

ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT



SALE PURCHASE AGREEMENT

PROJECT: Murooj Al Zain

UNIT NO: 00

DEFINITIONS The following definitions are an integral part of this agreement.	تعريفات تعتبر التعريفات التالية جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.
In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following expressions and words shall bear the meanings respectively set opposite them:	في هذه الاتفاقية، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك، يكون للعبارات والكلمات التالية المعنى المحدد لكل منها:
“Agreement” means this Sale–Purchase Agreement together with Annexure 1, 2, 3, 4 hereto;	الاتفاقية: يقصد بها اتفاقية البيع والشراء مشتملة على الملاحق بالأرقام 1 و 2 و 3 و 4 المرفقة بها؛
“Works\Construction Completion Date” means the date set out in the Completion Notice to be delivered by the Seller to the Purchaser in accordance with clause 3 of this Agreement, which date shall not be less than 24 months from the Project Commencement Date referred to in this Agreement; for the avoidance of doubt, it is clarified that the property title deed\Mulkiya transfer or registration will be according to the valid laws and regulations at the time in consideration of the provisions of this SPA.	تاريخ اكمال البناء/الأعمال: يقصد به التاريخ المحدد في إخطار الاكتمال الذي يسلمه البائع إلى المشتري وفقاً للبند 3 من هذه الاتفاقية على ألا يقل ذلك التاريخ عن 24 شهراً من تاريخ بدء المشروع المحدد في هذه الاتفاقية ؛ ولتفادي الشك فقد تم التوضيح بأن سند نقل أو تسجيل الملكية يتم وفقاً وفقاً للقانون الساري في حينه مع مراعاة بنود هذا العقد.

“Developer or Seller” means the First Party Zain Property Development LLC;	البائع/المطور: يقصد به الطرف الأول شركة زين للتطوير العقاري ش.م.م.
“OA” means the Owners’ Association to be established, after Hand-over of the Residential Units, jointly by all the Purchasers in the development. The buyer shall bear full responsibility for the unit before the Owners Association or any other party from the date of handover or the date of readiness.	جمعية الملاك: يقصد بها جمعية الملاك التي تؤسس بعد تسليم الوحدات السكنية بالاشتراك فيما بين جميع المشترين للمجمع السكني، ويكون المشتري مسؤولاً عن الوحدة العقارية أمام الجمعية والغير منذ تاريخ استلامه الوحدة أو تاريخ جاهزيتها للتسليم.
“Land” means the area of Land identified as Plot No. 181, Salalah, Dahariz Northern with an area of [21461] square metres and of which a copy of the Mulky and Krooki certificates are attached in Annexure No. 4 hereto;	الأرض: يقصد بها مساحة الأرض المعرفة بالقطعة رقم 181، صلالة، الدهاريز الشمالية. بمساحة قدرها [21461] متراً مربعاً والمرفق نسخة من شهادة سند ملكيتها ورسمها المساحي بالملحق رقم 4 لهذه الاتفاقية ؛
“Party” means either the Seller or the Purchaser and “Parties” means both the Seller and the Purchaser.	طرف: يقصد به إما البائع أو المشتري و"طرفا" يقصد بهما البائع والمشتري.

“Project Commencement Date” means the date when the project shall be deemed to have commenced after the building permit issuance.	تاريخ بدء المشروع: يقصد به التاريخ الذي يعتبر فيه المشروع بدأ بعد الحصول على تصريح الشروع بالبناء.
“Hand-over date” means the date on which Seller and the Developer shall provide the Purchaser with possession of the Unit and the Purchaser shall be deemed to be in possession from that date onwards, irrespective of the fact whether the Purchaser assumes actual possession or not within ten (10) days from the date of Handover notice letter.	تاريخ التسليم: يقصد به التاريخ الذي يقوم فيه البائع بتسليم المشتري حيازة الوحدة بعد توصيل الخدمات وجاهزية الوحدة، ويعتبر المشتري حائزاً منذ ذلك التاريخ وما بعده سواء قام المشتري بالحيازة الفعلية أم لم يتم خلال عشرة أيام من تاريخ الإخطار بالجاهزية للتسليم.
“Payment Schedule” means the payment schedule of the Sale Price set out in the annexure number (2) hereto;	جدول الدفعات: يقصد به جدول دفعات ثمن البيع المبين في الجدول بالملحق رقم (2).
“DISPUTE RESOLUTION” The Parties agreed that this agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Sultanate of Oman. Any dispute that arises between the parties regarding the implementation or interpretation of this agreement shall be settled exclusively, by the courts of the Sultanate of Oman. The parties	حل النزاعات: اتفق الطرفان على أن تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان ويتم حل أي نزاع ينشأ بين الأطراف بشأن تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية من قبل محاكم سلطنة عمان التي يكون لها اختصاص حصري وملزم للطرفين، واتفق الطرفان على أن تكون محكمة مسقط هي المختصة محلياً بنظر أي نزاع ينشأ

agreed that the competent court is Muscat primary court.	بين الطرفين.
“Maintenance Manager (Operator)” means NOOR OMAN REALITY SERVICES LLC, or any other entity hired by the developer, that will be the building operator, manager and in charge of common area maintenance and cleaning from the date of readiness for hand-over, for one year, renewable, up to the date of registration and actual activation of the Owners Association.	مدير الصيانة (المشغل): والمقصود به هو شركة نور عمان للخدمات العقارية ش.م.م - أو أي شخص آخر يعينه المطور - المشغل والمدير للعقار والمشرف عليه والقائم بأعمال صيانة وحفظ الملكية الشائعة ابتداء من جاهزية العقار للتسليم للمشتريين ولمدة سنة تجدد وحتى تسجيل جمعية الملاك وتفعيل دورها.

THIS AGREEMENT is made on (/ /)

BETWEEN:

FIRST PARTY (The seller\Developer)

Zain Property Development L.L.C

Commercial Registration No: 1166784

SECOND PARTY (The purchaser/ buyer)

Name: _____

ID card number: _____

House number: _____

Way number: _____

Neighborhood/ area: _____

State: _____

Telephone: _____

E-mail: _____

Whereas the parties to this Agreement have fully agreed to sign this Agreement, they have agreed as follows:

The buyer acknowledges that the postal code, email address, phone number and other details shown above are correct and are the official address in which he will be notified on by the seller for any purpose such as notices and invoices. The buyer shall be responsible for informing the seller in case of changing the address or

تم توقيع هذه الاتفاقية في (/ /)

بين:

الطرف أول (البائع\المطور)

زين للتطوير العقاري ش.م.م

رقم السجل التجاري: 1166784

الطرف الثاني (المشتري)

الاسم: _____

رقم البطاقة الشخصية: _____

رقم المنزل: _____

رقم السكة: _____

المنطقة: _____

الولاية: _____

هاتف: _____

البريد الإلكتروني: _____

وحيث إن طرفي هذا الاتفاق بكامل إرادتهما قد قررا

توقيع هذا الاتفاق، فقد تم الاتفاق بينهما على الآتي:

يقر المشتري بأن العنوان البريدي والبريد الإلكتروني ورقم الهاتف وبقية البيانات الموضحة أعلاه صحيحة وهو العنوان الرسمي الذي سيعلم فيه بواسطة البائع عن أي غرض مثل الإشعارات والفواتير، ويكون المشتري مسؤولاً في حالة تغيير العنوان أو البيانات

changing any of the above information.

Preamble:

Whereas, the Buyer wishes to buy from the Seller and the Seller wishes to sell to the Buyer a unit in Murooj Alzain compound, Salalah, now, the parties have agreed to the following:

Article 1

Specifications & price

Unit NO: _____
 Built up Area: _____ sqm
 No. of Bedrooms: _____
 Bathroom: _____
 Toilets: _____
 Car Park: _____
 Sale Price (_____ R.O.)

(Annexure – 1)

1.1 The Buyer shall pay the Seller the unit Price in the project' escrow bank account in the instalments and on the dates contemplated in

أعلاه دون إعلام البائع.

مقدمة

حيث إن المشتري يرغب في الشراء من البائع والبائع يرغب في بيع وحدة للمشتري داخل مبنى ضمن مجمع مروج الزين بصلالة، وبناء على ذلك، اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة 1

مواصفات الوحدة والسعر

رقم الوحدة (_____)
 مساحة البناء (_____) متر مربع
 عدد الغرف : _____
 حمام : _____
 دورات المياه : _____
 موقف السيارات : _____
 سعر البيع : (_____ ريال عماني)

(ملحق الإتفاقية رقم 1)

1.1 يجب على المشتري أن يدفع للبائع في حساب الضمان البنكي الخاص بالمشروع سعر شراء الوحدة على الأقساط وفي التواريخ المنصوص عليها في جدول

the payment schedule set out in Annexure (2) without any notification from the Seller.

1.2 If the Buyer fails to pay any of the instalments amounts specified in the payment schedule on the due dates contemplated in Annexure (2), the Buyer shall be liable to compensate the Seller (0.01% of the instalment value) per day for each delayed instalment or part of instalment.

1.3 If the delay in the payment of any instalment amount or part of instalment exceeds 60 (sixty) days then the Seller shall have the right, by giving written notice to the Buyer to offer and sell the Unit to another buyer; and retain from the amounts paid by the Buyer a sum equal to 15% of the Purchase Price, as liquidated damages, and any payment amounts received from the Buyer above this amount shall not be reimbursed until the Unit is resold by the Seller, and the purchaser reimbursing will be in instalments similar to the dates and rates of instalments agreed upon between the new buyer and the seller.

1.4 Buyer shall not be entitled to claim any

الدفع المنصوص عليه في ملحق الاتفاقية رقم (2) دون الحاجة إلى إخطار من البائع بهذه الأقساط.

1.2 إذا أخفق المشتري في دفع أي من أقساط الدفع المحددة في جدول الدفع في تواريخ الاستحقاق المنصوص عليها في الملحق (2)، يكون على المشتري دفع تعويض قدره (0.01% من قيمة القسط) عن كل يوم تاخير لكل قسط متأخر أو جزء من القسط.

1.3 إذا كان التأخير في دفع أي قسط أو جزء من القسط يتجاوز 60 (ستين) يوماً، يكون للبائع الحق بعد إشعار المشتري في عرض وبيع الوحدة إلى مشتر آخر، مع احتفاظ البائع بمبلغ يساوي (15%) من إجمالي سعر الوحدة، كتعويضات مقطوعة.

وأية مبالغ مستلمة من المشتري فوق هذا المبلغ لا تسترجع حتى يتم إعادة بيع الوحدة مرة أخرى من قبل البائع، مع العلم أنه في حالة بيع الوحدة مرة أخرى يقوم البائع بإرجاع المبلغ المدفوع من المشتري (فوق مبلغ التعويضات المقطوع 15%) على أقساط مماثلة لمواعيد ونسب الأقساط المتعاقد عليها مع المشتري الجديد.

1.4 لا يحق للمشتري المطالبة بأي فائدة أو تعويض على أي مدفوعات تم دفعها إلى البائع قبل إنهاء هذه الاتفاقية، وكل ذلك دون المساس بحق البائع في المطالبة

interest nor compensation on any payments made to the Seller prior to the termination of this Agreement, all without prejudice to the right of the Seller to claim additional damages.

1.5 The buyer is obliged to apply an insurance on the unit annually and show the proof to the property management (the developer, the manager or the OA as the case may be).

1.6 The buyer shall pay any extra fee or any current or new Taxes, that may not be mentioned clearly, which are levied by the competent authorities on the unit or on the Sale Purchase relation if any.

1.7 The Developer shall have the right to apply clause number (1.3) above and deduct or recover liquidated damages equal to 15% of the total unit value in the event that the Purchaser requests to terminate the Contract at any time after execution/Contract signing. This right remains vested in the Developer notwithstanding the Purchaser's failure to pay the down payment or any portion of the Purchase Price on its date.

1.8 In the event that the purchaser is in delay in paying any of the installments, the seller shall have the right—without notice—to extend the period of performance by the same amount of the purchaser's delay.

بتعويضات إضافية.

1.5 يكون المشتري ملزماً بالتأمين على الوحدة سنوياً وتقديم دليل بذلك الى إدارة العقار (المطور أو من يتم تعيينه لإدارة العقار أو جمعية الملاك حسب الأحوال).

1.6 يتحمل المشتري أي رسوم إضافية أو ضرائب حالية غير منصوص عليها صراحة أو ضرائب جديدة يتم فرضها من قبل أي جهة حكومية على الوحدة أو على عملية البيع والشراء إن وجد.

1.7 يحق للمطور تطبيق حكم الفقرة (1.3) أعلاه واستقطاع أو تحصيل تعويض اتفاقي بنسبة (15%) من إجمالي قيمة الوحدة في حال تقدم المشتري بطلب لإلغاء العقد في أي وقت بعد توقيعه، ويظل هذا الحق قائماً للمطور حتى في حال عدم قيام المشتري بسداد الدفعة المقدمة أو أي جزء من الثمن في موعده.

1.8 في حال تأخر المشتري في سداد أي قسط من أقساط السداد، يحق للبائع - دون إخطار - تمديد فترة تنفيذ الأعمال بذات مقدار تأخير المشتري.

Article 2**Variations**

2.1 The Seller may, at any time, without entitling the Buyer for compensation nor to terminate this Agreement, to adjust the plans for the Building including the Master Plan, the Unit and the specifications of the Building Structure and the Finishing, provided that such variation does not materially alter the units contemplated to be provided.

2.2 The Parties agree that the Seller shall be entitled to make amendments to the Site Plan and drawings as may be requested by the Government and competent authorities from time to time.

2.3 Both parties agree that if there any 5% increase or decrease in the flat area or the land area or any other space areas agreed upon neither parties shall be entitled for any compensation.

2.4 detail of the unit standard finishing material and specification attached in Annexure (3).

المادة 2**الاختلافات**

2.1 يجوز للبائع في أي وقت دون إعطاء المشتري الحق في التعويض أو في إنهاء هذه الاتفاقية، تغيير مخطط الموقع كاملاً والخرائط بما في ذلك المخطط الرئيسي والوحدة ومواصفات هيكل المبنى والتشطيب، طالما أن مثل هذا التغيير لا يؤدي إلى تغيير جوهري في الوحدة العقارية المزمع توفيرها.

2.2 اتفق الطرفان على أنه يحق للبائع إجراء التعديلات على خطة وخريطة ومخطط الموقع التي قد تطلبها الحكومة والجهات الرسمية من وقت لآخر.

2.3 اتفق الطرفان على أنه إذا كان هناك زيادة أو نقصان بنسبة 5% في مساحة الشقة أو مساحة الأرض أو أي مساحات أخرى متفق عليها فلا يحق لأي من الطرفين المطالبة بأي تعويض.

2.4 تفاصيل المواصفات الفنية القياسية للتشطيبات الداخلية للوحدة مرفقة في الملحق رقم (3).

Article 3**Completion of the Building and Handing over**

3.1 The seller completes the building structure and finishing then notifies the buyer that the construction of the unit is completed.

3.2 If the buyer refuses to take over the unit on time even though the unit is completed in accordance with the terms of this agreement, they must notify the seller of the reasoned refusal in writing within 10 days from the date of notification by the seller. Otherwise, the buyer is deemed to have approved the unit and took it over formally and legally and cannot object later.

3.3 Until all sums required to be paid by the Second party to the Seller under the terms of this Agreement have been paid, the Buyer shall not be entitled to take over the Unit.

3.4 If the Second party/the Purchaser is late in paying the final payment and the financial penalty, and the date of handover came, the common area maintenance fee amounts will be imposed on purchaser from

المادة 3**الانتهاء من هيكل البناء والتسليم**

3.1 بعد إكمال البائع هيكل البناء والتشطيب يقوم بإخطار المشتري أن بناء الوحدة قد اكتمل.

3.2 اذا رفض المشتري قبول الوحدة في الوقت المحدد من قبل البائع للتسليم على الرغم من الانتهاء من الوحدة وفقاً لشروط هذه الاتفاقية، فيجب عليه أن يخطر البائع بالرفض وأسبابه كتابة في غضون (10) أيام من تاريخ الإخطار المرسل من البائع، وإلا فإن المشتري يعتبر قد وافق على الوحدة واستلمها رسمياً وقانونياً ولا يحق له الاعتراض لاحقاً.

3.3 إلى أن يتم دفع جميع المبالغ التي يتعين على الطرف الثاني (المشتري) دفعها إلى البائع بموجب شروط هذه الاتفاقية، فلا يحق للمشتري أن يستلم الوحدة.

3.4 إذا تأخر الطرف الثاني (المشتري) في دفع الدفعة النهائية والغرامة المالية إلى ما بعد تاريخ التسليم، ستقرض على المشتري مبالغ رسوم المناطق المشتركة من اليوم الأول للتسليم أو تاريخ اشعار التسليم المرسل من قبل البائع حسب الأحوال.

3.5 يجب على المطور إكمال الأعمال -

the first day of handover or from the date of the handover notice sent by the Developer as the case may be.

3.5 The developer must complete the works – “the works are deemed completed upon issuance of a Completion Certificate by the project consultant – within (40) months starting from the date the Purchaser pay the First/Advance Payment.

If the developer fails to do so, a grace period of six months is granted, and no penalty shall be incurred until the end of the grace period.

3.6 The developer must pay a liquidated damages of 6 Omani Rials per day after the six-month grace period if the Completion Certificate is not issued by the project consultant provided there is no breach by the buyer according to the terms of this agreement, and provided that the total compensation does not exceed (10%) of the unit value.

3.7 After the issuance of the Completion Certificate by the consultant, the developer takes the necessary actions before the relevant authorities to connect the services and then notifies the buyer of the unit's

وتعتبر الأعمال قد اكتملت بموجب شهادة إكمال الأعمال التي تصدر من استشاري المشروع - في غضون (40) شهراً ابتداءً من تاريخ سداد المشتري للدفعة الأولى/المقدمة، وإذا لم يفعل ذلك يمنح فترة سماح مدتها ستة أشهر، ولا يتحمل أي غرامة إلا بعد انقضاء فترة السماح.

3.6 يجب على المطور أن يدفع تعويض قدره 6 ريالاً عمانياً في اليوم بعد فترة السماح 6 أشهر إذا لم يتم إصدار شهادة إكمال الأعمال من استشاري المشروع بشرط عدم وجود إخلال من المشتري حسب بنود هذه الاتفاقية، وبحيث لا يتجاوز التعويض الإجمالي (10%) من قيمة الوحدة.

3.7 بعد صدور شهادة إكمال الأعمال من الاستشاري يقوم المطور باتخاذ ما يلزم من إجراءات لدى الجهات المختصة لتوصيل الخدمات ومن ثم يقوم بإشعار المشتري بجاهزية الوحدة للتسليم.

3.8 تاريخ تسليم الوحدة متوقف على

readiness for handing over.

3.8 The unit handing over date is dependent on the service connection.

3.9 Upon possession of the Property, construction work in the Development may exist. Accordingly, the owner, purchaser, tenant or occupier shall hold the Developer, its personnel, contractors, successors and assigns harmless from and against any and all loss, liability, damages, claims, proceedings or costs (including legal costs and expenses) arising out of or in connection with any nuisance or damages which may be caused as a result of such construction work.

Article 4

Changes in Construction and Reconstruction of the Unit

4.1 The Buyer may, within 60 (sixty) days from the start date of the project, notify in writing the Developer of the modifications the Buyer desires to be made to the Unit,

توصيل الخدمات.

3.9 عند حيازة العقار قد توجد أعمال بناء متعلقة بالتطوير، عليه فإن المشتري وخلفاؤه كالمستأجرين والمستخدمين يبرئون ذمة المطور وموظفيه والمقاولين وخلفائهم والمتنازل لهم عن أي أضرار بخصوص أي وجميع الخسائر أو المسؤولية أو الأضرار أو الدعاوى أو الإجراءات أو التكاليف (بما في ذلك التكاليف والمصاريف القانونية) الناشئة عن أو فيما يتعلق بأي إزعاج أو تضرر قد يكون نتيجة لأعمال البناء هذه.

المادة 4

التغييرات في بناء وإعادة إعمار الوحدة

4.1 يجوز للمشتري خلال 60 يوماً من تاريخ بدء المشروع إخطار المطور كتابة بالتعديلات التي يرغب المشتري في إدخالها على الوحدة، ليقوم المطور بمراجعة طلب التعديلات والتأكد من إمكانية تنفيذها من

(if possible) to be done. The Developer reviews the modifications to ensure that it can be implemented or not with the principle of preserving the integrity of the building and the general shape and not affecting the overall construction timetable for implementing the project.

4.2 On acceptance of such estimate by the Buyer, the Developer shall carry out any such modifications at the Buyer's cost.

4.3 If the buyer fails to respond to the assessment notice within two weeks, the unit will be completed according to the initial specifications.

4.4. Modifications can't be made to the main structure of the unit nor to the elevation from the outside that will result in effecting the overall look and safety of the building.

4.5 Following completion and handing over of the Unit, the Buyer shall not make any structural additions, changes or alterations, or carry out any demolition, to the Unit unless obtaining the competent authorities' permission and the property management permission as the case may be (Developer or operator or OA) in a manner that does

عدمه بمبدأ الحفاظ على سلامة المبنى والشكل والمنظر العام وعدم تأثيره علي البرنامج الزمني العام لتنفيذ المشروع.

4.2 عند قبول المشتري بتكلفة التعديلات، يقوم المطور بتنفيذ هذه التعديلات على تكلفة المشتري.

4.3 في حالة عدم استجابة المشتري للإشعار بتقدير التكلفة خلال أسبوعين، يتم إكمال الوحدة وفقاً للمواصفات الأولية.

4.4 لا يمكن إجراء تعديلات على الهيكل الإنشائي الرئيسي للوحدة ولا في الشكل من الخارج بما يؤثر على المظهر العام للمبنى أو سلامته.

4.5 بعد إتمام الوحدة وتسليمها، لا يجوز للمشتري أن يقوم بأي إضافات أو تغييرات أو تعديلات انشائية أو تنفيذ أي عملية هدم إلا بعد الحصول على موافقة الجهات الرسمية المختصة وموافقة إدارة العقار حسب الأحوال (المطور أو المدير المشغل أو جمعية الملاك) بما لا يتعارض مع لوائح وقوانين العقار وقوانين سلطنة عمان.

4.6 في حالة تلف الوحدة أو تدميرها كلياً أو جزئياً، قبل إنجاز الوحدة وتسليمها، يقوم البائع بإعادة بناء الوحدة أو الهيكل على تكلفته في نفس المكان وفقاً للخطط والمواصفات الأصلية المشار إليها في هذه

not conflict with the property regulations and laws and the laws of the Sultanate of Oman.

4.6 In the event the Unit is damaged or destroyed, wholly or partly, prior to completion and handing over of the Unit, the Seller shall reconstruct the Unit at the Seller's cost in the same place according to the original plans and specifications referred to in this Agreement unless otherwise stated in clause (11) – Force Majeure.

4.7 The Buyer shall not make any modifications to the Unit that may affect the safety of the Unit or of any neighboring building and the Buyer shall not change the external appearance of the Unit (including paint, color, external walls, balconies, windows, doors, and other elements in facades.

4.8 The buyer can change the internal of the unit by getting the approval from the seller, the manager or the OA as the case may be, and can only execute the changes after handing over the unit.

الاتفاقية إلا في حال حدوث ماورد في المادة (11) من هذا العقد - القوى القاهرة.

4.7 لا يجوز للمشتري إجراء أي تعديلات على الوحدة تؤثر على سلامة الوحدة أو أي وحدة مجاورة ولا يجوز للمشتري تغيير المظهر الخارجي للوحدة (بما في ذلك الطلاء واللون والجدران الخارجية والشرفات والنوافذ والأبواب ، وعناصر أخرى في الواجهات).

4.8 يمكن للمشتري تغيير الأجزاء الداخلية للوحدة من خلال الحصول على موافقة من البائع أو المدير أو جمعية الملاك حسب الأحوال ويمكن تنفيذ هذه التغييرات فقط بعد تسلم الوحدة.

Article 5**Property Management, Maintenance and Utilities of the common area**

5.1 Prior to handing over of the unit, the buyer approves and agrees, for the maintenance of the Building, to enter into a separate agreement for such maintenance including all infrastructure, use and maintenance of common equipment and areas of use, communication and supply, electricity, water, sewage water and telecommunications for common area and others at the fees prescribed by the Seller or company supervising maintenance and other services related to the common Property.

5.2 The Purchaser agree that the property shall be managed by Noor Oman LLC Commercial Registration No. (1087507), or any other entity assigned by the Developer, for a period of one year after the signing of this Agreement Renewed to a similar periods until the formation and registration of owners association effectively, and approved to implement all decisions related to the management of the building In respect of maintenance, cleaning, security

المادة 5**إدارة العقار وصيانة الملكية الشائعة والخدمات**

5.1 قبل تسلم الوحدة، يقر المشتري ويوافق لأغراض صيانة العقار والملكية الشائعة، الدخول في اتفاق منفصل لمثل هذه الصيانة بما في ذلك جميع الهياكل الأساسية واستخدام وصيانة المعدات ومجالات الاستخدام المشتركة، والاتصال والتوريد والكهرباء والماء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية للأماكن المشتركة أو أية خدمات أخرى في الملكية الشائعة بالرسوم المقررة بواسطة البائع أو الشركة المشرفة على الصيانة والخدمات الأخرى المتعلقة بالعقار المشترك.

5.2 وافق المشتري على أن يدار المبنى بواسطة شركة نور عمان للخدمات العقارية ش.م.م، سجل تجاري رقم (1087507) أو أي كيان آخر يختاره المطور، لمدة سنة بعد التوقيع على هذه الاتفاقية تجدد إلى فترات مماثلة إلى حين تشكيل وتسجيل جمعية الملاك وتفعيل دورها في هذا الشأن، ووافق على تنفيذ كل القرارات الخاصة بإدارة المبنى فيما يتعلق بالصيانة والنظافة وإجراءات الأمن والسلامة والخدمات

and safety procedures and other services issued by this company (the manager), the developer or the OA as the case may be.

5.3 The buyer pays an annual service fee (called "General services and Maintenance for common areas fees") the amount will be determined and calculated later by handover date on the basis of the buyer's share in the maintenance costs of common use areas in the building by meter, upon signing the CAM Services Agreement, to be paid against PDC cheques on handing over date and on the beginning of every year.

The buyer must pay any services or works to the unit according to the schedule of fees or as per the Manager requirements.

5.4 If the Buyer fails to pay the Service Fee on the agreed date, the Property management shall be entitled to withhold the relevant services under the Services and Maintenance Agreement and to impose penalties.

5.5 The buyer shall be responsible for paying the costs of services related to the unit and the fees for installing and connecting meters and transferring them in

الأخرى الصادرة من هذه الشركة (المدير) أو من المطور أو جمعية الملاك حسب الأحوال.

5.3 يدفع المشتري رسوم صيانة سنوية تسمى "رسوم صيانة المرافق والخدمات العامة المشتركة" تحسب بالمتر على أساس حصة المشتري في العقار، ويتم تحديد قيمتها لاحقاً عند توقيع إتفاقية الصيانة عند الإستلام وتسدد بشيكات آجلة الدفع عند الإستلام وفي بداية كل سنة وذلك حسب الإتفاقية الخاصة بإدارة وصيانة المبنى أو تعليمات ومتطلبات المدير، ويجب على المشتري دفع أي خدمات أو أعمال متعلقة بالوحدة وفقاً لجدول الرسوم.

5.4 إذا لم يقيم المشتري بدفع رسوم الصيانة في الموعد المتفق عليه، يحق لإدارة العقار حجب الخدمات ذات الصلة بموجب إتفاقية الخدمات والصيانة وفرض غرامات عليه.

5.5 يكون المشتري مسؤولاً عن دفع تكاليف الخدمات الخاصة بالوحدة ورسوم تركيب العدادات وتوصيلها وتحويلها لاسمه (الكهرباء والمياه والإنترنت.....إلخ).

5.6 على المشتري بعد أن يتم إخطاره أن

his name (electricity, water, internet, etc.)

5.6 The Buyer, having been given notified, shall permit the Seller, the manager or the OA employee as the case may be to enter the Unit, for the purpose of examination, cleaning and carrying out maintenance, repairs and alterations. In cases of emergency.

5.7 The buyer must allow maintenance and security personnel and other emergency personnel as the case may be to enter the unit for the purpose of inspection and evaluation and to eliminate hazardous or potentially hazardous conditions (e.g. fire or flood or other).

Article 6

Use of the Unit and of the building

6.1 The buyer may not use the unit for any purpose prohibited by the law or the Property management rules or in other use other than the official approved use.

6.2 The Buyer shall be entitled to use the

يسمح لممثلي البائع أو المدير أو جمعية الملاك حسب الأحوال بالدخول إلى الوحدة لغرض الفحص والتنظيف والقيام بأعمال الصيانة والإصلاحات والتعديلات في حالات الطوارئ.

5.7 يجب على المشتري السماح لموظفي الصيانة والأمن وغيرهم من موظفي الطوارئ حسب الأحوال بالدخول إلى الوحدة لغرض الفحص والتقييم والقضاء على الظروف الخطرة أو التي يحتمل أن تكون خطرة (مثل الحرائق أو الفيضانات أو غيرها).

المادة 6

استخدام الوحدة والمبنى

6.1 لا يجوز للمشتري استخدام الوحدة لأي غرض أيا كان غير المسموح به قانوناً أو بشكل مخالف للاستعمال الرسمي أو لقوانين إدارة العقار.

building Common Area in accordance with the Property Rules and Regulations and such additional rules as issued by the Seller, the operator or the OA from time to time, which shall include but not be limited to rules relating to traffic, parking lots, noise, sporting facilities, admission of guests, access, pets, public health, security and safety.

6.3 In case the buyer decides to rent the unit to another person, the buyer is responsible for informing this person of the rules and regulations of the building.

6.4 The Buyer shall only use the Unit for legit purpose and shall not exploit the Unit in a manner jeopardizing public security, public health, public morality or public order and shall not display or affix any signs or commercial advertisements on any part of the Unit without written approval by the Seller, the manager or the OA as the case may be.

6.5 The Buyer shall use the Unit in accordance with the national laws and property rules and regulations as amended from time to time by the manager or the owner association.

6.2 يحق للمشتري استخدام المبنى المشترك وفقاً لقواعد الملكية ولوائحها والقواعد الإضافية التي يصدرها البائع أو مشغل المبنى أو جمعية الملاك من وقت لآخر حسب الأحوال والتي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر القواعد المتعلقة بحركة المرور، والضوضاء، والمواقف والمرافق الرياضية ودخول الضيوف والوصول والحيوانات الأليفة، والصحة والأمن والسلامة العامة.

6.3 في حال قرر المشتري تأجير الوحدة لشخص آخر أو لاستخدام شخص آخر، فإن المشتري يتحمل مسؤولية إبلاغ هذا الشخص قواعد ولوائح العقار.

6.4 يجب على المشتري استخدام الوحدة فقط لغرض مشروع ولا يجوز استغلال الوحدة بطريقة تعرض الأمن العام أو الصحة العامة أو الأخلاق العامة أو النظام العام للخطر، ولا يجوز عرض أو وضع أي علامات أو إعلانات تجارية على أي جزء من الوحدة دون موافقة خطية مسبقة من البائع أو المشغل أو جمعية الملاك حسب الأحوال.

6.5 يجب على المشتري استخدام الوحدة وفقاً للقواعد والأنظمة العامة بالإضافة إلى قوانين ولوائح العقار التي تصدر من مدير العقار أو جمعية الملاك بحسب الأحوال من وقت لآخر (قواعد الملكية واللوائح).

Article (7) Transfer\registration of Title Deed

7.1 The seller is obliged to take the necessary measures related to them to transfer\register the ownership of the unit to the buyer pursuant to laws and regulations valid at the time and according to this agreement, provided that the buyer has paid the full agreed value of the sale and any other dues, in addition to the buyer adherence to the conditions mentioned below.

7.2 It is the buyer's responsibility to pay any dues of the Owners Association on the unit, and to transfer title deed to his name, he is obliged to provide the necessary documents from the property Owners Association, such as the statement stipulated in Article (3 bis) of the amendments to the executive regulations of the system/law of ownership of apartments and floors by the ministerial order number (60/2018), and the buyer is obliged to pay due amounts for the OA to obtain such statement.

7.3 To complete the transfer\registration of

المادة (7) نقل/ تسجيل الملكية

7.1 يلتزم البائع باتخاذ اللازم من قبله لنقل/تسجيل ملكية الوحدة إلى المشتري حسب القوانين واللوائح المعمول بها في وقته وحسب الاتفاق بشرط أن يكون المشتري قد سدد كامل قيمة المبيع المتفق عليها وأية مستحقات أخرى، وبالإضافة إلى الشروط أدناه.

7.2 يقع على عاتق المشتري سداد أي مستحقات لجمعية الملاك على الوحدة العقارية، ولنقل الملكية باسمه يقع على عاتقه توفير المستندات اللازمة من قبل جمعية ملاك العقار كإفادة المنصوص عليها بالمادة (3 مكرراً) من تعديلات اللائحة التنفيذية لنظام تملك الشقق والطبقات بالقرار الوزاري رقم (60/2018)، وسداد مستحقات الجمعية في سبيل التحصل على تلك الإفادة.

7.3 لإتمام عملية نقل/تسجيل الملكية لاسمه يتحمل المشتري أية رسوم أو مصاريف لازمة لدى الجهات المختصة كرسوم التسجيل أو نقل الملكية لدى أقسام السجل العقاري بأنواعه، ولدى جمعية

ownership from the seller's to the buyer's, the buyer shall bear any fees or expenses necessary with the competent authorities such as the registration fees or the transfer fees imposed by any of the Property Registry's departments or the Owners Association.

7.4 The buyer shall pay all taxes and other fees imposed by the competent authorities. He is the responsible of paying Owner association fees from the date of handover or the date of readiness for handover.

Article (8)

Applicable Law & Jurisdiction

8.1 This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Sultanate of Oman.

8.2 Any dispute that arises between the Parties regarding the implementation or interpretation of this Agreement shall be

الملاك.

7.4 على المشتري أن يدفع جميع الضرائب والرسوم الأخرى التي تفرضها السلطات المختصة. وهو المسؤول عن سداد أي مستحقات على الوحدة تجاه جمعية الملاك منذ تاريخ التسليم أو الجاهزية للتسليم.

المادة 8

القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

8.1 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان.

8.2 يتم تسوية أي نزاع ينشأ بين الأطراف بشأن تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية من قبل محاكم سلطنة عمان التي يكون لها اختصاص حصري

settled by the Courts of the Sultanate of Oman, which shall have exclusive jurisdiction. The competent court shall be Muscat primary court.

Article (9)

The parties signed two copies of this agreement in English and Arabic, one for each.

Article (10)

The Annexures attached to this agreement is an integral part thereof as following: –

1. Annexure (1) (Unit Approved Drawings)
2. Annexure (2) (Payment Schedule)
3. Annexure (3) (Unit Standard Finishing Specifications)
4. Annexure (4) (copy of title deed and krooki).

وتكون محكمة مسقط هي المختصة مكانياً.

المادة (9)

وقع طرفي العقد نسختين من هذه الاتفاقية باللغتين الإنجليزية والعربية، لكل منهما نسخة.

المادة (10)

تشكل الملحقات المرفقة مع الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها وهي كالاتي:-

1. مرفق رقم (1) (المخططات المعتمدة للوحدة)
2. مرفق رقم (2) (جدول الدفعات والأقساط)
3. مرفق رقم (3) (المواصفات الفنية القياسية للتشطيبات الداخلية للوحدة)
4. مرفق رقم (4) (صورة من سند ملكية قطعة الأرض وصورة من الرسم المساحي)

Article 11

“Force Majeure” means any event or circumstance (or a combination of events or circumstances) which is beyond the reasonable control of a Party, resulting in or causing the failure (whether in whole or in part) of that Party to perform any of the obligations to be performed by it pursuant to this Agreement and such events or circumstances shall include without limitation any of the following:

- a. war, revolution, riots, insurrection or other civil commotions or strife, acts of terrorism or sabotage.
- b. nuclear explosion, radioactive, biological or chemical contamination, ionising radiation or the identification of such contamination or radiation.
- c. general strikes, work stoppages, working to rule, go slow actions or lockouts.
- d. any effect of nature including lightning, fire, earthquakes, sandstorms, floods, flash floods, inundation, earthquakes, storms, hurricanes, tsunamis, cyclones, tornadoes, or any material change in sea level or

المادة 11

القوة القاهرة: يقصد بها أي حدث أو ظرف (أو ائتلاف أحداث وظروف) خارجة عن السيطرة المعقولة لأي طرف نتج عنها أو تسببت في عدم تنفيذ ذلك الطرف (سواء كلياً أو جزئياً) أيّاً من الالتزامات التي يتعين عليه تنفيذها وفقاً لهذه الاتفاقية وتشمل تلك الأحداث والظروف، دون حصر، ما يلي :

- أ - الحرب والثورة والشغب والعصيان أو الاضطرابات المدنية الأخرى والنزاع وأعمال الإرهاب أو التخريب.
- ب - انفجار نووي أو تلوث إشعاعي أو بيولوجي أو كيميائي أو الإشعاع المؤين أو التعرف على ذلك التلوث أو الإشعاع.
- ج - الإضرابات العامة أو التوقف عن العمل أو تخفيض الإنتاج أو إبطاء العمل أو قفل مكان العمل.
- د - أي تأثير طبيعي بما في ذلك الصواعق والحريق والزلازل والعواصف الرملية والفيضانات والسيول والغرق والهزات الأرضية والعواصف والزوابع والسونامي والأعاصير والأعاصير القمعية أو تغيير جوهري في مستوى البحر أو غور الشاطئ.
- هـ - الانفجارات غير الانفجار النووي.
- و - الوباء أو الطاعون.
- ز - موجات ضغط هوائي بسبب الطائرات أو مركبات هوائية أخرى تسير بسرعة أقل أو فوق سرعة الصوت
- ح - عدم القدرة على الحصول على المصنع أو المعدات أو المواد الضرورية نتيجة للحصار أو المقاطعة أو العقوبات، أو ...

coastal subsidence. e. explosions other than nuclear explosion. f. epidemic or plague g. air pressure waves caused by aircraft or other aerial devices travelling at subsonic or supersonic speeds. h. inability to obtain necessary plant, equipment or material due to blockade, embargo or sanction. i. Government or sovereign action; and Delay by the Government or any utility company in processing any application or performing any act relevant to the project or executing any work 12 Non-defamation The PURCHASER agrees not to defame the seller, its directors, officers and employees, its products or services, publicly or privately, directly or indirectly through others, by use of any words, actions or gestures, including but not limited to on social media or other	ط - إجراء حكومي أو سيادي وتأخير من قبل حكومة أو شركات ذات منفعة عامة في البت في أي طلب أو تنفيذ أي إجراء متصل بالمشروع . 12 عدم التشهير على المشتري عدم التشهير بالبائع أو مديره أو مسؤوليه أو موظفيه أو سلعه أو خدماته، علانية أو بغير طريق العلانية، بشكل مباشر، أو غير مباشر من خلال الآخرين، باستخدام أي كلمات أو أفعال أو إيماءات، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، عن طريق وسائل التواصل
--	--

websites.

Nothing in this article shall prevent the Purchaser from (a) testifying truthfully in response to a subpoena or other legal process; (b) discussing terms and conditions of this SPA with competent authorities or any other related entity.

In the event the Purchaser violates this article, the seller/Developer has the right to take the necessary legal actions and demand compensation.

13 Warranty

The Contractor shall:

a) Ensuring the safety of the building – (foundations, columns, roofs) – according to the Civil and Commercial Transactions Law issued by Royal Decree No. (29/2013) for a period of ten years. B) Be liable to the Buyer for a period of one (1) year to repair and make good any other defects building safety warranty starting from the completion

الاجتماعي أو مواقع أخرى. لا يوجد في هذا البند ما يمنع المشتري من (أ) الإدلاء بشهادته عند استدعائه للإدلاء بها أو لأي إجراء قانوني آخر؛ (ب) مناقشة شروط وأحكام هذه الاتفاقية مع السلطات المختصة أو أي كيان آخر ذي صلة.

وفي حالة مخالفة المشتري لهذا الشرط، يحق للبائع/المطور اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة والمطالبة بالتعويض.

13 الضمان

يلتزم المقاول بالآتي:

أ. بضمان سلامة البناء - (الأساسات، الأعمدة، الأسقف) - حسب قانون المعاملات المدنية والتجارية الصادر بالمرسوم السلطاني رقم (29/2013) لمدة عشرة سنوات.

ب. ضمان الأشياء الأخرى الخارجة عن نطاق سلامة البناء لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من تاريخ اكتمال الأعمال شريطة ألا يتسبب أي فعل أو

date provided always that no act or omission of the Buyer or any Occupier has caused or worsened the defect.- For the avoidance of doubt, the Developer nor the contractor shall be responsible to repair or make good any defects arising from or caused by lack of reasonable maintenance or care by the Buyer.- Notwithstanding anything set out in this Agreement, the Developer shall not be liable to the Buyer for any indirect or consequential loss including but not limited to loss of use, loss of business, loss of revenue, profit or anticipated profit whether direct or indirect arising from or related to the performance of this Agreement, whether or not such losses were foreseeable at the time of entering into this Agreement.

إهمال من جانب المشتري أو أي مستخدم في حدوث ذلك العيب أو تفاقمه.

- ولتقادي الشك لن يكون المطور أو المقاول مسؤولاً عن إصلاح أي عيوب ناشئة أو ناجمة عن عدم قيام المشتري بالصيانة أو العناية المعقولة للوحدة.

- بغض النظر عن ما نصت عليه هذه الاتفاقية، لن يكون المطور، مسؤولاً أمام المشتري عن أي خسارة غير مباشرة أو تبعية، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، عدم القدرة على الاستخدام وخسارة العمل وخسارة الإيرادات والأرباح أو الربح المتوقع سواء كان مباشرًا أو غير مباشر والذي نشأ عن أو تعلق بتنفيذ هذه الاتفاقية، سواء كانت هذه الخسائر متوقعة في وقت إبرام هذه الاتفاقية أم لم تكن متوقعة.

<u>Signatures of Parties</u>	
<u>FIRST PARTY/Seller/Developer</u> Authorized signatory: <u>SECOND PARTY /Purchaser</u> Name: _____ Signature: _____ ID card number: _____	توقيعات الطرفين الطرف الأول/ المطور/ البائع توقيع المفوض بالتوقيع: الطرف الثاني/ المشتري الاسم: _____ التوقيع: _____ رقم البطاقة الشخصية: _____

ANNEXURE NO. (3) UNIT STANDARD FINISHING SPECS.		
Standard Finishing Specs for Unit		
MUROOJ AL ZAIN PROJECT - SALALAH		
No.	Item	Description
1	Flooring	Indoor & Terraces: Local Porcelain/Ceramic Floor Tiles With matching skirting as per the approved drawings (or equivalent)
		Roof: Local Terrazzo tiles including skirting as per the approved drawings (or equivalent)
2	Walls	Bathroom Walls: Local Glazed ceramic tiles as per the approved drawings (or equivalent)
		Kitchen Walls: Local Glazed ceramic tiles horizontal between cabinets only as per the approved drawings (or equivalent)
3	Stairs (Landings, Treads and Risers)	Local Porcelain/Ceramic Floor Tiles With matching skirting as per the approved drawings (or equivalent)
4	Painting	Internal: Berger/Saddoline/ GLC as per the approved drawings (or equivalent)
		External: Berger/Saddoline/ GLC as per the approved drawings (or equivalent)
5	Doors & Windows	Internal Doors: Local MDF Wooden Doors including Painting & Ironmongery as per the approved drawings (or equivalent)
		Windows & External Doors: Local Powder coated aluminum section accessories (or equivalent)
6	Staircase Handrail	Local MS/Aluminum handrail as per the approved drawings (or equivalent)
7	Sanitary Wares	Toilet Set: Standard Brand - White color as per sample and approved drawings (or equivalent)
		Shower: Local Built-in shower with acrylic Bathtub as per the approved drawings (or equivalent)
		Mixer: Standard Brand as per sample and approved drawings (or equivalent)
		Wash basin: Standard Brand White color as per sample and approved drawings (or equivalent)

8	Kitchen:	
	1- Kitchen Cabinets	Laminated MDF with accessories as per the approved drawings (or equivalent)
	2- Kitchen Appliances:	
	* Cooker	Included as per the approved drawings (or equivalent)
	* Fridge	Included as per the approved drawings (or equivalent)
	* Hood	Included as per the approved drawings (or equivalent)
	* Washing Machine	Provision only as per the approved location
	3- Others	
	* Sink	Local Stainless Steel Sink as per the approved drawings (or equivalent)
	* Mixer	Standard Brand as per sample and approved drawings (or equivalent)
	* Bench top	Granite as per approved drawings (or equivalent)
9	Water Heating System	Local Electrical water heaters for Bathrooms and Kitchen as per the approved drawings (or equivalent)
10	A/C units	A/C Split units LG/Samsung/Panasonic/Gree/ Super General (or equivalent)
11	Lighting Fittings	Local Stainless steel/Aluminum/Acrylic as per the approved drawings (or equivalent)
12	Phone Connection	Local outlets only as per the approved drawings (or equivalent)
13	Satellite Dish Connection	Local outlets only as per the approved drawings (or equivalent)
14	Lifts	Exported as per the approved drawings (or equivalent)
<u>Contract Price Excludes the following:</u>		
1. Washing Machine 2. Dish Washer 3. Built-in Cupboard 4. Furniture		

The seller reserves the right to alter or amend finishes or specification as necessary in accordance with this agreement

يحتفظ البائع بالحق في تغيير أو تعديل التشطيبات أو المواصفات حسب الضرورة وفقاً لهذه الاتفاقية

Warranty: Please note that warranty for all equipment (AC, Kitchen Appliances, Heater,....etc.) will be direct relevant to the manufacturer/supplier, not relevant to the seller after handing over

يرجى ملاحظة أن الضمان لجميع المعدات ووحدات التكييف , وأدوات المطبخ ,سخان المياه الخ (سيكون ذا صلة مباشرة بالشركة المصنعة /المورد , وليس ذي صلة للبائع بعد تسليمه

, ...