

ZAIN PROPERTY DEVELOPMENT



SALE PURCHASE AGREEMENT

PROJECT: Murooj Al Zain

UNIT NO:

<p>IT IS HEREBY AGREED AS FOLLOWS:</p>	<p>فقد تم الاتفاق على النحو الآتي :</p>
<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 4 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 date 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 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 الملكية لا يتم تحويله في تاريخ الاكتمال ؛ .</p>

<p>“Developer or Seller” means the land owner & Zain Property Development LLC;</p>	<p>"البائع أو المطور " : يقصد به الطرف الأول وهو مالك الأرض و شركة زين للتطوير العقاري ش.م.م ؛</p>
<p>“HOA” means the Home Owners’ Association to be established, after Hand-over of the Residential Units, jointly by all the Purchasers of the development.</p>	<p>" جمعية ملاك المساكن " : يقصد بها جمعية ملاك المساكن التي تؤسس بعد تسليم الوحدات السكنية بالاشتراك فيما بين جميع المشترين للمجمع السكني .</p>
<p>“Land” means the area of Land identified as Plot No.181, Salalah, Dahariz Northern with an area of [٢١٤٦١] square metres and of which a copy of the certificate of ownership No. [0114- 11 - 033 - 44 -7] (the “Mulkiya”) and the Krooki are attached in Annexure No. 4 hereto;</p>	<p>" الأرض " يقصد بها مساحة الأرض المعرفة بالقطعة رقم 181، صلالة، الدهاريز الشمالية. بمساحة قدرها [٢١٤٦١] متراً مربعاً والمرفق نسخة من شهادة ملكيتها رقم [0114 - 11 - 033 - 44 -7] . ("الملكية") والكروكي بالملحق رقم 4 لهذه الاتفاقية ؛</p>
<p>“Party” means either the Seller, the Developer or the Purchaser and “Parties” means both the Seller, the Developer and the Purchaser;</p>	<p>" طرف " : يقصد به إما البائع أو المشتري و"طرفا" يقصد بهما البائع أو المشتري ؛</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”</p> <p>means the date on which Seller and the Developer shall provide the Purchaser with possession of the Residential 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, provided always that the date shall not be later than ten (10) days from the Completion Date.</p>	<p>" التسليم " :</p> <p>يقصد به التاريخ الذي يقوم فيه البائع والمطور بتسليم المشتري حيازة الوحدة السكنية ويعتبر المشتري حائزاً منذ ذلك التاريخ وما بعده سواء قام المشتري بالحيازة الفعلية أم لم يتم فيما لايزيد عن عشرة أيام من تاريخ التسليم .</p>
<p>“Payment Schedule” means the payment schedule of the Sale Price set out in the schedule 2 hereto;</p>	<p>" جدول الدفعات " يقصد جدول دفعات ثمن البيع المبين في الجدول 2 المرفق ؛</p>
<p>“DISPUTE RESOLUTION”</p> <p>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.</p>	<p>" حل النزاعات "</p> <p>اتفق الأطراف على أن تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لقوانين سلطنة عمان ويتم تسوية أي نزاع ينشأ بين الأطراف بشأن تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية من قبل محاكم سلطنة عمان التي يكون لها اختصاص حصري.</p>

<p>“Maintenance Manager (Operator)” means NOOR OMAN company will be the building operator from the handing over date up to the end of first year</p>	<p>"مدير الصيانة (المشغل)" والمقصود به هو شركة نور عمان المشغل للمبنى إبتداء من إستلام المشروع وحتى نهاية السنة الأولى</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>THIS AGREEMENT (/ /) is made</p> <p><u>BETWEEN:</u></p> <p><u>FIRST PARTY</u></p> <p>Referred to as <u>land Owner</u></p> <p>MOHAMMED ABDULLAH MOOSA</p> <p>Referred to as (the owner of the land) legal owner of the residential Land known as Plot No. ١٨١, Krooki No. [0114- 11 - 033 - 44 -7], situated in Salalah</p> <p>ID card number: 801081</p> <p>Nationality: Omani</p> <p>Address: Muscat</p> <p><u>The Developer</u></p> <p>Zain Property Development</p> <p>Company. (LLC)</p> <p>Commercial Registration No: (1166784)</p>	<p>تم توقيع هذه الاتفاقية" (// م)"</p> <p>ما بين</p> <p>الطرف أول</p> <p>يشار إليه صاحب الأرض</p> <p>محمد عبد الله موسى</p> <p>يشار إليه باسم (مالك الأرض) هو المالك القانوني للأرض السكنية المعروفة بالقطعة رقم ١٨١ كروكي رقم [٠١١٤-١١-٠٣٣-٤٤-٧] الكائنة في صلالة, الدهاريز الشمالية.</p> <p>رقم البطاقة الشخصية: 801081</p> <p>الجنسية: عماني</p> <p>العنوان: محافظة مسقط</p> <p><u>المطور</u></p> <p>شركة زين للتطوير العقاري</p> <p>رقم السجل التجاري: (١١٦٦٧٨٤) يشار إليها</p>
--	---

<p><u>SECOND PARTY</u></p> <p>Referred to as the buyer</p> <p>Name:</p> <p>ID card number:</p> <p>Address:</p> <p>Mail box: 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 and email address shown above is the official address in which he will be declared by the seller for any official purpose such as notices and invoice, and the buyer shall be responsible in case of address change to inform us</p>	<p><u>الطرف ثاني</u></p> <p>ويشار اليه بالمشتري</p> <p>الاسم :</p> <p>رقم البطاقة الشخصية :</p> <p>العنوان :</p> <p>صندوق البريد : ص ب : ر ب :</p> <p>هاتف :</p> <p>الايمل</p> <p>وحيث ان اطراف هذا الاتفاق بكامل ارادتهم قد قرروا توقيع هذا الاتفاق ، فقد تم الاتفاق بينهم على الاتي :</p> <p>يقر المشتري بأن العنوان البريدي والبريد الإلكتروني الموضح أعلاه هو العنوان الرسمي الذي سيعلن فيه بواسطة البائع عن أي غرض رسمي مثل الإشعارات والفاتورة، ويكون المشتري مسؤولاً في حالة تغيير العنوان دون اعلام البائع</p>
---	---

<p><u>Preamble :</u></p> <p>WHEREAS, the Seller is the Developer</p> <p>WHEREAS, the Buyer wishes to buy from the Seller and the Seller wishes to sell to the Buyer a unit Murooj</p> <p>Al Zain (situated in Salalah)</p> <p>Now, therefore, the Parties have agreed to the following</p> <p><u>Article 1</u></p> <p><u>Sale & Purchase price</u></p> <p>Unit no.:</p> <p>Flat Area: sqm</p> <p>Balcony Area: sqm</p> <p>Total BUA: sqm</p> <p>Bedrooms:</p> <p>Bathrooms:</p> <p>Study Room:</p> <p>Toilets:</p> <p>Car Park:</p> <p>Sale Price (/-R.O.)</p>	<p><u>مقدمة</u></p> <p>حيث أن البائع هو المطور و حيث أن المشتري يرغب في الشراء من البائع والبائع يرغب في بيع وحدة للمشتري داخل مبنى مروج الزين (الكائن في منطقة صلالة) وبناء على ذلك، اتفق الأطراف على ما يلي:</p> <p><u>المادة ١</u></p> <p><u>البيع والشراء</u></p> <p>رقم الوحدة :</p> <p>مساحة الشقه: متر مربع</p> <p>مساحة الشرفة متر مربع</p> <p>مساحة الاجمالية مترمربع</p> <p>عدد الغرف:</p> <p>عدد الحمامات:</p> <p>غرفة الدراسة :</p> <p>عدد دورات المياه :</p> <p>موقف السيارات:</p> <p>سعر البيع : (-/ ريال عماني)</p>
---	---

According to the attached drawings (Annexure – 1)

1.1 The Buyer shall pay the Seller the unit Price in the installments and on the dates contemplated in the payment schedule set out in Annexure (2) without notification to the Seller.

1.2 If the Buyer fails to pay any of the installment 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 installment value) per day per each installment delayed

1.3 If the delay in the payment of any installment amount exceeds 60 (sixty) days then the Seller shall have the right, by giving written notice to the Buyer, to
(A) terminate this Agreement;
(B) 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

حسب المخططات المرفقة

(ملحق الإتفاقية رقم ١)

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 البائع بهذه الأقساط.

1.2 إذا أخفق المشتري في دفع أي من أقساط الدفعة المحددة في جدول الدفع في تواريخ الاستحقاق المنصوص عليها في الملحق (2) ، يكون المشتري مسؤولاً عن دفع غرامة (٠,٠١٪ من قيمة القسط) عن كل يوم تأخير لكل قسط متأخر

1.3 إذا كان التأخير في دفع أي مبلغ أقساط يتجاوز ٦٠ (ستين) يوماً، يكون للبائع الحق، بإعطاء إشعار خطي للمشتري :

(أ) اما بإنهاء هذه الإتفاقية؛

(ب) او عرض وبيع الوحدة إلى مشتر آخر؛ و مع احتفاظ البائع بمبلغ يساوي ١٥٪ من إجمالي سعر الوحدة، كتعويضات مقطوعة، وأي مبالغ دفع 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 بإسترجاع المبلغ المدفوع من المشتري (فوق المبلغ المقطوع ١٥٪) على أقساط مماثلة لمواعيد ونسب الأقساط المتعاقد عليها مع المشتري الجديد.

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 since the Unit is located within a residential Building, the buyer is obliged to insure it annually and show us the proof to the facility management or the main developer

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 or to terminate this Agreement adjusted the plans for The residential 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 accommodation contemplated to be provided by the Unit nor materially diminish its value.

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 وحيث ان الوحدة تقع داخل مبنى سكني فان المشتري ملزم بالتأمين عليها سنويا وتقديم دليل بذلك الى إدارة المرافق أو المطور الرئيسي

1,6 يتحمل المشتري إي رسوم إضافية أو ضرائب جديدة يتم فرضها من قبل الجهات الحكومية إن وجدت

المادة ٢

الاختلافات

2.1 يجوز للبائع، في أي وقت، دون تحويل من المشتري بالتعويض أو لإنهاء هذه الاتفاقية، تغيير مخطط المبنى السكني كاملا بما في ذلك المخطط الرئيسي والوحدة ومواصفات هيكل المبنى والتشطيب، طالما أن مثل هذا التغيير لا يؤدي إلى تغيير جوهري في المساكن التي تعتزم الوحدة توفيرها، كما أنه لا يغير من قيمتها

2.2 The Parties agree that the Seller shall be entitled to make such reasonable amendments to the Site Plan as may be requested by the Government from time to time.

2.3 Both parties agree that if there is 5% increase or decrease in the built-up area while construction neither parties shall demand 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

3.1 The Seller shall complete the Finishing and deliver the Unit on the date specified by the Seller in a notice to the Buyer that the construction of the Unit has been practically completed Under the certificate of the Consultant Engineer

3.2 The seller must complete the completion and handing over of the unit on the specified date to the buyer and notify him that the construction of the unit has been completed in practice by letter at least 15 days before the date of handing over.

2.2 اتفق الاطراف على أنه يحق للبائع إجراء مثل هذه التعديلات المعقولة على خطة الموقع التي قد تطلبها الحكومة من وقت لآخر

2.3 اتفق الاطراف على أنه إذا كان هناك زيادة أو نقصان بنسبة ٥٪ في المساحة المبنية المتفق عليها فأنهما لا يؤوليان إلى 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 يجب على البائع إكمال هيكل المبنى وتقديم الوحدة في التاريخ المحدد من قبله ، في إشعار إلى المشتري بأن بناء هيكل المبنى قد اكتمل وذلك بموجب شهادة المهندس الاستشاري

3.2 يجب على البائع أن يكمل التشطيب وتسليم الوحدة في التاريخ المحدد إلى المشتري ويخطر به أن بناء الوحدة قد اكتمل عمليا بموجب رسالة قبل خمسة عشر يوما على الأقل (١٥) من تاريخ التسليم

3.3 If the buyer refuses to accept the unit on time by the seller for handing over even though the unit is completed in accordance with the terms of this agreement, it must notify the seller of the refusal in writing within 30 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

3.4 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

3.5 If the buyer delay in paying the final payment and financial penalty will be calculates after 30 days of notifying them, Service charge amounts will be applicable from the first month of handover

3.6 The developer must hand over the unit within (...) months from the date of signing the contract (.....). if he fails to do so, he shall be granted a grace period of six months and shall not be 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 the completion certificate from the consultant is not issued.

3.3 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 كتابة في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ إخطاره من قبل البائع. وإلا فإن المشتري يعتبر قد وافق على الوحدة واستلمها رسمياً وقانونياً ولا يجوز له الاعتراض لاحقاً

3.4 إلى أن يتم دفع جميع المبالغ التي يتعين على المشتري دفعها إلى البائع بموجب شروط هذه الاتفاقية، فلا يحق للمشتري أن يستلم الوحدة

3.5 إذا تأخر المشتري في دفع الدفعة النهائية والغرامة المالية بعد ٣٠ يوماً من إخطاره. ستفرض عليه مبالغ رسوم الخدمة من الشهر الأول للتسليم

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

3.7 يجب على المطور أن يدفع غرامة قدرها ٦ ريالاً عمانياً في اليوم بعد فترة السماح ٦ أشهر إذا لم يتم إصدار شهادة إتمام الأعمال من الاستشاري

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

4.2 On acceptance of such estimate by the Buyer, the Seller 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 in accordance with this agreement, the unit will be completed according to the initial specifications with the specified fees

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

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

4.2 عند قبول المشتري بتكلفة التعديلات ، يقوم البائع بتنفيذ هذه التعديلات بتكلفة المشتري

4.3 في حالة عدم استجابة المشتري للإشعار بالتقدير خلال أسبوعين وفقاً لهذه الاتفاقية، يتم إكمال الوحدة وفقاً للمواصفات الأولية بالرسوم المحددة المعتمدة

4.4 لا يمكن إجراء تعديلات على الهيكل الإنشائي الرئيسي للوحدة ولا في الشكل من الخارج مما سيؤدي إلى التأثير على المظهر العام للمبنى وسلامته

4.5 بعد إتمام الوحدة وتسليمها، لا يجوز للمشتري أن يقوم بأي إضافات أو تغييرات أو تعديلات إنشائية أو تنفيذ أي عملية هدم

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 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 and can only execute the changes after handing over the unit.

4.6 في حالة تلف الوحدة أو تدميرها، كلياً أو جزئياً، قبل إنجاز الوحدة وتسليمها، يقوم البائع بإعادة بناء الوحدة أو الهيكل بتكلفته في نفس المكان وفقاً للخطط والموصفات الأصلية المشار إليها في هذه الاتفاقية فيما عدا 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 مبنى مجاور 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 الاجزاء الداخلية للوحدة من خلال الحصول على موافقة من البائع ويمكن تنفيذ هذه التغييرات فقط بعد تسليم الوحدة

<p>Article 5</p> <p><u>Management, Maintenance and Utilities at the common area</u></p> <p>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 and others at the fees prescribed by the company supervising maintenance and other services related to the building.</p> <p>5.2 The Purchaser agreed that the building 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 period until the formation of owner's association board members 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</p>	<p>المادة ٥</p> <p><u>الإدارة والصيانة والمرافق العامة</u></p> <p>5.1 قبل تسليم الوحدة، يقر المشتري ويوافق لأغراض صيانة المبنى، الدخول في اتفاق منفصل لمثل هذه الصيانة بما في ذلك جميع الهياكل الأساسية واستخدام وصيانة المعدات المشتركة ومجالات الاستخدام، والاتصال والتوريد والكهرباء والماء والصرف الصحي والاتصالات السلكية واللاسلكية وغيرها بالرسوم المقررة بواسطة الشركة المشرفة على الصيانة والخدمات الأخرى المتعلقة بالمبنى</p> <p>5.2 وافق المشتري على ان يدار المبنى بواسطة شركة نور عمان ش م م سجل تجاري رقم (1087507) لمدة سنة بعد التوقيع على هذه الاتفاقية تجدد الى فترة مماثلة الى حين تكوين جمعية اتحاد الملاك ووافق بتنفيذ كل القرارات الخاصة بإدارة المبنى فيما يتعلق بالصيانة والنظافة واجراءات الامن والسلامة والخدمات الأخرى الصادرة من هذه الشركة</p>
---	---

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, 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

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 as per the Service.

5.5 Buyer shall be responsible for paying utility consumption and connection charges to his property starting from the handing over date (Electricity, water, internet,etc...)

5.6 The Buyer, having been given due notice, shall permit the Seller to enter the Unit, For the purpose of examination, cleaning and carrying out maintenance, repairs and alterations. In cases of emergency

5.3 يدفع المشتري رسوم صيانة سنوية تسمى "رسوم صيانة المرافق و الخدمات العامة المشتركة تحسب على أساس حصة المشتري في تكاليف الصيانة ومناطق الاستخدام المشترك في المبنى يتم 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 الممتلكات حجب الخدمات ذات الصلة بموجب إتفاقية الخدمات والصيانة وفرض غرامات عليه حسب عقد الصيانة المبرم.

5.5 يكون المشتري مسؤولاً عن دفع تكاليف استهلاك المرافق ورسوم التوصيل إلى ممتلكات بداية من تاريخ الإستلام (الكهرباء والمياه والإنترنت.... إلخ)

5.6 على المشتري بعد أن تم إخطاره أن يسمح للبائع بالدخول إلى الوحدة لغرض الفحص والتنظيف والقيام بأعمال الصيانة والإصلاحات والتعديلات في حالات الطوارئ

5.7 The buyer must allow maintenance and security personnel and other emergency personnel 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 other than residence for the purpose of housing

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 issued by the Seller or the operator of the building from time to time, which shall include but not be limited to rules relating to beaches, traffic, noise protection, sporting facilities, admission of guests and access.

6.3 In case the buyer decides to rent the unit to another person or to use 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 purpose of residence 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.

5.7 يجب على المشتري السماح لموظفي الصيانة والأمن وغيرهم من موظفي الطوارئ بالدخول إلى الوحدة لغرض الفحص والتقييم و القضاء 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 الإقامة فيها لغرض السكن

6.2 يحق للمشتري استخدام المبنى المشترك وفقا لقواعد الملكية ولوائحها والقواعد الإضافية التي يصدرها البائع أو مشغل المبنى من وقت لآخر والتي تتضمن على سبيل المثال لا الحصر القواعد المتعلقة بالشواطئ، وحركة المرور، وحماية الضوضاء، والمرافق الرياضية و دخول الضيوف والوصول

6.3 في حالة قرر المشتري ايجار الوحدة لشخص اخر أو لاستخدام شخص اخر، فإن المشتري يتحمل مسؤولية إبلاغ هذا الشخص قواعد ولوائح المبنى

6.4 يجب على المشتري استخدام الوحدة فقط لغرض الإقامة 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.

6.5 The Buyer shall use the Unit in accordance with the property rules and regulations as amended from time to time (“Property Rules and Regulations”)

Article 7

Transfer of Title Deeds and Handover

7.1 The seller shall transfer the ownership of the unit to the buyer upon completing the below conditions:

- 1) When the seller receives the full amount of the house from the buyer.
- 2) Signs the handover form of the unit.
- 3) Signs the maintenance contract between the seller and the buyer related to the maintenance fees of the common area.
- 4) The seller must pay the buyer in advance the yearly common area service charge fees from the date of handing over the property to the seller.

7.2 Transfer of title shall be upon completion of the necessary registration procedures by the Government, subject to the Unit being fit for occupation, as will the buyer should sign the minutes of meeting of the owner association establishment of the complex or building, and paying all the service charge dues.

7.3 The Buyer shall bear the cost of registration for the transfer of title to the Unit with the competent authorities, and the Buyer shall pay all taxes, fees and other charges levied by the competent authorities in relation to the Unit.

6.5 يجب على المشتري استخدام الوحدة وفقا لقواعد الملكية وأنظمتها المعدلة من وقت لآخر (قواعد الملكية واللوائح)

المادة ٧

نقل ملكية وتسليم الوحدة

7.1 يلتزم البائع بنقل ملكية الوحدة الى المشتري وفق الشروط التالية:

- (١) عند استلام البائع كامل ثمن الوحدة السكنية من المشتري.
- (2) التوقيع على محضر استلام الوحدة السكنية
- (3) التوقيع على عقد الصيانة بين البائع والمشتري بما يتعلق برسوم صيانة الأماكن المشتركة.
- (4) على المشتري سداد رسوم خدمات الصيانة العامة الى البائع للسنة كاملة من تاريخ استلام المشتري الوحدة السكنية.

7.2 يكون نقل الملكية عند الانتهاء من إجراءات التسجيل اللازمة من قبل الحكومة، شريطة أن تكون الوحدة ملائمة، وتوقيع المشتري على محضر اجتماع تأسيس جمعية الملاك للمجمع أو المبنى، وسداد جميع المستحقات المالية الخاصة بأعمال الخدمات العامة المذكورة في البند (١، ٧).

7.3 تحمل المشتري تكلفة التسجيل في نقل ملكية الوحدة مع الجهات المختصة، وعليه أن يدفع جميع الضرائب والرسوم الأخرى التي تفرضها السلطات المختصة فيما يتعلق بالوحدة.

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 settled by the Courts of the Sultanate of Oman, which shall have exclusive Jurisdiction.

Article 9

The parties signed three copies of this agreement in English and Arabic and each party was handed over a copy of the original

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

Article 10

The Annexure 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)

المادة ٨**القانون الواجب التطبيق والاختصاص القضائي**

8.1 تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقا 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

وقع الاطراف ثلاث نسخ من هذه الاتفاقية باللغتين الإنجليزية والعربية، وسلم كل طرف نسخة من الأصل

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

المادة ١٠

تشكل الملحقات المرفقة مع

الاتفاقية جزءا لا يتجزأ منها وهي كالاتي:-

١. مرفق رقم (١) (المخططات المعتمدة للوحدة)
٢. مرفق رقم (٢) (جدول الدفعات والأقساط)
٣. مرفق رقم (٣) (المواصفات الفنية القياسية للتشطيبات الداخلية للوحدة)

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:

المادة ١١

"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:

<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>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>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>
--	---

<u>Signatures of Parties</u>	<u>توقيعات الأطراف</u>
<p><u>FIRST PARTY</u></p> <p>1. The Land Owner:</p> <p>Name: MOHAMMED ABDULLAH MOOSA</p> <p>Authorized signatory:</p> <p>2. The Developer:</p> <p>The company name: Zain Property Development</p> <p>Authorized signatory:</p>	<p><u>الطرف الأول</u></p> <p>١. مالك الأرض :</p> <p>الاسم: محمد عبد الله موسى</p> <p>توقيع المفوض بالتوقيع :</p> <p>٢. المطور :</p> <p>اسم الشركة : زين للتطوير العقاري</p> <p>توقيع المفوض بالتوقيع :</p>
<p><u>SECOND PARTY</u></p> <p><u>Purchaser</u></p> <p>Name:</p> <p>Signature:</p> <p>ID card number:</p> <p>.....</p> <p>.</p>	<p><u>الطرف الثاني</u></p> <p><u>المشتري</u></p> <p>: الاسم</p> <p>: التوقيع</p> <p>رقم البطاقة الشخصية :</p> <p>.....</p> <p>..</p>

ANNEXURE NO. (1)

UNIT APPROVED DRAWINGS

ANNEXURE No: (2)**Payment Schedule****Unit price: /OMR**

Booking Fees: 1000 OMR

(To be adjusted in the sale price)

Processing fee: 250/ -OMR (to be paid at the time of the booking)

- (Non-refundable to be paid at the time of the booking and shall not be adjustable in the sale price)

Installments	Due Date	percentage	Amount (R.O)	Vat 5%
1 st Installment	On Signing of the spa			
2 nd Installment				
3 rd Installment				
4 th Installment				
5 th Installment				
6 th Installment				
7 th Installment				
8 th Installment				
9 th Installment				
Final Payment	On Handover			

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****Murooj Zain PROJECT**

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)

		<p>Mixer: European Brand as per sample and approved drawings (or equivalent)</p> <p>Wash basin: European Brand White color as per sample and approved drawings (or equivalent)</p>
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	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 (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)
<p><u>Contract Price Excludes the following:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 (التيار المتردد ، وأدوات المطبخ ، المسخن ، ... إلخ) سيكون ذا صلة مباشرة بالشركة المصنعة / المورد ، وليس ذي صلة للبائع بعد تسليمه

ANNEXURE No: (4)

LAND MULKIYA & KROOKI



Sultanate of Oman
Ministry of Housing
Directorate General of Housing
Governorate of Dhofar
Department of Planning & Survey



سلطنة عُمان
وزارة الإسكان
المديرية العامة للإسكان
بمحافظة ظفار
دائرة التخطيط والمساحة

رقم مسلسل 07-44-033-11-0114		↑ N	رسم مساحي لقطعة أرض																																				
SALALAH NORTH DWARZ	المنطقة القرية	رقم الخارطة 400/70/990-000/07	بيانات القطعة وشروط البناء																																				
<p>Scale 1= 5000 مقياس الرسم</p>		<p>رقم الخارطة التخطيطية 980-850E/M رقم القطعة 181 / 181 المساحة 21461.00 SQ. M. / ٢١٤٦١.٠٠ الاستعمال سكني الارتفاع ٢٠م. عدد الطوابق أربعة طوابق / ٤ نسبة البناء - نسبة التغطية - الارتدادات الأمامية - الأجن - موقف السيارات - شروط أخرى -</p>																																					
<p>SCALE 1= 2500 مقياس الرسم</p> <p>SCALE FACTOR = 1.0007317</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LINE</th> <th>NORTHING</th> <th>EASTING</th> <th>GRID DISTANCE(m)</th> <th>PLAN DISTANCE(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 2</td><td>1885188.87</td><td>198645.22</td><td>184.04</td><td>183.91</td></tr> <tr><td>2 3</td><td>1885372.84</td><td>198650.38</td><td>117.56</td><td>117.48</td></tr> <tr><td>3 4</td><td>1885367.02</td><td>198767.80</td><td>165.32</td><td>165.20</td></tr> <tr><td>4 5</td><td>1885001.76</td><td>198763.12</td><td>27.71</td><td>27.69</td></tr> <tr><td>5 1</td><td>1885183.15</td><td>198742.59</td><td>97.53</td><td>97.46</td></tr> </tbody> </table> <p>PLAN AREA = 21461.00 SQ. M</p> <p>DIAGONAL/S FOR CHECKING</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>LINE</th> <th>PLAN DIST(m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1 3</td><td>216.08</td></tr> <tr><td>1 4</td><td>118.51</td></tr> </tbody> </table> <p>NOTE:- PLOT NOS. 181,182,183,184 & 185 AMALGAMATION THIS LAND FORM SUPERSEDES 7-44-033-11-0086,0087,0088,0089 & 11-0090</p>		LINE	NORTHING	EASTING	GRID DISTANCE(m)	PLAN DISTANCE(m)	1 2	1885188.87	198645.22	184.04	183.91	2 3	1885372.84	198650.38	117.56	117.48	3 4	1885367.02	198767.80	165.32	165.20	4 5	1885001.76	198763.12	27.71	27.69	5 1	1885183.15	198742.59	97.53	97.46	LINE	PLAN DIST(m)	1 3	216.08	1 4	118.51	<p>141</p>	
LINE	NORTHING	EASTING	GRID DISTANCE(m)	PLAN DISTANCE(m)																																			
1 2	1885188.87	198645.22	184.04	183.91																																			
2 3	1885372.84	198650.38	117.56	117.48																																			
3 4	1885367.02	198767.80	165.32	165.20																																			
4 5	1885001.76	198763.12	27.71	27.69																																			
5 1	1885183.15	198742.59	97.53	97.46																																			
LINE	PLAN DIST(m)																																						
1 3	216.08																																						
1 4	118.51																																						
<p>الختم العائنة</p>		<p>التاريخ 20/04/20</p> <p>التاريخ 20/04/20</p> <p>التاريخ 20/04/20</p> <p>التاريخ 20/04/20</p>																																					
		<p>المساح NORTH A</p> <p>الرسام B</p> <p>التفتيش MEN</p> <p>الإنسقاط MEN</p>																																					

ANNEXURE No: (5)

ID Card