

**SALE AND PURCHASE
AGREEMENT (SPA)**

Unit Type: Retail

Unit No:

Project Name:

**اتفاقية بيع
وشراء**

نوع الوحدة: بيع بالتجزئة

رقم الوحدة:

اسم المشروع:

PARTICULARS

التفاصيل

1. EFFECTIVE DATE

1. تاريخ النفاذ

2. SELLER

2. البائع

Name WADAN REAL ESTATE وادان للتطوير العقاري ذ.م.م
DEVELOPMENT L.L.C

Registration Number 1299870
RERA Number 2166

Address Office 1302, Boulevard المكتب 1302، بوليفارد بلازا، البرج
Plaza, Tower 2, Downtown 2، داون تاون، دبي، الإمارات
Dubai, United Arab العربية المتحدة
Emirates

Phone 8007744
Email ID crm@wadan.ae

الاسم
رقم التسجيل
رقم العقار لدى مؤسسة التنظيم
العقاري
العنوان
هاتف
البريد الإلكتروني

3. PURCHASER

3. المشتري

Full Name الاسم الكامل
Nationality الجنسية
Date of Birth تاريخ الميلاد
Passport No. رقم جواز السفر
Date of Issuance تاريخ الإصدار
Date of Expiry تاريخ الانتهاء
UAE Resident (Yes/No) مقيم في الإمارات العربية المتحدة
(نعم/لا)
Emirates ID رقم بطاقة الهوية الإماراتية
Visa Valid Upto تاريخ انتهاء التأشيرة
Mailing Address with PO عنوان البريد مع رقم صندوق البريد
Box
Primary Mobile No. رقم المحمول الرئيسي
Alternative Mobile No. رقم المحمول البديل
WhatsApp Number (if رقم الواتساب (إذا كانت مختلفاً)
different than the above)
Primary Email ID عنوان البريد الإلكتروني الرئيسي
Alternative Email ID عنوان البريد الإلكتروني البديل

المشتري
الاسم الكامل
الجنسية
تاريخ الميلاد
رقم جواز السفر
تاريخ الإصدار
تاريخ الانتهاء
مقيم في الإمارات العربية المتحدة
(نعم/لا)
رقم بطاقة الهوية الإماراتية
تاريخ انتهاء التأشيرة
عنوان البريد مع رقم صندوق البريد
رقم المحمول الرئيسي
رقم المحمول البديل
رقم الواتساب (إذا كانت مختلفاً)
عنوان البريد الإلكتروني الرئيسي
عنوان البريد الإلكتروني البديل

4. PARTICULARS OF BUILDING

4. تفاصيل المبنى

Master Community المجمع الرئيسي
RERA Project Name اسم المشروع لدى مؤسسة التنظيم
العقاري
RERA Project Number رقم المشروع لدى مؤسسة التنظيم
العقاري
Plot Number رقم القطعة
Master Developer Plot No. رقم القطعة لدى المطور الرئيسي
Building Details تفاصيل المبنى

المجمع الرئيسي
اسم المشروع لدى مؤسسة التنظيم
العقاري
رقم المشروع لدى مؤسسة التنظيم
العقاري
رقم القطعة
رقم القطعة لدى المطور الرئيسي
تفاصيل المبنى

5. PARTICULARS OF UNIT

5. تفاصيل الوحدة

Property No. رقم العقار
Property Type نوع العقار
Floor No. رقم الطابق
Approx Property/Unit Area المساحة التقريبية للعقار/الوحدة
Number of Car Parking عدد مواقف السيارات
Spaces
Furnished (Yes/No) مفروش (نعم/لا)

رقم العقار
نوع العقار
رقم الطابق
المساحة التقريبية للعقار/الوحدة
عدد مواقف السيارات
مفروش (نعم/لا)

6. PROPERTY PURCHASE PRICE

AED (in figures)

AED (in words)

6. سعر شراء العقار

(بالأرقام)

(بالأرقام)

7. PAYMENT SCHEDULE

7. جدول الدفع

Installment	Payment Percentage	Payment Date
Installment 1		
Installment 2		
Installment 3		
Installment 4		
Installment 5		
Installment 6		
Installment 7		
Installment 8 (On Completion)		
Installment 9		
Installment 10		
Installment 11		
Installment 12		
Installment 13		
Installment 14		
Installment 15		
Installment 16		
Installment 17		
Installment 18		
Installment 19		
Installment 20		

القسط	نسبة الدفعة	تاريخ الدفع
الدفعة 1		
الدفعة 2		
الدفعة 3		
الدفعة 4		
الدفعة 5		
الدفعة 6		
الدفعة 7		
الدفعة 8		
الدفعة 9		
الدفعة 10		
الدفعة 11		
الدفعة 12		
الدفعة 13		
الدفعة 14		
الدفعة 15		
الدفعة 16		
الدفعة 17		
الدفعة 18		
الدفعة 19		
الدفعة 20		

8. FEES – VAT AND REGISTRATION

4% DLD Registration Fees

Administration Fees

8. الرسوم – ضريبة القيمة المضافة والتسجيل

4% رسوم التسجيل لدى دائرة

الأراضي والأموال

الرسوم الإدارية

9. MODE OF PAYMENT

9. طريقة الدفع

- All cheques must be issued in favor of the designated escrow account.
- Cheques will only be accepted if drawn from a UAE bank account under the Purchaser's name.
- For third-party cheques, a duly signed authorization form along with a valid copy of the third party's identification must be submitted.
- The Seller or its authorized agents reserve the right to reject non-compliant or returned cheques.

- يجب إصدار جميع الشيكات باسم حساب الضمان المحدد
- تقبل الشيكات فقط إذا كانت مسحوبة من حساب بنكي داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وباسم المشتري
- في حال تقديم شيكات من طرف ثالث، يلزم تقديم نموذج تفويض موقع أصولاً مرفقاً بنسخة سارية المفعول من إثبات الشخصية الخاص بالطرف الثالث
- يحتفظ البائع أو وكلاؤه المعتمدون بالحق في رفض الشيكات غير المطابقة للشروط أو المرتجعة

- Payments may also be made via bank transfer, in accordance with the attached instructions, in this Agreement.
- يمكن أيضاً سداد الدفعات عبر حوالات بنكية، وذلك وفقاً للتعليمات المرفقة في هذه الاتفاقية

10. ESCROW ACCOUNT

Bank Name

IBAN

Account Name

SWIFT Code

10- حساب الضمان

اسم البنك

رقم الحساب المصرفي الدولي

اسم الحساب

رمز السويفت

11. ESTIMATED DATES

Construction

Commencement Date

Construction Completion
Date**11- التواريخ التقديرية**

تاريخ بدء أعمال البناء

تاريخ إنجاز أعمال البناء

SIGNATURES**التواقيع**

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

يؤكد المشتري بموجب هذه الاتفاقية أنه قد قرأ وفهم الشروط والأحكام والملحق التالية لهذه الاتفاقية، ويوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

PURCHASER'S COVENANT AND SIGNATURE

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

إقرار وتوقيع المشتري

يؤكد المشتري بموجب هذه الاتفاقية أنه قد قرأ وفهم الشروط والأحكام والملحق التالي لهذه الاتفاقية، ويوافق ويتعهد بالالتزام بأحكامها.

SELLER'S SIGNATURE**توقيع البائع**

TABLE OF CONTENTS

S. No.	CONTENT	PAGE NO.
0.	Particulars	02
0.	Recitals (Background)	10
1.	Unit Sale	11
2.	Payment Terms	13
3.	Date of Completion	18
4.	Rules For Taking Ownership and Assuming Liability for the Unit	20
5.	The Purchaser's Right to Inspect and the Procedure for Correcting Any Defects	24
6.	Fit Out Works	27
7.	Enforcement of Title Deed	32
8.	Confidentiality & Disclosures	36
9.	Charges of Services	36
10.	Information Technology Facilities	40
11.	Parking Spaces	41
12.	Building Regulations	42
13.	Seller's General Covenants	47
14.	Purchaser's Acknowledgement	49
15.	Rights Reserved	57
16.	Unit Lease Prior to Project Completion	59
17.	Lease of the Unit After Project Post Handover	61
18.	Owners' Committee	64
19.	Variations	65
20.	Transfer of Unit or Agreement	68
21.	Non-Performance and Cancellation of the Agreement	69
22.	Foreign Reason & Force Majeure	75
23.	Anti-Money Laundering (AML)	77
24.	Economic Conditions	78

25.	General Provisions	79
26.	Notices	81
27.	Severability and Amendments	81
28.	Governing Law and Jurisdiction	82
29.	Definitions And Interpretation	83
30.	Annexure I - Building Finishes & Specifications	95
31.	Annexure II - Building Management Regulations	98
32.	Annexure III - Deed of Adherence to Building Regulations	113
33.	Annexure IV - Disclosure Statement	115
34.	Annexure V - Building Plans	119
35.	Annexure VI - Master Plan	120

جدول المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى	ر/ت
02	التفاصيل	0
10	الحيثيات (نبذة تمهيدية)	0
11	سعر الوحدة	-1
13	شروط الدفع	-2
18	تاريخ الإنجاز	-3
20	قواعد حيازة الملكية وتولي المسؤولية بشأن الوحدة	-4
24	حق المشتري في المعاينة وإجراءات معالجة العيوب	-5
27	أعمال التجهيزات الداخلية	-6
32	إنفاذ عقد الملكية	-7
36	السرية والإفصاحات	-8
36	رسوم الخدمات	-9
40	مرافق تكنولوجيا المعلومات	-10
41	مواقف السيارات	-11
42	لوائح المبنى	-12
47	التعهدات العامة للبائع	-13
49	إقرار المشتري	-14
57	الحقوق المحفوظة	-15
59	إيجار الوحدة قبل إنجاز المشروع	-16
61	إيجار الوحدة بعد تسليم المشروع	-17
64	جمعية الملاك	-18
65	التغييرات	-19
68	نقل ملكية الوحدة أو الاتفاقية	-20
69	عدم تنفيذ أو إلغاء الاتفاقية	-21
75	الأسباب الخارجية والقوة القاهرة	-22
77	مكافحة غسل الأموال	-23
78	الظروف الاقتصادية	-24

79	أحكام عامة	-25
81	الإشعارات	-26
81	قابلية الفصل بين الأحكام والتعديلات	-27
82	القانون الحاكم والاختصاص القضائي	-28
83	التعريفات والتفسيرات	-29
95	الملحق 1 – تشطيبات ومواصفات البناء	-30
98	الملحق 2 – لوائح إدارة المبنى	-31
113	الملحق 3 – بيان الالتزام بلوائح المبنى	-32
115	الملحق 4 – بيان الإفصاح	-33
119	الملحق 5 – مخططات المبنى	-34
120	الملحق 4 – المخطط الرئيسي	35

SALE AND PURCHASE AGREEMENT

اتفاقية بيع وشراء

This Agreement is made and entered into on the Effective Date,

حُزِرَتْ هذه الاتفاقية في تاريخ النفاذ،

BETWEEN

بين كل من:

WADAN REAL ESTATE DEVELOPMENT L.L.C, a limited liability company duly incorporated and existing under the laws of the United Arab Emirates, holding Commercial License No. 1299870, with its registered address at Office 1302, Boulevard Plaza Tower 2, Downtown Dubai, UAE (hereinafter referred to as the "Seller").

وإدان للتطوير العقاري ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست أصولياً وتمارس وجودها وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الإمارات العربية المتحدة، مشهورة بالرخصة التجارية رقم 1299870، يقع عنوانها المسجل في المكتب 1302، برج بوليفارد بلازا 2، داون تاون دبي، الإمارات العربية المتحدة (يُشار إليها فيما يلي باسم "البائع")

AND

و

_____, a _____ National, holder of Emirates ID No. _____ and Passport No: _____, having Email ID. _____ and Phone Number _____, with a registered address at _____ OR _____, a _____ company duly incorporated and existing under the laws of the _____, holding _____ License No _____, with its registered address at _____, duly represented by _____, in their capacity as _____, holding Emirates ID No. _____ and Passport No. _____ (hereinafter referred to as the "Purchaser").

_____, الجنسية _____، يحمل بطاقة هوية إماراتية رقم: _____ وجواز سفر رقم _____، عنوان البريد الإلكتروني: _____، ورقم الهاتف _____، يقع عنوانه المسجل في _____، أو _____ وهي شركة أسست حسب الأصول ومتواجدة بموجب قوانين _____ وتحمل الرخصة رقم _____ ولديها عنوانها المسجل الكائن في _____، ويمثلها حسب الأصول _____، بصفته _____، ويحمل بطاقة هوية إماراتية بالرقم _____ وجواز سفر بالرقم _____ (يُشار إليه فيما يلي باسم "المشتري")

RECITALS (BACKGROUND)

الحيثيات (نبذة تمهيدية)

1. The Seller is a duly licensed real estate development company in the Emirate of Dubai and is developing the real estate Project described in the Annexure in accordance with the Applicable Laws.
2. The Seller is developing the Building to include multiple properties, along with associated shared spaces and amenities, which are collectively part of the Project.
3. The Seller wishes to sell, and the Purchaser wishes to purchase, the specific Unit identified in the Particulars of this Agreement, including

- 1- البائع شركة تطوير عقاري مرخصة أصولاً في إمارة دبي، ويقوم بتطوير المشروع العقاري الموضح في الملحق وفقاً للقوانين المعمول بها
- 2- يقوم البائع بتطوير المبنى ليشمل عقارات متعددة، بالإضافة إلى المساحات المشتركة والمرافق التابعة لها، والتي تشكل مجتمعة جزءاً من المشروع.
- 3- يرغب البائع في بيع الوحدة المحددة في بيانات هذه الاتفاقية، بما في ذلك الحصة غير المفروزة في الأجزاء/الممتلكات

its undivided interest in the Common Areas/Property, on a freehold basis.

المشتركة، ويرغب المشتري في شراء الوحدة المذكورة، وذلك على أساس التملك الحر

4. This sale and purchase are made in exchange for the Purchase Price and are subject to the mutual covenants, terms and conditions contained within this Agreement.

4- تُجرى معاملة البيع والشراء الماثلة مقابل سعر الشراء المحدد، وتخضع للعهود والشروط والأحكام المتبادلة الواردة في هذه الاتفاقية

5. The Parties intend for this Agreement to constitute the complete and binding record of their mutual understanding and obligations regarding the transaction of the Unit and to serve as the legally binding instrument for registration of the sale in the Dubai Land Department's interim real estate register (Oqood), and thereafter for transfer and registration of the Unit in the Purchaser's name in the final property register maintained by the Dubai Land Department upon completion.

5- تتصرف نية الطرفين إلى أن تشكل هذه الاتفاقية السجل الكامل والملزم للتفاهات والالتزامات المتبادلة بينهما فيما يتعلق ببيعة الوحدة، وأن تكون بمثابة السند الملزم قانوناً لتسجيل عملية البيع في السجل العقاري المبدئي (عقود) لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي، ومن ثم لنقل ملكية الوحدة وتسجيلها باسم المشتري في السجل العقاري النهائي لدى دائرة الأراضي والأملاك عند الإنجاز

NOW, THEREFORE, IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:

ولما كان ما تقدم، تم الاتفاق بموجبه على ما يلي:

1. UNIT SALE

1- سعر الوحدة

- 1.1. The Seller agrees to sell, and the Purchaser agrees to purchase the Unit, subject to the terms and conditions set forth in this Agreement. The Seller reserves the right to vary these terms from time to time in accordance with the provisions of this Agreement, the Disclosure Statement, Applicable Laws, or as may be required to comply with any regulations, restrictions, or directives issued by a Relevant Authority.

1-1 يوافق البائع على بيع الوحدة، ويوافق المشتري بدوره على شرائها، وذلك وفقاً للشروط والأحكام المنصوص عليها في هذه الاتفاقية. ويحتفظ البائع بالحق في تعديل هذه الشروط من وقت لآخر بما يتوافق مع أحكام هذه الاتفاقية، أو بيان الإفصاح، أو القوانين المعمول بها، أو حسيماً قد يكون مطلوباً للامتثال لأي لوائح أو قيود أو توجيهات صادرة عن سلطة مختصة.

- 1.2. The Disclosure Statement, as appended in Annexure IV, is incorporated into and forms an integral part of this Agreement. The Purchaser hereby confirms receipt of the Disclosure Statement. The Seller discloses, and the Purchaser acknowledges full disclosure of, all matters detailed therein and confirms it has satisfied itself in all respects concerning them. The Purchaser further acknowledges that the Unit and its use, fit-out guidelines, signage regulations where applicable, façade control requirements where applicable, access control requirements, operational rules, occupancy requirements, security procedures and other

2-1 يعتبر بيان الإفصاح، المرفق في الملحق الرابع، مدرجاً في هذه الاتفاقية ويشكل جزءاً لا يتجزأ منها. ويقر المشتري بموجب هذه الاتفاقية باستلام بيان الإفصاح. كما يفصح البائع كافة المسائل المفصلة فيه، ويقر المشتري بالإفصاح الكامل عنها، ويؤكد المشتري أنه قد تأكد بنفسه من تلك المسائل وأحاط بها كافة جوانبها، ويقر المشتري إلى جانب ذلك بأن الوحدة واستخدامها وإرشادات التجهيز ولوائح اللافتات حيثما ينطبق ذلك، ومتطلبات التحكم في الواجهة حيثما ينطبق ذلك، ومتطلبات التحكم في الوصول وقواعد التشغيل ومتطلبات التشغيل وإجراءات الأمن وغيرها من السياسات والإجراءات والمتطلبات الصادرة عن البائع والمطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة من وقت لآخر، ويوافق المشتري على الامتثال لها.

policies, procedures and requirements issued by the Seller, the Master Developer and/or the Management Company from time to time, and the Purchaser agrees to comply with the same.

1.3. The Parties agree that the plans annexed to the Disclosure Statement and/or the JOP Documents, which delineate the Unit and Common Areas/Property, may be subject to variation or amendment by the Seller or Master Developer, from time to time. Such variations may arise from, inter alia, compliance with regulations imposed by Relevant Authorities or the terms of this Agreement. In such circumstances, the Purchaser confirms that it shall have no Claim or recourse against the Seller.

3-1 اتفق الطرفان على أن المخططات الملحقة ببيان الإفصاح و/أو وثائق الملكية المشتركة، والتي تحدد الوحدة والأجزاء/الممتلكات المشتركة، قد تخضع للتغيير أو التعديل من قبل البائع أو المطور الرئيسي من وقت لآخر. وقد تنشأ هذه التغييرات، من بين أمور أخرى، نتيجة الامتثال للوائح التي تفرضها السلطات المختصة أو بموجب شروط هذه الاتفاقية. وفي مثل هذه الظروف، يؤكد المشتري أنه لن يكون له أي حق في تقديم مطالبات بحق البائع أو الالتجاء للقضاء ضده.

1.4. The Purchaser shall use the Unit solely for the Permitted Use and shall not change, vary or deviate from such use without the prior written consent of the Seller and any required approvals from the Seller, Master Developer, Management Company and/or Relevant Authorities. The Purchaser shall not use the Unit for any unlawful purpose or any purpose that constitutes a nuisance, annoyance, obstruction, hazard or disturbance or which may adversely affect the Building, the Project, neighbouring units or the Common Areas.

4-1 يلتزم المشتري باستخدام الوحدة حصراً للغرض المسموح به، ولا يجوز له تغيير أو تعديل أو الانحراف عن الاستخدام المعني دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من البائع، وأي موافقات مطلوبة من البائع والمطور الرئيسي وشركة الإدارة و/أو الجهات المختصة. كما يلتزم المشتري بعدم استخدام الوحدة لأي غرض غير قانوني أو أي غرض يشكل إزعاجاً أو مضايقة أو عرقلة أو خطراً أو اضطراباً أو أي غرض قد يؤثر سلباً على المبنى أو المشروع أو الوحدات المجاورة أو مناطق الاستخدام المشترك.

1.5. The Unit shall be delivered in shell and core condition and on an unfurnished basis. The Seller shall not be responsible for providing any internal finishes, fit-out works, furniture, fixtures or equipment within the Unit unless expressly stated otherwise in this Agreement.

5-1 تُسلم الوحدة بحالتها الأساسية غير المفروشة. ولا يتحمل البائع المسؤولية عن توفير أي تشطيبات داخلية أو أعمال تجهيز أو أثاث أو تركيبات أو معدات داخل الوحدة، ما لم يُنص صراحةً على خلاف ذلك في هذا الاتفاق.

1.6. The Purchaser shall, at its sole cost and risk, obtain, maintain and renew all licences, permits, consents, NOCs, approvals and authorisations required for the fit-out,

6-1 يتحمل المشتري وحده مسؤولية الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة لتجهيز الوحدة وشغلها وتشغيلها، بما في ذلك تلك المطلوبة من البائع، وشركة

occupation and operation of its business from the Unit, including those required by the Seller, the Management Company, the Master Developer, the Dubai Land Department, the relevant licensing authority, civil defence and any other Relevant Authority. The Seller makes no representation, warranty or undertaking that the Unit is suitable for any specific office, co-working or commercial activity proposed by the Purchaser, as it is at all times subject to the conditions and regulations of the appropriate regulatory bodies and local authorities in place from time to time. Any refusal, delay, restriction or condition imposed by any Relevant Authority in relation to the Purchaser's intended business activity, fit-out, occupation or operation of the Unit shall not relieve the Purchaser from its obligations under this Agreement, including its obligation to pay the Purchase Price, complete the transaction and comply with this Agreement in full.

الإدارة والمطور الرئيسي ودائرة الأراضي والأموال في دبي وسلطة الترخيص المختصة وإدارة الدفاع المدني وأية جهة مختصة أخرى، وتجديدها والحفاظ عليها. ولا يقدم البائع أي إقرار أو ضمان أو تعهد بأن الوحدة مناسبة لأي مكتب أو مساحة عمل مشتركة أو نشاط تجاري محدد يقترحه المشتري، إذ تخضع في جميع الأوقات لشروط ولوائح الجهات التنظيمية والسلطات المحلية المختصة القائمة. ولا يُعفي أي رفض أو تأخير أو تقييد أو شرط تفرضه أي جهة مختصة فيما يتعلق بنشاط المشتري التجاري أو تجهيزاته أو شغله أو تشغيله للوحدة، المشتري من التزاماته بموجب هذا الاتفاق، بما في ذلك التزامه بدفع ثمن الشراء وإتمام الصفقة والامتثال الكامل لهذا الاتفاق.

2. PAYMENT TERMS

2- شروط الدفع

2.1. The Purchaser shall pay the full Purchase Price to the Seller for the Unit in the currency of AED. Payment shall be made in cleared funds at the times and in the manner specified in the Payment Schedule. All payments shall be made free of any exchange fees, bank charges, currency fluctuations, or applicable Taxes, and without any deduction, counterclaim, or set off. Cleared funds must be received by the Seller on their respective Payment Date set out in the Payment Schedule.

2-1 يلتزم المشتري بسداد كامل سعر شراء الوحدة للبائع بعملة الدرهم الإماراتي. ويتم السداد على أساس أموال جاهزة للسحب في المواعيد وبالطريقة المحددة في جدول الدفع. كما يجب سداد جميع الدفعات صافية من أي رسوم صرف، أو عمولات بنكية، أو تقلبات في أسعار العملات، أو ضرائب سارية، ودون استقطاع أي مبالغ أخرى، أو مطالبة مضادة، أو مقاصة. ويلزم أن يتسلم البائع الأموال الجاهزة في تاريخ الاستحقاق المقابل لكل منها والمحدد في جدول الدفع

2.2. The Purchaser acknowledges that the due dates stipulated in the Payment Schedule are estimates and for guidance only and may be revised by the Seller as a consequence of acceleration or delay in the construction programme. The Seller shall give the Purchaser at least one (1) month's prior written notice before the relevant Payment Date of any such revision, and the Purchaser undertakes to make payment in accordance with such revised Payment Date.

2-2 يقر المشتري بأن تواريخ الاستحقاق المنصوص عليها في جدول الدفع هي تواريخ تقديرية وللاسترشاد فقط، حيث يجوز للبائع تعديلها تبعاً لوتيرة تسارع أو تباطؤ برنامج الإنشاءات. ويلتزم البائع بإخطار المشتري خطياً بأي تعديل قبل شهر واحد (1) على الأقل من تاريخ الاستحقاق ذي الصلة، ويتعهد المشتري بالسداد وفقاً لتاريخ الاستحقاق المعدل

2.3. The Purchaser agrees that each instalment of the Purchase Price due under the Payment Schedule shall be paid directly into the Escrow Account

2-3 يوافق المشتري على سداد كل قسط مستحق من أقساط سعر الشراء بموجب جدول الدفع مباشرة في حساب الضمان، وذلك

by way of bank transfer or by a cheque drawn in favour of the said Escrow Account.

عن طريق تحويل بنكي أو بموجب شيك مسحوب باسم حساب الضمان المذكور

2.4. All payments made towards the Purchase Price shall be held in the designated Escrow Account, which has been established pursuant to the Applicable Laws and the specific escrow arrangements for the Building.

4-2 تُحفظ جميع الدفعات المسددة من سعر الشراء في حساب الضمان المحدد، والذي تم فتحه وفقاً للقوانين المعمول بها وترتيبات الضمان الخاصة بالمبنى

2.5. All payments by cheque must be drawn on a UAE bank and denominated in AED. For the avoidance of doubt, cheques drawn on a bank situated outside of the UAE are not acceptable. Where payment is made by cheque, the Purchaser agrees to provide cheques corresponding to the outstanding instalments as specified in the Payment Schedule, upon which the Seller may rely and enforce in the event of any default by the Purchaser in respect of its obligations hereunder.

5-2 بالنسبة لجميع الدفعات التي تُسدد بموجب شيكات، يُشترط أن تكون مسحوبة على بنك محلي في دولة الإمارات العربية المتحدة ومقومة بالدرهم الإماراتي. وتجنباً للشك، لا تُقبل الشيكات المسحوبة على بنوك تقع خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. وفي حال السداد بموجب شيكات، يوافق المشتري على تقديم شيكات تقابل الأقساط المتبقية كما هو محدد في جدول الدفع، والتي يجوز للبائع الاعتماد عليها وتنفيذها في حال تخلف المشتري عن أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية

2.6. In the event that the Parties agree to a post-Handover Payment Schedule (refer to Particulars Clause 7), the Purchaser undertakes to provide the Seller with post-dated cheques drawn on a UAE bank account, as outlined in the agreed Payment Schedule, upon or prior to the Handover of the Unit or otherwise comply with the security requirements provided under Clause 17.2. The Purchaser further agrees that the Seller shall be entitled to withhold the Handover of the Unit until such time as the Purchaser has provided the post-dated cheques for the exact amounts due or otherwise complied with Clause 17.2, and if the Purchaser fails to provide the aforementioned post-dated cheques or security instruments, Clause 17.3 shall apply.

6-2 في حال اتفاق الطرفين على جدول الدفع لما بعد التسليم (يرجى الرجوع إلى البند رقم 7 من التفاصيل)، يتعهد المشتري بتزويد البائع بشيكات مؤجلة الدفع مسحوبة على حساب بنكي في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما هو موضح في جدول الدفع المتفق عليه، وذلك عند تسليم الوحدة أو قبله، أو الالتزام بمتطلبات الضمان المنصوص عليها في البند 17-2 بخلاف ذلك. كما يوافق المشتري على أنه يحق للبائع الإمساك عن تسليم الوحدة إلى حين قيام المشتري بتقديم الشيكات مؤجلة الدفع بالمبالغ المستحقة بدقة أو الوفاء بمتطلبات البند 17-2، وفي حال إخفاق المشتري في تقديم الشيكات مؤجلة الدفع المذكورة أو سندات الضمان، يتم تطبيق أحكام البند 17-3

2.7. The Purchaser irrevocably and unconditionally grants the Seller the right to negotiate and/or discount any and all cheques received from the Purchaser in respect of the Purchase Price. The Purchaser shall ensure that all cheques and payment instruments issued in favour of the Seller are valid, honoured upon presentation, and supported by sufficient cleared funds. Furthermore, the Purchaser agrees to pay the

7-2 يمنح المشتري البائع حقاً غير قابل للإلغاء وغير مشروط في تظهير و/أو خصم أي وكافة الشيكات المستلمة من المشتري فيما يتعلق بسعر الشراء. ويلتزم المشتري بضمان أن تكون جميع الشيكات وأدوات الدفع الصادرة لصالح البائع صحيحة، ومقبولة الدفع عند تقديمها، ومدعومة بأرصدة كافية وجاهزة. علاوة على ذلك، يوافق المشتري على سداد غرامة قدرها

Seller a penalty of AED 15,000 (Fifteen Thousand Arab Emirate Dirhams) for any cheque that is dishonoured upon presentation. This penalty sum shall be included in the value of a replacement cheque, to be issued and delivered to the Seller forthwith upon request. In the event that any cheque is dishonoured for any reason attributable to the Purchaser, the Purchaser shall, within five (5) Working Days of notification by the Seller: (a) replace such cheque with an alternative payment method acceptable to the Seller (which will include the penalty amount); and (b) reimburse the Seller for all reasonable administrative charges, penalty, bank fees, and costs incurred as a result of the dishonour. Furthermore, the Parties agree that the penalty of AED 15,000 represents a genuine pre-estimate of the administrative and operational costs associated with cheque dishonour, without prejudice to the Seller's right to claim any additional actual damages demonstrably incurred.

15,000 درهم (خمسة عشر ألف درهم إماراتي) للبائع عن أي شيك يتم ارتجاعه دون صرف عند تقديمه. ويُضاف مبلغ الغرامة هذا إلى قيمة الشيك البديل، الذي يجب إصداره وتسليمه إلى البائع فوراً بناءً على طلبه. وفي حال ارتجاع أي شيك لأي سبب يعزى إلى المشتري، يتعين على المشتري، خلال خمسة (5) أيام عمل من تاريخ إخطار البائع له، القيام بما يلي: (أ) استبدال الشيك المذكور بطريقة دفع بديلة يقبلها البائع (على أن تشمل مبلغ الغرامة)؛ و (ب) تعويض البائع عن كافة الرسوم الإدارية المعقولة، والغرامات، والمصاريف البنكية، والتكاليف التي تكبدها نتيجة لارتجاع الشيك. فضلاً عن ذلك، يوافق الطرفان على أن الغرامة البالغة 15,000 درهم تمثل تقديراً مسبقاً حقيقياً للتكاليف الإدارية والتشغيلية المرتبطة بارتجاع الشيكات، وذلك دون الإخلال بحق البائع في المطالبة بتعويض عن أي أضرار فعلية إضافية يثبت تكبدها.

2.8. Any payment received from the Purchaser shall first be applied to satisfy any outstanding penalties or compensation due to the Seller, with any remaining balance being allocated towards the payment of the relevant instalment of the Purchase Price.

2-8 تخضع أي مبالغ يتسلمها البائع من المشتري لخصم سداد أي غرامات مستحقة أو تعويضات واجبة الأداء للبائع أولاً، ومن ثم يُخصص أي رصيد متبقٍ لسداد القسط ذي الصلة من سعر الشراء.

2.9. The Purchaser acknowledges and agrees that, under current Applicable Laws, the Purchase Price is 'zero-rated' for VAT purposes and is exempt from other Taxes. In the event that any Taxes are imposed on the sale of the Unit or on this Agreement by the Relevant Authorities, the Purchaser shall be solely liable for the payment of such Taxes, in addition to the Purchase Price payable to the Seller upon demand.

2-9 يقر المشتري وبوافق على أنه استناداً للقوانين المعمول بها حالياً، فإن سعر الشراء يخضع لـ 'نسبة الصفر' لأغراض ضريبة القيمة المضافة ويُعامل على أنه معفى من الضرائب الأخرى. وفي حال فرضت ضرائب على بيع الوحدة أو على هذه الاتفاقية من قبل السلطات المختصة، يتحمل المشتري وحده المسؤولية عن سداد هذه الضرائب، وذلك بالإضافة إلى سعر الشراء المستحق للبائع عند الطلب.

2.10. The Purchaser agrees that this Agreement is not conditional upon the Purchaser obtaining any form of financing to fund the Purchase Price. The Purchaser confirms that its failure to secure financing shall not relieve it of any of its obligations under this Agreement, which remain in full force and effect from the

2-10 يوافق المشتري على أن هذه الاتفاقية غير مشروطة بحصول المشتري على أي شكل من أشكال التمويل لسداد ثمن الشراء. ويؤكد المشتري أن إخفاقه في تأمين التمويل لن يعفيه من أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، والتي تظل سارية المفعول وبكامل نفاذها اعتباراً من تاريخ النفاذ. ومع ذلك، وافق الطرفان على أنه في حال طلب المشتري ذلك، يجوز للبائع،

Effective Date. The Parties agree, however, that should the Purchaser so request, the Seller may, at its sole discretion, accept payment in AED (Arab Emirate Dirhams) from a locally recognised financial institution on behalf of the Purchaser.

وفقاً لتقديره المطلق، قبول السداد بالدرهم الإماراتي من مؤسسة مالية معترف بها محلياً نيابةً عن المشتري.

2.11. The Purchaser acknowledges that the Seller's discretion under Clause 2.10. is absolute and irrevocably waives any and all rights to object to or make any claim whatsoever against the Seller in relation to such terms and conditions, and the Purchaser agrees to hold the Seller harmless against any loss or liability arising from the imposition of such conditions. The Purchaser agrees that should it default in making timely payments to the Seller in accordance with the Payment Schedule, the Purchaser shall be liable to pay the Seller a penalty on all outstanding sums. Such penalty shall accrue at a rate of 3% (Three percent) per month, calculated on a pro-rata daily basis from the first day of default, and shall be compounded monthly until all such payments under this Agreement (including any applicable Service Charges) are paid in full.

11-2 يقر المشتري بأن السلطة التقديرية للبائع بموجب البند 10-2 هي سلطة مطلقة، ويتنازل المشتري تنازلاً نهائياً لا رجعة فيه عن كل أو أي من الحقوق في الاعتراض أو تقديم أي مطالبة مهما كانت ضد البائع فيما يتعلق بتلك الشروط والأحكام، كما يوافق المشتري على إبراء ذمة البائع من أي خسارة أو مسؤولية تنشأ عن فرض تلك الشروط. ويوافق المشتري على أنه في حال تخلفه عن سداد الدفعات للبائع في مواعيدها وفقاً لجدول الدفع، فإنه يتحمل مسؤولية سداد غرامة للبائع عن جميع المبالغ المتأخرة؛ بحيث تُحتسب هذه الغرامة بنسبة 3% (ثلاثة بالمائة) شهرياً، وتُحتسب على أساس يومي نسبي اعتباراً من اليوم الأول للتخلف عن السداد، وتُرَكَّب شهرياً إلى حين سداد جميع هذه الدفعات بموجب هذه الاتفاقية (بما في ذلك أي رسوم خدمات سارية) بالكامل

2.12. For the purposes of this Agreement, any payment shall be deemed to have been made or received only upon the Seller's receipt of the full amount in cleared, immediately available funds into the Escrow Account.

12-2 لأغراض هذه الاتفاقية، لا تُعتبر أي دفعة قد سُدِّت أو استُلمت إلا عند تسلم البائع للمبلغ الكامل في حساب الضمان على شكل أموال جاهزة للسحب.

2.13. The Purchaser shall indemnify and keep the Seller fully indemnified against any and all costs that may be incurred by the Seller in the recovery of any amount owed by the Purchaser, including but not limited to legal fees, collection agency fees, agent's fees, disbursements, commissions, and administrative costs.

13-2 يتعهد المشتري بتعويض البائع وإبراء ذمته بشكل كامل كافة أو أي من التكاليف التي قد يتكبدها البائع في سبيل تحصيل أي مبالغ مستحقة على المشتري، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الاتعاب القانونية، ورسوم وكالات التحصيل، وأتعاب الوكلاء، والمصاريف النثرية، والعمولات، والتكاليف الإدارية

2.14. In addition to the Purchase Price, the Purchaser shall be solely responsible for the payment of

14-2 بالإضافة إلى سعر الشراء، يتحمل المشتري وحده المسؤولية عن سداد كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف التي تنشأ فيما

all fees, costs, and charges arising in connection with this Agreement and the Unit, including but not limited to:

- Dubai Land Department fees, including Oqood registration fees and Transfer Registration Fees;
- administrative fees payable to the Seller and/or Master Developer;
- fees payable to any Relevant Authority, escrow bank, or government authority;
- fees for issuance of No Objection Certificates;
- fit-out approval fees, signage approval fees and shopfront design approval fees; and
- fit-out approval and signage approval fees; and
- any Taxes, levies, or charges imposed by Applicable Laws.

يتعلق بهذه الاتفاقية والوحدة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر

- رسوم دائرة الأراضي والأموال في دبي، بما في ذلك رسوم تسجيل "عقود" ورسوم نقل الملكية؛
- الرسوم الإدارية واجبة الأداء للبائع و/أو المطور الرئيسي
- الرسوم واجبة الأداء لأي سلطة مختصة، أو بنك حساب الضمان، أو سلطة حكومية
- رسوم إصدار شهادات عدم الممانعة؛
- رسوم الموافقة على التجهيزات، رسوم الموافقة على اللافتات، ورسوم الموافقة على تصميم واجهات المتاجر؛ و
- رسوم الموافقة على التجهيزات الداخلية واللافتات؛ و
- أي ضرائب أو جبايات أو رسوم تُفرض بموجب القوانين المعمول بها

2.15. The Purchaser acknowledges and agrees that all such amounts shall be paid promptly as notified by the Seller, Master Developer, the Management Company or Relevant Authority, and failure to do so may delay registration, transfer, or Handover, fit-out, operation or commencement of trading of the Unit without liability to the Seller

15-2 يقر المشتري ويوافق على وجوب سداد جميع المبالغ المذكورة فوراً بمجرد إخطاره بذلك من قبل البائع، أو المطور الرئيسي، أو شركة الإدارة، أو السلطة المختصة؛ كما يقر بأن الإخفاق في القيام بذلك قد يؤدي إلى تأخير التسجيل، أو نقل الملكية، أو تسليم الوحدة أو تجهيز الوحدة أو تشغيلها أو بدء النشاط التجاري بها دون أي مسؤولية تقع على عاتق البائع.

3. DATE OF COMPLETION

3- تاريخ الإنجاز

3.1 Subject to the Purchaser having paid all instalments of the Purchase Price due on or before the Completion Date and not being in breach of any term of this Agreement, the Seller shall use its reasonable endeavours to complete the Project and the construction of the Unit by the Construction Completion Date.

1-3 شريطة التزام المشتري بسداد جميع أقساط سعر الشراء المستحقة في تاريخ الإنجاز أو قبله، وعدم إخلاله بأي شرط من شروط هذه الاتفاقية، يلتزم البائع ببذل جهود كافية لإنجاز المشروع وإنشاء الوحدة بحلول تاريخ إنجاز أعمال البناء

3.2 The Construction Completion Date for the Unit is the estimated date by which the Seller anticipates that the Building Works will be completed, conditional upon no Force Majeure Event or Foreign Reason occurring which may impede construction.

2-3 يُعد تاريخ إنجاز أعمال البناء الخاص بالوحدة هو التاريخ التقديري الذي يتوقع البائع فيه إتمام أعمال البناء شريطة عدم وقوع أي حادث قوة قاهرة أو سبب خارجي قد يعيق أعمال البناء.

3.3 The Purchaser acknowledges and agrees that the Completion Date may occur prior to the Construction Completion Date. In such an

3-3 يقر المشتري ويوافق على أن تاريخ الإنجاز قد يحل قبل تاريخ إنجاز أعمال البناء. وفي هذه الحالة، يتعين على البائع إخطار المشتري خطياً بتاريخ الإنجاز المعدل، ويلتزم المشتري بتنفيذ

event, the Seller shall notify the Purchaser in writing of the revised Completion Date, and the Purchaser shall comply with all Handover and payment obligations in accordance with such notice and this Agreement.

كافة التزامات التسليم والساد وفقاً للإخطار المعني وهذه الاتفاقية.

3.4 The Purchaser confirms that upon receipt of the Handover Notice, it shall be required to pay the outstanding balance of the Purchase Price and all other sums due under this Agreement, in accordance with this Agreement and any notice issued by the Seller in connection with Handover (if a post-handover plan is agreed, then it shall be in accordance with the Payment Schedule as provided in Particulars Clause 7).

3-4 يؤكد المشتري أنه عند استلام إخطار التسليم، سيلتزم بسداد باقي سعر الشراء وكافة المبالغ الأخرى المستحقة بموجب هذه الاتفاقية، وذلك وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية وأي إخطار يصدره البائع فيما يتعلق بالتسليم (وفي حال الاتفاق على خطة دفع لما بعد التسليم، فسيسير الدفع وفقاً لجدول الدفع المنصوص عليه في البند رقم 7 من التفاصيل).

3.5 In the event the Seller does not notify the Purchaser of the Completion Date as per Clause 3.3, and without prejudice to the Seller's rights under Clause 22, the Construction Completion Date shall be deemed to be automatically extended by a period of up to twelve (12) months. The Seller shall provide the Purchaser with written notification of such extension.

3-5 في حال عدم قيام البائع بإخطار المشتري بتاريخ الإنجاز وفقاً للبند 3-3، ومع عدم الإخلال بحقوق البائع بموجب البند 22، يُعتبر تاريخ إنجاز أعمال البناء ممدداً تلقائياً لمدة تصل إلى اثني عشر (12) شهراً. ويتعين على البائع تزويد المشتري بإخطار خطي بهذا التمديد.

3.6 Further to Clause 3.5, the Purchaser hereby expressly agrees and consents that the passing of the Construction Completion Date without notice from the Seller shall trigger the aforementioned extension. The Purchaser acknowledges that this provision constitutes a formal and automatic amendment to the terms of this Agreement regarding the Completion Date and represents the Purchaser's explicit prior consent for such amendment, as contemplated under Article 267 of the Civil Code.

3-6 إلحاقاً بالبند 3.5، يوافق المشتري بموجب هذه الاتفاقية وبشكل صريح بأن حلول تاريخ إنجاز أعمال البناء دون إخطار من البائع يُعد موجباً لتفعيل التمديد المذكور آنفاً. ويقر المشتري بأن هذا النص يشكل تعديلاً رسمياً وتلقائياً لشروط هذه الاتفاقية فيما يتعلق بتاريخ الإنجاز، ومثل موافقة المشتري الصريحة والمسبقة على هذا التعديل، وذلك على النحو المنصوص عليه في المادة 267 من القانون المدني.

3.7 The Purchaser accepts that any delay in paying any portion of the Purchase Price may result in a corresponding delay to the Completion Date and the Handover of the Unit. Without prejudice to the Seller's other rights contained herein, the Seller may extend the Construction Completion Date accordingly. The Purchaser shall not be entitled to any compensation in such circumstances.

3-7 يوافق المشتري على أن أي تأخير في سداد أي جزء من سعر الشراء قد يؤدي إلى وقوع تأخير مماثل في تاريخ الإنجاز وتسليم الوحدة. ومع عدم الإخلال بحقوق البائع الأخرى الواردة في هذه الاتفاقية، يجوز للبائع تمديد تاريخ إنجاز أعمال البناء بناءً على ذلك. ولن يحق للمشتري الحصول على أي تعويض في ظل هذه الظروف.

- 3.8 The Purchaser acknowledges and agrees that the Construction Completion Date may be extended if the provision of any Utility Services and/or the granting of regulatory approvals by the Master Developer, the Relevant Authorities, or the contractor is delayed. Any such delays shall be deemed to constitute a Force Majeure Event or Foreign Reason.
- 3.9 The Purchaser agrees that in the event of a Force Majeure Event, the Construction Completion Date may be extended by the Seller for a period equal to the duration of the Force Majeure Event and the reasonable period required thereafter to resume and complete the construction works, taking into account the direct consequences of such Force Majeure Event without any liability to pay compensation whatsoever to the Purchaser for such extension. The Seller shall use reasonable endeavours to mitigate the effects of the Force Majeure Event and resume performance as soon as reasonably practicable. The Purchaser shall continue to comply with its payment obligations in accordance with the Payment Plan and the provisions of Clause 22.
- 8-3 يقر المشتري ويوافق على جواز تمديد تاريخ إنجاز أعمال البناء في حال تأخر تقديم أي من خدمات المرافق و/أو تأخر منح الموافقات التنظيمية من قبل المطور الرئيسي، أو السلطات المختصة، أو المقاول. وتُعتبر أي تأخيرات من هذا القبيل بمثابة حادث قوة قاهرة أو سبباً خارجياً.
- 9-3 يوافق المشتري على أنه في حالة وقوع حادث قوة قاهرة، يجوز للبائع تمديد تاريخ إنجاز أعمال البناء لمدة تعادل مدة استمرار حادث القوة القاهرة، مضافاً إليها الفترة المعقولة المطلوبة بعد ذلك لاستئناف وإنجاز أعمال البناء، مع مراعاة التبعات المباشرة لحادث القوة القاهرة المذكور، وذلك دون تحمّل أدنى مسؤولية تقتضي دفع تعويض، مهما كان، للمشتري عن هذا التمديد. ويلتزم البائع ببذل قصارى جهده للحد من تأثيرات حادث القوة القاهرة واستئناف الأداء في أقرب وقت ممكن عملياً. كما يلتزم المشتري بالاستمرار في تنفيذ التزامات الدفع المنوطة به وفقاً لخطة الدفع وأحكام البند

22

4. RULES FOR TAKING OWNERSHIP AND ASSUMING LIABILITY FOR THE UNIT

4-قواعد حيازة الملكية وتولي المسؤولية بشأن الوحدة

- 4.1 Provided that the Purchaser has fulfilled all of its obligations under this Agreement and subject to the provisions herein, possession of the Unit shall be deemed to pass to the Purchaser from the actual Handover Date.
- 4.2 The Purchaser understands and accepts that for administrative efficiency, Units may be handed over in tranches, and therefore the actual Handover Date for the Unit may differ from any date previously notified. The Seller shall notify the Purchaser in writing when the Unit is ready for the handover process, and the inspection and identification of Defects shall thereafter be carried out in accordance with Clause 5. Following completion of the applicable handover process under this Agreement, including completion of the
- 4-1 رهنأ بوفاء المشتري بكافة التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، ومراعاة الأحكام الواردة فيها، تُعتبر حيازة الوحدة قد آلت إلى المشتري اعتباراً من تاريخ التسليم الفعلي.
- 2-4 يدرك المشتري، ويقبل، أنه حرصاً على الكفاءة الإدارية، يجوز تسليم الوحدات على دفعات، وبالتالي قد يختلف تاريخ التسليم الفعلي للوحدة عن أي تاريخ تم الإخطار به مسبقاً. ويتعين على البائع إخطار المشتري خطياً حينما تصبح الوحدة جاهزة لإجراءات التسليم، ويتم بعد ذلك إجراء الفحص وتحديد العيوب وفقاً للبند 5. وعقب إتمام إجراءات التسليم المعمول بها بموجب هذه الاتفاقية، شاملة معالجة النواقص والعيوب

rectification of the snag items identified in accordance with Clause 5 and finalisation by the Project Manager in accordance with Clause 5, the Seller shall notify the Purchaser of the Handover Date, on which date the Purchaser shall take possession of the Unit and complete all Handover formalities, including execution of the Handover Documents. If the Purchaser fails to attend Handover or fails to complete Handover formalities within the Handover Date specified in the Handover Notice, the Unit shall be deemed handed over and accepted by the Purchaser on the Handover Date, and all risks, liabilities, and obligations shall pass to the Purchaser from such date.

المحددة وفقاً للبند 5 واعتمادها بصورة نهائية من قبل مدير المشروع وفقاً للبند 5، يقوم البائع بإخطار المشتري بتاريخ التسليم، وهو التاريخ الذي سيشهد استلام المشتري للوحدة واستكمال كافة إجراءات التسليم، بما في ذلك التوقيع على مستندات التسليم. وإذا لم يحضر المشتري للاستلام أو لم يستكمل إجراءات التسليم خلال تاريخ التسليم المحدد في إخطار التسليم، تُعتبر الوحدة قد سلمت وحظيت بقبول المشتري حكماً في تاريخ التسليم، وتؤول كافة المخاطر والمسؤوليات والالتزامات إلى المشتري اعتباراً من ذلك التاريخ

4.3 The Seller shall be entitled to withhold possession and occupation of the Unit indefinitely if the Purchaser has failed to pay any monies due under this Agreement or has failed to remedy a breach of any provision of this Agreement, or has failed to execute any required documentation (including but not limited to a Handover and Adherence Agreement) or to comply with any other provision of this Agreement.

4-3 يحق للبائع حبس حيازة وإشغال الوحدة لأجل غير مسمى في حال تخلف المشتري عن سداد أي مبالغ مستحقة بموجب هذه الاتفاقية، أو إخفاقه في استرداد أي إخلال بأي حكم من أحكام هذه الاتفاقية، أو إخفاقه في توقيع أي مستندات مطلوبة (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر "اتفاقية التسليم والالتزام")، أو في حال عدم امتثاله لأي حكم آخر من أحكام هذه الاتفاقية

4.4 All risk in respect of the Unit shall pass to the Purchaser on the Handover Date, regardless of whether the Purchaser has taken physical possession of the Unit.

4-4 تنتقل كافة المخاطر المتعلقة بالوحدة إلى المشتري في تاريخ التسليم، بغض النظر عما إذا كان المشتري قد تسلم الحيازة الفعلية للوحدة من عدمه.

4.5 No defect in the Unit, nor any deterioration in its condition, shall entitle the Purchaser to a reduction of the Purchase Price or to refuse to accept the Handover of the Unit. Provided that, minor defects or snagging items that do not materially affect the use, occupation, or structural integrity of the Unit shall not prevent or delay Handover of the Unit, and such defects shall be remedied by the Seller within a reasonable period following Handover in accordance with Clause 5.

4-5 إن وجود عيب ما في الوحدة، أو تدهور حالتها، لا يمنح المشتري الحق في خفض سعر الشراء أو رفض استلام الوحدة شريطة ألا تحول العيوب البسيطة أو النواقص المسجلة التي لا تؤثر بشكل جوهري على استخدام الوحدة أو إشغالها أو سلامتها الإنشائية دون تسليم الوحدة أو تؤدي إلى تأخيرها، ويلتزم البائع بمعالجة هذه العيوب خلال فترة معقولة تلي عملية التسليم وفقاً للبند 5.

4.6 On the Handover Date, the Purchaser shall execute the Handover Documents, thereby confirming that the Seller has successfully passed possession of the Unit to the Purchaser

4-6 يتعين على المشتري في تاريخ التسليم التوقيع على مستندات التسليم، مؤكداً بموجب ذلك قيام البائع بنقل ملكية الوحدة إليه بنجاح، وأن الوحدة خالية من أي عيوب أو نواقص ومسلمة شاغرة

and that the Unit is free from any Defects or deficiencies and is with vacant possession.

4.7 On the Completion Date, possession of and risk in the Common Areas/Properties shall pass to the Owners' Committee in accordance with the regulations and requirements of the JOP Law or any other Relevant Authority.

4.8 From the Handover Date, all risk in the Unit shall pass to the Purchaser (or be deemed to have passed if the Purchaser fails to accept Handover of the Unit on the Handover Date), irrespective of whether the Purchaser has executed the Handover and Adherence Agreement. The Purchaser shall be liable for all repairs and shall keep the Unit in good and substantial repair and condition. The Purchaser shall be liable for all obligations relating to the Unit, including the payment of all Service Charges, Building Charges, and other charges.

4.9 Following the issuance of the Handover Date or the date on which the Unit is deemed handed over in accordance with this Agreement, the Purchaser shall promptly apply for and complete the connection and transfer of all utility services relating to the Unit, including electricity, water, cooling, telecommunications and any other applicable services, into the Purchaser's name within such period as may be required by the relevant utility provider. The Purchaser shall be solely responsible for all connection fees, deposits, consumption charges and other related costs from Handover Date.

4.10 If the Purchaser fails to accept Handover in accordance with this Agreement within the Handover Date, specified in the Handover Notice, the Seller, without prejudice to any of its other rights and remedies,

a) Where the Purchase Price has been paid in full, the Unit shall be deemed handed over to the Purchaser on the expiry of such

7-4 في تاريخ الإنجاز، تؤول ملكية الأجزاء المشتركة/العقارات المشتركة وكافة المخاطر المتعلقة بها إلى جمعية الملاك، وذلك وفقاً للوائح والمتطلبات المنصوص عليها في قانون ملكية العقارات المشتركة أو أي سلطة مختصة أخرى

8-4 اعتباراً من تاريخ التسليم، تنتقل كافة المخاطر المتعلقة بالوحدة إلى المشتري (أو تُعتبر قد انتقلت حكماً في حال إخفاق المشتري في استلام الوحدة في تاريخ التسليم)، بصرف النظر عما إذا كان المشتري قد وقع على اتفاقية التسليم والالتزام من عدمه. ويكون المشتري مسؤولاً عن كافة الإصلاحات، ويلتزم بالحفاظ على الوحدة في حالة جيدة من حيث الصيانة والحالة الإنشائية. كما يكون المشتري مسؤولاً عن كافة الالتزامات المتعلقة بالوحدة، بما في ذلك سداد جميع رسوم الخدمات، ورسوم المبنى، والرسوم الأخرى.

9-4 بعد تاريخ التسليم أو التاريخ الذي تُعتبر الوحدة مُسلمة فيه وفقاً لهذه الاتفاقية، يلتزم المشتري بالتقدم فوراً بطلب لإتمام إجراءات توصيل ونقل كافة خدمات المرافق المتعلقة بالوحدة إلى اسمه، بما في ذلك الكهرباء، والمياه، والتبريد، والاتصالات، وأي خدمات أخرى مقدمة، وذلك خلال الفترة التي قد يطلبها مزود الخدمة المعني. ويكون المشتري مسؤولاً وحده عن كافة رسوم التوصيل، والتأمينات، ورسوم الاستهلاك، والتكاليف الأخرى ذات الصلة اعتباراً من تاريخ التسليم.

10-4 إذا أخفق المشتري في استلام الوحدة وفقاً لهذه الاتفاقية خلال تاريخ التسليم، المحدد في إشعار التسليم، يحق للبائع، ومع عدم الإخلال بأي من حقوقه وسبب انتصافه:

(أ) في حال سداد سعر الشراء بالكامل، تُعتبر الوحدة قد سُلِّمت إلى المشتري حكماً عند انقضاء تلك الفترة، وتنتقل بعد ذلك إلى المشتري كافة المخاطر

period, and all risks, responsibilities, Service Charges, utilities, maintenance costs and liabilities relating to the Unit shall thereafter pass to the Purchaser.

- b) Where the Purchaser has not paid the Purchase Price in full, such failure shall constitute a Default, and the Seller may exercise its rights and remedies under this Agreement and Applicable Law, including termination of this Agreement and repossession of the Unit.

4.11 For the purposes of this Clause and the Handover process, any Handover Notice issued by the Seller shall be deemed duly served upon the Purchaser if sent as per the Notices Clause in this Agreement. The Purchaser shall be responsible for notifying the Seller of any change in its contact details. Failure by the Purchaser to receive or acknowledge the Handover Notice due to outdated contact information, refusal of delivery, or failure to respond shall not invalidate such notice nor prevent the consequences arising from it under this Agreement.

4.12 The Purchaser shall complete the approved fit-out of the Unit and commence bona fide trading from the Unit for its Permitted Use on or before the Fit Out Completion Date. The Purchaser shall not keep the Unit closed, vacant, dark or non-operational after the Fit Out Completion Date without the Seller's prior written consent. In the event the Purchaser fails to commence bona fide trading (i.e., Permitted Use) from the Unit by the Commercial Opening Deadline, the Seller shall be entitled, without prejudice to any other rights or remedies available under this Agreement, to: (a) require the Purchaser to submit a written plan and programme for opening and operation of the Unit within such period as the Seller may specify, and the Purchaser shall comply with the same and (b) the Seller shall be entitled to levy a penalty charge of 1% (one percent) of the Purchase Price per month until the Unit becomes

والمسؤوليات مع تحمُّله رسوم الخدمات والمرافق وتكاليف الصيانة والالتزامات المتعلقة بالوحدة.

- ب) في حال تخلف المشتري عن سداد سعر الشراء بالكامل، يُعتبر هذا الإخلال بمثابة تقصير، ويجوز للبائع ممارسة حقوقه وسبل انتصافه بموجب هذه الاتفاقية والقوانين السارية، بما في ذلك إنهاء هذه الاتفاقية واسترداد ملكية الوحدة.

4-11 لأغراض هذا البند وإجراءات التسليم، يُعتبر أي إشعار تسليم يصدر عن البائع قد تم تبليغه للمشتري حسب الأصول إذا تم إرساله وفقاً لبند الإشعارات الوارد في هذه الاتفاقية. ويكون المشتري مسؤولاً عن إخطار البائع بأي تغيير في بيانات الاتصال الخاصة به. ولا يؤدي إخفاق المشتري في استلام إشعار التسليم أو الإقرار به نتيجة تقادم معلومات الاتصال، أو رفض الاستلام، أو عدم الرد، إلى إبطال صحة ذلك الإشعار أو إجماع الآثار القانونية الناشئة عنه بموجب هذه الاتفاقية.

4-12 يلتزم المشتري بأكمل تجهيز الوحدة وفقاً للموافقة، والبدء في ممارسة النشاط التجاري المصرح به فيها قبل أو في تاريخ إتمام التجهيزات. ولا يجوز للمشتري إبقاء الوحدة مغلقة أو شاغرة أو مظلمة أو غير عاملة بعد تاريخ إتمام التجهيزات دون موافقة خطية مسبقة من البائع. وفي حال عدم استئناف المشتري ممارسة النشاط التجاري المصرح به في الوحدة بحلول الموعد النهائي لانطلاق النشاط التجاري، يحق للبائع، دون الإخلال بأي حقوق أو تعويضات أخرى متاحة بموجب هذه الاتفاقية ما يلي: (أ) مطالبة المشتري بتقديم خطة وبرنامج مكتوبين لافتتاح وتشغيل الوحدة خلال المدة التي يحددها البائع، ويلتزم المشتري بذلك؛ (ب) يحق للبائع فرض غرامة تأخير بنسبة 1% (واحد بالمائة) من سعر الشراء شهرياً حتى تصبح الوحدة عاملة، أو أي مبلغ آخر منصوص عليه صراحةً في هذه الاتفاقية أو لوائح البناء.

operational, or such other amount as may be expressly stated in this Agreement or the Building Regulations.

5. THE PURCHASER'S RIGHT TO INSPECT AND THE PROCEDURE FOR CORRECTING ANY DEFECTS

5- حق المشتري في المعاينة وإجراءات معالجة العيوب

5.1 The Purchaser shall be entitled to one (1) inspection of the Unit, accompanied by a representative of the Seller, on a date and at a time to be notified by the Seller following the issuance of the Handover Notice. The purpose of this inspection is to identify any Defects.

1-5 يحق للمشتري إجراء معاينة واحدة (1) للوحدة، برفقة ممثل عن البائع، في التاريخ والوقت اللذين يحددهما البائع عقب صدور إشعار التسليم. ويتمثل الغرض من هذه المعاينة في تحديد أي عيوب.

5.2 The Purchaser acknowledges that, save for the inspection provided for under Clause 5.1, the Purchaser shall not be permitted access to the Plot or the Unit prior to the Handover of the Unit without the prior written authorisation of the Seller, which may be withheld at the Seller's absolute discretion.

2-5 يقر المشتري بأنه، وباستثناء المعاينة المنصوص عليها في البند 5-1، لا يُسمح للمشتري بدخول الأرض أو الوحدة قبل تسليم الوحدة دون الحصول على تصريح خطي مسبق من البائع، وللبائع الحق في رفض منح هذا التصريح وفقاً لتقديره المطلق.

5.3 Any inspection of the Unit shall not relieve the Purchaser from its obligation to make payments in accordance with this Agreement and the Payment Schedule. The Purchaser shall not be entitled to withhold, delay or set off any payment due under this Agreement by reason of any Defects identified in the Unit, provided that the Seller shall remedy such Defects in accordance with the provisions of this Agreement.

3-5 لا يعفي إجراء أي معاينة للوحدة المشتري من التزامه بسداد الدفعات وفقاً لهذه الاتفاقية وجدول الدفع. ولا يحق للمشتري حبس أو تأخير أو إجراء مقاصة على أي مبالغ مستحقة بموجب هذه الاتفاقية بسبب أي عيوب يتم تحديدها في الوحدة، شريطة أن يلتزم البائع بمعالجة تلك العيوب وفقاً لأحكام هذه الاتفاقية.

5.4 The Purchaser accepts that it must be accompanied by a representative of the Seller during the sole aforementioned inspection and shall comply with all safety directives concerning access to the Unit. The Purchaser shall cause no undue interference to construction activities on the Plot when exercising such right of access. The Purchaser shall conduct any inspection of the Unit in accordance with the Seller's inspection procedures and shall not bring any external engineers, consultants, contractors, inspectors or other third parties to the inspection without the prior written approval of the Seller.

4-5 يقر المشتري بوجوب مرافقته من قبل ممثل عن البائع أثناء عملية المعاينة الوحيدة المذكورة أعلاه، ويلتزم بالامتثال لكافة توجيهات السلامة المتعلقة بدخول الوحدة. كما يحرص المشتري على تجنب القيام بأي تعطيل غير مبرر لسير الأنشطة الإنشائية الجارية على قطعة الأرض عند ممارسة حق الدخول المذكور. ويتعين على المشتري إجراء أي معاينة للوحدة وفقاً لإجراءات المعاينة الخاصة بالبائع، ولا يجوز له إحضار أي مهندسين خارجيين، أو استشاريين، أو مقاولين، أو مفتشين، أو أي أطراف ثالثة أخرى للمشاركة في المعاينة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع.

5.5 During the inspection, the Purchaser shall complete and sign a definitive list of any

5- يتعين على المشتري، أثناء عملية المعاينة، إعداد والتوقيع على قائمة نهائية بأي عيوب في الوحدة. ويقوم مدير المشروع

Defects within the Unit. The list of specified Defects shall be collated and finalised by the Project Manager and submitted to the Contractor for the purpose of rectification within a reasonable timeframe, which shall be notified to the Purchaser. For further clarity, the existence of such Defects shall not delay the Completion Date or prevent or delay the Handover of the Unit, provided that the Seller shall rectify such Defects within a reasonable timeframe as determined by the Project Manager. Any such rectification shall be limited to the Defects identified in the said list and shall be carried out in accordance with the layout, design, specifications, materials, finishes and standards adopted by the Seller for the Unit and the Building, and the Purchaser shall not be entitled to require any upgrade, substitution, redesign, deviation or other variation therefrom. Upon completion of such rectification, the Project Manager shall finalise the snagging process and confirm whether the identified items have been rectified to the required standard, whereupon the Seller may notify the Purchaser of the Handover Date and require the Purchaser to complete the Handover in accordance with this Agreement and execute the Handover Documents.

5.6 The Seller shall rectify the Defects identified pursuant to Clause 5.5 in accordance with this Agreement and, to the extent practicable, prior to the Handover Date, provided always that minor Defects that do not materially affect the use, occupation or structural integrity of the Unit shall not prevent or delay Handover and may be rectified within a reasonable period after Handover in accordance with Clauses 4.5 and 12. Any such rectification shall be undertaken by the Contractor, or any other party appointed by the Seller, to the exclusive satisfaction of the Project Manager, whose decision shall be made in its absolute discretion.

5.7 The Purchaser agrees that in the event of any dispute arising concerning any Defects and/or their rectification, including whether the items identified in the snag list have been rectified to

بجمع واعتماد قائمة العيوب المحددة وتقديمها إلى المقاول لغرض استدراكها خلال إطار زمني معقول يتم إخطار المشتري به. ولمزيد من الوضوح، فإن وجود مثل هذه العيوب لا يؤدي إلى تأخير تاريخ الإنجاز، ولا يمنع أو يؤخر تسليم الوحدة، شريطة أن يلتزم البائع بمعالجة هذه العيوب خلال إطار زمني معقول يحدده مدير المشروع. وتقتصر أي عملية معالجة من هذا القبيل على العيوب المحددة في القائمة المذكورة، وتنفذ وفقاً للمخطط، والتصميم، والمواصفات، والمواد، والتشطيبات، والمعايير التي اعتمدها البائع للوحدة والمبنى، ولا يحق للمشتري المطالبة بأي تحسينات، أو استبدال، أو إعادة تصميم، أو أي تغيير آخر عن ذلك. وعقب الانتهاء من عملية الإصلاح المذكورة، يختتم مدير المشروع أعمال التصليح والمعالجة المذكورة مع تأكيد ما إذا كانت البنود المحددة قد تم إصلاحها وفقاً للمعايير المطلوبة من عدمه، وعندها يجوز للبائع إخطار المشتري بتاريخ التسليم ويطلب الأخير باستكمال إجراءات التسليم وفقاً لهذه الاتفاقية مع التوقيع على مستندات التسليم

5-6 يتعين على البائع معالجة العيوب المحددة بموجب البند 5-5 وفقاً لهذه الاتفاقية، وقبل تاريخ التسليم قدر الإمكان، مع التأكيد دوماً على أهمية عدم تسبب العيوب البسيطة التي لا تؤثر جوهرياً على استخدام الوحدة أو إشغالها أو سلامتها الإنشائية بالحيلولة دون تسليم الوحدة أو بتأخير تسليمها، وإمكانية معالجتها خلال فترة معقولة بعد التسليم وفقاً للبندين 4-5 و12. وتنفذ أي تصليحات من هذا القبيل من قبل المقاول، أو أي طرف آخر يعينه البائع، وذلك بما يحقق رضا مدير المشروع حصراً، والذي يتخذ قراراته في هذا الشأن وفقاً لتقديره المطلق.

5-7 يوافق المشتري على أنه في حال نشوء أي نزاع يتعلق بأي عيوب و/أو معالجتها، بما في ذلك ما إذا كانت البنود المحددة في قائمة النواقص والعيوب قد تم استدراكها وفقاً للمعايير المطلوبة، يكون قرار مدير المشروع في هذا الصدد نهائياً

the required standard, the decision of the Project Manager in this regard shall be final and binding upon both the Seller and the Purchaser, subject to Clause 5.8 of this Agreement.

وملزماً لكل من البائع والمشتري، وذلك مع مراعاة ما ورد في البند 5-8 من هذه الاتفاقية

5.8 Notwithstanding the foregoing, should either Party formally dispute the decision of the Project Manager in writing within seven (7) days of its issuance, both Parties shall in good faith endeavour to jointly appoint an independent third-party project manager or suitably qualified expert to review the matter. The expert's determination shall be final and binding, and the costs associated with the expert shall be borne by the objecting party.

8-5 بصرف النظر عما تقدم، في حال قيام أي من الطرفين بالاعتراض رسمياً وكتابياً على قرار مدير المشروع خلال سبعة (7) أيام من تاريخ صدوره، يتعين على الطرفين السعي بحسن نية لتعيين مدير مشروع مستقل (طرف ثالث) أو خبير مؤهل بشكل كافٍ بصفة مشتركة للنظر في المسألة. ويكون قرار الخبير نهائياً وملزماً، ويتحمل الطرف المعارض التكاليف المرتبطة بهذا الخبير.

5.9 The Purchaser agrees that the identification or rectification of such defects shall not affect the Purchaser's obligations under this Agreement, including the obligation to pay all monies due and payable hereunder.

9-5 يوافق المشتري على أن تحديد مثل هذه العيوب أو معالجتها لن يؤثر على التزامات المشتري بموجب هذه الاتفاقية، بما في ذلك الالتزام بسداد كافة المبالغ المستحقة وواجبة الدفع بموجبها.

5.10 In the event that the Purchaser does not identify any Defects pursuant to Clause 5, it shall execute the Letter of Adherence and Discharge in favour of the Seller, confirming that the Purchaser has inspected the Unit, has found no Defects, and accepts the Unit in its physical condition and state as inspected, and shall execute the other Handover Documents on the Handover Date in accordance with this Agreement.

10-5 في حال عدم قيام المشتري بتحديد أي عيوب بموجب البند 5، يتعين عليه التوقيع على خطاب الالتزام وإبراء الذمة لصالح البائع، مؤكداً فيه أن المشتري قد عاين الوحدة، ولم يجد بها أي عيوب، وأنه يقبل الوحدة بحالتها الراهنة حسب نتائج المعاينة، وينبغي عليه توقيع مستندات التسليم الأخرى في تاريخ التسليم وفقاً لهذه الاتفاقية

5.11 In the event that the Purchaser fails to inspect the Unit on the appointed date, the Project Manager shall be authorised to undertake such inspection on behalf of the Purchaser, and any decision made by the Project Manager shall be final and binding upon both the Seller and the Purchaser. The Purchaser shall be deemed to have been afforded the opportunity to inspect the Unit, and such failure to attend shall not delay or prevent the Handover of the Unit. For the avoidance of doubt, the dispute mechanism set out in Clause 5.8 shall not apply in circumstances where the Purchaser fails to attend the inspection in accordance with this Clause, and the Seller may proceed to notify the Purchaser of the Handover Date and

11-5 في حال عدم قيام المشتري بمعاينة الوحدة في التاريخ المحدد، يجوز لمدير المشروع إجراء هذه المعاينة نيابة عن المشتري، ويكون أي قرار يتخذه مدير المشروع نهائياً وملزماً لكل من البائع والمشتري. ويُعتبر المشتري في هذه الحالة قد منح الفرصة الكافية لمعاينة الوحدة، ولا يؤدي عدم حضوره إلى تأخير أو منع تسليم الوحدة. ودفعاً لأي غموض، فإن آلية تسوية النزاعات المنصوص عليها في البند 5-8 لا تنطبق في الحالات التي يخفق فيها المشتري في حضور الفحص وفقاً لهذا البند، ويجوز للبائع المضي قدماً في إخطار المشتري بتاريخ التسليم ومطالبته باستكمال إجراءات التسليم الرسمية والتوقيع على مستندات التسليم بناءً على ذلك.

require the Purchaser to complete the Handover formalities and execute the Handover Documents accordingly.

6. FIT OUT WORKS

6.1 In the case of a Unit, the Purchaser acknowledges and agrees that the Unit shall be delivered on a “shell and core” basis unless otherwise stated in the SPA Particulars. The Purchaser shall be solely responsible for carrying out and completing all internal fit-out works within the Unit at its own cost and risk in accordance with Applicable Laws, the Seller’s fit-out guidelines, and any operational or design requirements imposed by the Seller, the Master Developer or the Management Company.

6.2 Prior to commencing any fit-out works, the Purchaser shall obtain all required approvals, permits and No Objection Certificates (NOCs), including but not limited to Brand Approval, concept approval, design approval and fit-out approval, from the Seller, the Master Developer and any Relevant Authorities, as applicable. The Purchaser shall have no right to enter the Unit or commence any fit-out works prior to Handover unless the Seller, in its sole discretion, expressly grants prior written approval for early access. Any such early access may only be granted where the Purchaser is not in default under this Agreement, all payments then due and payable have been fully paid, the Purchaser demonstrates to the Seller’s satisfaction a genuine business necessity for such early access, and such early access does not, in the Seller’s opinion, adversely affect or interfere with the construction works, finishing works, testing, commissioning, snagging, rectification or any other works being carried out by or on behalf of the Seller, its contractor or any other person at the Project. Any early access granted by the Seller shall be subject to such terms, conditions, restrictions, supervision requirements, access protocols, insurance requirements, security requirements and revocation rights as the

6- أعمال التجهيزات

1-6 إذا كان العقار وحدة، يُقرّ المشتري ويوافق على تسليمها على أساس "الهيكل الأساسي" ما لم يُنص على خلاف ذلك في تفاصيل اتفاقية البيع والشراء. ويتحمل المشتري وحده مسؤولية تنفيذ وإتمام جميع أعمال التشطيبات الداخلية داخل الوحدة على نفقته الخاصة ومسؤوليته، وذلك وفقاً للقوانين السارية وإرشادات التشطيبات الخاصة بالبائع، وأية متطلبات تشغيلية أو تصميمية يفرضها البائع أو المطور الرئيسي أو شركة الإدارة.

2-6 قبل البدء بأي أعمال تجهيزات، يتعين على المشتري الحصول على جميع الموافقات والتصاريح وشهادات عدم الممانعة المطلوبة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على العلامة التجارية والموافقة المبدئية والموافقة على التصميم والموافقة على التجهيزات، من البائع والمطور الرئيسي وأي جهات أخرى مختصة، على حسب مقتضى الحال. ولا يحق للمشتري دخول الوحدة أو البدء بأي أعمال تجهيزات قبل التسليم إلا إذا منح البائع، وفقاً لتقديره المطلق، موافقة خطية مسبقة صريحة على الدخول المبكر. ولا يجوز منح الدخول المبكر المعني إلا في حالتين: الأولى، إذا لم يكن المشتري متخلفاً عن سداد أي من بنود هذا الاتفاق والثانية، إذا تم سداد جميع المدفوعات المستحقة بالكامل والثالثة، إذا أثبت المشتري للبائع ضرورة تجارية حقيقية لهذا الدخول المبكر والرابعة، إذا لم يؤثر هذا الدخول المبكر، في رأي البائع سلباً على أعمال البناء أو التشطيب أو الاختبار أو التشغيل أو معالجة العيوب أو الإصلاح أو أي أعمال أخرى يقوم بها البائع أو مقاوله أو أي شخص آخر في المشروع، أو نيابةً عنه. وبخضع أي وصول مبكر يمنحه البائع للشروط والأحكام والقيود ومتطلبات الإشراف وبروتوكولات

Seller may determine in its sole discretion, and shall not constitute Handover, possession, completion or acceptance of the Unit. The Seller shall be entitled to charge an administration fee and/or such other reasonable charges as compensation for granting and administering such early access.

الوصول ومتطلبات التأمين ومتطلبات الأمن وحقوق الإلغاء التي يحددها البائع وفقاً لتقديره المطلق، ولا يُعد هذا الدخول تسليماً أو حيازة أو إكمالاً أو قبولاً للوحدة. ويحق للبائع فرض رسوم إدارية و/أو أي رسوم معقولة أخرى كتعويض عن منح وإدارة هذا الدخول المبكر المعني.

6.3 All fit-out works shall be carried out strictly in accordance with the approved fit-out plans, drawings and specifications, the fit-out guidelines, manuals, procedures and technical requirements issued or approved from time to time by the Seller, the Master Developer and/or the Management Company, the Building Regulations and JOP Documents, and all Applicable Laws, health and safety requirements, fire and life safety requirements, and authority requirements applicable to the Unit and the Project.

3-6 يجب تنفيذ جميع أعمال التجهيزات وفقاً لخطط التجهيزات والرسومات والمواصفات المعتمدة وإرشادات التجهيز والأدلة، والإجراءات والمتطلبات الفنية الصادرة أو المعتمدة من وقت لآخر من قبل البائع والمطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة، ولوائح البناء وقانون الملكية المشتركة، وجميع القوانين المعمول بها ومتطلبات الصحة والسلامة ومتطلبات السلامة من الحرائق والحياة، ومتطلبات السلطة المطبقة على الوحدة والمشروع.

6.4 The Purchaser shall ensure that all contractors, subcontractors, suppliers, consultants, workmen, labourers, delivery agents and other persons engaged in connection with the fit-out works are duly licensed, qualified, competent and approved where required and comply with all site access procedures, permit systems, security requirements, safety rules and operational protocols applicable to the Project. The fit-out works shall be carried out only during the fit-out working hours prescribed by the Seller and/or the Management Company from time to time, and no noisy, hazardous, disruptive, heavy or abnormal works shall be carried out outside such permitted hours except with the Seller's prior written approval.

4-6 يضمن المشتري أن جميع المقاولين والمقاولين من الباطن والموردين والاستشاريين والعمال ووكلاء التوصيل وغيرهم من الأشخاص المشاركين في أعمال التشطيبات، مرخص لهم ومؤهلون ولديهم الكفاءة ومعتمدون حسب الاقتضاء، وأنهم يلتزمون بجميع إجراءات الوصول إلى الموقع، وأنظمة التصاريح ومتطلبات الأمن وقواعد السلامة وبروتوكولات التشغيل المطبقة على المشروع. ويجب تنفيذ أعمال التشطيب فقط خلال ساعات العمل المحددة من قبل البائع و/أو شركة الإدارة ولا يجوز تنفيذ أي أعمال صاخبة أو خطيرة أو مُعْطِلة أو ثقيلة أو غير اعتيادية خارج هذه الساعات المسموح بها إلا بموافقة خطية مسبقة من البائع.

6.5 The Purchaser shall not overload, interfere with, damage or adversely affect any structural slab, service shaft, riser, electrical system, chilled water system, HVAC system, exhaust system, grease waste line, drainage line, sprinkler system, fire alarm system, smoke extract system, telecommunications system, ICT

5-6 يلتزم المشتري بعدم تحميل أي من مكونات المبنى، بما في ذلك البلاطات الإنشائية وبئر الخدمات والأنابيب الرأسية والأنظمة الكهربائية وأنظمة المياه المبردة وأنظمة التكييف والتهوية وأنظمة العادم وخطوط تصريف الشحوم وخطوط الصرف الصحي وأنظمة الرش وأنظمة إنذار الحريق وأنظمة سحب

infrastructure or any other Building infrastructure, and shall ensure that all connections to Building systems are carried out strictly in accordance with the approved design and by approved contractors where required. The Purchaser shall be fully responsible for any damage, defect, leakage, blockage, interruption or adverse impact caused to any such system or infrastructure by the fit-out works and shall immediately rectify and reinstate the same at its own cost to the satisfaction of the Seller and/or the Management Company. Without prejudice to the foregoing, the Purchaser shall ensure that all load usage complies with the limits approved by DEWA and/or any other relevant regulatory authority, and in the event such approved limits are exceeded, the Purchaser shall be solely responsible for any resulting costs, expenses, damages or consequences arising therefrom.

الدخان وأنظمة الاتصالات وبنية تقنية المعلومات والاتصالات أو أي بنية تحتية أخرى للمبنى، بأحمال زائدة أو التدخل فيها أو إتلافها أو التأثير سلباً عليها. كما يلتزم المشتري بضمان تنفيذ جميع التوصيلات بأنظمة المبنى وفقاً للتصميم المعتمد ومن قبل مقاولين معتمدين عند الاقتضاء. ويتحمل المشتري المسؤولية الكاملة عن أي ضرر أو عيب أو تسرب أو انسداد أو انقطاع أو تأثير سلبي يلحق بأي من هذه الأنظمة أو البنية التحتية نتيجة لأعمال التجهيز، وعليه إصلاحها على الفور وإعادة تشغيلها على نفقته الخاصة بما يرضي البائع و/أو شركة الإدارة. ودون الإخلال بما سبق، يلتزم المشتري بضمان توافق جميع استخدامات الأحمال والتقيد بالحدود المعتمدة من هيئة كهرباء ومياه دبي (ديوا) و/أو أي جهة تنظيمية أخرى ذات صلة، وفي حال تجاوز هذه الحدود المعتمدة، يتحمل المشتري وحده المسؤولية عن أية تكاليف أو نفقات أو أضرار أو تبعات ناتجة عن ذلك.

6.6 The Purchaser shall be fully liable for any Loss, damage, delay, defect, contamination, blockage, nuisance, injury, obstruction, service interruption or cost arising out of or in connection with the fit-out works, including any leakage, dust contamination, vibration damage, physical damage or nuisance caused to the Unit, the Common Areas, Building systems, façade, parking areas, loading bays, lifts, service corridors, neighbouring or adjoining units, or any part of the Project, whether caused by the Purchaser or any of its contractors, subcontractors, consultants, suppliers, workmen, labourers, delivery agents, employees, agents or invitees. The Purchaser shall immediately, upon demand or upon becoming aware of the same, make good, rectify and reinstate at its own cost any such matter to the satisfaction of the Seller and/or the Management Company and shall indemnify and keep indemnified the Seller, the Master Developer and the Management Company from and against all actions, claims, liabilities, Losses, damages, costs and expenses arising out of

6-6 يتحمل المشتري المسؤولية الكاملة عن أي خسارة أو ضرر أو تأخير أو عيب أو تلوث أو انسداد أو إزعاج أو إصابة أو عرقلة أو انقطاع في الخدمة أو أية تكلفة تنشأ عن أو فيما يتعلق بأعمال التجهيز، بما في ذلك أي تسرب أو تلوث بالغبار أو أضرار ناتجة عن الاهتزاز أو أضرار مادية أو إزعاج يلحق بالوحدة أو المناطق المشتركة أو أنظمة المبنى أو الواجهة أو مواقف السيارات أو أرصفة التحميل أو المصاعد أو ممرات الخدمة أو الوحدات المجاورة أو أي جزء من المشروع، سواء كان ذلك بسبب المشتري أو أي من مقاوليه أو مقاوليه من الباطن أو مستشاريه أو مورديه أو عماله أو وكلاء التوصيل أو موظفيه أو وكلائه أو المدعويين. يلتزم المشتري فوراً، عند الطلب أو عند علمه بذلك، بإصلاح وتصحيح وإعادة أي شيء من هذا القبيل على نفقته الخاصة بما ينال رضى البائع و/أو شركة الإدارة، كما يلتزم بتعويض البائع والمطور الرئيسي وشركة الإدارة عن جميع الدعاوى والمطالبات والالتزامات والخسائر

or in connection with the fit-out works or any breach of this Clause 6.

والأضرار والتكاليف والنفقات الناشئة عن أو المتعلقة

بأعمال التجهيزات أو أي إخلال بهذا البند 6.

6.7 Before commencement of the fit-out works, the Seller and/or the Management Company may require the Purchaser to provide a fit-out security deposit or damage deposit, evidence of contractor's all-risk insurance, public liability insurance, workmen compensation insurance, and such other security, undertaking or documentation as the Seller may reasonably require. The Seller may apply any such deposit towards the cost of rectification, reinstatement, cleaning, waste removal, authority fines, charges, Losses or any other sums due from the Purchaser arising from the fit-out works, without prejudice to the Seller's right to recover any shortfall.

6-7 قبل البدء بأعمال التشطيبات يجوز للبائع و/أو شركة الإدارة مطالبة المشتري بتقديم ودیعة تأمين للتشطيبات أو ودیعة تأمين ضد الأضرار وإثباتات على تأمين المقاول الشامل وتأمين المسؤولية المدنية وتأمين تعويضات العمال، وأية ضمانات أو تعهدات أو مستندات أخرى قد يطلبها البائع بشكل معقول. كما يجوز للبائع استخدام هذه الوديعة لتغطية تكاليف الإصلاح وإعادة الوضع إلى ما كان عليه، مع التنظيف وإزالة النفايات والغرامات والرسوم والتعويضات عن الخسائر أو أي مبالغ أخرى مستحقة على المشتري نتيجة لأعمال التشطيب، وذلك دون الإخلال بحق البائع في استرداد أي مبلغ متبقٍ.

6.8 If the Purchaser fails to promptly rectify, make good or reinstate any matter referred to in Clause 6.6, or if any required approval, permit, insurance, licence or security deposit has not been obtained or has expired, lapsed, been withdrawn or become invalid, or if the Purchaser is otherwise in breach of this Clause 6 or in default under this Agreement, the Seller and/or the Management Company may, without prejudice to any other right or remedy, suspend, restrict or deny access to the Unit for fit-out purposes, suspend or withhold any fit-out approval, signage approval where applicable, or operational approval, enter the Unit, carry out or procure the necessary rectification, repair, reinstatement, cleaning or remedial works, and recover all resulting costs, charges, expenses and Losses from the Purchaser as a debt immediately due and payable.

6-8 إذا لم يقم المشتري بتصحيح أو إصلاح أو إعادة أي أمر مشار إليه في البند 6-6 على الفور، أو إذا لم يتم الحصول على أي موافقة أو تصريح أو تأمين أو ترخيص أو ودیعة تأمين مطلوبة أو انتهت صلاحيتها أو سقطت أو تم سحبها أو أصبحت غير صالحة، أو إذا كان المشتري مخالفاً للبند 6 المائل أو متخلفاً عن الوفاء بالتزاماته بموجب هذه الاتفاقية، جاز للبائع و/أو شركة الإدارة، دون الإخلال بأي حق أو تعويض آخر، تعليق أو تقييد أو منع الوصول إلى الوحدة لأغراض التجهيز وتعليق أو حجب أي موافقة على التجهيز أو موافقة على اللافتات عند الاقتضاء أو موافقة تشغيلية، ودخول الوحدة، وإجراء أو الحصول على أعمال التصحيح أو الإصلاح أو إعادة الوضع إلى حالته الأصلية أو التنظيف أو الإصلاحات اللازمة، واسترداد جميع التكاليف والرسوم والمصروفات والخسائر الناتجة من المشتري كدين مستحق الدفع على الفور.

6.9 Where the Unit is sold on a post-Handover Payment Schedule, the Purchaser's right to carry out or continue the fit-out works and/or occupy, use or operate the Unit for the Permitted Use, shall remain conditional upon the Purchaser not being in default

6-9 في حال بيع الوحدة وفقاً لجدول دفعات لاحقة للتسليم، يظل حق المشتري في تنفيذ أو استكمال أعمال التجهيز و/أو شغل الوحدة أو استخدامها أو تشغيلها للاستخدام المسموح به، مشروطاً بعدم إخلال المشتري بأي من بنود هذه الاتفاقية.

under this Agreement. In the event of any payment default after Handover, the Seller may, to the extent permitted by Applicable Law, suspend fit-out access, withhold signage approvals, withhold operational approvals, suspend issuance of any NOC or operational clearance, and/or deny commencement or continuation of trading from the Unit until such default is fully remedied. The Purchaser shall further be liable for any delay, disruption, obstruction, interference or Loss caused to the Project, the Seller, the Master Developer, the Management Company, neighbouring units, common area operations, inspections, authority approvals, access arrangements, occupancy arrangements, move-in arrangements, business operations or operational readiness activities arising out of or in connection with the fit-out works, and shall reimburse the Seller on demand for all resulting Losses, costs and expenses.

وفي حال التخلف عن أي دفعة بعد التسليم، يحق للبائع، في حدود ما يسمح به القانون المعمول به، تعليق الدخول لأعمال التجهيزات وحجب الموافقات على وضع اللافتات وحجب الموافقات التشغيلية وتعليق إصدار أي شهادة عدم ممانعة أو تصريح تشغيلي، و/أو منع بدء أو استمرار النشاط التجاري من الوحدة إلى حين تسوية التخلف المعني بالكامل. كما يتحمل المشتري مسؤولية أي تأخير أو تعطيل أو إعاقة أو تدخل أو خسارة تلحق بالمشروع أو البائع أو المطور الرئيسي أو شركة الإدارة أو الوحدات المجاورة أو عمليات المناطق المشتركة أو عمليات التفتيش أو الموافقات الرسمية أو ترتيبات الوصول أو ترتيبات الإشراف أو ترتيبات الانتقال أو العمليات التجارية أو أنشطة الجاهزية التشغيلية الناجمة عن أعمال التجهيز أو المرتبطة بها، ويتعين عليه تعويض البائع عند الطلب عن جميع الخسائر والتكاليف والنفقات الناتجة.

6.10 The Purchaser shall ensure that the fit-out, occupation, operation and use of the Unit remain consistent with the Permitted Use, the Building Management Rules, the Disclosure Statement, the Deed of Adherence, the Constitutional Documents, the Project use controls and all Applicable Laws. The Purchaser shall not carry out or permit any use, activity, presentation or operation from the Unit which is inconsistent with the character, safety, access arrangements, building systems or proper management of the Project.

10-6 يضمن المشتري أن يظل تجهيز الوحدة وشغلها وتشغيلها واستخدامها متوافقاً مع الاستخدام المسموح به وقواعد إدارة المبنى وبيان الإفصاح وصك الانضمام والوثائق التأسيسية وضوابط استخدام المشروع، وجميع القوانين المعمول بها. ولا يجوز للمشتري القيام بأي استخدام أو نشاط أو عرض أو تشغيل للوحدة، أو السماح به، بما يتعارض مع طابع المشروع أو سلامته أو ترتيبات الدخول إليه أو أنظمة المبنى أو الإدارة السليمة له.

6.11 Nothing in this Clause 6 shall oblige the Seller or Management Company to supervise, manage or assume responsibility for the fit-out works or for obtaining any approvals required in connection therewith, all of which shall remain the sole responsibility of the Purchaser.

11-6 لا يلزم أي شيء في هذا البند 6 البائع أو شركة الإدارة بالإشراف على أعمال التجهيز أو إدارتها أو تحمل مسؤوليتها أو الحصول على أية موافقات مطلوبة فيما يتعلق بذلك، وكل ذلك يظل مسؤولية المشتري وحده.

7. ENFORCEMENT OF TITLE DEED

7- تنفيذ وتسجيل سند الملكية

7.1 Provided that the Purchaser is not in Default and has complied with this Agreement

1-7 يباشر البائع، شريطة عدم وقوع المشتري في حالة إخلال أو وفائه الكامل بأحكام هذه الاتفاقية (بما في ذلك سداد جميع

(including the payment of all required downpayments, Registration Fees and associated costs), the Seller will register this Agreement within the Oqood Pre-registration System at the sole cost of the Purchaser. The Parties shall take all reasonable steps required by the DLD and execute any necessary documentation to give effect to such registration.

رسوم وتكاليف التسجيل)، تسجيل هذه الاتفاقية ضمن نظام عقود التسجيل المبني، وذلك على نفقة المشتري وحده. ويلتزم الطرفان باتخاذ جميع الإجراءات المعقولة التي تطلبها دائرة الأراضي والأموال بدبي، والتوقيع على أي مستندات لازمة لإتمام هذا التسجيل.

- 7.2 Upon Handover, and subject to the Purchaser having fully complied with this Agreement (including the payment of all Purchase Price (based on the Payment Schedule), Registration Fees and costs), the Seller will transfer the title and register the Unit for the benefit of the Purchaser with the DLD in accordance with all Applicable Laws. Both Parties shall take all reasonable steps as required by the DLD (or any other Relevant Authority) and execute any necessary documentation to give effect to such registration.

2-7 ينفذ البائع، شريطة عدم وقوع المشتري في حالة إخلال وامتناله الكامل لأحكام هذه الاتفاقية (بما في ذلك سداد جميع رسوم وتكاليف التسجيل)، نقل الملكية وتسجيل الوحدة لصالح المشتري لدى دائرة الأراضي والأموال بدبي، وذلك وفقاً لأحكام القوانين المعمول بها. ويلتزم الطرفان باتخاذ جميع الخطوات المعقولة التي تطلبها دائرة الأراضي والأموال بدبي (أو أي جهة مختصة أخرى)، والتوقيع على أي مستندات لازمة لإتمام هذا التسجيل.

- 7.3 The Purchaser acknowledges and agrees that the transfer of title to the Unit is subject to this Agreement, the Deed of Adherence, the JOP Documents, and any and all easements, covenants, restrictions on use, and rights of way concerning the Unit and/or the Building for the benefit of the Seller, the Owners' Committee, the Master Developer, and/or any Relevant Authority. **The Unit shall also be subject to any Building Management Rules, signage regulations where applicable, façade control requirements where applicable, access control requirements, fit-out requirements, use restrictions and operational policies applicable to Units within the Project. The Purchaser shall comply with all access hours, security requirements, move-in and move-out procedures, operational protocols and building management procedures applicable to the Unit and the Project from time to time. Additionally, the Purchaser shall operate the Unit during the Operating Hours determined by the Management Company from time to time. Failure to comply with such Operating**

3-7 يقر المشتري ويوافق على خضوع نقل ملكية الوحدة لأحكام هذه الاتفاقية، وسند الالتزام، والوثائق التأسيسية، وكافة حقوق الارتفاق والتعهدات والقيود على الاستعمال وحقوق المرور المتعلقة بالوحدة و/أو المبنى، وذلك لصالح البائع، وجمعية الملاك، والمطور الرئيسي، و/أو أي جهة مختصة. تخضع الوحدة أيضاً لجميع قواعد إدارة المبنى ولوائح وضع اللافتات (إن وجدت) ومتطلبات التحكم في الواجهات (إن وجدت)، ومتطلبات التحكم في الدخول ومتطلبات التجهيزات وقيود الاستخدام والسياسات التشغيلية المطبقة على الوحدات ضمن المشروع. ويلتزم المشتري بجميع ساعات الدخول والمتطلبات الأمنية وإجراءات الدخول والخروج والبروتوكولات التشغيلية وإجراءات إدارة المبنى المطبقة على الوحدة والمشروع من وقت لآخر. بالإضافة إلى ذلك، يلتزم المشتري بتشغيل الوحدة خلال ساعات التشغيل التي تحددها شركة الإدارة من وقت لآخر. ربما يقر

Hours may result in penalties imposed by the Seller or Management Company.

عدم الالتزام والتقييد بساعات التشغيل هذه إلى فرض غرامات من قبل البائع أو شركة الإدارة.

7.4 The Purchaser shall not be entitled to make any objection, requisition, or claim for compensation with respect to any matters burdening the Unit, the Common Areas/Property, or the Building, nor any notations of the same on the title to the Unit. This includes any restriction on the title stating that the Unit is subject to the terms, conditions, covenants, rights, and restrictions set out in the Building Management Regulations, the Building 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 and/or Master Developer in its absolute discretion).

4-7 لا يحق للمشتري إبداء أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض بشأن أي أعباء ترد على الوحدة أو الأجزاء أو الممتلكات المشتركة أو المبنى، ولا بشأن أي قيود أو إشارات تثبت على سند ملكية الوحدة. ويشمل ذلك أي قيد على الملكية يفيد خضوع الوحدة للشروط والأحكام والتعهدات والقيود الواردة في لوائح المبنى، وإعلان الملكية المشتركة، والقواعد والأنظمة واللوائح الصادرة بموجبها، كما قد تُعدل من وقت لآخر، أو أي صياغة مماثلة يحددها البائع وفق تقديره المطلق.

7.5 The Purchaser acknowledges and agrees that it may be necessary for the draft Unit Plan and the draft plans annexed in this Agreement, which identify the Unit and the Common Areas/Property, to be substituted with plans, surveys or delineations prepared or certified by a Licensed Surveyor and/or approved by the DLD, as may be required in a form approved by the DLD to facilitate the Registration of the Unit and the Building. The Purchaser may not raise any objection, requisition, or claim for compensation, nor delay the completion of this Agreement or the making of any payments hereunder, with respect to any changes to the draft Unit Plan, the draft plans annexed to the Disclosure Statement, or the JOP Documents.

5-7 يقرّ المشتري ويوافق على احتمال استبدال مخطط الوحدة الابتدائي والمخططات الابتدائية المرفقة ببيان الإفصاح، والتي تُعرّف الوحدة والأجزاء أو الممتلكات المشتركة، بمخططات معتمدة من دائرة الأراضي والأملاك بدني، وذلك لتسهيل تسجيل الوحدة والمبنى. ولا يحق للمشتري في هذا السياق تقديم أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض، أو تأخير استكمال هذه الاتفاقية أو سداد أي مبالغ مستحقة بموجبها، بسبب أي تعديل يطرأ على مخطط الوحدة الابتدائي أو المخططات المرفقة ببيان الإفصاح أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة.

7.6 The Purchaser acknowledges and agrees that until such time as the Building is subdivided in accordance with the JOP Law, the Parties may be unable to procure the transfer of the title to the Unit.

6-7 يقرّ المشتري ويوافق على أن عدم تقسيم المبنى وفقاً لأحكام قانون الملكية المشتركة قد يحول دون قدرة الطرفين على استكمال نقل ملكية الوحدة.

7.7 The Purchaser acknowledges and agrees that the Seller shall not be held liable for any delays (including delays caused by governmental processing or third-party

7-7 يقرّ المشتري ويوافق على عدم تحميل البائع أي مسؤولية عن أي تأخير قد يطرأ في إجراءات تسجيل نقل ملكية الوحدة

authorities) which may occur in the Purchaser procuring the Registration of the transfer of title to the Unit, provided that the Seller has complied with all its obligations under Clauses 7.1 and 7.2.

لصالح المشتري، متى التزم البائع بكافة التزاماته المنصوص عليها في البندين (7-1) و(7-2).

7.8 The Purchaser shall be solely responsible for paying any and all Registration Fees (and Administration Fees) for Registration, and the Seller shall have no liability for any such costs. It is anticipated that Registration Fees will comprise a minimum of 4% (four percent) of the Unit Purchase Price plus other applicable fees, but the Purchaser acknowledges that such fees may increase from time to time. The Purchaser acknowledges and agrees that it shall be solely liable for any and all increases in the Registration Fees or any additional Registration Fees imposed by the Relevant Authority (such as any additional fees that may be imposed with respect to sale and purchase agreements executed by the Purchaser under a power of attorney). The Purchaser is also solely liable for all other fees, Taxes, title transfer charges, levies, rates, utilities fees (including connection fees and consumption charges), bank and credit charges, mortgage registration charges, and all other fees and/or charges that may be levied by the Relevant Authority on Registration or otherwise with respect to the Unit. For the avoidance of doubt, the Purchaser acknowledges that the Registration Fees will not be paid into the Escrow Account.

8-7 يتحمل المشتري وحده سداد جميع رسوم التسجيل (والرسوم الإدارية) المتعلقة بإجراءات التسجيل، ولا تترتب على البائع أي مسؤولية عن تلك التكاليف. ويتوقع أن تشكل رسوم التسجيل حداً أدنى يعادل 4% (أربعة في المائة) من ثمن شراء الوحدة، بالإضافة إلى أي رسوم أخرى واجبة التطبيق، مع إقرار المشتري بإمكانية زيادة تلك الرسوم من وقت لآخر. ويوافق المشتري على تحمله المنفرد لأي زيادات تطرأ على رسوم التسجيل أو أي رسوم تسجيل إضافية تفرضها الجهة المختصة، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - أي رسوم إضافية تفرض على اتفاقيات بيع وشراء الوحدة بموجب توكيل. كما يتحمل المشتري وحده سداد جميع الرسوم والضرائب الأخرى، ورسوم نقل الملكية، والرسوم الإضافية والبدلات والمعدلات، ورسوم المرافق والخدمات (بما في ذلك رسوم التوصيل ورسوم الاستهلاك)، والرسوم البنكية والائتمانية، ورسوم تسجيل الرهن العقاري، وكافة الرسوم أو التكاليف الأخرى التي قد تفرضها الجهة المختصة عند التسجيل أو فيما يتعلق بالوحدة لأي سبب كان. ولدرء أي لبس، يقرّ المشتري بأن رسوم التسجيل لا تُودع في حساب الضمان.

7.9 The Purchaser shall also be liable to pay and reimburse the Seller all expenses and fees (including any government-imposed levies, charges, expenses, or Taxes) incurred by the Seller as a result of the provision of any services to the Purchaser (whether before or after the Handover of the Unit to the Purchaser).

9-7 يلتزم المشتري كذلك بسداد جميع المصروفات والرسوم التي يتحملها البائع (بما في ذلك بدلات أو رسوم أو مصروفات أو ضرائب تفرضها الجهات الحكومية) نتيجة تقديم أي خدمات إلى المشتري، سواء قبل أو بعد تسليم الوحدة إلى المشتري.

7.10 The Purchaser acknowledges that Registration of the Unit in the name of the Purchaser will be to the fullest extent permitted by Applicable Law and subject to the restrictions set out in this Agreement

10-7 يقرّ المشتري بأن تسجيل الوحدة باسمه يجري في حدود ما يسمح به القانون المعمول به، ويخضع للقيود المنصوص عليها في هذه الاتفاقية (بما في ذلك مستندات الملكية المشتركة)، أو التي تفرضها أي جهة مختصة، بما يشمل جميع حقوق الارتفاق والتعهدات وقيود الاستعمال وحقوق

- (including the JOP Documents) and any regulations and restrictions imposed by any Relevant Authority (including any and all easements, covenants, restrictions on use, and rights of way benefiting or burdening the Unit with or in favour of the Seller, the Master Developer, any Relevant Authority, and/or a third party). The Purchaser will have no claim or entitlement to object to the form of title received on Registration or to receive any compensation in relation thereto.
- 7.11 The Purchaser shall be responsible for all fees (including Administration Fees) of the Seller and the Relevant Authority in respect of Registration, and the Purchaser shall, immediately upon notice from the Seller, reimburse the Seller for any such fees as it may be required to pay (whether before or after the Handover of the Unit to the Purchaser).
- 7.12 The Purchaser acknowledges and agrees that as from the Effective Date of this Agreement, the Purchaser shall pay the Registration Fee at the time of the registration of this Agreement with the DLD.
- 7.13 The Purchaser acknowledges and agrees that any increase in Registration Fees, Transfer Registration Fees, Taxes, utility fees, and all other fees and/or charges that may be levied by any other Relevant Authority in respect of the registration or the transfer of the Unit from the Seller to the Purchaser shall be the sole responsibility of the Purchaser.
- 7.14 The Purchaser agrees that Registration shall be effected in accordance with and to the extent permitted by 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.
- 7.15 The Parties shall, promptly upon being requested to do so, sign and/or execute all such documents in connection with the registration and transfer of title and as are generally necessary to give full effect to this Agreement.
- 11-7 يتحمل المشتري سداد جميع الرسوم (بما في ذلك الرسوم الإدارية) المستحقة للبائع وللجهات المختصة فيما يتعلق بإجراءات التسجيل، ويلتزم، فور تلقىه إخطاراً من البائع، برد أي مبالغ يسدها البائع عن تلك الرسوم، سواء قبل أو بعد تسليم الوحدة إلى المشتري).
- 12-7 يقرّ المشتري ويوافق على التزامه بسداد رسوم التسجيل عند تسجيل هذه الاتفاقية لدى دائرة الأراضي والأملك بدبي، وذلك اعتباراً من تاريخ تسجيل هذه الاتفاقية.
- 13-7 يقرّ المشتري ويوافق على تحمله المنفرد لأي زيادات تطرأ على رسوم التسجيل، أو رسوم نقل الملكية، أو الضرائب، أو رسوم المرافق، أو أي رسوم أو تكاليف أخرى قد تفرضها أي جهة مختصة فيما يتعلق بتسجيل الوحدة أو نقل ملكيتها من البائع إلى المشتري.
- 14-7 يوافق المشتري على أن إجراءات التسجيل تُنفذ وفقاً للقانون المعمول به وفي الحدود التي يسمح بها، وفي حال وجود أي تعارض أو عدم اتساق بين أحكام هذه الاتفاقية وأحكام القانون المعمول به، تُطبق أحكام القانون المعمول به.
- 15-7 يلتزم الطرفان، فور طلب ذلك، بالتوقيع و/أو تنفيذ جميع المستندات اللازمة والمتعلقة بتسجيل ونقل الملكية، وكافة المستندات الأخرى المطلوبة بصفة عامة لإعطاء هذه الاتفاقية كامل الأثر القانوني

8. CONFIDENTIALITY & DISCLOSURES

8- السرية والإفصاح

8.1 The Seller discloses, and the Purchaser acknowledges:

1-8 يُفصح البائع، ويُقرّ المشتري بما يلي:

- a) The Disclosure Statement is incorporated by reference and is deemed to be an integral part of this Agreement. Both Parties agree to maintain the confidentiality of the terms and conditions specified in this Agreement.
- b) The Seller may make any disclosure in relation to this Agreement where necessary to comply with any Applicable Laws or the requirements of any Relevant Authorities. The Seller may disclose information as deemed necessary to their professional advisors, employees, associates, or related parties, provided that such persons undertake to keep the information disclosed to them confidential in accordance with the terms of this Agreement.
- c) This Clause shall not apply to any information that is or becomes available to the public other than by way of an unauthorised disclosure.

(أ) يُعدّ بيان الإفصاح مُدرجاً بالإحالة ويُعتبر جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية. ويوافق الطرفان على الحفاظ على سرية الشروط والأحكام الواردة في هذه الاتفاقية.

(ب) يجوز للبائع إجراء أي إفصاح يتعلّق بهذه الاتفاقية عند الضرورة للائتمان لأي قوانين سارية أو متطلبات أي جهات مختصة. كما يجوز للبائع الإفصاح عن المعلومات بالقدر الذي يراه ضرورياً لمستشاريه المهنيين أو موظفيه أو شركائه أو الأطراف ذات الصلة به، شريطة أن يلتزم هؤلاء الأشخاص بالحفاظ على سرية المعلومات المُفصح عنها لهم وفقاً لشروط هذه الاتفاقية.

(ج) لا تسري أحكام هذا البند على أي معلومات تكون أو تصبح متاحة للعامة، ما لم يكن ذلك نتيجة إفصاح غير مُصرّح به.

9. CHARGES OF SERVICES

9- رسوم الخدمات

9.1 The Purchaser shall be responsible for and shall pay the Annual Service Charges and Service Charges (including any applicable deposits and preliminary Service Charges as determined by the Seller) in respect of the Unit from the date of issuance of the Handover Notice.

1-9 يتحمل المشتري مسؤولية سداد "رسوم الخدمات السنوية" (ويشمل ذلك أي تأمينات مستحقة ورسوم خدمات أولية يُحددها البائع) فيما يتعلّق بالوحدة، وذلك اعتباراً من تاريخ إصدار إخطار التسليم.

9.2 The Purchaser agrees and acknowledges its obligation to contribute towards the Reserve Fund and the common expenses for the maintenance, management, administration, and control of the Common Areas/Property and the Building. Such contributions shall be calculated and payable to the Management Company, or, until such time as a Management Company is appointed, to the Seller, its Affiliate, and/or the Master Developer (as applicable), in accordance with the Schedule of Entitlements and the provisions of the JOP

2-9 يوافق المشتري ويُقرّ بالتزامه بالمساهمة في صندوق الاحتياطي والمصروفات المشتركة الخاصة بصيانة وإدارة وتشغيل ومراقبة الأجزاء/الممتلكات المشتركة والمبنى. وتحتسب هذه المساهمات وسدادها لشركة الإدارة، أو إلى حين تعيينها، إلى البائع أو الشركات التابعة له و/أو المطور الرئيسي (حسب الحالة)، وذلك وفقاً لجدول الاستحقاقات وأحكام وثائق الملكية المشتركة ولوائح مؤسسة التنظيم العقاري و/أو لوائح إدارة المبنى.

Documents, RERA, and/or the Building Management Regulations.

9.3 Service Charges shall be paid quarterly in advance for each quarter of the year. Service Charge budgets will be made available to the Purchaser on or after the Handover Date, and Building Charge budgets will be made available at such time as they are prepared by the Seller.

9-3 تُسدد رسوم الخدمات ربع سنوياً مقدماً عن كل ربع سنة. ويتم تزويد المشتري بميزانيات رسوم الخدمات بعد أو عند تاريخ التسليم، كما يتم توفير ميزانيات رسوم المبنى عند إعدادها من قبل البائع.

9.4 For the avoidance of doubt, the Purchaser hereby agrees that it shall be under an obligation to contribute towards any increase in common expenses incurred in relation to the maintenance, management, administration, and control of the Common Areas/Property of the Building. Such contributions shall be calculated by and payable in accordance with the Building Declaration and shall include, but not be limited to, any increase resulting from Government fees, charges, expenses, or Taxes.

9-4 ولتجنب الشك، يوافق المشتري على التزامه بالمساهمة في أي زيادة في المصروفات المشتركة المتعلقة بصيانة وإدارة وتشغيل الأجزاء المشتركة للمبنى. ويتم احتساب هذه المساهمات وفقاً لإعلان المبنى، وتشمل - دون حصر - أي زيادات ناتجة عن الرسوم الحكومية أو التكاليف أو الضرائب.

9.5 The Purchaser further acknowledges its obligation to contribute proportionally towards the Building Expenses incurred by the Seller, its affiliate(s), and/or any Relevant Authority in connection with the maintenance, management, administration, and control of the common facilities of the Building, by way of payment of the Building Charges.

9-5 كما يقرّ المشتري التزامه بالمساهمة التناسبية في مصروفات المبنى التي يتحملها البائع أو الشركات التابعة له و/أو أي جهة مختصة، والمتعلقة بصيانة وإدارة وتشغيل المرافق المشتركة، وذلك من خلال سداد رسوم المبنى.

9.6 Without prejudice to any other right or remedy, the Purchaser shall, upon demand from the Seller, pay a First Provisional Annual Service Charge in full and in advance on the date of issuance of the Handover Notice in respect of the Purchaser's proportional contribution to the Annual Service Charge for the First Service Charge Period ("First Provisional Service Charge").

9-6 دون الإخلال بأي حق أو تعويض آخر، يلتزم المشتري، بناءً على طلب البائع، بسداد أول رسم سنوي مؤقت للخدمات بالكامل مقدماً في تاريخ إصدار إشعار التسليم، وذلك فيما يتعلق بمساهمة المشتري التناسبية في رسوم الخدمات السنوية لفترة الخدمات الأولى ("رسوم الخدمات الأولية المؤقتة").

9.7 If, upon determination of the actual expenses as per the Building Declaration for the First Service Charge Period, the Annual Service Charges: a) exceed the amount already paid as the First Provisional Service Charge, the Purchaser shall pay the excess sum to the relevant party on demand; or b) are less than the amount already paid as the First

9-7 إذا تبين، بعد تحديد المصروفات الفعلية لرسوم الخدمات الأولية وفقاً لإعلان المبنى، أن: (أ) الرسوم السنوية للخدمات تتجاوز المبلغ المدفوع مؤقتاً، يلتزم المشتري بسداد الفرق

Provisional Service Charge, the relevant party shall credit the excess amount to the Purchaser against the next payment of Annual Service Charges due.

عند الطلب؛ أو (ب) الرسوم أقل من المبلغ المدفوع، يتم ترحيل الفرق لصالح المشتري وخصمه من الدفعة التالية.

9.8 Fees and charges towards the Annual Service Charges payable by the Purchaser in respect of the Building under Clause 8.1 shall be notified to the Purchaser after they are communicated by the Seller, Master Developer and/or the Relevant Authority, as the case may be, in accordance with the Law.

9-8 يتم إخطار المشتري بالرسوم الخاصة برسوم الخدمات السنوية المستحقة عليه فيما يتعلق بالمبنى بموجب البند 8-1 بعد الإبلاغ بها من طرف البائع أو المطور الرئيسي و/أو السلطة المختصة، حسب مقتضى الحال، وفقاً للقانون.

9.9 The Purchaser acknowledges and agrees that any additional costs and expenses levied against the Seller by the Master Developer as a result of the Seller's ownership and development of the Project, or which arise from the Master Developer's continuing development of the Building (including but not limited to additional Utility Services, recreation facilities, transport infrastructure, parks, waterways, and any other infrastructure or facilities of whatsoever kind or nature and whether or not directly benefiting the Project) may be levied by the Seller against the Owners in such proportions as the Seller may reasonably determine. The Purchaser agrees to pay its share of such costs and expenses upon request by the Seller, whether before or after the Completion Date, and acknowledges that such costs and expenses may be deducted from the First Provisional Annual Service Charge if the Purchaser fails to promptly pay them.

9-9 يقر المشتري ويوافق على أن أي تكاليف أو مصاريف إضافية يفرضها المطور الرئيسي على البائع نتيجة لملكية البائع للمشروع وتطويره له، أو تنشأ عن استمرار المطور الرئيسي في تطوير المبنى (بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: خدمات المرافق الإضافية، والمرافق الترفيهية، والبنية التحتية للنقل، والمتنزهات، والممرات المائية، وأي بنية تحتية أو مرافق أخرى أياً كان نوعها أو طبيعتها وسواء كانت تعود بنفع مباشر على المشروع أم لا) يجوز للبائع فرضها على المالك بالنسب التي يحددها البائع بشكل معقول، ويوافق المشتري على دفع حصته من هذه التكاليف والمصاريف بناءً على طلب البائع، سواء قبل تاريخ الإنجاز أو بعده، ويقر بجواز خصم هذه التكاليف والمصاريف من "رسوم الخدمات السنوية الأولية المؤقتة" في حال تخلف المشتري عن سدادها فوراً.

9.10 The Purchaser acknowledges and agrees that if it fails to pay the Service Charges and/or Building Charges, the Management Company and/or the Seller may, without prejudice to their respective rights under this Agreement, the Applicable Law, or the JOP Documents, withdraw certain services to the Unit until such time as the outstanding Service Charges, Building Charges (and any charges and compensation imposed for late payment) are paid in full.

10-9 يقر المشتري ويوافق على أنه في حال تخلفه عن سداد رسوم الخدمات و/أو رسوم المبنى، يجوز لمدير المبنى و/أو البائع – دون المساس بحقوقهما بموجب هذه الاتفاقية أو القانون المعمول به أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة – قطع خدمات معينة عن الوحدة إلى حين سداد رسوم الخدمات المتأخرة (وأي رسوم أو تعويضات مفروضة بسبب التأخير في السداد) بالكامل.

9.11 The Service Charges, Building Charges, and all other payments to be made by the Purchaser under this Agreement, the JOP

11-9 تُدفع رسوم الخدمات ورسوم المبنى وجميع المبالغ الأخرى التي يتعين على المشتري سدادها بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة أو إعلان المبنى بطريقة

Documents, or the Building Declaration shall be paid in such a manner that the party entitled to them shall receive full value in cleared funds on the due dates. Subject to any contrary statutory right, the Purchaser shall not exercise any rights of set-off, deduction, abatement, or counterclaim to reduce its liability for payment of the Building Charges, Service Charges, or any other payments due under this Agreement, the Building Declaration, or the JOP Documents.

تضمن استلام المبالغ المستحقة لها كامل القيمة كأموال جاهزة في تواريخ الاستحقاق، ومع مراعاة أي حق قانوني مخالف، لا يجوز للمشتري ممارسة أي حقوق مقاصة أو استقطاع أو تخفيض أو دعوى مقابلة لتقليل مسؤوليته عن سداد رسوم المبنى أو رسوم الخدمات أو أي مدفوعات أخرى مستحقة بموجب هذه الاتفاقية أو إعلان المبنى أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة.

9.12 Without prejudice to any other right, remedy, or power contained in this Agreement or otherwise available to the Seller, the Master Developer, or the Management Company, if any of the Service Charges and/or Building Charge (whether formally demanded or not) or any other sum of money payable to the Seller, the Master Developer, the Management Company, or to any other person entitled to such sums pursuant to this Agreement, the JOP Documents, and/or the Building Declaration is not paid by the Purchaser so that full value in cleared funds is received by the relevant Party within thirty (30) days of the due date, then the Purchaser shall pay to the relevant party the agreed Penalty on such sums at the Penalty rate from and including the due date until the date that payment is received in cleared funds.

9-12 دون المساس أو الإخلال بأي حق أو تعويض أو سبيل انتصاف أو سلطة أخرى منصوص عليها في هذه الاتفاقية أو متاحة للبائع أو المطور الرئيسي أو مدير المبنى، فإنه في حال عدم سداد المشتري لأي من رسوم الخدمات و/أو رسوم المبنى (سواء طُلبت رسمياً أم لا) أو أي مبالغ مالية أخرى مستحقة للبائع أو المطور الرئيسي أو مدير المبنى أو أي شخص آخر مستحقة لها بموجب هذه الاتفاقية أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة أو إعلان المبنى، بحيث لا يتم استلام كامل القيمة كأموال جاهزة من قبل الطرف المعني خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الاستحقاق، يلتزم المشتري بدفع "الغرامة" المتفق عليها للطرف المعني على تلك المبالغ بسعر الغرامة المحدد، وذلك اعتباراً من تاريخ الاستحقاق (بما يشمل ذلك التاريخ) وحتى تاريخ استلام المبلغ كأموال مقاصة.

9.13 The Purchaser shall indemnify and keep indemnified the Management Company and the Seller, against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities, losses, and proceedings whatsoever arising from the Purchaser's failure to pay all Service Charges, Building Charges, and/or Utility Charges as may be due and payable by the Purchaser.

9-13 يجب على المشتري تعويض والحفاظ على تعويض شركة الإدارة والبائع عن جميع الأفعال والتكاليف والمطالبات والأضرار والطلبات والمصروفات والالتزامات والخسائر والإجراءات الناتجة عن عجز المشتري عن دفع جميع رسوم الخدمة، ورسوم البناء، و/أو رسوم المرافق التي قد يكون مستحقاً وواجب السداد من قبل المشتري.

9.14 The Purchaser acknowledges that additional service charges may apply to Units including but not limited to mall management costs, marketing contributions, promotion funds, security, cleaning of areas, and other

9-14 يقر المشتري بأنه قد يتم تطبيق رسوم خدمة إضافية على الوحدات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تكاليف إدارة المركز التجاري، ومساهمات التسويق وأموال الترويج، والأمن وتنظيف المناطق ونفقات التشغيل الأخرى التي يحددها البائع أو شركة الإدارة.

operational expenses determined by the Seller or Management Company.

10. INFORMATION TECHNOLOGY FACILITIES

10- مرافق تكنولوجيا المعلومات

10.1 The Seller discloses, and the Purchaser acknowledges that all Information and Communication Technology (ICT) Services within the Building may be provided exclusively by the Master Developer, and the Purchaser (together with all other Owners) shall, if required by the Seller and/or the Master Developer or the Management Company, enter into agreements with the Master Developer whereby:

10-1 يقر البائع ويقر المشتري بأن كافة خدمات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات داخل المبنى قد يتم تقديمها بشكل حصري من قبل المطور الرئيسي، وقد يُطلب من المشتري (أو جانب مستأجر ثالث) إبرام اتفاقيات مع المطور الرئيسي فيما يتعلق بما يلي:

- the Master Developer (or its affiliate) will exclusively provide or procure the provision of the ICT Infrastructure;
- 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;
- the Seller will provide to the Master Developer the physical structure(s) on or within the Building within which the ICT Infrastructure shall be contained; and
- 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.

(أ) تمكين المطور الرئيسي (أو الشركات التابعة له) حصرياً من تقديم أو صيانة تقديم البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات.

(ب) منح المطور الرئيسي أي حقوق أو موافقات ضرورية للسماح له بتركيب وصيانة البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات الخاصة بالمبنى.

(ج) توقيع اتفاقيات مع المطور الرئيسي بشأن الهيكل الكامن فوق أو داخل المبنى والذي سستخدم عليه البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات.

(د) السماح المطور الرئيسي للمشتري (بالاشتراك مع جميع الملاك الآخرين) بالوصول أو استخدام البنية التحتية لتكنولوجيا المعلومات والاتصالات لغرض خدماتها.

10.2 The Purchaser (together with all other Owners) shall be liable for all connection fees and annual maintenance and service fees payable to the Seller/Master Developer or the Management Company, in consideration for the provision of ICT Services to the Building, including any point-of-sale connectivity infrastructure, retail digital systems, or other technology platforms required for the operation of Units within the Project.

10-2 يتحمل المشتري (مع الملاك الآخرين) مسؤولية كافة رسوم التوصيل ورسوم الصيانة والخدمات السنوية المستحقة للبائع أو المطور الرئيسي مقابل توفير خدمات تكنولوجيا المعلومات والاتصالات للمبنى. بما في ذلك أي بنية تحتية للاتصال بنقطة البيع أو أنظمة رقمية للبيع بالتجزئة أو منصات تقنية أخرى مطلوبة لتشغيل الوحدات داخل المشروع.

11. PARKING SPACES

11- مواقف السيارات

- 11.1 The Unit shall be sold with the Car Parking Space specified in Particular 5, which shall form part of the title deed to the Unit in accordance with the Applicable Laws. 1-11 يُباع للوحدة مع موقف سيارات محدد في "البند 5" من التفاصيل، والذي سيشكل جزءاً من سند ملكية الوحدة وفقاً للقوانين المعمول بها.
- 11.2 The Purchaser acknowledges that the Car Parking Space will be allocated by the Seller, at its sole discretion, as soon as is reasonably practicable following the Handover Date, and the Purchaser shall not raise any objection as to the allocation and position of the said Car Parking Space. 2-11 يقر المشتري بأن موقف السيارات سيتم تخصيصه من قبل البائع وفقاً لتقديره المطلق، وفي أقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ الإنجاز، ولا يترتب على ذلك أي حق للمشتري في رفض أو تغيير موقع موقف السيارة. وقد تختلف نسب تخصيص مواقف السيارات تبعاً للفئة التجارية للوحدة.
- Parking allocation ratios may vary depending on the commercial category of the Unit.
- 11.3 The Purchaser agrees that upon accessing and utilising the Car Parking Space, it shall adhere to the directions provided by the Owners' Committee and Management Company in accordance with the terms of this Agreement and the Building Management Regulations. 3-11 يلتزم المشتري، عند دخوله واستخدامه لموقف السيارات، بالامتثال لكافة التعليمات الصادرة عن مدير جمعية الملاك وفقاً لشروط هذه الاتفاقية ولوائح إدارة المبنى.
- 11.4 Only one (1) private motor vehicle is permitted for each Car Parking Space. The Purchaser shall not carry out any maintenance, storage, or washing of any vehicle, nor spill oil or other damaging substances anywhere in the Car Parking Areas or their surrounds, nor do anything which may be or become a nuisance, annoyance, or inconvenience to any other tenants or occupiers of the Building. The Purchaser shall keep and maintain the Car Parking Space in a clean and tidy condition. In the event the Purchaser fails to maintain the Car Parking Space, the Seller and/or Management Company shall be entitled to clean and maintain it and to charge the Purchaser accordingly. 4-11 يُسمح بسيارة خاصة واحدة (1) فقط لكل موقف سيارة. لا يجوز للمشتري إجراء أي صيانة أو تخزين أو غسل لأي سيارة، ولا يجوز له سكب الزيت أو أي مواد ضارة أخرى في مواقف السيارات أو محيطها، ولا يجوز له القيام بأي شيء قد يسبب إزعاجاً أو مضايقة أو مضايقة لأي من المستأجرين أو شاغلي المبنى الآخرين. يلتزم المشتري بالحفاظ على نظافة موقف السيارة. في حال إهمال المشتري صيانة موقف السيارة، يحق للبائع و/أو شركة الإدارة تنظيفه وصيانته وتحميل المشتري التكاليف المترتبة على ذلك.
- 11.5 The Purchaser shall indemnify the Seller and the Management Company against all losses or claims of any kind sustained or received by them arising from the use of the Car Parking Areas and/or the Car Parking Space by the Purchaser or its Occupiers. The indemnified parties may enforce this indemnity before incurring expenses, and the Purchaser shall pay any 5-11 يلتزم المشتري بالمحافظة على موقف السيارات في حالة نظيفة ومرتبطة، وفي حال إخفاقه في صيانة الموقف، يحق للبائع أو مدير المبنى تنظيفه وصيانته وتحميل المشتري التكاليف المترتبة على ذلك. كما يلتزم المشتري بتعويض البائع ومدير المبنى عن كافة الأضرار أو المطالبات من أي نوع التي قد تتكبدها أو تنشأ نتيجة استخدام مناطق المواقف أو مواقف السيارات من قبل المشتري أو ضيوف الوحدة، ويجوز للأطراف غير المخطئة المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تكبدتها.

sums due to the indemnified parties on demand. The indemnified parties shall not be under a duty to mitigate any losses that are subject to an indemnity given by the Purchaser under this Agreement (save where obliged to do so under Applicable Law).

11.6 The right to use and enjoy the Car Parking Space is personal to the Purchaser and cannot be sold, leased, assigned, or otherwise transferred to any other person without the simultaneous transfer of the Freehold Interest in the Unit.

11.7 The Purchaser acknowledges that the Car Parking Space shall be operated by the Management Company, and the Owners shall strictly follow the directions of the Management Company in respect thereof.

6-11 يكون الحق في استخدام والتمتع بموقف السيارات حقاً شخصياً للمشتري، ولا يمكن بيعه أو تأجيريه أو التنازل عنه أو نقله لأي شخص آخر دون موافقة خطية مسبقة من البائع.

7-11 يقر المشتري بأن موقف السيارات سيتم تشغيله من قبل مدير المبنى، ويتعين عليه اتباع توجيهات مدير المبنى بدقة في هذا الصدد.

12. BUILDING REGULATIONS

12- لوائح المبنى

12.1 The Purchaser acknowledges and agrees that the Project and/or the Building (including the Common Areas/Property) may be managed, operated and administered by a Management Company appointed by the Seller and/or the Master Developer from time to time. The Purchaser shall comply with, and shall procure that its Occupiers comply with, the Building Management Regulations set out in Annexure II, together with all further rules, regulations, policies, procedures, operational requirements and directions issued by the Management Company (and/or further through Owners Committee, if constituted) from time to time in relation to the use, operation and management of the Project and the Building.

1-12 يقر المشتري ويوافق على أن المشروع و/أو المبنى (بما في ذلك الأجزاء/الملكية المشتركة) قد تتم إدارته وتشغيله والإشراف عليه بواسطة شركة إدارة يتم تعيينها من قبل البائع و/أو المطور الرئيسي من وقت لآخر. ويلتزم المشتري بالامتثال، كما يلتزم بضمان امتثال شاغلي الوحدة التابعين له، للوائح إدارة المبنى المنصوص عليها في الملحق (2)، وكذلك لأي قواعد أو لوائح أو سياسات أو إجراءات أو متطلبات تشغيلية أو توجيهات إضافية تصدرها شركة الإدارة (و/أو من خلال جمعية الملاك في حال تشكيلها) من وقت لآخر فيما يتعلق باستخدام وتشغيل وإدارة المشروع والمبنى.

12.2 The Purchaser further acknowledges that certain adjoining units may also be developed into similar residential, commercial, leisure, and retail complexes within the Building, in which certain amenities and facilities will be shared.

2-12 كما يقر المشتري بأن بعض الوحدات المجاورة قد يتم تطويرها لتصبح مجمعات سكنية وتجارية وترفيهية ومنافذ بيع بالتجزئة متكاملة داخل المبنى، حيث سيتم الاشتراك في مرافق وخدمات معينة.

- 12.3 The Purchaser acknowledges that for the appropriate and convenient management, administration, maintenance, and control of the Building, the Seller, by way of a Building Declaration, may impose mutually beneficial restrictions on all properties within the Building. The Seller shall remain the Owner of the residual land within the Building and shall take any decisions it deems necessary for the benefit of the Building, within the bounds of the Applicable Law and regulate the Building prior to the transfer of management in accordance with the JOP Law.
- 12.4 The Purchaser agrees, for itself and its heirs, successors-in-title, and assigns, that it, along with other property owners from time to time in the Building and the Master Developer, shall be bound by signing a Deed of Adherence as stipulated by the Seller. The Purchaser acknowledges that a Clearance Certificate shall not be issued until such Deed of Adherence has been signed. The Purchaser acknowledges and accepts that the Building Declaration is subject to amendment, as the Master Developer, in its absolute discretion, deems fit and subject to the approval of RERA in accordance with the JOP Law.
- 12.5 Every Unit in the Building is sold subject to the terms and conditions of the Building Declaration. In addition, necessary steps will be taken to ensure that the registration of the Unit with the DLD will be made subject to the terms of the Building Declaration. However, if this is not possible, the Purchaser, for itself and on behalf of its successors and assigns, acknowledges, agrees, and undertakes for the benefit of the Master Developer, the Seller, and the other owners that the Building Declaration shall constitute a restriction in perpetuity on the Unit and is equally binding in relation to each Unit and its owner.
- 3-12 يقرّ المشتري بأنه، ولغرض الإدارة والإشراف والصيانة والرقابة الملائمة والميسرة للمبنى، يجوز للبائع، بموجب "إعلان المبنى"، فرض قيود ذات منفعة متبادلة على جميع العقارات داخل المبنى. ويظل البائع مالكا للأراضي المنقبة ضمن المبنى، وله اتخاذ ما يراه لازماً من قرارات لصالح المبنى، وذلك في حدود القوانين المعمول بها، كما يتولى تنظيم شؤون المبنى إلى حين نقل إدارته وفقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة.
- 4-12 يوافق المشتري، عن نفسه وعن ورثته وخلفائه والمتنازل لهم، على الالتزام – مع غيره من ملاك العقارات في المبنى من وقت لآخر ومع المطور الرئيسي – بالتوقيع على "إقرار الالتزام" وفقاً لما يحدده البائع. ويقرّ المشتري بأنه لن يتم إصدار "شهادة براءة الذمة" ما لم يتم التوقيع على إقرار الالتزام المذكور. كما يقرّ ويقبل بأن "إعلان المبنى" قابل للتعديل وفق ما يراه المطور الرئيسي مناسباً، وفقاً لتقديره المطلق، وبما يخضع لموافقة مؤسسة التنظيم العقاري وطبقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة.
- 5-12 تُباع كل وحدة في المبنى شريطة مراعاة شروط وأحكام "إعلان المبنى". وبالإضافة إلى ذلك، سيتم اتخاذ الخطوات اللازمة لضمان تسجيل الوحدة لدى دائرة الأراضي والأماك شريطة مراعاة شروط إعلان المبنى. ومع ذلك، إذا تعذر ذلك، فإن المشتري، عن نفسه وبالنسبة عن خلفائه والمتنازل لهم، يقرّ ويوافق ويتعهد – لصالح المطور الرئيسي والبائع وباقي الملاك – بأن يُشكّل إعلان المبنى قيداً دائماً على الوحدة، ويكون ملزماً بالقدر ذاته لكل وحدة ومالكها.

- 12.6 The Purchaser agrees to be bound by all of the provisions of the Building Declaration (as amended from time to time) and acknowledges its responsibility to ensure that all occupiers of the Unit are made aware of and shall comply with such rules.
- 12-6 يوافق المشتري على الالتزام بجميع أحكام "إعلان المبنى" (بصيغته المعدلة من وقت لآخر)، ويقرّ بمسؤوليته عن ضمان علم جميع شاغلي الوحدة بهذه الأحكام مع امتثالهم لها.
- 12.7 The Purchaser acknowledges and accepts that the Seller shall have the right to create, remove, or vary the Building facilities as the Seller deems necessary, provided no such variation shall materially diminish the amenity of the Building.
- 12-7 يقرّ المشتري ويقبل بأن للبائع الحق في إنشاء أو إزالة أو تغيير مرافق المبنى حسبما يراه ضرورياً، بشرط ألا يؤدي هذا التغيير إلى تقليل المزايا والخدمات في المبنى بشكل جوهري.
- 12.8 The Purchaser acknowledges that under the Building Declaration, each Unit in the Building is required to pay the Building Charges for the Building Expenses. The Building Charges to the Annual Service Charges shall be assessed and determined by the Seller until the establishment and operationalisation of the JOP management structure, after which such charges shall be determined and administered in accordance with the Applicable Laws. The Purchaser agrees to be liable and to have a continuing obligation to pay the Building Charges from the date of issuance of the Handover Notice, calculated and payable in accordance with the provisions of the Building Declaration and the JOP Law.
- 12-8 يقرّ المشتري بأنه، بموجب "إعلان المبنى"، يتعين على كل وحدة في المبنى سداد "رسوم المبنى" لتغطية "مصاريف المبنى". ويتم تقييم وتحديد رسوم المبنى بالإضافة إلى رسوم الخدمات السنوية من قبل البائع إلى حين تأسيس وتشغيل هيكل إدارة ملكية الوحدات المشتركة، وبعد ذلك يتم تحديد هذه الرسوم وإدارتها وفقاً للقوانين المعمول بها. ويوافق المشتري على تحمّله المسؤولية والتزامه المستمر بسداد رسوم المبنى اعتباراً من تاريخ إصدار إشعار التسليم، ويتم احتسابها وسدادها وفقاً لأحكام إعلان المبنى وقانون ملكية الوحدات المشتركة.
- 12.9 The Purchaser agrees that the Seller and the Management Company shall, in accordance with the Building Declaration and the JOP Law, have a lien on the Unit for any unpaid Annual Service Charges and unpaid Building Charges, and they are permitted to take whatever action is deemed necessary to enforce payment of any such outstanding amounts in accordance with the Building Declaration and the JOP Law.
- 12-9 يوافق المشتري على أن يكون للبائع وشركة الإدارة (وفقاً لإعلان المبنى وقانون ملكية الوحدات المشتركة) "حق امتياز" على الوحدة مقابل أي رسوم خدمات سنوية أو رسوم مبنى غير مدفوعة، ويسمح لهما باتخاذ أي إجراء يُعتبر ضرورياً لتحصيل أي مبالغ مستحقة وفقاً لإعلان المبنى وقانون ملكية الوحدات المشتركة.
- 12.10 The Master Developer, at its own discretion, may delegate its responsibilities for the collection of the Building Charges from the Purchasers to the Owners'
- 12-10 يجوز للمطور الرئيسي، وفقاً لتقديره الخاص، تفويض مسؤولياته في تحصيل رسوم المبنى من المشتريين إلى جمعية الملاك و/أو البائع إلى حين تأسيس جمعية الملاك.

Committee and/or the Seller until such time as the Owners' Committee is established.

- 12.11 The Purchaser acknowledges and accepts that as at the Completion Date, the Seller may not have obtained the required approvals from RERA regarding the Building Charges, and that this shall not release the Purchaser from its obligation to pay the Building Charges.
- 12.12 The Purchaser acknowledges and agrees that after the Completion Date, Building Works may still be ongoing in the Building. 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 of such ongoing Building Works and construction activities in the Building.
- 12.13 The Purchaser acknowledges that in the event a Regulatory Authority is established and the authority and control of the Building is transferred from the Seller to such Regulatory Authority, then the Master Developer may cease to be responsible for the management, administration, maintenance, or control of the Building. The Seller would thereby be released from all claims, losses, costs, damages, or liability arising from or in relation to its management, administration, maintenance, or control of the Building.
- 12.14 The Purchaser agrees that this Agreement is a personal contract between the Seller and the Purchaser, and the Master Developer shall not be liable for, nor give any warranty to the Purchaser for, the proper performance of the Seller's obligations under this Agreement.
- 12.15 The Purchaser shall indemnify and hold the Seller harmless against all claims, proceedings, costs, damages, expenses, and losses in respect of any claims made by any subsequent owner or purchaser of the Unit in connection with the alienation or purported alienation of the
- 11-12 يقرّ المشتري ويقبل بأنه في تاريخ الإنجاز، قد لا يكون البائع قد حصل على الموافقات المطلوبة من مؤسسة التنظيم العقاري بخصوص رسوم المبنى، وأن ذلك لا يُعفي المشتري من التزامه بدفع تلك الرسوم.
- 12-12 يقرّ المشتري ويوافق على أنه بعد تاريخ الإنجاز، قد تظل أعمال البناء جارية في المبنى، ولا يحق للمشتري تقديم أي مطالبات من أي نوع كانت ضد المطور الرئيسي أو البائع أو أي من الشركات التابعة لهما أو مرشحيهما للحصول على تعويض أو أضرار فيما يتعلق بأعمال البناء والأنشطة الإنشائية الجارية في المبنى.
- 13-12 يقرّ المشتري بأنه في حالة إنشاء "سلطة تنظيمية" ونقل صلاحيات الرقابة والتحكم في المبنى من البائع إلى تلك السلطة، فقد يتوقف المطور الرئيسي عن كونه مسؤولاً عن إدارة أو تشغيل أو صيانة أو الرقابة على المبنى، وبناءً عليه، يبرأ ذمة البائع من كافة المطالبات أو الخسائر أو التكاليف أو الأضرار أو المسؤوليات الناشئة عن أو المتعلقة بإدارة وتشغيل وصيانة ورقابة المبنى.
- 14-12 يوافق المشتري على أن هذه الاتفاقية هي عقد شخصي بين البائع والمشتري، ولا يكون المطور الرئيسي مسؤولاً تجاه المشتري، ولا يقدم له أي ضمانات بشأن التنفيذ السليم لالتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية.
- 15-12 يلتزم المشتري بتعويض البائع وإبراء ذمته من كافة المطالبات والإجراءات والتكاليف والأضرار والمصاريف والخسائر المتعلقة بأي مطالبات يقدمها أي مالك أو مشتري لاحق للوحدة فيما يتعلق بالتصرف في الوحدة أو محاولة التصرف فيها من قبل المشتري أو أي مالك أو مشتري لاحق.

Unit by the Purchaser or a subsequent owner or purchaser.

- 12.16 The Purchaser acknowledges that the Seller makes no warranty or representation whatsoever as to the facilities and amenities within the Building, which fall under the sole control and management of the Master Developer or its affiliated parties.
- 12.17 The Master Developer is responsible for the development of the infrastructure, landscaping and roads within the Project.
- 12-16 يقرّ المشتري بأن البائع لا يقدم أي ضمانات أو تعهدات أيًا كانت فيما يتعلق بالمرافق والخدمات داخل المبنى، والتي تخضع للإدارة والرقابة الحصرية للمطور الرئيسي أو الأطراف التابعة له.
- 12-17 يتحمل المطور الرئيسي المسؤولية عن تطوير البنية التحتية وأعمال تنسيق الحدائق والطرق داخل المشروع.

13. SELLER'S GENERAL COVENANTS

13- التعهدات العامة للبائع

- 13.1. The Seller shall use reasonable endeavours to ensure that the Unit is built in accordance with the Unit Plans and meets the requirements of any Relevant Authority and Applicable Law.
- 13.2. The Seller shall use best efforts to obtain and assign to the Purchaser the benefit of any manufacturer's warranties in respect of any fixtures or fittings installed by or on behalf of the Seller, in the Unit. For the avoidance of doubt, the Seller's obligation shall be limited to assigning to the Purchaser the benefit of any such warranties actually received by the Seller, and the Seller shall have no liability whatsoever for the performance, enforceability, or fulfilment of such warranties by the relevant manufacturer, supplier, or third party.
- 13.3. The Relevant Authority will issue to the Seller, in accordance with the JOP Law, a Building Completion Certificate confirming that the construction of the Unit and associated Common Areas/Property has been finished. For 12 (twelve) months after the date of this certificate, the Seller will be responsible to make any repair, or to replace, Defects, any defective civil works in the Unit. This includes mechanical and electrical works, sanitary and sewerage installations, but excludes any minor settlement (i.e. cracks) and any appliance malfunction or defect caused by misuse by the Purchaser/Occupier. The Purchaser/Occupier must also have complied with the terms of any
- 1-13 يبذل البائع قصارى جهده لضمان تشييد الوحدة وفقاً "لمخططات الوحدة"، وبما يتماشى مع متطلبات أي سلطة مختصة والقانون المعمول به.
- 2-13 يلتزم البائع ببذل قصارى جهده للحصول على أي ضمانات مقدمة من المصنع فيما يتعلق بأي تجهيزات أو تركيبات تم تركيبها بواسطة البائع أو نيابة عنه في الوحدة، وأن يحيل إلى المشتري منفعة تلك الضمانات. ولأجل إزالة أي لبس، فإن التزام البائع يقتصر على إحالة منفعة أي ضمانات يكون قد استلمها فعلياً، ولا يتحمل البائع أي مسؤولية على الإطلاق بشأن أداء أو قابلية تنفيذ أو وفاء تلك الضمانات من قبل المصنّع أو المورد أو أي طرف ثالث ذي صلة.
- 3-13 تصدر السلطة المختصة للبائع، وفقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة، "شهادة إنجاز المبنى" التي تؤكد انتهاء أعمال بناء الوحدة والمرافق/الأجزاء المشتركة المرتبطة بها. ولمدة (اثني عشر) 12 شهراً من تاريخ هذه الشهادة، يكون البائع مسؤولاً عن إجراء أي إصلاحات أو استبدال لأي أعمال مدنية معينة في الوحدة، ويشمل ذلك الأعمال الميكانيكية والكهربائية، وتركيبات الأدوات الصحية والصرف الصحي، ولكن يُستثنى من ذلك أي هبوط طفيف (أي

applicable warranties, and the rectification will take place within a reasonable period after the Seller has been notified of the matter (in writing) by the Purchaser. Any such rectification may be carried out by the Seller, the Contractor or any other party appointed by the Seller and shall be completed within the period provided in the written notice from the Purchaser.

التصديقات/الشقوق البسيطة) وأي عطل أو عيب في الأجهزة ناتج عن سوء استخدام المشتري أو الشاغل. كما يجب على المشتري/الشاغل الالتزام بشروط أي ضمانات سارية، ويتم الإصلاح خلال فترة زمنية معقولة بعد إخطار البائع بالأمر (خطياً) من قبل المشتري.

13.4. The Seller shall have no further liability whatsoever to the Purchaser concerning Defects in the Unit or the manner or standard of construction or design of the Unit following the expiry of 12 (twelve) calendar months from the date of the Building Completion Certificate of the Unit is issued by the Relevant Authority, save and except:

- a) any works outstanding under Clause 5.5; or
- b) any items that were notified to the Seller pursuant to Clause 13.3 prior to the expiry of the 12 (twelve) calendar month period;

13-4 لا يتحمل البائع أي مسؤولية إضافية تجاه المشتري فيما يتعلق بالعيوب في الوحدة أو طريقة أو معيار البناء أو تصميم الوحدة بعد انقضاء (12) اثني عشر شهراً تقويمياً من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المبنى من قبل السلطة المختصة، باستثناء ما يلي:

(أ) أي أعمال لم تكتمل بموجب البند 5-5؛ أو

(ب) أي بنود تم إخطار البائع بها وفقاً للبند 13-3 قبل انتهاء فترة (12) اثني عشر شهراً المذكورة.

13.5. To the extent required by Applicable Law, for a period of 10 (ten) years from the date the Building Completion Certificate is issued, the Seller, or if they instruct them, their Contractor, will be responsible for remedying and/or rectifying any structural defects that appear on the Building and adversely affect the Unit. Such rectification will take place within a reasonable period of the Seller being notified in writing as such by the Purchaser. The Seller shall act in compliance with its obligations relating to Defects under the JOP 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.

13-5 ووفقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة، ولمدة (10) عشر سنوات من تاريخ إصدار شهادة إنجاز المبنى، يكون البائع (أو المقاول التابع له بناءً على توجيهات البائع) مسؤولاً عن معالجة و/أو إصلاح أي عيوب هيكلية تظهر في المبنى وتؤثر سلباً على الوحدة، ويتم هذا الإصلاح خلال فترة زمنية معقولة من تاريخ إخطار المشتري للبائع بذلك خطياً. ويلتزم البائع بمسؤولياته المتعلقة بالعيوب بموجب قانون ملكية الوحدات المشتركة، ولن تقع عليه أي مسؤولية أو التزام إضافي إذا كان أي خلل يتعلق بطريقة أو معيار البناء أو تصميم الوحدة و/أو المبنى.

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

13-6 ومع عدم الإخلال بأي نص آخر وارد في هذه الاتفاقية، ومع مراعاة القانون المعمول به، لا يكون البائع مسؤولاً عن إصلاح أي شقوق أو عيوب ناتجة عن الهبوط الطفيف التي تظهر في الوحدة أو المبنى والتي لا تُعد ذات طبيعة هيكلية جوهريّة، وفقاً لما يقدره مدير المشروع بتقديره المطلق.

- 13.7. The Seller shall not be liable for any defects, damage, deterioration, or deficiency in the Unit or the Building arising from or attributable to:
- any misuse, abuse, negligence, improper operation, or failure to properly maintain the Unit by the Purchaser, its Occupiers, agents, contractors, or invitees;
 - any alteration, modification, fit-out works, additions, installations, or repairs carried out by or on behalf of the Purchaser or any third party not authorised in writing by the Seller;
 - fair wear and tear, normal settlement, shrinkage, expansion, or natural deterioration of materials over time;
 - any act, omission, or default of any person other than the Seller or its duly appointed contractors; or
 - any external factors beyond the Seller's reasonable control, including but not limited to utility fluctuations, environmental conditions, or acts of third parties.

Any rectification undertaken by the Seller in such circumstances shall be at the Purchaser's sole cost and expense. **The Seller shall provide the base Building infrastructure required for Units including electrical capacity, chilled water connections, and mechanical provisions, but shall not be responsible for the Purchaser's internal fit-out works.**

7-13 لا يتحمل البائع المسؤولية عن أي عيوب أو أضرار أو تدهور أو عيب في الوحدة أو المبنى الناشئة عن أو المنسوبة إلى:

(أ) أي سوء استخدام أو إساءة أو إهمال أو تشغيل غير سليم أو إخفاق في صيانة الوحدة بشكل صحيح من قبل المشتري أو شاغليه أو وكلائه أو مقاوليه أو مدعويه؛

(ب) أي تعديل أو تغيير أو أعمال تجهيز أو إضافات أو تركيبات أو إصلاحات تم تنفيذها من قبل المشتري أو نيابة عنه أو من قبل أي طرف ثالث غير مصرح له كتابياً من البائع؛

(ج) البلى والاستهلاك الطبيعي، أو الاستقرار الطبيعي، أو الانكماش أو التمدد، أو التدهور الطبيعي للمواد بمرور الوقت؛

(د) أي فعل أو امتناع أو تقصير من أي شخص غير البائع أو مقاوليه المعيّنين رسمياً؛

(هـ) أي عوامل خارجية تتجاوز السيطرة المعقولة للبائع، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر تقلبات المرافق، الظروف البيئية، أو أفعال أطراف ثالثة.

ويتحمل المشتري منفرداً تكلفة أي أعمال إصلاح يقوم بها البائع في مثل هذه الظروف. كما يلتزم البائع بتوفير البنية التحتية الأساسية للمبنى والمطلوبة للوحدات بما في ذلك القدرة الكهربائية وتوصيلات المياه المبردة والتجهيزات الميكانيكية ولكنه لا يكون مسؤولاً عن أعمال التجهيز الداخلي للمشتري.

14. PURCHASER'S ACKNOWLEDGEMENT

14- إقرار المشتري

- 14.1. The Purchaser acknowledges and confirms that the Unit is being purchased by the Purchaser, and the Unit will be beneficially owned solely by the Purchaser.
- 14.2. The Purchaser agrees and undertakes to use the Unit for the Permitted Use only and shall comply in all respects with the provisions of all Applicable Laws, JOP Documents, and Building Management Regulations, decrees and regulations now or from time to time in force and the requirements of any Relevant Authority and obtain at its cost any requisite consents, approvals, licenses in relation to the Unit and/

1-14 يقرّ المشتري ويؤكد بأنه يقوم بشراء الوحدة لنفسه، وأن ملكية المنفعة للوحدة ستعود له وحده حصرياً.

2-14 يوافق المشتري ويتعهد باستخدام الوحدة "للاستخدام

المسموح به" فقط، والالتزام من جميع النواحي بأحكام كافة

القوانين المعمول بها، ومستندات ملكية الوحدات المشتركة،

وقواعد ولوائح المبنى، والمراسيم واللوائح السارية حالياً أو

التي تُفرض من وقت لآخر، ومتطلبات أي سلطة مختصة.

كما يلتزم بالحصول على حسابه الخاص على كافة الموافقات

أو التراخيص أو التصاريح اللازمة فيما يتعلق بالوحدة و/أو

or anything done in the Unit and/or in the Common Areas/Property. The Purchaser agrees and undertakes to comply with and use all reasonable efforts to ensure that its Occupiers fully comply with this Agreement and the JOP Documents. **The Purchaser shall, at its own cost and responsibility, obtain, maintain and renew all licences, permits, consents, approvals and clearances required for the fit-out, occupation, operation and conduct of its business from the Unit, including but not limited to, any trade licence, activity-specific approval, food and beverage permit, health permit, Civil Defence approval and any other approval required by the Relevant Authorities. The Purchaser shall not carry out or permit any activity from the Unit other than the activity so approved and licensed.**

أي أعمال تُجرى داخلها و/أو في المناطق/الأجزاء المشتركة، ويوافق ويتعهد بالالتزام وبذل كافة الجهود المعقولة لضمان امتثال شاغلي الوحدة التام لهذه الاتفاقية ومستندات ملكية الوحدات المشتركة. يتحمل المشتري، على نفقته ومسؤوليته، مسؤولية الحصول على جميع التراخيص والتصاريح والموافقات اللازمة لتجهيز الوحدة وشغلها وتشغيلها وممارسة أعماله فيها، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أي ترخيص تجاري أو موافقة خاصة بنشاط معين أو تصريح للأغذية والمشروبات أو تصريح صحي أو موافقة من الدفاع المدني وأي موافقة أخرى تطلبها السلطات المختصة. ولا يجوز للمشتري القيام بأي نشاط من الوحدة أو السماح به بخلاف النشاط المرخص والمعتمد.

14.3. From the Handover Date onwards, the Purchaser undertakes to keep the Unit in a good state of repair, keeping it clean, tidy and well maintained, and at least once every month, properly clean the windows and window frames.

14-3 يتعهد المشتري، اعتباراً من تاريخ الإنجاز فصاعداً، بالحفاظ على الوحدة في حالة جيدة من الإصلاح والنظافة والترتيب والصيانة الجيدة، وتنظيف النوافذ وإطاراتها بشكل صحيح مرة واحدة على الأقل كل شهر.

14.4. All brochures, drawings, show unit constructions, models, advertisements or other sales, marketing and publicity materials utilized by the Seller or any sales and marketing agent in connection with the sale of the Unit are by way of illustration only and the area and/or specification of the Unit may vary from that stated, and the Purchaser confirms that it has not acted or relied upon any representations made by or on behalf of the Seller. Marketing materials are indicative only and do not form contractual representations, except to the extent expressly incorporated into this Agreement.

14-4 إن جميع الكتيبات والنشرات والرسومات ونماذج الوحدات والمعروضات والمجسمات والإعلانات أو أي مواد بيع أو تسويق أو دعائية أخرى يستخدمها البائع أو أي وكيل مبيعات وتسويق فيما يتعلق ببيع الوحدة، هي لأغراض توضيحية فقط، وقد تختلف مساحة الوحدة و/أو مواصفاتها عما هو مذكور. ويؤكد المشتري أنه لم يتصرف أو يعتمد على أي إقرارات أو بيانات صادرة عن البائع أو نيابة عنه. كما تُعد المواد التسويقية إرشادية فقط ولا تُشكل التزامات تعاقدية، إلا بالقدر الذي يتم إدراجه صراحةً ضمن هذه الاتفاقية.

14.5. The Purchaser shall provide the Seller, its contractors, consultants and authorized representatives with reasonable access to the Unit upon prior notice for the purpose of inspection, carrying out any rectification works, or fulfilling the Seller's obligations during the

14-5 يلتزم المشتري بتمكين البائع ومقاوليه ومستشاريه وممثليه المفوضين من الوصول المعقول إلى الوحدة، بعد إشعار مسبق، وذلك لغرض المعاينة أو تنفيذ أي أعمال تصحيحية أو للوفاء بالتزامات البائع خلال فترة مسؤولية العيوب. ولا يجوز للمشتري أن يمتنع أو يؤخر بشكل غير مبرر منح هذا الوصول متى كان ذلك ضرورياً لاستكمال تلك الأعمال.

Defects Liability Period. The Purchaser shall not unreasonably withhold or delay such access where required for the completion of such works.

- 14.6. The Purchaser will provide the designated Management Company with a copy of their ownership certificate for their Unit and copies of any lease or rental agreement for their Unit. 6-14 يلتزم المشتري بتزويد شركة الإدارة المعنية بنسخة من شهادة ملكيته للوحدة، وكذلك نسخ من أي عقد إيجار أو اتفاقية تأجير خاصة بالوحدة.
- 14.7. Unless approved by the designated Management Company, the Purchaser must not store any items outside the boundaries of its Unit. 7-14 ما لم تتم الموافقة من قبل شركة الإدارة المعنية، لا يجوز للمشتري تخزين أي مواد أو مقتنيات خارج حدود وحدته.
- 14.8. Any subsequent contracts between the original Purchaser and any Third Party for the sale of the whole or part of the Unit must include adequate provisions so that such Third-Party Purchasers and any subsequent Purchasers continue to be bound to comply with the terms of any Applicable Law, the Building Declaration and JOP Documents. Any subsequent Third-Party Purchaser is required to sign the Deed of Adherence (Annexure III of this agreement). 8-14 يجب أن تتضمن أي عقود لاحقة بين المشتري الأصلي وأي طرف ثالث لبيع كامل الوحدة أو جزء منها أحكاماً كافية لضمان استمرار التزام المشتريين من الأطراف الثالثة وأي مشتريين لاحقين بالامتثال لأحكام القوانين المعمول بها وإعلان المبني ومستندات ملكية الوحدات المشتركة. كما يتعين على أي مشتري من طرف ثالث لاحق التوقيع على "إقرار الالتزام" (الملحق الثالث من هذه الاتفاقية).
- 14.9. Further to Clause 14.8, the Purchaser shall procure written acknowledgement from any subsequent Third-Party Purchasers that, as at the Handover Date, other properties or parts of the Building may remain incomplete or under construction, and this may cause temporary inconvenience. The Purchaser, any Third-Party Purchasers and/or Subsequent Purchasers acknowledge and agree that they shall have no claim whatsoever against the Master Developer or the Seller in respect of such circumstances. This Clause shall also apply to the initial Handover of the Unit to the Purchaser following the Handover Date. 9-14 إلحاقاً بالبند 8-14، يلتزم المشتري بالحصول على إقرار خطي من أي مشتريين لاحقين (أطراف أخرى) يفيد بأنه – عند الاقتضاء – في تاريخ الإنجاز، قد تكون هناك عقارات أخرى في المبني لم يكتمل بناؤها بعد، مما قد يسبب بعض الإزعاج. ويقبل المشتري وأي مشتريين لاحقين بعدم أحقيتهم في تقديم أي مطالبة أيأ كانت ضد المطور الرئيسي أو البائع بهذا الشأن. كما يسري هذا البند على التسليم الأولي للوحدة للمشتري بعد تاريخ الإنجاز.
- 14.10. Until Clearance Certificates are issued in terms with the JOP Documents and/or the Building Declaration, the Purchaser and any subsequent Third-Party Purchasers will be jointly and severally liable for any obligations pursuant to this Agreement, the JOP Documents and the Building Declaration (including payment of Service Charges and Building Charges), and the 10-14 إلى حين إصدار "شهادات براءة الذمة" وفقاً لمستندات ملكية الوحدات المشتركة و/أو "إعلان المبني"، يكون المشتري وأي مشتريين لاحقين من أطراف ثالثة مسؤولين بالتضامن والتكافل عن جميع الالتزامات الناشئة بموجب هذه الاتفاقية ومستندات ملكية الوحدات المشتركة وإعلان المبني (بما في ذلك سداد رسوم الخدمات ورسوم المبني).

Seller shall not be obliged to issue any Clearance Certificate, No Objection Certificate, transfer approval, or consent required for registration or transfer unless and until all such amounts and obligations have been fully satisfied. Only after all the Clearance Certificates have been issued can the Third-Party Purchaser exercise the full rights of a property owner, including to mortgage the Unit or to sell, transfer or grant the Unit to any other third party.

ولا يلتزم البائع بإصدار أي شهادة براءة ذمة أو شهادة عدم ممانعة أو موافقة على نقل الملكية أو أي موافقة لازمة للتسجيل أو النقل، ما لم يتم سداد كافة تلك المبالغ والوفاء بجميع الالتزامات بالكامل. ولا يجوز للمشتري من الطرف الثالث ممارسة كامل حقوق مالك العقار، بما في ذلك رهن الوحدة أو بيعها أو نقل ملكيتها أو منحها لأي طرف ثالث، إلا بعد إصدار جميع شهادات براءة الذمة.

14.11. Where the Purchaser is a company or other entity, it shall promptly give written notice to the Seller if it enters into voluntary liquidation or if any steps are taken towards its winding up, dissolution or liquidation. The Purchaser acknowledges and agrees that any such liquidation, winding up, dissolution, Change of Control or other corporate event shall be without prejudice to the Seller's rights and remedies under this Agreement and Applicable Laws, and shall not relieve the Purchaser or its successors, liquidator, trustee or representatives from compliance with the obligations under this Agreement.

11-14 في حال كان المشتري شركة أو كياناً آخر، يلتزم بإخطار البائع كتابةً على وجه السرعة إذا دخل في تصفية اختيارية أو إذا تم اتخاذ أي إجراءات نحو تصفيته أو حله أو إنهائه. ويقرّ المشتري ويوافق على أن أي تصفية أو حل أو إنهاء أو "تغيير في السيطرة" أو أي حدث مؤسسي آخر لا يخل بحقوق البائع ووسائل انتصافه بموجب هذه الاتفاقية والقوانين المعمول بها، ولا يُعفي المشتري أو خلفاءه أو المصفي أو الأمين أو ممثليه من الالتزام بأحكام هذه الاتفاقية.

14.12. Further to Clause 5.2 on non-access, the Purchaser shall not be entitled to undertake any decorating, fitting out works or to make any alterations to the Unit prior to the Handover Date and shall not be permitted to occupy the whole or any part of the Unit prior to the Handover Date and payment of all such installments of the Purchase Price due on or prior to the Completion Date. Following the Handover Date, the Purchaser shall only be entitled to undertake any fitting out works or to make any alterations to the Unit upon prior approval from the Management Company.

12-14 بالإضافة إلى ما ورد في البند 5.2 بشأن عدم إمكانية الدخول، لا يحق للمشتري القيام بأي أعمال ديكور أو تجهيزات أو إجراء أي تعديلات على الوحدة قبل "تاريخ التسليم"، كما لا يُسمح له بإشغال الوحدة كلياً أو جزئياً قبل تاريخ التسليم وقبل سداد كافة أقساط ثمن الشراء المستحقة في أو قبل "تاريخ الإنجاز". وبعد تاريخ التسليم، لا يحق للمشتري القيام بأي أعمال تجهيز أو تعديلات على الوحدة إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من شركة الإدارة.

14.13. The Purchaser will secure and maintain, at its cost, a broad form comprehensive coverage insurance policy of property all risks, third party liability, public liability, contractors all risks and all other insurances as would be expected of a prudent purchaser and home

13-14 يلتزم المشتري بالحصول، وعلى نفقته الخاصة، على وثيقة تأمين شاملة واسعة النطاق تغطي جميع أخطار الممتلكات، والمسؤولية تجاه الغير، والمسؤولية العامة، وتأمين جميع أخطار المقاولين، وأي أنواع تأمين أخرى

owner in respect of the Unit, from the Handover Date or earlier possession or occupation and indemnify the Seller and the Management Company for any damage, loss and Claim incurred as a result of the use and ownership of the Unit by the Purchaser and/or its Occupiers. The Purchaser shall promptly provide the Management Company with copies of all insurance policies, certificates of insurance and all renewals thereof, and if any such insurance is due to lapse, is cancelled, invalidated or otherwise ceases to remain in full force and effect, the Purchaser shall ensure that the same is immediately renewed, replaced or reinstated and shall promptly provide the Management Company with evidence thereof. The Purchaser shall at all times maintain the required insurance in full force and effect and shall promptly make any amendment reasonably required by the Management Company at that instance.

يُتوقع من مشتري حريص ومالك منزل الحصول عليها، وذلك فيما يتعلق بالوحدة اعتباراً من تاريخ التسليم أو من تاريخ الحيازة أو الإشغال المبكر، أيهما أسبق. كما يلتزم المشتري بتعويض البائع وشركة الإدارة عن أي أضرار أو خسائر أو مطالبات تنشأ نتيجة استخدام وملكية الوحدة من قبل المشتري و/أو شاغليها. ويلتزم المشتري بتزويد شركة الإدارة فوراً بنسخ من جميع وثائق التأمين وشهادات التأمين وكافة تجديدها، وفي حال قرب انتهاء أي وثيقة تأمين أو إلغائها أو بطلانها أو توقف سريانها لأي سبب، يتعين على المشتري ضمان تجديدها أو استبدالها أو إعادة سريانها فوراً، وتقديم ما يثبت ذلك لشركة الإدارة دون تأخير. كما يلتزم المشتري بالحفاظ على سريان كافة وثائق التأمين المطلوبة بشكل مستمر، وإجراء أي تعديلات عليها بشكل فوري إذا طلبت شركة الإدارة ذلك بصورة معقولة.

14.14. The Purchaser shall not make any objection, requisition or claim for compensation, nor delay any payments, on the basis that there are ongoing construction activities within the Project and that inconvenience may be suffered by the Purchaser as a result of ongoing construction activities, provided always that reasonable access is made available to the Unit.

14-14 لا يجوز للمشتري تقديم أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض، ولا تأخير أي مدفوعات، استناداً إلى وجود أعمال إنشاءات جارية داخل المشروع وما قد يترتب عليها من إزعاج له، وذلك شريطة إتاحة وصول معقول إلى الوحدة.

14.15. The Purchaser acknowledges no warranty or guarantee has been given (and acknowledges that no such warranty or guarantee shall be given) by the Seller with respect to the benefits to be derived from the Unit, any projected rental return, any potential for future profit, any future appreciation in value, any access to discounts or other privileges and amenities or the availability of any form of managed rental scheme and the Purchaser confirms that it has not placed any reliance upon such matters when deciding to purchase the Unit.

15-14 يقرّ المشتري بأنه لم يتم تقديم أي ضمان أو كفالة (ويقرّ بأنه لن يتم تقديم أي من ذلك) من قبل البائع فيما يتعلق بالمنافع المتوقعة من الوحدة أو أي عائد إيجاري متوقع أو أي أرباح مستقبلية محتملة أو أي زيادة مستقبلية في القيمة أو أي إمكانية للحصول على خصومات أو مزايا أو خدمات أو توفر أي نظام تأجير مُدار، كما يؤكد المشتري أنه لم يعتمد على أي من هذه الأمور عند اتخاذ قراره بشراء الوحدة.

- 14.16. The Purchaser will not put up any satellite dishes, antennas or any other equipment of a similar kind in any part of the Building. 16-14 لا يجوز للمشتري تركيب أي أطباق استقبال فضائي أو هوائيات أو أي معدات مماثلة في أي جزء من المبنى.
- 14.17. The Purchaser agrees to maintain the external appearance of their Unit in a clean and tidy condition, consistent with the overall aesthetic of the Project, and shall obtain prior written approval from the Management Company before making any alterations that would affect the Building's exterior appearance. 17-14 يوافق المشتري على الحفاظ على المظهر الخارجي لوحده في حالة نظيفة ومرتبّة بما يتماشى مع الطابع العام للمشروع، ويلتزم بالحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة الإدارة قبل إجراء أي تعديلات تؤثر على المظهر الخارجي للمبنى.
- 4.18. The Purchaser indemnifies, will keep indemnified and hold the Seller, the Seller's Affiliates, Management Company and Master Developer harmless against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities, Loss and proceedings (including any legal or other professional fees) of whatsoever nature incurred or suffered by the Seller, the Seller's Affiliates, Management Company and/or Master Developer in connection with: 18-18 يلتزم المشتري بتعويض البائع، والشركات التابعة له، وشركة الإدارة، والمطور الرئيسي، وإبراء ذمتهم من كافة الدعاوى والتكاليف والمطالبات والأضرار والطلبات والمصروفات والالتزامات والخسائر والإجراءات (بما في ذلك أتعاب المحاماة أو أي رسوم مهنية أخرى) أيًا كانت طبيعتها، والتي قد يتكبدها أو يتعرض لها البائع أو الشركات التابعة له أو شركة الإدارة و/أو المطور الرئيسي، وذلك فيما يتعلق بـ:
- a) the enforcement of, or the preservation of any rights and/or remedies of the Seller, the Seller's Affiliates, Management Company and/or Master Developer under this Agreement, Applicable Law and the JOP Documents. (أ) تنفيذ أو الحفاظ على أي من حقوق و/أو وسائل الانتصاف الخاصة بالبائع أو الشركات التابعة له أو شركة الإدارة و/أو المطور الرئيسي بموجب هذه الاتفاقية أو القوانين المعمول بها أو مستندات ملكية الوحدات المشتركة.
- b) any injury to or the death of any persons, or damage to any properties howsoever arising out of or related to the possession, use and/or occupation of the Unit, the Common Property, or any part of the Building by the Purchaser, its Occupiers and/or any person or entity under the control or invitation of the Purchaser and/or its Occupiers. (ب) أي إصابة أو وفاة لأي أشخاص، أو أي ضرر يلحق بأي ممتلكات، كيفما نشأ أو كان مرتبطاً بحيازة أو استخدام و/أو إشغال الوحدة أو الأجزاء المشتركة أو أي جزء من المبنى من قبل المشتري أو شاغليه و/أو أي شخص أو جهة خاضعة لسيطرة المشتري و/أو شاغليه أو بدعوة منهما.
- 14.19. The indemnified parties may enforce an indemnity given by the Purchaser under this Agreement before incurring expenses, and the Purchaser shall pay any sums due to the indemnified parties on demand. The indemnified parties shall not be under a duty to mitigate any losses that are subject to indemnity given by the Purchaser under this 19-14 يحق للأطراف المُعوّض لها تنفيذ أي تعويض مقدّم من المشتري بموجب هذه الاتفاقية قبل تكبد أي مصروفات، ويلتزم المشتري بسداد أي مبالغ مستحقة لتلك الأطراف عند الطلب. ولا تكون الأطراف المُعوّض لها ملزمة باتخاذ أي إجراءات للحد من الخسائر التي يشملها

Agreement (save where it is obliged to do so under the Applicable Laws).

التعويض المقدم من المشتري بموجب هذه الاتفاقية (ما لم يكن ذلك واجباً عليها بموجب القوانين المعمول بها).

- 14.20.** The Purchaser acknowledges and agrees that the style, design and specification of the Unit Specifications shall be at the sole discretion of the Seller and the Purchaser shall not raise any complaint or objection to the same.

20-14 يقرّ المشتري ويوافق على أن أسلوب وتصميم ومواصفات الوحدة تخضع للتقدير المطلق للبائع، ولا يحق له تقديم أي شكوى أو اعتراض بشأنها.

- 14.21.** The Purchaser acknowledges and agrees that the Unit Price does not include any VAT and, in the event that VAT is imposed on the sale of the Unit, the Purchaser shall be solely liable to pay such VAT in addition to the Unit Price and any other charges payable under this Agreement which amount shall be payable by the Purchaser to the Seller as required by the Relevant Authorities. The Purchaser acknowledges and agrees that it shall be solely liable to pay all Taxes attributable to the Unit, if any, from the Completion Date. The Purchaser shall indemnify and keep indemnified and hold the Seller and its Affiliates harmless, against all actions, costs, claims, damages, demands, expenses, liabilities, Loss and proceedings whatsoever arising from the Purchaser's failure to pay all Taxes as may be due and payable by the Purchaser in respect of the Unit.

21-14 يقرّ المشتري ويوافق على أن سعر الوحدة لا يشمل ضريبة القيمة المضافة، وفي حال فرض هذه الضريبة على بيع الوحدة، يتحمل المشتري وحده سدادها بالإضافة إلى سعر الوحدة وأي رسوم أخرى مستحقة بموجب هذه الاتفاقية، وذلك وفقاً لما تحدده الجهات المختصة. كما يقرّ المشتري ويوافق على أنه يتحمل وحده سداد جميع الضرائب المتعلقة بالوحدة – إن وجدت – اعتباراً من تاريخ الإنجاز. ويلتزم المشتري بتعويض البائع والشركات التابعة له وإبراء ذمتهم من كافة الدعاوى والتكاليف والمطالبات والأضرار والطلبات والمصروفات والالتزامات والخسائر والإجراءات، أيّاً كانت، الناشئة عن إخفاق المشتري في سداد جميع الضرائب المستحقة عليه فيما يتعلق بالوحدة.

- 14.22.** If a law requires the Seller to pay or the Purchaser to deduct an amount in respect of any Taxes, any interest, penalties, fines and expenses in connection with the Taxes from a payment due from the Purchaser under this Agreement with the result that the Seller would not actually receive on the due date the full amount provided for under the Agreement, the Purchaser must pay an additional amount so that the Seller receives from the Purchaser the full amount the Seller would have received on the due date if no deductions had been required. All amounts payable by the Purchaser under this Agreement shall be plus all Taxes and the

22-14 إذا كان أي قانون يلزم البائع بسداد أي ضرائب أو يلزم المشتري بخصم أي مبلغ يتعلق بأي ضرائب أو فوائد أو غرامات أو مصروفات مرتبطة بها من أي دفعة مستحقة من المشتري بموجب هذه الاتفاقية، بحيث لا يستلم البائع في تاريخ الاستحقاق كامل المبلغ المنصوص عليه في الاتفاقية، يلتزم المشتري بسداد مبلغ إضافي يضمن حصول البائع على كامل المبلغ الذي كان سيستلمه في تاريخ الاستحقاق لو لم يتم إجراء أي خصومات. وتكون جميع المبالغ المستحقة على المشتري بموجب هذه

Purchaser shall be solely responsible to pay all Taxes of any kind whatsoever levied by any Relevant Authority with respect to payments made to the Seller under this Agreement as demanded by the Seller and the Purchaser shall indemnify fully, hold harmless and defend the Seller and the Seller's Affiliates from and against any Loss, liabilities or sanctions which the Seller and/or the Seller's Affiliates may suffer or incur in relation to any delay in payment of such Taxes.

الاتفاقية مضافاً إليها كافة الضرائب، ويتحمل المشتري وحده سداد جميع أنواع الضرائب المفروضة من أي جهة مختصة فيما يتعلق بالمدفوعات المقدمة إلى البائع بموجب هذه الاتفاقية، وذلك وفقاً لما يطلبه البائع. كما يلتزم المشتري بتعويض البائع والشركات التابعة له بالكامل وإبراء ذمتهم والدفاع عنهم ضد أي خسائر أو التزامات أو جزاءات قد يتكبدها البائع و/أو الشركات التابعة له نتيجة أي تأخير في سداد تلك الضرائب.

14.23. The Purchaser agrees that prior to the Completion Date, and if called upon to do so by the Master Developer:

- The rights and duties of the Seller may be transferred to the Master Developer or its nominee.
- the Master Developer shall have the right to request any information or documentation in relation to the dealings between the Purchaser and the Seller prior to such transfer becoming effective; and
- the Purchaser shall consent to such transfer to the Master Developer, and recognize the Master Developer, in the place of the Seller, as if it had originally contracted with the Master Developer.

23-14 يوافق المشتري على أنه قبل تاريخ الإنجاز، وإذا طُلب منه ذلك من قبل المطور الرئيسي:

- (أ) يجوز نقل حقوق والتزامات البائع إلى المطور الرئيسي أو من يرشحه.
- (ب) يحق للمطور الرئيسي طلب أي معلومات أو مستندات تتعلق بالتعاملات بين المشتري والبائع قبل سريان هذا النقل.
- (ج) يلتزم المشتري بالموافقة على هذا النقل إلى المطور الرئيسي، والاعتراف بالمطور الرئيسي – محل البائع – كما لو أنه كان الطرف المتعاقد الأصلي معه.

14.24. The Purchaser acknowledges that the Unit forms part of the Building and the wider Project and that construction and Building Works in the area may be continuing after the Completion Date. The Purchaser acknowledges and agrees that it shall have no claim of any nature whatsoever arising against the Seller or the Master Developer for compensation or damages in respect of such Building Works and construction.

24-14 يقرّ المشتري بأن الوحدة تُشكّل جزءاً من المبنى والمشروع الأكبر، وأن أعمال البناء والتشييد في المنطقة قد تستمر بعد تاريخ الإنجاز. ويقرّ ويوافق على أنه لا يحق له تقديم أي مطالبة من أي نوع كانت ضد البائع أو المطور الرئيسي للحصول على تعويض أو أضرار فيما يتعلق بتلك الأعمال الإنشائية.

14.25. The Purchaser confirms it has read and understood this Agreement, the Disclosure Statement and Building Declaration and has satisfied itself with respect to the matters disclosed in those documents and has had the opportunity to obtain independent, professional, legal and financial advice on the Purchaser's right and obligation under this

25-14 يقرّ المشتري بأنه قد قرأ وفهم هذه الاتفاقية وبيان الإفصاح و"إعلان المبنى"، وأنه اطمأن إلى ما ورد في تلك المستندات، كما أُتيحت له الفرصة للحصول على مشورة

Agreement and the transactions contemplated by this Agreement.

مستقلة ومهنية وقانونية ومالية بشأن حقوقه والتزاماته بموجب هذه الاتفاقية والمعاملات المنصوص عليها فيها.

14.26. The Purchaser shall ensure that the Unit is fitted out and opened for business within the Commercial Opening Deadline, following the Handover Date. The Purchaser acknowledges that Units within the Project may be subject to mandatory Operating Hours and operational rules issued by the Seller or Management Company from time to time. The Purchaser shall not install any signage, advertisements, or external branding on the Unit without the prior written approval of the Seller or Management Company.

14-26 يلتزم المشتري بتجهيز الوحدة وافتتاحها للعمل التجاري خلال الموعد النهائي المحدد للافتتاح التجاري، وذلك بعد تاريخ التسليم. ويقر المشتري بأن الوحدات ضمن المشروع قد تخضع لساعات تشغيل إلزامية وقواعد تشغيلية تصدرها البائع أو شركة الإدارة من حين لآخر. ولا يجوز للمشتري تركيب أي لافتات أو إعلانات أو علامات تجارية خارجية على الوحدة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع أو شركة الإدارة.

15. RIGHTS RESERVED

15- الحقوق المحفوظة

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

15-1 يحتفظ البائع صراحةً، ويمنح المشتري للبائع (ولمن ينوب عن البائع) الحقوق التالية:

- 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/Property, as determined by the Seller in its absolute discretion from time to time, including any Intellectual Property; and
- 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/Property as determined by the Seller in its absolute discretion, including, without limitation, any aerials, satellite dishes, masts, substations and the like.
- the Purchaser shall in its capacity as an Owner, grant such rights, easements or the like necessary to give effect to the Seller's rights contained in Clause 15.1 If required

(أ) الحق في تركيب وتشبيد ووضع وعرض أي مواد إعلانية أو تسويقية أو ترويجية من أي نوع كان، سواء كانت مؤقتة أو دائمة، على واجهة المبنى أو داخله، بما في ذلك المناطق/الأجزاء المشتركة، وفقاً لما يقرره البائع بتقديره المطلق من وقت لآخر، بما في ذلك أي حقوق ملكية فكرية؛ و

(ب) الحق في تركيب وتشبيد ووضع أي تركيبات وتجهيزات ومعدات لغرض استقبال وإرسال إشارات الاتصالات والإعلام (وما شابه ذلك)، من أي نوع كان، سواء كانت مؤقتة أو دائمة، على واجهة المبنى أو داخله، بما في ذلك المناطق/الأجزاء المشتركة، وفقاً لما يقرره البائع بتقديره المطلق، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: أي هوائيات، أو أطباق لاقطة، أو صواري، أو محطات فرعية وما شابه ذلك.

(ج) يلتزم المشتري، بصفته مالكا، بمنح هذه الحقوق أو حقوق الارتفاق أو ما شابه ذلك مما هو ضروري لتنفيذ حقوق البائع الواردة في البند 15-1. وإذا طلب البائع ذلك، يتعين على المشتري التصويت لصالح قيام جمعية

- by the Seller, the Purchaser shall vote in favor of the Owners' Committee granting to the Seller (or its nominee) a license or lease with respect to the designated areas of the Common Areas/Property required to give effect to the Seller's rights contained in Clause 15.1.
- d) No fee shall be payable by the Seller (or its nominee) in respect of the rights contained in Clause 15.1(a) and no license fee or rent shall be payable by the Seller in respect of any license or lease granted to the Seller by the Owners Committee pursuant to Clause 15.1(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 15.1, and the Seller has no obligation whatsoever to account to the Owners Committee for any revenue or profit received by the Seller.
- e) 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.
- المالك بمنح البائع (أو من ينوب عنه) ترخيصاً أو عقد إيجار فيما يتعلق بالمساحات المخصصة من الأجزاء المشتركة والمطلوبة لتفعيل حقوق البائع الواردة في البند 15-1.
- (د) لا تدفع أي رسوم من قبل البائع (أو من ينوب عنه) مقابل الحقوق الواردة في البند 15-1 (أ)، كما لا تدفع أي رسوم ترخيص أو إيجار من قبل البائع مقابل أي ترخيص أو عقد إيجار تمنحه جمعية المالك للبائع بموجب البند 15-1 (ب). ويكون البائع وحده المستحق لكافة الإيرادات أو الأرباح التي يحصل عليها أو الناشئة عن أو المرتبطة بممارسة البائع لحقوقه الواردة في البند 15-1، ولا يقع على البائع أي التزام بتقديم كشف حساب لجمعية المالك عن أي إيرادات أو أرباح حصل عليها.
- (هـ) يتعين على البائع اتخاذ تدابير العناية المعقولة لضمان التسبب في أقل قدر من الإزعاج للمالك وشاغلي المبنى، ويلتزم بإصلاح كافة الأضرار المادية الناتجة عن تركيب أو تشييد أو وضع أو عرض أي مادة، كما يلتزم بجبر أي ضرر مادي ناتج عن إزالتها.

16. UNIT LEASE PRIOR TO PROJECT COMPLETION

16- إيجار الوحدة قبل إنجاز المشروع

- 16.1. Prior to the Completion Date, the Purchaser is not permitted to enter into any Disposal, Dealing, assign or undertake any Transfer of the Unit, without the written consent of the Seller obtained in advance and given at its absolute discretion (such consent may be withheld or given conditionally in the Seller's absolute discretion), including, not limited to,
- a) enter into any lease agreement or apply for a license in relation to the Unit;
- b) market the Unit for lease;
- c) lease or offer the Unit as a "holiday home" under any Relevant Authority permitted scheme or otherwise;
- 16-1 لا يُسمح للمشتري قبل تاريخ الإنجاز بإبرام أي عملية بيع أو تعامل أو تنازل، أو إجراء أي نقل لملكية الوحدة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع تُمنح وفقاً لتقديره المطلق (ويجوز للبائع حجب هذه الموافقة أو منحها بشروط وفقاً لتقديره المطلق)، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
- (أ) إبرام أي اتفاقية إيجار أو التقدم بطلب للحصول على ترخيص يتعلق بالوحدة؛
- (ب) تسويق الوحدة للإيجار؛
- (ج) تأجير الوحدة أو عرضها كـ "بيت عطلات" بموجب أي نظام مسموح به من السلطة المختصة أو خلافه؛

- d) apply for, or participate in any “holiday homes” license or scheme; or
- e) offer to make the Unit available for use by third parties on a temporary or short-term basis (e.g. Airbnb, Home Away, VRBO or similar).
- (د) التقدم بطلب للحصول على ترخيص "بيوت عطلات" أو المشاركة في أي نظام خاص بها؛ أو
- (هـ) عرض الوحدة لتكون متاحة للاستخدام من قبل أطراف ثالثة على أساس مؤقت أو قصير الأمد (مثل أو ما شابه ذلك).

16.2. Purchaser may not arrange a Disposal or market the Unit for Disposal unless all the following conditions have been met;

2-16 لا يجوز للمشتري ترتيب أي عملية تصريف أو تسويق للوحدة للتصريف فيها ما لم يتم استيفاء كافة الشروط التالية:

- a) The prior written consent of the Seller must be obtained in the form of a No Objection Certificate (NOC). The Seller, at its absolute discretion, may grant, withhold or grant any consent.
- b) This Agreement is registered on the Interim Property Register.
- c) The Purchaser has paid installments equivalent to no less than 30% (thirty percent) of the Purchase Price. The Purchaser must pay an accelerated payment as the next installment to resell their property if the next installment falls within 30 (thirty) days from the resale request.
- d) The Purchaser must not be in Default of any of its obligations under this Agreement
- e) The Purchaser has paid all the Administration Fees due to the Seller.
- f) The Purchaser, in respect of the Disposal, has paid all fees, charges and other expenses required, including all Registration Fees and any other fees or charges, which are levied upon the Seller.
- g) Any Disposal must be made in accordance with the Applicable Laws of all Relevant Authorities and any prevailing policies of the DLD.
- h) The Purchaser and Transferee must provide all necessary documentation to the Seller as it requires or requests in respect to the Disposal, and the Purchaser agrees to release the Seller from and against any liability in respect of this Agreement.
- i) In the event the Purchaser is a company or other entity, then it is required that the Purchaser, in advance, provide to the Seller a notice duly signed by all the directors (or other officers or beneficiaries) to:
- (أ) الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع، وللبيع التقدير المطلق في منح الموافقة أو حجبها أو تقييدها بشروط.
- (ب) أن تكون هذه الاتفاقية مسجلة لدى السجل العقاري المبدئي ("سجل الملكية المؤقت").
- (ج) أن يكون المشتري قد سدد أقساطاً تعادل ما لا يقل عن 30% (ثلاثين بالمائة) من ثمن الشراء، ويتعين على المشتري سداد الدفعة التالية كدفعة معجلة لإعادة بيع عقاره إذا كان موعداً استحقاقها يقع خلال 30 (ثلاثين) يوماً من تاريخ طلب إعادة البيع.
- (د) ألا يكون المشتري مخالفاً بأي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية.
- (هـ) سداد المشتري لكافة الرسوم الإدارية المستحقة للبائع.
- (و) قيام المشتري بسداد كافة الرسوم والتكاليف والمصاريف الأخرى المطلوبة فيما يتعلق بعملية التصريف، بما في ذلك كافة رسوم التسجيل وأي رسوم أو تكاليف أخرى تُفرض على البائع.
- (ز) يجب أن تتم أي عملية تصريف وفقاً للقوانين المعمول بها لدى كافة السلطات المختصة والسياسات السارية لدى دائرة الأراضي والأموال.
- (ح) يتعين على المشتري والمتنازل له تقديم كافة الوثائق اللازمة للبائع حسبما يتطلبه أو يطلبه فيما يتعلق بعملية التصريف، ويوافق المشتري على إبراء ذمة البائع من أي مسؤولية فيما يتعلق بهذه الاتفاقية.
- (ط) في حال كان المشتري شركة أو كياناً آخر، فإنه يُطلب من المشتري تزويد البائع مسبقاً بإخطار موقع حسب الأصول من جميع المديرين (أو المسؤولين الآخرين أو المستفيدين) للقيام بما يلي:

- عند "تغيير السيطرة"، ومن أجل تأكيد نسبة حصص المشتري وملكيته للوحدة أو سيطرته عليها، يلتزم المشتري بتزويد البائع بأي نسخ من سجلات الشركة أو غيرها من السجلات التي قد يطلبها البائع بتقديره المطلق.
- يلتزم المشتري بتزويد البائع (حيثما انطبق ذلك) بنسخة من رخصته التجارية السارية، وقائمة محدثة للمساهمين، وشهادة من مسجل الشركات تؤكد أن المشتري مسجل حالياً، وأي وثائق أخرى يطلبها البائع بتقديره المطلق.
- j) The Purchaser acknowledges and agrees that any Disposal or Dealing that is not in accordance with this Clause 15 shall be null and void.

16.3. The Seller shall be entitled to charge a reasonable administration and transfer fee in connection with any Disposal, assignment, or transfer of the Unit, and such fee shall be payable as a condition to granting consent.

17. LEASE OF THE UNIT AFTER PROJECT POST HANDOVER

17- إيجار الوحدة بعد تسليم المشروع

17.1. If the Purchaser has opted for a post-Handover Payment Schedule (as referred to in Particular 7), the Purchaser has the right to lease the Unit for Permitted Use upon Handover of the Unit as long as its payment obligations are met in full as outlined in Clause 2.

17.2. In respect of all post-Handover payments under the Payment Schedule, the Purchaser shall, as a condition precedent to Handover, provide to the Seller collateral security acceptable to the Seller for all instalments payable after the Handover Date, in one of the following forms, or such other collateral or security instrument as may be accepted by the Seller in its sole and absolute discretion:

- a) A series of post-dated cheques for each instalment, drawn on a UAE branch of a UAE Central Bank licensed bank and made payable to the Seller; or

- b) A copy of a duly executed and irrevocable standing order instruction given to the Purchaser's bank, being a UAE Central Bank licensed bank, instructing the bank to transfer the scheduled payments to the Seller's nominated bank account on their respective due dates, along with written confirmation from the bank that the instruction has been accepted and set up.

For avoidance of doubt, cheques issued by foreign banks or financial institutions not recognised or not enforceable within the United Arab Emirates shall not be accepted.

(ب) نسخة من أمر خصم دائم منفذ حسب الأصول وغير قابل للإلغاء، صادر إلى بنك المشتري المرخص من مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، يوجه البنك بتحويل الدفعات المرفقة إلى حساب البائع المصرفي المحدد في تواريخ استحقاقها، مرفقاً بتأكيد كتابي من البنك يفيد بقبول الأمر وتنفيذه وإعداده.

ولتجنب الشك، لا تُقبل الشيكات الصادرة عن بنوك أو مؤسسات مالية أجنبية غير معترف بها أو غير قابلة للتنفيذ داخل دولة الإمارات العربية المتحدة.

- 17.3. If the Purchaser fails to provide any of the security instruments listed above, or otherwise fails to provide collateral security in a form satisfactory to the Seller, the Seller shall be entitled, without liability and to the extent permitted by Applicable Law, to withhold Handover, withhold processing of title transfer, issuance of any No Objection Certificate, and delivery of title-related documentation until such collateral security has been duly provided. In such an event, and where the Seller so requires, the Purchaser shall also be required to sign a Property Management Contract with the Management Company appointed by the Seller in connection with the post-Handover Payment Schedule.

17-3 إذا أخفق المشتري في تقديم أي من أدوات الضمان المذكورة أعلاه، أو لم يقدم ضمانات إضافية بصيغة مقبولة لدى البائع، فيحق للبائع — دون أي مسؤولية عليه وبالقدر الذي تسمح به القوانين المعمول بها — حجب تسليم الوحدة، وحجب إجراءات نقل الملكية، وإصدار أي شهادة عدم ممانعة، وتسليم أي مستندات متعلقة بالملكية، وذلك إلى حين تقديم الضمان التأميني على النحو الواجب. وفي هذه الحالة، وإذا طلب البائع ذلك، يُلزم المشتري كذلك بالتوقيع على عقد إدارة عقارية مع شركة الإدارة المعينة من قبل البائع، وذلك فيما يتعلق بجدول دفعات ما بعد التسليم.

- 17.4. Where the Purchaser purchases the Unit under a post-Handover Payment Schedule and either (i) fails to provide collateral security acceptable to the Seller, or (ii) defaults in the payment of any instalment falling due after the Handover Date, then, without prejudice to any other rights of the Seller under this Agreement or Applicable Law:

17-4 في حال قيام المشتري بشراء الوحدة بموجب جدول دفعات ما بعد التسليم، وحدث أن: (أ) أخفق في تقديم ضمانات إضافية مقبولة لدى البائع، أو (ب) تخلف عن سداد أي قسط مستحق بعد تاريخ التسليم، فإنه، دون الإخلال بأي حقوق أخرى للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو القوانين المعمول بها:

- a) further to Clause 16.3., the Purchaser irrevocably agrees, upon written request by the Seller, to enter into such property management, leasing, rent assignment, or other ancillary documentation as may reasonably be required by the Seller to enable the Unit to be rented out through the Seller or its appointed manager for the purpose of securing and recovering the Purchaser's outstanding obligations under this Agreement;

(أ) وإضافة إلى البند 16.3، يوافق المشتري بشكل غير قابل للإلغاء، وبناءً على طلب خطي من البائع، على إبرام أي عقود إدارة عقارية أو تأجير أو تحويل عوائد الإيجار أو أي مستندات تكميلية أخرى قد يطلبها البائع بشكل معقول، وذلك لتمكين تأجير الوحدة من خلال البائع أو مديره المعين، بغرض تأمين واسترداد التزامات المشتري المستحقة بموجب هذه الاتفاقية.

- (ب) the Purchaser agrees that the Seller may exercise all rights and remedies available to the landlord under any lease agreement relating to the Unit, including taking steps to evict the tenant or any other occupant from the Unit where permitted by Applicable Law;
- (ج) the Purchaser agrees that the Seller shall be entitled to receive directly from the tenant all rent and any other payments due to the Purchaser as landlord under the lease, and the Purchaser undertakes immediately to deliver to the Seller any post-dated cheques or other payment instruments received from the tenant under the lease;
- (د) all net rental income received from the Unit under such arrangement may be applied by the Seller, in such order as the Seller may reasonably determine, towards any outstanding instalments, Service Charges, Building Charges, payments due to Relevant Authorities or utility service providers, penalties, fees, costs, and any other sums due under this Agreement;
- (هـ) the Purchaser agrees that this arrangement constitutes a security mechanism in favour of the Seller and shall continue until the Purchaser has either (i) provided collateral security acceptable to the Seller, or (ii) discharged in full all outstanding obligations under this Agreement; and
- (و) the Purchaser shall execute any document and do all such acts as the Seller may reasonably require for the purpose of implementing this Clause 16.4 and enforcing the Seller's rights hereunder, and shall have no claim against the Seller in respect of the leasing of the Unit or the application of rental income in accordance with this Clause, provided that the Seller acts in good faith and applies such income towards the Purchaser's liabilities under this Agreement.
- (ب) يوافق المشتري على أنه يجوز للبائع ممارسة كافة الحقوق ووسائل الانتصاف المتاحة للمؤجر بموجب أي عقد إيجار يتعلق بالوحدة، بما في ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لإخلاء المستأجر أو أي شاغل آخر من الوحدة، وذلك حيثما يسمح به القانون المعمول به.
- (ج) يوافق المشتري على أن للبائع الحق في استلام جميع الإيجارات وأي مدفوعات أخرى مستحقة للمشتري بصفته مؤجراً بموجب عقد الإيجار مباشرة من المستأجر، كما يتعهد المشتري بتسليم البائع فوراً أي شيكات مؤجلة أو أدوات دفع أخرى يكون قد استلمها من المستأجر بموجب عقد الإيجار.
- (د) يجوز للبائع استخدام صافي دخل الإيجار المتحصل من الوحدة بموجب هذا الترتيب، وذلك بالترتيب الذي يراه مناسباً بشكل معقول، لسداد أي أقساط مستحقة، ورسوم الخدمات، ورسوم المبنى، والمدفوعات المستحقة للجهات المختصة أو مقدمي خدمات المرافق، والغرامات، والرسوم، والتكاليف، وأي مبالغ أخرى مستحقة بموجب هذه الاتفاقية.
- (هـ) يوافق المشتري على أن هذا الترتيب يُعد آلية ضمان لصالح البائع، ويستمر العمل به إلى حين قيام المشتري إما بـ (1) تقديم ضمانات إضافية مقبولة لدى البائع، أو (2) سداد كافة التزاماته المستحقة بموجب هذه الاتفاقية بالكامل.
- (و) يلتزم المشتري بتوقيع أي مستندات والقيام بأي إجراءات قد يطلبها البائع بشكل معقول لغرض تنفيذ أحكام هذا البند 16.4 وإنفاذ حقوق البائع بموجبه، كما يقر بأنه لا يحق له تقديم أي مطالبة ضد البائع فيما يتعلق بتأجير الوحدة أو باستخدام عائدات الإيجار وفقاً لهذا البند، شريطة أن يتصرف البائع بحسن نية وأن يستخدم تلك العائدات لسداد التزامات المشتري بموجب هذه الاتفاقية.

17.5. If no post-Handover Payment Schedule has been agreed between the Parties, then the

5-17 في حال عدم الاتفاق بين الطرفين على جدول سداد دفعات بعد التسليم، يحق للمشتري التصرف في الوحدة أو تسويقها

Purchaser can make a Disposal, or market the Unit for Disposal after the Completion Date, if all the following conditions have been satisfied.

- The Purchaser is not in Default of its obligations under this Agreement, including but not limited to, payment of all Administration Fees, Master Developer Fees and any other fees or costs that are payable arising from the Disposal.
- The Disposal is in respect of the whole Unit and is in accordance with all Relevant Applicable Laws, including all and any prevailing policies of the DLD.

للبيع بعد إتمام الصفقة، وذلك بعد استيفاء جميع الشروط التالية.

- أ) ألا يكون المشتري في حالة إخلال بالتزاماته بموجب هذه الاتفاقية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر: سداد جميع الرسوم الإدارية، ورسوم المطور الرئيسي، وأي رسوم أو تكاليف أخرى مستحقة ناشئة عن هذا التصرف.
- ب) أن يكون التصرف ذا صلة بالوحدة بالكامل، وأن يتم وفقاً لجميع القوانين والأنظمة المعمول بها ذات الصلة، بما في ذلك جميع السياسات السارية لدى دائرة الأراضي والأموال.

17.6. The Purchaser acknowledges and agrees that any Disposal or dealing that is not made strictly in accordance with Clause 16.5 shall be null and void.

17-6 يقر المشتري ويوافق على أن أي تصرف أو تعامل لا يتم وفق أحكام البند 16-5 يُعد ملغياً باطلاً.

17.7. Notwithstanding the rights of the Seller outlined in Clause 16.3, if the Purchaser remains in Default of any post-Handover payment obligation for a continuous period of thirty (30) days, the Seller may issue a formal written notice to the Purchaser demanding that the Default be remedied. If the Purchaser fails to remedy such Default in full within twenty-one (21) days of receiving the notice, the Seller shall be entitled, at its sole discretion, to terminate this Agreement by issuing a final notice of termination to the Purchaser, upon which the Purchaser shall forfeit all sums previously paid to the Seller and must return vacant possession of the Unit.

17-7 مع عدم الإخلال بحقوق البائع المشار إليها في البند 16-3، إذا ظل المشتري متخلفاً عن سداد أي من التزامات الدفع اللاحقة للتسليم لمدة ثلاثين (30) يوماً متصلة، يحق للبائع إصدار إشعار كتابي رسمي إلى المشتري يطالبه فيه بمعالجة هذا التخلف. إذا لم يقم المشتري بمعالجة هذا التخلف بالكامل خلال واحد وعشرين (21) يوماً من تاريخ استلام الإشعار، يحق للبائع، وفقاً لتقديره المطلق، إنهاء هذه الاتفاقية بإصدار إشعار إنهاء نهائي إلى المشتري، وعندها يفقد المشتري جميع المبالغ المدفوعة مسبقاً للبائع ويتعين عليه إعادة الوحدة خالية من أي شواغل.

17.8. Without prejudice to any other rights of the Seller under this Agreement or Applicable Law, in the event of any Default by the Purchaser or event as dealt under this Clause, the Purchaser hereby irrevocably authorises the Seller, at the Seller's sole discretion, to take such actions as the Seller deems necessary to protect its interests, including but not limited to:

- entering the Unit;
- managing or securing the Unit;

17-8 دون الإخلال بأي حقوق أخرى للبائع بموجب هذه الاتفاقية أو القوانين المعمول بها، في حال وقوع أي إخلال من قبل المشتري أو أي حالة منصوص عليها في هذا البند، يفوض المشتري بموجب هذا تفويضاً نهائياً وغير قابل للإلغاء البائع، ووفقاً لتقديره المنفرد والمطلق، باتخاذ ما يراه لازماً من إجراءات لحماية مصالحه، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- أ) دخول الوحدة؛
- ب) إدارة الوحدة أو تأمينها؛

- (ج) تأجير الوحدة؛
 (د) تحصيل الإيجارات أو أي دخل آخر ناتج عن الوحدة؛
 (هـ) اتخاذ أي إجراءات إدارية أو قانونية لازمة لاسترداد المبالغ المستحقة.
- c) leasing the Unit;
 d) collecting rent or other income arising from the Unit;
 e) taking any administrative or legal action necessary to recover amounts due.

18. OWNERS' COMMITTEE

18- جمعية الملاك

18.1. The Owners Committee is authorized or regulated by RERA in accordance with the JOP Law.

1-18 يتم تعيين جمعية الملاك بمعرفة مؤسسة التنظيم العقاري وفقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة.

18.2. The Purchaser acknowledges that pursuant to the Applicable Laws and until the Purchaser fulfills all of its obligations under this Agreement and is in receipt of a valid title deed in their favour, the Purchaser is not the Owner of the Unit, and the Purchaser shall have no rights in and receive no benefit from the Unit and shall not be entitled to be involved in the affairs of the Owners' Committee.

2-18 يقر المشتري بأنه وفقاً للقوانين السارية، وإلى حين وفاء المشتري بجميع التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، لا يُعتبر المشتري مالكا للوحدة، ولا يكون له أي حقوق فيها، ولا يحصل على أي منفعة منها، ولا يحق له المشاركة في شؤون جمعية الملاك.

18.3. The Purchaser is solely liable for and must pay all Annual Service Charges, Building Charges and other outgoings that may be levied by the Management Company and/or any Relevant Authority (or the Seller on their behalf) on or with respect to the Unit from the Handover Date.

3-18 يتحمل المشتري وحده مسؤولية سداد جميع رسوم الخدمات السنوية، ورسوم المبنى، وأي مصاريف أخرى قد تفرضها شركة الإدارة و/أو أي جهة معينة (أو البائع نيابة عنها) على الوحدة أو فيما يخصها، وذلك اعتباراً من تاريخ التسليم.

19. VARIATIONS

19- التغييرات

- 19.1. The Seller has the right at its sole discretion to vary or replace any of the following, and the Purchaser shall not have any Claim in respect of such variations:
- 1-19 يحق للبائع، وفقاً لتقديره الخاص، تغيير أو استبدال أي مما يلي، ولا يحق للمشتري المطالبة بأي شيء فيما يتعلق بهذه التغييرات:
- a) the Common Areas/Property, including its size and location.
 b) utility connections, fixtures, fittings and equipment in the Common Areas/Property.
 c) utility connections, fixtures, fittings and equipment in the Fit-out Specifications provided the substituted materials that are of equivalent or superior standard, and which are readily available in the marketplace, including modifications required to accommodate layouts, service corridors, and operational requirements.
- أ) المناطق/الممتلكات المشتركة، بما في ذلك حجمها وموقعها.
 ب) توصيلات المرافق والتجهيزات والتركيبات والمعدات الموجودة في المناطق/الممتلكات المشتركة.
 ج) تم توفير مواد بديلة ذات معايير مكافئة أو أعلى ومتوفرة بسهولة في السوق، بما في ذلك التعديلات المطلوبة لاستيعاب التخطيطات وممرات الخدمة والمتطلبات التشغيلية، وذلك فيما يتعلق بوصلات المنافع والتجهيزات والتركيبات والمعدات الواردة في مواصفات التجهيز.

- d) the internal and exterior finishes of the Unit. (د) التشطيبات الداخلية والخارجية للوحدة.
- e) the location of the Unit. (هـ) موقع الوحدة.
- f) the number of or the numbering of the Unit and/or Car Parking Spaces within the Project. (و) عدد أو ترقيم الوحدة و/أو مواقف السيارات ضمن المشروع.
- g) the size and location of the Car Parking Spaces. (ز) موقع مواقف السيارات ومساحتها.
- h) rights of way, easements in favour of the Master Developer and/or any Relevant Authority. (ح) حقوق المرور وحقوق الارتفاق المخولة للمطور الرئيسي و/أو أي جهة مختصة.
- i) the name of the Building (or any part thereof). (ط) اسم المبنى (أو أي جزء منه).
- j) any variations required to comply with applicable provisions, covenants or approval from the Master Developer or any Relevant Authority. (ي) أي تعديلات/ تغييرات مطلوبة يجب أن تمتثل للأحكام أو التعهدات أو الموافقات السارية من المطور الرئيسي أو أي جهة مختصة.
- k) the Management Company, Project Manager and/or contractor appointed by the Seller. (ك) شركة الإدارة أو مدير المشروع و/أو المقاول المعين من قبل البائع.
- l) any other specification or deliverable related to this Agreement that by its nature could potentially be subject to a variation or replacement. (ل) أي مواصفات أو تقديمات أخرى متعلقة بهذا الاتفاق مما قد يكون بطبيعته خاضعاً للتعديل أو الاستبدال.
- 19.2. The Purchaser agrees that if any of the materials, finishes, utilities or fixtures specified in this Agreement including the Annexure and Disclosure Statement are not available in a reasonable time or cost, the Seller may vary or replace them with those that are of an equivalent quality and reasonably fit for their intended use and purpose, as determined by the Seller acting reasonably. The Purchaser will make no objection, requisition, or claim for compensation in respect of such variation. 19-2 يوافق المشتري على أنه إذا لم تكن أي من المواد أو التشطيبات أو المرافق أو التركيبات المحددة في هذا الاتفاق، بما في ذلك الملحق وبيان الإفصاح، متاحة خلال مدة زمنية أو تكلفة معقولة، فإنه يجوز للبائع تغييرها أو استبدالها بأخرى ذات جودة مماثلة ومناسبة بشكل معقول للغرض والاستخدام المقصودين منها، وذلك وفقاً لما يقرره البائع بشكل معقول. ولن يقدم المشتري أي اعتراض أو طلب أو مطالبة بالتعويض فيما يتعلق بهذا التعديل.
- 19.3. The Purchaser agrees that the details in this Agreement and Disclosure Statement in relation to the design features, amenities, and layout of the Building are indicative only. Subject to Applicable Laws or requirements of any Relevant Authority, the Seller may vary the design, features, amenities, and layout of the Building for aesthetic or technical reasons or as deemed necessary by the Seller to comply with the Applicable Laws or requirements of any Relevant Authority. 19-3 يوافق المشتري على أن التفاصيل الواردة في هذا الاتفاق وبيان الإفصاح فيما يتعلق بميزات التصميم والمرافق ومخطط المبنى هي لأغراض إرشادية فقط. مع مراعاة القوانين المعمول بها أو متطلبات أي جهة مختصة، فإنه يجوز للبائع تعديل تصميم المبنى أو ميزات أو مرافقه أو مخططة لأسباب تجميلية أو تقنية، أو حسبما يراه البائع ضرورياً للامتثال للقوانين المعمول بها أو لمتطلبات أي جهة مختصة.
- 19.4. The Purchaser agrees that the Unit area is an approximation (prepared as accurately as possible) by the Seller, calculated in accordance 19-4 يوافق المشتري على أن مساحة الوحدة هي تقدير (أعد بأعلى درجة ممكنة من الدقة) من قبل البائع، ومحتسبة وفقاً لقانون الملكية المشتركة. ويجوز للبائع إجراء تغييرات وفقاً للقوانين

with the JOP Law. The Seller may make variations subject to Applicable Laws or requirements of any Relevant Authority, or if the Seller deems necessary, provided that any variation shall not vary the current specification by more than 5% (five percent).

المعمول بها أو لمتطلبات أي جهة مختصة، أو إذا رأى البائع أن ذلك ضروري، شريطة ألا يتجاوز أي على المواصفات الحالية نسبة 5% (خمسة بالمائة).

19.5. In the event the Unit area on completion is reduced by more than 5% (five percent) (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Laws) of the final Unit Area, then the Purchase Price will be reduced proportionally. Such refund will be paid by the Seller to the Purchaser within thirty (30) days after the title deed (with amended specification) is issued by the DLD, provided always that such refund shall be made in accordance with Applicable Laws and subject to release and availability of funds within the escrow. The refund shall be made to the bank account nominated by the Purchaser in writing, wherein this whole provision shall be subject to any DLD/RERA procedures required for such processing.

19-5 في حال نقصت مساحة الوحدة عند الإنجاز بنسبة تزيد على 5% (خمسة بالمائة) (أو أي حد أقصى آخر، إن وجد، منصوص عليه في القوانين المعمول بها) من المساحة النهائية للوحدة، فسيتم تخفيض سعر الشراء بشكل متناسب. ويقوم البائع بسداد هذا المبلغ للمشتري خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إصدار سند الملكية (حسب المواصفات المعدلة) من قبل دائرة الأراضي والأموال، على أن يتم هذا السداد دائماً وفقاً للقوانين المعمول بها، ومع مراعاة الإفراج عن الأموال وتوفيرها ضمن حساب الضمان. ويتم السداد إلى الحساب البنكي الذي يحدده المشتري خطياً، على أن يخضع هذا الحكم بالكامل لأي إجراءات مطلوبة من قبل دائرة الأراضي والأموال/مؤسسة التنظيم العقاري لإتمام هذه المعالجة.

19.6. In the event the final Unit area, following completion, is greater by more than 3% (three percent) (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Laws) of the final Unit Area, then the Purchase Price will be increased proportionally (allowing for any maximum tolerance level). Any increase in the Purchase Price will be due and payable with the final instalment of the Purchase Price, or as notified to the Purchaser.

19-6 في حال زادت المساحة النهائية للوحدة، بعد الإنجاز، بنسبة تزيد على 3% (ثلاثة بالمائة) (أو أي حد أقصى آخر، إن وجد، منصوص عليه في القوانين المعمول بها) من المساحة النهائية للوحدة، فسيتم زيادة سعر الشراء بشكل متناسب (مع مراعاة أي مستوى تحمل أقصى). ويستحق أي زيادة في سعر الشراء وتصبح واجبة السداد مع الدفعة النهائية من سعر الشراء، أو وفقاً لما يتم إخطار المشتري به.

19.7. For the avoidance of doubt, no variation will be made to the Purchase Price if the Final Unit Area is less than 5% (five percent) of the final Unit Area (or such other maximum tolerance, if any, prescribed by Applicable Laws).

19-7 ولتجنب أي لبس، لن يتم إجراء أي تعديل على سعر الشراء إذا كانت المساحة النهائية للوحدة أقل من 5% (خمسة بالمائة) من المساحة النهائية للوحدة (أو أي حد أقصى آخر، إن وجد، منصوص عليه في القوانين المعمول بها).

19.8. The Purchaser shall not be entitled to withhold any payment towards the Purchase Price or delay or refuse to complete the sale and purchase of the Unit as a result of any change in the saleable area or corresponding change in the Entitlement upon full survey being completed or pursuant to this Agreement generally.

19-8 لا يحق للمشتري حجب أي دفعة من سعر الشراء أو تأخير أو رفض إتمام بيع وشراء الوحدة نتيجة أي تغيير في المساحة القابلة للبيع أو التغيير المقابل في الاستحقاق عند استكمال المسح النهائي أو بموجب هذا الاتفاق عموماً.

19.9. The Purchaser shall not be entitled, at any time prior to or after the Handover of the Unit, to request the Seller to make any variations whatsoever to the nature, layout, or finishes of the Unit.

19-9 لا يحق للمشتري، في أي وقت قبل أو بعد تسليم الوحدة، أن يطلب من البائع إجراء أي تعديلات مهما كانت على طبيعة الوحدة أو مخططها أو تشطيباتها.

20. TRANSFER OF UNIT OR AGREEMENT

20- نقل ملكية الوحدة أو الاتفاقية

20.1. The Purchaser may not offer to Assign the Unit or Assign or otherwise transfer this Agreement, without the prior written consent of the Seller obtained in the form of a No Objection Certificate (NOC) (who is under no obligation to grant any such consent). The Seller shall not be obligated to consent to any assignment if the Purchaser is in Default under this Agreement. The Purchaser shall remain liable for all obligations under this Agreement until the assignment has been completed and registered with the Relevant Authorities and accepted by the Seller in writing.

20-1 لا يجوز للمشتري تقديم عرض للتنازل عن الوحدة أو أن يتنازل أو ينقل ملكية هذا الاتفاق بأي طريقة كانت، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع تصدر في شكل شهادة عدم ممانعة (مع العلم بأن البائع غير ملزم بمنح أي من هذه الموافقات). ولا يكون البائع ملزماً بالموافقة على أي تنازل إذا كان المشتري في حالة إخلال بموجب هذا الاتفاق. وبظل المشتري مسؤولاً عن جميع الالتزامات بموجب هذا الاتفاق إلى أن يتم استكمال التنازل وتسجيله لدى الجهات المختصة وقبله خطياً من قبل البائع.

20.2. In the event the Seller does agree to give to the Purchaser a written consent to Assign this Agreement, it must be in a form acceptable to the Seller and the Master Developer and executed by all the Parties and the assignee. The Purchaser will pay to the Seller:

20-2 في حال وافق البائع على منح المشتري موافقة خطية على التنازل عن هذا الاتفاق، فيجب أن تكون هذه الموافقة بصيغة مقبولة لدى البائع والمطور الرئيسي، وأن تكون موقعة من جميع الأطراف والمتنازل إليه. ويلتزم المشتري بسداد ما يلي للبائع:

- a) An administrative fee of AED 4,000 + VAT upon execution of the said assignment addendum agreement; and
- b) The Master Developer's administrative fees.

(أ) رسماً إدارياً قدره 4,000 درهم إماراتي + ضريبة القيمة المضافة عند توقيع ملحق التنازل المذكور؛ و
(ب) الرسوم الإدارية الخاصة بالمطور الرئيسي.

20.3. Where the Purchaser is a company, any direct or indirect change in its legal or beneficial ownership, shareholding, control, corporate structure, merger, restructuring, or any transaction having an equivalent effect, including any Change of Control, shall be deemed to constitute an assignment and will require the Purchaser to obtain written consent as per Clause 20.1.

20-3 عندما يكون المشتري شركة، فإن أي تغيير، سواء كان مباشراً أو غير مباشر، في ملكيتها القانونية أو المستفيدة، أو في هيكل المساهمين، أو السيطرة، أو الهيكل المؤسسي، أو الاندماج، أو إعادة الهيكلة، أو أي معاملة يكون لها أثر مماثل، بما في ذلك أي تغيير في السيطرة، يُعتبر بمثابة تنازل، ويتطلب من المشتري الحصول على موافقة خطية وفقاً للبند 20-1.

- 20.4. When required by the Seller, the Purchaser will provide copies of its corporate records to the Seller as necessary to confirm the Purchaser's shareholding and that it remains properly and currently registered.
- 20-4 عندما يطلب البائع ذلك، يقدم المشتري نسخاً من سجلاته المؤسسية إلى البائع حسبما يلزم لتأكيد هيكل المساهمين لديه وأنه لا يزال مسجلاً على نحو صحيح وحالي.
- 20.5. The Seller may assign this Agreement and/or any of its rights and obligations by giving written notice of assignment to the Purchaser, who hereby consents to such assignment and to sign all documents (if any) as may be reasonably necessary for this.
- 20-5 يجوز للبائع التنازل عن هذا الاتفاقية و/أو أي من حقوقه أو التزاماته بموجب إشعار خطي يوجّه إلى المشتري، ويُعدّ المشتري بموجب هذا موافقاً على ذلك التنازل، وعلى توقيع جميع المستندات (إن وجدت) التي قد تكون ضرورية بشكل معقول لهذا الغرض.
- 20.6. The Seller shall have the right to assign, transfer, or novate this Agreement and its rights and obligations to any Affiliate or successor Master Developer without requiring the consent of the Purchaser, provided written notice is given. The Seller shall not be obligated to consent to any assignment if the Purchaser is in Default under this Agreement. The Purchaser shall remain liable for all obligations under this Agreement until the assignment has been completed and registered with the Relevant Authorities and accepted by the Seller in writing.
- 20-6 يحق للبائع التنازل عن هذه الاتفاقية أو نقلها أو تجديدها، بما في ذلك حقوقه والتزاماته، إلى أي شركة تابعة أو مطور رئيسي خلف له، دون اشتراط موافقة المشتري، شريطة إخطاره كتابة. ولا يلزم البائع بالموافقة على أي تنازل إذا كان المشتري متخلفاً عن سداد التزاماته بموجب هذا الاتفاق. ويبقى المشتري مسؤولاً عن جميع التزاماته بموجب هذا الاتفاق إلى حين إتمام التنازل وتسجيله لدى الجهات المختصة وقبوله كتابة من قبل البائع.
- 20.7. The Seller or Management Company shall retain the right to approve the concept, brand, or business activity carried out within the Unit by any future owner or tenant.
- 20-7 يحتفظ البائع أو شركة الإدارة بالحق في الموافقة على الموافقة المبدئية أو العلامة التجارية أو النشاط التجاري الذي يتم تنفيذه داخل الوحدة من قبل أي مالك أو مستأجر مستقبلي.

21. NON-PERFORMANCE AND CANCELLATION OF THE AGREEMENT

21- عدم تنفيذ أو إلغاء الاتفاقية

Seller's Default

الإخلال من طرف البائع

- 21.1. If the Purchaser has fulfilled all of the Purchaser's obligations under this Agreement and is not in Default and the Seller has not served the Handover Notice by the Construction Completion Date (unless the delay is caused by a Force Majeure Event or Foreign Reason whereby the provisions of Clause 21 shall apply) the Purchaser shall send a written notice to the Seller at any time after the Construction
- 21-1 إذا كان المشتري قد أوفى بجميع التزاماته بموجب هذا الاتفاق ولم يكن في حالة إخلال، ولم يكن البائع قد أصدر إشعار التسليم بحلول تاريخ إتمام الإنشاء (ما لم يكن التأخير ناتجاً عن قوة قاهرة أو سبب خارجي يُطبّق بشأنه أحكام البند 21)، فيجوز للمشتري توجيه إشعاراً خطياً إلى البائع في أي وقت بعد تاريخ إتمام الإنشاء يطلب فيه من البائع استكمال الوحدة خلال اثني عشر (12) شهراً من تاريخ استلام البائع للإشعار الخطي الموجه من المشتري.

Completion Date requiring the Seller to complete the Unit within 12 (twelve) months of receipt of the Purchaser's written notice.

21.2. In the event the Seller fails to complete the Unit after 12 (twelve) months of receiving the notice from the Purchaser as per Clause 20.1 (unless the delay is caused by a Force Majeure Event or Foreign Reason whereby the provisions of Clause 21 shall apply) then the Purchaser may send a written notice to the Seller at any time thereafter requiring the Seller to complete the Unit within 180 (one hundred eighty) Working Days of receipt of the Purchaser's written notice (the Seller's Remedy Period).

21-2 في حال أخفق البائع في استكمال الوحدة بعد مضي اثني عشر (12) شهراً من استلامه الإشعار المرسل من المشتري وفقاً للبند 20-1 (ما لم يكن التأخير ناتجاً عن قوة قاهرة أو سبب خارجي تُطبّق بشأنه أحكام البند 21)، فيجوز للمشتري توجيه إشعاراً خطياً إلى البائع في أي وقت بعد ذلك يطلب فيه من البائع استكمال الوحدة خلال مائة وثمانين (180) يوم عمل من تاريخ استلام البائع للإشعار الخطي الموجه من المشتري (ويُشار إليها بعبارة فترة معالجة إخلال البائع).

21.3. In the event the Seller fails to complete the Unit within the Seller's Remedy Period (subject to Force Majeure and Foreign Reasons) then the Purchaser shall have the right to claim a compensation at the rate of 2.5% per annum on the amount paid by the Purchaser against any installments of the Purchase Price only on a monthly pro rata basis from the date of expiry of the Seller's Remedy Period until such time as the Handover Notice of the Unit is issued by the Seller. The Seller and Purchaser agree that the compensation agreed is a genuine pre-estimate of the loss that may be suffered by the Purchaser due to delay in the completion of the Unit, and the Purchaser shall not be entitled to any other remedy or any further compensation due to delay in the completion of the Unit.

21-3 في حال أخفق البائع في استكمال الوحدة خلال فترة معالجة الإخلال الخاصة بالبائع (مع مراعاة القوة القاهرة والأسباب الخارجية)، يحق للمشتري المطالبة بتعويض بنسبة 2.5% سنوياً على المبالغ التي سدّدها المشتري مقابل أي أقساط من سعر الشراء، وذلك على أساس نسبي شهري، ابتداءً من تاريخ انتهاء فترة معالجة إخلال البائع وحتى تاريخ إصدار البائع لإشعار تسليم الوحدة. ويتفق البائع والمشتري على أن التعويض المتفق عليه يُعدّ تقديرًا مسبقاً وحقيقياً للخسارة التي قد يتكبّدها المشتري نتيجة التأخير في استكمال الوحدة، ولا يحق للمشتري المطالبة بأي معالجة أخرى أو أي تعويض إضافي بسبب تأخير استكمال الوحدة.

21.4. The Seller and Purchaser agree that in the event the Seller is prevented from fulfilling its obligations under this Agreement due to any Force Majeure Event or Foreign Reasons, then the Purchaser's rights pursuant to Clause 20.3 will not apply.

21-4 يتفق كل من البائع والمشتري على أنه في حال تعذر على البائع الوفاء بتنفيذ التزاماته بموجب هذا الاتفاقية نتيجة لأي حالة قوة قاهرة أو أسباب خارجية، فعندئذٍ تعتبر حقوق المشتري المنصوص عليها في البند 20-3 غير سارية المفعول.

Purchaser's Default

الإخلال من طرف المشتري

21.5. Subject to Applicable Laws and the requirements of DLD (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:

21-5 مع مراعاة القوانين المعمول بها ومتطلبات دائرة الأراضي والأموال بدبي (وأي جهة مختصة أخرى)، يكون للبائع الحق (دون التزام) في إنهاء هذا الاتفاق، دون الرجوع إلى أي محكمة أو أي أمر آخر، وذلك بموجب إشعار خطي يوجّه إلى المشتري إذا وقع أي مما يلي:

- a) The Purchaser is in Default, by way of breaches of any of its obligations, representations or covenants under this Agreement, including if the Purchaser fails to pay any of the instalments of the Purchase Price or other monies payable under this Agreement on its due date for payment.
- b) Proceedings for bankruptcy, insolvency, liquidation, voluntary restructuring or general assignment for the benefit of the Purchaser's creditors have been initiated by or against the Purchaser.
- c) A permanent receiver or trustee in respect of the Purchaser's assets has been appointed, and such permanent receiver or trustee is not discharged within 14 (fourteen) calendar days from the date of such appointment.
- d) Any proceedings similar to the proceedings specified in Clause 20.5. (b) or 20.5. (c) have been initiated by or against the Purchaser.
- e) The Purchaser refuses to sign any paperwork, documents and agreements as may be required by the Seller in accordance with this Agreement or the Relevant Authorities from time to time.
- أ) يُعتبر المشتري في حالة إخلال، سواء من خلال عدم وفائه لأي من التزاماته أو إقراراته أو تعهداته بموجب هذا الاتفاقية، بما في ذلك إخفاقه في سداد أي من أقساط سعر الشراء أو أي مبالغ أخرى مستحقة بموجب هذا الاتفاقية في تاريخ استحقاقها.
- ب) بدء إجراءات الإفلاس أو الإعسار أو التصفية أو إعادة الهيكلة الطوعية أو التنازل العام لصالح دائني المشتري، سواء من قبل المشتري أو ضده.
- ج) تعيين قيم دائم أو وصي على أصول المشتري، وعدم إعفاء ذلك القيم أو الوصي خلال أربعة عشر (14) يوماً تقويمياً من تاريخ تعيينه.
- د) بدء أي إجراءات مشابهة للإجراءات المنصوص عليها في البند 20.5 (ب) أو 20.5 (ج)، سواء من قبل المشتري أو ضده.
- هـ) رفض المشتري توقيع أي مستندات أو أوراق أو اتفاقيات قد يطلبها البائع من وقت لآخر وفقاً لهذا الاتفاق أو وفقاً لمتطلبات الجهات المختصة.
- 21.6. In the event of a Default due to non-payment, the Seller shall first issue a written notice to the Purchaser, specifying the outstanding amount and providing a period of thirty (30) days to remedy the Default by paying the full overdue sum. If the Purchaser fails to remedy the Default within the specified 30-day period, the Seller shall be entitled, without recourse to any court or arbitration, to issue a second written notice to the Purchaser, unilaterally terminating this Agreement with immediate effect.
- 21.7. Upon termination of this Agreement pursuant to Clause 20.6, the Seller's right to retain funds from the amounts paid by the Purchaser shall be determined by the certified percentage of completion of the Unit, in accordance with the prevailing laws of the Emirate of Dubai. The Parties agree that the Seller shall be entitled to
- 6-21 في حال حدوث إخلال بسبب عدم السداد، يقوم البائع أولاً بإصدار إشعار خطي إلى المشتري يبين فيه المبلغ المستحق، ومنح المشتري مهلة زمنية مدتها ثلاثون (30) يوماً لمعالجة الإخلال من خلال سداد كامل المبلغ المتأخر. وإذا أخفق المشتري في معالجة الإخلال خلال مهلة الثلاثين يوماً المحددة، يحق للبائع، دون اللجوء إلى أي محكمة أو تحكيم، أن يصدر إشعاراً خطياً ثانياً إلى المشتري يُنهي فيه هذه الاتفاقية من طرف واحد ويأثر فوري.
- 7-21 عند إنهاء هذه الاتفاقية وفقاً للبند 20-6، يُحدّد حق البائع في الاحتفاظ بحصص من المبالغ التي سددتها المشتري بناءً على نسبة الإنجاز المعتمدة للوحدة، وذلك وفقاً للقوانين السائدة والمعمول بها في إمارة دبي. ويتفق الطرفان على أن للبائع الحق في الاحتفاظ بجزء من إجمالي سعر الشراء باعتباره تعويضاً اتفاقياً مقدراً مسبقاً عن الأضرار، وذلك على النحو التالي:

retain a portion of the total Purchase Price as pre-estimated liquidated damages as follows:

- a) Where the percentage of completion of the Unit exceeds eighty percent (80%), the Seller may retain up to forty percent (40%) of the total Purchase Price. Alternatively, the Seller may elect to enforce the Agreement and claim the outstanding balance, or request the DLD to sell the Unit by public auction to recover its dues.
- b) Where the percentage of completion of the Unit is between sixty percent (60%) and eighty percent (80%), the Seller may retain up to forty percent (40%) of the total Purchase Price.
- c) Where the percentage of completion of the Unit is less than sixty percent (60%), the Seller may retain up to twenty-five percent (25%) of the total Purchase Price.
- d) Where the project has not commenced for reasons beyond the Seller's control, the Seller may retain up to thirty percent (30%) of the total amounts paid by the Purchaser.

(أ) إذا تجاوزت نسبة إنجاز الوحدة ثمانين بالمائة (80%)، يجوز للبائع الاحتفاظ بما يصل إلى أربعين بالمائة (40%) من إجمالي سعر الشراء. وبدلاً من ذلك، يجوز للبائع اختيار تنفيذ الاتفاقية والمطالبة بالرصيد المستحق، أو أن يطلب من دائرة الأراضي والأموال بدبي بيع الوحدة بالمزاد العلني لاستيفاء مستحقاته.

(ب) إذا كانت نسبة إنجاز الوحدة تتراوح بين ستين بالمائة (60%) وثمانين بالمائة (80%)، يجوز للبائع الاحتفاظ بما يصل إلى أربعين بالمائة (40%) من إجمالي سعر الشراء.

(ج) إذا كانت نسبة إنجاز الوحدة أقل من ستين بالمائة (60%)، يجوز للبائع الاحتفاظ بما يصل إلى خمسة وعشرين بالمائة (25%) من إجمالي سعر الشراء.

(د) إذا لم يُدشن المشروع لأسباب خارجة عن سيطرة البائع، يجوز للبائع الاحتفاظ بما يصل إلى ثلاثين بالمائة (30%) من إجمالي المبالغ التي سدها المشتري.

21.8. Any amount paid by the Purchaser in excess of the sum lawfully retained by the Seller under Clause 20.7 shall be refunded to the Purchaser within one (1) year from the date of termination or within sixty (60) days from the date of resale of the Unit to a new purchaser, whichever occurs first.

21-8 يُعاد إلى المشتري أي مبلغ سده يزيد على المبلغ الذي يحق للبائع الاحتفاظ به قانوناً بموجب البند 20.7، وذلك خلال سنة واحدة (1) من تاريخ إنهاء الاتفاقية، أو خلال ستين (60) يوماً من تاريخ إعادة بيع الوحدة لمشتري جديد، أيهما يحدث أولاً.

21.9. Upon termination, the Purchaser shall forfeit all right, title, and interest in the Unit and shall, at its own cost and within seven (7) days of the termination notice, take all necessary steps to transfer its interest in the Unit back to the Seller at the DLD. The Purchaser irrevocably and unconditionally authorizes and appoints the Seller as its lawful attorney for the limited purpose of effecting such transfer, including instructing the DLD and signing, executing and submitting any applications, forms, declarations or other documents required to complete the cancellation and re-transfer of the Unit in favour of the Seller, at the Purchaser's expense, should the Purchaser fail to do so within the aforesaid period. This authorisation shall constitute an

21-9 عند إنهاء هذه الاتفاقية، يفقد المشتري جميع الحقوق والملكية والمصلحة في الوحدة، ويتعين عليه، وعلى نفقته الخاصة، وخلال سبعة (7) أيام من تاريخ إشعار الإنهاء، اتخاذ كافة التدابير اللازمة لنقل مصلحته في الوحدة إلى البائع لدى دائرة الأراضي والأموال بدبي. ويفوض المشتري البائع تفويضاً نهائياً وغير قابل للإلغاء، ويعينه وكيلاً قانونياً عنه لغرض محدود يتمثل في إتمام هذا النقل، بما في ذلك توجيه التعليمات إلى دائرة الأراضي والأموال والتوقيع وتنفيذ وتقديم أي طلبات أو نماذج أو إقرارات أو مستندات أخرى لازمة لإتمام إلغاء ونقل ملكية الوحدة لصالح البائع، وذلك على نفقة المشتري، في حال إخفاق المشتري في القيام بذلك خلال المدة

express and irrevocable authority coupled with the Seller's interest under this Agreement. Where required by the relevant authority, the Purchaser shall also execute any separate power of attorney or document reasonably required to give full effect to this Clause. The Purchaser further releases the Seller from any and all claims or liabilities arising from such termination and the exercise of the authority granted under this Clause.

المذكورة أعلاه. ويُعدّ هذا التفويض تفويضاً صريحاً ونهائياً مقترناً بمصلحة البائع بموجب هذه الاتفاقية. وعند طلب الجهة المختصة، يلتزم المشتري أيضاً بتوقيع أي توكيل منفصل أو مستند آخر يكون مطلوباً بشكل معقول لتنفيذ أحكام هذا البند بالكامل. كما يعفي المشتري البائع من أي مطالبات أو مسؤوليات أو التزامات قد تنشأ عن هذا الإنهاء وعن ممارسة الصلاحيات الممنوحة بموجب هذا البند.

21.10. In the case of such termination of this Agreement by the Seller in accordance with the provisions of this Clause, the following shall apply,

21-10 في حال إنهاء هذه الاتفاقية من قبل البائع وفقاً لأحكام هذا البند، تسري الأحكام التالية:

- a) The Agreed Termination Amount shall be forfeited to the Seller as pre-estimated liquidated damages, provided always that the Seller shall in no event retain more than the amount permitted under Clause 21.7 and Applicable Laws.
- b) The Purchaser agrees that such forfeiture referred to in Clause 21.10(a) constitutes a genuine pre-estimate of damages suffered by the Seller as a result of such breach by the Purchaser and irrevocably authorizes the Seller to deduct the Agreed Termination Amount from any amounts paid by the Purchaser to the Seller as per the Installment Plan if sufficient funds are available to do so.
- c) If there are insufficient funds, then the Purchaser agrees that it must immediately pay on demand to the Seller the amount of any shortfall as a debt payable to the Seller.
- d) The Seller is entitled to recover any further Loss, it may suffer in the process of any action taken under this Clause 2, or any Loss arising out of a breach by the Purchaser of this Agreement (including but not limited to remedying any damage to the Unit).
- e) The Purchaser agrees that where they are in Default, any monies that are lawfully due to be refunded by the Seller to the Purchaser under Applicable Laws will 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 Laws).

أ) تُصادر قيمة الإنهاء المتفق عليها لصالح البائع باعتبارها تعويضاً مقدراً مسبقاً عن الأضرار، شريطة ألا يحتفظ البائع بأي حال بمبلغ يزيد عن الحد المسموح به بموجب البند 21-7 والقوانين المعمول بها.

ب) يوافق المشتري على أن المصادرة المشار إليها في البند 21.10(أ) تُعدّ تقديرًا مسبقاً وحقيقاً للأضرار التي يتكبدها البائع نتيجة هذا الإخلال من جانب المشتري، ويفوض المشتري البائع تفويضاً نهائياً وغير قابل للإلغاء بخصم قيمة الإنهاء المتفق عليها من أي مبالغ سدها المشتري للبائع وفق خطة الأقساط، في حال كانت الأموال المتوفرة تفي بالغرض.

ج) إذا كانت الأموال المتاحة غير كافية، يوافق المشتري على أنه يتعين عليه فوراً، وعند الطلب، سداد أي نقص للبائع باعتباره ديناً مستحقاً للبائع.

د) يحق للبائع استرداد أي خسارة إضافية قد يتكبدها نتيجة أي إجراء يتخذه بموجب هذا البند "2"، أو أي خسارة تنشأ عن إخلال المشتري بهذه الاتفاقية (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، ترميم أي ضرر يلحق بالوحدة).

هـ) يوافق المشتري على أنه في حال كان في حالة إخلال، فإن أي مبالغ يحق له استردادها قانوناً من البائع بموجب القوانين المعمول بها لن تُردّ إليه إلا بعد أن يقوم البائع ببيع الوحدة لمشتري بديل (أو خلال أي مدة أخرى تحددها القوانين المعمول بها).

- f) The Seller may hold the Purchaser to the Agreement and charge it compensation on any sum outstanding under this Agreement at the Penalty rate from and including the date when payment was due, to the date payment is received in cleared funds in full.
- g) 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.
- و) يجوز للبائع إلزام المشتري بالاستمرار في الاتفاقية وإلزامه بسداد تعويضات عن أي مبلغ مستحق بموجب هذه الاتفاقية، وذلك وفق معدل الغرامة، ابتداءً من تاريخ استحقاق السداد وحتى تاريخ استلام المبلغ كاملاً ومن أموال خالصة.
- ز) يوافق المشتري على إبراء ذمة البائع وإعفائه من أي وجميع المطالبات أو الخسائر أو التكاليف أو الضرائب أو الرسوم أو المصروفات أو الأضرار أو المسؤوليات التي تكبدها أو قد يتكبدها المشتري نتيجة لهذا الإنهاء وهذه المصادرة.

21.11. The Parties agree that termination of this Agreement by the Seller under Clause 21.5 shall have immediate effect, without the need for further notice or to obtain any court order or, subject to Applicable Laws, follow any legal or other process. The Purchaser shall indemnify the Seller against all legal fees, authority fees, administrative costs, and expenses incurred by the Seller in enforcing its rights under this Clause. The Purchaser acknowledges and agrees that upon termination of this Agreement in accordance with its terms, the Seller shall be entitled to immediately deal with, reallocate, or resell the Unit to any third party without further notice to the Purchaser. The Purchaser shall have no claim, right, or interest in the Unit following such termination, except for any entitlement expressly provided under this Agreement or Applicable Law.

21-11 يوافق الطرفان على أن إنهاء هذه الاتفاقية من قبل البائع بموجب البند 21-5 يكون نافذاً وبأثر فوري، دون الحاجة إلى أي إشعار إضافي أو الحصول على أي أمر قضائي أو، مع مراعاة القوانين المعمول بها، اتباع أي إجراء قانوني أو غيره. ويُعَوِّض المشتري البائع عن جميع أتعاب المحاماة ورسوم الجهات المختصة والتكاليف الإدارية والمصاريف التي يتكبدها البائع في سبيل إنفاذ حقوقه بموجب هذا البند. ويُقر المشتري ويوافق على أنه عند إنهاء هذه الاتفاقية وفقاً لأحكامها، يحق للبائع أن يتصرف فوراً في الوحدة أو يعيد تخصيصها أو يبيعها لأي طرف آخر دون الحاجة إلى توجيه أي إشعار آخر للمشتري. ولا يكون للمشتري أي مطالبة أو حق أو مصلحة في الوحدة بعد هذا الإنهاء، باستثناء أي استحقاقات منصوص عليها صراحةً بموجب هذه الاتفاقية أو القوانين المعمول بها.

21.12. The Purchaser expressly acknowledges and agrees that it consents to the Seller's entitlement to unilaterally terminate this Agreement and to re-sell the Unit and Car Parking Space pursuant to Clause 21.6 without the requirement of a court order and such right in favor of the Seller is granted in accordance with the principles of Article 218(2) of the Civil Code, and such consent and mutual agreement is given within the meaning of Article 267 and 271 of the Civil Code. For the avoidance of doubt, the Purchaser agrees that the Seller shall be

21-12 يقر المشتري صراحةً ويوافق على منح البائع الحق في إنهاء هذه الاتفاقية من طرف واحد وإعادة بيع الوحدة وموقف السيارات وفقاً للبند 21-6 دون الحاجة إلى أمر قضائي، وأن هذا الحق الممنوح للبائع يُمنح وفقاً لمبادئ المادة 218(2) من القانون المدني، وأن هذا القبول والاتفاق المتبادل يُعدان ضمن مفهوم المادتين 267 و271 من القانون المدني. ولتجنب الشك، يوافق المشتري على أن للبائع الحق في ممارسة جميع حقوقه دون الحاجة إلى

entitled to exercise all its rights without the need to obtain a court order in accordance with Article 267 or 271 of the Civil Code.

الحصول على أمر قضائي وفقاً للمادة 267 أو 271 من القانون المدني.

22. FOREIGN REASON & FORCE MAJEURE

22- الأسباب الخارجية والقوة القاهرة

22.1. The Seller shall notify the Purchaser as soon as it is practicable for the Seller to do so if the Anticipated Construction Date or Completion Date is delayed due to any Force Majeure Event or Foreign Reason.

22-1 يتعين على البائع إخطار المشتري حالما يكون ذلك ممكناً عملياً بالنسبة للبائع إذا تأخر التاريخ المتوقع للإنشاء أو تاريخ الانجاز نسبة لأي حالة قوة القاهرة أو سبب خارجي.

22.2. If a Force Majeure Event or Foreign Reason occurs, the Seller shall not be liable for any failure or delay to perform its obligations under this Agreement. The Purchaser shall release and discharge the Seller and its Affiliates from, and the Purchaser waives, any and all claims, actions, demands 'and/or the like whatsoever for any losses, penalties, charges, costs, expenses, Taxes, levies, damages, liabilities and/or the like incurred, suffered or that may be incurred or suffered by the Purchaser directly or indirectly as a result of a Force Majeure Event or Foreign Reason and/or this Agreement.

22-2 في حال وقوع حالة قوة القاهرة أو سبب خارجي، فإن يكون البائع مسؤولاً عن أي إخفاق أو تأخير في تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية. ويبرئ المشتري ويُعفي البائع وشركائه التابعة من، ويتنازل المشتري عن، أي وجميع المطالبات أو الدعاوى أو الطلبات أو ما شابه ذلك، عن أي خسائر أو غرامات أو رسوم أو تكاليف أو مصروفات أو ضرائب أو رسوم حكومية أو أضرار أو مسؤوليات، تكبدها أو عانى منها أو قد يتكبدها أو يعاني منها المشتري بشكل مباشر أو غير مباشر نتيجة حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي و/أو نتيجة لهذه الاتفاقية.

22.3. The Construction Completion Date and obligations of the Seller under this Agreement shall be suspended and postponed until the date the Force Majeure Event or Foreign Reason 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 or Foreign Reason delay.

22-3 يتم تعليق وتأجيل تاريخ استكمال الإنشاء والتزامات البائع بموجب هذه الاتفاقية إلى حين زوال حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي، وذلك وفقاً لما يحدده البائع ويخطر به المشتري خطياً. وعند زوال تلك الحالة، تُستأنف تلك الالتزامات مع مراعاة مدة التأخير الناتجة عن حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي.

22.4. If a Force Majeure Event or Foreign Reason occurs, the Construction Completion Date shall be extended for a period equal to the period during which such circumstances of Force Majeure Event or Foreign Reason exist.

22-4 في حالة حدوث حالة قوة القاهرة أو سبب خارجي، يُمدد تاريخ استكمال أعمال الإنشاءات بمدة مماثلة للمدة التي استمرت فيها ظروف حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي.

22.5. Payment by the Purchaser of any part of the Purchase Price or any other amount due under this Agreement when due and payable shall not be excused or delayed due to a Force Majeure Event or Foreign Reason.

22-5 لا يجوز إعفاء المشتري من سداد أي جزء من سعر الشراء أو أي مبلغ آخر مستحق بموجب هذا الاتفاقية عند استحقاقه أو تأخيرته نتيجة لوقوع حادثة قوة القاهرة أو سبب خارجي.

22.6. Upon the occurrence of a Force Majeure Event or Foreign Reason, both Parties shall take all reasonable measures to minimize the effect of such event and use all reasonable endeavours to continue to perform their obligations under this Agreement so far as reasonably practicable.

22-6 عند وقوع حالة قوة القاهرة أو سبب خارجي، يتعين على كلا الطرفين اتخاذ كافة التدابير المعقولة للتقليل من أثر تلك الحالة، وبذل كافة الجهود المعقولة للاستمرار في تنفيذ التزاماتهما بموجب هذه الاتفاقية قدر الإمكان عملياً.

22.7. If a Force Majeure Event or Foreign Reason occurs and the Seller determines that any defects caused by such Force Majeure Event or Foreign Reason cannot be reasonably remedied within a period of 12 (twelve) months from the occurrence of the Force Majeure Event or Foreign Reason, the Seller, in its absolute discretion, may terminate this Agreement by written notice to the Purchaser. In the event of such termination of this Agreement, the Seller shall return all installments paid by the Purchaser to the Seller on account of the Purchase Price within Thirty (30) days of the effective date of termination, provided that such return shall be made in accordance with Applicable Laws and subject to release and availability of funds within the escrow, 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, for losses, costs, charges, penalty(ies), interest, 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 termination and/or this Agreement. The return shall be made to the bank account nominated by the Purchaser in writing, wherein this provision shall be subject to any DLD/RERA procedures required for such processing.

22-7 في حالة حدوث حالة قوة القاهرة أو سبب خارجي، ورأى البائع أن أي عيوب ناجمة عن حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي لا يمكن إصلاحها بشكل معقول خلال اثني عشر (12) شهراً من تاريخ وقوع حالة القوة القاهرة أو السبب الخارجي، يجوز للبائع، وفقاً لتقديره المطلق، إنهاء هذه الاتفاقية بموجب إشعار خطي يوجه إلى المشتري. وفي حال إنهاء هذه الاتفاقية، يقوم البائع بإعادة جميع الأقساط التي سددتها المشتري إلى البائع على حساب سعر الشراء خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ النفاذ للإلغاء، شريطة أن تتم هذه الإعادة وفقاً للقوانين المعمول بها، ومع مراعاة الإفراج عن الأموال وتوافرها داخل حساب الضمان. ويوافق المشتري على أنه يُبرئ البائع ويعفيه من، ويتنازل عن، أي وجميع المطالبات أو الدعاوى أو الطلبات أو ما شابه ذلك، عن أي خسائر أو تكاليف أو رسوم أو غرامات أو فوائد أو ضرائب أو رسوم حكومية أو مصروفات أو أضرار أو مسؤوليات، تكبدها أو عانى منها أو قد يتكبدها أو يعاني منها المشتري بشكل مباشر أو غير مباشر فيما يتعلق بهذا الإنهاء و/أو بهذه الاتفاقية. ويتم رد المبالغ إلى الحساب البنكي الذي يحدده المشتري خطياً، على أن يخضع ذلك لأي إجراءات تفرضها دائرة الأراضي والأموال/مؤسسة التنظيم العقاري اللازمة لإتمام هذه العملية.

23. ANTI-MONEY LAUNDERING (AML)

23- مكافحة غسيل الأموال

23.1. The Purchaser represents to the Seller on each day on and from the Effective Date to and including the date the Purchaser has complied

23-1 يقر المشتري ويضمن للبائع، في كل يوم اعتباراً من تاريخ النفاذ وحتى التاريخ الذي يكون فيه المشتري قد امتثل لجميع التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، بما يلي:

with all its obligations under this Agreement, that:

- a) the Unit is being purchased on the Purchaser's own behalf, and the Unit shall be beneficially owned solely by the Purchaser;
- b) the monies used by the Purchaser for any payment made under this Agreement originate from clean funds and are not or could not reasonably be considered to be the subject matter of money laundering in any way whatsoever; and
- c) the Purchaser is not a Prohibited Person

(أ) يتم شراء الوحدة لحساب المشتري، وتعود ملكية المنفعة فيها للمشتري بشكل حصري للمشتري وحده؛

(ب) إن الأموال التي يستخدمها المشتري في سداد أي دفعة بموجب هذه الاتفاقية من مصادر مشروعة، ولا تُعتبر ولا يمكن اعتبارها بشكل معقول نشاطاً لعمليات غسل الأموال بأي شكل من الأشكال.

(ج) المشتري ليس مدرجاً ضمن قوائم الحظر

23.2. The Purchaser shall promptly provide to the Seller, upon request, all documents, information, and evidence required by the Seller to comply with any Applicable Anti-Money Laundering Laws, including but not limited to identification documents, proof of address, source of funds evidence, and any other information required by Relevant Authorities.

23-2 يلتزم المشتري بأن يزود البائع، فور طلبه، بجميع المستندات والمعلومات والأدلة التي يطلبها البائع للامتثال لأي من القوانين المعمول بها لمكافحة غسل الأموال، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر: مستندات الهوية، وإثبات العنوان، وأدلة مصدر الأموال، وأي معلومات أخرى تطلبها الجهات المختصة.

23.3. The Seller shall have the right, without liability, to suspend, delay, or terminate this Agreement if the Purchaser fails to comply with AML requirements or if the Seller reasonably suspects that any funds or transaction may violate applicable Anti-Money Laundering Laws or regulatory requirements.

23-3 يحق للبائع، دون أي مسؤولية عليه، تعليق أو تأخير أو إنهاء هذه الاتفاقية إذا أخفق المشتري في الامتثال لمتطلبات مكافحة غسل الأموال، أو إذا اشتبه البائع بشكل معقول في أن أي أموال أو معاملة قد تشكل مخالفة للقوانين المعمول بها لمكافحة غسل الأموال أو للمتطلبات التنظيمية.

23.4. The Purchaser undertakes to comply with all applicable Anti-Money Laundering Laws and shall not knowingly engage in any activity that would cause the Seller to be in breach of such laws.

23-4 يتعهد المشتري بالامتثال لجميع القوانين المعمول بها لمكافحة غسل الأموال، وألا يشارك عن علم في أي نشاط قد يؤدي إلى مخالفة البائع لتلك القوانين.

23.5. The Purchaser acknowledges and agrees that the Seller may disclose any information relating to the Purchaser or this Agreement to Relevant Authorities in compliance with Applicable Anti-Money Laundering Laws.

23-5 يقر المشتري ويوافق على أنه يجوز البائع الإفصاح عن أي معلومات تتعلق بالمشتري أو بهذه الاتفاقية إلى الجهات المختصة، وذلك امتثالاً للقوانين المعمول بها لمكافحة غسل الأموال.

23.6. Where the Unit is sold through a duly licensed real estate broker, the Seller shall rely on the KYC, customer due diligence, and source of funds documentation collected and verified by such broker in accordance with Applicable Laws. The Seller shall not be responsible for independently collecting or verifying such documentation, except where additional

23-6 في حال بيع الوحدة من خلال وسيط عقاري مرخص أصلاً، يجوز للبائع الاعتماد على إجراءات "أعرف عميلك" والعناية الواجبة للعميل، ومستندات إثبات مصدر الأموال التي يجمعها ويتحقق منها ذلك الوسيط وفقاً للقوانين المعمول بها. ولا يكون البائع مسؤولاً عن جمع أو التحقق من تلك المستندات بصورة مستقلة، باستثناء الحالات التي يتطلب فيها بنك الضمان أو جهة مختصة أو القوانين المعمول بها

documentation is required by the escrow bank, Relevant Authority, or Applicable Laws, in which case such request shall be communicated through the broker or directly to the Purchaser as appropriate.

تقديم مستندات إضافية، وفي هذه الحالة يتم توجيه الطلب من خلال الوسيط أو مباشرة إلى المشتري، حسبما يكون مناسباً.

23.7. Where the Unit is sold directly by the Seller without broker involvement, the Purchaser shall provide all KYC, AML, and source of funds documentation as reasonably required by the Seller. Notwithstanding the foregoing, the Seller shall be entitled to suspend processing of the transaction, including acceptance of payments, issuance of any No Objection Certificate, registration, or Handover of the Unit, until satisfactory KYC and AML compliance has been completed, without liability to the Purchaser.

23-7 في حال بيع الوحدة مباشرة من قبل البائع دون تدخل وسيط عقاري، يلتزم المشتري بتقديم جميع مستندات " أعرف عميلك " التعرف على العميل ومستندات مكافحة غسل الأموال ومستندات إثبات مصدر الأموال، وذلك بالقدر الذي يطلبه البائع بشكل معقول. ومع عدم الإخلال بما تقدم، يحق للبائع تعليق معالجة المعاملة، بما في ذلك قبول الدفعات، أو إصدار أي شهادة عدم ممانعة، أو التسجيل، أو تسليم الوحدة، إلى حين استكمال إجراءات الامتثال لمتطلبات " أعرف عميلك " ومكافحة غسل الأموال بصورة مرضية، وذلك دون أي مسؤولية على البائع تجاه المشتري.

24. ECONOMIC CONDITIONS

24- الظروف الاقتصادية

24.1. The Purchaser acknowledges and agrees that:

24-1 يُقر المشتري ويوافق على ما يلي:

- a) the financial inability of the Purchaser to satisfy their payment obligations under this Agreement shall not constitute an event of Force Majeure or Foreign Reason;
- b) 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 failure to obtain such loan or financing shall not relieve the Purchaser of any of its obligations under this Agreement, which continue in full force and effect from the Effective Date;
- c) in no event (including, without limitation, an economic downturn, restrictions imposed as a result of or in connection with events such as a geopolitical circumstances, pandemic, general market conditions, foreign exchange controls) shall the Purchaser be excused or delayed from making timely payment of the Purchase Price or any other payment to the Seller in accordance with the Purchaser's obligations under this Agreement, and

أ) إن العجز المالي للمشتري عن الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالمدفوعات بموجب هذه الاتفاقية لا يُعدّ حالة قوة قاهرة أو سبباً خارجياً.

ب) إن هذه الاتفاقية غير خاضعة لحصول المشتري على قرض أو تمويل بأي شكل من الأشكال من بنك أو أي مؤسسة مالية أخرى لسداد سعر الشراء أو أي جزء منه، وأن عدم الحصول على ذلك القرض أو التمويل لا يعفي المشتري من أي من التزاماته بموجب هذه الاتفاقية، والتي تظل سارية ونافاذة بكاملها اعتباراً من تاريخ النفاذ.

ج) لا يجوز، في أي حال من الأحوال (بما في ذلك، ودون حصر، حالات التدهور الاقتصادي، أو القيود المفروضة نتيجة أو ارتباطاً بظروف جيوسياسية، أو جائحة، أو أوضاع السوق العامة، أو ضوابط الصرف الأجنبي)، إعفاء المشتري من سداد سعر الشراء أو أي دفعة أخرى مستحقة للبائع في مواعيدها، أو تأخير ذلك السداد، وفقاً لالتزامات المشتري بموجب هذه الاتفاقية.

d) The Purchaser confirms that it has independently assessed its financial capability and has sufficient funds to meet all payment obligations under this Agreement.

(د) يؤكد المشتري أنه قد قِيم قدرته المالية بشكل مستقل، وأن لديه أموالاً كافية للوفاء بجميع التزاماته المتعلقة بالمدفوعات بموجب هذه الاتفاقية.

25. GENERAL PROVISIONS

25- أحكام عامة

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

24-1 يقَر الطرفان بأن هذه الاتفاقية صحيحة وملزمة وناذرة على الطرفين اعتباراً من تاريخ سريانها.

25.2. This Agreement (including the Particulars and the Annexures) and any other documents referred to in this Agreement (including the JOP 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 Booking Form) relating to the Unit and/or the subject matter of this Agreement.

25-2 تشكّل هذه الاتفاقية (بما في ذلك التفاصيل والملاحق) وأي مستندات أخرى يُشار إليها في هذه الاتفاقية (بما في ذلك سندات الملكية المشتركة وبيان الإفصاح) مجمل الاتفاق بين الطرفين، وتُلغى أي ترتيبات أو تفاهات أو اتفاقات سابقة بين الطرفين وتحل محلها (بما في ذلك استمارة الحجز) فيما يتعلق بالوحدة و/أو بموضوع هذه الاتفاقية.

25.3. No variation of this Agreement shall be valid unless it is in writing and signed by each of the Parties or their authorised representatives, except in the cases outlined within this Agreement.

25-3 لا يُعتبر أي تعديل على هذه الاتفاقية نافذاً ما لم يكن خطياً وموقعاً من قبل الطرفين أو من ممثليهما المفوضين، وذلك باستثناء الحالات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية.

25.4. Once title to the Unit has passed to the Purchaser (following payment of the Purchase Price in full to the Seller and upon the Seller issuing Payment Clearance Certificate), the Purchaser may exercise all the rights of a Unit Owner, including the right to mortgage the Unit or, to sell, transfer or grant the Unit to third parties, subject always to obtaining any necessary Service Charge Clearance Certificate or no objection certificates from the Management Company and/or the Master Developer.

25-4 بمجرد انتقال ملكية الوحدة إلى المشتري (عقب سداد سعر الشراء كاملاً للبائع وإصدار البائع لشهادة براءة الذمة المالية)، يجوز للمشتري ممارسة جميع حقوق مالك الوحدة، بما في ذلك حق رهن الوحدة أو بيعها أو نقل ملكيتها أو منحها لأي طرف آخر، وذلك مع مراعاة الحصول على أي شهادة براءة ذمة من رسوم الخدمات أو شهادات عدم الممانعة اللازمة من شركة الإدارة و/أو المطور الرئيسي.

25.5. No concession or other indulgence granted by the Seller to the Purchaser, whether in respect of time for payment or otherwise regarding the terms and conditions of this Agreement, shall be deemed to be a waiver of its rights in terms of this Agreement.

25-5 لا يُعد أي تساهل أو ترفق يمنحه البائع للمشتري، سواء فيما يتعلق بمهلة السداد أو غير ذلك من شروط وأحكام هذه الاتفاقية، تنازلاً عن أي من حقوقه بموجب هذه الاتفاقية.

- 25.6. If there is more than one Purchaser in terms of this Agreement, the liability of each shall be joint and several. 25-6 في حالة وجود أكثر من مشتري بموجب هذه الاتفاقية، فتكون مسؤولية كل منهم مسؤولية تضامنية وفردية.
- 25.7. Any provisions which by their nature are intended to survive termination or completion of this Agreement shall remain in full force and effect. 24-7 أي أحكام يتعين سريان نفاذها حسب طبيعتها بعد إنهاء هذه الاتفاقية أو استكمالها تظل سارية ونافذة بكامل أثرها.
- 25.8. Nothing in this Agreement shall be construed as creating any partnership, joint venture, fiduciary relationship, or agency relationship between the Parties. The Purchaser acknowledges that the Seller is acting solely in its capacity as developer and seller of the Unit and not as agent, trustee, or fiduciary for the Purchaser. 25-8 لا يجوز تفسير أي حكم من أحكام هذه الاتفاقية على أنه ينشئ شراكة أو مشروعاً مشتركاً أو علاقة انتمائية أو علاقة وكالة بين الطرفين. ويقرّ المشتري بأن البائع يتصرف بصفته مطوراً وبائعاً للوحدة فقط، وليس بصفته وكيلاً أو وصياً أو مؤتمناً بالنيابة عن المشتري.
- 25.9. This Agreement may be executed in any number of counterparts, each of which shall constitute an original and all of which together shall constitute one and the same instrument. A signed copy of this Agreement (or any notice, certificate or document required under it transmitted by email in PDF/scanned form and/or executed through a legally recognised electronic signature platform shall be valid, binding and enforceable to the fullest extent permitted by Applicable Law. The Purchaser waives any right to dispute validity solely because execution occurred electronically or in counterparts. 25-9 يجوز إبرام هذه الاتفاقية بعدد من النسخ المتطابقة، وتعدّ كل منها نسخة أصلية، وتشكّل جميعها معاً أداة واحدة وذات مفعول واحد. وتعدّ النسخة الموقعة من هذه الاتفاقية (أو أي إشعار أو شهادة أو مستند مطلوب بموجبها) والمرسلة عبر البريد الإلكتروني بصيغة بيه دي اف/نسخة ممسوحة ضوئياً، و/أو الموقعة من خلال منصة توقيع إلكتروني معترف بها قانوناً، صحيحة وملزمة وقابلة للنفاذ إلى أقصى حد يسمح به القانون المعمول به. ويتنازل المشتري عن أي حق في الطعن على صحة هذه الاتفاقية لمجرد أن التوقيع قد تم إلكترونياً أو على نسخ متطابقة.
- 25.10. The total liability of the Seller under or in connection with this Agreement shall not exceed the Purchase Price paid by the Purchaser. 25-10 لا تتجاوز المسؤولية الكلية للبائع وفقاً لهذه الاتفاقية أو فيما يتعلق بها قيمة سعر الشراء الذي سدّده المشتري.
- 25.11. For the avoidance of doubt, the Purchaser shall be solely responsible for all costs and expenses it incurs in the performance of its obligations under this Agreement. 25-11 ولتجنب أي لبس، يكون المشتري وحده مسؤولاً عن جميع التكاليف والنفقات التي يتكبدها عند تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية.
- 25.12. If any provision of this Agreement conflicts with the Applicable Law, then the relevant provisions of the Applicable Law shall amend, replace, repeal or vary such provisions. 25-12 في حال تعارض أي بند من بنود هذه الاتفاقية مع القانون المعمول به، فمن ثم يتعين تعديل أو استبدال أو إلغاء أو تغيير تلك الأحكام ذات الصلة من القانون المعمول به.

26. NOTICES

26- الإشعارات

26.1. Any notice given under this Agreement shall be in writing and shall be served by delivering it personally or sending it by courier or transmitting it by email to the address or email address as set out in this Agreement. Any such notice shall be deemed to have been received:

- if delivered personally, at the time of delivery;
- in the case of a courier, on the date of delivery as evidenced by the records of the courier, and
- by email, on the same day as it is sent or transmitted, provided that no delivery failure notification is received by the sender.

1-26 يجب أن يكون أي إشعار يُقدَّم بموجب هذه الاتفاقية مكتوباً، ويتم تبليغه بتسليمه شخصياً، أو بإرساله عبر شركة خدمات بريدية أو بإرساله عبر البريد الإلكتروني إلى العنوان أو البريد الإلكتروني المبيين في هذه الاتفاقية. ويُعدّ أي إشعار من هذا القبيل مستملاً:

- (أ) في حال التسليم الشخصي، في وقت التسليم، و
- (ب) في حالة الإرسال عبر البريد السريع، تاريخ التسليم كما هو مدون في دفاتر شركة البريد السريع.
- (ج) في حال الإرسال عبر البريد الإلكتروني، يُعدّ الإشعار مستملاً في نفس يوم إرساله أو نقله، شريطة عدم استلام المُرسَل لأي إشعار بفشل التسليم.

27. SEVERABILITY AND AMENDMENTS

27- قابلية الفصل بين الأحكام والتعديلات

27.1. This Agreement (and all other matters in connection with the Property) is subject to amendment if this becomes necessary as a result of the Applicable Laws. Any such amendment shall be in the form of a written agreement signed by both Parties; however, the Purchaser hereby agrees to comply with any reasonable request of the Seller to sign any such written amendment to the extent that the amendment becomes necessary as a result of the Applicable Laws at the discretion of the Seller.

1-27 تخضع هذه الاتفاقية (بما في ذلك كافة المسائل الأخرى المتعلقة بالعقار) للتعديل في حالة اقتضت الضرورة ذلك بموجب القوانين المعمول بها. أي تعديل من هذا القبيل يجب أن يكون في خطياً وموقعاً من كلا الطرفين؛ ومع ذلك، يوافق المشتري بموجب هذا على الامتثال لأي طلب معقول من البائع لتوقيع أي تعديل خطي من هذا القبيل إلى الحد الذي يصبح فيه التعديل أمراً ضرورياً نتيجة للقوانين المعمول بها وفقاً لتقدير البائع.

27.2. The Parties further agree that if any provision of this Agreement conflicts with the Applicable Laws, then the relevant provisions of this Agreement shall be appropriately amended, replaced, repealed or varied by the Applicable Laws pursuant to Clause 26.1 provided that the remaining terms and conditions in this Agreement that are in adherence, compliance or do not conflict with the Applicable Laws shall continue remain in force and shall be effective insofar as they do not conflict with the any terms and conditions that are amended, replaced, repealed or varied by the Applicable Laws.

2-27 يتفق الطرفان أيضاً على أنه في حال تعارض أي بند من بنود هذه الاتفاقية مع القوانين السارية، فسوف يتم تعديل أو استبدال أو إلغاء أو تغيير البنود ذات الصلة من هذه الاتفاقية وفقاً للقوانين المعمول بها، وذلك بموجب البند 26 - 1، بشرط أن تظل باقي الأحكام والشروط في هذه الاتفاقية، المتماشية مع القوانين المعمول بها أو غير المتعارضة معها، سارية وناذرة ما لم تتعارض مع أي أحكام أو شروط تم تعديلها أو استبدالها أو إلغاؤها أو تغييرها بموجب القوانين المعمول بها.

28. GOVERNING LAW AND JURISDICTION

28- القانون الحاكم والاختصاص القضائي

- 28.1. This Agreement shall be governed and construed in accordance with the laws of Dubai and, to the extent applicable in the Emirate of Dubai, the Federal Laws of the UAE.
- 28.2. In the event of any dispute or difference arising between the Parties out of or relating to this Agreement or to the breach thereof, the Parties shall use their best endeavours to settle such Dispute. To this effect, they shall consult and negotiate with each other, in good faith and understanding of their mutual interests, to reach a just and equitable solution satisfactory to both Parties, within thirty (30) days from issuance of the notice of dispute. If they do not reach such a resolution within a period of 30 (thirty) days, the Parties shall, without any further notice to the other Party, proceed with the appropriate legal action.
- 28.3. The Parties agree that any legal action or proceeding with respect to this Agreement shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of Dubai.
- 28-1 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين إمارة دبي، وإلى الحد الذي ينطبق في إمارة دبي، كما تخضع أيضاً للقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة.
- 28-2 في حال نشوء أي نزاع أو خلاف بين الطرفين نتيجة هذه الاتفاقية أو فيما يتعلق بالإخلال بها، يتعين على الطرفين بذل قصارى جهدهما لتسوية هذا النزاع. ولتحقيق ذلك، يتعين عليهما التشاور والتفاوض فيما بينهما بحسن نية وتفهم لمصالحهما المشتركة من أجل التوصل إلى حل عادل ومنصف يرضي الطرفين خلال ثلاثين (30) يوماً من إصدار الإخطار بالنزاع. وفي حالة عدم التوصل إلى حل خلال ثلاثين (30) يوماً، يقوم كل طرف بإرسال إخطار للطرف الآخر يبلغه فيه بأنه سيبدأ باتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة..
- 28-3 يوافق الطرفان على أن أي دعوى أو إجراء قانوني يتعلق بهذه الاتفاقية يخضع للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم دبي.

29. DEFINITIONS AND INTERPRETATIONS

29- التعريفات والتفسير

29.1. Definitions

29-1 التعريفات

Additional Car Park Space(s)	Any car park spaces in the Building purchased by the Purchaser, upon the Seller's approval	أي مواقف سيارات في المبنى تم شراؤها من قبل المشتري، بناءً على موافقة البائع	مساحات إضافية لوقوف السيارات
Administration Fee	The fee payable by the Purchaser to the Seller for its administration services (currently AED 3,500 + VAT)	الرسوم التي يدفعها المشتري للبائع مقابل الخدمات الإدارية (حالياً 3,500 درهم + ضريبة القيمة المضافة)	رسوم الإدارة
AED	UAE Dirhams, the lawful currency of the UAE	الدراهم الإماراتي، أي العملة الرسمية لدولة الإمارات العربية المتحدة.	درهم
Affiliate	Any entity directly or indirectly controlling, controlled by, or under common control with	أي شركة يسيطر بشكل مباشر أو غير مباشر أو يُسيطر عليها أو تخضع لسيطرة مشتركة مع كيان آخر، حيث تعني السيطرة ملكية	كيان تابع

	another entity, where control means ownership of more than 50% of voting rights or power to direct management.	أكثر من 50٪ من حقوق التصويت أو سلطة الإدارة المباشرة.	
Agreement	This Sale and Purchase Agreement, including its Particulars, Annexures, Disclosure Statement and any supplemental Variation Agreements.	اتفاقية البيع والشراء الماثلة، بما في ذلك تفاصيلها والملاحق وبيان الإفصاح، وأي اتفاقيات تعديل تكميلية.	الاتفاقية
Agreed Termination Amount	The maximum sum the Seller may retain if this Agreement is terminated under Applicable Laws	الحد الأقصى للمبلغ الذي يمكن للبائع الاحتفاظ به إذا تم إنهاء هذه الاتفاقية بموجب القوانين المعمول بها.	مبلغ الإنهاء المتفق عليه
Annual Service Charges	Charges payable by the Purchaser to the Management Company or to the Seller (or its appointed Affiliate or nominee) until such time as a Management Company is appointed, for the management, maintenance and insurance of the Building and Common Areas, calculated under the JOP Laws and the JOP Documents	وهي الرسوم المستحقة على المشتري لصالح شركة الإدارة أو البائع (أو أي شركة تابعة له أو أي ممثل يعينه)، وذلك إلى حين تعيين شركة إدارة، مقابل إدارة وصيانة وتأمين المبنى ومناطق الاستخدام المشتركة والمحتسبة وفقاً لقوانين ووثائق الملكية المشتركة.	رسوم الخدمة السنوية
Annexure	The Annexures 1-6 appended to this Agreement	الملاحق من 1-6 الملحقة بهذه الاتفاقية	الملحق
Applicable Laws	All federal, Emirate and local statutes, regulations, decrees and codes applicable to the Building, the Project, this Agreement and the JOP Law.	جميع القوانين والأنظمة واللوائح والمراسيم والمدونات الاتحادية منها والمحلية في دولة الإمارات والمطبقة على المبنى والمشروع وهذه الاتفاقية وقانون الملكية المشتركة.	القوانين المعمول بها
Assign	To transfer any rights, obligations or interests under this Agreement to a third party	إحالة أي حقوق أو التزامات أو مصالح بموجب هذه الاتفاقية إلى الغير.	الإحالة
Building	The structure described in Particulars 4	ويعني الهيكل الموضح في التفاصيل 4	المبنى
Building Management Regulations	The rules governing the operation, maintenance and management of the Building's Common Areas, as required by the JOP Laws (see Annexure II)	القواعد التي تحكم تشغيل وصيانة وإدارة مناطق الاستخدام المشترك في المبنى، وذلك وفقاً لما تقتضيه قوانين الملكية المشتركة (راجع الملحق رقم 2).	لوائح إدارة المباني
Building Plan	The diagram showing Units and Common Areas (see Annexure V)	الرسم التخطيطي الذي يوضح الوحدات ومناطق الاستخدام المشترك (راجع الملحق 5)	مخطط المبنى
Building Works	The construction of the Unit in accordance with the Unit Plan,	بناء الوحدة وفقاً لمخطط الوحدة، ومسودة المواصفات وموافقات الجهات المختصة.	أعمال البناء

	draft specifications and the Relevant Authorities' approvals		
Building Charges	The Purchaser's contribution to the Building Expenses under the Building Declaration and JOP Laws	مساهمة المشتري في نفقات المبنى وفقاً لإعلان المبنى وقوانين الملكية المشتركة.	رسوم المبنى
Building Common Use Facilities	Those parts of the Building (parks, roads, beaches, utilities) are made available to all Owners.	هذه الأجزاء من المبنى (مثل الحدائق والطرق والشواطئ والمرافق) التي تكون متاحة لجميع الملاك.	مرافق الاستخدام المشترك بالمبنى
Building Declaration	The landowner's governing document for the Building, registered under the JOP Laws	الوثيقة الحاكمة والخاصة بمالك الأرض فيما يتعلق بالمبنى، والمسجلة وفقاً لقوانين الملكية المشتركة.	إعلان المبنى
Building Expenses	All costs incurred by the Master Developer or its nominees in providing and repairing the Building's common facilities.	جميع التكاليف التي يتكبدها المطور الرئيسي أو أي من ممثليه في توفير المرافق المشتركة للمبنى وصيانتها وإصلاحها.	نفقات المبنى
Car Parking Areas	Areas designated for vehicle parking within the Building, including all Car Parking Spaces	وهي المناطق المخصصة لوقوف السيارات داخل المبنى، بما في ذلك جميع أماكن وقوف السيارات.	مناطق وقوف السيارات
Car Parking Spaces	The specific parking bay(s) allocated to the Unit (and any Additional Car Park Space) for the Purchaser's exclusive use	موقف السيارات المحدد والمخصص للوحدة (وأي موقف سيارات إضافي) للاستخدام الحصري للمشتري.	مساحات وقوف السيارات
Change of Control	Any transfer of legal or beneficial ownership, or any change in the voting or effective control, of an entity	أي نقل للملكية القانونية أو المنفعة أو أي تغيير في حقوق التصويت أو السيطرة الفعلية على أي كيان.	تغيير السيطرة
Civil Code	Federal Civil Transactions Laws No. 5 of 1985 (as amended)	قوانين المعاملات المدنية الاتحادي رقم 5 للعام 1985 (وتعديلاتها).	القانون المدني
Claim	Any cost, demand, proceeding or claim for compensation arising from this Agreement or its breach	أي تكلفة أو مطالبة أو إجراءات أو مطالبة بالتعويض تنشأ عن هذه الاتفاقية أو خرقها.	المطالبة
Clearance Certificate	A certificate confirming that the Purchaser has paid all charges, dues and fees (including Service and Utility Charges) required under the JOP Documents and Building Management Regulations	شهادة تؤكد أن المشتري قد سدد جميع الرسوم والمستحقات والبدلات (بما في ذلك رسوم الخدمات والمرافق) المطلوبة بموجب وثائق الملكية المشتركة ولوائح إدارة المبنى.	شهادة براءة الذمة
Common Areas/Property	Parts of the Building (roofs, basements, façades, driveways, lobbies, lifts, plant rooms, etc.) are designated for use and	أجزاء من المبنى (الأسطح والطوابق السفلية والواجهات والممرات والردهات والمصاعد وغرف المعدات وغيرها) والمخصصة لاستخدام وتمتع جميع ملاك الوحدات، وذلك بموجب قانون الملكية المشتركة.	مناطق/ عقار الاستخدام المشترك

	enjoyment by all Unit Owners under the JOP Law.		
Completion	Completion of construction and issuance of the completion certificate by Relevant Authorities	ويعني إكمال البناء وإصدار شهادة الإنجاز من قبل الجهات المختصة.	الإنجاز
Completion Date	The date on which the Building Works are complete, as notified in the Handover Notice (this may precede or follow the Construction Completion Date)	تاريخ اكتمال أعمال البناء، وفقاً لما تمت الإفادة به في إشعار التسليم (قد يسبق أو يلي تاريخ الانتهاء من البناء).	تاريخ الإنجاز
Construction Commencement Date	The date on which the Contractor begins the construction	التاريخ الذي يبدأ فيه المقاول أعمال البناء	تاريخ بدء البناء
Construction Completion Date	The Seller's estimated date for 100 % completion of the Building Works, as set out in Point 11 of the Particulars (subject to extension as per this Agreement), as fully referred in Clause 3.2.	التاريخ التقديري للبائع لإكمال أعمال البناء بنسبة 100٪، كما هو موضح في النقطة 11 من التفاصيل (مع إمكانية التمديد وفقاً لهذا الاتفاق)، كما هو موضح بالكامل في البند 3.2.	تاريخ إنجاز البناء
Contractor	Any person or entity appointed by the Seller to carry out the Building Works	أي شخص أو جهة يعينها البائع لتنفيذ أعمال البناء.	المقاول
Dealing	The creation of any mortgage, charge, pledge, lien or option over the Purchaser's rights under this Agreement (excluding Disposal)	إعداد أي رهن أو رسوم أو تعهد أو حق امتياز أو خيار على حقوق المشتري بموجب هذا الاتفاق (باستثناء التصرف بها).	التعامل
Deed of Adherence	The proforma agreement, annexed at Annexure III, by which the Purchaser and all subsequent owners undertake to comply with the Deed of Adherence to Building Management Regulations	الاتفاقية المبدئية المرفقة في الملحق 3، والتي يتعهد بموجبها المشتري وجميع الملاك اللاحقين بالامتثال لسند الامتثال للوائح إدارة المباني.	إقرار / سند الامتثال
Default	A failure to perform any duty, undertaking or obligation under this Agreement	العجز عن أداء أي واجب أو تعهد أو التزام بموجب هذا الاتفاق	التقصير
Defect	any defects, deficiencies, faults, damage, incomplete works or non-compliance in or relating to the Unit, the Building and/or the Common Areas/Property, subject always to the terms, limitations and exclusions set out in this Agreement.	أية عيوب أو نواقص أو أعطال أو أضرار أو أعمال غير مكتملة أو عدم الامتثال في أو المتعلقة بالوحدة أو المبنى و/أو مناطق/عقار الاستخدام المشترك، وذلك مع مراعاة الشروط والقيود والاستثناءات المنصوص عليها في هذه الاتفاقية بشكل دائم.	العيب

Defects Liability Period	Means the period specified in Clause 13.5, commencing after the date of the Building Completion Certificate	تعني الفترة المحددة في البند 13-5، والتي تبدأ بعد تاريخ شهادة إنجاز البناء.	فترة المسؤولية عن العيوب
Deficiencies	Any incompleteness or inadequacy in the Unit is to be listed and agreed upon at inspection.	يجب إدراج أي نقص أو قصور في الأداء بالوحدة والاتفاق عليه أثناء المعاينة.	النواقص
DEWA	Dubai Electricity and Water Authority	وتعني هيئة كهرباء ومياه دبي.	ديوا
Disclosure Statement	The statement of all material matters required by the JOP Laws (see Annexure IV), which the Purchaser acknowledges having received and reviewed	البيان المتعلق بجميع المسائل الجوهرية المطلوبة بموجب قوانين الملكية المشتركة (راجع الملحق رقم 4)، والذي يقر فيه المشتري بأنه قد استلمه واطّلع عليه.	بيان الفصاح
Disposal	Any sale, lease, gift or other transfer of the Unit or any interest in the Unit (including Change of Control, but excluding Dealing)	أي بيع أو إيجار أو هبة أو نقل آخر للوحدة أو أي مصلحة في الوحدة (بما في ذلك تغيير السيطرة، ولكن مع استثناء التصرف)	التصرف
DLD	Dubai Land Department	دائرة الأراضي والأملاك بدبي، الجهة المختصة	دائرة الأراضي والأملاك بدبي
Effective Date	The date on which the last Party signs this Agreement	التاريخ الذي يوقع فيه آخر طرف على هذه الاتفاقية.	تاريخ النفاذ
Entitlement	The Purchaser's share of ownership in the Common Areas, as set under the JOP Laws	هو حصة المشتري في ملكية مناطق الاستخدام المشترك، كما هي محددة بموجب قوانين الملكية المشتركة.	الاستحقاق
Escrow Account	The trust account established under Particular 10 and the Escrow Account Laws to hold all payments of the Purchase Price.	تم إنشاء حساب استئماني بموجب البند 10 وقوانين حساب الضمان لحجز جميع مدفوعات سعر الشراء.	حساب الضمان
First Provisional Annual Service Charge	The initial Service Charge payment is determined by the Seller and is payable on the Completion Date, pending RERA's approval of the actual rate.	يتم تحديد دفعة رسوم الخدمة الأولية من قبل البائع وتُدفع عند تاريخ الإنجاز، بانتظار موافقة مؤسسة التنظيم العقاري (ريرا) على السعر الفعلي.	رسوم الخدمات السنوية الأولية المؤقتة
Fit-Out Works	All internal design, installation and finishing works carried out by the Purchaser or its contractor within the Unit after Handover, including but not limited to, installation, mechanical, electrical and plumbing works, signage and interior decoration.	جميع أعمال التصميم الداخلي والتركيب والتشطيب التي يقوم بها المشتري أو المقاول التابع له داخل الوحدة بعد التسليم، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، أعمال التركيب والأعمال الكهربائية وميكانيكية وأعمال السباكة واللافتات والديكور الداخلي.	أعمال التجهيزات

Force Majeure Event	Any act of God, war, civil commotion, pandemic, cyber-attack or other event beyond the Seller's reasonable control	أي حدث قضاء وقدر أو حرب أو اضطرابات مدنية أو جائحة أو هجوم إلكتروني أو أي حدث آخر خارج نطاق السيطرة المعقولة للبائع	أحداث القاهرة القوة
Foreign Reasons	Delays caused by the Master Developer, Relevant Authorities, utilities, contractors or suppliers (strikes, shortages, revocations of approvals, etc.)	حالات التأخير من قبل المطور الرئيسي أو الجهات المختصة أو شركات الخدمات أو المقاولين أو الموردين (الإضرابات والنقص وإلغاء الموافقات، وغيرها).	الأسباب الخارجية
Handover	Delivery of possession of the Unit by the Seller to the Purchaser in accordance with this Agreement following completion of the applicable handover process, including the inspection and rectification process contemplated under Clause 5, satisfaction of all amounts and obligations then due from the Purchaser under this Agreement, and execution of the Handover Documents, or such date on which the Unit is deemed handed over in accordance with this Agreement.	يتم تسليم حيازة الوحدة من قبل البائع إلى المشتري وفقاً لهذه الاتفاقية بعد الانتهاء من عملية التسليم المعمول بها، بما في ذلك عملية المعاينة والإصلاح المتوقعة بموجب البند 5، والوفاء بجميع المبالغ والالتزامات المستحقة من المشتري بموجب هذه الاتفاقية وتنفيذ مستندات التسليم أو في التاريخ الذي تعتبر فيه الوحدة قد تم تسليمها وفقاً لهذا الاتفاق.	التسليم
Handover Date	Date notified by the Seller to the Purchaser following completion of the applicable handover process under this Agreement, on which the Purchaser is required to take possession of the Unit and complete the Handover formalities and execute the Handover Documents, or the date on which the Unit is deemed handed over in accordance with this Agreement.	التاريخ الذي يقوم فيه البائع بإفادة المشتري به، وذلك بعد الانتهاء من عملية التسليم المعمول بها بموجب هذه الاتفاقية، حيث يكون مطلوباً من المشتري استلام الوحدة وإكمال إجراءات التسليم وتنفيذ مستندات التسليم أو التاريخ الذي تعتبر فيه الوحدة مسلمة وفقاً لهذه الاتفاقية.	تاريخ التسليم
Handover Document	The documents required by the Seller to be executed by the Purchaser in connection with the Handover of the Unit, including any Handover and Adherence Agreement, Letter of Adherence and Discharge, snagging acknowledgement, handover acceptance record, utility transfer forms, declarations and any other documents reasonably required by the Seller in connection with Handover.	وهي المستندات التي يطلبها البائع لإنفاذها من قبل المشتري فيما يتعلق بتسليم الوحدة، بما في ذلك أي اتفاقية تسليم أو التزام أو خطاب التزام أو إبراء ذمة أو إقرار أعمال الإصلاح أو الملاحظات أو سجل قبول التسليم أو نماذج نقل الخدمات/المنافع والإقرارات وأية مستندات أخرى تكون مطلوبة بشكل معقول من البائع فيما يتعلق بالتسليم.	مستند التسليم

Handover Notice	Written notice issued by the Seller informing the Purchaser that the Unit is ready for the handover and inspection process in accordance with this Agreement.	هو إشعار كتابي صادر من البائع يفيد فيه المشتري بأن الوحدة جاهزة لعملية التسليم والمعاينة وفقاً لهذه الاتفاقية.	إشعار التسليم
ICT Infrastructure	All cabling, ducts and structural provisions for ICT Services	جميع الكابلات والمجاري والتجهيزات الهيكلية لخدمات تقنية المعلومات والاتصالات.	البنية التحتية لتقنية المعلومات والاتصالات
ICT Services	Data, telephony and related communications services	خدمات البيانات والهاتف والاتصالات ذات الصلة	خدمات تقنية المعلومات والاتصالات
Intellectual Property	All trademarks, logos, designs, drawings, copyrights, and similar materials owned or used by the Seller	جميع العلامات التجارية والشعارات والتصاميم والرسومات وحقوق الطبع والنشر والمواد المشابهة التي يملكها أو يستخدمها البائع.	الملكية الفكرية
Interim Property Register	DLD's interim register under Laws 13 of 2008, where off-plan SPA's are recorded (Oqood)	السجل المؤقت لدى دائرة الأراضي والأموال بموجب القانون رقم 13 لسنة 2008، والذي تُسجل فيه عقود البيع على المخطط (عقود).	السجل العقاري المؤقت
Jointly Owned Property Documents (JOP Documents)	The Building Declaration, Disclosure Statement, Building Management Regulations and all registered documents required under the JOP Laws and Applicable Laws	هي إعلان المبنى وبيان الإنصاح ولوائح إدارة المبنى وجميع الوثائق المسجلة والمطلوبة بموجب قوانين الملكية المشتركة والقوانين المعمول بها.	وثائق الملكية المشتركة (مستندات الملكية المشتركة)
Jointly Owned Property Laws (JOP Laws)	Laws 6 of 2019 on jointly owned property in Dubai (and its rules, directives and RERA policies)	يعني القانون رقم 6 للعام 2019 بشأن الملكية المشتركة في دبي (وقواعده وتوجيهاته وسياسات مؤسسة التنظيم العقاري).	قانون الملكية المشتركة للعقار (قوانين الملكية المشتركة)
Licensed Surveyor	DLD-registered surveyor appointed by the Seller to survey the Building and Units.	ويعني مساح مسجل لدى دائرة الأراضي والأموال والمُعَيَّن من قبل البائع لمسح المبنى والوحدات.	المساح المرخص
Loss	Any loss, damage, cost or expense, excluding indirect or consequential losses	وتعني أي خسارة أو ضرر أو تكلفة أو مصروف، باستثناء الخسائر غير المباشرة أو التبعية.	الخسارة
Management Company	The company appointed by RERA to manage the Building's Common Areas under the JOP Laws.	الشركة المعيّنة من قبل مؤسسة التنظيم العقاري لإدارة المناطق المشتركة للمبنى بموجب قوانين الملكية المشتركة.	الشركة التي تُدير العقار
Master Developer	Means Dubai Holding or any other entity that may assume responsibility for the development and/or management of the Master Community from time to time	ويعني شركة دبي القابضة أو أي جهة أخرى قد تتحمل مسؤولية تطوير و/أو إدارة المجمع الرئيسي من وقت لآخر.	المطور الرئيسي

Master Plan	The plan for the Building, as amended from time to time, is described in the Master Plan (Annexure VI).	وهو المخطط الخاص بالمبنى، بصيغته المعدلة من وقت لآخر، كما هو موضح في المخطط العام (الملحق رقم 6).	المخطط الرئيسي
Master Developer's Administration Fee	The fee charged by the Master Developer for issuing no-objection certificates or other administrative services.	وهي الرسوم التي يفرضها المطور الرئيسي لإصدار شهادات عدم ممانعة أو الخدمات الإدارية الأخرى.	رسوم الإدارة الخاصة بالمطور الرئيسي
Occupier	Any person living in or visiting the Unit (tenant, domestic worker, guest, family member, contractors, customers, delivery personnel, employees, agents, invitees)	وهو أي شخص يعيش أو يزور الوحدة (مستأجر أو عامل بالمنزل أو ضيف أو أحد أفراد العائلة أو المقاولون والعملاء وموظفو التوصيل، والموظفين والوكلاء والمدعوون).	شاغل العقار
Operating Hours	The business hours determined by the Seller, Management Company or Master Developer during which Unit must remain open for business.	ساعات العمل التي يحددها البائع أو شركة الإدارة أو المطور الرئيسي والتي يجب أن تظل خلالها الوحدة مفتوحة للعمل.	ساعات العمل
Oqood Registration System	Pre- DLD's system for registering off-plan sale agreements on the Interim Property Register	نظام دائرة الأراضي والأموال لتسجيل اتفاقيات البيع على المخطط في السجل العقاري المؤقت.	نظام التسجيل المبني لعقود
Owner	The registered owner of a Unit (including interim registered owners on the Oqood Register), and their permitted successors	ويعني المالك المسجل للوحدة (بما في ذلك الملاك المسجلين المؤقتين في سجل قود)، وخلفائهم المصرح لهم.	المالك
Owner's Committee	The owners' association of the Building as appointed under the JOP Laws	وهي جمعية الملاك بالمبنى والمُعينة بموجب قانون الملكية المشتركة.	جمعية الملاك
Particulars	The SPA's front-page details (unit number, price, purchaser, seller, payment schedule)	وتعني تفاصيل الصفحة الأولى من اتفاقية البيع والشراء، بما في ذلك رقم الوحدة والسعر والمشتري والبائع وجدول الدفعات.	التفاصيل
Parties	The Seller and Purchaser	وهما البائع والمشتري	الطرفان/الطرفين
Payment Clearance Certificate	The Seller's certificate confirming that all sums due under this Agreement have been paid.	وهي شهادة البائع التي تؤكد أن جميع المبالغ المستحقة بموجب هذه الاتفاقية قد تم دفعها.	شهادة براءة الذمة المالية
Payment Schedussle	The schedule of Installments in Particular 7	وهي جدول الأقساط الوارد في التفاصيل 7	جدول الدفع
Penalty	The late-payment charge on overdue sums at 3% for the first month and 3% per month thereafter, compounded monthly.	وهي رسوم تأخير في السداد على المبالغ المتأخرة بنسبة 3% للشهر الأول و 3% شهرياً بعد ذلك، تكون محتسبة مع الفائدة شهرياً.	الغرامة

Permitted Use	Retail	بيع بالتجزئة	الاستخدام المصرح به
Person	Any individual, company, trust, partnership, government agency or other entity	هو أي فرد أو شركة أو صندوق ائتماني أو شراكة أو وكالة حكومية أو أي جهة أخرى.	شخص
Plot	The land parcel described in Particular 4, on which the Building is constructed	هي قطعة الأرض الموصوفة في التفاصيل 4، والتي تم تشييد المبنى عليها.	قطعة الأرض
Prohibited Person	Any individual or entity listed on UN or UAE terrorist blacklists, or otherwise barred from holding assets in the UAE.	أي فرد أو جهة مدرجة في القوائم السوداء الإرهابية لدى الأمم المتحدة أو الإمارات العربية المتحدة، أو ممنوعة من حيازة أصول في دولة الإمارات.	الشخص المحظور
Project	The Building and its supporting infrastructure, as developed by the Seller on the Plot	ويعني المبنى والبنية التحتية الداعمة له، كما طورها البائع على قطعة الأرض.	المشروع
Project Manager	The Seller's appointed manager is responsible for coordinating construction, inspections and rectifications.	وهو المدير المعين من قبل البائع ويكون مسؤول عن تنسيق البناء والمعاينات والتصحيحات.	مدير المشروع
Property Management Contract	The post-Handover management agreement for purchasers on a Handover-payment schedule	اتفاقية إدارة ما بعد التسليم للمشتري وفقاً لجدول الدفع الخاص بالتسليم.	عقد إدارة العقار
Purchase Price	The total price payable for the Unit, as set out in Particular 7	يكون السعر الإجمالي المستحق للوحدة، كما هو موضح في التفاصيل 7	سعر الشراء
Purchaser	The person named in Particular 3 who agrees to buy the Unit (including heirs, successors and permitted assigns)	الشخص المذكور في التفاصيل 3 والذي يوافق على شراء الوحدة (بما في ذلك الورثة والخلفاء والموكليين المصرح لهم).	المشتري
Registration	The recording of this Agreement or the Unit's title transfer on the DLD's register (Oqood and/or freehold register)	ويعني تسجيل هذه الاتفاقية أو نقل ملكية الوحدة في سجل دائرة الأراضي والأملاك (نظام عُقود و/أو السجل الحر).	التسجيل
Relevant Authority	Any government department or agency with jurisdiction over land, building, utilities, tourism, security or real estate in Dubai	وهي أي جهة حكومية أو جهة لها اختصاص على الأراضي أو المباني أو المرافق أو السياحة أو الأمن أو العقارات في دبي.	السلطة المختصة
Retail Opening Deadline	The date specified by the Seller or the Management Company by which the Purchaser must have completed the fit-out of the Unit, obtained all approvals, permits, licences and operational clearances required for the Permitted Retail Use, and commenced bona fide trading	التاريخ الذي يحدده البائع أو شركة الإدارة والذي يجب أن يكون المشتري قد أكمل تجهيز الوحدة فيه، وحصل على جميع الموافقات والتصاريح والتراخيص والتصاريح التشغيلية المطلوبة للاستخدام	الموعد النهائي لفتح المتاجر

	from the Unit to the public in accordance with the Agreement, the Building Management Rules, the fit-out requirements and all Applicable Laws.	التجاري المصرح به، وبدء التداول الحقيقي من الوحدة للجمهور، وذلك وفقاً للاتفاقية قواعد إدارة المبنى متطلبات التجهيز وجميع القوانين المعمول بها.	
RERA	Real Estate Regulatory Agency	وهي مؤسسة التنظيم العقاري	ريرا
Reservation Form	Any form signed by the Purchaser to reserve the Unit, prior to signing this Agreement	ويعني أي نموذج موقع عليه المشتري لحجز الوحدة، قبل توقيع هذه الاتفاقية.	نموذج الحجز
Reserve Fund	The fund established under the JOP Laws for major Common Areas repairs and replacements	الصندوق المنشأ بموجب قوانين الملكية المشتركة لأعمال الإصلاحات والاستبدالات الكبيرة بمناطق الاستخدام المشترك.	صندوق الاحتياطي
Seller	Wadan Real Estate Development LLC, or any successor entity responsible for the Project	شركة وادان للتطوير العقاري أو أي جهة تخلفها وتكون مسؤولة عن المشروع.	البائع
Seller's Remedy Period	180-Working-Day period, the Seller has to complete the Unit after notice of delay	تكون بمدة 180 يوم عمل، حيث يجب على البائع إكمال الوحدة بعد تلقي إشعار التأخير.	فترة تصحيح الإخلال من قبل البائع
Tax(es)	Any taxes, levies, VAT or rates imposed by any Relevant Authority on the Unit or this Agreement	وتعني أية ضرائب أو رسوم أو ضريبة قيمة مضافة أو أسعار تفرضها أي جهة ذات صلة على الوحدة أو هذه الاتفاقية.	الضريبة/الضرائب
Transfer	Any assignment, lease, mortgage, pledge or other registerable transaction affecting the Unit under the Applicable Laws	وتعني أي عملية تحويل أو إيجار أو رهن عقاري أو رهن حيازي أو أي معاملة قابلة للتسجيل تؤثر على الوحدة بموجب القوانين المعمول بها.	النقل
Transfer Registration Fee	All fees and charges payable to the DLD or other authority for registering a Unit transfer	جميع الرسوم والمصاريف المستحقة لدائرة الأراضي والأموال أو لأي جهة أخرى مقابل تسجيل نقل ملكية الوحدة.	رسوم التسجيل/النقل
UAE	The United Arab Emirates	دولة الإمارات العربية المتحدة	إ.ع.م
Unit	The retail space (plus parking) described in Particulars 4, together with its share of Common Areas	وهي المساحة السكنية (بالإضافة إلى مواقف السيارات) الموصوفة في التفاصيل 4، بالإضافة إلى حصتها من المناطق المشتركة.	الوحدة
Unit Plan	The detailed floor plan, specifications and finishes for the Unit (Annexure I)	وتعني المخطط التفصيلي للطابق والمواصفات والتشطيبات على الوحدة، (الملحق 1).	مخطط الوحدة
Utility Charges	All charges levied by a utility provider for services to the Unit or Common Areas.	جميع الرسوم التي يفرضها مزود الخدمات مقابل خدمات الوحدة أو المناطق المشتركة.	رسوم الخدمات

Utility Provider	The person or authority nominated to supply utility services to the Project.	الشخص أو السلطة المختارة لتوفير خدمات المنافع للمشروع.	مزود الخدمة
Utility Services	Water, electricity, gas, sewage, telecommunications or other services supplied to the Unit or Common Areas.	وتعني الماء أو الكهرباء أو الغاز أو الصرف الصحي أو الاتصالات أو الخدمات الأخرى المقدمة للوحدة أو المناطق المشتركة.	خدمات المنافع
Working Day	Any day other than Saturday, Sunday, or an official public holiday in UAE.	ويعني أي يوم غير السبت أو الأحد أو عطلة رسمية في الإمارات العربية المتحدة.	يوم عمل

29.2. Interpretation

29-2 التفسير

- a) Singular words include the plural and vice versa; any one gender includes all genders; “person” includes individuals and all forms of entity.
- b) Clause headings are for convenience only and do not affect interpretation.
- c) Dates and periods are by the Gregorian calendar.
- d) If a deadline falls on a non-Working Day, it shifts to the next Working Day.
- e) “Including” or “include” means “including without limitation.”
- f) Any reference to a law includes all amendments, re-enactments and subordinate instruments.
- g) “Purchaser” includes its agents, employees, licensees, invitees and subcontractors.
- h) The Particulars and Annexures form part of this Agreement, and the term “Agreement” includes them.
- (أ) تشمل الكلمات المفردة الجمع والعكس صحيح، وأي جنس يشمل جميع الأجناس (النوع)، “شخص” يشمل الأفراد والكيانات بجميع أشكالها.
- (ب) تكون عناوين البنود للملاءمة فحسب، ولا تؤثر على التفسير.
- (ج) تكون التواريخ والفترات مرتبة حسب التقويم الميلادي.
- (د) إذا وقع الموعد النهائي في يوم غير عمل، فإنه يتحول إلى يوم عمل آخر.
- (هـ) “شامل” أو “يشمل” تعني “التضمين دون قيود.”
- (و) أي إشارة إلى القانون تشمل جميع التعديلات وإعادة التشريعات واللوائح والقرارات التنفيذية الفرعية.
- (ز) يشمل “المشتري” وكلاءه وموظفيه والمرخصين والمدعويين ومقاوليه من الباطن.
- (ح) تشكل التفاصيل والملاحق جزءاً من هذه الاتفاقية، ويشملها مصطلح “الاتفاقية”.

Signature of Seller:

توقيع البائع:

Signature of Purchaser:

توقيع المشتري:

ANNEXURE I BUILDING FINISHES & SPECIFICATIONS

الملحق 1 تشطيبات ومواصفات المبنى

1. Common Area Finishes

1. تشطيبات منطقة الاستخدام المشترك

1.1. Entrance Lobby

1-1 بهو المدخل

- Flooring: High-quality Ceramic tile flooring. الأرضيات: أرضيات بلاط سيراميك عالية الجودة.
- Walls: A sophisticated combination of marble stone, tile and elegant glass doors. الجدران: مزيج متطور من حجر الرخام والبلاط وأبواب زجاجية أنيقة.

1.2. Stairwells

1-2 السلالم

- Flooring: Durable epoxy-coated anti-slip finish, designed for high traffic. الأرضيات: طلاء مقاوم للانزلاق متين مطلي بالإيبوكسي، ومصمم لحركة المرور العالية.
- Walls: Paint finish. الجدران: تشطيب طلاء.
- Handrails: Sturdy mild steel (MS) tubular handrail for safety and durability. الدرابزين: درابزين أنبوبي متين من الفولاذ المطاوع للسلامة والمتانة.

1.3. Passages & Corridors

1-3 الممرات والأروقة

- Flooring: Elegant porcelain floor tiles. الأرضيات: بلاط أرضيات أنيق من الخزف.
- Walls: Smooth wall finish with high-quality porcelain tile and mirror/paint finish. الجدران: تشطيب جداري ناعم مع بلاط بورسلان عالي الجودة وتشطيب مرآة/طلاء.
- Ceilings: Modern suspended gypsum ceilings. الأسقف: أسقف حديثة من الجبس المعلق.

2. Apartment / Unit Interior Finishes

2. تشطيبات داخل الشقق / الوحدات

2.1. General Flooring. Premium quality porcelain tiles.

2-1 أرضيات عامة. بلاط بورسلان عالي الجودة.

2.2. Walls & Ceiling. Smooth plaster with a high-quality paint, mirror and laminate finish. Feature bulkheads in designated areas.

2-2 الجدران والسقف: الجص الأملس مع طلاء عالي الجودة، وتشطيب ومرآة وطبقة لامينيت، وتكون الحواجز مميزة في المناطق المخصصة.

2.3. Kitchen

2-3 المطبخ

- Flooring: Porcelain tiles. الأرضيات: بلاط بورسلين.
- Walls: Porcelain tiles. الجدران: بلاط من البورسلين.
- Cabinetry: Custom-fitted MDF cabinets. الأعمال الخشبية: خزائن مصنعة حسب المقاس من ألواح إم دي إف.
- Countertop: Durable and stylish special finish in solid surface. سطح العمل: متين وأنيق مع تشطيب خاص على سطح صلب.
- Appliances: Fully equipped appliances, as detailed in Annexure IV. الأجهزة: أجهزة مجهزة بالكامل، كما هو موضح في الملحق الرابع.

2.4. Bathrooms

2-4 الحمامات

- Flooring & Walls: Full-height porcelain tiles. الأرضيات والجدران: بلاط بورسلان كامل الارتفاع.
- Sanitary Ware: High-quality ceramic sanitary ware (WC, basin) complete with matching premium accessories. الأدوات الصحية: أدوات صحية سيراميكية عالية الجودة (حوض تنظيف) مع ملحقات فاخرة متطابقة.

2.5. Windows. Aluminium-framed curtain walls and/or sliding glass doors to maximize natural light.

2-5 النوافذ نوافذ. جدران ستائر مؤطرة بالألومنيوم و/أو أبواب زجاجية منزقة لتعظيم الضوء الطبيعي.

2.6. Doors

2-6 الأبواب

- Main Entrance: Fire-rated glass entrance door. المدخل الرئيسي: باب زجاجي مقاوم للحريق.
- Internal: Non-fire-rated, semi-solid doors. الداخلي: أبواب شبه صلبة غير مقاومة للحريق.
- Balcony: Aluminium-framed sliding doors. الشرفة: أبواب منزقة بإطار من الألومنيوم.

- 2-7. **Wardrobes.** Built-in MDF wardrobes in all bedrooms. خزائن الملابس: خزائن مصنعة من ألواح خشبية مدمجة لجميع غرف النوم.
- 2-8. **Balcony.** Glass and metal balustrade ensuring safety with a modern aesthetic. الشرفة: درابزينات زجاجية ومعدنية تضمن الأمان بجمالية عصرية.
- 2-9. **Lighting.** Standard energy-efficient light fixtures installed. الإنارة: تركيب تركيبات إضاءة موفرة للطاقة قياسية.

3. Building Exterior Finishes

3. تشطيبات المبنى

- 3-1. **Façade.** The building exterior features high-performance insulated glazing to receive ample natural light and shade. A glazed facade composed with render finish, solid walls & GRC cladding and balcony glazing with clear safety glass. الواجهة. يتميز المظهر الخارجي للمبنى بزجاج عازل عالي الأداء يسمح بدخول وفير للضوء الطبيعي مع توفير التظليل. وتتكون الواجهة الزجاجية من تشطيب بمواد الريندر وجدران صلبة، وتكسية من الخرسانة المسلحة بالألياف الزجاجية وإضافة إلى زجاج الشرفات المصنوع من الزجاج الشفاف المصفح للأمان.

4. Retail / Unit Delivery Conditions

4. حالة تسليم وحدات بيع التجزئة / الوحدة

- 4-1. **Shell and Core Condition.** The Unit shall be delivered in shell and core condition including structural slab, perimeter walls, basic MEP provisions and utility connection points. 1- حالة الهيكل الأساسي. يجب تسليم الوحدة بحالة الهيكل الأساسي بما في ذلك البلاطة الإنشائية والجدران المحيطة والتجهيزات الأساسية للأنظمة والكهروميكانيكية والسباكة ونقاط توصيل الخدمات.
- 4-2. **Floor.** Concrete structural slab finished to receive tenant flooring during Fit-Out Works. 2- الأرضية. تم الانتهاء من تجهيز بلاطة خرسانية هيكلية لاستقبال أرضيات المستأجر خلال أعمال التشطيب.
- 4-3. **Walls.** Perimeter block or drywall walls with plaster finish where applicable. 3- الجدران. جدران محيطية مبنية من الطوب أو الجبس مع التشطيب بالجص عند الاقتضاء.
- 4-4. **Ceiling.** Exposed structural slab with provisions for tenant ceiling installation during Fit-Out Works. 4- السقف. بلاطة هيكلية مكشوفة مع تجهيزات لتركيب سقف المستأجر خلال أعمال التشطيب.
- 4-5. **Mechanical / Electrical Load (KW) Specification / Plumbing Provisions.** Provision of connection points for electrical power, water supply, drainage and HVAC systems as designed by the Seller. 5- مواصفات الأحمال الكهروميكانيكية (كيلوواط) / تجهيزات السباكة. توفير نقاط توصيل الطاقة الكهربائية وإمدادات المياه والصرف الصحي وأنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء وفقاً لتصميم البائع.

5. Signage Provisions

الأحكام المتعلقة باللوحات

- 5-1. Units shall install shopfront systems strictly in accordance with the Seller's or Master Developer's Fit-Out Guidelines. 1- يجب تركيب أنظمة واجهات المحلات التجارية بالوحدات وفقاً لإرشادات التجهيز الخاصة بالبائع أو المطور الرئيسي.
- 5-2. All signage, branding and display installations must receive prior written approval from the Seller and/or Master Developer. 2- يجب الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع و/أو المطور الرئيسي على جميع اللافتات والعلامات التجارية وتركيبات العرض.
- 5-3. No signage may extend beyond the designated signage zone determined by the Seller or Management Company. 3- لا يجب تمدد اللافتات إلى ما وراء منطقة اللافتات المحددة من قبل البائع أو شركة الإدارة.

*The content herein is based on the approvals applicable as at the Effective Date and always subject to the requirements and regulations of the relevant authorities in force from time to time.

*يستند المحتوى الوارد في هذه الاتفاقية إلى الموافقات المعمول بها اعتباراً من تاريخ النفاذ، ويخضع دائماً لمتطلبات ولوائح السلطات المختصة السارية من وقت لآخر.

ANNEXURE II BUILDING MANAGEMENT REGULATIONS

الملحق 2 لوائح إدارة المبنى

1. DEFINITIONS

1- التعريفات

Except where defined herein and in the Sale and Purchase Agreement, capitalized words will hold the definition assigned to them in the JOP Laws.

باستثناء ما تم تعريفه في هذه الوثيقة وفي اتفاقية البيع والشراء، فإن الكلمات المكتوبة بالبنط العريض تحمل المعاني المقررة لها في قوانين الملكية المشتركة.

1.1. Deals with any individual residing in a Unit belonging to an Owner, encompassing tenants, lessees, household staff, agents, employees, and family, including Occupiers.

1-1 التعامل مع أي فرد يقيم في وحدة تعود للمالك، وتشمل المستأجرين وعمال الخدمات المنزلية والوكلاء والموظفين والعائلة، بما في ذلك الساكنين.

1.2. Violation Notice is a formal communication advising an individual of a Building Management Regulations infraction and, when relevant, demanding remedial steps to cease the breach. Such a Violation Notice could also lead to or be issued with a Violation Penalty.

1-2 يعتبر الإشعار بالمخالفة هو إخطار رسمي يُفيد الفرد بأوجه خرق القوانين ووقت انطباقها والخطوات الإصلاحية اللازمة للحد من الخرق. وقد يؤدي إلى إصدار هذا الإخطار فقط أو إصداره مع غرامة بشأن المخالفة.

1.3. Violation Penalty signifies a sanction given in connection with a Violation Notice, potentially comprising financial fines and/or notifying the Relevant Authorities about the infraction. Any Violation Penalty, fine, cost, or expense imposed shall constitute a debt payable by the Owner and recoverable as part of Service Charges and enforceable in accordance with Applicable Laws.

1-3 تعتبر غرامة المخالفة عقوبة تفرض بموجب إشعار المخالفة، وقد تشمل الغرامات المالية و/أو إبلاغ الجهات المختصة بالمخالفة، وأي غرامة أو عقوبة أو تكلفة أو نفقات مفروضة على المخالفة تشكل ديناً يجب دفعه من قبل المالك ويمكن استردادها كجزء من رسوم الخدمة وتكون قابلة للتنفيذ وفقاً للقوانين المعمول بها.

1.4. The Owner shall remain fully liable for all acts, omissions, breaches, and violations committed by Occupiers, tenants, or any person permitted access by the Owner, as if committed by the Owner itself. These Building Management Regulations shall bind all Owners and Occupiers.

1-4 يظل المالك مسؤولاً بالكامل عن جميع الأفعال أو الإغفالات أو الانتهاكات أو المخالفات التي يرتكبها المقيمون أو المستأجرون أو أي شخص يسمح له بالدخول، كما لو كان المالك نفسه قد ارتكبها، وتلزم لوائح إدارة المباني هذه جميع المالك والمستأجرين.

1.5. The Owner shall indemnify and hold harmless the Seller, Master Developer, Owners' Committee, and Management Company from all costs, damages, losses, or liabilities arising from breach of these Building Management Regulations by the Owner or Occupiers.

1-5 يتوجب على المالك تعويض وحماية البائع والمطور الرئيسي لجمعية الملاك وشركة الإدارة من جميع التكاليف والأضرار والخسائر أو الالتزامات الناتجة عن مخالفة لوائح إدارة المبنى الماثلة من قبل المالك أو المستأجرين.

2. GENERAL RESTRICTIONS

2- القيود العامة

In addition to all other remedies provided by Applicable Laws, a Violation Notice and/or a Violation Penalty can be issued to Owners and Occupiers by the Owners' Committee or its Management Company for breaching the Building Management Regulations below. Owners are accountable for repaying the Owners' Committee for any costs and expenses it sustains due to a violation of these Building Management Regulations committed by the Owner or their Occupiers.

بالإضافة إلى جميع المعالجات الأخرى التي تنص عليها القوانين المعمول بها، يمكن لجمعية الملاك أو شركة الإدارة إصدار إشعار مخالفة و/أو غرامة مخالفة للملاك والمستأجرين من قبل جمعية الملاك أو شركة الإدارة بسبب مخالفة لوائح إدارة المبنى أدناه، ويتحمل الملاك المسؤولية عن سداد أي تكاليف أو نفقات تحملتها جمعية الملاك بسبب مخالفة لوائح إدارة المبنى التي ارتكبها المالك أو مستأجروه.

2.1. Offensive Activities

2-1 الأنشطة العدوانية

- 2-1-1 لا يجوز أن يكون أي نشاط في أي وحدة أو منطقة مشتركة ضاراً أو قبيحاً أو مؤذ أو غير قانوني أو سلبي أو يسبب إزعاج عام أو ضرر أو اضطراب لمالك آخر أو شاغل أو مدعو أو البائع أو المطور الرئيسي، على وجه التحديد، دون تقييد ما سبق، يجب على المالكين والشاغلين عدم:
- 2-1-2 يجب الحفاظ على الضوضاء الناتجة عن الأجهزة الميكانيكية ومعدات الحدائق والأشياء المشابهة بمستويات معقولة خلال الساعات التي قد يحددها البائع أو المطور الرئيسي أو شركة الإدارة، باستثناء المعدات أو الأنظمة المطلوبة للخدمات الأساسية فحسب.
- 2-2 الأنشطة الخطرة
- 2-2-1 يُحظر منعاً باتاً استخدام الألعاب النارية والأسلحة النارية، بما في ذلك بنادق الألعاب وبنادق الهواء التي يمكن أن تؤذي الناس أو الحيوانات أو الممتلكات، داخل المشروع.
- 2-2-2 لا يجوز إشعال أو السماح بإشعال أي لهب مكشوف داخل الوحدة والمشروع، باستثناء داخل وحدة سواء مغلقة يتم مراقبتها للطهي. إلا إذا كان مسموحاً به صراحة للاستخدام المعتمد في الطعام والشراب والامتثال للقوانين المعمول بها والموافقات الأمنية المطلوبة.
- 2.1.1. No activity shall occur in any Unit or Common Area that is noxious, unsightly, harmful, objectionable, unlawful, or adverse, a public annoyance, or a cause of harm or disruption to another Owner, Occupier, invitee, or the Seller, Master Developer. Specifically, without limiting the above, Owners and Occupiers shall not, and shall ensure their invitees do not:
- a) allow loud or disruptive noise from any vehicle, motorcycle, boat motor, or any musical or electronic apparatus;
- b) allow the discharge of any unpleasant smells, smoke, or vibrations;
- c) block the views or natural light of another Owner;
- d) conduct or permit on any Project area anything that could disrupt the peaceful enjoyment of any Owner or Occupier.
- 2.1.2. Noise from mechanical appliances, garden equipment, and similar items must be kept at reasonable levels and is permissible only during such hours as may be prescribed by the Seller, Master Developer and/or Management Company, save for equipment or systems required for essential services.
- 2.2. Hazardous Activities
- 2.2.1. The use of firecrackers and firearms, including toy and air guns that could harm people, animals, or property, is strictly forbidden within the Project.
- 2.2.2. No open flames shall be kindled or allowed within the Unit and the Project, other than inside a contained barbecue unit that is attended for cooking. except as may be expressly permitted for approved food and beverage use and in compliance with Applicable Laws and required safety approvals.

- 2.2.3. No Owner or Occupier may keep any hazardous or noxious substances or perform or allow any dangerous activity in their Unit or in the Common Areas.

2-2-3 لا يجوز لأي مالك أو شاغل الاحتفاظ بأي مواد خطرة أو ضارة أو القيام بأي نشاط خطير أو السماح به في وحدته أو في المناطق المشتركة.

2.3. Waste Management

2-3 إدارة النفايات

- 2.3.1. No Owner or Occupier shall dispose of or dump, store or leave any garbage, commercial waste, food waste, cartons, packaging, refuse, grease, landfill material, unsightly or offensive materials in or about the Project except in the designated areas and in accordance with the waste management policies of the Seller, Master Developer and/or Management Company.

2-3-1 لا يجوز لأي مالك أو شاغل التخلص من أو إلقاء أو تخزين أو ترك أي قمامة أو نفايات تجارية أو بقايا طعام أو كرتون أو مواد تغليف أو نفايات أو شحوم أو مواد دفن النفايات أو مواد قبيحة أو مسيئة في المشروع أو حوله إلا في المناطق المخصصة ووفقاً لسياسات إدارة النفايات الخاصة بالبايع والمطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة.

- 2.3.2. Owners and Occupiers shall, at their own cost, arrange for the proper removal of any bulky waste, commercial waste, fit-out debris, food waste, grease waste or other materials not ordinarily collected through the Project's standard waste collection procedures.

2-3-2 يتعين على المالك والمستأجرين، وعلى نفقتهم الخاصة الترتيب لإزالة أية نفايات ضخمة أو نفايات تجارية أو مخلفات تجهيز أو بقايا طعام أو نفايات شحوم أو مواد أخرى لا يتم جمعها عادةً من خلال إجراءات جمع النفايات القياسية للمشروع وذلك بشكل معقول.

- 2.3.3. All waste for collection must be bagged, stored and presented only in the designated manner, location and times specified by the Management Company

2-3-3 يجب وضع جميع النفايات المراد جمعها في أكياس وتخزينها وتقديمها فقط بالطريقة والمكان والأوقات المحددة من قبل شركة الإدارة.

- 2.3.4. No waste, stock, goods, packaging, pallets, trolleys or equipment may be left in service corridors, loading areas, customer areas, parking areas, Common Areas or outside the Unit.

2-3-4 لا يجوز ترك أي نفايات أو مخزون أو بضائع أو مواد تغليف أو منصات نقالة أو عربات أو معدات في ممرات الخدمة أو مناطق التحميل أو مناطق العملاء أو مواقف السيارات أو المناطق المشتركة أو خارج الوحدة.

- 2.3.5. Owners and Occupiers shall ensure that the Unit, service areas and back areas remain clean, hygienic, free of pests and free from any accumulation of waste, packaging, containers, tools or unsightly items.

2-3-5 يجب على المالك والمستأجرين ضمان بقاء الوحدة ومناطق الخدمة والمناطق الخلفية نظيفة وصحية وخالية من الآفات وخالية من أي تراكم للنفايات أو مواد التعبئة والتغليف أو الحاويات أو الأدوات أو العناصر غير المرغوب فيها.

- 2.3.6. Any grease disposal, food waste disposal, sanitary disposal or pest-control requirements applicable to a Unit shall be complied with strictly in accordance with authority requirements and the directions of the Management Company.

2-3-6 يجب الالتزام التام بأية متطلبات تتعلق بالتخلص من الشحوم أو التخلص من بقايا الطعام أو النفايات الصحية أو مكافحة الآفات التي تنطبق على الوحدة وذلك وفقاً لمتطلبات السلطة وتوجيهات شركة الإدارة.

- 2.3.7. No incinerator may be kept or used in the Unit or anywhere in the Project.

2-3-7 لا يجوز الاحتفاظ بأي محرقة أو استخدامها في الوحدة أو في أي مكان داخل المشروع.

2.4. Littering and Vandalism

2-4 رمي النفايات والتخريب

- 2.4.1 Littering and vandalism are expressly forbidden in the Project, and the Owner will be liable for any cleaning, repair, or replacement costs from

2-4-1 يُمنع منعاً باتاً إلقاء النفايات والتخريب في المشروع، ويتحمل المالك مسؤولية أي تكاليف تنظيف أو إصلاح أو استبدال ناتجة عن هذه الأفعال المحظورة من قبل

such prohibited acts by the Unit's Occupiers and invitees. All severe vandalism incidents will be reported to the Dubai Police.

شاغلي الوحدة وزوارها. وسيتم إبلاغ شرطة دبي بجميع حوادث التخريب الجسيمة.

- 2.4.2 If the individual(s) responsible for vandalism cannot be identified, the costs for repair and reinstatement might be included as an expense recovered through Annual Service Charges.

2-4-2 إذا تعذر تحديد هوية الشخص (الأشخاص) المسؤولين عن التخريب، فقد يتم تضمين تكاليف الإصلاح وإعادة الوضع إلى ما كان عليه كنفقة يتم استردادها من خلال رسوم الخدمة السنوية.

2.5. Use Restrictions

2-5 قيود الاستخدام

- 2.5.1 Unless specified otherwise in the Particulars or approved in writing by the Seller and the Relevant Authorities, Units in the Project shall be used strictly in accordance with the Permitted Use.

2-5-1 ما لم ينص على خلاف ذلك في التفاصيل أو يوافق عليه البائع والسلطات المختصة كتابةً، يجب استخدام الوحدات في المشروع وفقاً للاستخدام المسموح به.

- 2.5.2 Each Owner and Occupier shall utilize the Unit and any Common Areas only for their intended purpose and in accordance with Applicable Laws and shall ensure that all activities carried out by them or by any person permitted by them are conducted in a lawful and respectful manner and do not unreasonably interfere with the peaceful use and enjoyment of the Project by other Owners or Occupiers.

2-5-2 يجب على كل مالك ومستأجر استخدام الوحدة وأي مناطق مشتركة فقط لغرضها المقصود ووفقاً للقوانين المعمول بها، كما يجب عليهم أن يضمنوا أن جميع الأنشطة التي ينفذونها بأنفسهم أو من قبل أي شخص يسمح به تتم بطريقة قانونية ومحترمة ولا تتداخل بشكل غير معقول مع الاستخدام السلمي والاستمتاع بالمشروع من قبل المالكين أو المستأجرين الآخرين.

- 2.5.3 Each Owner and Occupier shall use the Unit and any Common Areas only for their intended purpose and in a manner that does not create nuisance, obstruction, excessive noise, odours, smoke, grease emissions, vibration, visual clutter or disturbance to neighbouring units or the Common Areas.

2-5-3 يجب على كل مالك ومستأجر استخدام الوحدة وأي مناطق مشتركة فقط للغرض المقصود منها فحسب وبطريقة لا تسبب إزعاجاً أو إعاقة أو ضوضاء مفرطة أو روائح أو دخاناً أو انبعاثات شحوم أو اهتزازات أو فوضى بصرية أو اضطراباً للوحدات المجاورة أو المناطق المشتركة.

- 2.5.4 The Owner is responsible for ensuring that all Occupiers, staff, contractors, suppliers and invitees comply with these Regulations.

2-5-4 يكون المالك مسؤولاً عن ضمان التزام جميع المستأجرين والموظفين والمقاولين والموردين والمدعوين بهذه اللوائح.

- 2.5.5 No Owner or Occupier shall carry out or permit any fit-out work, installation, connection, penetration, testing or commissioning affecting the Building systems, including electrical, mechanical, chilled water, HVAC, drainage, exhaust, fire life safety, telecommunications or ICT systems, except strictly in accordance with the approved fit-out documents and the directions of the Seller, Master Developer and/or Management Company. The Owner shall be fully liable for any disruption, damage or interference caused to such systems.

2-5-5 لا يجوز لأي مالك أو شاغل تنفيذ أو السماح بأي أعمال تجهيز أو تركيب أو توصيل أو اختراق أو اختبار أو تشغيل تؤثر على أنظمة المبنى، بما في ذلك الأعمال الكهروميكانيكية أو المياه المبردة أو أنظمة التكييف والتهوية وتكييف الهواء والتصريف أو العادم والسلامة من الحرائق والاتصالات أو أنظمة تقنية المعلومات والاتصالات، إلا وفقاً لوثائق التجهيز المعتمدة وتعليمات البائع أو المطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة بشكل صارم. يكون المالك مسؤولاً بالكامل عن أي اضطراب أو ضرر أو تداخل يتسبب في مثل تعطيل هذه الأنظمة.

- 2-5-6 يجب على كل مالك الالتزام الصارم بأي حقوق مرور أو قيود أو حقوق أو التزامات تفيد أو تترتب جراءها أعباء على الوحدة.
- 2-5-7 يجب على كل مالك وشاغل الامتثال لجميع بروتوكولات الأمان والتوجيهات التشغيلية وإجراءات الوصول التي تصدر من وقت لآخر من البائع أو المطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة.
- 2-5-8 لا يجوز تشغيل أي وحدة بطريقة تتعارض مع الأعمال التجارية المختلطة للمستأجرين أو الموقع التجاري أو تجربة العملاء أو متطلبات السلامة أو السياسات التشغيلية للمشروع كما يحددها البائع و/أو المطور الرئيسي.
- 2.5.6 Each Owner must strictly observe any easements, restrictions, rights and obligations benefiting or burdening the Unit.
- 2.5.7 Each Owner and Occupier must comply with all security protocols, operational directives and access procedures issued from time to time by the Seller, Master Developer and/or the Management Company.
- 2.5.8 No Unit shall be operated in a manner inconsistent with the tenant mix, commercial positioning, customer experience, safety requirements or operational policies of the Project as determined by the Seller and/or Master Developer.

2.6. Compliance with Laws

2- (التقيد بالقوانين

- 2-6-1 Every Owner, Occupier, and invitee must comply in every respect with the terms of all laws, decrees, and regulations in force from time to time concerning the Unit, any Common Areas, or any activities within them.
- 2-6-1 يجب على كل مالك وساكن وضيف الامتثال من جميع النواحي لأحكام جميع القوانين والمراسيم واللوائح السارية من وقت لآخر فيما يتعلق بالوحدة أو أي مناطق مشتركة أو أي أنشطة داخلها.

2.7. Limitation of Liability

2-7 حدود المسؤولية

- 2-7-1 Neither the Owners' Committee nor the Management Company, jointly or severally, nor the Seller or the Master Developer following expiry of the applicable Defects Liability Period and transfer of management and control in accordance with the JOP Laws, will be liable for any injury, loss, or damage of any kind that any Owner or Occupant may suffer, physically or to their Unit, whether directly or indirectly, due to any defect in the Common Areas, its facilities, or in the Units, or for any action taken or neglect by the Owners' Committee or the Management Company, including their employees, servants, agents, or contractors. During the Defects Liability Period, the Seller's obligation shall be limited to procuring rectification of Defects by the Contractor. Thereafter, responsibility for maintenance,
- 2-7-1 لا تتحمل جمعية الملاك ولا شركة الإدارة، منفردة أو مجتمعة، ولا البائع أو المطور الرئيسي، بعد انقضاء فترة ضمان العيوب المطبقة ونقل الإدارة والسيطرة وفقاً لقوانين الملكية المشتركة، أي مسؤولية عن أي إصابة أو خسارة أو ضرر من أي نوع كانت قد يتعرض له أي مالك أو ساكن، جسدياً أو لوحده، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، نتيجة أي عيب في المناطق المشتركة أو مرافقها أو في الوحدات، أو نتيجة أي إجراء أو إهمال من جانب جمعية الملاك أو شركة الإدارة، بما في ذلك موظفيهم أو وكلائهم أو مقاوليهم. خلال فترة ضمان العيوب، يقتصر التزام البائع على ضمان إصلاح العيوب من قبل المقاول. بعد ذلك، تقع

repair, and management shall rest with the Owners' Committee and Unit Owners in accordance with Applicable Laws.

مسؤولية الصيانة والإصلاح والإدارة على عاتق جمعية الملاك ومالكي الوحدات وفقاً للقوانين المعمول

بها.

3. USE OF FACILITIES

3- استخدام مرافق الخدمات

3.1 Common Areas and Facilities

3-1 المساحات المشتركة والمرافق

3.2.1 The Common Areas and their facilities (if any) are designated for the sole use of Owners, Occupiers, and their authorized invitees.

3-2-1 المناطق المشتركة ومرافقها (إن وجدت) مخصصة للاستخدام الحصري للمالكين والمحتلين والمدعوين المصرح لهم.

3.2.2 All persons using the Common Areas and any common facilities do so at their own risk and must follow the Building Management Regulations and any regulations displayed in locations across the interior and exterior Common Areas.

3-2-2 يتوجب على جميع الأشخاص الذين يستخدمون المساحات المشتركة وأي مرافق مشتركة فعل ذلك على مسؤوليتهم الخاصة، والالتزام بلوائح إدارة المبنى وأي لوائح معروضة في مختلف المواقع الواقعة ضمن المساحات المشتركة الداخلية والخارجية.

3.2.3 No person shall use the Common Areas in a manner that creates obstruction, danger, nuisance or disruption to the operation of the Project. The Seller, Master Developer, Owners' Committee and/or Management Company may close, regulate or restrict access to any common facilities or Common Areas for maintenance, safety, operational, security or event-related reasons.

3-2-3 لا يجوز لأي شخص استخدام المساحات المشتركة بطريقة تُفضي إلى نشوء مخاطر أو حدوث ضوضاء أو تعطيل لتشغيل المشروع. ويحق للبائع أو المطور الرئيسي أو لجنة الملاك و/أو شركة الإدارة إغلاق أي مرافق مشتركة أو مساحات مشتركة أو تنظيم الوصول إليها أو تقييده لأسباب تتعلق بالصيانة أو السلامة أو التشغيل أو الأمن أو أية فعاليات.

3.2.4 Any event, promotion, activation or temporary use of any part of the Common Areas shall require the prior written approval of the Management Company and may be subject to additional conditions, deposits and charges.

3-2-4 تستلزم أي فعالية أو نشاط ترويجي أو تنشيط أو استخدام مؤقت لأي جزء من المساحات المشتركة الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة الإدارة، وقد يخضع ما سبق لشروط إضافية وودائع ورسوم.

3.2.5 The Owners' Committee and/or the Management Company may close any of the facilities for maintenance, special functions, tournaments, or other events.

3-2-5 يجوز لجمعية الملاك و/أو شركة الإدارة إغلاق أي من المرافق للصيانة أو المناسبات الخاصة أو البطولات أو غيرها من الأحداث.

3.2.6 Restricted Areas. The service plant, service corridors, loading areas, utility areas, risers, plant rooms and all other restricted areas located within the Project and Common Areas are strictly prohibited to all unauthorised persons. Unless expressly approved in writing by the Seller, the Master Developer and/or the Management Company, no Owner or Occupier of any other unit shall be entitled to access or use any retail-only amenities, leisure facilities or other facilities within the Project designated exclusively for retail use.

3-2-6 **المساحات المقيدة.** يُحظر على جميع الأشخاص غير المصرح لهم الدخول إلى غرف المعدات الخدمية والممرات الخدمية ومواقع التحميل والمواقع الخدمية وفتحات التمديدات وغرف المعدات وجميع المواقع الأخرى الخاضعة لقيود من تلك الواقعة داخل المشروع والمساحات المشتركة. وإن لم تُمنح موافقة صريحة وكتابية من البائع أو المطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة، لا يحق لأي مالك أو شاغل لأي وحدة الدخول إلى المرافق والمنشآت الترفيهية وغيرها من المرافق المخصصة حصراً للسكن داخل المشروع أو الاستفادة منها.

4. VEHICLES & PARKING RESTRICTIONS

4- قيود المركبات ومواقف السيارات

4.1 Access. Only legitimate Owners, Occupiers, and invitees are permitted entry into the Project, subject to security and operational procedures.

1-4 الدخول. يُسمح فقط للمالكين والمشغلين والضيوف الشرعيين بالدخول إلى المشروع، وذلك وفقاً للإجراءات الأمنية والتشغيلية المعمول به

4.2 Parking

2-4 موقف السيارات

4.2.1 Parking areas within the Project shall be used only in accordance with the allocation policy, customer parking rules, staff parking rules, visitor parking rules and traffic management procedures established by the Seller, Master Developer and/or Management Company from time to time. Customer parking areas shall not be used for long-term staff parking, storage, loading, unloading or vehicle servicing. No vehicle may be parked in any area not designated for such purpose.

1-2-4 تُستخدم مواقف السيارات داخل المشروع وفقاً لسياسة التخصيص وقواعد وقوف العملاء وقواعد وقوف الموظفين وقواعد وقوف الزوار وإجراءات إدارة حركة المرور التي يضعها البائع أو المطور الرئيسي و/أو شركة الإدارة من وقت لآخر. ولا يجوز استخدام مواقف سيارات العملاء لركن سيارات الموظفين على المدى الطويل أو للتخزين أو التحميل أو التفريغ أو صيانة المركبات. ولا يجوز إيقاف أي مركبة في أي منطقة غير مخصصة لهذا الغرض.

4.2.2 Service vehicles, delivery vehicles, contractor vehicles and oversized vehicles shall use only the parking areas, service routes, loading bays and service zones designated by the Management Company.

2-2-4 تستخدم مركبات الخدمة ومركبات التوصيل ومركبات المقاولين والمركبات كبيرة الحجم فقط مواقف السيارات والمسارات الخدمية ورصيف التحميل والمناطق الخدمية المخصصة لها من قبل شركة الإدارة.

4.2.3 No trucks, trailers, boats, or other large vehicles may be parked in the Common Areas except as expressly permitted for approved service, delivery or operational purposes and only during authorised hours.

3-2-4 لا يجوز إيقاف أي شاحنات أو مقطورات أو قوارب أو مركبات كبيرة أخرى في المساحات المشتركة، إلا في حدود ما هو مصرح به صراحة لأغراض الخدمة أو التوصيل أو التشغيل المعتمدة، وخلال ساعات العمل المقررة فحسب.

4.2.4 Vehicles shall not be parked in a way that obstructs any entrance, exit, service corridor, loading bay, fire route or access point within the Project.

4-2-4 لا يجوز إيقاف المركبات بأي طريقة تعيق أي مدخل أو مخرج أو ممر خدمي أو رصيف تحميل أو طريق إطفاء أو نقطة وصول داخل المشروع.

4.2.5 No dismantled, leaking, unsafe or non-operational vehicle or equipment may be parked, stored or left within the Project.

5-2-4 لا يجوز إيقاف أي مركبات أو معدات مفككة أو تشهد تسريباً أو غير آمنة أو غير صالحة للتشغيل، وكذلك لا يصح تخزينها أو تركها داخل المشروع.

4.2.6 No vehicle may be used for any unauthorised activity within the Project.

6-2-4 لا يجوز استخدام أي مركبة في أي نشاط غير مرخص داخل المشروع.

4.2.7 Each Owner accepts that use of parking areas is at the vehicle owner's risk and responsibility. No liability shall attach to the Owners' Committee or the Management Company or their employees for any Loss or damage resulting from any vehicle being parked in the Common Areas, except to the extent arising from fraud, gross negligence or wilful misconduct.

7-2-4 يقبل كل مالك بأن استخدام المواقف يتم على مسؤولية مالك المركبة وعلى حسابه الخاصة. ولا تتحمل لجنة الملاك أو شركة الإدارة أو موظفوها أي مسؤولية عن أي خسارة أو ضرر ناجم عن إيقاف أي مركبة في المساحات المشتركة، إلا في حدود ما ينشأ من الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء تصرف متعمد.

4.3. Use of Parking Facilities and Vehicular Access

3-4 استخدام مرافق مواقف السيارات ودخول المركبات

4.3.1. All Owners, Occupiers, and their invitees must strictly adhere to all posted signage, including speed limits, directional markings, and parking regulations, within the Building's parking facilities and vehicular access ramps.

1-3-4 يجب على جميع الملاك والمستأجرين وضيوفهم الالتزام التام بجميع اللافتات المنشورة، بما في ذلك حدود السرعة والعلامات الإرشادية ولوائح وقوف السيارات، داخل مرافق وقوف السيارات ومنحدرات الوصول الخاصة بالمركبات في المبنى.

- 4.3.2. Any violation of parking regulations, posted speed limits, or any driving within the Building's facilities deemed unsafe or hazardous by the Building Management shall constitute a serious violation of these Building Management Regulations and may be subject to an administrative fine/Violation Penalty.
- 4.3.3 The operation of any recreational, unregistered, or unlicensed motorized vehicles (such as dirt bikes, sand buggies, or electric scooters not designated for road use) is strictly prohibited within any part of the Building's Common Areas, including all levels of the parking facility.
- 4.3.4. Owners are prohibited from parking vehicles known to be leaking oil, coolant, or other fluids within the parking facilities.
- 4.3.5. The Owner shall be held fully liable for the cost of any cleanup, stain removal, or repair to the parking surfaces or Building property resulting from such fluid leaks and must reimburse the Owners' Committee or the Management Company for all such costs upon demand.
- 4.3.6. All loading and unloading of goods, stock, equipment and materials shall be carried out only through the designated service areas, service corridors and loading bays, and only during the delivery hours prescribed by the Management Company.
- 4.3.7. No deliveries shall be made through customer entrances, lobbies or public-facing areas except where expressly permitted in writing.
- 4.3.8 Owners and Occupiers shall promptly remove all pallets, crates, trolleys, packaging and delivery debris and shall not allow any accumulation of the same in the Common Areas.
- 2-3-4 أي مخالفة لأنظمة وقوف السيارات، أو حدود السرعة المحددة، أو أي قيادة داخل مرافق المبنى تعتبرها إدارة المبنى غير آمنة أو خطيرة، يشكل انتهاكاً خطيراً لأنظمة إدارة المبنى هذه، وقد يخضع لغرامة إدارية/عقوبة مخالفة.
- 3-3-4 يمنع منعاً باتاً تشغيل أي مركبات ترفيهية أو غير مسجلة أو غير مرخصة تعمل بمحركات (مثل الدراجات الترابية أو عربات الرمال أو الدراجات البخارية الكهربائية غير المخصصة للاستخدام على الطرق) في أي جزء من المناطق المشتركة للمبنى، بما في ذلك جميع مستويات موقف السيارات.
- 4-3-4 يُمنع أصحاب السيارات من ركن المركبات المعروفة بتسرب الزيت أو سائل التبريد أو غيرها من السوائل داخل مواقف السيارات.
- 5-3-4 يتحمل المالك المسؤولية الكاملة عن تكلفة أي تنظيف أو إزالة يقع أو إصلاح لأسطح مواقف السيارات أو ممتلكات المبنى الناتجة عن تسرب السوائل، ويجب عليه تعويض جمعية الملاك أو شركة الإدارة عن جميع هذه التكاليف عند الطلب.
- 6-3-4 يجب أن تتم جميع عمليات تحميل وتفريغ البضائع والمخزون والمعدات والمواد فقط من خلال مناطق الخدمة المخصصة وممرات الخدمة وأرصفتها التحميل، فقط خلال ساعات التسليم التي تحددها شركة الإدارة.
- 7-3-4 لا يجوز إجراء عمليات التسليم من خلال مداخل العملاء أو الردهات أو المناطق المواجهة للجمهور إلا إذا تم السماح بذلك صراحةً كتابةً.
- 8-3-4 يجب على الملاك والمستأجرين إزالة جميع المنصات والصناديق والعربات والتغليف ومخلفات التوصيل على الفور، ويجب عليهم عدم السماح بتراكمها في المناطق المشتركة.

4.4. Exemptions

4.4. الإعفاءات

- 4.4.1. The terms of these Building Management Regulations will not hinder any emergency vehicle or ambulance from entering or functioning within the Project.
- 4.4.2. The terms of these Building Management Regulations will not obstruct the reasonable operation or temporary use of construction trailers, cranes, vans, trucks, machinery/equipment, shelters, or facilities kept and used solely for the Project's
- 1-4-4 لن تمنع بنود لوائح إدارة المباني هذه أي مركبة طوارئ أو سيارة إسعاف من الدخول أو العمل داخل المشروع.
- 2-4-4 لن تعيق أحكام لوائح إدارة المباني هذه التشغيل المعقول أو الاستخدام المؤقت لمقطورات البناء والرافعات والشاحنات والآلات/المعدات والملاجئ أو المرافق التي يتم الاحتفاظ بها واستخدامها فقط من أجل بناء المشروع أو أي تحسينات معتمدة كتابةً من قبل المطور والمطور الرئيسي و/أو جمعية الملاك/شركة الإدارة.

construction or any improvement approved in writing by the Developer, Master Developer, and/or the Owners' Committee / Management Company.

4.4.3. Repairs are not to be performed on any vehicle in carports or Common Areas, except for emergency fixes needed to move the vehicle to a proper repair shop.

3-4-4 لا يجوز إجراء أي إصلاحات على أي مركبة في مواقف السيارات أو المناطق المشتركة، باستثناء الإصلاحات الطارئة اللازمة لنقل المركبة إلى ورشة إصلاح مناسبة.

5. MAINTENANCE AND AESTHETICS

5- الصيانة والجماليات

5.1. Landscaping

5-1 تنسيق الحدائق

5.1.1. It falls to each Owner, at their own cost, to maintain all landscaping, including shrubs, trees, grass, and other plants, by keeping them neatly trimmed, cultivated, and maintained, and to ensure their Unit is free from debris.

5-1-1 تقع على عاتق كل مالك، وعلى نفقته الخاصة، مسؤولية صيانة جميع المساحات الخضراء، بما في ذلك الشجيرات والأشجار والعشب والنباتات الأخرى، وذلك بتقليمها وزراعتها وصيانتها بشكل منتظم، والتأكد من خلو وحدته من أي مخلفات.

5.1.2. The Management Company, in its sole judgment, will decide what constitutes an acceptable maintenance condition.

5-1-2 لشركة الإدارة، وفقاً لتقديرها الخاص، تحديد ما يعتبر حالة صيانة مقبولة

5.1.3. Significant landscape improvements cannot be undertaken without first getting approval from the Owners Committee and/or Management Company. Not obtaining prior approval may lead to the removal of unapproved improvements at the Owner's or Occupier's expense. Major improvements include irrigation systems, sheds, pergolas, pools, shade structures, fences, and gates, temporary or permanent.

5-1-3 لا يجوز إجراء أي تحسينات جوهرية على المساحات الخضراء دون الحصول أولاً على موافقة جمعية الملاك و/أو شركة الإدارة، وقد يؤدي عدم الحصول على الموافقة المسبقة إلى إزالة التحسينات غير المعتمدة على نفقة المالك أو السكان، وتشمل التحسينات الجوهرية أنظمة الري والسقاية والبرجولات والمساح والمساكن والتظليل والأسوار والبوابات، سواء كانت مؤقتة أو دائمة.

5.1.4. Owners and Occupiers are forbidden from sinking water wells/bore wells or installing reverse osmosis or desalination plants anywhere on their Unit.

5-1-4 يمنع الملاك والسكان من حفر آبار مياه جوفية أو تركيب محطات تحلية المياه أو أنظمة التناضح العكسي في أي مكان ضمن وحدتهم.

5.1.5. The discharge of wastewater or the dumping of trash onto adjacent plots or any other area in the Project is strictly forbidden.

5-1-5 يمنع منعاً باتاً تصريف مياه الصرف الصحي أو إلقاء النفايات على الأراضي المجاورة أو أي منطقة أخرى في المشروع.

5.2. Pest Control

5-2 مكافحة الآفات

5.2.1. Each Unit must undergo routine pest control treatment. This includes, but is not limited to, the periodic cleaning of any water feature on a Unit to prevent mosquitoes or other pests from breeding there.

5-2-1 يجب أن تخضع كل وحدة سكنية لمعالجة دورية لمكافحة الآفات، ويشمل ذلك التنظيف الدوري لأي مسطح مائي في الوحدة لمنع تكاثر البعوض أو غيره من الآفات.

- 5.2.2. The Owners' Committee is tasked with the continuous pest control management of all Common Areas within the Project.
- 2-2-5. تتولى جمعية الملاك مسؤولية الإدارة المستمرة لمكافحة الآفات في جميع المناطق المشتركة داخل المشروع.

6. EXTERNAL APPEARANCE, SHOPFRONTS AND SIGNAGE

٦- المظهر الخارجي، واجهات المحلات، واللافتات

6.1. Windows

٦-١- النوافذ

- 6.1.1. Windows and glazing visible from the Common Areas or public-facing areas shall not be obscured by paper, paint, foil, sheets or similar materials except as expressly approved under the fit-out and signage guidelines.
- ٦-١-١. لا يجوز حجب النوافذ والزجاج المرئي من المناطق المشتركة أو المناطق العامة بالورق أو الطلاء أو الرقائق المعدنية أو الصفائح أو مواد مماثلة، إلا بموافقة صريحة وفقاً لإرشادات التجهيز واللافتات.
- 6.1.2. Window screens, glazing and related elements shall be kept in good repair by the Owner or Occupier.
- ٦-١-٢. يجب على المالك أو المستأجر صيانة شبكات النوافذ والزجاج والعناصر ذات الصلة بشكل جيد.
- 6.1.3. No safety screens, films, graphics or similar treatments shall be installed without prior approval where required.
- ٦-١-٣. لا يجوز تركيب أي شاشات أمان أو رقائق أو رسومات أو معالجات مماثلة دون موافقة مسبقة عند الاقتضاء.

6.2. Façade, Signage and Exterior Presentation

٦-٢. الواجهة واللافتات والمظهر الخارجي

- 6.2.1. No Owner or Occupier shall install, alter, replace, remove or display any façade treatment, shutter, glazing treatment, door, frontage element, signage, branding, light box, projection sign, digital display, menu board, decal, advertising board, promotional display or other external visual element without the prior written approval of the Seller, Master Developer and/or Management Company and, where required, the Relevant Authorities.
- ٦-٢-١. لا يجوز لأي مالك أو شاغل تركيب أو تعديل أو استبدال أو إزالة أو عرض أي من عناصر واجهة المبنى، أو مصاريع النوافذ، أو الزجاج، أو الأبواب، أو عناصر الواجهة، أو اللافتات، أو العلامات التجارية، أو صناديق الإضاءة، أو شاشات العرض، أو الشاشات الرقمية، أو قوائم الطعام، أو الملصقات، أو لوحات الإعلانات، أو العروض الترويجية، أو أي عنصر مرئي خارجي آخر، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع، والمطور الرئيسي، و/أو شركة الإدارة، وعند الاقتضاء، من الجهات المختصة.
- 6.2.2. All façades, signage and external displays shall strictly comply with the approved fit-out design, signage guidelines, façade control requirements, shopfront design criteria and all Applicable Laws and authority requirements.
- ٦-٢-٢. يجب أن تتوافق جميع الواجهات واللافتات والمظاهر الخارجية تماماً مع تصميم التجهيز المعتمد، وإرشادات اللافتات، ومتطلبات مراقبة الواجهات، ومعايير تصميم واجهات المحلات، وجميع القوانين واللوائح المعمول بها.
- 6.2.3. Window displays shall be maintained in a neat, high-quality, safe and visually presentable manner at all times and shall not contain clutter, hazardous elements, offensive content or anything inconsistent with the Project's standards.
- ٦-٢-٣. يجب الحفاظ على واجهات العرض مرتبة، وذات جودة عالية، وأمنة، وذات مظهر لائق في جميع الأوقات، ويجب ألا تحتوي على فوضى، أو عناصر خطيرة، أو محتوى مسيء، أو أي شيء يتعارض مع معايير المشروع.
- 6.2.4. No Owner or Occupier may place or store any goods, racks, stands, promotional materials, equipment,
- ٦-٢-٤. لا يجوز لأي مالك أو شاغل وضع أو تخزين أي بضائع أو رفوف أو منصات أو مواد ترويجية أو معدات أو أثاث أو

furniture, display items, waste or other items outside the Unit or in the Common Areas except with prior written approval.

معروضات أو نفايات أو أي مواد أخرى خارج الوحدة أو في المناطق المشتركة إلا بموافقة خطية مسبقة.

6.2.5. No music, amplified sound, speaker system, scent machine, flashing display, or other sensory output may be used in a manner that causes nuisance or interferes with neighbouring units, customers or the Common Areas.

6-2-5. يُمنع استخدام الموسيقى أو مكبرات الصوت أو أنظمة مكبرات الصوت أو أجهزة تعطير أو شاشات عرض وامضة أو أي مؤثرات حسية أخرى بطريقة تُسبب إزعاجًا أو تؤثر على الوحدات المجاورة أو العملاء أو المناطق المشتركة.

6.2.6. The Owner shall maintain the signage, glazing, frontage lighting and external presentation of the Unit in good condition at all times and shall promptly repair, replace or clean the same where required.

6-2-6. يلتزم المالك بالحفاظ على اللافتات والزجاج وإضاءة الواجهة والمظهر الخارجي للوحدة في حالة جيدة في جميع الأوقات، وعليه إصلاحها أو استبدالها أو تنظيفها فورًا عند الحاجة.

6.2.7. The Unit shall not be used or presented in any manner that creates an unsafe, obstructive, unsightly or non-compliant condition visible from the Common Areas or public-facing areas.

6-2-7. لا يجوز استخدام الوحدة أو عرضها بأي شكل من الأشكال التي تُسبب حالة غير آمنة أو مُعيقة أو قبيحة أو مخالفة للمواصفات، وتكون مرئية من المناطق المشتركة أو المناطق العامة.

6.3. Food, Beverage, Odour and Waste Controls

3-6. ضوابط الطعام والشراب والروائح والنفايات

6.3.1. Waste disposal, grease disposal, bottle disposal, refuse storage and collection arrangements shall be carried out only in the manner, locations and times specified by the Management Company.

6-3-1. يجب أن تتم عمليات التخلص من النفايات، بما في ذلك الشحوم والزجاجات، وتخزين النفايات وجمعها، وفقًا للطريقة والأماكن والأوقات التي تحددها شركة الإدارة.

6.3.2. No food and beverage operations may be carried out from any Unit unless such use forms part of the approved Permitted Use and all required approvals and licences have been obtained.

6-3-2. لا يجوز ممارسة أي نشاط متعلق بالأطعمة والمشروبات في أي وحدة إلا إذا كان هذا الاستخدام جزءًا من الاستخدام التجاري المُرخَّص والمعتمد، وبعد الحصول على جميع الموافقات والترخيص اللازمة.

6.3.3. Any Unit used for food and beverage operations shall install and maintain all required grease traps, extract systems, filtration systems, fresh air systems, drainage connections, refuse handling systems, pest control measures and other technical systems required by Applicable Law, the approved fit-out documents and the directions of the Seller, Master Developer and/or Management Company.

6-3-3. يجب على أي وحدة تُستخدم لممارسة أنشطة الأطعمة والمشروبات تركيب وصيانة جميع مصائد الشحوم، وأنظمة التهوية، وأنظمة الترشيح، وأنظمة التهوية، ووصلات الصرف، وأنظمة معالجة النفايات، وإجراءات مكافحة الآفات، وغيرها من الأنظمة التقنية المطلوبة بموجب القانون المعمول به، ووثائق التجهيز المعتمدة، وتوجيهات البائع، والمطور الرئيسي، و/أو شركة الإدارة.

6.3.4. No odours, smoke, fumes, grease emissions, wastewater, food waste or refuse shall be permitted to escape from the Unit or adversely affect neighbouring units, the Common Areas or the Building systems.

6-3-4. لا يُسمح بتسرب أي روائح أو دخان أو أبخرة أو انبعاثات شحوم أو مياه صرف صحي أو نفايات طعام أو نفايات من الوحدة، أو التأثير سلبًا على الوحدات المجاورة أو المناطق المشتركة أو أنظمة المبنى.

6.4. Alterations and Improvements

4-6 التعديلات والتحسينات

6.4.1. The Owners' Committee manages and oversees the construction of alterations or improvements within the Project. Therefore, no Owner or Occupier may build, construct, erect, or install any improvements on their Unit without following the architectural guidelines (if any) established by the Seller, Master Developer, Owners' Committee or without its prior written consent.

4-6-1 تتولى جمعية الملاك إدارة والإشراف على أعمال التعديلات والتحسينات داخل المشروع. لذلك، لا يجوز لأي مالك أو ساكن بناء أو تشييد أو تركيب أي تحسينات على وحدته دون اتباع الإرشادات المعمارية (إن وجدت) التي وضعتها جمعية الملاك أو دون الحصول على موافقة خطية مسبقة منها.

6.4.2. Each Owner agrees that if a structure on or comprising their Unit is damaged or destroyed, the Owner will promptly repair or reconstruct it in a manner consistent with the original design or other plans approved by the Seller, Master Developer and/or Owners' Committee. Owners must cover all costs not paid for by insurance. If the Owner does not comply and this failure continues for thirty (30) days after a written notice to repair is sent, the Owners' Committee can remedy the issue as it sees fit and recover the costs from that Owner.

4-6-2 يوافق كل مالك على أنه في حال تعرض أي مبنى على وحدته أو جزء منها للتلف أو الدمار، فسيقوم المالك بإصلاحه أو إعادة بنائه فوراً بما يتوافق مع التصميم الأصلي أو أي خطط أخرى معتمدة من البائع أو المطور الرئيسي أو جمعية الملاك. يتحمل المالك جميع التكاليف التي لا يغطيها التأمين. إذا لم يلتزم المالك بذلك واستمر هذا التقصير لمدة ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إرسال إشعار كتابي بالإصلاح، يحق لجمعية الملاك معالجة المشكلة بالطريقة التي تراها مناسبة واسترداد التكاليف من ذلك المالك.

6.4.3. Except for proper maintenance and repair, and as otherwise allowed by these Building Management Regulations, no Owner or Occupier shall build, construct, erect, install, or perform any alteration or improvement without first presenting suitable plans and specifications to the Management Company and securing the approval of the Owners' Committee.

4-6-3 باستثناء الصيانة والإصلاحات المناسبة، وبما هو مسموح به في هذه القواعد، لا يجوز لأي مالك أو ساكن بناء أو تشييد أو تركيب أو إجراء أي تعديل أو تحسين دون تقديم خطط ومواصفات مناسبة إلى شركة الإدارة والحصول على موافقة جمعية الملاك.

6.4.4. No Owner or Occupier may construct, alter, or improve any Unit without the prior written approval of the Seller until the expiry of the Defects Liability Period. Following the expiry of the Defects Liability Period and the transfer of management in accordance with the JOP Laws and the Building Management Regulations, such approval shall instead be obtained from the Management Company and/or the Owners' Committee, as applicable.

4-6-4 لا يجوز لأي مالك أو شاغل إجراء أي أعمال بناء أو تعديل أو تحسين على أي وحدة دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من البائع، وذلك حتى انتهاء فترة مسؤولية العيوب. وبعد انتهاء هذه الفترة ونقل الإدارة وفقاً لقانون ملكية الوحدات المشتركة ولوائح إدارة المبنى، يتم الحصول على هذه الموافقة من شركة الإدارة و/أو جمعية الملاك، حسب الحالة.

7. Additional Provisions

7- أحكام إضافية

- 7.1. The Seller, Master Developer, Management Company, and their authorized representatives may enter any Unit upon reasonable notice (or immediately in an emergency) for inspection, maintenance, repair, or safety purposes.
- 7.2. Until transfer of control to the Owners' Committee in accordance with Applicable Laws, the Seller shall retain full authority over enforcement and interpretation of these Building Management Regulations.
- 7.3. Any unpaid penalties, damages, or costs shall be recoverable as Service Charges and enforceable under Applicable Laws.
- 7.4. Owner shall be liable for repair costs of any damage caused to Common Areas or Building infrastructure by Owner or Occupiers.
- 7.5. These Building Management Regulations may be amended by the Seller (prior to Handover) and thereafter by the Management Company or Owners' Committee in accordance with Applicable Laws.
- 1-7 يجوز للبائع أو المطور الرئيسي أو شركة الإدارة أو ممثليهم المفوضين دخول أي وحدة بعد إشعار معقول (أو فوراً في حالات الطوارئ) وذلك لأغراض الفحص أو الصيانة أو الإصلاح أو السلامة.
- 2-7 وإلى حين نقل السيطرة إلى جمعية الملاك وفقاً للقوانين المعمول بها، يحتفظ البائع بالسلطة الكاملة في تطبيق وتفسير لوائح إدارة المبنى.
- 3-7 تُحصل أي غرامات أو تعويضات أو تكاليف غير مدفوعة كرسوم خدمات، ويجوز تنفيذها وفقاً للقوانين المعمول بها.
- 4-7 يتحمل المالك تكاليف إصلاح أي أضرار تلحق بالمناطق المشتركة أو مرافق المبنى نتيجة أفعاله أو أفعال الشاغلين التابعين له.
- 5-7 يجوز تعديل لوائح إدارة المبنى من قبل البائع (قبل التسليم)، وبعد ذلك من قبل شركة الإدارة أو جمعية الملاك وفقاً للقوانين المعمول بها.

8. OTHER PROVISIONS

٨. أحكام أخرى

- 8.1. Units shall operate during the business hours determined by the Seller, Master Developer and/or Management Company, as applicable.
- 8.2. No Occupier may modify or alter the signage, façade or external presentation of the Unit without prior written approval.
- 8.3. All deliveries, loading and unloading shall be conducted only through the designated service areas, service corridors and loading bays and during the permitted service hours determined by the Management Company.
- 8.4. Units shall manage commercial waste and operational waste in accordance with the waste management policies of the Project.
- ٨-١. تعمل الوحدات خلال ساعات العمل التي يحددها البائع، أو المطور الرئيسي، أو شركة الإدارة، حسب الاقتضاء.
- ٨-٢. لا يجوز لأي شاغل تعديل أو تغيير اللافتات، أو الواجهة، أو المظهر الخارجي للوحدة دون موافقة خطية مسبقة.
- ٨-٣. تتم جميع عمليات التسليم والتحميل والتفريغ فقط عبر مناطق الخدمة المخصصة، وممرات الخدمة، وأرصفتي التحميل، وخلال ساعات الخدمة المسموح بها التي تحددها شركة الإدارة.
- ٨-٤. تتولى الوحدات إدارة النفايات التجارية والتشغيلية وفقاً لسياسات إدارة النفايات الخاصة بالمشروع.

**ANNEXURE III
DEED OF ADHERENCE TO BUILDING
REGULATIONS**

**الملحق 3
بيان الالتزام بلوائح المبنى**

This DEED OF ADHERENCE is made on the Effective Date, by I / We, the Purchaser, in favour of the Seller,

تم إبرام بيان الالتزام المائل اعتباراً من تاريخ السريان، بواسطتي/بواسطتنا نحن المشتري/المشتريين، لصالح البائع،

WHEREAS

الحيثيات

1. I / We propose to take title to the property identified as _____ pursuant to the Sale and Purchase Agreement.

1- أنا/نحن نعتزم تملك العقار الموصوف بـ _____ بموجب اتفاقية البيع والشراء.

2. I / We have read and understood the DEED OF ADHERENCE and agree to be bound by its terms.

2- لقد قرأت/قرأنا بيان الالتزام هذا وفهمته، وأوافق/نوافق على الالتزام بنوده.

NOW I / WE AGREE AS FOLLOWS:

وبناءً عليه، أوافق/نوافق على ما يلي:

1. Expressions defined in the Building Management Regulations shall (unless the context otherwise requires) have the same meaning when used in this DEED OF ADHERENCE.

1. تكون للمصطلحات المعرّفة في لوائح إدارة المبنى (ما لم يقتض السياق خلاف ذلك) ذات المعاني عند استخدامها في هذا العقد.

2. I / We hereby undertake to and covenant to the Seller, the Management Company, the Owners' Committee and to the other Owners to comply with the provisions of and to perform all the obligations in the Building Declaration, the Building Management Regulations and the JOP Documents, in respect of the Property and the ownership thereof so far as they shall become due to be observed and performed on or after the date hereof.

2. أتعهد/نتعهد وألتزم/نلتزم تجاه البائع وشركة الإدارة وجمعية الملاك وباقي الملاك بالامتثال لأحكام "إعلان المبنى" ولوائح إدارة المبنى ومستندات ملكية الوحدات المشتركة، وبأداء جميع الالتزامات المتعلقة بالعقار وملكيته، وذلك بالقدر الذي تصبح فيه هذه الالتزامات واجبة النفاذ اعتباراً من تاريخ هذا العقد أو بعده.

3. I / We covenant to pay all Service Charges, Building Charges, or contributions, penalties and other amounts levied under the JOP Documents when due, without set-off or deduction.

3. أتعهد/نتعهد بسداد جميع رسوم الخدمات ورسوم المبنى أو أي مساهمات أو غرامات أو مبالغ أخرى مفروضة بموجب مستندات ملكية الوحدات المشتركة عند استحقاقها، دون إجراء أي مقاصة أو خصم.

4. This DEED OF ADHERENCE binds the Owner, Occupier and all successors, assigns, tenants or Occupiers, and I / We shall procure compliance with the Building Declaration, the Building Management Regulations and the JOP Documents.

4. يكون هذا العقد ملزماً للمالك والشاغل وجميع الخلفاء والمتنازل لهم والمستأجرين أو الشاغلين، وأتعهد/نتعهد بضمان التزامهم بأحكام إعلان المبنى ولوائح إدارة المبنى وسندات ملكية الوحدات المشتركة.

5. I /We agree that the amendments made in accordance with Applicable Laws / JOP Laws shall bind me /us without further consent.

5. أوافق/نوافق على أن أي تعديلات تتم وفقاً للقوانين المعمول بها و/أو قانون ملكية الوحدات المشتركة تكون ملزمة لي/لنا دون الحاجة إلى موافقة إضافية.

6. Notice Clause and Governing Laws and Jurisdictions Clause of the Sale and Purchase Agreement shall apply to this DEED OF ADHERENCE mutatis mutandis as if expressly set out herein.
6. تسري أحكام بند الإخطارات وبند القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي الواردة في اتفاقية البيع والشراء على هذا العقد بذات الكيفية كما لو نُص عليها صراحةً فيه.
7. This DEED OF ADHERENCE forms an integral part of the Sale and Purchase Agreement and shall be read together with the Sale and Purchase Agreement, the Building Declaration, the Building Management Regulations and the JOP Documents.
7. يُعتبر هذا العقد جزءاً لا يتجزأ من اتفاقية البيع والشراء، ويُقرأ ويُفسر معها ومع إعلان المبنى ولوائح إدارة المبنى وسندات ملكية الوحدات المشتركة.

IN WITNESS WHEREOF, the Parties have executed this DEED OF ADHERENCE on the Effective Date,

إشهاداً لما تقدم، نفذ الطرفان بيان الالتزام في تاريخ السريان المذكور أعلاه.

Signature of Seller:

توقيع البائع:

Signature of Purchaser:

توقيع المشتري:

ANNEXURE IV DISCLOSURE STATEMENT

الملحق 4 بيان الإفصاح

1. Purpose and Integration

1- الغرض والتكامل

1.1. This Disclosure Statement is provided by the Seller to the Purchaser in compliance with the Applicable Laws and forms an integral and indivisible part of the Sale and Purchase Agreement. Its purpose is to set forth material facts and information concerning the Project and the Unit.

1-1 يُقدم البائع بيان الإفصاح هذا إلى المشتري امتثالاً للقوانين السارية في إمارة دبي. ويُشكل جزءاً لا يتجزأ من اتفاقية البيع والشراء ("الاتفاقية"). ويهدف هذا البيان إلى توضيح الحقائق والمعلومات الجوهرية المتعلقة بالمشروع والوحدة.

2. Purchaser's Acknowledgment

2- إقرار المشتري

2.1. The Purchaser hereby acknowledges and confirms that they have received, read, and understood all information contained within this Disclosure Statement prior to executing the Agreement.

2-1 يُقر المشتري ويؤكد أنه قد استلم وقرأ وفهم جميع المعلومات الواردة في بيان الإفصاح هذا قبل توقيع الاتفاقية.

2.2. The Purchaser confirms they have satisfied themselves with respect to all matters disclosed herein and enters into the Agreement in full reliance upon these disclosures and covenants in the Agreement.

2-2 ويؤكد المشتري أنه قد تحقق من جميع الأمور المفصّل عنها هنا، ويبرم الاتفاقية معتمداً كلياً على هذه الإفصاحات والتعهدات الواردة في هذه الاتفاقية.

3. Accuracy and Forward-Looking Statements

3- دقة البيانات والتوقعات المستقبلية

3.1. The information provided herein is given in good faith and is accurate to the best of the Seller's knowledge as of the Effective Date of the Agreement, based on the information available to the Seller as of that date.

3-1 تُقدّم المعلومات الواردة في هذا المستند بحسن نية، وتكون دقيقة بحسب أفضل علم البائع في تاريخ سريان الاتفاقية، وذلك استناداً إلى المعلومات المتاحة للبائع في ذلك التاريخ.

3.2. The Purchaser acknowledges that any information of a forward-looking nature, including but not limited to the "Estimated Construction Commencement Date" and "Estimated Construction Completion Date", is a good-faith estimate based on current planning. These dates are subject to change and are governed by the relevant Clauses of the Sale and Purchase Agreement.

3-2 يقرّ المشتري بأن أي معلومات ذات طابع مستقبلي، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر "تاريخ بدء الإنشاء التقديري" و"تاريخ إتمام الإنشاء التقديري"، تُعدّ تقديرات صادرة بحسن نية استناداً إلى التخطيط الحالي، وهي قابلة للتغيير وتخضع لأحكام البنود ذات الصلة في اتفاقية البيع والشراء.

4. Precedence

4- الأولوية

4.1. This Disclosure Statement shall be read in conjunction with all other parts of the Sale and Purchase Agreement. 1-4 يُقرأ بيان الإفصاح هذا جنباً إلى جنب مع جميع أجزاء اتفاقية البيع والشراء الأخرى.

4.2. In the event of any ambiguity or conflict between the information provided in this Annexure and the terms and conditions in the main body of the Sale and Purchase Agreement, the terms and conditions of the main body shall prevail. 2-4 في حال وجود أي غموض أو تعارض بين المعلومات الواردة في هذا الملحق والأحكام والشروط الواردة في متن اتفاقية البيع والشراء الماثلة، تُعتمد الأحكام والشروط الواردة في متن الاتفاقية.

Description of Building or Project	RERA Project Name:	اسم المشروع لدى مؤسسة التنظيم العقاري:	وصف المبنى أو المشروع:
	Number:	رقم المشروع لدى مؤسسة التنظيم العقاري:	
	Plot No:	رقم القطعة:	
	Building:	المبنى:	

Proposed Unit No.		الوحدة المقترحة:
-------------------	--	------------------

Intended land use within the Building or Project	Retail	سكني	الاستخدام المقصود للأراض داخلية المبنى أو المشروع: بيع بالتجزئة
--	--------	------	---

Special uses that apply to the Proposed Unit	Retail - Regulation	سكني	الاستخدامات الخاصة المطبقة على الوحدة المقترحة: بيع بالتجزئة المبنى
--	---------------------	------	---

Common area facilities available for use by Owners		المرافق المشتركة المتاحة لاستخدام الملاك:
--	--	---

Supply agreements to be entered into by the Management Company	Soft FM, Hard FM, Waste Collection, Landscaping and irrigation, Pest Control, Security, Infrastructure (above & below ground) Sewage treatment & disposal, Water features, Water treatment &	خدمات إدارة المرافق (الخدمات الناعمة، الخدمات الصلبة)، جمع النفايات، تنسيق الحدائق والرعي، مكافحة الآفات، الأمن، البنية التحتية فوق وتحت الأرض، معالجة مياه الصرف والتخلص	اتفاقيات التوريد التي ستنبرمها شركة الإدارة:
--	--	---	--

testing, Swimming pool, life guarding and any other provisions that may be deemed necessary from time to time to ensure maintenance and wellbeing of the community, in addition to any legislative compliances that may need to be achieved	منها، والمساحات المائية، ومعالجة المياه واختبارها، حمام السباحة وخدمات الإنقاذ وأي ترتيبات إضافية ضرورية للحفاظ على صيانة المجتمع ورفاهيته، بالإضافة إلى الامتثال لأي متطلبات قانونية سارية.
Arrangements for the supply of Utility Services to the Unit and the Common Areas	ترتيبات توفير خدمات المرافق للوحدة والمناطق المشتركة
DEWA: Water & Electricity Sewage treatment & Disposal: DEWA or any authorized company Telecommunications: Du or Etisalat, as may be advised by the authorities Central Air-Conditioning: By the nominated/authorized company, which is a non-government entity, each unit owner is to pay for connection, consumption & security deposits related to their Unit	هيئة كهرباء ومياه دبي (ديوا): المياه والكهرباء. معالجة مياه الصرف الصحي والتخلص منها: هيئة كهرباء ومياه دبي أو أي شركة معتمدة. الاتصالات: شركة دو أو اتصالات حسب توجيهات السلطات. التكييف المركزي: من قبل شركة معينة/معتمدة، ويتحمل كل مالك وحدة دفع رسوم التوصيل والاستهلاك والتأمين المتعلق بوحدته.
Basis for Utility Charges provided by a non-Government entity	أساس احتساب رسوم خدمات المرافق المقدمة من جهة غير حكومية:
Rate per square foot or other methods as deemed appropriate	تكييف مركزي: من قبل شركة معتمدة.

Estimated _____
Construction _____
Commencement _____
Date _____

التاريخ المقدر لبدء أعمال
الإنشاء:

Estimated _____
Construction _____
Completion _____
Date _____

التاريخ المقدر لإنجاز أعمال
الإنشاء:

Documents As attached to this Agreement
Annexed to this
Disclosure
Statement

المستندات المرفقة ببيان الإفصاح
على النحو المرفق بهذه الاتفاقية
المائل:

*The content herein is based on the approvals applicable as at the Effective Date and always subject to the requirements and regulations of the relevant authorities in force from time to time.

*يستند المحتوى الوارد في هذه الاتفاقية إلى الموافقات المعمول بها اعتباراً من تاريخ النفاذ، ويخضع دائماً لمتطلبات ولوائح السلطات المختصة السارية من وقت لآخر.

Signature of Seller:

توقيع البائع:

Signature of Purchaser:

توقيع المشتري:

ANNEXURE V

المحلق 5

BUILDING PLANS

مخططات المبنى

SITE PLAN

مخطط الموقع

BASEMENT 2

السرداب 2

BASEMENT 1

السرداب 1

GROUND FLOOR

الطابق الأرضي

FIRST FLOOR

الطابق الأول

TWO, FOUR, SIX, EIGHT, TEN & TWELVE FLOORS

الطوابق: الثاني والرابع والسادس والثامن والعاشر والثاني عشر

THREE, FIVE, SEVEN, NINE, ELEVEN & THIRTEEN FLOORS

الطوابق: الثالث والخامس والسابع والتاسع والحادي عشر والثالث عشر

ROOF FLOOR

طابق السطح

TOP OF ROOF

أعلى السطح

ANNEXURE VI

الملحق 6

MASTER PLAN

المخطط الرئيسي