



Unified Sell Contract(F)



وسطاء دبي
Dubai Brokers

عقد البيع الموحد

Seller (A) Buyer (B) Unified Sell Contract(F) عقد البيع الموحد (F) مشتري (ب) بائع (أ)

Contract Information

معلومات العقد

Contract Number	CF202207155724	رقم العقد	Status	Active	الحالة
Start Date	15/07/2022	تاريخ البدء	End Date	15/09/2022	تاريخ الانتهاء
Title Deed #	53627/2016	رقم شهادة ملكية العقار	Noc From Developer	No	شهادة عدم ممانعة من المطور
Seller Broker Commission	0 %	عمولة وسيط البائع	Buyer Broker Commission	2 %	عمولة وسيط المشتري
Created Date	15/07/2022	تاريخ الإنشاء	Will this property be mortgaged?	No	هل سيتم رهن هذا العقار؟

Owner Details

تفاصيل البائع

Seller Name	عيسى سليم ISSA SALIM	اسم البائع	Signature Date	15/07/2022 02:46 PM	تاريخ التوقيع
Selling Share(Sq. Mt)	782.87	الحصة المراد بيعها (متر مربع)	Actual Share(Sq. Mt)	782.87	الحصة الفعلية (متر مربع)
Contact details have been edited by the broker تم تعديل بيانات الاتصال عن طريق الوسيط					

Buyers Share Details

تفاصيل حصة المشتريين

Buyer Name	مى عدنان محمود القصاب MAY ADNAN MAHMOOD ALQASSAB	اسم المشتري	Buying Share(Sq. Mt)	782.87	شراء الحصة (متر مربع)
Buying Share Percentage	100.00 %	الحصة المراد شراؤها			

Buyer 1 of 1

المشتري 1 من 1

Person Details

تفاصيل الشخص

Person Type	Resident	نوع الشخص	Contract Signature Date	15/07/2022 12:21 PM	توقيع العقد
-------------	----------	-----------	-------------------------	---------------------	-------------



National ID Information

معلومات الهوية الوطنية

Name (English)	MAY ADNAN MAHMOOD ALQASSAB	الاسم (انجليزية)	Name (Arabic)	مى عدنان محمود القصاب	الاسم (عربي)
Nationality	Iraq	الجنسية	Gender	Female	الجنس
UAE ID Number	784196932132796	رقم الهوية الوطنية	UAE Id Expiry Date	28/05/2031	تاريخ انتهاء الهوية
Unified Number		الرقم الموحد	File Number		رقم الملف
Birth Date	16/07/1969	تاريخ الميلاد	Birth Place	IRQ	مكان الميلاد
Is Citizen Child	No	هل الطفل مواطن			

Passport Information

معلومات الجواز

Passport Number	a9872740	رقم الجواز	Issue Date	22/08/2015	تاريخ الاصدار
Gender	Female	الجنس	Expiry Date	20/08/2023	تاريخ انتهاء الصلاحية
Nationality	Iraq	الجنسية	Birth Date	16/07/1969	تاريخ الميلاد
Passport Issue Place	IRAQ	مكان إصدار الجواز	Birth Place	IRQ	مكان الميلاد
Passport Type	Regular passport	نوع الجواز			

Address Information

معلومات العنوان

Country of Resident(English)		بلد الإقامة (انجليزية)	Country of Resident(Arabic)		بلد الإقامة (عربي)
Street(English)		الشارع (انجليزي)	Street(Arabic)		الشارع (عربي)
City(English)		المدينة (انجليزية)	City(Arabic)		المدينة (عربي)
Address		العنوان			

Property Details

تفاصيل العقار

Location	Al Thanyah Fifth	الموقع	Type of Property	Land	نوع العقار
Type of Area	Free Hold	نوع المنطقة	Area Size (SqMt)	782.87	المساحة (متر مربع)
Usage	Residential	الاستعمال	Property Approx Age		العمر التقريبي للعقار
Number of Parkings		عدد مواقف السيارات	Number of Bathrooms		عدد الحمامات
Property Number	4198/	رقم العقار	Building Number		رقم المبنى
Number of Units		عدد الوحدات	Building Name		اسم المبنى
Plot Number	4198/	رقم الأرض	Project Name		اسم المشروع
Number of Floors		عدد الطوابق	Number of Bedrooms		عدد غرف النوم
Number of Kitchens		عدد المطابخ	Floor Number		رقم الطابق



Additional Information

Facilities

المرافق

Tenancy Information

معلومات الإيجار

There is no tenancy contract attached with this property.

لم يتم إرفاق عقد إيجار مع هذا العقار

Property Financial Information

المعلومات المالية للعقار

Sell Price	AED 5,100,000.00	سعر البيع	Deposit Amount	AED 510,000.00	مبلغ التامين (العربون)
Escrowee Name(English)	ISSA SALIM	اسم امين الضمان (الانجليزية)	Escrowee Name(Arabic)	عيسى سليم	اسم امين الضمان (العربية)
Penalty Type	Lose/خسارة	نوع الغرامة			
Annual Service Charges	AED 11,000.00	رسوم الخدمة السنوية			

Balance amount will be paid on transaction date

سيتم دفع قيمة الرصيد في تاريخ المعاملة

Seller Broker Details

تفاصيل وسيط البائع

Broker Name (English)	PURNIMA MOTWANI	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	بورنيما موتواني	اسم الوسيط
Office Name (English)	CITY TOWER REAL ESTATE L.L.C	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	(برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م	اسم المكتب (العربية)
ORN	1534	رقم المكتب	BRN:	49732	رقم الوسيط
Phone		الهاتف	Mobile Number	971503978691	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	punam@mydubaiprop.com	البريد الالكتروني
Fax		فاكس			

Buyer Broker Details

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Broker Name (English)	PURNIMA MOTWANI	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	بورنيما موتواني	اسم الوسيط
Office Name (English)	CITY TOWER REAL ESTATE L.L.C	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	(برج المدينة للعقارات (ش. ذ. م. م	اسم المكتب (العربية)
ORN	1534	رقم المكتب	BRN:	49732	رقم الوسيط
Phone		الهاتف	Mobile Number	971503978691	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	punam@mydubaiprop.com	البريد الالكتروني
Fax		فاكس			



تفاصيل عمولة وسيط البائع

Seller Broker Commission Detail

Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من البائع للوسيط	Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من المشتري للوسيط
Commission By Seller to the Broker	100.00 %	Commission By Buyer to the Broker	0.00 %
Covered Commission Amount By Seller to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من البائع للوسيط (درهم)	Covered Commission Amount By Buyer to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من المشتري للوسيط (درهم)
	AED 0.00		AED 0.00

Buyer Broker Commission Detail

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من البائع للوسيط	Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من المشتري للوسيط
Commission By Seller to the Broker	0.00 %	Commission By Buyer to the Broker	100.00 %
Covered Commission Amount By Seller to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من البائع للوسيط (درهم)	Covered Commission Amount By Buyer to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من المشتري للوسيط (درهم)
	AED 0.00		AED 102,000.00

DLD Registration Fees

رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأموال

Percentage of DLD Registration Fees	نسبة رسوم دائرة الأراضي والأموال	Covered Percentage of DLD Registration Fees by Seller	النسبة المغطاة لرسوم دائرة الأراضي والأموال من البائع
	4.00 %		0.00 %
Covered Percentage of DLD Registration Fees by Buyer	النسبة المغطاة لرسوم دائرة الأراضي والأموال من المشتري	Covered Amount of DLD Registration Fees by Seller	المبلغ المغطى لرسوم دائرة الأراضي والأموال من البائع
	100.00 %		AED 0.00
Covered Amount of DLD Registration Fees by Buyer	المبلغ المغطى لرسوم دائرة الأراضي والأموال من المشتري		
	AED 204,000.00		

Note: Above fees are only Dubai land department registration fees excluding title deed issuing fees and affection plan issuing fees

ملاحظة: الرسوم السابقة هي فقط رسوم التسجيل في دائرة الأراضي والأموال غير متضمنة رسوم إنشاء الملكية ورسوم الخارطة

Contract A Notes

ملاحظات للعقد A

Jumeirah Park plot- JPMVIL0129

Contract B Notes

ملاحظات للعقد B

Jumeirah Park Plot- JPMVIL129

Notes

ملاحظات



Terms & Conditions

الشروط والأحكام

On 15/07/2022 Both parties have agreed with full legal capacity as follows:

بتاريخ 15/07/2022 اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما القانونية على ما يلي:

- The above introduction is an integral part of this agreement and shall be read and construed therewith.
- By signing this agreement, the Seller hereby confirms and undertakes that he is the current owner of the property or his legal representative under legal power of attorney duly authorized by the competent authorities.
- The parties agree to consider any conditions or clauses contained in any other document or agreement in a manner contrary to what is explicitly agreed in this contract is not valid against them, and will not grant any rights or obligations to any party against the other party.
- The Seller undertakes to provide all documents proving that he is the current owner of the property, also the Seller undertakes to complete all procedures and requirements to transfer the property to the Buyer's name immediately after taking possession of the agreed price under this contract ,and not later than 15/09/2022.
- Any amendment extension of the deadline dates hereof shall be carried out by the mutual agreement of both parties in writing and signed by each of them.
- The Buyer agrees to pay to the Seller:
 - A deposit (Security) cheque in favor of the Seller of AED (510,000.00) simultaneously with signing this Agreement.
 - Balance amount of the selling price, AED (4,590,000.00) by Manager Cheque in favor of the Seller, or any other guaranteed method of payment that is acceptable by the Dubai Land Department, as follows:

- تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها ومتممة لها.
- يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد إقراراً منه بأنه المالك الحصري للعقار أو الوكيل القانوني للمالك بموجب وكالة قانونية موثقة أصولياً لدى الجهات المختصة.
- اتفق الطرفان على اعتبار أية شروط أو بنود واردة في أي وثيقة أخرى أو عقد آخر على نحو مخالف لما هو متفق عليه صراحة في هذا العقد غير نافذة بحق طرفي هذا العقد، ولا ترتب أية حقوق أو التزامات لأي طرف تجاه الآخر.
- يلتزم الطرف الأول (البائع) بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية، كما يتعهد بإتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والأموال باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد أقصاه 15/09/2022.
- أي تعديل أو تمديد للمواعيد الواردة في هذه الاتفاقية يجب أن يتم عن طريق اتفاق مشترك بين الطرفين، على أن يكون خطياً وموقعاً من قبل الطرفين أو من يمثلهما.
- وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي:
 - أ- شيك تأمين "عربون" بحرر باسم البائع (AED 510,000.00) عند توقيع الاتفاقية.
 - ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار (AED 4,590,000.00) عن طريق شيك مدير بحرر عند التسجيل باسم المالك أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والأموال ، على النحو التالي:

Payment Details

التفاصيل المالية

Payment Type:	Cheque/شيك	طريقة الدفع :
Amount:	AED 510,000.00	المبلغ :
Cheque Number:	100103	رقم الشيك :
Cheque Date:	14/07/2022	تاريخ الشيك :
Bank Name:	Dubai Islamic Bank	اسم البنك :

- The Deposit Cheque shall be held by Seller as "Escrowee". There shall be no disbursement of Deposit or Security Cheques unless Escrowee has been provided written direction from both Seller and Buyer. Absent a direction regarding the disbursement of money, Escrowee may not release the funds to either party, without a Court Order directing to whom the funds should be given.
- The Seller, or his representative, is not entitled to cash the deposit cheque referred in clause (6/A) above until and after the completion of the real estate registration procedures (only if the deposit cheque is considered as a down payment of the selling price), or the Buyer fails to complete the transfer on the agreed due in accordance with the procedures set forth in article (13) of this Agreement.
- If this Contract is conditional upon Buyer obtaining a financial loan, Buyer shall make written loan application within five (5) working days after the execution of the Contract.
- If applicable, if after applying for the loan the Buyer is unable to obtain such loan within a period not to exceed (10) days from the date of execution of the Contract, this Sales Contract shall be void, and the full amount of the Deposit Cheque shall be refunded to Buyer.
- Both parties agree to pay transfer fees (4.00 %) to the Land Department as follows:
 - The Seller (0 %)** , representing (0.00 % , AED 0.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.

- يتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة لدى البائع "الأمين"، بحيث لا يجوز للأمين التصرف بشيك التأمين أو صرفه دون حصوله على أمر خطي بذلك من البائع والمشتري معاً، وفي حال خلاف ذلك فلا يجوز إعادة مبلغ التأمين إلى أي من الطرفين إلا بعد الحصول على أمر قضائي بتحديد الطرف المستحق لمبلغ التأمين.
- مع مراعاة ما ورد في البند السابق، لا يحق للبائع أو من يمثله صرف قيمة شيك التأمين المشار له في البند (6/أ) أعلاه إلا بعد إتمام إجراءات تسجيل العقار (وذلك في حال اعتباره كدفعة من الثمن)، أو في حال عدول المشتري عن إتمام إجراءات نقل الملكية وفقاً لما هو وارد في البند (13) من هذه الاتفاقية.
- إذا تم توقيع هذا العقد على أساس تمويل مالي محتمل لمصلحة المشتري، فيجب على المشتري تقديم طلب خطي للحصول على التمويل خلال مدة أقصاها (5) خمسة أيام عمل التالية لتاريخ نفاذ هذا العقد.
- في حال عدم تمكن المشتري من الحصول على القرض المالي - إن وجد - خلال فترة أقصاها (10) يوماً من تاريخ نفاذ العقد، يعتبر هذا العقد لاغياً وعندها يجب إعادة شيك التأمين إلى المشتري.
- يوافق الطرفان على دفع رسوم التحويل (4.00 %) على النحو التالي:
 - أ- البائع (0 %) ، وتمثل ما نسبته (0.00 % , AED 0.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.
 - ب- المشتري (4 %) :



وتمثل ما نسبته (100.00 % , AED 204,000.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.

- B. **The Buyer (4 %)** ,
representing (100.00 % , AED 204,000.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.
12. Both parties agree to pay an agent / Broker commission as follows – if any -:
- A. **The Seller's agent commission(0.00 % , AED 0.00):**
(100.00 % , AED 0.00) paid by the Seller.
(0.00 % , AED 0.00) paid by the Buyer.
- B. **The Buyer's agent commission(2.00 % , AED 102,000.00):**
(0.00 % , AED 0.00) paid by the Seller.
(100.00 % , AED 102,000.00) paid by the Buyer.
13. In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in clause (6A) or fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the Seller has the right to terminate this agreement, and he shall be entitled to retain the deposit, as long as the termination of the contract was due to violation of the agreed terms, unless they agreed amicably to different dates.
14. The Seller undertakes to hand over the property to the Buyer on the date of transfer as it previewed when signing the contract, along with any cheques or cash payments arising from lease agreements – if any - from 15/09/2022.
15. In the event of a breach of the Seller to hand over the property to the Buyer as agreed in the above article, the Seller shall compensate the Buyer for the entire period of delay until the date of enabling full utilization of the property.
16. In the event that the Seller fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the full deposit will be refunded to the Buyer, and also the Seller agrees to pay same deposit amount to the Buyer as a compensation for the loss of the said property, unless they agreed amicably to different dates.
17. Both parties confirm and undertake that the sale price is fixed, and they shall not increase or decrease it regardless of any market price changes.
18. The Seller undertakes to settle any and all outstanding penalties, taxes, charges or any unpaid fees due to the developer or any third party prior to the date of transfer.
19. The Seller hereby confirms that the property does not have any lease agreements or restrictions which may prevent the Buyer to benefit from the property unless it is clearly mentioned in this agreement.
20. The Seller hereby confirms the sold the property is free of any disputes, mortgages, debts, rights, or any other unknown claims, in the case of any, the Seller undertakes that it will be in his own full responsibility.
21. The Buyer acknowledges that he inspected and previewed the property and agreed to buy it in its current condition .
22. This agreement is governed by and shall be construed in accordance with the local and federal laws applicable within the Emirate of Dubai.
23. Any dispute arising in connection with this agreement or its interpretation shall be resolved amicably between the parties within (7) seven days from the date of notification by one party to the other regarding the dispute, in the case if the parties unable to reach an amicable solution, the dispute shall be referred to the competent courts in the Emirate of Dubai. The address of each party in this agreement will be considered as his official address in this regard.
24. The parties agreed to adopt the terms and conditions set forth in this contract exclusively to resolve any dispute that may arise between them in the future in all matters relating to the selling agreement subject of this contract.
25. By signing this agreement, both parties approve that they agreed all its terms conditions.
12. - اتفق الطرفان على أن يتم سداد عمولة الوسيط العقاري على النحو التالي – إن وجد
أ- عمولة وسيط البائع (0.00 % , AED 0.00):
(100.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة البائع
(0.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة المشتري
ب- عمولة وسيط المشتري (2.00 % , AED 102,000.00):
(0.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة البائع
(100.00 % , AED 102,000.00) تسدد بواسطة المشتري
13. إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (6/أ) أو عجز عن إتمام عملية البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته، فللبائع الحق في فسخ العقد والحصول على العيوب، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد .
14. يتعهد البائع بتسليم العقار للمشتري بتاريخ نقل الملكية على الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد، إلى جانب أية شيكات أو مبالغ نقدية ناشئة عن عقود الإيجار – إن وجدت - اعتباراً من تاريخ 15/09/2022.
15. في حال إخلال البائع بتسليم العقار للمشتري على النحو المتفق عليه في البند السابق، فإن البائع يلتزم بدفع أجر المثل للمشتري عن فترة التأخير وحتى تاريخ تمكينه من الانتفاع التام بالعقار.
16. إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته، فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.
17. وافق الطرفان على اعتبار ثمن عقد البيع الوارد في هذه الاتفاقية نهائياً غير قابل للتعديل بالزيادة أو النقصان مهما طرأ من تقلبات في أسعار السوق
18. يتعهد البائع بتسوية جميع وأية مستحقات، غرامات، ضرائب، أو رسوم مستحقة للمطور أو إلى أية جهة كانت حتى تاريخ نقل الملكية.
19. أقر البائع أن العقار محل هذا العقد ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحةً في هذه الاتفاقية.
20. يقر البائع بأن العقار المباع خالي من أية نزاعات، رهون عقارية، ديون، أو أية حقوق أو مطالبات خفية مستحقة للغير، وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك فإن الطرف الأول يقر بمسئوليته عن هذه الالتزامات مسؤلية كاملة.
21. أقر المشتري انه عاين العقار موضوع العقد معاينة نافية للجهالة على الطبيعة ووافق على شرائه بحالته الراهنة .
22. يُحكم هذا العقد ويُفسر طبقاً لأحكام القوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي.
23. كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يتم تسويته ودياً بين الاطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين للآخر بقيام ذلك النزاع، وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي. ويعتبر عنوان كل من الطرفين بهذا العقد موطناً مختاراً له في هذا الشأن.
24. اتفق الطرفان على اعتماد الشروط والأحكام الواردة في هذا العقد دون غيره لحل أي نزاع قد ينشأ بينهما مستقبلاً في كافة المسائل المتعلقة باتفاق البيع موضوع العقد.
25. توقيع الطرفين على هذا العقد يعد إقراراً منهما بلحاظتهما بكل الشروط الواردة فيه وموافقتها عليها.



26. In case of discrepancy occurs between Arabic and English texts with regards to the interpretation of this agreement or the scope of its application, the Arabic text shall prevail.
27. Both Parties acknowledge having not acted or relied upon any representations except those contained in this Agreement and that this Agreement constitutes the entire agreement between the parties hereto. No oral statements nor any other agreement can override what is in this Agreement. This Agreement shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their heirs

26. في حال حدوث أي تعارض أو اختلاف في التفسير بين النص العربي والنص الأجنبي يعتمد النص العربي.

27. يقرّ الطرفان بأنهما لم يتصرّفا أو يعتمدا على أية تعهدات باستثناء تلك الواردة في هذه الاتفاقية وبأن هذه الاتفاقية تشكل الاتفاق الكامل بين الأطراف. ولا يمكن لأي تصريح شفهي أو اتفاقية أخرى أن يبرجج/ يسود على مضمون هذه الاتفاقية، تأول هذه الاتفاقية لصالح وتكون ملزمة للأطراف ولورثتهم.

• **Additional Conditions:**

(Should not conflict with RERA Terms & Conditions)

• الشروط الإضافية:

(يجب ألا تتعارض مع شروط وأحكام مؤسسة التنظيم العقاري)

This is an approved electronic contract between the respective parties that is documented in RERA's system and does not require the parties' signatures.

هذا عقد إلكتروني معتمد وموافق عليه إلكترونيًا بين أطراف العقد وموثق في نظام مؤسسة التنظيم العقاري ولا يحتاج إلى توقيع الأطراف .

Seller Digital Approval

الموافقة الرقمية للبائع

Seller Name	عيسى سليم ISSA SALIM	اسم البائع
Date	15/07/2022 02:46 PM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد إلكترونيًا

Buyer Digital Approval

الموافقة الرقمية للمشتري

Buyer Name	مى عدنان محمود القصاب MAY ADNAN MAHMOOD ALQASSAB	اسم المشتري
Date	15/07/2022 12:21 PM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد إلكترونيًا