

ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT



SALE PURCHASE AGREEMENT

PROJECT: Zain View

UNIT NO.:

<p>DEFINITIONS</p> <p>The following definitions are an integral part of this agreement.</p>	<p>تعريفات</p> <p>تعتبر التعريفات التالية جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.</p>
<p>In this Agreement, unless the context otherwise requires, the following expressions and words shall bear the meanings respectively set opposite them:</p>	<p>في هذه الاتفاقية، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك، يكون للعبارات والكلمات التالية المعنى المحدد لكل منها:</p>
<p>“Agreement” means this Sale-Purchase Agreement together with Annexure 1, 2, 3, 4 hereto;</p>	<p>الاتفاقية: يقصد بها اتفاقية البيع والشراء مشتملة على الملاحق بالأرقام ١ و ٢ و ٣ و ٤ المرفقة بها ؛</p>
<p>“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 shall not be less than 24 months from the Project Commencement Date of this Agreement; for the avoidance of doubt, it is clarified that the property title and mulkiya would not be transferred on the Completion Date.</p>	<p>تاريخ اكمال البناء: يقصد به التاريخ المحدد في إخطار الاكتمال الذي يسلمه البائع إلى المشتري وفقاً للمادة 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 الملكية لا يتم تحويله في تاريخ الاكتمال.</p>
<p>“Seller” means Zain Property Development LLC and the land owner.</p>	<p>البائع: يقصد به الطرف الأول شركة زين للتطوير العقاري ش.م.م ومالك قطعة الأرض.</p>
<p>“OA” means the Owners’ Association to be established, after Hand-over of the Residential Units, jointly by all the Purchasers of the property.</p>	<p>جمعية الملاك: يقصد بها جمعية الملاك التي تؤسس بعد تسليم الوحدات السكنية بالاشتراك فيما بين جميع المشترين للمجمع السكني، ويكون المشتري مسؤولاً عن</p>

<p>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.</p>	<p>الوحدة العقارية أمام الجمعية والغير منذ تاريخ استلامه الوحدة أو تاريخ جاهزيتها للتسليم.</p>
<p>“Land” means the area of Land identified as residential/commercial Plot No (1016), Bowshar, Ghala Heights with an area of [2156] square metres and of which a copy of its deed certificate “Mulkiya” and drawing "Krooki" are attached in Annexure No. 4 hereto.</p>	<p>الأرض: يقصد بها مساحة الأرض المعرفة بالقطعة السكنية التجارية رقم (١٠١٦)، بولاية بوشر، بمرتفعات غلاء، بمساحة قدرها [٢١٥٦] متراً مربعاً والمرفق نسخة من سند ملكيتها ورسمها المساحي بالملحق رقم ٤ لهذه الاتفاقية.</p>
<p>“Party” means either the Seller or the Purchaser and “Parties” means both the Seller and the Purchaser.</p>	<p>طرف: يقصد به إما البائع أو المشتري و"طرفا" يقصد بهما البائع والمشتري.</p>
<p>“Project Commencement Date” means the date when the project shall be deemed to have commenced after the building permit issuance.</p>	<p>تاريخ بدء المشروع: يقصد به التاريخ الذي يعتبر فيه المشروع بدأ بعد الحصول على تصريح الشروع بالبناء.</p>
<p>“Hand-over Date” means the date on which Seller shall provide the Purchaser with possession of the Unit after the unit readiness and connecting services. The Purchaser shall be deemed to be in possession from that date onwards, irrespective of</p>	<p>تاريخ التسليم: يقصد به التاريخ الذي يقوم فيه البائع بتسليم المشتري حيازة الوحدة بعد توصيل الخدمات وجاهزية الوحدة، ويعتبر المشتري حائزاً منذ ذلك التاريخ</p>

<p>the fact whether the Purchaser assumes actual possession or not within ten (10) days from the date of readiness notice.</p>	<p>وما بعده سواء قام المشتري بالحيازة الفعلية أم لم يتم فيما لايزيد عن عشرة أيام من تاريخ الإخطار بالجاهزية للتسليم.</p>
<p>“Payment Schedule” means the payment schedule of the Sale Price set out in the schedule hereto;</p>	<p>جدول الدفعات: يقصد به جدول دفعات ثمن البيع المبين في الجدول بالملحق رقم (٢).</p>
<p>“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 agreed that the competent court is Muscat primary court.</p>	<p>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 بين الطرفين.</p>
<p>“Maintenance Manager (Operator)” means NOOR OMAN REALITY SERVICES LLC, or any other entity hired by the developer/seller, that will be the building operator, manager and in charge of common area maintenance and cleaning from the date of readiness for</p>	<p>مدير الصيانة (المشغل): والمقصود به هو شركة نور عمان للخدمات العقارية ش.م.م - أو أي شخص آخر يعينه البائع/المطور - المشغل والمدير للعقار والمشرف عليه والقائم بأعمال صيانة وحفظ الملكية الشائعة ابتداء</p>

<p>hand-over up to the date of registration and activation of the Owners Association.</p>	<p>جاهزية العقار للتسليم للمشتريين وحتى تسجيل جمعية الملاك وتفعيل دورها.</p>
<p>This Agreement has been drawn up in two duplicates, one each to be retained by the Seller and the Purchaser.</p>	<p>حررت هذه الاتفاقية من نسختين يحتفظ كل من البائع والمشتري بنسخة منها.</p>

<p><u>THIS AGREEMENT is made on (/ /)</u></p> <p><u>) BETWEEN:</u></p> <p><u>FIRST PARTY (The seller)</u></p> <p>The developer Zain Property Development Company (LLC) Commercial Registration No: (1166784) & Mish'al Mohamed Abdullah Moosa Al Raisi (The owner of the land) legal owner of the residential/commercial Land known as Plot No. 2156 situated in Bowshar, Ghala Heights. ID card number: 7279958 Nationality: Omani Address: Muscat</p> <p><u>SECOND PARTY (The purchaser/ buyer)</u></p> <p>Name:</p>	<p>تم توقيع هذه الاتفاقية في "(//)" ما بين:</p> <p><u>الطرف أول (البائع)</u></p> <p>المطور: شركة زين للتطوير العقاري ش.م.م رقم السجل التجاري: (١١٦٦٧٨٤) ومشعل محمد عبدالله موسى الرئيسي (مالك الأرض) هو المالك القانوني للأرض السكنية التجارية المعروفة بالقطعة رقم ٢١٥٦ ، الكائنة في مرتفعات غلا بولاية بوشر. رقم البطاقة الشخصية: ٧٢٧٩٩٥٨ الجنسية: عماني العنوان: مسقط</p> <p><u>الطرف الثاني (المشتري)</u></p> <p>الاسم: رقم البطاقة الشخصية:</p>
---	---

<p>ID card number:</p> <p>House number:</p> <p>Way number:</p> <p>Neighborhood/ area:</p> <p>State:</p> <p>P.O.BOX: P C:</p> <p>Telephone:</p> <p>E-mail:</p> <p><u>Whereas the parties to this Agreement have fully agreed to sign this Agreement, they have agreed as follows:</u></p> <p>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 changing any of the above information.</p>	<p>رقم المنزل:</p> <p>رقم السكة:</p> <p>المنطقة:</p> <p>الولاية:</p> <p>ص ب: ر ب:</p> <p>هاتف:</p> <p>البريد الإلكتروني:</p> <p><u>وحيث إن طرفي هذا الاتفاق بكامل إرادتهما قد قررا توقيع هذا الاتفاق، فقد تم الاتفاق بينهما على الآتي:</u></p> <p>يقر المشتري بأن العنوان البريدي والبريد الإلكتروني ورقم الهاتف وبقية البيانات الموضحة أعلاه صحيحة وهو العنوان الرسمي الذي سيعلن فيه بواسطة البائع عن أي غرض مثل الإشعارات والفواتير، ويكون المشتري مسؤولاً في حالة تغيير العنوان أو البيانات أعلاه دون إعلام البائع.</p>
---	--

<p><u>Preamble :</u></p> <p>Whereas, the Buyer wishes to buy from the Seller and the Seller wishes to sell to the Buyer a unit in Zain View Building, Now, the parties have agreed to the following:</p> <p><u>Article 1</u></p> <p><u>Specifications & price</u></p> <p>Unit NO: ()</p> <p>Area: () sqm</p> <p>No. of Bedrooms:</p> <p>Bathroom:</p> <p>Toilets:</p> <p>Car Park:</p> <p>Sale Price (/-R.O.)</p> <p>According to the attached drawings (Annexure – 1)</p> <p>1.1 The Buyer shall pay the Seller the unit Price in the instalments and on the</p>	<p><u>مقدمة</u></p> <p>حيث إن المشتري يرغب في الشراء من البائع والبائع يرغب في بيع وحدة للمشتري داخل مبنى (زين فيو) وبناء على ذلك، اتفق الأطراف على ما يلي:</p> <p><u>المادة ١</u></p> <p><u>مواصفات الوحدة والسعر</u></p> <p>رقم الوحدة ()</p> <p>المساحة الإجمالية () متر مربع</p> <p>عدد الغرف :</p> <p>حمام:</p> <p>دورات المياه :</p> <p>موقف السيارات :</p> <p>سعر البيع : (/- ريال عماني)</p> <p>حسب المخططات المرفقة</p> <p>(ملحق الإتفاقية رقم ١)</p>
---	--

dates contemplated in 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 pay penalty to 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 reimbursing will be In instalments similar to the dates and rates of instalments contracted with the new buyer.

1.4 Buyer shall not be entitled to claim any interest 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 us the proof to the property

1.1 يجب على المشتري أن يدفع للبائع سعر شراء الوحدة على الأقساط وفي التواريخ المنصوص عليها في جدول الدفع المنصوص عليه في ملحق الإتفاقية 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 (٢)، يكون على المشتري دفع غرامة (٠.٠١٪ 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 ٦٠ (ستين) يوماً، يكون للبائع الحق بعد إشعار المشتري في عرض وبيع الوحدة إلى مشتر آخر، مع احتفاظ البائع بمبلغ يساوي (١٥٪) 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 ١٥٪) على أقساط مماثلة لمواعيد ونسب الأقساط المتعاقد عليها مع المشتري الجديد.

management (the developer, the manager or the OA as the case may be).
1.6 The buyer shall pay any extra fee or any Taxes levied by the competent authorities if any.

Article 2

Variations

2.1 The Seller may, at any time, without entitlement on the part of the Buyer to compensation nor to terminate this Agreement, adjusted 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 and adversely alter the unites 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 built-up area or the land area agreed upon while construction neither parties shall be entitled for any compensation.

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

Article 3

Completion of the Building and Handing over

1.4 لا يحق للمشتري المطالبة بأي فائدة على أي مدفوعات تم دفعها إلى البائع قبل إنهاء هذه الاتفاقية، وكل ذلك دون المساس بحق البائع في المطالبة 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 جديدة يتم فرضها من قبل أي جهة حكومية إن وجد.

المادة ٢

الاختلافات

2.1 يجوز للبائع في أي وقت دون إعطاء المشتري الحق في التعويض أو في إنهاء هذه الاتفاقية، تغيير مخطط المبنى 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 تطالبها الحكومة والجهات الرسمية من وقت لآخر.

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

3.2 If the buyer refuses to accept the unit on time even though the unit is completed in accordance with the terms of this agreement, it 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 considered to have approved the unit and received it formally, legally and cannot object later.

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

3.4 If the buyer 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 him from the first day of handover.

3.5 The developer must hand over the unit within (...) months from the date of signing the contract which was on (.....). if he fails to do so, he shall be granted a grace period of six months from the date of completion certificate issuance and shall not be

2.3 اتفق الطرفان على أنه إذا كان هناك زيادة أو نقصان بنسبة ٥% في المساحة المبنية أو مساحة الأرض المتفق عليهما فلا يحق لأي من الطرفين المطالبة بأي تعويض.

2.4 تفاصيل المواصفات الفنية القياسية للتشطيبات الداخلية للوحدة مرفقة في الملحق رقم (٣)

المادة ٣

الانتهاء من هيكل البناء والتسليم

3.1 يكمل البائع هيكل المبنى والتشطيب ويخطر المشتري أن بناء الوحدة قد اكتمل.

3.2 إذا 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 (١٠) أيام من تاريخ إخطاره من قبل 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 المشتري دفعها إلى البائع بموجب شروط هذه الاتفاقية، فلا يحق للمشتري أن يستلم الوحدة.

3.4 إذا تأخر المشتري في دفع الدفعة النهائية والغرامة المالية إلى ما بعد تاريخ التسليم، ستقرض عليه مبالغ رسوم الخدمة من اليوم الأول للتسليم.

liable for any fines except after the expiration of grace period.

3.7 the Developer shall pay a penalty of 6 Omani Rials per day after the grace period of 6 months if he does not handover the unit provided that there is no breach from the purchaser under the clauses of this agreement.

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 Seller of the modifications the Buyer desires to be made to the Unit, (if possible) to be done after reviewing the modifications by the Seller 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.

3.5 يجب على المطور تسليم الوحدة في غضون (...) شهراً ابتداء من تاريخ توقيع العقد في (...)، وإذا لم يفعل ذلك يمنح فترة سماح مدتها ستة أشهر من تاريخ إصدار شهادة إكمال البناء ولا يتحمل أي غرامة إلا بعد انقضاء فترة السماح.

3.6 يجب على المطور أن يدفع غرامة قدرها ٦ ريالاً عمانياً في اليوم بعد فترة السماح ٦ أشهر إذا لم يتم تسليم الوحدة للمشتري بشرط عدم وجود إخلال من المشتري حسب بنود هذه الاتفاقية.

المادة ٤

التغييرات في بناء وإعادة إعمار الوحدة

4.1 يجوز للمشتري خلال ٦٠ يوماً من تاريخ بدء المشروع إخطار البائع كتابة بالتعديلات التي يرغب المشتري في إدخالها على الوحدة (إن أمكن) وذلك بعد مراجعة طلب التعديلات والتأكد من إمكانية تنفيذها من

<p>4.2 On acceptance of such estimate by the Buyer, the Seller shall carry out any such modifications at the Buyer's cost.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (operator or OA) in a manner that does not conflict with the property regulations and laws and the laws of the Sultanate of Oman.</p> <p>4.6 In the event the Unit is damaged or destroyed, wholly or partly, prior to completion and handing over of the Unit nor the structure, 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</p>	<p>عدمه بمبدأ الحفاظ على سلامة المبنى والشكل والمنظر العام وعدم تأثيره علي البرنامج الزمني العام لتنفيذ المشروع.</p> <p>4.2 عند قبول المشتري بتكلفة التعديلات، يقوم البائع بتنفيذ هذه التعديلات على تكلفة المشتري.</p> <p>4.3 في حالة عدم استجابة المشتري للإشعار بتقدير التكلفة خلال أسبوعين، يتم إكمال الوحدة وفقاً للمواصفات الأولية.</p> <p>4.4 لا يمكن إجراء تعديلات على الهيكل الإنشائي الرئيسي للوحدة ولا في الشكل من الخارج بما يؤثر على المظهر العام للمبنى أو سلامته.</p> <p>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 (المدير المشغل أو جمعية الملاك) بما لا يتعارض مع لوائح وقوانين العقار وقوانين سلطنة عمان.</p>
--	--

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.

Article 5

Property Management, Maintenance and Utilities of the common area

5.1 Prior to handing over of the unit, the buyer shall approve and agree 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

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 الاتفاقية إلا في حال حدوث ماورد في المادة (١١) 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.

المادة ٥

and others at the fees prescribed by the company supervising maintenance and other services related to the Building.

5.2 The Purchaser agreed that the property shall be managed by Noor Oman LLC Commercial Registration No. (1087507) 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 the implementation of all decisions related to the management of the building In respect of maintenance, cleaning, security 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") the amount will be calculated on the basis of the buyer's share in the maintenance costs of common use areas in the building by meter, 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.

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 الشركة المشرفة على الصيانة والخدمات الأخرى المتعلقة بالمبنى.

5.2 وافق المشتري على أن يدار المبنى بواسطة شركة نور عمان للخدمات العقارية ش.م.م، سجل تجاري رقم (1087507) 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 الأخرى الصادرة من

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 it may result in 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 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 against the law.

6.2 The Buyer shall be entitled to use the building Common Area in accordance with the Property Rules and Regulations and such additional rules as

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 الجديدة الخاصة بإدارة وصيانة المبنى ويجب على المشتري دفع أي خدمات أو أعمال متعلقة بالوحدة وفقاً لجدول الرسوم.

5.4 إذا لم يتم 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 باسمه (الكهرباء والمياه والإنترنت.....إلخ).

5.6 على المشتري بعد أن يتم إخطاره أن يسمح لممثلي البائع أو المدير أو جمعية الملاك حسب الأحوال بالدخول إلى الوحدة لغرض الفحص والتنظيف والقيام بأعمال الصيانة والإصلاحات والتعديلات في حالات الطوارئ.

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 collector.

6.4 The Buyer shall only use the Unit for the 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.

Article (7) Transfer of Title

7.1 The seller is obligated to take the necessary measures related to him to transfer the ownership of the unit to the buyer, provided that the buyer has paid the full agreed value of the sale and any other dues, In addition to the

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 خطيرة (مثل الحرائق أو الفيضانات او غيرها).

المادة ٦

استخدام الوحدة والمبنى

6.1 لا يجوز للمشتري استخدام الوحدة لأي غرض أيا كان غير المسموح به قانوناً.

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 المبنى.

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

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 obligated 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 obligated to pay due amounts for the OA to obtain such statement.

7.3 To complete the transfer of ownership from the seller's to the buyer, the buyer shall bear any fees or expenses necessary with the competent authorities 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

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)

المادة (٧) نقل ملكية

7.1 يلتزم البائع باتخاذ اللازم من قبله لنقل ملكية الوحدة إلى المشتري بشرط أن يكون المشتري قد سدد كامل قيمة المبيع المتفق عليها وأية مستحقات أخرى، وبالإضافة إلى الشروط أدناه.

٧.٢ 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 كالإفادة المنصوص عليها بالمادة (٣ مكرراً) من تعديلات اللائحة التنفيذية لنظام تمليك الشقق والطبقات بالقرار الوزاري رقم (٢٠١٨/٦٠)، وسداد مستحقات الجمعية في سبيل التحصل على تلك الإفادة.

7.٣ لإتمام عملية نقل الملكية لاسمه يتحمل المشتري أية رسوم أو مصاريف

or interpretation of this Agreement shall be settled by the Courts of the Sultanate of Oman, which shall have exclusive jurisdiction.

Article (9)

9.1 The parties signed three copies of this agreement in English and Arabic, two copies for the seller (Land owner and Developer) and one for the purchaser.

9.2 The owner of the land has read this agreement and agrees to all of its terms.

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).

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:

لازمة لدى الجهات المختصة ولدى جمعية الملاك.

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

المادة (٨)

القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي

8.1 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان.

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

المادة (٩)

9.1 وقع الأطراف ثلاث نسخ من هذه الاتفاقية باللغتين الإنجليزية والعربية، للبائع (مالك قطعة الأرض والمطور) نسختين، وللمشتري نسخة.

٩.٢ قرأ مالك الارض هذه الاتفاقية ووافق على كل ما ورد بها من بنود.

المادة (١٠)

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

١. مرفق رقم (١) (المخططات المعتمدة للوحدة)
٢. مرفق رقم (٢) (جدول الدفعات والأقساط)

<p>a. war, revolution, riots, insurrection or other civil commotions or strife, acts of terrorism or sabotage;</p> <p>b. nuclear explosion, radioactive, biological or chemical contamination, ionising radiation or the identification of such contamination or radiation;</p> <p>c. general strikes, work stoppages, working to rule, go slow actions or lockouts;</p> <p>d. any effect of nature including lightning, fire, earthquakes, sandstorms, floods, flash floods, inundation, earth quakes, storms, hurricanes, tsunamis, cyclones, tornadoes, or any material change in sea level or coastal subsidence;</p> <p>e. explosions other than nuclear explosion;</p> <p>f. epidemic or plague;</p> <p>g. air pressure waves caused by aircraft or other aerial devices travelling at subsonic or supersonic speeds;</p> <p>h. inability to obtain necessary plant, equipment or material due to blockade, embargo or sanction;</p> <p>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.</p> <p><u>Signatures of Parties</u></p>	<p>٣. مرفق رقم (٣) (المواصفات الفنية القياسية للتشطيبات الداخلية للوحدة)</p> <p>4. مرفق رقم (٤) (صورة من سند ملكية قطعة الأرض وصورة من الرسم المساحي)</p> <p><u>المادة ١١</u></p> <p>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) أياً من الالتزامات التي يتعين عليه تنفيذها وفقاً لهذه الاتفاقية وتشمل تلك الأحداث والظروف، دون حصر، ما يلي:</p> <p>أ - الحرب والثورة والشغب والعصيان أو الاضطرابات المدنية الأخرى والنزاع وأعمال الإرهاب أو التخريب.</p> <p>ب - انفجار نووي أو تلوث إشعاعي أو بيولوجي أو كيميائي أو الإشعاع المؤين أو التعرف على ذلك التلوث أو الإشعاع.</p> <p>ج - الإضرابات العامة أو التوقف عن العمل أو تخفيض الإنتاج أو إبطاء العمل أو قفل مكان العمل.</p> <p>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.</p> <p>هـ - الانفجارات غير الانفجار النووي.</p> <p>و - الوباء أو الطاعون.</p> <p>ز - موجات ضغط هوائي بسبب الطائرات أو مركبات هوائية أخرى تسير بسرعة أقل أو فوق سرعة الصوت</p>
---	--

<p><u>FIRST PARTY</u></p> <p>1. The Land Owner: The name: Mish'al Mohamed Abdullah Al Raisi Authorized signatory: Name:</p> <p>2. The Developer: The company name: Zain Property Development Authorized signatory: Name: Mish'al Mohamed Abdullah Al Raisi</p> <p><u>SECOND PARTY</u></p> <p><u>Purchaser</u> Name: Signature: ID card number:</p>	<p>ح - عدم القدرة على الحصول على المصنع أو المعدات أو المواد الضرورية نتيجة للحصار أو المقاطعة أو العقوبات، أو ...</p> <p>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 .</p> <p><u>توقيعات الاطراف</u></p> <p><u>الطرف الأول</u></p> <p>١. مالك الأرض :</p> <p>الاسم: مشعل بن محمد بن عبدالله الرئيسي</p> <p>توقيع المفوض بالتوقيع :</p> <p>الاسم:</p> <p>2. المطور :</p> <p>اسم الشركة: زين للتطوير العقاري</p> <p>توقيع المفوض بالتوقيع :</p> <p>الاسم: مشعل بن محمد بن عبدالله الرئيسي</p> <p><u>الطرف الثاني</u></p> <p><u>المشتري</u></p> <p>الاسم :</p> <p>التوقيع:</p> <p>رقم البطاقة الشخصية :</p>
---	--

--	--

ANNEXURE No: (1)

UNIT APPROVED DRAWINGS

ANNEXURE No: (x)**(PAYMENT SCHEDULE)****Unit price: xxxxx OMR + 5% Vat xxxxx OMR = xxxxx OMR****Booking & Processing Fees: 1,250.000 OMR + 5% Vat 62.500 OMR = 1,312.500 OMR** as the following breakdown:

- **Booking Fees: 1,000.000 OMR + 5% Vat 50.000 OMR = 1,050.000 OMR**
(To be paid at the time of the booking and will be settled in the instalments schedule)
- **Processing Fees: 250.000 OMR + 5% Vat 12.500 OMR = 262.500 OMR**
(Non-refundable to be paid at the time of the booking and shall not be adjustable in the Sale Price)

Instalments	Due Date	Perc.	Amount (OMR)	Vat 5%	Total Amount
1st Instalment	on signing the SPA	20%			
2nd Instalment	01-04-2024	2.6%			
3rd Instalment	2024-05-01	2.6%			
4th Instalment	2024-06-01	2.6%			
5th Instalment	2024-07-01	2.6%			
6th Instalment	2024-08-01	2.6%			
7th Instalment	2024-09-01	2.6%			
8th Instalment	2024-10-01	2.6%			
9th Instalment	2024-11-01	2.6%			
10th Instalment	2024-12-01	2.6%			
11th Instalment	2025-01-01	2.6%			
12th Instalment	2025-02-01	2.6%			
13th Instalment	2025-03-01	2.6%			
14th Instalment	2025-04-01	2.6%			
15th Instalment	2025-05-01	2.6%			
16th Instalment	2025-06-01	2.6%			

ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT

17th Instalment	2025-07-01	2.6%			
18th Instalment	2025-08-01	2.6%			
19th Instalment	2025-09-01	2.6%			
20th Instalment	2025-10-01	2.6%			
21st Instalment	2025-11-01	2.6%			
22nd Instalment	2025-12-01	2.6%			
23rd Instalment	2026-01-01	2.6%			
24th Instalment	2026-02-01	2.6%			
25th Instalment	2026-03-01	2.6%			
26th Instalment	2026-04-01	2.6%			
27th Instalment	2026-05-01	2.6%			
28th Instalment	2026-06-01	2.6%			
29th Instalment	2026-07-01	2.6%			
30th Instalment	2026-08-01	2.6%			
31st Instalment	On Handover	3.5%			

يتم سداد الأقساط المذكورة أعلاه بشيكات آجلة الدفع بنفس القيم والتواريخ أعلاه علي أن يتم تسليم جميع الشيكات عند توقيع العقد

PDC cheques to be handed over once the agreement is signed with the amount and dates mentioned in the above schedule

ANNEXURE NO. (3)		
UNIT STANDARD FINISHING SPECS.		
Standard Finishing Specs for Unit		
ZAIN VIEW PROJECT - AIRPORT HEIGHTS		
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 as per the approved drawings (or equivalent)
		External: Berger/Saddoline 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 Double Glazed 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: European 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: European Brand as per sample and approved drawings (or equivalent)
		Wash basin: European Brand White color as per sample and approved drawings (or equivalent)
	Kitchen:	
	1- Kitchen Cabinets	Laminated MDF with accessories as per the approved drawings (or equivalent)
	2- Kitchen Appliances:	

ANNEXURE NO. (3)		
<u>UNIT STANDARD FINISHING SPECS.</u>		
Standard Finishing Specs for Unit		
ZAIN VIEW PROJECT - AIRPORT HEIGHTS		
8	* 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	European 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 (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		

Annexure No (4):

Mulky and Krooki

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سُلْطَنَةُ عُقَارِي
وَزَارَةُ
الضَّرَائِعِ وَالسُّجُلِ الْعُقَارِي
الاسْكَافَا

سِيْدَةُ مُلْكِيَّة

تَشْهَدُ أَمَانَةُ السُّجُلِ الْعُقَارِي أَنْ

الْقِطْعَةُ رَقْمٌ: ١٠١٦ بُولَايَةُ: بُوْشُرُ
بِالْقَرْيَةِ / الْحِي: مَرْتَفَعَاتُ غَلَاءِ
بِالاسْتِعْمَالِ: سَكْنِي/تِجَارِي
بِالْمَسَاحَةِ: (٢١٥٦) الْفَانُ وَمِائَةٌ وَسِتَّةٌ وَخَمْسُونَ مِتْرًا مَرْبَعًا
بِالرَّسْمِ الْمَسَاحِي رَقْمٌ: ١٠١٦-٠٢-٠٠٥-٠٤-٠١

يَمْتَلِكُهَا: مِشْعَلُ بْنُ مُحَمَّدِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مُوسَى الرَّئِيسِي

وَذَلِكَ بِمَوْجِبِ عَقْدِ بَيْعٍ رَقْمٌ ٢٠١٥/٢٢٢٩٠
بِالْإِيصَالِ رَقْمٌ: ٢٠٢٠/١/١٠٩٥٣ بِتَارِيخٍ: ٢٠٢٠/٠٥/٠٤

رَهْنٌ لِصَالِحِ بَنْكِ مَسْقَطِ

(عَقْدِ بَيْعٍ رَقْمٌ ٢٠١٦/١٩٧٨٨)

أَمِينُ السُّجُلِ الْعُقَارِي
المسجل

تَسْجِيلُ الْإِعْتِدَالِ يُعَدُّ بَلَدِي لِيُحْرَفَ كَانْ عَلَى الْعُقَارِ إِلَّا إِذَا تَمَّ تَسْجِيلُهُ لَدَى أَمَانَةِ السُّجُلِ الْعُقَارِي.

Sultanate of Oman
Ministry of Housing
and Urban Planning

سلطنة عُمان
وزارة الإسكان
والتخطيط العمراني

01-04-005-02-1016 الرقم المسلسل

BUSHAR : رقم الخريطة : 637-608 الولاية :
GHALA HTS : المدينة - القرية :

1: 3000 الموقع العام

الإسقاط 16/09/2021

رسم مساحي لقطعة أرض

بيانات القطعة

PLOT NO : 1016 : ١٠١٦ : النقطة :
BLOCK : PHASE 2 : المرحلة : ٢ :
AREA : 2156 SQ.M. : متر مربع : ٢١٥٦ : المساحة :

USE: Residential Commercial [شروط البناء] : إسئعمال : سكني تجاري

HT: 40 m. (Fortym) : ارتفاع : ٤٠ م (اربعون مترا)

FLOORS : (G + 8 Floors) : عدد الطوابق : (ارضى + اطلابق)

B. AREA : 100% : نسبة البناء : ١٠٠٪ (مائة بالمائة)

SETBACKS : : الأرتدادات :

FRONT : BACK : : الأمام : الخلف :
SIDE : : الجانبان :

PARKING : Crypt Construction for Car Parking : مواقف : إنشاء بمرتاب لمواقف السيارات

CONDITIONS : : شروط أخرى :

المخطط 19/09/2021

WGS 84 40N

LINE	EASTING	NORTHING	DIST	
1	2	637254.79	2608587.10	29.93
2	3	637255.33	2608617.03	34.60
3	4	637255.95	2608651.62	33.41
4	5	637289.37	2608651.57	34.60
5	6	637288.74	2608616.98	29.93
6	1	637288.21	2608587.05	33.41

AREA = 2156 SQ.m

1: 1500

ROAD

CENTEROID: 637272.079,2608619.337

الملاحظات :

CONS OF PLOTS:(920921).
2ND PREP.

التاريخ : 16/09/2021

التاريخ : 16/09/2021

التوقيع : Khulood

التوقيع : MAHFOUDH AL HASANI

المدير : MAHFOUDH AL HASANI

COPY