البائع والمشتري في تاريخ السريان، بما في ذلك أي تعديل أو اتفاق مكمل لاتفاقية البيع والشراء هذه؛

**Anticipated Construction Completion Date** means the date upon which the Seller estimates that completion of the Building Works is to occur, being the date as specified in **Item 5** of the Particulars, as such date may be extended in accordance with this

**تاريخ انجاز التشييد المتوقع** يقصد به التاريخ، الذي تشير تقديرات البائع، أن يتم فيه انجاز أعمال البناء، وهو عبارة عن التاريخ المحدد في **البند (5)** من البيانات، ويجوز تمديد هذا التاريخ، طبقاً لهذه الاتفاقية، (بما في ذلك، فيما يتعلق بحالة قوة القاهرة)؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Agreement (including in respect of any Force Majeure Event);

**Applicable Law** means all laws, decrees, orders, decisions, instruments, notices, regulations, requirements, codes of practice, directions, guidance, permissions, consents or licences issued by the Government of Dubai or a Relevant Authority that may at any time and from time to time be applicable to this Agreement, the Disclosure Statement, the Constitutional Documents of the Unit (as such laws may be varied, amended, replaced or re-enacted from time to time);

**Building** means the entire building specified in **Item 4** of the Particulars developed or to be developed by the Seller in accordance with the approvals from the Relevant Authorities;

**Building Rules** means the building rules determined by the Owners Committee from time to time in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Building Service Charges** means the service charges payable by the Purchaser as its proportional contribution towards the costs, expenses, fees and other outgoings incurred by the Owner's Committee (including General Fund and Reserve Fund costs) in Operating the Building in accordance with the Jointly Owned Property Law and the Constitutional Documents and this expression may include the Master Community Charges;

**Building Works** means the construction of the Unit (and the associated Common Areas required to provide access to the Unit) by the Contractor substantially in accordance with the Draft Unit Plan, the Draft Unit Specification and the approvals of the Relevant Authorities;

**Car Park** means the car parking areas located within the Building together with all related infrastructure and facilities;

**Car Parking Spaces** means the number of

القانون المعمول به يقصد به كافة القوانين والمراسيم والأوامر والقرارات والوثائق والتبليغات والإشعارات واللوائح والمتطلبات والأعراف والتوجيهات والإرشادات والأذونات والموافقات والرخص، الصادرة من قبل حكومة دبي أو أي سلطة مختصة، والتي تصبح خلال أي وقت أو من حين إلى آخر سارية على هذه الاتفاقية، وبيان الإفصاح ومستندات الحكومة الخاصة بالوحدة (بحسب ما قد يتم تغييرها أو تعديلها أو إعادة صياغتها من وقت لآخر؛

بناية يقصد بها كامل البناية المحددة في البند 4 من البيانات، التي تم أو يتم تطويرها من قبل البائع، طبقاً لموافقات السلطات المختصة.

أنظمة البناية يقصد بها أنظمة البناية، التي يتم تحديدها من قبل لجنة الملاك من حين إلى آخر، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

رسوم خدمات البناية يقصد بها رسوم الخدمات المستحقة الدفع من قبل المشتري، بمثابة مساهمته التناسبية بخصوص المصروفات والنفقات والرسوم والمصروفات الأخرى، التي يتم تكبدها من قبل لجنة الملاك، (بما في ذلك مصروفات الصندوق العام والصندوق الاحتياطي في سياق تشغيل البناية، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة ومستندات الحكومة، وهذا التعبير، يجوز أن يشمل رسوم المجمع الرئيسي؛

أعمال البناء يقصد بها تشييد الوحدة (والمناطق المشتركة ذات الصلة المطلوبة لإتاحة الوصول إلى الوحدة) من قبل المقاول، وبشكل أساسي، طبقاً لمسودة مخطط الوحدة ومسودة مواصفات الوحدة وموافقات السلطات المختصة؛

موقف سيارات يقصد به أماكن صف السيارات داخل البناية، بالإضافة إلى جميع البنى التحتية والمرافق المتصلة بذلك؛

أماكن موقف السيارات يقصد بها عدد مواقف

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

car parking spaces specified in **Item 4** of the Particulars and located within the portion of the Car Park forming part of the Building;

**Change of Control** means in respect of a company or other entity, any assignment or transfer of the legal and/or beneficial ownership of any shares or units in that company or other entity or any change in the voting control or effective control (whether direct or indirect) of that company or other entity, (including any change in the constitution of a partnership or the conversion of a partnership to a limited partnership, limited liability partnership or any other entity which possesses limited liability characteristics);

**Civil Code** means UAE Federal Civil Transaction Law No. 5 of 1985, as amended;

**Clearance Certificate** means any clearance certificate(s) required to be obtained by the Purchaser from the Seller, the Owners Committee or the Master Developer (as applicable), certifying compliance with this Agreement and the Constitutional Documents;

**Common Areas** means those parts of the Building and the facilities contained therein not forming part of any unit within the Building and being capable of and intended for the use in common by the Owners and their occupiers as determined by the Seller in its absolute discretion, or which are deemed to be "Common Areas" under the Jointly Owned Property Law;

**Common Area Site Plan** means the plan of the Common Areas prepared by a Licensed Surveyor in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Compensation** means compensation paid by the Purchaser to the Seller which is calculated at the rate of one per cent (1%) for the first month and two per cent (2%) per month thereafter, compounded monthly, on all

السيارات المحددة في **البند 4** من البيانات، والكائنة داخل الجزء من موقف السيارات، الذي يشكل جزءاً من البناية؛

**تغيير السيطرة** يقصد به، فيما يتعلق بأي شركة أو كيان آخر، أي تنازل أو تحويل للملكية القانونية و/أو الانتفاعية لأي حصص أو وحدات في تلك الشركة أو كيان آخر، أو أي تنازل عن أو تحويل لأي أسهم أو وحدات في تلك الشركة أو الكيان الآخر، أو أي تغيير في السيطرة عن طريق التصويت أو السيطرة الفاعلة (سواءً كانت مباشرة أو غير مباشرة) لتلك الشركة أو الكيان الآخر، (بما في ذلك أي تغيير في تكوين الشراكة أو تحويل الشراكة إلى شراكة ذات مسؤولية محدودة، أو أي كيان آخر لديه خصائص المسؤولية المحدودة)؛

**القانون المدني** يقصد به القانون الاتحادي رقم 5 لسنة 1985، لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعديلاته؛

**شهادة إبراء الذمة** يقصد بها أي شهادة (شهادات) براءة ذمة مطلوب الحصول عليها من قبل المشتري من البائع، أو لجنة الملاك أو المطور الرئيسي (بحسب الأحوال) والتي تشهد على التقيد بهذه الاتفاقية ومستندات الحوكمة.

**المناطق المشتركة** يقصد بها الأجزاء، التي تشكل أجزاء من البناية والمرافق الموجودة فيها، والتي لا تشكل جزءاً من الوحدة داخل البناية والقابلة للاستخدام المشترك من قبل الملاك وشاغليهم والمقصودة لذلك الاستخدام، بحسب ما يحدده البائع، بحسب تقديره المطلق، أو التي يتم اعتبارها مناطق مشتركة، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

**مخطط الموقع الخاص بالمناطق المشتركة** يقصد به مخطط المناطق المشتركة المعدة من قبل معايين مرخص، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

**تعويض** يقصد به التعويض الذي يقوم المشتري بدفعه للبائع، والذي يتم حسابه بمعدل 1%) (واحد بالمائة) للشهر الأول وبمعدل 2%) (اثنان بالمائة) شهرياً بعد ذلك، محسوباً شهرياً على كافة المبالغ المترصدة، بموجب

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



outstanding amounts under this Agreement (including Service Charges payable where applicable);

**Completion Date** means the date of completion of the Building Works as notified to the Purchaser in the Completion Notice in accordance with this Agreement. For the avoidance of doubt the Completion Date may be before or after the Anticipated Construction Completion Date and will override the same;

**Completion Notice** means the notice served on the Purchaser specifying the Completion Date;

**Constitutional Documents** means the Master Community Declaration, the Jointly Owned Property Declaration and any other document, instrument or agreement Registered or required to be Registered in respect of the Master Community, the Building and/or the Unit in accordance with the Jointly Owned Property Law or any other Applicable Law;

**Construction Completion Date** means the date that the Contractor hands over the Unit and the Common Areas (as applicable) to the Seller after completion of the Building Works in accordance with the construction contract entered into between the Seller and the Contractor;

**Contractor** means the contractor(s) engaged by the Seller to carry out the Building Works;

**Dealing** means any mortgage, charge, pledge, lien, or option in respect of the Unit or any interest in this Agreement by the Purchaser whether directly or indirectly (but excludes any Disposal);

**Declaration of Adherence** means the declaration of adherence to the Constitutional Documents contained in **Part 1 of Schedule 4**;

**Defect** means an imperfection or malfunction

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

هذه الاتفاقية، (بمافي ذلك رسوم الخدمات مستحقة الدفع، حيثما كان منطبقاً).

**تاريخ الإنجاز** يقصد به تاريخ إنجاز أعمال البناء، بحسب ما يتم تبليغ المشتري به في إشعار الإنجاز، بموجب هذه الاتفاقية، ولفادي وقوع أي التباس، يجوز أن يكون تاريخ الإنجاز قبل أو بعد تاريخ انجاز التشييد المتوقع وسوف يلغيه ويحل محله؛

**إشعار الإنجاز** يقصد به الإشعار، الذي يتم تبليغه الى المشتري بتحديد تاريخ الانجاز؛

**مستندات الحوكمة** يقصد بها إعلان المجمع الرئيسي وإعلان الملكية العقارية المشتركة وأي مستندات أو وثائق أو اتفاقيات أخرى مسجلة أو مطلوب تسجيلها، بخصوص المجمع الرئيسي والبنائة و/أو الوحدة، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة أو أي قانون ساري آخر؛

**تاريخ إنجاز التشييد** يقصد به التاريخ، الذي يقوم فيه المقاول بتسليم الوحدة والمناطق المشتركة، (بحسب الأحوال) الى البائع بعد إنجاز أعمال البناء، طبقاً لعقد التشييد، الذي تم الدخول فيه بين البائع والمقاول؛

**مقاول** يقصد به المقاول (المقاولين)، المستخدمين من قبل البائع، للقيام بتنفيذ أعمال البناء.

**تعامل** يقصد به أي رهن أو تكليف أو رهن حيازي أو حق امتياز أو خيار، بخصوص الوحدة أو أي مصلحة في هذه الاتفاقية من قبل المشتري، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة، (ولكن باستثناء أي تصرف)؛

**إقرار الامتثال** يقصد به اقرار بالتقيد بمستندات الحوكمة، المضمنة في **الجزء 1 من الجدول 4**؛

**عيب** يقصد به الاختلال أو العطل، ويتم تفسير

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

and the term **Defects** shall be interpreted accordingly.

**Deficiency** means an inadequacy or incompleteness and the terms **Deficiencies** shall be interpreted; accordingly,

**DEWA** means the Dubai Electricity and Water Authority;

**Disclosure Statement** means the disclosure statement provided to the Purchaser in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Disposal** means any sale, transfer, assignment, lease, licence, tenancy or other disposal of possession and/or occupation of the whole or any part of the Unit or any interest in the Unit or this Agreement whether directly or indirectly (but excludes any Dealing) or any agreement to do the same and, where the Purchaser is an entity, includes any Change of Control;

**Dispute** means all disputes, claims and causes of action arising out of or relating to this Agreement or the breach of this Agreement, or its interpretation, performance, termination, existence or invalidity;

**Draft Unit Plan** means the draft layout plan of the Unit attached to this Agreement as **Schedule 2**, as such plan may be amended by the Seller from time to time in accordance with this Agreement and the requirements of the Relevant Authorities;

**Draft Unit Specification** means the draft unit specification attached to this Agreement as **Schedule 3**, as such specification may be amended by the Seller from time to time in accordance with this Agreement and the requirements of the Relevant Authorities;

**Effective Date** means the date this Agreement was entered to by the Parties, being the date specified in **Item 1** of the Particulars.

**Entitlement** means the proportionate

عبارة العيوب وفقاً لذلك؛

النواقص يقصد بها عدم كفاية أو عدم إكمال وتفسر النواقص وفقاً لذلك.

ديوا يقصد بها هيئة كهرباء ومياه دبي؛

بيان إفصاح يقصد به بيان الإفصاح، المقدم إلى المشتري، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

تصرف يقصد به أي بيع أو حوالة أو تنازل أو عقد إيجار أو رخصة أو إيجار أو تصرف آخر في الحيازة و/أو أي مصلحة في الوحدة أو هذه الاتفاقية، سواء مباشرة أو غير مباشرة، (ولكن باستثناء أي تعامل) أو أي اتفاق على القيام بذلك، وسواء كان المشتري كياناً، وتشمل أي تغيير في السيطرة؛

نزاع يقصد به أي وكافة النزاعات والمطالبات والدعاوى والإجراءات الناشئة عن أو المتعلقة بهذه الاتفاقية أو تفسيرها أو تنفيذها أو إنهائها أو وجودها أو بطلانها؛

مسودة مخطط الوحدة يقصد بها مسودة مخطط تصميم الوحدة المرفق بهذه الاتفاقية كجدول 2، والتي يجوز تعديلها من قبل البائع من حين إلى آخر، طبقاً لهذه الاتفاقية ومتطلبات السلطات المختصة.

مسودة مواصفات الوحدة يقصد بها مسودة مواصفات الوحدة المرفقة بهذه الاتفاقية كجدول 3، والتي يجوز تعديلها من قبل البائع من حين إلى آخر، طبقاً لهذه الاتفاقية ومتطلبات السلطات المختصة.

تاريخ السريان يقصد به التاريخ، الذي تم فيه الدخول في هذه الاتفاقية من قبل الأطراف، وهو عبارة عن التاريخ المحدد في البند 1 من البيانات؛

أحقية يقصد بها الأحقية التناسبية المخصصة

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

entitlement allocated to a Unit that represents the share of ownership in the Common Areas relating to such Unit as determined in accordance with the Jointly Owned Property Law.

**Escrow Account** means the bank account specified in **Item 10** of the Particulars;

**Escrow Account Law** means Dubai Law No. 8 of 2007 regarding Trust Accounts for Real Estate Buildings in the Emirate of Dubai;

**Final Unit Area** means the final area of the Unit following construction measured and calculated in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**First Provisional Service Charge** means the amount calculated by the Seller as being a reasonable estimate of the Service Charges for the Unit for the first service charge period;

**Force Majeure Event** means an act of God including fire, flood, earthquake, windstorm or other natural disaster; any act of any sovereign including terrorist attacks, war (whether war declared or not), invasion, act of foreign enemies, hostilities, civil war, rebellion, revolution, insurrection, military action, confiscation, nationalisation, or threat of any of the foregoing, and shall include the following:

- (a) refusal, delay and/or revocation of any required license or consent;
- (b) any act, omission, negligence, failure and/or delay by a Relevant Authority and/or any of their contractors and/or agents in acting, approving, supplying, connecting to and/or completing any of:
  - (i) related infrastructure and facilities (including the Master Community infrastructure, Utility Plant, the Utility Conduits, roads, highways, and access ways); and
  - (ii) the Utility Services.

لوحدة، والذي يمثل حصة الملكية في المناطق المشتركة، المتعلقة بتلك الوحدة، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

**حساب الضمان** يقصد به الحساب المصرفي، المحدد في البند (10) من البيانات؛

**قانون حساب الضمان** يقصد به القانون رقم 8 لسنة 2007، بشأن حسابات الثقة للبناءات العقارية في إمارة دبي؛

**مساحة الوحدة النهائية** يقصد بها المساحة النهائية للوحدة عقب التشييد، والتي يتم قياسها وحسابها، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

**رسوم الخدمات المؤقتة الأولى** يقصد بها المبلغ، الذي سيتم حسابه بمثابة تقدير معقول لرسوم الخدمات الخاصة بالوحدة، بخصوص فترة رسوم الخدمات الأولى؛

**قوة قاهرة** يقصد بها القضاء والقدر، بما في ذلك الحريق والفيضان والزلازل والعواصف أو الكوارث الطبيعية الأخرى، أو أي أعمال سيادة، بما في ذلك الهجمات الإرهابية والحرب، (سواءً كانت الحرب معلنة أو لم تكن معلنة)؛ والغزو وأفعال الأعداء الأجانب والحرب الأهلية والتمرد والثورات والأفعال العسكرية والمصادرة والتأميم أو التهديد، بأي مما تقدم أعلاه، ويجب أن تشمل ما يلي:

- (أ) رفض أو تأخير و/أو إلغاء أي رخصة أو موافقة مطلوبة؛
- (ب) أي فعل أو امتناع أو إهمال أو إخفاق و/أو تأخير من قبل السلطة المختصة و/أو من مقاوليهم و/أو وكلائهم في سياق عمل أو الموافقة على أو التوريد أو التوصيل الى و/أو انجاز أي مما يلي:
  - (i) البنية التحتية والمرافق ذات الصلة، (بما في ذلك البنية التحتية للمجمع الرئيسي ومرافق الخدمات وأقنية التوصيل والشوارع، والطرق السريعة وطرق الدخول) و؛
  - (ii) مرافق الخدمات،

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

(c) labour dispute including strike, lockout or boycott;

(ج) النزاعات العمالية، شاملة الإضراب أو طرد العاملين أو المقاطعة؛

(d) insolvency of Contractor or any subcontractor with respect to the Building Works;

(د) إعسار المقاول أو أي مقاول فرعي بخصوص أعمال البناء؛

(e) an event allowing the Contractor an extension of time under the Building Contract;

(هـ) حادثة تسمح للمقاول الحصول على تمديد وقت، بموجب عقد البناء؛

(f) any delay, hindrance in or failure of the supply or transportation or any personnel, equipment, machinery, supply, or material required by the Contractor for the Building Works;

(و) أي تأخير أو إعاقة في أو إخفاق في توريد أو نقل أي أفراد أو معدات أو ماكينات أو توريدات أو مواد مطلوبة من قبل المقاول لأعمال البناء؛

and any other act, matter or cause whatsoever which is beyond the reasonable control of the Seller;

وأي فعل أو مسألة أو سبب، أياً كان خارج نطاق سيطرة البائع المعقولة؛

**General Fund** means the fund established by the Owners Committee in accordance with the Jointly Owned Property Law to pay for the day to day expenses (which are not Reserve Fund costs) of Operating the Common Facilities (as the context so requires);

**صندوق عام** يقصد به الصندوق، الذي تم تأسيسه من قبل لجنة الملاك، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة لدفع النفقات اليومية (والتي هي ليست مصروفات صندوق الاحتياطي) الخاصة بتشغيل المرافق المشتركة، (بحسب ما يقتضي السياق)؛

**ICT Infrastructure** means all infrastructure, equipment and connections necessary for providing the ICT Services to the Building from time to time.

**البنية التحتية لخدمات تقنية المعلومات والاتصالات؛** يقصد بها كافة المعدات والتوصيلات اللازمة، لتقديم خدمات تقنية المعلومات والاتصالات الى البنية من حين الى آخر.

**ICT Services** means information and communication technology services;

**(أي سي تي)** يقصد بها خدمات تقنية المعلومات والاتصالات؛

**Instalment** means an instalment of the Purchase Price as specified in the Payment Schedule and a reference to **Instalments** will be a reference to all or any of the Instalments as the context so determines;

**قسط** يقصد به قسط سعر الشراء المحدد في جدول الدفع والإشارة الى الأقساط، هي إشارة الى كافة أو أي أقساط، بحسب ما يحدده السياق؛

**Instalment Payment Date** means the date that an Instalment is due and payable by the Purchaser to the Seller as specified in the Payment Schedule.

**تاريخ دفع القسط** يقصد به التاريخ، الذي يصبح فيه قسط مستحقاً وواجب السداد من قبل المشتري الى البائع، طبقاً لما هو محدد في جدول الدفع؛

**Instalments Paid** means all payments made by the Purchaser and received by the Seller as

**الأقساط المدفوعة** يقصد بها كافة الدفعات، التي تمت من قبل المشتري، يتم استلامها من قبل البائع كمبالغ

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

cleared funds at any given time with respect to the Unit in accordance with this Agreement (excluding any payments of Compensation by the Purchaser);

**Interim Property Register** means the interim property register maintained by the Land Department in accordance with Law No 13 of 2008 regulating the registration of the sale of property 'off plan' in the Emirate of Dubai;

**Jointly Owned Property Declaration** means the jointly owned property declaration of the Owners Committee as prepared by the Seller in the form prescribed by and in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Jointly Owned Property Law** means Law No. (6) of 2019 On Ownership of Jointly Owned Real Property in the Emirate of Dubai and includes any regulations and decisions issued by RERA from time to time

**Land Department** means the Land Department of the Government of Dubai or if replaced, such applicable replacement Relevant Authority with responsibility for land registration in the Emirate of Dubai;

**Licensed Surveyor** means a surveyor appointed by the Seller and licensed by the Relevant Authorities and registered with the Land Department to survey the Building and/or the Unit in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Marks** means any trademarks or other marks, brands, logos, interior designs or other intellectual property belonging to, or licensed to, the Seller (or its affiliates);

**Master Communal Facilities** means all open areas, services, facilities, roads, pedestrian walkways, pavements, gardens, water features and any other common assets of the Master Community that are designated for use by Owners and that do not form part of the title of any plot or Unit but may either be the residuary lands and buildings owned by

صافية، في أي وقت من الأوقات، فيما يتصل بالوحدة وحسب ما جاء بهذه الاتفاقية، (باستثناء أي دفعات تعويض من قبل المشتري)؛

**السجل العقاري المبدئي** يقصد به السجل العقاري المبدئي، الذي تحتفظ به دائرة الأراضي، بموجب القانون رقم 13 لسنة 2008، بشأن تنظيم تسجيل بيع العقارات على الخارطة في إمارة دبي؛

**إقرار الملكية العقارية المشتركة** يقصد به إقرار الملكية العقارية المشتركة الخاص بلجنة الملاك، الذي يتم إعداده من قبل البائع، بالصيغة، التي حددها قانون الملكية العقارية المشتركة؛

**قانون الملكية العقارية المشتركة** يقصد به القانون رقم (6) لسنة 2019، بشأن ملكية العقارية المشتركة في إمارة دبي، ويشمل أي لوائح وقرارات صادرة من قبل دائرة الأراضي من حين إلى آخر، ؛

**دائرة الأراضي** يقصد بها دائرة الأراضي والاملاك لحكومة دبي، أو في حالة استبدالها تكون السلطة المختصة البديلة ذات الصلة، التي تتولى المسؤولية عن تسجيل الأراضي في إمارة دبي؛

**معايير مرخص** يقصد به معايير معين من قبل البائع ومرخص من قبل السلطات المختصة ومسجل لدى دائرة الأراضي، ليقوم بمعاينة البناية و/أو الوحدة، طبقاً لقانون الملكية العقارية المشتركة؛

**علامات** يقصد بها أي علامة تجارية أو علامات أخرى أو ماركات أو شعارات أو تصاميم داخلية أو ملكية فكرية عائدة إلى أو مرخص بها إلى البائع (أو الجهات المنتسبة إليه)؛

**مرافق المجمع الرئيسي** يقصد بها كافة المناطق المكشوفة، الخدمات، المرافق، الطرق، ممرات المشاة، الأرصفة، الحدائق، القنوات المائية وأي أصول مشتركة خاصة بالمجمع الرئيسي المخصصة للاستخدام من قبل الملاك، والتي لا تشكل جزءاً من ملكية أي قطعة أو وحدة، ولكن قد تكون، إما أراضي أو بنايات متبقية مملوكة للمطور الرئيسي أو تشكل مناطق مشتركة، بموجب شروط إقرار المجمع

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

the Master Developer or form “common areas” pursuant to the terms of the Master Community Declaration and the Jointly Owned Property Law (to the extent applicable);

**Master Community** means the entire master community in which the Building is located, developed or to be developed by the Master Developer and which is to be divided into plots in accordance with the Master Community Declaration (and includes any amendments and extensions thereto by the Master Developer from time to time);

**Master Community Declaration** means the master community declaration (or any other such governing document) and related rules and regulations issued by the Master Developer, as may be amended from time to time;

**Master Community Charges** means the amount payable by the Purchaser (and any subsequent Owner), pursuant to the Master Community Declaration and to the Jointly Owned Property Law, as its proportional contribution to the total expenses payable to the Master Developer by the Owners towards the Operation of the Master Community in respect of the Master Communal Facilities and in the management, administration, maintenance and control of the Master Community;

**Master Developer** means entity or authority as may assume responsibility for the development, management, and control of the Master Community from time to time;

**Master Developer's Administration Fee** means the prevailing transfer or administration fee charged by the Master Developer in respect of issuing no objection certificates from time to time (if applicable). Such fee will be payable by the Purchaser to the Seller (for payment in turn to the Master

الرئيسي وقانون الملكية العقارية المشتركة، (الى الحد، الذي ينطبق عليه ذلك)؛

**المجمع الرئيسي** يقصد به كامل المجمع الرئيسي الكائن فيه البناية، والذي تم تطويره أو سوف يتم تطويره من قبل المطور الرئيسي، والذي سوف يتم تقسيمه الى قطع طبقاً لإقرار المجمع الرئيسي (ويشمل أي تعديلات وتوسيعات له من قبل المطور الرئيسي من حين إلى آخر)؛

**إقرار المجمع الرئيسي** يقصد به إقرار المجمع الرئيسي (أو أي مستند منظم آخر) والنظم واللوائح ذات الصلة، الصادرة من قبل المطور الرئيسي وتعديلاتها من حين إلى آخر؛

**رسوم المجمع الرئيسي** يقصد بها المبلغ مستحق الدفع من قبل المشتري (وأي مالك لاحق)، بموجب إقرار المجمع الرئيسي وقانون الملكية العقارية المشتركة، بمثابة مساهمته النسبية في النفقات الإجمالية مستحقة الدفع الى المطور الرئيسي من قبل الملاك، بخصوص تشغيل المجمع الرئيسي، فيما يتعلق بالمرافق المشتركة وإدارة وصيانة ورقابة المجمع الرئيسي؛

**مطور رئيسي** يقصد به أي كيان أو سلطة أخرى، تتولى المسؤولية عن تطوير وإدارة ورقابة المجمع الرئيسي من حين إلى آخر؛

**الرسوم الإدارية للمطور الرئيسي** يقصد بها رسوم السائدة أو رسوم التحويل أو الإدارة السائدة، التي يتم فرضها من قبل المطور الرئيسي، بخصوص إصدار شهادات عدم الممانعة من حين إلى آخر، (إذا كان منطبقاً) وتصبح هذه الرسوم مستحقة للدفع من قبل المشتري الى البائع (ليقوم بدوره بدفعها الى المطور الرئيسي) أو بخلاف ذلك طبقاً لتوجيهات البائع؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



Developer) or as otherwise directed by the Seller;

**Operation** means the use, administration, control, operation, management, maintenance, repair, refurbishment, replacement and (where necessary) renovation and renewal and **Operate** and **Operating** means the act of undertaking such functions;

**Owner** means the owner of a Unit including the Purchaser (and any owner whose Registration of title is still pending), and **Owners** will be construed; accordingly,

**Owners Committee** means the Committee of the Owners in the Building, constituted in accordance with the Jointly Owned Property Law;

**Owners Committee Chairman** means the appointed chairman by the Owners Committee to represent it before the Management Entity and RERA.

**Particulars** mean the particulars of sale relating to the Unit as contained in this Agreement under the heading "Particulars of Sale" and which will be considered an integral and binding part of this Agreement;

**Parties** means the Seller and the Purchaser and **Party** means either one of them;

**Payment Schedule** means the payment schedule specified in **Item 7** of the Particulars;

**Permitted Use** means the permitted use of the Unit as specified in **Item 9** of the Particulars;

**Plot** means the plot of land as specified in **Item 4** of the Particulars upon which the Building is being and will be constructed;

**Project Consultant** means the engineer

تشغيل يقصد به استخدام وإدارة ورقابة وترميم وتشغيل وإدارة وصيانة وإصلاح واستبدال، (حيثما لزم ذلك) تجديد وتشغيل، ويقصد بعبارة تشغيل، عملية القيام بهذه المهام؛

مالك يقصد به مالك الوحدة، بمن فيهم المشتري (وأي مالك يكون تسجيل ملكيته قيد الإجراء)، ويتم تفسير عبارة الملاك وفقاً لذلك؛

لجنة الملاك يقصد بها لجنة الملاك في البناية، والتي يتم تشكيلها، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة؛

رئيس لجنة الملاك يقصد به مدير، يتم تعيينه من قبل لجنة الملاك، والذي سيمثل لجنة الملاك أمام جهة الإدارة ورياء؛

البيانات يقصد بها بيانات البيع المتعلقة بالوحدة، حسب ما هي مضمنة في هذا الاتفاقية تحت عنوان بيانات البيع، والتي يتم اعتبارها جزءاً مكملاً وملزماً بهذه الاتفاقية؛

الطرفان يقصد بهما البائع والمشتري وطرف يقصد به أي واحد منهما؛

جدول الدفع يقصد به جدول الدفع المحدد في البند 7 من البيانات؛

الاستخدام المصرح به يقصد به الاستخدام المصرح به، طبقاً لما هو محدد في البند 9 من البيانات؛

قطعة يقصد بها قطعة أرض، طبقاً لما هو محدد في البند 4 من البيانات، التي تم أو سوف، يتم تشييد البناية عليها؛

استشاري المشروع يقصد به المهندس المعين، الذي

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

appointed from time to time by the Seller in respect of the Building Works;

**Purchase Price** means the purchase price of the Unit as set out in **Item 6** of the Particulars to this Agreement;

**Purchaser** means the Purchaser named in **Item 3** of the Particulars including where relevant its heirs, personal representatives, successors and permitted assigns;

**Registration** means registration with the Land Department and **Registered** means the completion of this registration process;

**Registration Fees** means any and all fees, charges or other costs or expenses payable to the Land Department or any other applicable registry in respect of the transfer and registration of ownership and title to the Unit (or any Disposal of or Dealing with the Unit) in accordance with this Agreement, including any fees, charges or other costs and expenses payable by or levied upon the Seller. Registration Fees include all fees payable in respect of the Registration of this Agreement in the Interim Property Register and the Transfer Registration Fee as such fee may be varied from time to time by the Land Department or other Relevant Authority;

**Relevant Authority** means the Government of the Emirate of Dubai or the UAE, as the case may be, or any person or entity relating to or acting in connection with the Government of the Emirate of Dubai or the UAE having any jurisdiction or authority over the Building, including any ministry, department, municipality, local authority and/or service providers (which providers may include the Master Developer, Dubai Municipality, the Land Department, RERA and/or the Utility Provider(s) as the case may be);

**RERA** means the Real Estate Regulatory Agency in Dubai.

**Reservation Form** means the reservation form (if any) signed by the Purchaser before

يتم تعيينه من حين الى آخر من قبل البائع، بخصوص أعمال البناء؛

**سعر الشراء** يقصد به ثمن شراء الوحدة المبين في البند 6 من البيانات بهذه الاتفاقية؛

**مشتري** يقصد به المشتري الوارد اسمه في البند 3 من البيانات، بما في ذلك، وحيثما يكون ذلك ذي صلة، ورثته وممثليه الشخصيين وخلفائه والمتنازل إليهم من قبله؛

**تسجيل** يقصد به التسجيل لدى دائرة الأراضي، **ومسجل** يقصد به إكمال إجراءات هذا التسجيل؛

**رسوم التسجيل** يقصد بها جميع الرسوم أو المصروفات والنفقات الأخرى المستحقة الدفع الى دائرة الأراضي أو أي سجل آخر، بشأن نقل وتسجيل ملكية الوحدة (أو أي تصرف في أو تعامل مع الوحدة)، في هذه الاتفاقية، بما في ذلك أي رسوم أو مصروفات أو نفقات أخرى مستحقة الدفع من قبل، أو يتم فرضها على البائع. وتشمل رسوم التسجيل، كل الرسوم المستحقة الدفع، لتسجيل هذه الاتفاقية في السجل العقاري المبدئي، ورسوم تسجيل نقل الملكية، والتي يجوز أن يتم تعديلها من حين الى آخر من قبل دائرة الأراضي أو أي جهة أخرى مختصة؛

**سلطة مختصة** يقصد بها حكومة إمارة دبي أو دولة الإمارات العربية المتحدة، بحسب الأحوال، أو أي شخص أو كيان له علاقة بحكومة دبي أو دولة الإمارات العربية المتحدة، أو يتصرف بالنيابة عنها، والذي يتوفر لديه اختصاص أو سلطة على البناء، بما في ذلك أي وزارة أو بلدية أو سلطة محلية و/أو مزود خدمة (وهؤلاء المزودون، يجوز أن يكون من ضمنهم المطور الرئيسي وبلدية دبي أو دائرة الأراضي أو مؤسسة التنظيم العقاري و/أو مزود (مزود) خدمات بحسب الأحوال)؛

**ريرا** يقصد بها مؤسسة التنظيم العقاري في دبي؛

**نموذج الحجز** يقصد به نموذج الحجز (إن وجد) الموقع من قبل المشتري قبل تاريخ هذه الاتفاقية

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري



the date of this Agreement reserving the Unit in its name subject to the terms and conditions of this Agreement;

**Reserve Fund** means the reserve fund established by the Owners Committee in accordance with the Jointly Owned Property Law for the purpose of accumulating sufficient funds (as determined by the Owners Committee, as applicable) to fund any repairs and replacement of the Common Areas (as the context so requires) of a capital nature as may be necessary from time to time;

**Schedules** means the schedules attached to this Agreement which will be considered an integral and binding part of this Agreement;

**Seller** means the seller named in **Item 2** of the Particulars or such other entity or authority as may assume responsibility for the development, management, and control of the Building from time to time.

**Seller's Remedy Period** has the meaning as defined in **clause 14.1**;

**Service Charge Deposit** means the service charge deposit payable by the Purchaser being an amount equivalent to six (6) months' Service Charges for the Unit from time to time;

**Service Charges** means the Building Service Charges and the Master Community Charges;

**Taxes** means any taxes (including value added tax), rate assessments, or charges raised by any Relevant Authority in respect of the Unit or the Building;

**Transfer Registration Fee** means any and all fees, charges or other costs or expenses payable to the Land Department or any other applicable registry in respect of the transfer and registration of ownership and title to the Unit. As at the Effective Date, the Transfer Registration Fee includes the following which shall be payable in full by the Purchaser in accordance with **clause 7.3**:

بحجز الوحدة باسمه، مع مراعاة أحكام وشروط هذه الاتفاقية؛

**صندوق الاحتياطي** يقصد به صندوق الاحتياطي، الذي تم تكوينه من قبل لجنة الملاك، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة، بغرض تجميع مبالغ كافية (بحسب ما تحدده لجنة الملاك، وبحسب ما يكون قابلاً للتطبيق)، لتمويل أي إصلاحات أو إستبدالات في المناطق المشتركة، (بحسب ما يقتضيه السياق) ذات الطبيعة الكبرى، بحسب ما يلزم من حين إلى آخر؛

**الجدول** يقصد بها الجداول الملحقة بهذه الاتفاقية، والتي يتم اعتبارها كجزء متمم وملزم من هذه الاتفاقية؛

**البائع** يقصد به البائع الوارد اسمه في **البند 2** من البيانات أو ذلك الكيان أو السلطة الأخرى، التي قد تتولى المسؤولية عن تطوير وإدارة ورقابة البناية من حين إلى آخر؛

**فترة المعالجة من قبل البائع** يكون لها ذات المعنى المحدد لها في **البند 14-1**؛

**تأمين رسوم الخدمات** يقصد بها وديعة رسوم الخدمات المستحقة الدفع من قبل المشتري، وهي عبارة عن مبلغ يعادل رسوم الخدمات الخاصة بفترة 6 (ستة) شهور للوحدة من حين إلى آخر؛

**رسوم الخدمات** رسوم خدمات البناية والمجمع الرئيسي؛

**الضرائب** يقصد بها أي ضرائب، (بما فيها ضريبة القيمة المضافة) أو تقديرات أو رسوم، يتم فرضها من قبل أي سلطة مختصة، بخصوص الوحدة أو البناية؛

**رسوم تسجيل نقل الملكية** يقصد بها أي وكافة الرسوم أو المصروفات أو النفقات الأخرى المستحقة الدفع إلى دائرة الأراضي أو أي سجل آخر، بخصوص نقل وتسجيل ملكية الوحدة. في تاريخ السريان، رسوم نقل الملكية تشمل ما يلي والتي تصبح مستحقة للدفع بالكامل من قبل المشتري بموجب **البند 7-3**؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

(a) registration fees levied by the Land Department on purchasers from time to time, which levy is at the Effective Date two per cent (2%) of the Purchase Price; and

(b) registration fees levied by the Land Department on sellers from time to time, which levy is at the Effective Date two per cent (2%) of the Purchase Price (which, for the avoidance of doubt, shall be paid by the Purchaser), or any increase or decrease in the percentage or amount so levied;

**Transferee** means any person or entity (except for the Purchaser) that receives or is to receive the interest in the Unit pursuant to any Disposal or Dealing including any purchaser, transferee, assignee, mortgagee, pledgee, lessee, licensee or the like;

**Management Entity** an entity in charge of managing Common Facilities, Jointly Owned Real Property, or Common Parts, in accordance with the provisions of the Jointly Owned Property Law. This includes Developers or Management Companies, as the case may be.

**UAE** means the United Arab Emirates.

**Undertaking of Adherence** means the undertaking of adherence to the Master Community Declaration contained in **Part 2 of Schedule 4**;

**Unit** means the Unit specified in **Item Error! Reference source not found.** of the Particulars and more particularly depicted and described in the Draft Unit Plan and Draft Unit Specification, and a reference to a **Unit** is a reference to any of the units in the Building;

**Unit Area** means the approximate area of the Unit as specified in **Item 4** of the Particulars and calculated in accordance with **clause 4.3**;

(أ) رسوم التسجيل، التي يتم فرضها من قبل دائرة الأراضي على المشتريين من حين إلى آخر، وهذه الرسوم في تاريخ السريان هي 2% (اثنان بالمائة) من ثمن الشراء؛ و

(ب) رسوم التسجيل، التي يتم فرضها من قبل دائرة الأراضي على البائعين من حين إلى آخر، والتي هي بتاريخ السريان 2% (اثنان بالمائة) من ثمن الشراء (ولتفادي حدوث أي التباس، يتم دفعها من قبل المشتري)، أو أي زيادة أو تخفيض في النسبة المئوية أو المبلغ، الذي يتم فرضه؛

**المحول إليه** يقصد به أي شخص أو كيان (باستثناء المشتري)، الذي يستلم أو سوف يستلم المصلحة في الوحدة، بموجب أي تصرف أو تعامل، بمن فيهم أي مشتري أو محول إليه أو متنازل إليه أو مرتتهن أو مرتتهن حيازي أو مستأجر أو مرخص له، ومن يمثّلهم؛

**جهة الإدارة** يقصد بها الجهة التي تتولى إدارة المرافق المشتركة أو العقار المشترك أو الأجزاء المشتركة وفقاً لأحكام قانون العقارات المشترك وتشمل المطور أو شركة الإدارة، حسب الأحوال.

إ ع م يقصد بها الإمارات العربية المتحدة؛

**التعهد بالامتثال** يقصد به التعهد بالتقيد بإقرار المجمع الرئيسي، الوارد في الجزء 2 من **الجدول 4**؛

**وحدة** يقصد بها الوحدة المحددة في **البند 4** من البيانات، وعلى وجه أكثر تحديداً، مبينة وموصوفة في مسودة مخطط الوحدة ومسودة مواصفات الوحدة، والإشارة إلى **وحدة** هو إشارة إلى أي من الوحدات في البناية؛

**مساحة الوحدة** يقصد بها المساحة التقريبية للوحدة، طبقاً لما هو محدد في **البند 4** من البيانات، محسوباً طبقاً **للبنود 3-4**؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

**Utility Charges** means the charges payable by the Purchaser (and the Owners Committee) to the Utility Provider (or as the Utility Provider may direct), for the connection, disconnection, consumption or usage of the Utility Services provided by the Utility Provider to the Purchaser with respect to the Unit (and the Owners Committee with respect to the Common Areas), which charges shall be determined by the Utility Provider from time to time;

**Utility Plant** means the utility plant that is installed by the Seller (or Utility Provider) from time to time in the Building to provide for the generation, supply, control, or metering of the Utility Services;

**Utility Provider** means the utility provider(s) nominated by the Seller or the Relevant Authority and approved by the Master Developer from time to time in respect of the Utility Services;

**Utility Services** means the utility services provided to the Unit or the Building by the Utility Provider or the Relevant Authority or any other person or entity, including potable water, irrigation water, chilled water, electricity, gas, sewerage, telecommunication services and the like as more particularly described in the Constitutional Documents; and

**Working Day** means any day on which banks in the UAE are open to the public for the transaction of business.

## 1.2 Interpretation

In this Agreement, except where the context otherwise requires, the following rules of interpretation will apply:

- (a) singular words will be deemed to include the plural and vice versa.

رسوم المرافق الخدمية يقصد بها الرسوم المستحقة الدفع من قبل المشتري (ولجنة الملاك) الى مزود الخدمات (أو بحسب توجيهات مزود الخدمة)، بخصوص توصيل أو قطع أو استهلاك أو استخدام خدمات المرافق المقدمة من قبل مزود الخدمات الى المشتري، بخصوص الوحدة (ولجنة الملاك، بخصوص المناطق المشتركة)، ويتم تحديد هذه الرسوم من قبل مزود خدمات المرافق من حين الى آخر؛

آليات خدمات المرافق يقصد بها آليات المرافق، التي يتم تركيبها من قبل البائع (مزود الخدمات) من حين الى آخر في البناية، لتوفير التوليد أو التزويد أو قياس عدادات استهلاك خدمات المرافق.

مزود خدمة المرافق يقصد به مزود (مزودي) الخدمات، الذي يتم تعيينه من قبل البائع أو السلطة المختصة، واعتماده من قبل المطور الرئيسي من حين لآخر، بخصوص خدمات المرافق؛

خدمات المرافق يقصد بها خدمات المرافق، التي يتم تزويد الوحدة أو البناية بها من قبل مزود الخدمات أو السلطة المختصة أو أي شخص آخر أو كيان آخر، بما في ذلك المياه القابلة للتعبئة ومياه الري والمياه المبردة والكهرباء والغاز والصرف الصحي وخدمات الاتصالات، وما شابهها، على التفصيل الوارد بشكل أكثر تحديداً في مستندات الحوكمة؛ و

يوم عمل يقصد به أي يوم تكون فيه البنوك في إعم مفتوحة للجمهور، لإجراء المعاملات؛

## تفسير

2-1

في هذه الاتفاقية، إلا إذا إقتضى السياق خلاف ذلك، يتم تطبيق قواعد التفسير التالية؛

- (أ) الكلمات، التي تدل على صيغة المفرد، تعتبر شاملة لصيغة الجمع والعكس بالعكس؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- (ب) الكلمات، التي تدل على المذكر، تعتبر شاملة المؤنث والعكس بالعكس؛
- (ج) يتم تحديد كافة التواريخ والفترات الزمنية، بالرجوع الى التقويم الميلادي؛
- (د) إذا انتهى سريان أي فترة تبليغ في يوم غير يوم عمل، و/أو إذا كان أي إجراء مطلوب اتخاذه في يوم ليس يوم عمل، فيتم اعتبار أن هذه الفترة ينتهي سريانها في يوم العمل التالي، و/أو، يتم اعتبار أن هذا الإجراء مطلوب اتخاذه في يوم العمل التالي، بحسب الأحوال؛
- (هـ) إذا تم استخدام الكلمات "يشمل" أو "شاملاً"، فيتم اعتبارها تتضمن الكلمات "دون تقييد" التي ترد عقبها؛
- (و) أي إشارة إلى شخص أو كيان، تشمل أي وكافة الأشخاص الاعتبارية والطبيعية، بما في ذلك الأفراد والجمعيات والهيئات والشركات والمؤسسات والمنشآت والشراكات والأمناء، حيثما تطلب السياق ذلك؛
- (ز) أي إشارة الى قانون الملكية العقارية المشتركة، أو إلى قانون آخر، هو إشارة إليه بحالته السارية في الوقت الراهن، مع الأخذ في الاعتبار، لأي تعديل أو توسيع أو إعادة سنن، وشاملاً لأي قانون فرعي ساري في الوقت الراهن، تم إصداره بموجبه؛ و
- (ح) البنود والفقرات والجداول والعناوين، تم إيرادها بغرض التسهيل فقط، ولا يجوز استخدامها في تفسير هذه الاتفاقية أو أي جزء منها.
- (ب) words importing the male gender will be deemed to include the female gender and vice versa;
- (c) all dates and periods of time will be determined by reference to the "Gregorian" calendar;
- (d) where any notice period expires on a day which is not a Working Day and/or any action is required to be taken on a day which is not a Working Day, such period will be deemed to expire on the next Working Day and/or such action will be deemed to be required to be taken on the next Working Day, as the case may be;
- (e) where the words "include", "includes" or "including" are used, they will be deemed to have the words "without limitation" following them;
- (f) any reference to a "person" or an "entity" will include all natural or legal persons including individuals, Committees, bodies, companies, corporations, firms, partnerships, or trusts where the context so requires;
- (g) any reference to the Jointly Owned Property Law or to any other law is a reference to it as it is in force for the time being, taking account of any amendment, extension, modification or re-enactment and includes any subordinate Law for the time being in force made under it; and
- (h) clause, paragraph, and Schedule headings are for convenience only and may not be used in construing this Agreement or any part of it.

## 2. Sale and Purchase

## البيع والشراء

-2

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- 2.1 Subject to the terms and conditions of this Agreement, the Seller sells, and the Purchaser purchases, the Unit for the Purchase Price. 1-2 مع مراعاة أحكام وشروط هذه الاتفاقية، يقوم البائع ببيع الوحدة مقابل ثمن الشراء، ويقوم المشتري بشرائها مقابل ثمن الشراء؛
- 2.2 The Seller discloses and the Purchaser acknowledges the disclosure of all matters detailed in the Disclosure Statement. The Disclosure Statement is incorporated in and deemed to be an integral part of this Agreement. The Purchaser acknowledges receipt of the Disclosure Statement and that the Purchaser has satisfied itself with respect to the matters disclosed in the Disclosure Statement. 2-2 يفصح البائع عن، ويقر المشتري، بالإفصاح عن كافة الأمور الواردة تفصيلاً في بيان الإفصاح، وقد تم دمج بيان الإفصاح في هذه الاتفاقية، ويعتبر جزءاً مكملاً لها. يقر المشتري باستلام بيان الإفصاح، وبأن المشتري قد اقتنع بخصوص المسائل، التي تم الإفصاح عنها في بيان الإفصاح.
- 2.3 The Seller further discloses and the Purchaser acknowledges and agrees that the Unit will be sold subject to the provisions contained in this Agreement, the Disclosure Statement and the Constitutional Documents (as may be varied from time to time by the Seller in accordance with the provisions of this Agreement or otherwise to accord with any regulations and restrictions imposed by a Relevant Authority). 3-2 كما يفصح البائع ويقر المشتري ويوافق، على أن الوحدة، سوف يتم بيعها، مع مراعاة الأحكام الواردة في هذه الاتفاقية وبيان الإفصاح ومستندات الحوكمة، (بحسب تعديلها من حين إلى آخر من قبل البائع، وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية، وبخلاف ذلك التقيّد بأي لوائح وقيود مفروضة من قبل سلطة مختصة).

### 3. Purchase Price

3- ثمن الشراء

#### 3.1 Payment of Purchase Price

1-3 دفع ثمن الشراء

- (a) The Seller acknowledges receipt of the Reservation Fee and the First Instalment paid by the Purchaser on or before the Effective Date. The Seller agrees to credit the Reservation Fee and the First Instalment (subject to clearance) towards the Purchase Price. (أ) يقر البائع باستلام رسوم الحجز والقسط الأول، الذي تم دفعه من قبل المشتري في أو قبل تاريخ السريان، ويوافق البائع على القيام بإضافة رسوم الحجز والقسط الأول، (شريطة أن يتم صرفه، إذا كان صكاً) مقابل تسديد ثمن الشراء؛
- (b) The Parties agree that each Instalment of the Purchase Price will be paid by the Purchaser into the Escrow Account established in accordance with the Escrow Account Law by bank transfer or by cheque (ب) يوافق الطرفان، على أن كل قسط من أقساط سعر الشراء سوف، يتم دفعه من قبل المشتري في حساب الضمان، الذي يتم إنشاؤه بموجب قانون حساب الثقة عن طريق حوالة مصرفية أو شيك مسحوب، لصالح حساب الضمان، (طبقاً لتوجيهات

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

drawn in favour of the Escrow Account (as directed by the Seller).

البائع).

(c) The Purchaser will pay the balance of the Purchase Price to the Seller as follows:

(ج) على المشتري دفع رصيد سعر الشراء إلى البائع على النحو التالي:

(i) subject to **clause 3.1(c)(ii)** and **clause 3.1(c)(iii)** the Purchaser will pay the Purchase Price in accordance with the Payment Schedule.

(i) مع مراعاة البند 1-3 (ج) (ii) والبند 1-3 (ج) (iii)، يجب على المشتري سداد سعر الشراء، طبقاً لجدول السداد؛

(ii) if the Effective Date falls after one or more of the Instalment Payment Dates identified in the Payment Schedule, then the total of all Instalments corresponding to all Instalment Payment Dates prior to the Effective Date will become due and payable on the Effective Date; and

(ii) إذا صادف تاريخ السريان واحد أو أكثر من تواريخ سداد الأقساط المحددة بجدول السداد، عند ذلك، يصبح إجمالي الأقساط، التي تمثل كافة تواريخ دفع الأقساط قبل تاريخ السريان، مستحقة وواجبة السداد في تاريخ السريان؛ و

(iii) the Purchaser will pay each Instalment free of exchange, variation, currency fluctuation, taxes and bank charges and without any deduction, set-off or any other withholding whatsoever in each case so as to reach the Escrow Account as cleared funds on or before the relevant Instalment Payment Date.

(iii) على المشتري، أن يدفع كل قسط من الأقساط، خالياً من فروقات سعر الصرف والتعديلات وتقلبات أسعار العملات والضرائب والرسوم المصرفية وبدون إجراء أي خصومات أو مفاضلة أو أي احتجاز آخر، أيماً كان في كل حالة، بحيث تصل إلى حساب ضمان التنفيذ كمبالغ صافية في أو قبل تاريخ دفع القسط ذي الصلة.

(d) If required by the Seller, the Purchaser shall provide the Seller with the cheques equivalent to each of the amounts of the outstanding Instalments as specified in the Payment Schedule on execution of this Agreement, which the Seller may fully rely on and enforce in the event of any default or breach by the Purchaser of its obligations hereunder.

(د) إذا تم طلب ذلك من قبل البائع، يجب على المشتري القيام بتزويد البائع بشيكات تعادل كل واحد من مبالغ الأقساط المترصدة، طبقاً لما هو محدد في جدول السداد عند توقيع هذه الاتفاقية، والتي يجوز للبائع الاعتماد التام عليها وتنفيذها في حالة حدوث أي تقصير أو إخلال من قبل المشتري بالتزاماته بالواردة في هذه الاتفاقية.

(e) In the event that the payment of the Purchase Price is by way of cheque, the Purchaser shall provide the

(هـ) في الحالة، التي يتم فيها سداد سعر الشراء عن طريق شيكات، يجب على المشتري تزويد البائع بشيكات، يتم تحريرها

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



Seller with the cheques made payable to the Escrow Account Name specified in **Item 10** for each Instalment specified in the Payment Schedule as and when the Instalment is due (excluding the Final Instalment).

مستحقة للدفع إلى اسم حساب الضمان المحدد في البند 10 عن كل قسط من الأقساط المحددة في جدول السداد، إذا، ومتى، أصبح القسط مستحقاً، (باستثناء القسط النهائي).

- (f) Without prejudice to any other rights of the Seller under this Agreement, the Purchaser shall pay to the Seller a fine of five thousand Dirhams (AED 5,000) for each cheque that is not honoured when presented for any reason whatsoever and the Purchaser shall arrange for a replacement cheque to be issued and delivered to the Seller (if required) together with such fine immediately on demand.
- (g) For the avoidance of doubt if any cheque is not honoured when presented for any reason whatsoever the provisions of **clause 3.2** shall apply.

(و) وبدون المساس بأي حقوق أخرى خاصة بالبايع، بموجب هذه الاتفاقية، يجب على المشتري أن يدفع إلى البائع غرامة بواقع 5000 درهم (خمسة ألف درهم) عن كل شيك، يرتد من البنك عند تقديمه لأي سبب، أيأ كان، ويجب على المشتري إتخاذ الترتيبات لاستبداله بشيك آخر، يتم إصداره وتسليمه إلى البائع، (إذا طلب منه ذلك)، بالإضافة إلى هذه الغرامة فوراً عند الطلب.

(ز) لتفادي وقوع أي التباس، فإنه في حالة عدم صرف أي شيك عند تقديمه، لأي سبب، أيأ كان تنطبق أحكام البند 3-2.

### 3.2 Late Payments

### 2-3 الدفعات المتأخرة

Without prejudice to the Seller's other rights and remedies under this Agreement or under any Applicable Law:

بدون المساس بحقوق وتعويضات البائع الأخرى، بموجب هذه الاتفاقية أو بموجب القانون المعمول به:

- (a) the Purchaser agrees to pay Compensation to the Seller on all overdue Instalments (and on all other overdue monies payable by the Purchaser under this Agreement) from the respective Instalment Payment Date (or the day such payment became due) until the actual date full payment is received by the Seller as cleared funds. The Purchaser agrees that any funds received by the Seller from the Purchaser thereafter will be allocated first in the discharge of any Compensation, and then towards any and all other monies due under

(أ) يوافق المشتري، على القيام بدفع تعويض إلى البائع عن جميع الأقساط، التي فات تاريخ استحقاقها (وعلى كافة المبالغ الأخرى المترصدة والمستحقة الدفع من قبل المشتري)، بموجب هذه الاتفاقية من تاريخ دفع القسط المعني (أو اليوم الذي أصبح فيه هذه الدفعة مستحقة)، وحتى التاريخ، الذي يتم فيه فعلياً استلام الدفعة الكاملة من قبل البائع في شكل مبالغ صافية. يوافق المشتري، على أن أي مبالغ، يتم استلامها من قبل البائع من المشتري بعد ذلك، سوف يتم تخصيصها في المقام الأول لسداد أي تعويض، ثم لسداد أي وكافة المبالغ الأخرى المستحقة، بموجب هذه الاتفاقية، ثم بعد ذلك لسداد سعر الشراء؛ و

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

this Agreement, and then towards payment of the Purchase Price; and

- (b) the Purchaser indemnifies, keeps indemnified and holds the Seller harmless from and against any and all costs whatsoever, including lawyers' fees, agents' fees, collection fees and commissions, expenses, administration costs and other charges, that may be incurred by the Seller in the recovery of any monies owed by the Purchaser pursuant to this Agreement.

(ب) يعوض المشتري ويحمي البائع من وضد أي من وكافة النفقات، أيأ كانت، بما فيها أتعباب المحاماة والوكلاء ورسوم التخصيل والعمولات والنفقات والمصروفات الإدارية والرسوم الأخرى، التي قد يتكبدها البائع في مقابل استرداد أي مبالغ مملوكة من قبل المشتري، بموجب هذه الاتفاقية.

### 3.3 Loan Finance

### تمويل القروض 3-3

The Purchaser agrees that this Agreement is not subject to the Purchaser obtaining a loan or financing in any form whatsoever from a bank or any other financial institution for the Purchase Price or any part thereof and that any failure to obtain such loan or financing will not relieve the Purchaser of any of its obligations under this Agreement, which continue in full force and effect from the Effective Date. If requested by the Purchaser, the Seller may, in its absolute discretion, accept monies from a recognised bank or financial institution as a payment made on behalf of the Purchaser.

يوافق المشتري، على أن هذه الاتفاقية لا تخضع إلى حصول المشتري على قرض أو تمويل بأي شكل، أيأ كان، من بنك أو أي مؤسسة مالية أخرى لسعر الشراء أو أي جزء منه، وأن أي إخفاق في الحصول على هذا القرض أو التمويل، ليس من شأنه إعفاء المشتري من أي من التزاماته، بموجب هذه الاتفاقية، والتي تستمر بالقوة والأثر التامين من تاريخ السريان. إذا تم طلب ذلك من قبل المشتري، يجوز للبائع بحسب إختياره المطلق قبول المبالغ من بنك أو مؤسسة مالية معترف بها كدفعة، يتم إجرائها بالنيابة عن المشتري.

## 4. Building Works

## 4- أعمال البناء

### 4.1 Seller's Obligations

### 1-4 التزامات البائع

- (a) The Seller shall use reasonable endeavours to procure that the Building Works are undertaken:

(أ) على البائع بذل مساعي معقولة لضمان، أن أعمال البناء قد تم القيام بها:

- (i) in a proper and workmanlike manner using all reasonable care and skill and in accordance with good building practice.

(i) بطريقة صحيحة ومهنية باستخدام كل العناية والمهارة المعقولة وطبقاً لممارسات البناء الجيدة؛

- (ii) with good quality and suitable materials.

(ii) بمواد ذات جودة ومناسبة؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



(iii) in accordance with the requirements of any Relevant Authority and Applicable Laws; and

(iii) وفقاً لمتطلبات أي سلطة مختصة والقوانين المعمول بها؛ و

(iv) Substantially in accordance with the Draft Unit Plan, the Draft Unit Specification, and the provisions of the Disclosure Statement.

(iv) بشكل أساسي، طبقاً لمسودة مخطط الوحدة ومسودة مواصفات الوحدة وأحكام بيان الإفصاح.

(b) The Seller shall use reasonable endeavours to procure the assignment to the Purchaser of the benefit of any manufacturer's warranties in respect of any appliances, fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller in the Unit insofar as they are capable of being assigned, (which shall be determined by the Seller in its absolute discretion).

(ب) على البائع، بذل المساعي المعقولة لتسهيل التنازل إلى المشتري عن منافع أي ضمانات مصنع، بخصوص أي أدوات أو مثبتات أو تجهيزات، تم تركيبها من قبل أو بالنيابة عن البائع في الوحدة، بالقدر، الذي تكون فيه قابلة للتنازل (ويتم تحديد ذلك من قبل البائع بحسب اختياره المطلق).

#### 4.2 Seller's Variations

#### التغييرات التي يقوم بها البائع 2-4

(a) To the extent that the Draft Unit Specification or the Disclosure Statement specifies the materials, finishes and utility connections that shall constitute the delivery of the Unit, the Purchaser agrees that the Seller may vary or replace such materials, finishes and utility connections as specified in the Draft Unit Specification or the Disclosure Statement with materials, finishes and utility connections of equivalent or higher quality (as determined by the Project Consultant in its absolute discretion) and the Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation in respect of such variation.

(أ) بالقدر، الذي تحدد من خلاله المواصفات الأولية للوحدة أو بيان الإفصاح، الذي يحدد المواد والتشطيبات وتوصيلات المرافق، والتي تشكل تسليم الوحدة، يقر المشتري ويوافق، على أنه يجوز للبائع تغيير أو استبدال تلك المواد والتشطيبات وتوصيلات المرافق، كما هي محددة في المواصفات الأولية للوحدة أو بيان الإفصاح، بـ مواد وتشطيبات وتوصيلات مرافق ذات جودة مشابهة لها أو مساوية لها أو ذات جودة أعلى منها، (حسبما يحدده استشاري المشروع، وفق تقديره المطلق)، ولن يقدم المشتري أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض، بخصوص ذلك التغيير.

(b) The Purchaser agrees that the details of the design, features, amenities, and layout of the Building in general, as described in

(ب) يوافق المشتري، على أن التفاصيل والتصميم والمزايا والمرافق والمخطط، الخاصة بالمبنى، بشكل عام، كما هي مبينة في هذه الاتفاقية وبيان الإفصاح،

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

this Agreement and the Disclosure Statement are indicative only and the Seller may, subject to Applicable Law, vary the design, features, amenities, and layout as considered necessary by the Seller, or to comply with any Applicable Law or the requirements of any Relevant Authority.

هي تفاصيل دلالية فقط، ويجوز للبائع، مع مراعاة القانون المعمول به، تغيير التصميم والمزايا والمرافق والمخططات، وفقاً لما يراه البائع ضرورياً أو للالتزام بأي قانون معمول به أو بمتطلبات أية سلطة ذات علاقة.

#### 4.3 Unit Area Variations

#### تغيير مساحة الوحدة

3-4

- (a) The Purchaser agrees that the Unit Area is an approximation by the Seller of the Final Unit Area calculated in accordance with the Jointly Owned Property Law.
- (b) If the Final Unit Area following the completion of the Building Works is less than the Unit Area by more than five percent (5%) (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Law), the Purchase Price will be reduced proportionally to account for the reduction in area that is above such maximum tolerance level. Any reduction in the Purchase Price will be refunded by the Seller to the Purchaser following Completion once the Final Unit Area has been determined by the Licensed Surveyor and title issued by the Land Department for the Unit.
- (c) If the Final Unit Area following the completion of the Building Works is greater than the Unit Area by more than five percent (5%) (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Law), the Purchase Price will be increased proportionally to account for the additional area that is above such maximum tolerance level. Any increase in the Purchase Price will be due and payable with the final

(أ) يوافق المشتري، على أن مساحة الوحدة هي مساحة تقريبية قدرها البائع للمساحة النهائية للوحدة، والتي تم حسابها، وفقاً لقانون الملكية العقارية المشتركة.

(ب) إذا كانت المساحة النهائية للوحدة، بعد إنجاز أعمال البناء، أقل من مساحة الوحدة بما يزيد عن خمسة بالمائة (5%) (أو الحد الأقصى، الذي يمكن تحمله، والمحدد بموجب القانون المعمول به، إن وجد)، سيتم خفض سعر الشراء، ليناسب الانخفاض في المساحة، الذي يزيد عن مستوى ذلك الحد الأقصى، الذي يمكن تحمله. ستتم إعادة أية مبالغ ناجمة عن الانخفاض في سعر الشراء من البائع للمشتري بعد الانجاز فور تحديد المساحة النهائية للوحدة من قبل أي مساح مرخص، وإصدار سند ملكية للوحدة من قبل دائرة الأراضي والأملاك.

(ج) إذا كانت المساحة النهائية للوحدة، بعد إنجاز أعمال البناء، أكبر من مساحة الوحدة بأكثر من نسبة (5%) (أو أي حد أقصى يمكن تحمله، إن وجد، والذي يحدده القانون المعمول به)، يتم زيادة سعر الشراء بالتناسب مقابل المساحة الإضافية، التي تتجاوز حد التسامح، الذي يمكن تحمله. أي زيادة في سعر الشراء تصبح مستحقة وواجبة الدفع مع القسط النهائي من ثمن الشراء، حسب ما تم تبليغ المشتري به.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

instalment of the Purchase Price, as notified to the Purchaser.

- (d) No variation will be made to the Purchase Price if the Final Unit Area is greater than the Unit Area or less than the Unit Area by five percent (5%) or less (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Law).

(د) إذا كانت المساحة النهائية للوحدة أكبر من مساحة الوحدة أو أقل من مساحة الوحدة بواقع (5%) أو أقل (أو الحد الأقصى للتسامح، إن وجد، والذي يحدده القانون، فإنه لن يتم تعديل ثمن الشراء).

#### 4.4 Car Parking

#### 4-4 مواقف السيارات

- (a) The Unit is sold with the Car Parking Spaces specified in **Item 4** of the Particulars.
- (b) The Purchaser shall strictly follow the directions of the Owners Committee Manager and building management when utilising the Car Park and accessing the Car Parking Spaces in accordance with the terms of this Agreement and the Constitutional Documents.

(أ) يتم بيع الوحدة مع أماكن مواقف السيارات المحددة في البند 4 من البيانات

(ب) يجب على المشتري التقيد تماماً بتوجيهات مدير لجنة الملاك وإدارة البناية، عند استغلاله لأماكن مواقف السيارات، طبقاً لأحكام هذه الاتفاقية ومستندات الحوكمة.

#### 5. Unit Inspection and Rectification of Defects and Deficiencies

#### 5- معاينة الوحدة ومعالجة العيوب وواجه القصور

##### 5.1 Identification of Defects and Deficiencies

##### 1-5 تحديد العيوب وواجه القصور

- (a) The Purchaser will be entitled to one (1) inspection of the Unit after receiving the Completion Notice for the purpose of inspecting the Unit for any Defects and Deficiencies (excluding any minor settlement cracks or appliance malfunction). The Project Consultant (or its nominee) shall accompany the Purchaser at such inspection.
- (b) During the inspection referred to in **clause 5.1(a)**, the Purchaser shall complete and sign the Acknowledgement in favour of the

(أ) يكون للمشتري الحق في معاينة الوحدة لمرة واحدة (1)، بعد استلامه إشعار الإنجاز لغرض إجراء تفتيش على الوحدة والتأكد من عدم وجود أي عيوب أو نواقص، (باستثناء الخدوش الطفيفة) يقوم استشاري المشروع (أو من يعينه) بمرافقة المشتري أثناء عملية المعاينة المذكورة.

(ب) أثناء عملية المعاينة المشار إليها في المادة 5-1(أ)، يقوم المشتري بتعبئة وتوقيع إقرار لصالح البائع، والذي يتضمن قائمة بأية عيوب، يتم الوقوف عليها في الوحدة. يقوم استشاري

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Seller listing any Defects and/or Deficiencies that are identified in the Unit. The list of Defects and/or Deficiencies specified in the Acknowledgement shall then be conclusively determined and finalised by the Project Consultant and submitted to the Contractor for the purposes of rectification of such Defects and/or Deficiencies within a reasonable period of time (such period to be notified to the Purchaser by the Seller).

المشروع بعد ذلك بتحديد قائمة العيوب و/أو النواقص المبينة في الإقرار وإتمامها بشكل نهائي وتقديمها للمقاول لأغراض معالجة تلك العيوب و/أو أوجه النواقص، خلال مدة زمنية معقولة، (يتم تبليغ المشتري بها من قبل البائع).

(c) The Purchaser agrees that the Seller will not be obliged to rectify any Defects and/or Deficiencies prior to the Completion Date and that the rectification of such Defects and/or Deficiencies will not affect the obligations of the Purchaser under this Agreement including the obligation to pay the Final Instalment (and any other moneys due and payable under this Agreement) on the Completion Date.

(ج) يوافق المشتري، على أن البائع لن يكون ملزماً بمعالجة أية عيوب و/أو أوجه قصور قبل تاريخ الإنجاز، وأن معالجة تلك العيوب و/أو أوجه القصور، لن يؤثر على التزامات المشتري، الواردة في هذه الاتفاقية، بما في ذلك الالتزام بدفع القسط النهائي (وأية مبالغ أخرى مستحقة وواجبة السداد بموجب هذه الاتفاقية) في تاريخ الإنجاز.

(d) The Purchaser agrees that any Defects and/or Deficiencies submitted to the Seller for rectification pursuant to **clause 5.1(b)** will be rectified by the Contractor (or the Seller) to the exclusive satisfaction of the Project Consultant in its absolute discretion.

(د) يوافق المشتري على أن أية عيوب و/أو أوجه قصور، يتم تقديمها للبائع للمعالجة، طبقاً للمادة رقم 5-1 (ب)، سيتم معالجتها من قبل المقاول (أو البائع) بالشكل، الذي يرضي استشاري المشروع حصرياً ووفقاً لتقديره المطلق.

(e) In the event of any dispute concerning any Defects and/or Deficiencies and/or their rectification, a decision by the Project Consultant in this respect will be final and binding on the Seller and the Purchaser.

(هـ) في حال وجود أي منازعة بخصوص أية عيوب و/أو أوجه قصور أو معالجتها، سيكون أي قرار يتخذه استشاري المشروع بهذا الخصوص، قراراً نهائياً وملزماً على كل من البائع والمشتري.

## 5.2 Free from Defects and Deficiencies

## 2-5 الخلو من العيوب وأوجه القصور

(a) If the Purchaser does not identify any Defects or Deficiencies pursuant to **clause 5.1**, the

(أ) إذا لم يقيم المشتري بتحديد أية عيوب و/أو أوجه قصور، طبقاً للمادة 5-1، يجب على المشتري توقيع إقرار لصالح البائع، يؤكد

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Purchaser will sign the Acknowledgement in favour of the Seller confirming that the Purchaser has inspected the Unit, has not identified any Defects or Deficiencies at such inspection, and has accepted the physical state and condition of the Unit.

فيه المشتري، بأنه قد قام بمعاينة الوحدة، وأنها خالية من أية عيوب و/أو أوجه قصور، أثناء عملية المعاينة المذكورة، وأنه قبل الوضع والحالة الفعلية للوحدة.

- (b) Where the Purchaser fails to inspect the Unit on the agreed date the Project Consultant shall undertake such inspection on behalf of the Purchaser and the Unit will be deemed to be free of any Defects and Deficiencies other than those identified by the Project Consultant during such inspection and the Purchaser's right to require the rectification of any Defects or Deficiencies under **clause 5.1** will lapse.

(ب) في حال تخلف المشتري، عن القيام بمعاينة الوحدة في التاريخ المتفق عليه، يجب على استشاري المشروع القيام بإجراء المعاينة بالنيابة عن المشتري، وتعتبر الوحدة خالية من أية عيوب و/أو نواقص، باستثناء العيوب والنواقص، التي أشار إليها، استشاري المشروع أثناء تلك المعاينة، ويسقط حق المشتري في المطالبة بأي إصلاحات لأي عيوب و/أو نواقص حسب منطوق البند 5-1.

### 5.3 Purchaser's Access

### دخول المشتري إلى الوحدة

3-5

The Purchaser agrees that except for the inspection of the Unit pursuant to **clause 5.1(a)**, the Purchaser will not be allowed access to the Unit without the prior written consent of the Seller, which consent may be withheld in the Seller's absolute discretion.

يوافق المشتري، بأنه استثناءً لمعاينة الوحدة، وفقاً لما جاء بالبند 5-1 (أ) بأنه لن يسمح له بالدخول إلى الوحدة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع، ويجوز للبائع أن يمتنع عن موافقته للمشتري لمعاينة الوحدة حسب تقديره المطلق ودون إبداء أسباب.

### 5.4 Structural and Non-structural Defect Liability Periods

### فترات ضمان العيوب الإنشائية وغير الإنشائية

4-5

- (a) In accordance with and to the extent provided for by Applicable Law, upon the direction of the Project Consultant, the Seller shall instruct the Contractor to rectify or replace (as determined by the Project Consultant) any defective works in the Unit (including civil, mechanical, plumbing and electrical works but excluding any minor settlement cracks, appliance malfunction or Defect caused by the misuse or by any changes to the Unit or its layout by the Purchaser

(أ) وفقاً للقانون المعمول به، وللحد، الذي ينص عليه، وبناء على تعليمات استشاري المشروع، يقوم البائع بالإيعاز للمقاول بإصلاح أو استبدال (وفقاً لما يقرره مدير المشروع) أية أعمال معيبة في الوحدة (بما يشمل الأعمال الميكانيكية وأعمال السباكة والأعمال الكهربائية، لكن باستثناء أية تصدعات تسوية طفيفة أو تعطل الأجهزة أو العيوب الناتجة عن سوء

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

or its occupier) installed by or on behalf of the Seller and as notified to the Seller within one (1) year from the Construction Completion Date (except where any relevant warranties have been assigned to the Purchaser pursuant to **clause 4.1(b)**).

- (b) In accordance with and to the extent provided for by the Jointly Owned Property Law, the Seller shall use reasonable endeavours to instruct the Contractor to rectify any structural Defects that appear in the Building and adversely impact the Unit and are notified to the Seller within ten (10) years from the Construction Completion Date. The Seller shall act in compliance with its obligations relating to Defects under the Jointly Owned Property Law and will not have any further responsibility or liability whatsoever in respect of any Defects and/or the manner or standard of construction and/or the design of the Unit and/or the Building whatsoever.

- (c) For the avoidance of doubt, notwithstanding any other provision contained in this Agreement and subject to prevailing Applicable Law, the Seller will not be liable for the rectification of any minor settlement cracks appearing in the Unit or the Building that are not of a structural nature, as determined by the Project Consultant in its absolute discretion.

## 5.5 Seller's Post Completion Works

- (a) The Purchaser acknowledges and agrees that other units in the Building or parts of the Common Areas may not be fully constructed by the Completion Date, in which case the Seller shall use reasonable

الاستخدام من قبل المشتري أو المستأجرين)، تم تركيبها من قبل البائع أو نيابة عنه، وحسبما يتم تبليغ البائع بها خلال سنة واحدة (1) من تاريخ انجاز التشييد (إلا في الحالات، التي يكون قد تم فيها التنازل عن أية ضمانات ذات صلة، للمشتري طبقاً للمادة 1-4 (ب)).

(ب) وفقاً لأحكام قانون الملكية العقارية المشتركة، وبما نصت عليه من أحكام، فإنه يتعين على البائع أن يبذل ما في وسعه لإصدار تعليماته للمقاول ليقوم المقاول بمعالجة أية عيوب إنشائية تظهر في البناية، قد تؤثر سلباً على الوحدة، وكان قد تم تبليغ البائع بها خلال عشر (10) سنوات من تاريخ انجاز التشييد. ويتعين على البائع التصرف، بما يتحتم عليه من التزامات، المتعلقة بضمان العيوب، بموجب قانون الملكية العقارية المشتركة، ولا يتحمل أية مسؤولية أخرى، أياً كانت بخصوص أية عيوب و/أو طريقة أو معيار الإنشاء و/أو تصميم الوحدة أو تصميم جزء من الوحدة و/أو المناطق المشتركة و/أو المبنى، أياً كانت.

(ج) وتفادياً لأي مثار للشك، فإنه، وعلى الرغم من أي حكم آخر تتضمنه هذه الاتفاقية، ومع مراعاة القانون السائد والمعمول به، لا يكون البائع مسؤولاً عن معالجة أية خدوش طفيفة تظهر في الوحدة أو المبنى، والتي لا تكون ذات طبيعة إنشائية، وفقاً لما يقرره استشاري المشروع وفق تقديره المطلق.

## 5-5 ما يقوم به البائع بعد انجاز الأعمال

(أ) يقر المشتري ويوافق، على أنه قد لا يتم إنشاء الوحدات الأخرى في البناية في أجزاء من المناطق المشتركة بالكامل بحلول تاريخ الإنجاز. وفي هذه الحالة على

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



endeavours to ensure that the other units within the Building and the Common Areas are completed as soon as practicable after the Completion Date.

- (b) The Purchaser acknowledges and agrees that it shall not be entitled to make any objection, requisition or claim for compensation, nor delay payment of the Final Instalment, on the basis that there are ongoing construction activities within the Building and that inconvenience may be suffered by the Purchaser as a result of ongoing construction activities, provided always that reasonable access is available to the Unit.
- (c) The Purchaser acknowledges and agrees that the unit numbering in the Building is provisional only, and that the Seller, the Land Department and/or other Relevant Authorities may designate a different number to the units within the Building (including the Unit) upon Registration of the Common Area Site Plan.

البائع، القيام ببذل المساعي المعقولة لضمان أن يتم انجاز الوحدات الأخرى داخل البناية والمناطق المشتركة بأسرع ما يمكن عملياً بعد تاريخ الإنجاز.

(ب) يقر المشتري وبوافق، على أنه لن يكون له الحق في تقديم أي إعتراض أو طلب أو إدعاء بالتعويض أو في التأخر في سداد، بسبب أن هناك أعمال إنشائية ما زالت قائمة داخل البناية، وأن المشتري قد يتعرض للمضايقة نتيجة الأعمال الإنشائية المستمرة، بشرط أن تتوفر إمكانية الدخول إلى الوحدة بشكل معقول.

(ج) يقر المشتري وبوافق، على أن ترقيم الوحدات في البناية هو ترقيم مؤقت، وأن البائع ودائرة الأراضي والأملاك و/أو السلطات الأخرى ذات الاختصاص، قد تقوم بتحديد أرقام مختلفة للوحدات، (بما في ذلك الوحدة) عند تسجيل المخطط الموقعي للمناطق المشتركة.

## 6. Completion and Risk

الإنجاز والمخاطر -6

### 6.1 Completion

الإنجاز 1-6

- (a) It is anticipated that construction of the Unit will be completed as determined by the Project Consultant and excluding any minor Defects or Deficiencies, which shall be rectified in accordance with **clause 5.1**.
- (b) The Seller and the Purchaser agree that the Anticipated Construction Completion Date represents the Seller's current estimate of the date

(أ) من المتوقع، أن يتم اكتمال إنجاز تشييد الوحدة وفقاً لما يقرره استشاري المشروع، استبعاداً لأيّة عيوب طفيفة، والتي سوف تتم معالجتها وفقاً للبند رقم 5-1.

(ب) اتفق البائع والمشتري، بأن تاريخ انتهاء التشييد المتوقع، يمثل التقدير الحالي للتاريخ، الذي يتوقع البائع إنجاز تشييد

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

by which the Seller expects that the construction of the Unit will be complete, provided always that a Force Majeure Event does not occur which delays such construction.

- (c) The Purchaser agrees that the actual Construction Completion Date may occur before the Anticipated Construction Completion Date.
- (d) On or following the Construction Completion Date the Seller shall serve the Completion Notice on the Purchaser specifying the Completion Date. The Completion Date will not be deemed to have been determined unless the Completion Notice has been served on the Purchaser by the Seller.
- (e) The Purchaser will be required to make payment of the balance of the entire Purchase Price and all other amounts due and payable under this Agreement within thirty (30) calendar days from the date of the Completion Notice.
- (f) In case the Seller does not notify the Purchaser of the Construction Completion Date as per clause (d) and without prejudice to the Seller's rights under **clause 15** in respect of Force Majeure Events, the Anticipated Construction Completion Date is considered automatically extended by the Seller, , for a period or periods of up to a total of twelve (12) months and without the need for the Seller to notify the Purchaser in writing of such extension. The Purchaser acknowledges and agrees that any delay in paying any part of the Purchase Price will lead and result in a further delay to the Completion Date without any compensation to the Purchaser on such

الوحدة بحلوله، ويكون ذلك مشروطاً، على الدوام، بعدم وقوع أي من حالات القوة القاهرة تتسبب في تأخير التشييد.

(ج) يقر المشتري ويوافق، على أن تاريخ إنجاز التشييد الفعلي قد يقع قبل تاريخ التشييد المتوقع.

(د) في أو عقب تاريخ الإنجاز على البائع القيام بتوجيه إشعار الإنجاز الى المشتري محدداً فيه تاريخ الإنجاز. لا يتم اعتبار أن تاريخ الإنجاز، قد تم تحديده، مالم، وإلى أن يتم تبليغ إشعار الإنجاز الى المشتري من قبل البائع.

(هـ) وعليه يترتب على المشتري أن يدفع المتبقي من سعر الشراء الكامل وجميع المبالغ الأخرى المستحقة والواجبة الدفع، بحسب ما جاءت به هذه الاتفاقية، وذلك خلال (30) يوم (ثلاثون) يوم ميلادي من تاريخ إشعار الإنجاز.

(و) في حال لم يخطر البائع المشتري بتاريخ تسليم الوحدة بموجب البند (د) ودون المساس بحقوق البائع، بحسب ما ورد بالبند رقم 15، فيما يتعلق بأحداث القوة القاهرة، فيعد تاريخ الإنجاز المتوقع ممدداً بشكل تلقائي ، لمدة أو مدد تبلغ ما مجموعه اثني عشر (12) شهراً ودون الحاجة لأي تبليغ خطي من قبل البائع، بذلك. يقر المشتري أن أي تأخير في سداد أي جزء من سعر الشراء بموجب إشعار من البائع- يترتب عليه المزيد من التأخير على تاريخ الإنجاز دون إستحقاق المشتري لأي

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



delay.

تعويضات بذلك.

## 6.2 Passing of Risk

## انتقال المخاطر

2-6

- (a) Provided that the Purchaser has fulfilled the Purchaser's obligations under this Agreement, and subject to the provisions contained in this Agreement, the Purchaser shall have the right to, and bear the risk of, possession of the Unit from the Completion Date.
- (b) The Seller will be entitled to refuse to hand-over possession and occupation of the Unit to the Purchaser if the Purchaser has failed to pay any monies owed under this Agreement or has failed to rectify any breach of any provision(s) of this Agreement.
- (c) On the Completion Date, the Purchaser will sign the Acknowledgement in favour of the Seller confirming that possession of the Unit has passed to the Purchaser as at the Completion Date and that the Unit is unoccupied and free from any Defects and Deficiencies (save for any Defects and/or Deficiencies as may be agreed between the Parties in accordance with clause 5.1).
- (d) The possession and risk with respect to the Common Areas will pass to the Owners Committee respectively upon their formation in accordance with the Jointly Owned Property Law and the requirements or directions of the Relevant Authorities.

(أ) للمشتري، الحق في حيازة الوحدة، إعتباراً من تاريخ الإنجاز، شريطة أن يكون قد أوفى بالتزاماته، التي أقر بما جاءت فيها في هذه الاتفاقية، ومع مراعاة الأحكام الواردة في هذه الاتفاقية، ويتحمل مخاطر الحيازة، إعتباراً من تاريخ الإنجاز.

(ب) يكون للبائع، الحق في ورفض تسليم حيازة وإشغال الوحدة للمشتري، وإذا تخلف المشتري عن سداد أي من المبالغ مستحقة السداد، بموجب هذه الاتفاقية أو تخلف عن القيام بمعالجة أي إخلال من جانبه وبأي من أحكام هذه الاتفاقية.

(ج) في تاريخ الإنجاز، على المشتري توقيع إقرار لصالح البائع مؤكداً فيه، بأن حيازة الوحدة قد انتقلت إلى المشتري، كما في تاريخ الإنجاز، وبأن الوحدة غير مشغولة وخالية من أي عيوب ونواقص، (سواء بما يتعلق بأي عيوب و/أو نواقص، يتم الاتفاق عليها بين الطرفين وفقاً للبند 5-1).

(د) تنتقل الحيازة والمخاطر الخاصة بالمناطق المشتركة إلى لجنة الملاك، عندما يتم تكوينها، وذلك طبقاً لأحكام قانون الملكية العقارية المشتركة، وحسب متطلبات وتوجيهات السلطات المختصة.

## 7. Registration and Transfer of Title

التسجيل ونقل الملكية

-7

### 7.1 Registration of this Agreement

تسجيل هذه الاتفاقية

1-7

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- (a) As soon as practicable after the Effective Date, the Seller shall lodge this Agreement for Registration within the Interim Property Register at the sole cost of the Purchaser.
- (b) The Parties shall take all reasonable steps and sign any necessary documentation as required by the Land Department to enable Registration of this Agreement within the Interim Property Register.
- (أ) بأسرع ما يكون ذلك عملياً بعد تاريخ السريان، يجب على البائع تقديم هذه الاتفاقية، ليتم تسجيلها في السجل العقاري المبني على نفقة المشتري دون سواه.
- (ب) يجب على الطرفين، اتخاذ كافة الخطوات المعقولة وتوقيع أي مستندات لازمة، بحسب ما تطلبه دائرة الأراضي، بحيث يتسنى تسجيل هذه الاتفاقية في السجل العقاري المبني.

## 7.2 Registration of Title

## 2-7 تسجيل الملكية

- (a) The Seller shall use reasonable endeavours to transfer title to the Unit to the Purchaser and, as soon as is reasonably practicable, assist the Purchaser with procuring the Registration of such transfer to the Purchaser, provided always that the Purchaser:
- (i) has paid all Registration Fees and costs in accordance with **clause 7.3**.
- (ii) has executed the Declaration of Adherence, the Undertaking of Adherence and the Acknowledgement (in each case as applicable);
- (iii) has fully complied with and is not otherwise in breach of any of its obligations under this Agreement.
- (iv) uses all reasonable endeavours to assist the Seller in respect of the transfer of title and ownership; and
- (v) is solely liable for satisfying the Land Department and the Relevant Authorities as to their requirements to enable Registration of the transfer of
- (أ) على البائع بذل الجهود المعقولة لنقل ملكية الوحدة إلى المشتري وبأسرع ما يكون ذلك عملياً ومعاونة المشتري بتسهيل تسجيل نقل الملكية هذه إلى المشتري، شريطة أنه على الدوام، أن يكون المشتري:
- (i) قد قام بدفع كافة رسوم مصروفات التسجيل طبقاً لأحكام البند 7-3؛
- (ii) قد قام بتوقيع إعلان الالتزام وتعهد الالتزام والإقرار (في كل حالة بحسب الأحوال)؛
- (iii) قد تقيّد تقييداً تاماً بالتزاماته، بموجب هذه الاتفاقية، وليس في حالة إخلال بها بخلاف ذلك؛
- (iv) قد بذل المساعي المعقولة لمعاونة البائع بخصوص نقل الملكية؛ و
- (v) مسئول دون سواه عن إرضاء دائرة الأراضي والسلطات المختصة باستيفاء متطلباتهم، بحيث يتسنى تسجيل نقل ملكية الوحدة إلى المشتري.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

title to the Unit to the Purchaser.

- (ب) يجب على الأطراف تقديم كافة المعلومات لدائرة الأراضي والأملاك وتوقيع أي مستند قد تطلبه دائرة الأراضي والأملاك (وأي سلطة أخرى ذات صلة) لغرض إنفاذ عملية تسجيل نقل ملكية الوحدة.
- (ج) يقر المشتري ويوافق، على أنه يجوز، أن لا يتمكن الأطراف من تسجيل نقل ملكية الوحدة للمشتري، إلى أن يتم تقسيم البناية وفقاً لقانون الملكية العقارية المشتركة.
- (د) شريطة أن يكون البائع قد قام بتنفيذ التزاماته في البند 2-7 (أ) ويقر المشتري، بأن البائع لا يتحمل المسؤولية بأي طريقة عن أي تأخير للمشتري في الحصول على تسجيل نقل ملكية الوحدة إلى المشتري.
- (هـ) يوافق المشتري، على أن نقل ملكية الوحدة، طبقاً لأحكام هذه المادة 2-7، يجب أن يتم بموجب، وبالقدر، الذي يجيزه قانون الملكية المشتركة والقانون المعمول به في حال وجود أي تضارب أو تعارض بين أحكام هذه الاتفاقية والقانون المعمول به، فإن القانون المعمول به هو، الذي يسود في حدود ذلك التضارب أو التعارض.
- (ب) The Parties must supply to the Land Department all information and sign any document as may be required by the Land Department (and any other Relevant Authority) to affect the Registration of the transfer of title to the Unit.
- (c) The Purchaser acknowledges and agrees that the Parties may not be able to procure the Registration of the transfer of the title to the Unit until such time as the Building is subdivided in accordance with the Jointly Owned Property Law.
- (d) Provided that the Seller complies within its obligations in **clause 7.2(a)**, the Purchaser acknowledges that the Seller shall not be liable in any way for any delay in the Purchaser procuring the Registration of the transfer of the title to the Unit to the Purchaser.
- (e) The Purchaser agrees that the transfer of title pursuant to this **clause 7.2** shall be in accordance with and to the extent permitted by the Jointly Owned Property Law and the Applicable Law. In the event of any conflict or inconsistency between the provisions of this Agreement and the Applicable Law, the Applicable Law shall prevail to the extent of any conflict or inconsistency.

### 7.3 Registration Fees

### 3-7 رسوم التسجيل

- (أ) يدفع المشتري إلى دائرة الأراضي والأملاك أو إلى البائع (على سبيل التعويض في حالة أن يكون قد تم دفع أي جزء من قبل البائع)، كافة رسوم التسجيل والتي هي حالياً تعادل 4% (أربعة بالمائة)
- (a) The Purchaser shall pay to the Land Department (or to the Seller by way of reimbursement if any part is paid by the Seller) all Registration Fees (which are currently equivalent to four percent (4%) of the Purchase Price) with respect to the Registration of this Agreement and

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

the Registration of the transfer of title to the Unit to the Purchaser. For the avoidance of doubt, the Purchaser acknowledges that the Registration Fees will not be paid into the Escrow Account.

من ثمن الشراء) بخصوص تسجيل هذه الاتفاقية وتسجيل نقل ملكية الوحدة إلى المشتري، ولتفادي حدوث أي التباس، فإن المشتري يقر، بأن رسوم التسجيل، لن يتم دفعها في حساب الضمان.

(b) As at the Effective Date, the Purchaser acknowledges that the Transfer Registration Fee payable by the Purchaser in accordance with **clause 7.3(a)** is payable at the time of Registration of this Agreement in the Interim Property Register and such Transfer Registration Fee shall be payable by the Purchaser at the time of signing this Agreement.

(ب) وكما هو عليه الحال بتاريخ السريان، يقر المشتري، بأن رسوم تسجيل نقل الملكية الواجبة السداد من قبل المشتري للبائع بموجب أحكام المادة رقم 3-7 (أ) تكون مستحقة الدفع في وقت تسجيل هذه الاتفاقية في السجل العقاري المبدئي، ورسوم نقل الملكية هذه، يجب أن يتم دفعها من قبل المشتري عند توقيع هذه الاتفاقية.

(c) The Purchaser acknowledges and agrees that the Purchaser shall be solely liable for all increases in the Registration Fees that may occur from time to time and for all other fees, taxes, title transfer charges, levies, rate assessments, utilities fees (including connection fees and consumption charges), bank and credit charges, and all other fees and/or charges that may be levied by the Land Department and any other Relevant Authority in respect of the registration or the transfer of the Unit from the Seller to the Purchaser.

(ج) يقر المشتري ويوافق، على أن يتحمل المشتري، وحده المسؤولية عن كافة الزيادات، التي قد تطرأ من وقت لآخر على رسوم التسجيل، وعن كافة الرسوم والضرائب ورسوم نقل الملكية والمكوس وتقييمات الأسعار ورسوم المرافق الأخرى (بما في ذلك رسوم توصيل الخدمة ورسوم الاستهلاك) والرسوم المصرفية والائتمانية وكافة الرسوم الأخرى، التي قد تفرضها دائرة الأراضي والأملاك، وأيئة هيئة معينة أخرى على تسجيل نقل ملكية الوحدة من البائع للمشتري.

(d) The Purchaser may not raise any objection, requisition, claim for compensation or a reduction in the Purchase Price or seek to terminate this Agreement with respect to any increases in the Registration Fees or additional Registration Fees imposed by the Relevant Authority.

(د) لا يجوز للمشتري أن يقوم بتقديم أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض أو لتخفيض سعر الشراء أو لطلب إنهاء هذه الاتفاقية بخصوص الزيادات، التي تطرأ على رسوم التسجيل أو بخصوص أية رسوم تسجيل إضافية تفرضها دائرة الأراضي والأملاك (أو أي هيئة مختصة).

#### 7.4 Notations on Title

#### التأشير على الملكية

4-7

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that the transfer of title to the

(أ) يقر المشتري ويوافق على أن نقل ملكية الوحدة للمشتري، طبقاً للبند رقم 2-7

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Unit pursuant to **clause 7.2** is subject to:

يخضع لما يلي:

(i) the rights and obligations contained in this Agreement, the Master Community Declaration, and the Constitutional Documents; and

(i) حقوق المشتري والتزاماته الواردة في هذه الاتفاقية وإعلان المجمع الرئيسي ومستندات الحوكمة؛

(ii) any and all easements, positive and/or negative covenants, restrictions on use and rights of way benefiting or burdening the Unit and/or the Building with or in favour of the Seller, the Owners Committee, the Master Developer and/or any Relevant Authority.

(ii) أي من وكافة حقوق الارتفاق، التحفظات، التعهدات الإيجابية و/أو السلبية والقيود على الاستخدام وحقوق الطريق المفروضة لصالح أو على البناية والمبرمة مع أو لصالح البائع أو لجنة الملاك أو المطور و/أو أية هيئة معنية؛

(b) The Purchaser will make no objection, requisition or claim for compensation with respect to any affectations burdening the Unit, the Common Areas or the Building nor any notations of the same on the title to the Unit including a restriction on the title that states that the Unit is subject to the terms, conditions, covenants, rights and restrictions set out in the Master Community Declaration, the Jointly Owned Property Declaration and the rules, regulations and by-laws issued in accordance therewith as may be amended from time to time (or similar wording determined by the Seller in its absolute discretion).

(ب) يجب على المشتري عدم تقديم أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض، فيما يتعلق بأية أعباء قائمة على الوحدة، أو المناطق المشتركة أو المبنى، فيما يتعلق بأية تأشيرات بتلك الأعباء على ملكية المبنى، بما يشمل أي قيد على ملكية الوحدة، يفيد بأن ملكية الوحدة العقارية خاضعة للشروط والأحكام والاتفاقات والحقوق والقيود الواردة في إعلان المجمع الرئيسي أو إعلان الملكية العقارية المشتركة الرئيسي للوحدات وقواعد المبنى (وأية أنظمة ولوائح صادرة وفقاً لما ذكر، حسبما قد يتم تعديلها من وقت لآخر، أو أي نص آخر مماثل يحدده البائع وفق تقديره المطلق).

(c) The Purchaser acknowledges and agrees that it may be necessary for the Draft Unit Plan and the draft plans annexed to the Disclosure Statement or the Constitutional Documents identifying the Unit and the Common Areas to be substituted with plans in a form approved by the Land Department to enable Registration of the Unit and the Building. Subject to clause 4.4, the Purchaser may not raise any

(ج) يقر المشتري ويوافق، على أنه ربما يكون ضرورياً بالنسبة إلى مسودة مخطط الوحدة ومسودات المخططات الأولية المرفقة ببيان الإفصاح أو مستندات الحوكمة، التي تحدد الوحدة والمناطق المشتركة، أن يتم تقديمها مع المخططات بالشكل، الذي توافق عليه دائرة الأراضي، بحيث يسمح ذلك بتسجيل الوحدة والمبنى، ومع مراعاة البند 4.4. لا يجوز للمشتري إثارة أي اعتراض أو

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

objection, requisition, claim for compensation or delay completion of this Agreement or the making of any payments under this Agreement, with respect to any changes to the Draft Unit Plan and the draft plans annexed to the Disclosure Statement or the Constitutional Documents.

طلب أو مطالبة بالتعويض أو أي تأخير لإتمام هذه الاتفاقية أو سداد أي دفعات مالية، طبقاً لهذه الاتفاقية بالنسبة لأي تغييرات تطرأ على مخطط الوحدة الأولى والمخططات الأولية المرفقة ببيان الإيضاح أو مستندات الحوكمة.

## 8. Management

الإدارة -8

### 8.1 Master Community

المجمع الرئيسي 1-8

The Purchaser acknowledges and understands that:

يقر المشتري ويفهم ما يلي:

(a) the Building is located within the Master Community;

(أ) أن المبنى يقع داخل المجمع الرئيسي؛

(b) the Master Developer is the developer of the Master Community and certain adjoining land within the Master Community will be developed into a homogeneous residential, commercial, leisure and retail complex, where certain facilities and amenities will be shared. The Master Developer is responsible for the development of infrastructure within the Master Community, including roads and landscaping;

(ب) وأن المطور الرئيسي هو مطور لأراضي متاخمة للمجمع الرئيسي، سوف يجري تطويرها في شكل مباني سكنية وتجارية وترفيهية متناسقة، يتم تقاسم الاستفادة من مافيهما من مرافق وخدمات، ويكون المطور الرئيسي مسئولاً عن تطوير البنية التحتية داخل المجمع الرئيسي، بما في ذلك من شوارع وحدائق؛

(c) the Master Developer will remain the Owner of the residual land within the Master Community and for the proper and convenient management, administration, maintenance and control of the Master Community mutually beneficial restrictions are imposed on all properties in the Master Community and on the Master Developer under the Master Community Declaration;

(ج) سوف يظل المطور الرئيسي مالكاً للأرض المتبقية من المجمع الرئيسي، ويكون مسئولاً عن الإدارة الصحيحة والملائمة وصيانة والسيطرة على المجمع الرئيسي والقيود ذات المنفعة المتبادلة المفروضة على جميع الممتلكات في المجمع الرئيسي وعلى المطور الرئيسي بموجب إعلان المجمع الرئيسي.

(d) it together with successors and every member of the Owners Committee and all other owners and occupiers of property within the

(د) يكون المشتري ومع من يخلفونه، وكل عضو من أعضاء لجنة الملاك والملاك

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Master Community from time to time shall be bound by the Master Community Declaration by signing an undertaking of adherence;

الأخرين وشاغلي المبنى في داخل المجمع الرئيسي، من وقتٍ لآخر، ملزمين بإعلان المجمع الرئيسي بتوقيع تعهد بالالتزام.

- (e) the rules contained in the Master Community Declaration (as amended from time to time) are equally binding upon all owners and occupiers in the Master Community and the Purchaser shall procure that occupiers of the Unit are aware of and shall comply with such rules;

(هـ) إن القواعد المضمنة في إعلان المجمع الرئيسي (وتعديلاتها من حينٍ لآخر)، هي ملزمة بالتساوي لكافة الملاك والشاغلين في المجمع الرئيسي، ويجب على المشتري أن يسعى، بأن يكون شاغلي الوحدة على علم وأنهم ملتزمون بهذه القواعد؛

- (f) the Master Developer has the authority and may recover its costs in respect of the management of the Master Community in the form of Master Community Charges, from the Seller, the Owners Committee and/or the Purchaser, which are payable in addition to, and separate and distinct from, the Building Service Charges payable by the Purchaser in respect of the Operation of the Common Areas;

(و) لدى المطور الرئيسي السلطة، ويجوز له استرداد مصروفاته الخاصة بإدارة المجمع الرئيسي في شكل رسوم خدمات المجمع الرئيسي من البائع أو لجنة الملاك و/أو المشتري، وهي مستحقة للدفع، بالإضافة إلى وبصفة منفصلة ومستقلة عن رسوم خدمة البناية المستحقة الدفع من قبل المشتري بخصوص تشغيل المناطق المشتركة؛

- (g) the Master Developer may delegate its responsibilities for the collection of the Master Community Charges from the Owners to the Owners Committee and/or the Seller until such time as the Owners Committee is established;

(ز) يجوز للمطور الرئيسي تفويض مسؤولياته الخاصة بتحصيل رسوم المجمع الرئيسي من الملاك إلى لجنة الملاك و/أو البائع، إلى حين تكوين لجنة الملاك

- (h) building works may continue in the Master Community after the Completion Date and the Purchaser shall have no claim of any nature whatsoever against the Master Developer, the Seller or any of their respective affiliates or nominees for compensation or damages in respect

(ح) إن أعمال البناء قد تستمر في المجمع الرئيسي، حتى بعد تاريخ الإنجاز، وأنه لا يجوز للمشتري تقديم أية مطالبة بالتعويض أو مطالبة عن الأضرار، أيّاً كانت طبيعتها ضد المطور الرئيسي أو

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



of all such on-going building works and construction activities in the Master Community;

البائع أو أي من الجهات، التي تتبع لهما أو الأشخاص المعيّنين من قبلهما بخصوص كافة أعمال البناء والأنشطة الإنشائية المستمرة في المجمع الرئيسي؛

(i) this Agreement is a personal contract between the Seller and the Purchaser, and the Master Developer assumes no liability and gives no warranty to the Purchaser for the proper performance of the Seller's obligations under this Agreement;

(ط) إن هذه الاتفاقية، هي عقد شخصي بين البائع والمشتري، وأن المطور الرئيسي لا يتحمل أية مسؤولية ولا يقدم أي ضمان للمشتري، بخصوص تنفيذ البائع لالتزاماته الواردة في هذه الاتفاقية على الوجه المطلوب؛

(j) no use of the intellectual property of the Master Developer or its affiliates is permitted without the prior express approval of the Master Developer.

(ي) لا يسمح بأي استعمال للملكية الفكرية الخاصة بالمطور الرئيسي أو الجهات المنتسبة إليه، بدون الحصول على الموافقة الصريحة المسبقة من المطور الرئيسي.

(k) the following rights and reservations have been granted to/reserved by the Master Developer:

(ك) الحقوق والتحفيزات التالية، تم منحها لي/التحفظ عليها من قبل المطور الرئيسي:

(i) the necessary public, pedestrian and vehicular rights of way and easements for utilities, services and infrastructure over, under and across the Plot; and

(i) حقوق الطريق للعامة والمشاة والسيارات وحقوق الارتفاق لخدمات المرافق والخدمات والبنية التحتية فوق وتحت وعبر قطعة الأرض؛ و

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_





Property Law).

قانون الملكية العقارية المشتركة).

- (c) The Purchaser agrees that when a person or entity becomes an Owner, they shall subject to the Jointly Owned Property Law, be jointly and severally liable with its heirs, personal representatives, successors and/or permitted assigns for the due performance of its obligations pursuant to the Constitutional Documents until any procedures provided in or by the Owners Committee, the Constitutional Documents and/or this Agreement in respect of the transfer of the Owner's interest in the Unit are fully complied with.
- (ج) يوافق المشتري، على أنه، متى أصبح شخص أو كيان مالكا، ، فإنه ومع مراعاة قانون الملكية العقارية المشتركة، يكون مسؤولاً بالتضامن والانفراد مع ورثته وممثليه الشخصيين وخلفائه و/أو المتنازل إليهم من قبله المأذونين عن التنفيذ الأصولي لالتزاماته بما تتوافق مع مستندات الحوكمة، وإلى حين أن يتم التقيد التام بالإجراءات المنصوص عليها في أو من قبل لجنة الملاك أو مستندات الحوكمة و/أو هذه الاتفاقية، بأنه قد تم التقيد الكامل، فيما له صلة بنقل مصلحة المالك في الوحدة.
- (d) The Purchaser acknowledges that the rules appended to or set out in the Master Community Declaration are equally binding upon all owners and occupiers of property in the Master Community and the Purchaser shall procure that all occupiers of the Unit are aware of such rules and shall comply with them;
- (د) يقر المشتري، بأن القواعد الملحقة أو المبينة في إعلان المجمع الرئيسي، ملزمة على قدم المساواة لكافة ملاك وشاغلي العقار في المجمع الرئيسي، ويجب على المشتري أن يعمل على إلمام جميع شاغلي الوحدة بهذه القواعد والتزامهم بها.
- (e) The Purchaser acknowledges that, pursuant to the Applicable Law, up to and until the Completion Date:
- (هـ) يقر المشتري، بأنه وطبقاً لأحكام القانون المعمول به حتى تاريخ الإنجاز:
- (i) the Seller remains the owner of the Unit; and
- (i) يظل البائع هو مالك الوحدة؛ و
- (ii) the Purchaser is not the Owner and shall have no rights in and shall receive no benefit from the Unit and shall not be entitled to vote in any resolution or otherwise be involved in the affairs of the Owners Committee.
- (ii) المشتري ليس مالكا، ولا تكون له أي حقوق، ولا يحصل على أي منفعة من الوحدة، ولا يحق له القيام بالتصويت على أي قرار أو بخلاف ذلك، المشاركة في شؤون لجنة الملاك.
- (f) Notwithstanding **clause 8.2(e)**, the
- (و) بالرغم من حكم البند رقم 2-8 (هـ) يتحمل

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Purchaser is solely liable for and must pay all Service Charges and other outgoings that may be levied by the Owners Committee and/or any Relevant Authority (or the Seller on their behalf) on or with respect to the Unit from the Completion Date.

المشتري دون سواه المسؤولية عن، ويجب عليه دفع كافة رسوم الخدمات والمصروفات الأخرى، التي قد يتم فرضها من قبل لجنة الملاك و/أو أي سلطة معنية (أو البائع بالنيابة عنهم) فيما يتصل بالوحدة من تاريخ الإنجاز.

8.3

3-8

### Reserved Rights

### الحقوق المحفوظة

(a) The Seller expressly reserves and the Purchaser grants to the Seller (and the Seller's nominees) the following rights:

(أ) يحتفظ البائع صراحةً ويمنح المشتري صراحةً إلى البائع (ومن يسميهم البائع) الحقوق التالية:

(i) the right to install, erect, place and display any advertising, marketing and promotional material of any kind whatsoever, whether temporary or permanent, on the façade of, or within, the Building, including the Common Areas, as determined by the Seller in its absolute discretion from time to time, including any Marks; and

(i) حق القيام بتركيب وإقامة ووضع وعرض أي مواد إعلانية وتسويقية وترويجية من أي نوع كان، وسواء مؤقتة أو دائمة على واجهة أو داخل البناية، بما في ذلك المناطق المشتركة، بحسب ما يقرر البائع، وفقاً لتقديره المطلق من حين إلى آخر، بما في ذلك أي علامات؛ و

(ii) the right to install, erect and place any fixtures, fittings and equipment for the purpose of receiving and transmitting telecommunication and media signals (and the like), of any kind whatsoever, whether temporary or permanent, on the façade of, or within, the Building including the Common Areas as determined by the Seller in its absolute discretion, including, without limitation, any aerials, satellite dishes, masts, substations and the like.

(ii) حق القيام بتركيب وإقامة ووضع أي مثبتات وتجهيزات ومعدات لغرض استلام وإرسال اتصالات وإشارات وسائط (وما شابهها) من أي نوع، أيّاً كان، سواءً بشكل مؤقت أو دائم على واجهة أو داخل البناية، بما في ذلك المناطق المشتركة، بحسب تحديد البائع، بحسب تقديره المطلق، شاملةً دون حصر أي هوائيات وأطباق ستالايت وساريات ومحطات فرعية وما يشابهها.

(b) The Purchaser shall in its capacity

(ب) على المشتري وبصفته مالئاً، أن يمنح هذه

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

as an Owner, grant such rights, easements or the like necessary to give effect to the Seller's rights contained in **clause 8.3(a)**. If required by the Seller, the Purchaser shall vote in favour of the Owners Committee granting to the Seller (or its nominee) a licence or lease with respect to the designated areas of the Common Areas required to give effect to the Seller's rights contained in **clause 8.3(a)**.

(c) No fee shall be payable by the Seller (or its nominee) in respect of the rights contained in **clause 8.3(a)** and no licence fee or rent shall be payable by the Seller in respect of any licence or lease granted to the Seller by the Owners Committee pursuant to **clause 8.3(b)**. The Seller shall be solely entitled to all revenue or profit received by the Seller from or associated with the Seller exercising its rights contained in **clause 8.3(a)** and the Seller has no obligation whatsoever to account to the Owners Committee for any revenue or profit received by the Seller.

(d) In exercising the rights contained in **clause 8.3(a)**, the Seller must take reasonable care to ensure that the least amount of inconvenience is caused to the Owners and occupiers of the Building and shall rectify all physical damage caused by the installation, erection, placement and display of any item, and shall make good any physical damage caused by the removal thereof.

الحقوق وحقوق الارتفاق أو ماشابهها، والتي تكون ضرورية لإنفاذ حقوق البائع المبينة في البند 83-أ). يتعين على المشتري، إذا طلب منه البائع ذلك أن يقوم بالتصويت لصالح قيام لجنة الملاك بمنح البائع (أو من يسميهم) رخصة أو عقد إيجار بخصوص المناطق المحددة من المناطق المشتركة والمطلوبة لإنفاذ حقوق البائع المضمنة في البند 83-أ).

(ج) لا تصبح أي رسوم مستحقة للدفع من قبل البائع (أو من يسميهم)، عن الحقوق المبينة في البند 83-أ)، ولا تصيح أي رسوم رخصة أو إيجار مستحقة للدفع من قبل البائع، عن أي رخصة أو عقد إيجار ممنوح إلى البائع من قبل لجنة الملاك، وفقاً للبند 83-ب). يكون البائع مستحقاً دون سواء لكافة الإيرادات أو الأرباح، التي يتم استلامها من قبل البائع من أو المرتبطة بقيام البائع بممارسة حقوقه المضمنة في البند 83-أ)، وليس على البائع أي التزام، أيأ كان، لأن يكون مسئولاً تجاه لجنة الملاك عن أي إيرادات أو أرباح يستلمها البائع.

(خ) في سياق ممارسته للحقوق المضمنة في البند 83-أ)، يتعين على البائع اتخاذ العناية المعقولة لضمان حدوث أقل قدر ممكن من المضايقة لملاك وشاغلي البناية، ويتحتم عليه إصلاح كافة الأضرار المادية، الناتجة عن تركيب وإقامة ووضع وعرض أي مادة، وأن يقوم بإصلاح أي ضرر مادي يترتب عن إزالتها.

## 9. Constitutional Documents

مستندات الحوكمة

-9

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

(a) The Purchaser acknowledges and agrees that the Purchaser, together with the Purchaser's heirs, personal representatives, successors, and assigns, shall be bound by the Constitutional Documents and shall comply with the Constitutional Documents at all times.

(b) The Purchaser further acknowledges that the Constitutional Documents are in draft form and are subject to the approval of RERA and the Land Department. The Seller may make such changes to the Constitutional Documents as required by RERA and/or the Land Department or otherwise as considered by the Seller to be necessary for the benefit of the Building.

(أ) يقر المشتري ويوافق، جنباً إلى جنب مع ورثة المشتري والمتنازل إليهم من قبله وممثليه الشخصيين وخلفائه والمتنازل لهم، على أن مستندات الحوكمة ملزمة لهم وأنهم يتقيدون بها خلال كافة الأوقات.

(ب) يقر المشتري، كذلك ويوافق، على أن مستندات الحوكمة، ليست في صيغتها النهائية، وأنها تخضع للاعتماد من قبل مؤسسة التنظيم العقاري ودائرة الأراضي والأملاك. كما أنه يجوز للبائع إجراء تغييرات على مستندات الحوكمة، حسبما تطلبها مؤسسة التنظيم العقاري و/أو دائرة الأراضي والأملاك، خلافاً لذلك، وفقاً لما يراه البائع ضرورياً لمصلحة المبنى.

## Service Charges

## رسوم الخدمات

### 10.1 Mode of calculation of Service Charges

### 1-10 طريقة حساب رسوم الخدمات

(a) The Purchaser shall be liable for and shall pay the Service Charges without any deduction, set-off or other withholding whatsoever from the Completion Date and agrees that:

(أ) يتحمل المشتري المسؤولية، ويتوجب عليه سداد رسوم الخدمات دون أي خصم أو مقاصة أو أي اقتطاع آخر، وذلك ابتداءً من تاريخ الإنجاز ويوافق على ما يلي:

(i) the Purchaser has a continuing obligation (together with all the other Owners) to contribute towards the expenses for the Operation of the Common Areas generally calculated and payable in accordance with the provisions of the Jointly Owned Property Declaration, including an obligation to contribute to the General Fund and the Reserve Fund established by the Owners Committee with respect to the Common Areas, based on the Entitlements or as otherwise approved by RERA; and

(i) أنه يوجد على المشتري التزام مستمر (مع كافة الملاك الآخرين) بالمساهمة في نفقات تشغيل المناطق المشتركة، والتي يتم احتسابها بشكل عام، والواجبة السداد بشكل عام وفقاً لأحكام إعلان الملكية المشتركة، بما في ذلك أي التزام بالمساهمة في الصندوق العام وصندوق الاحتياطي، الذي أنشأته لجنة الملاك، بخصوص المناطق المشتركة، بناءً على الاستحقاقات، أو بخلاف ذلك، طبقاً لما تم الموافقة عليه من قبل مؤسسة التنظيم العقاري؛ و

(ii) the Purchaser has a continuing

(ii) على المشتري التزام مستمر (مع جميع

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

obligation (together with all Owners in the Master Community) to contribute towards the Master Community Charges calculated and payable in accordance with the provisions of the Master Community Declaration.

- (b) If the Seller has paid any Service Charges (including any Building Service Charges or has paid any fees or charges to any other Relevant Authority or third party supplier (including any connection fees), that are attributable to, or proportionally attributable to the Unit) for a period that extends beyond the Completion Date, the Purchaser must reimburse the Seller for its proportional share of such charges (as determined by the Seller acting reasonably) and these amounts are payable to the Seller on the Completion Date and such amount may be included in the First Provisional Service Charge.

الملاك الآخرين ضمن المجمع الرئيسي) بالمساهمة في رسوم خدمات المجمع الرئيسي، التي يجري احتسابها ودفعها، وفقاً لأحكام إعلان المجمع الرئيسي.

(ب) إذا قام البائع بدفع أي رسوم خدمات خاصة بالبنائية أو قام بدفع أي رسوم أو مصروفات لأي جهة ذات صلة أو مورد (بما في ذلك أي رسوم خدمات أخرى) تخص الوحدة أو تنسب إليها) لمدة تتجاوز تاريخ الإنجاز فإنه يتعين على المشتري أن يعيد للبائع نسبة حصته التي دفعها مقابل هذه المصروفات (بحسب ما يحدد البائع ذلك بصورة معقولة وتكون هذه المبالغ مستحقة الدفع للبائع في تاريخ الإنجاز كما يجوز أن يتم تضمين هذا المبلغ في رسوم الخدمات الأولى الموقفة

## 10.2 Service Charge Deposit

## 2-10 مبلغ تأمين رسوم الخدمات

- (a) The Purchaser must pay to the Seller the Service Charge Deposit on the Completion Date as a continuing security for the Purchaser's obligation to pay Service Charges and such Service Charge Deposit must be reinstated by the Purchaser if the Service Charge Deposit is less than six (6) months' payment of the current Service Charges at any given time.

(أ) على المشتري، أن يدفع للبائع مبلغ تأمين رسوم الخدمات في تاريخ الإنجاز، وذلك كضمان مستمر لالتزام المشتري بسداد رسوم الخدمات، ويتوجب على المشتري جبراً أي نقص في مبلغ تأمين رسوم الخدمات، في حال كان ذلك المبلغ أقل من مبلغ رسوم الخدمات المستحقة السداد عن فترة ستة (6) أشهر وفق قيمة رسوم خدمات الوحدة المعمول بها أي وقت مطلوب.

- (b) In addition to any rights which the Owners Committee may have under Applicable Law in respect of unpaid Service Charges, the Owners Committee may apply the Service Charge Deposit in whole or in part either towards any overdue Service Charges or towards payment obligations pursuant to the Constitutional Documents. If the

(ب) بالإضافة إلى أي حقوق أخرى تكون للجنة الملاك، بموجب القانون المعمول به، فيما يتعلق بأي رسوم خدمات غير مسددة، يجوز للجنة الملاك، أن تستخدم مبلغ تأمين رسوم الخدمات بالكامل أو أي جزء منه، مقابل أية رسوم خدمات قد فات موعد استحقاقها بدون سدادها أو مقابل أية التزامات بالسداد تنص عليها مستندات الحوكمة. وفي حال استغلال مبلغ تأمين رسوم الخدمات بشكل كلي أو جزئي،

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



whole or any portion of the Service Charge Deposit is so applied, the Owners Committee (as applicable) shall notify the Purchaser in writing and the Purchaser must immediately reinstate the Service Charge Deposit to the original amount. The Purchaser is not entitled to set-off any Service Charges or other amount payable by the Purchaser against the Service Charge Deposit.

- (c) Upon the future sale of the Unit by the Purchaser, the Owners Committee shall credit to the Purchaser's Transferee the Service Charge Deposit held by the Owners Committee and the Purchaser as transferor shall make an adjustment directly with the Transferee to effectively reimburse the Purchaser the Service Charge Deposit previously paid by it. For the avoidance of doubt, the Owners Committee will only credit the Transferee the Service Charge Deposit held by the Owners Committee once all Service Charges are paid in full and will not refund the Purchaser the Service Charge Deposit upon any transfer.

تقوم لجنة لجنة الملاك (حسبما يكون منطبقاً) بإخطار المشتري خطياً، وعندها يتوجب على المشتري القيام على الفور، بجبر أي نقص في مبلغ تأمين رسوم الخدمات لإعادته إلى قيمته الأصلية. لا يكون للمشتري الحق في إجراء المقاصة بين أي رسوم خدمات أو أية مبالغ أخرى مستحقة السداد من قبله وبين مبلغ تأمين رسوم الخدمات.

(ج) عند قيام المشتري ببيع الوحدة في المستقبل، تقوم لجنة الملاك بقبول مبلغ تأمين رسوم الخدمات المحفوظ لدى لجنة الملاك لحساب المالك الجديد (المنقول إليه ملكية الوحدة من المشتري الأصلي) ويقوم المشتري بصفته الطرف المتنازل بعمل تسوية مباشرة مع المالك الجديد، لتعويض المشتري الأصلي عن مبلغ تأمين رسوم الخدمات، الذي قد قام بسداده من قبل، وتجاوزاً للشك، فإن اللجنة الرئيسية أو لجنة الملاك، ستقوم بقبول مبلغ تأمين رسوم الخدمات المحفوظ لدى لجنة الملاك لحساب المالك الجديد فور سداد رسوم الخدمات بشكل كامل، ولن تقوم بإعادة مبلغ تأمين رسوم الخدمات إلى المشتري عند أي عملية نقل لملكية الوحدة.

### 10.3 First Provisional Service Charge

### 10-3 أول رسوم مؤقتة

- (a) The Seller shall endeavour to advise the Purchaser of the First Provisional Service Charge as soon as practicable following the service of the Completion Notice. The Purchaser must pay the First Provisional Service Charge to the Seller in full and in advance on the Completion Date. For the avoidance of doubt, the First Provisional Service Charge is payable by the Purchaser on the Completion Date in addition to the Service Charge Deposit payable in accordance with clause 10.2.

(أ) على البائع، بذل مساعيه، بأن يكون المشتري على علم برسوم الخدمات المؤقتة الأولى بأسرع ما يمكن عقب تبليغ إشعار الإنجاز، ويجب على المشتري دفع رسوم الخدمات الانتقالية الأولى إلى البائع بالكامل ومقدماتاً في تاريخ الإنجاز. ولتفادي حدوث أي التباس، فإن رسوم الخدمات الانتقالية الأولى مستحقة الدفع من قبل المشتري في تاريخ الإنجاز، بالإضافة إلى تأمين رسوم الخدمات المستحقة الدفع بموجب البند 10-2.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



(b) If, upon determination of the actual expenses of the Seller (or the Owners Committee if legally formed) for the period from the Completion Date to the end of the first service charge period, the Purchaser's Service Charges:

(i) exceed the amount already paid as the First Provisional Service Charge, the Purchaser must pay the excess to the Seller (or the Owners Committee if legally formed), on demand; or

(ii) are less than the amount already paid as the First Provisional Service Charge, the Seller (or the Owners Committee if legally formed) shall credit the excess to the Purchaser against the next payment of Service Charges.

(ب) إذا كان عند تحديد نفقات البائع الفعلية (أو لجنة الملاك، إذا تم تكوينها قانونياً) عن المدة من تاريخ الإنجاز إلى نهاية فترة رسوم الخدمات الأولى ورسوم خدمات المشتري:

(i) إذا كان المبلغ، الذي تم دفعه سلفاً، عبارة عن رسوم خدمات، يتعين على المشتري أن يدفع ما يزيد عن ذلك للبائع أو لجنة الملاك، إذا ما تم تكوينها قانونياً عند الطلب.

(ii) أقل من المبلغ، الذي تم سداده سلفاً بمثابة رسوم الخدمات الانتقالية الأولى، يجب على البائع أو لجنة الملاك (إذا كان قد تم تكوينها قانونياً) إضافة الزيادة إلى حساب المشتري، مقابل الدفعة الثانية لرسوم الخدمات.

## 11. Taxes, Utility Charges and Information and ICT Services

11 - الضرائب ورسوم خدمات المرافق وخدمات تقنية المعلومات والاتصالات

### 11.1 Chilled Water

1-11 المياه المبردة

The Purchaser acknowledges and agrees that:

يقر المشتري ويوافق على أن:

(a) the Seller shall install a chiller system in the Building in order to supply chilled water to the units in the Building and the Common Areas;

(أ) يقوم البائع بتركيب نظام مياه مبردة في البناية، بغرض تزويد الوحدات في البناية والمناطق المشتركة بالمياه المبردة.

(b) it shall be liable to pay all chilled water consumption charges attributable to the Unit from the Completion Date and that the cost associated with the maintenance and upkeep of the chiller system and the cost of supplying chilled water to the Common Areas shall form part of the Building Service Charges; and

(ب) يتحمل المسؤولية عن دفع كافة رسوم استهلاك المياه المبردة المتعلقة بالوحدة من تاريخ الإنجاز، وتشكل المصروفات المرتبطة بصيانة وصون نظام المياه المبردة ومصروفات توريد المياه المبردة إلى المناطق المشتركة جزءاً من رسوم خدمات البناية؛ و

(c) to the extent that the Purchaser is free to contract directly for utilities

(ج) للحد، الذي يسمح فيه بحرية المشتري

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

such as gas, telecommunications and ICT Services it shall agree to use the Master Developer's approved service providers or, in the case of ICT Services, contract with the Master Developer in the terms of **clause 11.3**.

للتعاقد مباشرة بتقديم الخدمات إليه مثل الغاز وخدمات الاتصالات وخدمات تقنية المعلومات ، فإنه يجب عليه الموافقة على استخدام مزودي الخدمات المعتمدين لدى المطور الرئيسي في حالة خدمات تقنية المعلومات وذلك بالتعاقد مع المطور الرئيسي حسب شروط **البند 11-3**

## 11.2 Other Taxes and Utility Charges

## 2-11 الضرائب الأخرى ورسوم خدمات المرافق

- (a) The Purchaser agrees that it shall be liable to pay all Taxes and Utility Charges attributable to the Unit from the Completion Date. If any Taxes or Utility Charges have been paid by the Seller in respect of the Unit (or proportionally in respect of the Unit) that extend for a period beyond the Completion Date, the Purchaser shall reimburse the Seller the proportion of such amount applicable to the period after the Completion Date and such amount may be included within the First Provisional Service Charge.
- (b) If required by the Seller or the Utility Provider, the Purchaser must enter into end user agreements with the Utility Provider or any agent appointed by the Seller or Utility Provider to collect Utility Charges attributable to the Unit.
- (c) The Purchaser shall indemnify and keep indemnified and hold the Seller (and the Owners Committee) harmless, against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities, losses and proceedings whatsoever arising from the Purchaser's failure to pay all Taxes and Utility Charges to the Relevant Authority or Utility Provider as may be due and payable by the Purchaser in respect of the Unit (or proportionally payable by the Purchaser in respect of any Common Areas).

(أ) يوافق المشتري، على أنه يتحمل المسؤولية عن دفع كافة الضرائب ورسوم خدمات المرافق الخاصة بالوحدة من تاريخ الإنجاز، وفي حال أن تم دفع أي ضرائب أو رسوم خدمات مرافق من قبل البائع بخصوص الوحدة، (أو بالتناسب بخصوص الوحدة) فإن ذلك يمتد إلى ما بعد تاريخ الإنجاز، وعلى المشتري تعويض البائع عن نسبة هذا المبلغ المنطبق على الفترة بعد تاريخ الإنجاز، وهذا المبلغ، يجوز أن يتم تضمينه في رسوم الخدمات الأولية المؤقتة.

(ب) إذا تم طلب ذلك من البائع أو مزود الخدمة، يجب على المشتري الدخول في اتفاقيات مستخدم أخير مع مزود الخدمة أو أي وكيل معين من قبل البائع أو مزود الخدمة، لتحصيل رسوم خدمة المرافق الخاصة بالوحدة.

(ج) على المشتري، القيام بتعويض وحماية البائع و (لجنة الملاك) عن كافة الدعاوى والمصروفات والمطالبات والأضرار والطلبات والنقبات والالتزامات والخسائر والإجراءات، أيأ كانت، الناشئة عن إخفاق المشتري في القيام بدفع كافة الضرائب ورسوم خدمات المرافق إلى السلطة المعنية أو مزود خدمات المرافق، بحسب الأحوال المستحقة وواجبة الدفع من قبل المشتري بخصوص الوحدة (أو مستحقة للدفع بالتناسب من قبل المشتري بخصوص أي مناطق مشتركة).

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- (d) On the Completion Date where applicable, the Seller shall inform the Purchaser of the DEWA meter serial number applicable to the Unit and the Purchaser undertakes to transfer the DEWA account into the Purchaser's name within seven (7) days from the actual Completion Date. The Purchaser must submit a copy of the DEWA receipt of payment of the deposit as proof that the Purchaser complied with this **clause 11.2(d)**. Failure to comply with the condition hereunder could lead to disconnection. The Seller shall not be held responsible for any outage and/or problems and/or failure caused by the Purchaser in relation to this **clause 11.2(d)**.

(د) في تاريخ الإنجاز، حيثما كان ذلك قابلاً للتطبيق، يجب على البائع إخطار المشتري برقم مسلسل عداد هيئة كهرباء ومياه دبي الخاص بالوحدة ويتعهد المشتري بتحويل حساب هيئة كهرباء ومياه دبي باسم المشتري، خلال (7) (سبعة) أيام من تاريخ الإنجاز الفعلي، ويجب على المشتري تقديم نسخة من إيصال الدفع الخاص بالتأمين كدليل على أن المشتري قد تقيّد بهذا البند 11-2(د). من شأن الإخفاق في التقيّد بالشروط الواجب بموجب هذا البند، أن يؤدي إلى قطع التوصيل. لا يتحمل البائع المسؤولية عن أي انقطاع في التيار و/أو مشكلات و/أو أعطال، يتم تسببها من قبل المشتري، فيما يتعلق بهذا البند 11-2(د).

### 11.3 ICT Services

### 3-11 خدمات تقنية المعلومات والاتصالات

- (a) The Seller discloses and the Purchaser acknowledges that all ICT Services within the Master Community may be provided exclusively by the Master Developer, and the Purchaser (together with all other Owners) may be required to enter into agreements with the Master Developer whereby:

(أ) يفصح البائع ويقر المشتري، بأن كافة خدمات تقنية المعلومات والاتصالات داخل المجمع الرئيسي، يجوز أن يتم تزويدها حصرياً من قبل المطور الرئيسي وقد يكون مطلوباً من المشتري (إلى جانب كافة الملاك الآخرين) الدخول في اتفاقيات مع المطور الرئيسي، يتم بموجبها:

- (i) the Master Developer (or its affiliate) will exclusively provide or procure the provision of the ICT Infrastructure;
- (ii) the Seller will grant to the Master Developer any easements necessary to permit the Master Developer to install and maintain the ICT Infrastructure in respect of the Building;
- (iii) the Seller will provide to the Master Developer the physical structure(s) on or within the

(i) أن يقوم المطور الرئيسي (والجهات المنتسبة إليه) وبشكل حصري بتزويد أو العمل، على أن يتم تزويد البنى التحتية الخاصة بتقنية المعلومات والاتصالات.

(ii) أن يقوم البائع بمنح المطور الرئيسي أي حقوق ارتفاق ضرورية، بما يسمح للمطور الرئيسي بالقيام بتركيب وصيانة البنى التحتية الخاصة بتقنية المعلومات والاتصالات بخصوص البناية.

(iii) أن يقوم البائع بتزويد المطور الرئيسي بالهيكل (الهايكل) المادية على أو في

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Building within which the ICT Infrastructure shall be contained; and

(iv) the Master Developer shall permit the Purchaser (together with all other Owners) to access and use the ICT Infrastructure to receive the supply of ICT Services.

(b) The Purchaser (together with all other Owners) shall be liable for all connection fees and annual maintenance and service fees to the Master Developer in consideration for the Master Developer providing the ICT Services to the Building.

البنائية، التي سوف تحتوي البنى التحتية الخاصة بتقنية المعلومات والاتصالات؛  
و

(iv) قيام المطور الرئيسي بالسماح للمشتري (إلى جانب كافة الملاك الآخرين) بالدخول واستخدام البنى التحتية الخاصة بتقنية المعلومات والاتصالات لتلقي التزويد بخدمات تقنية المعلومات والاتصالات.

(ب) يكون المشتري (بجانب كافة الملاك الآخرين) ملزماً بكافة رسوم التوصيلات والصيانة السنوية ورسوم الخدمات الخاصة بالمجمع الرئيسي، مقابل قيام المطور الرئيسي بتقديم خدمات تقنية المعلومات والاتصالات إلى البناية.

## 12. Restrictions on Disposals before the Completion Date

## 12- القيود على التصرفات، التي تقع قبل الإنجاز

12.1 Prior to the Completion Date, the Purchaser, as well as each Transferee, must not enter any Disposal, or market the Unit for Disposal, unless all the following conditions have been fulfilled:

1-12 يتوجب على المشتري، وكذلك بالنسبة لمن يتم تحويل الوحدة له، أن لا يقوم قبل تاريخ الإنجاز بإبرام أي تصرف أو بتسويق الوحدة للتصرف بها، ما لم يتم استيفاء كافة الشروط التالية:

(a) the prior written consent of the Seller has been obtained (which consent may be granted or withheld, or granted subject to conditions, in the Seller's absolute discretion);

(أ) أن يكون قد تم الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع (والتي يجوز منحها أو الامتناع عن منحها أو منحها بشروط حسب اختيار البائع المطلق)؛

(b) this Agreement is registered on the Interim Property Register.

(ب) أن يكون قد تم تسجيل هذه الاتفاقية في السجل العقاري المبدئي.

(c) the Purchaser is not in breach of any of its obligations under this Agreement.

(ج) أن لا يكون المشتري قد أخل بأي من التزاماته الواردة هذه الاتفاقية؛

(d) the Purchaser has paid Instalments equivalent to no less that twenty percent (20%) of the Purchase Price.

(د) أن يكون المشتري قد سدد أقساطاً تعادل ما لا يقل عن (20%) (عشرون بالمائة) من سعر الشراء؛

(e) the Purchaser has paid the Seller the

(هـ) أن يكون المشتري قد قام بدفع الرسوم

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Administration Fee;

الادارية إلى البائع؛

- (f) the Purchaser pays all fees, charges and other costs and expenses payable in respect of the Disposal including all Registration Fees and any fees or charges which are levied upon the Seller.
- (و) أن يكون المشتري قد قام بدفع كافة الرسوم والمصروفات والنقبات الأخرى مستحقة الدفع بخصوص التصرف، بما فيها جميع رسوم التسجيل، وأي رسوم ومصروفات، يتم فرضها على البائع؛
- (g) the Disposal is in accordance with Applicable Law including any prevailing policies of the Land Department.
- (ز) أن يكون التصرف طبقاً للقانون المعمول به، بما في ذلك أي من السياسات المعمول بها في دائرة الأراضي.
- (h) the Purchaser and the Transferee have entered into such documentation as the Seller requires in respect of the Disposal and the Purchaser releases the Seller from and against any liability in respect of this Agreement.
- (ح) أن يكون المشتري والمتنازل له قد استكملا المستندات، بحسب ما يطلبه البائع، فيما يتعلق بالتصرف، ويكون المشتري قد أبرأ ذمة البائع من أي مسؤولية تترتب عليه في هذه الاتفاقية.
- (i) the Transferee has executed an undertaking of adherence in relation to the Master Community Declaration in favour of the Master Developer in substantially the same form as that attached at part 2 of **Schedule 4**, subject to any amendments required by the Master Developer;
- (ط) قام المتنازل إليه بتوقيع تعهد امتثال بخصوص إعلان المجمع الرئيسي لصالح المطور الرئيسي، وبشكل أساسي بذات الصيغة المرفقة بالجزء 2 من **الجدول 4**، مع مراعاة أي تعديلات مطلوبة من قبل المطور الرئيسي؛
- (j) should the Seller so require, the Purchaser shall provide the Seller with copies of all documents relating to the transaction between the Transferee and the Purchaser; and
- (ي) إذا طلب البائع ذلك، يجب على المشتري تزويد البائع بنسخ من كافة المستندات المتعلقة بالمعاملة بين المتنازل إليه والمشتري؛
- (k) where the Purchaser is a company or other entity:
- (ك) إذا كان المشتري شركة أو كيان آخر:
- (i) prior to any Change of Control, the Purchaser has supplied a notice duly signed by all the directors (or other officers or beneficiaries) of the Purchaser to the Seller informing it of the intended Change of Control.
- (i) يجب أن يكون المشتري قبل أي تغيير في السيطرة، قد قام بتقديم إخطار موثق أصولاً من قبل كافة المديرين (أو المسؤولين الآخرين أو المستفيدين) لإحاطته علماً بالتغيير في السيطرة، الذي تتجه النية إلى أجرائه؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

(ii) following any Change of Control, the Purchaser has provided copies of its corporate or other records to the Seller as the Seller may require in its absolute discretion to confirm the Purchaser's share or unit holding or control; and

(iii) the Purchaser has supplied the Seller with a copy of (where applicable) its current commercial licences, latest list of shareholders, certificate from the company registrar confirming that the Purchaser is currently registered and any other documents that the Seller may require in its absolute discretion.

12.2 The Purchaser acknowledges and agrees that any Disposal that is not made strictly in accordance with this **clause 12** will be null and void.

### 13. Restrictions on Disposal after the Completion Date

13.1 On and from the Completion Date, the Purchaser, as well as each Transferee, must not enter any Disposal, or market the Unit for Disposal, unless all of the following conditions have been fulfilled:

(a) the Disposal is in accordance with the terms and conditions of the Constitutional Documents and the Purchaser is not in breach of any of its obligations under the Constitutional Documents or this Agreement;

(b) the Purchaser has obtained a Clearance Certificate;

(c) the Purchaser has paid all fees,

(ii) عقب أي تغيير في السيطرة، أن يكون المشتري قد قام بتقديم نسخ تأسيسه أو سجلاته الأخرى إلى البائع، بحسب طلب البائع بحسب تقديره المطلق لتأكيد حصة المشتري أو ملكية أو رقابة الوحدة؛ و

(iii) أن يكون المشتري، قد قام بتزويد البائع بنسخة من (حيثما كان ذلك منطبقاً) من الرخصة التجارية السارية وأحدث قائمة بالشركاء وشهادة من مسجل للشركات تؤكد، بأن المشتري مسجل حالياً، وأي مستندات أخرى يطلبها البائع، بحسب تقديره المطلق.

2-12 يقر المشتري ويوافق، على أن أي تصرف لا يتم إجرائه بشكلٍ صارم، طبقاً لهذا البند 12، يصبح لاغياً وباطلاً.

### 13- القيود على التصرفات التي تقع بعد الإنجاز

13- يجب على المشتري وكل طرف متنازل إليه، في ابتداءً من تاريخ الإنجاز، عدم إجراء أي تصرف أو التسويق للوحدة للتصرف بها، ما لم يتم استيفاء كافة الشروط التالية:

(أ) أن يتم التصرف وفقاً لشروط وأحكام مستندات الحوكمة، وألا يكون المشتري مخالفاً بأي من التزاماته الواردة في مستندات الحوكمة أو هذه الاتفاقية؛

(ب) أن يكون المشتري قد حصل على شهادة براءة ذمة؛

(ج) أن يكون المشتري، قد قام بتسديد كافة

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

charges and other costs and expenses payable in respect of the Disposal;

الرسوم والأتعاب وغيرها من التكاليف والنفقات المستحقة السداد بخصوص التصرف؛

(d) the Purchaser has paid the Seller the Administration Fee and paid the Master Developer's Administration Fee (if any);

(د) أن يكون المشتري، قد سدد للبائع أتعاب الإدارة الخاصة بالبائع وأتعاب الإدارة الخاصة بالمطور الرئيسي (إن وجدت)؛

(e) the Disposal is in respect of the entire Unit;

(هـ) أن يكون التصرف بخصوص الوحدة بأكملها؛

(f) the Disposal is in accordance with Applicable Law including prevailing policies of the Land Department; and

(و) أن يتم التصرف وفقاً للقانون المعمول به، بما في ذلك أي من سياسات دائرة الأراضي والأمالك المعمول بها.

(g) the Transferee has executed a declaration of adherence (for the Constitutional Documents generally) and an undertaking of adherence in substantially the same forms as the Declaration of Adherence and Undertaking of Adherence subject to any amendments required by the Master Developer (for the Master Community Declaration specifically and in favour of the Master Developer).

(ز) أن يكون الطرف المتنازل إليه، قد وقع على إعلان الالتزام والإقرار (وبخصوص مستندات الحوكمة بصفة خاصة) وتعهد بالامتثال بشكل أساسي بذات صيغ إعلان الامتثال وتعهد الامتثال، مع مراعاة أي تعديلات مطلوبة من قبل المطور الرئيسي (بخصوص إعلان المجمع الرئيسي وعلى وجه التحديد لصالح المطور الرئيسي).

13.2 The Purchaser acknowledges and agrees that any Disposal that is not made strictly in accordance with this **clause 13** will be null and void.

2-13 يقر المشتري ويوافق على أن أي تصرف، لا يتم وفقاً للبند 13، سيقع باطلاً وعديم الأثر.

## 14. Default and Termination

14- التقصير والإنهاء

### 14.1 Seller's Delay

1-14 التأخير من قبل البائع

(a) If the Seller has not served the Completion Notice within a period that is twelve (12) months from the Anticipated Construction Completion Date (unless the delay is caused by any Force Majeure Event whereby the provisions of **clause 15** apply) and the Purchaser has fulfilled all of the

(أ) في حالة إخفاق البائع في تبليغ إشعار الإنجاز، خلال الفترة التي هي 12 (اثني عشر) شهراً من تاريخ إنجاز التشييد المتوقع (ما لم يكن التأخير قد تم تسببه بأي حالة قوة قاهرة، تنطبق عليها نصوص البند 15) وقام المشتري بالوفاء بكافة التزامات المشتري،

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



Purchaser's obligations under this Agreement (including the Purchaser's payment obligations) the Purchaser shall be entitled to send a written notice to the Seller at any time thereafter (but prior to the serving of the Completion Notice) requiring the Seller to complete the Building Works within twelve (12) months of receipt of the Purchaser's written notice (the "Seller's Remedy Period").

- (c) If the Seller fails to complete the construction work after the Seller's Remedy Period has passed, (and before the completion notice is issued by the Seller) the Purchaser has the right to claim compensation for the delay by sending another notice in writing to the Seller, no less than (20) twenty days after the end of the seller's Remedy Period (and before the notification of completion is notified), and the Seller and the Purchaser have agreed that all compensation be calculated at the USD 90 days LIBOR, but no more than four percent (4%) per annum only on the amounts paid by the Purchaser against any installments of the Purchase Price, as a compensation to the Purchaser for the period commencing after the Anticipated Completion Date, as maybe amended, until the issuance date of

بموجب هذه الاتفاقية (بما في ذلك التزامات الدفع الخاصة بالمشتري) يحق للمشتري القيام بإرسال إشعار خطي إلى البائع، خلال أي وقت بعد ذلك (ولكن قبل تبليغ إشعار الإنجاز) طالباً من البائع إنجاز أعمال البناء، خلال اثني عشر (12) شهراً من استلام إشعار المشتري الخطي (فترة "معالجة البائع").

(ب) إذا أخفق البائع، في القيام بإنجاز أعمال البناء بعد انقضاء فترة معالجة البائع، وقبل إصدار إشعار الإنجاز من قبل البائع) يحق للمشتري المطالبه بتعويض عن التأخير عن طريق توجيه إشعار آخر خطياً إلى البائع، فيما لا يقل عن (20) عشرون يوماً من انتهاء فترة معالجة البائع (وقبل تبليغ إشعار الإنجاز)، واتفق البائع والمشتري على أن تحتسب كافيته التعويضات وفق نسبه الفائدة الامريكية المحسوبة لفترة 90 يوماً بما لا يزيد عن أربعه في المائة (4%) سنوياً كتعويض للمشتري من إجمالي الدفعات المسددة من قبله بخصوص سعر الشراء عن المدة إعتباراً من اليوم الذي يلي تاريخ الإنجاز المتوقع، يتضمن المدد الممددة، بموجب أحكام هذه الإتفاقية وحتى تاريخ اصدار إشعار تسليم الوحدة الى المشتري.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

the Handover Notice

(c) The Seller and the Purchaser have agreed that the compensation agreed upon in clause 14-1b above is considered the full pre- agreed delay compensation due in favor of the Purchaser pertaining to the Unit.

(d) The Parties hereby agree that the Purchaser's rights pursuant to this **clause 14.1** will not apply if the Seller is prevented from fulfilling its obligation under this Agreement due to any Force Majeure Event.

(ج) إتفق البائع والمشتري أن التعويضات المتفق عليها في البند 1-14 ب أعلاه تعد بمثابة كامل التعويضات التأخيرية والمستحقة لصالح المشتري .عن التأخير في إكمال إنشاء الوحدة .

(د) بموجب هذا، يوافق الأطراف على أن حقوق المشتري، بموجب هذا البند 1-14، لا تنطبق في حالة منع البائع من القيام بتنفيذ التزاماته، بموجب هذه الاتفاقية بسبب أي حالة قوة قاهرة.

#### 14.2 Purchaser's Default

#### 2-14 إخلال المشتري

(a) Subject to Applicable Law and the requirements of the Land Department (and any other Relevant Authority), the Seller has the right (but not the obligation) to terminate this Agreement, without reference to any Court or other order, by giving written notice to the Purchaser if any of the following occurs:

- (i) the Purchaser breaches any of its obligations under this Agreement, including the failure to pay any Instalment or other moneys payable under this Agreement on its due date for payment.
- (ii) proceedings for bankruptcy, insolvency, liquidation, voluntary restructuring, or general assignment for the benefits of the Purchaser's creditors have been initiated by or against the Purchaser;

(أ) مع مراعاة القانون المعمول به ومتطلبات دائرة الأراضي والأموال (وأية هيئة معنية أخرى)، يكون للبائع الحق، ولكنه غير ملزم بذلك، بإنهاء هذه الاتفاقية، دون الرجوع إلى أي أمر من المحكمة أو أي أمر آخر، وذلك بموجب توجيه إشعار خطي للمشتري، في حال وقوع أي مما يلي:

(i) إخلال المشتري بأي من التزاماته، بموجب هذه الاتفاقية (بمافي ذلك عدم سداد المشتري لأي قسط أو أية مبالغ أخرى، تكون مستحقة السداد بموجب هذه الاتفاقية، في تاريخ استحقاقها).

(ii) مباشرة إجراءات إفلاس أو إعسار أو تصفية أو إعادة هيكلة طوعية أو تنازل عام لصالح دائني المشتري من قبل المشتري وضده؛

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- (iii) a permanent receiver or trustee in respect of Purchaser's assets has been appointed and such permanent receiver or trustee is not discharged within fourteen (14) calendar days from the day of such appointment;
- (iv) any proceedings similar to the proceedings specified in **clause 14.2(a)(ii)** and **clause 14.2(a)(iii)** have been initiated by or against the Purchaser; or
- (v) the Purchaser refuses to sign any or all paperwork, documents and agreements as may be required by the Seller in accordance with this Agreement or the Relevant Authorities from time to time.
- (b) In the case of such termination by the Seller pursuant to **clause 14.2(a)**:
- (i) the Agreed Termination Amount will be absolutely forfeited to the Seller as pre-estimated liquidated damages;
- (ii) the Purchaser agrees that such forfeiture referred to in **clause 14.2(b)(i)** constitutes a genuine pre-estimate of damages suffered by the Seller as a result of such breach by the Purchaser and irrevocably authorises the Seller to deduct the Agreed Termination Amount from the Instalments Paid to the extent that sufficient funds are available to do so;
- (iii) the Purchaser unconditionally and irrevocably undertakes that if the Instalments Paid are insufficient to pay for the
- (iii) تعيين حارس قضائي أو وصي دائم، بخصوص أصول المشتري وعدم عزل ذلك الحارس، القضائي أو الوصي الدائم، خلال أربعة عشر (14) يوماً ميلادياً من تاريخ ذلك التعيين؛
- (iv) مباشرة أية إجراءات مماثلة للإجراءات المحددة في البند رقم 14-2 (أ) (ii) و 14-2 (أ) (iii) من قبل المشتري أو ضده؛ و
- (v) رفض المشتري توقيع أية أوراق ومستندات واتفاقيات، قد يطلبها البائع، وفقاً لهذه الاتفاقية أو قد تطلبها الهيئات المعنية من وقتٍ لآخر.
- (ب) في حال وقوع ذلك الإنهاء من قبل البائع طبقاً للبند 14-2(أ):
- (i) تتم مصادرة مبلغ الإنهاء المتفق عليه بشكلٍ مطلق لمصلحة البائع كتعويض مقطوع مقدّر مسبقاً؛
- (ii) يوافق المشتري، على أن تلك المصادرة المشار إليها في البند 14-2 (ب)(i)، تشكل تقديراً مسبقاً للأضرار، التي تكبدها البائع، نتيجة ذلك الإخلال من جانب المشتري ويفوض البائع بشكلٍ غير قابل للنقض بخصم مبلغ الإنهاء المتفق عليه من الأقساط المدفوعة تكون فيه هناك أموال كافية للقيام بذلك؛
- (iii) يتعهد المشتري بشكلٍ غير مشروط وغير قابل للنقض، بأنه في حال كانت الأقساط المدفوعة غير كافية لسداد مبلغ الإنهاء المتفق عليه

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

damages suffered by the Seller in accordance with **clause 14.2(b)(i)**, then the Purchaser must pay to the Seller an amount equivalent to such shortfall on demand;

- (iv) the Purchaser agrees that any balance of the Instalments Paid that is lawfully due to be refunded by the Seller to the Purchaser shall not be refunded until the Seller has procured the sale of the Unit to an alternative purchaser (or such other time period as is prescribed by Applicable Law); and

- (v) the Purchaser agrees that it releases and discharges the Seller against any and all claims, losses, costs, taxes, levies, expenses, damages and/or liabilities incurred, suffered or that may be incurred or suffered by the Purchaser as a result of such termination and forfeiture.

- (c) The Parties agree that termination of this Agreement by the Seller under **clause 14.2(a)** will have immediate effect, without the need for further notice or to obtain any court order or, subject to Applicable Law, follow any legal or other process. With effect from the date of such termination of this Agreement, the Seller will be free to reserve, sell or otherwise dispose of (or deal with) the Unit to (or with) any third party without restriction.

The Purchaser acknowledges and agrees that with signing this Agreement, it consents to the Seller's entitlement to terminate this Agreement pursuant to this **clause**

بموجب البند 14-2 (ب) (i)، فإنه سيسدد فوراً مبلغاً يعادل ذلك النقص، والذي يعتبر ديناً واجب السداد للبائع عند الطلب؛

- (iv) يوافق المشتري، على أنه لن تتم إعادة أي مبلغ مترصد من الأقساط المدفوعة، والذي يجب إعادته قانوناً من قبل البائع للمشتري، لحين قيام البائع بالترتيب لبيع الوحدة لمشتري بديل (أو لحين انقضاء أي فترة زمنية، قد يحددها القانون المعمول به)؛ و

- (v) يوافق المشتري على إخلاء طرف البائع وإبراء ذمته من أي وكافة المطالبات و/أو الخسائر و/أو التكاليف و/أو الضرائب و/أو المكوس و/أو النفقات و/أو الأضرار و/أو الالتزامات، التي يتكبدها أو يتحملها المشتري، أو قد يتكبدها أو يتحملها المشتري نتيجة ذلك الإنهاء والمصادرة.

- (ج) اتفق الطرفان على إنهاء هذه الاتفاقية من قبل البائع، بموجب البند 14-2(أ)، وسيكون إنهاءً بآثر فوري، دون الحاجة لأي إشعار آخر أو للحصول على أي أمر من المحكمة، أو مع مراعاة القانون المعمول به، اتخاذ أي إجراء قانوني أو إجراء من نوع آخر. واعتباراً من تاريخ إنهاء هذه الاتفاقية تكون للبائع الحرية في الاحتفاظ بالوحدة أو بيعها أو التصرف بها (أو التعامل بها) لصالح الغير دون قيود.

يقر المشتري ويوافق، على أنه بتوقيعه لهذه الاتفاقية، فإنه يوافق على حق البائع بإنهاء هذه الاتفاقية، طبقاً لهذا **البند 14-2**، وحسب معنى الموافقة

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

14.2 in accordance with the meaning of consent and mutual consent as contemplated under Articles 267 and 268 of the Civil Code without the need to obtain a court order in accordance with Article 271 of the Civil Code.

والموافقة المتبادلة، الذي تنص عليه المادتان 267 و268، من القانون المدني، ودون الحاجة للحصول على أمر من المحكمة، وفقاً للمادة 271 من القانون المدني.

### 14.3 Attornment and Assignment

### نقل الملكية والتنازل

3-14

- (a) The Purchaser acknowledges and agrees that where the Unit is still under construction the Purchaser shall, if called upon to do so at any time by the Master Developer accept a novation of this Agreement in favour of the Master Developer and the rights and duties of the Seller shall be transferred to the Master Developer or its nominee. Following such novation, the Purchaser shall recognise the Master Developer in place of the Seller as if it had originally contracted with the Master Developer and the Purchaser agrees that the Master Developer shall have the right to request any information or documentation in relation to the dealings between the Seller and the Purchaser prior to such novation becoming effective.

(أ) يقر المشتري ويوافق على أنه، حيث إن الوحدة لا تزال قيد التشييد، يجب على المشتري، إذا طلب منه القيام بذلك خلال أي وقت من قبل المطور الرئيسي، قبول تجديد هذه الاتفاقية لصالح المطور الرئيسي، وتنتقل حقوق وواجبات البائع إلى المطور الرئيسي أو من يسميه، وعقب هذا التحديد، يجب على المشتري الاعتراف بالمطور الرئيسي بديلاً للبائع، كما لو كان قد قام هو في الأصل بالتعاقد مع المطور الرئيسي، ويوافق المشتري على أنه يحق للمطور الرئيسي طلب أي معلومات أو مستندات، فيما يتعلق بالتعاملات، فيما بين البائع والمشتري قبل سريان هذا التجديد.

- (b) The Seller may, without the need to obtain the Purchaser's consent, transfer and/or assign any or all its rights and obligations under this Agreement to a transferee/assignee of its choice. The Seller shall notify the Purchaser as soon as practicable following any such assignment or transfer giving reasonable details of the rights and obligations being assigned and the identity of the assignee/transferee and the Purchaser is hereby deemed to consent to any such assignment or transfer. Upon any such assignment or transfer, the Purchaser shall be deemed to have

(ب) يجوز للبائع، بدون حاجة إلى الحصول على موافقة المشتري للقيام بنقل و/أو التنازل عن أي أو كافة حقوقه والتزاماته، بموجب هذه الاتفاقية إلى المحول إليه/المتنازل إليه، الذي يختاره. يجب على البائع إخطار المشتري بأسرع ما يمكن عقب مثل هذا التنازل أو التحويل، مع إعطاء تفاصيل معقولة للحقوق والالتزام، التي تم التنازل عنها وهوية المتنازل إليه/المحول إليه، وبموجب هذا يعتبر أن المشتري قد وافق على هذا التنازل أو التحويل، ويتم اعتبار أن المشتري قد قام بإبراء البائع من

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

released the Seller from those of its obligations under this Agreement which the Seller has assigned or transferred to the assignee/transferee.

التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، التي قام البائع بالتنازل عنها أو بتحويلها إلى المشتري/المحول إليه.

- 15. Force Majeure Events** **أحداث القوة القاهرة** -15
- 15.1 If the Anticipated Construction Completion Date or the Completion Date is delayed due to any Force Majeure Event, the Seller may notify the Purchaser of such delay as soon as it is practicable for the Seller to do so. 1-15  
إذا تأخر تاريخ التشييد المتوقع أو تاريخ الإنجاز بسبب أي من حالات القوة القاهرة، فإنه يجوز للبائع تبليغ المشتري بذلك التأخير في أسرع وقت يمكن للبائع فيه القيام بذلك.
- 15.2 If a Force Majeure Event occurs, the Purchaser releases and discharges the Seller from, and the Purchaser waives, any and all claims, actions, demands and/or the like whatsoever (and the Purchaser shall not have and/or make any claims, actions, demands and/or the like whatsoever) for losses, costs, charges, penalties, taxes, levies, expenses, damages, liabilities, and/or the like incurred, suffered or that may be incurred or suffered by the Purchaser directly or indirectly related to such Force Majeure Event and/or this Agreement. 2-15  
إذا وقعت إحدى حالات القوة القاهرة، يقوم المشتري بإخلاء طرف البائع وإبراء ذمته ويتنازل المشتري عن أي من وكافة المطالبات و/أو الدعاوى و/أو الطلبات و/أو ما شابهها، أيضاً كانت (ولا يكون للمشتري و/أو لا يجوز له تقديم أية مطالبات و/أو دعاوى و/أو طلبات و/أو ما شابهها أيضاً كانت) عن الخسائر و/أو التكاليف و/أو الرسوم و/أو الغرامات و/أو الضرائب و/أو المكوس و/أو النفقات و/أو الأضرار و/أو الالتزامات و/أو ما شابهها، والتي يتكبدها أو يتحملها المشتري أو قد يتكبدها أو يتحملها المشتري بشكل مباشر أو غير مباشر، فيما يتعلق بإحدى حالات القوة القاهرة هذه و/أو هذه الاتفاقية.
- 15.3 The obligations of the Seller under this Agreement shall be suspended and postponed until the date the Force Majeure Event no longer exists as determined and notified in writing by the Seller to the Purchaser, at which time such obligations shall resume taking into account the Force Majeure Event delay. 3-15  
يتم تعليق التزامات البائع الواردة في هذه الاتفاقية وتأجيلها، لحين موعد زوال حالة القوة القاهرة، وذلك بحسب ما يحدده ويتم التبليغ به خطياً، من قبل البائع للمشتري، ولحين ذلك الوقت، تظل الالتزامات قائمة، مع الوضع في الاعتبار التأخير الناتج عن حالة حدوث القوة القاهرة.
- 15.4 To the extent permitted by any Applicable Law, the payment by the Purchaser of any part of the Purchase Price in accordance with the Payment 4-15  
للحد الذي يجيزه أي قانون قابل للتطبيق، فإن أي سداد من قبل البائع، لأي جزء من سعر الشراء حسب جدول الدفع أو أي مبلغ مستحق في

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Schedule, or any other amount due under this Agreement when due and payable, will not be delayed or waived due to a Force Majeure Event.	هذه الاتفاقية، عندما يصبح مستحقاً وواجب السداد، يجب ألا يتم تأخيره أو التنازل عنه بسبب أي حالة من حالات القوة القاهرة.	
15.5 Upon the occurrence of a Force Majeure Event, the Parties will take all reasonable measures to minimise the effect of such event and use all reasonable endeavours to continue to perform their obligations under this Agreement so far as reasonably practicable.	عند وقوع أي من حالات القوة القاهرة، يقوم الطرفان باتخاذ كافة الإجراءات المعقولة لتقليل أثر ذلك الحدث وببذل كافة الجهود المعقولة للاستمرار بتنفيذ التزاماتهما، بموجب هذه الاتفاقية، بقدر ما يكون ذلك معقولاً وعملياً.	5-15
15.6 If a Force Majeure Event continues for a period of more than twelve (12) months from the occurrence of the Force Majeure Event, either Party may terminate this Agreement by written notice to the other. In the event of such termination of this Agreement, the Seller will return all Instalments Paid to the Purchaser on the effective date of termination, and the Purchaser agrees that it releases and discharges the Seller from, and the Purchaser waives, any and all claims, actions, demands and/or the like whatsoever directly or indirectly related to such termination and/or this Agreement.	إذا ما استمرت حالة القوة القاهرة لمدة تتجاوز اثني عشر (12) شهراً، من تاريخ حدوثه، فإنه يجوز لأي من الطرفين إنهاء هذه الاتفاقية، وذلك بعد أن يقوم أي من الطرفين بإرسال إشعار خطي بذلك للطرف الآخر. وفي حال إنهاء هذه الاتفاقية بهذه الطريقة، فإنه يتعين على البائع، أن يقوم بإعادة كل قيمة الأقساط المدفوعة للمشتري في تاريخ إنفاذ إنهاء هذه الاتفاقية ويوافق المشتري بأن يجعل البائع في حل ومبرراً عن الذمة عن أي مطالبات أو إجراءات أو مطالبات أو ما إلى ذلك، أي كانت مباشرة أو غير مباشرة، بما يترتب عن إنهاء هذه الاتفاقية.	6-15
16. <b>Purchaser's Covenants and Indemnities</b>	<b>التعهدات و ضمانات التعويض من جانب المشتري</b>	-16
16.1 The Purchaser confirms that the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf and the Unit will be beneficially owned solely by the Purchaser.	يؤكد المشتري، أنه قد تم شراء الوحدة نيابة عنه، وأن المستفيد الوحيد من حقوق الملكية يعود للمشتري دون غيره.	1-16
16.2 The Purchaser will observe and perform (and will procure that all occupiers will always also observe and perform) the following covenants :	يتعين على المشتري مراعاة وأداء والعمل على أن يلتزم كافة المستأجرين بما يلي من التزامات في جميع الأوقات.	2-16
(a) the Purchaser will comply in all respects with the provisions of	(أ) أن يلتزم المشتري ومن كافة النواحي بالأحكام الواردة في	

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



the Constitutional Documents and all Applicable Law in relation to the Unit and the Building. The Purchaser acknowledges that the Constitutional Documents will contain restrictions governing the Purchaser's use and occupation of the Unit and the Building;

- (b) the Purchaser will maintain the Unit in a fit and proper condition and in accordance with the Constitutional Documents and agrees not to impair the integrity of any Common Areas;
- (c) the Purchaser will ensure that its use of the Unit is used strictly for the Permitted Use only and is in accordance with the Applicable Law and all rules and regulations contained in the Constitutional Documents; and
- (d) the Purchaser will ensure that its use of the Common Areas is in accordance with Applicable Law and all rules and regulations contained in the Constitutional Documents.

16.3 The Purchaser indemnifies and holds the Seller and/or the Master Developer harmless against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities, losses and proceedings (including its legal and other professional costs and expenses in relation thereto) of whatsoever nature incurred or suffered by the Seller and/or the Master Developer in connection with:

- (a) the enforcement of, or the preservation of, any rights and/or remedies of the Seller and/or the Master Developer under this Agreement;
- (b) any breach and/or default by the

مستندات الحوكمة، وجميع القوانين المعمول بها، فيما يتصل بالمبنى والوحدات، كما يوافق المشتري أيضاً ويقر، بأن مستندات الحوكمة سوف تتضمن قيوداً تحكم استخدام المشتري وإشغال الوحدة والمبنى.

(ب) أن يحافظ المشتري على الوحدة ا في وضع لائق وبما يتوافق مع مستندات الحوكمة، وأن يوافق على عدم التأثير سلباً على تكاملية أي من المناطق المشتركة.

(ج) أن يضمن المشتري بأن استخدامه للوحدة مقصور فقط على الاستخدام المسموح به، وأن ذلك يتماشى مع القوانين المعمول بها وجميع الأنظمة واللوائح المضمنة في مستندات الحوكمة.

(د) أن يضمن المشتري، بأن استخدامه للمناطق المشتركة، يتم وفقاً للقانون المعمول به ولجميع الأنظمة واللوائح المضمنة في مستندات الحوكمة.

للمشتري أن يضمن وأن يبقي بمنأى البائع و/أو المطور الرئيسي عن أي إجراءات أو نفقات أو مطالبات أو أضرار أو مصروفات أو التزامات أو خسائر وإجراءات قانونية (بما في ذلك أي أتعاب أي مصروفات مهنية تتصل بذلك) أياً كانت طبيعتها، يكون قد تحملها أو تكبدها البائع و/أو المطور الرئيسي، فيما يتصل بما يلي:

(أ) تنفيذ أو الاحتفاظ بأي حقوق و/أو أي معالجات تخص البائع و/أو المطور الرئيسي، فيما ورد بهذه الاتفاقية.

(ب) أي اخلال أو تقصير، يتم من

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Purchaser in the performance of all of its obligations under this Agreement including the Purchaser's covenants contained in this Agreement and the Constitutional Documents; and/or

جانب المشتري فيما يليه في أداء أي من التزاماته الواردة في هذه الاتفاقية، ويشمل ذلك تعهدات المشتري المضمنة في هذه الاتفاقية وفي مستندات الحوكمة و/أو

- (c) any injury to any property(ies) or person(s); or death of person(s); or damage to any property(ies) howsoever arising out of or related to the possession, use and/or occupation of the Unit or the Building and directly or indirectly as a result of the negligence, act and/or omission of the Purchaser or its occupiers and/or any person or entity under its control.

(ج) أي إضرار يلحق بأي ممتلكات أو أشخاص أو حدوث وفاة أي شخص أو أي إصابة تلحق به أو بأي من الممتلكات، كيفما ينشأ ذلك، أو ما يتعلق بحيازة أو استخدام أو إشغال الوحدة أو المبنى، وذلك بشكل مباشر أو غير مباشر، بأن يكون قد حدث نتيجة إهمال أو تصرف أو تقصير من جانب المشتري أو مستأجره أو شاغلي الوحدة أو أي شخص أو جهة تابعة له.

## 17. General Provisions

أحكام عامة

-17

### 17.1 Effective Date of Agreement

تاريخ سريان الاتفاقية

1-17

The Parties agree that this Agreement is valid, binding, and enforceable upon the Parties from and including the Effective Date.

اتفق الطرفان، بأن هذه الاتفاقية سارية المفعول وواجبة للتنفيذ على الطرفين، ابتداءً من تاريخ السريان.

### 17.2 Entire Agreement

كامل الاتفاق

2-17

- (a) This Agreement (including the Particulars and the Schedules) and any other documents referred to in this Agreement (including the Constitutional Documents and the Disclosure Statement) constitute the entire agreement between the Parties and supersede any previous arrangements, understandings or agreements between the Parties (including the Reservation Form) relating to the Unit and/or the subject matter of this Agreement.

(أ) تمثل هذه الاتفاقية (بما تشمله من تفاصيل وجداول) وأي مستندات أخرى تمت الإشارة إليها في هذه الاتفاقية (بما في ذلك مستندات الحوكمة وبيان الإفصاح) اتفاقاً كاملاً بين الطرفين وهي تلغي وتبطل أي ترتيبات أو تفاهمات أو اتفاقيات سابقة بين الطرفين (بما في ذلك نموذج الحجز) فيما يتصل بالوحدة و/أو موضوع هذه الاتفاقية.

- (b) The Purchaser agrees that, in entering into this Agreement and

(ب) يوافق المشتري، على أنه، عند إبرام هذه الاتفاقية والمستندات

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

the documents referred to within it, it does not rely on any assurance, representation, statement or warranty of any person or entity (whether a party to this Agreement or not) except as expressly set out in this Agreement or the Disclosure Statement.

المشار إليها فيها، لم يتصرف بناءً على، ولم يستند إلى أي تأكيد أو إقرار أو تصريح أو ضمان صادر عن شخص أو كيان (سواء كان طرفاً في هذه الاتفاقية أو لم يكن)، باستثناء ما هو مبين صراحةً في هذه الاتفاقية أو في تلك المستندات.

### 17.3 Variation of Agreement

### تعديل الاتفاقية

3-17

No variation of this Agreement will be effective unless it is in writing and signed by the Parties (or their authorised representatives).

لا يرتب أي تعديل لهذه الاتفاقية آثاره ما لم يكن قد تم إجرائه خطياً وتوقيعه من قبل الأطراف (أو ممثليهم المفوضين).

### 17.4 Severance

### قابلية الفصل بين أحكام الاتفاقية

4-17

The invalidity, illegality or unenforceability of any term or condition of this Agreement will be deemed not to form part of this Agreement to that extent and will not affect the validity, legality or enforceability of the remaining terms and conditions of this Agreement or the validity, legality or enforceability of the Agreement itself. In the event of any severance of a provision of this Agreement, the Parties shall take steps to amend this Agreement to best give effect to the intention of the Parties as expressed in this Agreement.

يعتبر عدم سريان أو عدم قانونية أو عدم القابلية للتنفيذ لأي شرط أو حكم من شروط وأحكام هذه الاتفاقية، أنه لا يشكل جزءاً من هذه الاتفاقية، في حدود ذلك القدر من عدم السريان أو عدم القانونية أو عدم القابلية للتنفيذ، ولا يؤثر ذلك على سريان أو قانونية أو قابلية التنفيذ لباقي شروط وأحكام هذه الاتفاقية أو على سريان أو قانونية أو قابلية التنفيذ بالنسبة للاتفاقية نفسها. وفي حالة أي فصل لأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية يقوم الأطراف باتخاذ الخطوات اللازمة لتعديل هذه الاتفاقية بأفضل شكل يؤدي إلى إنفاذ نية الطرفين الواردة في هذه الاتفاقية.

### 17.5 No Waiver

### عدم جواز التنازل

5-17

No failure to exercise or delay in exercising or enforcing any right or remedy under this Agreement will constitute a waiver thereof and no single or partial exercise or enforcement of any right or remedy under this Agreement will preclude or restrict the further exercise or enforcement of any such right or remedy, except as otherwise provided

لا يشكل عدم ممارسة أي حق أو سبيل معالجة، بموجب هذه الاتفاقية، أو أي تأخير في ممارسته وتنفيذه تنازلاً عن ذلك الحق أو سبيل المعالجة، وليس من شأن أي ممارسة أو تنفيذ لأي حق أو سبيل معالجة بموجب هذه الاتفاقية لمرة واحدة وجزئياً، أن يمنع أو يحد من الممارسة المستقبلية لذلك الحق وسبيل المعالجة، باستثناء ما هو منصوص

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

herein, the rights and remedies provided in this Agreement are cumulative and not exclusive of any rights and remedies provided by Applicable Law.

عليه في هذه الاتفاقية، وتكون الحقوق وسبل المعالجة المنصوص عليها في هذه الاتفاقية تراكمية ولا تستبعد أية حقوق وسبل معالجة متاحة بموجب القانون المعمول به.

#### 17.6 No Merger

#### عدم الدمج

6-17

The Purchaser agrees that this Agreement will survive completion of this Agreement and the transfer of title of the Unit to the Purchaser and that the provisions of this Agreement will remain binding upon the Parties.

يوافق المشتري، على أن هذه الاتفاقية تظل سارية بعد إنجاز هذه الاتفاقية ونقل ملكية الوحدة إلى المشتري، وأن نصوص هذه الاتفاقية تظل ملزمة للأطراف.

#### 17.7 Survival

#### استمرار السريان

7-17

This Agreement will endure to the benefit of and be binding upon each of the Parties and each of their respective personal representatives, heirs, successors, and permitted assigns.

تسري هذه الاتفاقية لمنفعة، وتكون ملزمة لكل واحد من الأطراف، ولكل واحد من ممثليهم الشخصيين وورثتهم وخلفائهم والمتنازل إليهم من قبلهم المأذونين.

#### 17.8 Counterparts

#### النسخ الاصلية

8-17

This Agreement may be executed in any number of counterparts each of which when executed and delivered will constitute an original of this Agreement, but all the counterparts will together constitute one and the same Agreement. No counterpart will be effective until each Party has executed at least one counterpart.

يجوز، أن يتم توقيع هذه الاتفاقية، بأي عدد من النسخ الأصلية، والتي سوف يشكل كل واحد منها عند توقيعه وتبليغه نسخة أصلية من هذه الاتفاقية، إلا أن كافة النسخ الأصلية سوف تشكل سوياً ذات واتفاقية واحدة، ولا ترتب أي نسخة أصلية آثارها، حتى يقوم كل طرف بتوقيع نسخة أصلية واحدة على الأقل.

#### 17.9 Acknowledgement of Understanding

#### الإقرار بفهم أحكام وشروط الاتفاقية

9-17

The Purchaser agrees that it has read and fully understood each and all of the terms and conditions of this Agreement including the Particulars and the Schedules and has had the opportunity to obtain independent, professional, legal and financial advice on the Purchaser's rights and obligations under this Agreement and

يوافق المشتري، على أنه قد قام بقراءة، وفهم فهماً تاماً، أي وكافة أحكام وشروط هذه الاتفاقية، شاملةً البيانات والملاحق، وقد أتاحت له الفرصة للحصول على مشورة مهنية قانونية ومالية مستقلة، بشأن حقوق المشتري والتزاماته، بموجب هذه الاتفاقية والمعاملة المتوقعة بموجب هذه الاتفاقية.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

the transaction contemplated by this Agreement.

#### 17.10 Authority to Execute Documents

#### سلطة توقيع المستندات

10-17

The Purchaser warrants and represents that:

يضمن المشتري ويبين بأن:

- (a) in the case of the Purchaser being (or including) an individual, the Purchaser has full authority, power and capacity to execute, deliver and perform this Agreement; and
- (b) in the case of the Purchaser being (or including) other than an individual, the execution, delivery and performance of this Agreement by the Purchaser has been duly authorised in accordance with the relevant corporate or other procedures of the Purchaser, no further action on the part of the Purchaser is necessary to authorise such execution, delivery and performance and the person signing this Agreement on behalf of the Purchaser is fully authorised to enter into this Agreement on behalf of the Purchaser and, in addition, the Purchaser will produce a power of attorney and/or any other document(s) that confirm to the Seller's absolute satisfaction that the person signing this Agreement (and any other document required to be signed under this Agreement) on behalf of the Purchaser is authorised to do so.

(أ) في حالة أن يكون المشتري (أو يتضمن) فرداً، يجب أن يكون لدى المشتري السلطة والصلاحيات والاهلية التامة للقيام بتوقيع وتسليم وتنفيذ هذه الاتفاقية، و

(ب) في حالة أن يكون المشتري (أو يتضمن) فرداً، أن توقيع وتسليم وتنفيذ هذه الاتفاقية من قبل المشتري، قد تم تفويضه أصولاً، طبقاً لإجراءات الشركة أو الإجراءات الأخرى الخاصة بالمشتري، ولا يلزم إجراء آخر من جانب المشتري لتفويض مثل هذا التوقيع والتسليم والتنفيذ، وأن الشخص، الذي يقوم بتوقيع هذه الاتفاقية بالنيابة عن المشتري مفوض تفويضاً تاماً للدخول في هذه الاتفاقية بالنيابة عن المشتري، وبالإضافة إلى ذلك، سوف يقوم المشتري بإبراز سند وكالة أو أي مستندات أخرى تؤكد للبائع بشكل مقنع له تماماً، بأن الشخص، الذي يقوم بتوقيع الاتفاقية (وأي مستند آخر مطلوب توقيعه بموجب هذه الاتفاقية) بالنيابة عن المشتري، هو مفوض بالقيام بذلك.

#### 17.11 Further Assurances

#### المزيد من التأكيدات

11-17

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

The Purchaser agrees to immediately sign any and/or all such documents and take any and/or all such actions or steps as may be necessary to give effect to this Agreement.

يوافق المشتري، على القيام فوراً بتوقيع أي و/أو كافة المستندات واتخاذ أي و/أو كافة الإجراءات والخطوات اللازمة لإعطاء الأثر لهذه الاتفاقية.

#### 17.12 Joint and Several Liability

#### المسؤولية بالتضامن والانفراد

12-17

If there is more than one person or entity named as or comprising the Purchaser, then all such persons or entities named as or comprising the Purchaser will be jointly and severally liable for the obligations of the Purchaser under this Agreement.

إذا كان هنالك أكثر من شخص واحد أو كيان، تمت تسميته بمثابة مشتري، عند ذلك، فإن كافة هؤلاء الأشخاص والكيانات المسماة بمثابة أو، التي تشكل المشتري، تكون مسؤولة بالتضامن والانفراد عن التزامات المشتري بموجب هذه الاتفاقية.

#### 17.13 Anti-Money Laundering

#### مكافحة غسل الأموال

13-17

The Purchaser confirms and warrants that the monies used by the Purchaser for any payment made under this Agreement originate from clean funds and are not or could reasonably be considered to be the subject matter of money laundering in any way whatsoever.

يؤكد المشتري ويضمن أن مصدر الأموال، التي يستخدمها المشتري لأية دفعة يتم سدادها بموجب هذه الاتفاقية، مصدرها مبالغ نظيفة، وأن تلك الأموال لا تعتبر ولا يمكن أن تعتبر، بشكل معقول، ناشئة بأي شكل عن أي عمليات غسل أموال.

#### 18. Notices

#### الإشعارات

-18

18.1 Any notice to any Party in connection with this Agreement will be in writing, signed by the notifying Party (or its validity authorised representative) and in the English language.

يتوجب أن يكون أي إشعار، يتم توجيهه لأي طرف بخصوص هذه الاتفاقية خطياً وموقعاً من قبل الطرف المرسل لذلك الإشعار (أو ممثله المفوض أصولاً) ويكون صادراً باللغة الإنجليزية.

1-18

18.2 Any notices sent by the Seller must be sent by personal delivery, or courier, or post, or by e-mail, and will be deemed to have been properly given as follows:

يتوجب إرسال أي إشعارات من قبل البائع عن طريق تسليمها باليد أو بواسطة خدمة البريد السريع أو البريد أو الفاكس أو البريد الإلكتروني، وتعتبر الإشعارات، على أنه قد تم تبليغها بالشكل الصحيح في حالة:

2-18

(a) when personally delivered, on the actual date of delivery;

(أ) عند تسليمها شخصياً، في تاريخ التسليم الفعلي؛

(b) when sent by courier, on the actual date of delivery as

(ب) عند إرسالها بواسطة خدمة البريد السريع، في تاريخ التسليم

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

- evidenced by the records of the courier;
- (c) when sent by post, ten (10) calendar days after the actual date of delivery; or
- (d) when sent by e-mail, on the actual date of delivery as evidenced by the server report.
- 18.3 Any notices sent by the Purchaser must be sent by courier or by post.
- 18.4 Unless otherwise changed by notice delivered in the manner provided above, the contact details to which notices should be sent will be those as first set out in the Particulars.
- 19. No Disclosure**
- 19.1 Subject to **clause 19.2**, each Party shall keep the terms of this Agreement confidential.
- 19.2 A party may make any disclosure in relation to this Agreement as it thinks necessary to:
- (a) its professional advisors, bankers, financial advisors and financiers, if those persons undertake to keep information disclosed to them confidential in accordance with the terms of this Agreement.
- (b) comply with any Applicable Law or requirement of any Relevant Authority; or
- (c) any of its employees, associates, related parties, authorised representatives or independent contractors to whom it is necessary to disclose the
- الفعلي، وفقاً لما يتم إثباته في سجلات شركة البريد السريع؛
- (ج) عند إرسالها بواسطة البريد السريع، بعد عشرة (10) أيام ميلادية من تاريخ التسليم الفعلي؛
- (د) إرسالها بالبريد الإلكتروني، في تاريخ التسليم الفعلي، وفقاً لما يدل عليه صندوق الصادر في حساب البريد الإلكتروني الخاص بالبائع؛
- و
- أي إشعار، يتم توجيهه من قبل المشتريين، يجب إرساله بواسطة البريد السريع أو البريد.
- ما لم يتم تغييره، بما يخالف ذلك بموجب إشعار، يتم تسليمه بالطريقة المتقدمة أعلاه، تكون بيانات الاتصال التي يجب إرسال الإشعارات إليها طبقاً للبيانات الواردة في بند البيانات.
- السرية وعدم الإفصاح**
- مع مراعاة أحكام المادة رقم 19-2، يتوجب على كل طرف المحافظة على سرية شروط وأحكام هذه الاتفاقية.
- يجوز لأي طرف، القيام بأي إفصاح، فيما يتعلق بهذه الاتفاقية، بحسب ما يراه لازماً:
- (أ) لمستشاريه المتخصصين، وبنوكه، ومستشاريه الماليين، ومموليه، إذا تعهد أولئك الأشخاص بالحفاظ على سرية المعلومات، التي يتم الإفصاح عنها إليهم، وفقاً لشروط هذه الاتفاقية؛
- (ب) لغرض الامتثال للقانون المعمول به أو لمتطلبات أية هيئة معنية؛ و
- (ج) لأي من موظفيه أو شركائه أو أطراف مرتبطة به أو لممثليه المفوضين أو مقاوليه المستقلين، الذي يكون من الضروري الإفصاح عن المعلومات إليهم،

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



information if that employee undertakes to keep the information disclosed to them confidential in accordance with the terms of this Agreement.

إذا تعهد أولئك الأطراف بالمحافظة على سرية المعلومات، التي يتم الإفصاح عنها لهم، وفقاً لشروط هذه الاتفاقية.

19.3 This clause shall not apply to information to the extent that it is or becomes available in the public domain other than by reason of any unauthorised disclosure.

لا ينطبق هذا البند على المعلومات، التي تكون متاحة للعامة أو تصبح كذلك لأي سبب بخلاف أي إفصاح غير مصرح به.

3-19

## 20. Governing Law and Jurisdiction

## القانون الواجب التطبيق والاختصاص

-20

20.1 This Agreement shall in all respects be governed by and be construed and interpreted and take effect in accordance with the laws in force in the Emirate of Dubai and the federal laws of the UAE applicable in the Emirate of Dubai.

تحكم هذه الاتفاقية من كافة النواحي، ويتم تفسيرها وإنفاذها بموجب القوانين السارية في إمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة في إمارة دبي؛

1-20

20.2 The Parties irrevocably agree that any Dispute shall be finally settled by the Dubai Courts which shall have exclusive jurisdiction.

يوافق الأطراف بشكلٍ غير قابل للنقض، بأن يتم الفصل النهائي في النزاع من قبل محاكم دبي، والتي سوف ينعقد الاختصاص الحصري لها.

2-20

IN WITNESS WHEREOF, this Agreement was signed by or on behalf of the Parties on the Effective

وإشهاداً على ذلك، تم التوقيع على هذه الاتفاقية من قبل الأطراف أو نيابة عنهم، وذلك بتاريخ السريان.

### PURCHASER:

### المشتري

*If the Purchaser is an individual:*

إذا كان المشتري فرداً:

Signed by [name of Party]

وقع من قبل [ادخل اسم الطرف]

in the presence of:

بحضور:

Witness signature:

توقيع الشاهد:

Witness name (block letters):

اسم الشاهد (بحروف واضحة):

Witness address:

عنوان الشاهد:

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Occupation of witness:

مهنة الشاهد:

***If the Purchaser is a company or other entity:***

**إذا كان المشتري شركة:**

Signed by **authorised representative** as **[insert name of the party]**

تم التوقيع من قبل الممثل المفوض عن **[أدخل اسم الطرف]**

As authorized representative for **[insert name of party]**

تم التوقيع من قبل الممثل المفوض عن **[أدخل اسم الطرف]**

By executing this agreement the signatory warrants that the signatory is duly authorized to execute this agreement on behalf of **[insert name of party]**:

**بتوقيع هذه الاتفاقية،** يضمن الموقع أنه مفوض أصولاً بتوقيع هذه الاتفاقية نيابةً عن **(أدخل اسم الطرف)**

Witness signature:

Witness name (block letters):

Witness address:

Occupation of witness:

توقيع الشاهد:

اسم الشاهد (بحروف واضحة):

عنوان الشاهد:

مهنة الشاهد:

## **SELLER**

## **البائع**

Signed by **MERWISS ABDULAZIZ** as authorised representative for **AZIZI DEVELOPMENTS L.L.C:**

تم التوقيع من قبل **ميرويس عبدالعزيز** كممثل مفوض لـ **عزيزي ديفيلوبمنتس ذ.م.م**

By executing this agreement the signatory warrants that the signatory is duly authorised to execute this agreement on behalf:

**بتوقيع هذه الاتفاقية،** يضمن الموقع أنه مفوض أصولاً بتوقيع هذه الاتفاقية نيابةً عن

Witness signature:

توقيع الشاهد:

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

Witness name (block letters):  
Witness address:  
Occupation of witness

اسم الشاهد (بحروف واضحة):  
عنوان الشاهد:  
مهنة الشاهد:

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

## Schedule 1 – Acknowledgement of Disclosure Statement

## الملحق رقم 1 - الإقرار باستلام بيان الإفصاح

This **ACKNOWLEDGEMENT OF RECEIPT** is made on the Effective Date by the Purchaser.

تم توقيع إقرار الاستلام هذا من قبل المشتري بتاريخ سريان هذه الاتفاقية.

1- Capitalised terms used in this Acknowledgement of Receipt will (unless the context otherwise requires) have the same meaning as defined in this Agreement.

1- يكون للمصطلحات المكتوبة بأحرف كبيرة والمستخدم في هذا الإقرار نفس المعاني المحددة قرين كل منها في هذه الاتفاقية (مالم يقتضي السياق خلاف ذلك).

2- I/We acknowledge having received the Disclosure Statement from the Seller prior to the Effective Date in accordance with Applicable Law.

2- أقر/نقر أنا/نحن باستلام بيان الإفصاح من البائع قبل تاريخ سريان هذه الاتفاقية ووفقاً للقانون المعمول به.

### PURCHASER:

*If the Purchaser is an individual:*

المشتري

إذا كان المشتري فرداً:

Signed by **[name of Party]**

وقع من قبل **[ادخل اسم الطرف]**

in the presence of:

Witness signature:

Witness name (block letters):

Witness address:

Occupation of witness:

بحضور:

توقيع الشاهد:

اسم الشاهد (بحروف واضحة):

عنوان الشاهد:

مهنة الشاهد:

*If the Purchaser is a company or other entity:*

إذا كان المشتري شركة:

Signed by **[insert name of representative]** as authorized representative for **[insert name of the party]**

تم التوقيع من قبل الممثل المفوض عن **[أدخل اسم الطرف]**

By executing this agreement the signatory warrants that the signatory is duly authorized to execute this agreement on behalf of **[insert name of party]:**

بتوقيع هذه الاتفاقية، يضمن الموقع أنه مفوض أصلاً بتوقيع هذه الاتفاقية نيابةً عن **(أدخل اسم الطرف)**

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Witness signature:  
Witness name (block letters):  
Witness address:

توقيع الشاهد:  
اسم الشاهد (بحروف واضحة):  
عنوان الشاهد:

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

**Schedule 2 - Draft Unit Plan**

**الملحق رقم 2 - المخطط الأولي للوحدة**

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

**Schedule 3 - Draft Unit Specification**

**الملحق رقم 3 - المخطط الأولي للوحدة**

<b>Finishes</b> التشطيبات	<b>Living/Dining</b> غرفة المعيشة/ الطعام	<b>Bedroom</b> غرفة النوم	<b>Kitchen</b> المطبخ	<b>Bathroom</b> الحمام	<b>Balcony</b> الشرفة
<b>Ceiling</b> السقف	Ceiling Gypsum Surround سقف جبس دائري	Ceiling Gypsum Surround سقف جبس دائري	Suspended Gypsum Ceiling سقف جبس معلق	Suspended Gypsum Ceiling سقف جبس معلق	n/a لا توجد
<b>Flooring</b> الأرضيات	Tiles البلاط	Tiles البلاط	Tiles البلاط	Tiles البلاط	Tiles البلاط
<b>Walls</b> الحدان	Wall Paint طلاء حدان	Wall Paint طلاء حدان	Emulsion Paint الطلاء مستحلب	Washable Paint & Tiles طلاء قابل للغسل و بلاط	n/a لا توجد
<b>Equipment</b> معدات	n/a لا توجد	n/a لا توجد	Refrigerator, Cooker, Washing Machine ثلاجة ، الطباخ ، الغسالة	n/a لا توجد	n/a لا توجد
<b>Build-in</b> مركبة على الحدان	n/a لا توجد	Wardrobe خزانة ملابس	Cabinets – Wall and Base Units دواليب وخزائن	Shelving أرفف	n/a لا توجد
<b>Sanitary</b> أدوات صحية	n/a لا توجد	n/a لا توجد	Kitchen Sink, Sink Mixer حوض غسيل / خلط حوض بالمطبخ	Shower area, Washbasin, WC. حوض غسيل / تواليت	n/a لا توجد

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_



**Schedule 4 - Declarations of Adherence**

**ملحق 4- إقرارات الامتثال**

**Part 1: Adherence to the Constitutional Documents**

**الجزء 1 : الامتثال لمستندات الحوكمة**

<b>Owner:</b>	<b>[insert]</b>			<b>المالك:</b>
<b>Unit:</b>	Master Community:		المجمع الرئيسي	<b>الوحدة:</b>
	Building:		البنية	
	Unit Number:		رقم الوحدة	
	Unity Type:		نوع الوحدة	
<b>Date of Declaration:</b>	<b>[insert]</b>	<b>[insert]</b>	<b>[insert]</b>	<b>تاريخ الإقرار</b>

**THIS DECLARATION OF ADHERENCE** is made by the Owner as described in and on the date set out above (this **Declaration**).

تم تحرير إقرار الامتثال هذا من قبل المالك الموصوف في وفي التاريخ المبين أعلاه (هذا الإقرار).

**NOW THE OWNER AGREES AND DECLARES:**

لذا، يوافق المالك ويقر بـ:

**Definitions and Interpretation:**

**تعريفات وتفسير:**

1. In this Declaration, except where the context otherwise requires, the capitalised words will have the meanings defined in the Agreement.

1. في هذا الإقرار، وما عدا حيثما تطلب السياق خلاف ذلك، يكون للكلمات المكتوبة بالأحرف الكبيرة المعاني المعرفة في الاتفاقية.

**Owner's Covenants and Warranties**

**تعهدات وضمانات المالك**

2. The Owner covenants and warrants to the Seller, the Owners Committee, the Master Developer and the Land Department (as applicable) that the Owner will observe, perform and comply with all the terms, conditions and obligations contained in the Constitutional Documents and the Agreement at all times.

2. يتعهد المالك ويضمن للبائع وللجنة الملاك والمطور الرئيسي ودائرة الأراضي (بحسب الأحوال) بأن المالك سوف يراعي ويقوم بتنفيذ والالتزام بكافة الأحكام والشروط والالتزامات المضمنة في مستندات الحوكمة والاتفاقية خلال كافة الأوقات.

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري

### 3. Authority to Amend

### سلطة إجراء التعديل

3.1 The Owner agrees that the Constitutional Documents may be varied by the Seller (and where applicable the Master Developer) as required to comply with any Applicable Law or as may be required by the Land Department or RERA from time to time.

1.3 يوافق المالك، على أن مستندات الحوكمة، يجوز أن يتم تعديلها من قبل البائع (وحيثما كان قابلاً للتطبيق من قبل المطور الرئيسي) حيثما ما هو مطلوب للتقيد بأي قانون معمول به وبحسب ما تطلبه دائرة الأراضي أو مؤسسة التنظيم العقاري من حين إلى آخر.

3.2 Once notice of any variation of the Constitutional Documents is served on the Owner by the Seller such variation will be deemed to be valid, binding and enforceable upon the Owner and will form an integral part of this Declaration.

2.3 متى تم تبليغ إشعار بأي تعديل لمستندات الحوكمة إلى المالك من قبل المشتري، سوف يتم اعتبار هذا التعديل نافذاً وملزماً وقابلاً للتنفيذ في مواجهة المالك وسوف يشكل جزءاً مكماً من هذا الإقرار.

### Authority to Register

### سلطة إجراء التسجيل

4. The Owner expressly, unequivocally and irrevocably agrees that the Constitutional Documents may be Registered by the Land Department against the title to the Unit and the Common Areas (as applicable) as a restriction and/or positive covenant.

4. يوافق المالك صراحةً وبوضوح وعلى نحو غير قابل للنقض، على أنه يجوز أن يتم تسجيل مستندات الحوكمة من قبل دائرة الأراضي ضد ملكية الوحدة والمناطق المشتركة (بحسب الأحوال) بمثابة قيد و/أو تعهد إيجابي.

### Owner's Indemnity

### تعويض المالك

5. The Owner indemnifies the Seller and the Master Developer against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities and losses suffered by the Seller or the Master Developer in connection with the Purchaser's breach of its obligations under this Declaration, the Agreement and/or the Constitutional Documents.

5. يقوم المالك، بتعويض البائع والمطور الرئيسي عن كافة الدعاوى والمصروفات والمطالبات والأضرار والطلبات والنفقات والالتزامات والخسائر المتكبدة من قبل البائع أو المطور الرئيسي، فيما يتعلق بإخلال المشتري بالتزاماته بموجب هذا الإقرار والاتفاقية و/أو مستندات الحوكمة.

### Further Assurances

### تأكيدات إضافية

6. The Owner agrees to promptly sign any documents required by the Land Department and/or RERA as may be necessary to enable Registration of the Constitutional Documents.

6. يوافق المالك، على القيام بدون إبطاء بتوقيع أي مستندات مطلوبة من قبل دائرة الأراضي و/أو مؤسسة التنظيم العقاري، بحسب ما يلزم، بحيث يتسنى تسجيل مستندات الحوكمة.

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

التوقيع: \_\_\_\_\_

Name: [insert]

الاسم: [insert]

Date: [insert]

التاريخ: [insert]

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

**Part 2: Master Community Undertaking of Adherence**

**الجزء 2 : تعهد الامتثال الخاص بالمجمع الرئيسي**

**THIS UNDERTAKING** is made on [insert the date]

تم تحرير هذا التعهد في هذا اليوم ..... من

**WHEREAS:**

حيث

1. I/We have read and understood the Master Community Declaration and undertake and agree to be bound by its terms.

1-إنني/إننا قد قمنا بقراءة وفهم إقرار المجمع الرئيسي، ونتعهد ونوافق على التقيد بأحكامه.

2. I/We hereby undertake to and covenant with the Master Developer, all Owners and the Owners Committee to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Master Community Declaration in respect of the Unit and the ownership thereof including without limitation the payment of the Master Community Charges and Building Service Charges.

2-إنني/إننا بموجب هذا، نتعهد إلى ونتفق مع المطور الرئيسي وكافة الملاك ولجنة الملاك، بالتقيد بنصوص، وبالقيام بتنفيذ كافة الالتزامات الواردة في إقرار المجمع الرئيسي بخصوص الوحدة وملكيته، بما في ذلك دون تقيد، دفع رسوم المجمع الرئيسي ورسوم خدمات البناية.

3. I/We hereby undertake promptly on being so requested by the Master Developer or the vendor of the Unit at our expense to do all acts, matters, deeds and things necessary for the better performance and full force and effect of this undertaking.

3-إنني/إننا بموجب هذا، نتعهد بالقيام بدون إبطاء، إذا طلب منا ذلك من قبل المطور الرئيسي أو بائع الوحدة، وعلى نفقتنا الخاصة وكافة الأفعال والأمور والأعمال والأشياء اللازمة من أجل التنفيذ الأفضل ولإعطاء القوة والأثر التام لهذا التعهد.

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

**التوقيع:** \_\_\_\_\_

**Name:** [insert]

**الاسم:** [insert]

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

Schedule 5 -Draft Form of Acknowledgement

ملحق 5 -إقرارات الامتثال

<b>Owner:</b>	[insert]			<b>المالك:</b>
<b>Unit:</b>	Master Community:		المجمع الرئيسي	<b>الوحدة:</b>
	Building:		البنائية	
	Unit Number:		رقم الوحدة	
	Unity Type:		نوع الوحدة	
<b>Date of Acknowledgement:</b>	[insert]	[insert]	[insert]	<b>تاريخ إقرار الاستلام</b>

**General**

**أحكام عامة**

- 1.1 The Purchaser acknowledges handover of the Unit upon the conditions set out in the Agreement and this Acknowledgement. 1.1 يقبر المشتري باستلام الوحدة بالشروط المبينة في هذه الاتفاقية وهذا الإقرار.
- 1.2 In this Acknowledgement, except where the context otherwise requires, the capitalised words will have the meanings defined in the Agreement. 1.2 - في هذا الإقرار وما عدا، حيثما تطلب السياق خلاف ذلك يكون للكلمات المطبوعة بالأحرف الكبيرة المعاني المعرفة في الاتفاقية.

**Acknowledgment of Unit**

**الإقرار الخاص باستلام الوحدة**

- 2.1 The Purchaser has inspected the Unit (or waived its right to inspect) and hereby unconditionally and irrevocably accepts the possession of the Unit from the Seller in good condition ready for occupancy and constructed in accordance with the agreed plans, specifications and free from any and all Defects and Deficiencies (except as listed in the annexure attached to this Acknowledgement). 2.1 لقد قام المشتري بمعاينة الوحدة (أو تنازل عن حقه في المعاينة) وبموجب هذا يقوم بشكل غير مشروط وغير قابل للنقض، بقبول حيازة الوحدة من البائع وهي في حالة جيدة وجاهزة للإشغال ومشيدة طبقاً للمخططات والمواصفات المتفق عليها خالية من كافة وأي عيوب وأوجه قصور (ما عدا طبقاً لما تم بيانه في الملحق المرفق بإقرار الاستلام هذا).
- 2.2 The Purchaser hereby fully releases and discharges the Seller and its nominees, representatives and subsidiaries (including past, present and future successors, officers, directors, agents and employees), from all the claims, damages (including but not limited to general, special, punitive, 2.2 بموجب هذا، يقوم المشتري بالإبراء التام لذمة البائع ومن يسميهم وممثليه وفروعه (بمن فيهم خلفائه ومسؤوليه ومديرية ووكلائه وعاملية في الماضي والحاضر والمستقبل) من كافة المطالبات والأضرار (شاملةً دون حصر للتعويضات العامة والخاصة والجزائية والمقطوعة

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

liquidated and compensatory damages) and causes of action of every kind, nature and character, known or unknown, in law or equity, fixed or contingent, which the Purchaser may now have or the Purchaser may ever had arising from or in any way connected in respect of the Unit

2.3 The foregoing acceptance, release and discharge is without prejudice to the provisions contained in the Agreement regarding rectification of any Defects in the Unit.

2.4 The Purchaser acknowledges and agrees that it is the sole responsibility of the Purchaser to subscribe (register) to and pay all relevant charges in relation to the Utility Providers including DEWA and the chilled water supplier.

2.5 The Purchaser acknowledges and agrees that all utilities provisions within the Unit have been provided and that it is the sole responsibility of the Purchaser that utilities, including air conditioning within the Unit are available to ensure minimal effects of damage due to the prevailing weather conditions in the UAE. The Purchaser acknowledges and agrees that the lack of utilities within the Unit could result in damage due to heat and resulting condensation and that leaving the Property not air-conditioned for long periods, especially during summer months, may result in damage to the woodwork/joinery, flooring, false ceilings, wall paint and appliances. The Purchaser hereby fully releases and discharges the Seller and any of its nominees or representatives or subsidiaries from all the claims, damages arising from this effect

والتعويضية) والدعاوى من أي نوع، سواءً بموجب القانون أو الإنصاف، وسواءً كانت ثابتة أو طارئة، التي قد تكون لدى المشتري حالياً أو، التي قد تكون لدى المشتري، مما يكون ناشئاً عن أو بأي طريقة متصلة أو بخصوص الوحدة.

3.2 إن القبول والإبراء أعلاه، بدون المساس بالنصوص الواردة في الاتفاقية بخصوص إصلاح أي عيوب في الوحدة.

4.2 يقر المشتري ويوافق، على أنه من مسؤولية المشتري دون سواه، أن يشترك (يسجل) في ويقوم بدفع كافة الرسوم ذات الصلة، فيما يتعلق بمزودي خدمات المرافق، بما فيهم هيئة كهرباء ومياه دبي ومزود المياه المبردة.

5.2 يقر المشتري ويوافق على أن تزويدات خدمات المرافق داخل الوحدة، قد تم تقديمها، وأنه من مسؤولية المشتري دون سواه، عن توفر خدمات المرافق، بما فيها تكييف الهواء داخل الوحدة لضمان حدوث تأثيرات ضئيلة من الأضرار بسبب حالات الطقس السائدة في إ.ع.م. يقر المشتري ويوافق، على أن الافتقار إلى خدمات المرافق داخل الوحدة، من شأنه أن يؤدي إلى حدوث أضرار بسبب الحرارة والتكثف الناتج، وأن ترك الوحدة بدون تكييف هواء لفترات طويلة، وعلى وجه الخصوص، خلال الصيف، قد ينتج عنه تضرر الأعمال الخشبية/أعمال النجارة والأرضيات والأسقف المستعارة وصيغ الجدران والأدوات. بموجب هذا، يقوم المشتري بإبراء ذمة البائع، وأي ممن يسميهم، أو ممثليه أو تابعيه، إبراءً تاماً من كافة المطالبات والأضرار الناشئة عن هذا السبب.

## Annexure 1 – List of Agreed Defects and Deficiencies for Remediation

ملحق – 1 قائمة العيوب وأوجه القصور المتفق عليها التي تحتاج إلى الإصلاح

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

الأحرف الأولى للمشتري \_\_\_\_\_

**Defect and Deficiencies**

العيوب وأوجه القصور

**Location**

الموقع

**Agreed Remediation Action**

الإجراء الإصلاحي المتفق عليه

Purchaser(s) Initials: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ الأحرف الأولى للمشتري