

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

توافقنامه

فروشنده/سازنده موافقت خود را با فروش اعلام کرده است، و خریدار موافقت خود را با خرید ملک طبق مفاد این قرارداد اعلام کرده است.

به موجب این گواهی، طرفین این توافقنامه را با آگاهی کامل از محتوا و اهمیت آن امضا کرده‌اند و قصد دارند از روز امضا و اجرا، از نظر قانونی به مفاد آن پایبند باشند.

امضای فروشنده/توسعه‌دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	

امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

در گواهی مراتب فوق، طرفین این توافق نامه را با آگاهی کامل از محتوا و اهمیت آن امضا کرده اند و قصد دارند از نظر قانونی به مفاد آن پایبند باشند.
روز امضا و اجرا.

امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

رستالها

(الف) فروشنده/توسعه‌دهنده واحدهای طرح را در پروژه به فروش می‌رساند و مایل است واحد موجود در پروژه را به خریدار بفروشد؛

(ب) فروشنده/توسعه‌دهنده، تمام موارد ذکر شده و افشا شده در بیانیه افشا که به عنوان ضمیمه اضمیمه شده است را افشا و خریدار دریافت آن را تأیید می‌کند و اینکه خریدار خود را با موارد ذکر شده و افشا شده در بیانیه افشا، وفق داده است. فروشنده/توسعه‌دهنده همچنین افشا می‌کند و خریدار تأیید و موافقت می‌کند که واحد با رعایت مفاد مندرج در بیانیه افشا و اسناد مدیریتی پیوست شده به بیانیه افشا فروخته خواهد شد، که ممکن است هر از گاهی توسط فروشنده/توسعه‌دهنده یا توسعه‌دهنده اصلی مطابق با مفاد این توافق‌نامه، بیانیه افشا، قانون مربوطه یا به هر نحوی که ممکن است برای مطابقت با هرگونه مقررات، محدودیتها یا دستورالعمل‌های اعمال شده توسط یک مرجع ذیصلاح لازم باشد، تغییر کند.

(ج) خریدار علاقه‌مند به خرید واحد از فروشنده/توسعه‌دهنده است و در راستای آن، طرفین تصمیم به انعقاد این توافق‌نامه گرفته‌اند.

با توجه به موارد فوق و معاهدات متقابل مندرج در اینجا، و با هدف الزام قانونی، طرفین به شرح زیر توافق می‌کنند:

اشرح فوق بخش جدایی‌ناپذیر و لازمالاجرای این توافق‌نامه را تشکیل می‌دهد. آ‌تعاریف و تفاسیر:

۲.۱. به جز مواردی که سیاق کلام طور دیگری ایجاب کند، در این توافق‌نامه، علاوه بر تعاریف تعیین‌شده در بندهای جزئیات و مقدمه،

کلمات زیر معانی زیر را خواهند داشت:

درهم امارات	درهم، واحد پول قانونی امارات متحده عربی.
توافق‌نامه	این توافق‌نامه فروش و خرید شامل جداول پیوست آن.
تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده	به معنای تاریخی است که در بخش 7 جزئیات به آن اشاره شده است. خریدار صراحتاً تأیید می‌کند که تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده می‌تواند تا بیست و چهار (24) ماه تمدید شود یا به هر نحو دیگری توسط توسعه‌دهنده توصیه شود. با امضای این توافق‌نامه، خریدار تأیید می‌کند که تکمیل به موقع پروژه به رعایت به موقع موارد زیر بستگی دارد: از تعهدات پرداخت توسط خریداران پروژه.
قوانین قابل اجرا	به معنای کلیه قوانین، مقررات، مصوبات، قواعد، مقررات، فرامین، بخشنامه‌ها، آیین‌نامه‌ها، سیاست‌ها و رویه‌های قابل اجرا یا دستور دادگاه ذیصلاح یا هرگونه اقدام یا تصمیم اداری یک مرجع دولتی در قلمرو و امارات متحده عربی است که بر قطعه، پروژه، واحد و شرایط این توافق‌نامه حاکم است، از جمله شرایط هرگونه رضایت‌نامه لازم که ممکن است از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قابل اجرا باشد، و قوانین مربوط به ثبت و مالکیت ملک مطلق و طبقه‌ای، قانون املاک مشترک و هرگونه قانون دیگر مربوط به اداره، کنترل نگهداری و مدیریت اموال مشترک و تأسیسات مشترک در جوامع و هرگونه حقوق مالکیت واقعی و منافع قانونی دیگر در املاک، و مواردی که ممکن است هر از گاهی اصلاح، تکمیل یا دوباره تصویب شوند.
بالکن	به معنای یک فضای خارجی نیمه محصور متصل به یک واحد است که از داخل واحد قابل دسترسی است و از نظر سازهای از نمای ساختمان به بیرون پیش آمده یا کنج آن قرار گرفته است. بالکن باید حداکثر ۲۰۰ فوت مربع مساحت داشته باشد و برای ... در نظر گرفته شده است. برای استفاده محدود در فضای باز به عنوان امتداد واحد، طراحی، یکپارچگی سازه و استفاده مجاز از بالکن تابع مقررات نهاد مدیریت خواهد بود.
تکمیل ساختمان گواهی	گواهی صادر شده توسط شهرداری دبی یا ترخس یا مرجع مربوطه در آن منطقه خاص مانند اداره توسعه دبی، TECOM ترخس و غیره که بیان می‌کند کارهای ساختمانی مطابق با موارد زیر انجام شده است. نقشه‌ها و طرح‌های تأیید شده
کارهای ساختمانی	به کارهایی گفته می‌شود که برای ساخت ساختمان و واحد مطابق با نقشه‌ها و مشخصات پیوست شده به عنوان ضمیمه B یا ضمیمه C انجام می‌شود. تکمیل نهایی کارهای ساختمانی و نقشه‌های نهایی ممکن است طبق توصیه‌های مشاوران پروژه، هر از گاهی اصلاح شوند که سازنده باید از آنها پیروی کند.
خریدار/خریدار	به معنای شخص یا نهاد مربوطه است که در مقدمه این توافق‌نامه مشخص شده است، از جمله وراث، جانشینان قانونی و جانشینان یا نمایندگان مجاز آن.
گواهی ترخیص کالا	به معنای هرگونه گواهی ترخیص است که خریدار باید از فروشنده/توسعه‌دهنده، مالک اصلی، دریافت کند. توسعه‌دهنده، نهاد مدیریت در رابطه با پرداخت هزینه‌های خدمات؛
منطقه مشترک	آن دسته از قسمت‌های مشترک ساختمان در نقشه سایت که بخشی از هیچ واحد جداگانه‌ای در ساختمان نیستند و برای استفاده مشترک توسط مالکان و ساکنین واحد در نظر گرفته شده‌اند؛ یعنی راهروها، لابی‌ها، راه پله‌ها، آسانسورها و جاهای آسانسور، پشت بام، مسیرهای ورودی، پارکینگ‌های فضای مشترک، ستون‌های نگهدارنده سازه، تأسیسات خدماتی و تجهیزات مرتبط، و همچنین شامل تأسیسات الکتریکی، مخابراتی، خدمات کامپیوتری و داده، زیرساخت‌های تأسیساتی، سیستم‌های تحویل پست و هر سیستم دیگری که برای افزایش تأسیسات واحدها و/یا فضاهای مشترک مانند باغ‌ها، استخرها، نمازخانه، سالن‌های ورزشی یا امکانات تفریحی طراحی شده است.

امکانات عمومی	به معنای تمام فضاهای باز، خدمات، تأسیسات، جاده‌ها، پیاده‌روها، پیاده‌روها، باغها، ساختمانها یا فضاهای خدماتی و اداری، تأسیسات، بهسازیها، هرگونه سیستم آتش‌نشانی/جانی و سیستم‌های مدیریت ساختمان، هرگونه سیستم امنیتی و هرگونه دارایی مشترک دیگر مجتمع اصلی است که برای استفاده مالکان و ساکنین در نظر گرفته شده است و بخشی از سند مالکیت هیچ قطعه یا واحدی را تشکیل نمی‌دهد، اما می‌تواند زمین‌ها و ساختمان‌های باقیمانده متعلق به توسعه‌دهنده اصلی باشد یا طبق شرایط قانون املاک مشترک، «فضاهای مشترک» را تشکیل دهد.
مرجع دیصلاح	دولت امارات متحده عربی و/یا امارت دبی یا هر وزارتخانه، اداره، شهرداری یا هر مرجع نظارتی یا قانونی، شامل اما نه محدود به مراجع نیمه دولتی و/یا شبه دولتی و/یا مرجع منطقه بندی.
تاریخ تکمیل	تاریخ دقیق تکمیل واحد، توسط فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار اطلاع داده خواهد شد.
اطلاعیه تکمیل	صدور اظهاریه به خریدار توسط فروشنده/توسعه‌دهنده که تاریخ تکمیل را نشان می‌دهد.
قانون اساسی	به معنای اساسنامه نهاد مدیریت است که توسط آژانس تنظیم مقررات املاک و مستغلات طبق قوانین مربوطه تعیین شده است.
پیش‌پرداخت/DP	دارای معنایی است که در مقدمه این توافقنامه برای آن تعیین شده است.
نقاشی‌ها	به نقشه‌هایی که به عنوان ضمیمه C این توافقنامه پیوست شده‌اند، اطلاق می‌شود.
شهرداری دبی	به معنی شهرداری دبی، دولت دبی است.
خدمات تخمینی اتهامات، یا اول هزینه موقت	در رابطه با دوره زمانی از تاریخ تکمیل تا اولین سال تقویمی میلادی، مبلغی که باید در موعد مقرر محاسبه و به خریدار اطلاع داده شود و تخمینی از مجموع هزینه‌های خدمات اجتماعی اصلی و هزینه‌های خدمات پروژه خریدار برای دوره مذکور باشد.
لیست ویژگی‌ها	فهرست امکانات، ویژگی‌ها و پرداخت‌هایی که قرار است در پروژه و واحد مربوطه، مطابق با پیوست ب، لحاظ شوند.
فورس مازور	عمل قهری شامل و نه محدود به آتش‌سوزی، سیل، زلزله، طوفان یا سایر بلایای طبیعی؛ عمل یک حاکمیت شامل و نه محدود به حملات تروریستی، جنگ (اعم از اعلام شده یا نشده)، تهاجم، اقدام خصمانه دشمنان خارجی، جنگ داخلی، شورش، انقلاب، قیام، اقدام نظامی، مصادره، ملی شدن یا تهدید به هر یک از موارد فوق؛ اختلاف کارگری شامل و نه محدود به اعتصاب، تعطیلی کارخانه یا تحریم؛ عمل هر دولت یا مرجعی (از جمله امتناع یا لغو هرگونه مجوز، رضایت یا به هر نحو دیگری قطع یا عدم ارائه خدمات رفاهی). شامل و بدون محدودیت شامل خدمات برق، گاز، آب یا تلفن؛ مانع در تأمین یا حمل هرگونه تجهیزات پرسنلی، تأمین ماشین‌آلات یا حمل هرگونه تجهیزات پرسنلی، ماشین‌آلات، مواد تأمین مورد نیاز فروشنده/توسعه‌دهنده برای پروژه؛ نقض قرارداد توسط هر پیمانکار یا پیمانکار فرعی در رابطه با پروژه؛ یا هر عمل، موضوع یا علت دیگری که خارج از کنترل فروشنده/توسعه‌دهنده باشد.
تحویل	به معنای انتقال مالکیت واحد توسط توسعه‌دهنده به خریدار مطابق با این توافق‌نامه، پس از تکمیل ساخت و ساز و تحقق کلیه شرایط تحویل است. تحویل زمانی محقق شده تلقی می‌شود که توسعه‌دهنده به خریدار اطلاع دهد که واحد آماده تحویل است، چه خریدار مالکیت فیزیکی را به دست گرفته باشد و چه نگرفته باشد، و پس از تسویه کلیه مبالغ معوقه، شامل اما نه محدود به قیمت خرید، هزینه‌های خدمات و هرگونه کارمزد مربوطه.
ملک مشترک قانون اعلامیه	به معنای اظهارنامه نهاد مدیریت است که توسط توسعه‌دهنده در قالبی که توسط قانون املاک مشترک و مطابق با آن تعیین شده است، تهیه شده است.
ملک مشترک قانون	به معنای «قانون شماره (06) سال 2019 در مورد مالکیت املاک مشترک در امارت دبی» است و شامل هرگونه مقررات و تصمیماتی می‌شود که توسط رئیس DLD هر از گاهی طبق ماده 32 این قانون صادر می‌شود.
اداره زمین/DLD	اداره زمین دبی، دولت دبی
پرداخت بلند مدت طرح/پرداخت طولانی مدت طرح	به معنای جدول پرداخت‌هایی است که در آن تعهد خریدار برای پرداخت قیمت خرید، فراتر از تاریخ تکمیل، تا تاریخ‌هایی که بین طرفین توافق شده و به طور خاص در جدول الف این توافقنامه ذکر شده است، تمدید می‌شود.
نهاد مدیریت	یک نهاد مدیریتی که مطابق با مفاد قانون شماره 06 سال 2019 تشکیل و منصوب شده است.
انجمن کارشناسی ارشد	کل مجتمع اصلی که به عنوان میدان شناخته می‌شود و به قطعات و امکانات مشترک تقسیم می‌شود و شامل تمام و هرگونه الحاقی از چنین مجتمع اصلی در هر زمان می‌شود.
انجمن کارشناسی ارشد اعلامیه	قوانین، مقررات و محدودیت‌های مجتمع اصلی که توسط توسعه‌دهنده اصلی تعیین شده و به منظور منفعت مجتمع اصلی (شامل قطعه زمین و ساختمان) و ایجاد یک طرح سودمند متقابل برای بهره‌بردار، مدیریت، نگهداری، اداره و کنترل مجتمع اصلی در نظر گرفته شده است، که ممکن است هر از گاهی توسط توسعه‌دهنده اصلی تغییر یابد.
انجمن کارشناسی ارشد هزینه خدمات	به معنای مبلغ قابل پرداخت توسط هر مالک است که مطابق با اعلامیه انجمن اصلی به عنوان کمک به هزینه‌های مدیریت، بهره‌برداری و نگهداری تأسیسات عمومی در انجمن اصلی محاسبه می‌شود.
توسعه‌دهنده ارشد	به معنای MEYDAN GROUP LLC هر نهاد یا مرجع دیگری است که ممکن است مسئولیت توسعه، مدیریت و کنترل انجمن اصلی را بر عهده بگیرد.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

طرح پرداخت عادی	به معنای طرح پرداختی است که پس از لغو طرح پرداخت بلندمدت و طبق بند ۴.۵ این توافقنامه، برای خریدار قابل اجرا خواهد بود.
اشغالگر	به هر شخصی که در ساختمان یا واحد ساکن است یا از آن بازدید می‌کند، از جمله پیمانکاران، مستأجران، مستأجر، بازدیدکنندگان، خدمتکاران، نمایندگان، کارمندان، مهمانان یا اعضای خانواده خریدار.
مالک	به معنای مالک واحد (شامل هر مالکی که ثبت مالکیت او هنوز در جریان است و شامل وراثت، جانشینان دارای حق مالکیت و جانشینان مجاز و واگذارکنندگان مالکیت) است.
طرح	زمین اشغال شده توسط ساختمان و محوطه‌های مرتبط با آن که در نقشه سایت برای سند مالکیت نشان داده شده است. قطعه شماره ۷۶۷۰، شماره شهرداری ۳۲۲۲۰۰۲۴۵، وادی الصفا ۳۰، امارت دبی، امارات متحده عربی. کلیه پرداختها پس از تاریخ تکمیل اما قبل از تاریخهای سررسید توافقی شده بین طرفین طبق پیوست «الف» انجام شده است.
پیش‌پرداختها	
مدیر پروژه	به معنای مدیر پروژه یا معمار ساختمان منصوب شده توسط فروشنده/توسعه‌دهنده است؛
استفاده مجاز	صرفاً برای استفاده مسکونی خانوادگی و/یا به عنوان خانه‌های تعطیلات، منوط به اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح و با اجازه کتبی فروشنده/توسعه‌دهنده؛ این واحد نباید برای هیچ فعالیت تجاری مورد استفاده قرار گیرد؛
فروش تسریع شده پرداخت	پرداخت ۱۵٪ بدون تأثیر بر برنامه پرداخت توافقی شده و قابل تنظیم در تکمیل گواهی پرداخت.
هزینه خدمات	هزینه‌های خدماتی که از هر مالک بابت هزینه‌های مشترک متحمل شده توسط واحد مدیریت برای اداره، نگهداری و کنترل تأسیسات عمومی و فضاهای مشترک اخذ و بین هر مالک تقسیم می‌شود و ممکن است شامل هزینه خدمات اجتماعی اصلی باشد که هر دو سال یکبار به‌روزرسانی و اصلاح می‌شود.
جدول نقصها	دارای معنایی است که در بند 7.2.2 این توافقنامه به چنین اصطلاحی داده شده است.
برنامه	کلیه ضامنه این موافقتنامه شامل جداول A, B, C, D, E, F, G, H, I و می‌باشد.
مالیات	به هرگونه مالیات و عوارض از جمله مالیات بر ارزش افزوده، مالیات بر کالا و خدمات یا موارد مشابه که توسط هر نهاد ذی‌ربط وضع می‌شود، اطلاق می‌شود.
ترانس	به معنای فضای بیرونی باز و غیر محصور یک واحد است که معمولاً در طبقات سکو، پشت بام یا عقب‌نشینی ساختمان قرار دارد و مساحت آن بیش از ۲۰۰ فوت مربع است و فقط برای استفاده تفریحی در نظر گرفته شده و نباید برای هیچ گونه اهداف تجاری مورد استفاده قرار گیرد. برای جلوگیری از هرگونه شک و تردید، استفاده از آن منوط به تأیید واحد مدیریت، مقامات مربوطه (در صورت وجود) و مطابق با قوانین مربوطه خواهد بود.
طرح واحد	طرح واحد مطابق پیوست ج.
مساحت واحد	از ضلع‌های بیرونی ساختمان، شامل بالکنها، ترانسها و سایر پیش‌آمدگیها، همانطور که در طرح واحد پیوست شده به عنوان ضمیمه «ج» ذکر شده است، اندازه‌گیری می‌شود.
امارات متحده عربی.	امارات متحده عربی.

۱۲.۲ استفاده از ضمیر مفرد شامل ضمیر جمع و برعکس نیز می‌شود و هر جنسیتی شامل جنسیت‌های دیگر نیز می‌شود و هرگونه اشاره به «اشخاص» شامل افراد طبیعی نیز می‌شود. اشخاص، شرکتها، شراکتها، شرکتها و مؤسسات.

۱۲.۳ عناوین بندها صرفاً جهت سهولت درج شده‌اند و تأثیری بر تفسیر این توافقنامه نخواهند داشت.

۱۲.۴ تمام تاریخها و دورهها با مراجعه به تقویم میلادی تعیین می‌شوند.

۱۲.۵ مقدمه، رسیدن، جزئیات، جدول الف، جدول ب، جدول ج، جدول د، جدول ه، جدول و، جدول ز، جدول ح، جدول او،

ضمیمه (این توافقنامه جزء لاینفک این توافقنامه محسوب می‌شود).

۱۲.۶ فروش واحد(ها).

۱۲.۱ فروشنده/توسعه‌دهنده، واحد را به خریدار می‌فروشد و خریدار با رعایت قوانین، مقررات و محدودیت‌های وضع‌شده توسط یا مرتبط با آن، خرید واحد را می‌پذیرد.

مقامات ذیصلاح، توسعه‌دهنده اصلی و نهاد مدیریت و شرایط و ضوابط این توافقنامه برای قیمت خرید، همانطور که در جزئیات مطابق با شرایط و ضوابط این توافقنامه ارائه شده است. خریدار بدینوسیله متوجه می‌شود که پارکینگ واحد فقط به خریدار اختصاص داده می‌شود.

اگر برای اولین بار در یادداشت‌های مقدماتی این توافقنامه ذکر شده باشد و فروشنده/توسعه‌دهنده مطابق با قانون و همچنین به صلاحیت مطلق و انحصاری خود، بتواند هر نوع پارکینگ را به خریدار، چه سرپوشیده و چه روباز (در معرض آفتاب)، اختصاص دهد.

۱۲.۴ پرداخت

۱۲.۱.۱ ادر ازای فروش واحد، خریدار باید قیمت خرید را مطابق با جدول پرداخت، بدون هیچگونه ادعا، مطالبه و/یا تهاوت ناشی از یا در ارتباط با این فروش، پرداخت کند. خریدار باید تمام پرداختها را از طریق چک، حواله بانکی سوئیفت یا از طریق پول نقد در حساب، همانطور که در مقدمه.

۱۲.۲.۴ به طور کلی، خریدار تأیید می‌کند که تا زمان تحویل واحد، باید پیش‌پرداختها را همانطور که در این توافقنامه ذکر شده است، تکمیل کند یا

در غیر این صورت، حداقل پرداخت ۷٪ از قیمت واحد، که حداقل مبلغ پرداختی است که باید تا تاریخ تحویل تکمیل شود.

۴.۳. در صورت تحویل زودهنگام، که توسط فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار اطلاع داده می‌شود، خریدار موظف است پرداخت اقساط قیمت خرید به همراه سایر مبالغ معوقه را تسریع کند، به طوری که تمام مبالغ قابل پرداخت تا تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده، همانطور که در بخش ۷ جزئیات تصریح شده است، ظرف سی (۳۰) روز پس از ارسال اطلاعیه تحویل زودهنگام توسط فروشنده/توسعه‌دهنده، به طور کامل تسویه شود. در صورت عدم پرداخت مبلغ مذکور توسط خریدار، خریدار متوجه است که چنین قصوری مطابق با بند ۴.۵ این توافق‌نامه در نظر گرفته خواهد شد. با این وجود، مبلغ باقیمانده، که پرداخت‌های پس از تحویل است، به گونه‌ای برنامه‌ریزی می‌شود که اولین قسط پس از تحویل، یک ماه پس از تاریخ تحویل زودهنگام سررسید شود و پرداخت اقساط بعدی با همان تناوب مندرج در پیوست الف انجام شود.

۴.۴. بدون خدشه به سایر حقوق فروشنده/توسعه‌دهنده تحت این توافق‌نامه، در صورت عدم پرداخت هرگونه مبلغ قابل پرداخت توسط خریدار طبق برنامه پرداخت، خریدار موافقت می‌کند که به ازای هر قسطی که در تاریخ سررسید پرداخت نشود، مبلغ ۵۰۰۰ درهم امارات به عنوان غرامت به فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت کند. در صورت عدم پرداخت، در صورتی که خریدار ظرف 30روز از تاریخ عدم پرداخت، مبلغ معوقه را طبق آنچه در اینجا ذکر شده است، پرداخت نکند، خریدار موظف به پرداخت غرامت 1,500.00درهم در ماه برای هر قسطی است که در تاریخ سررسید پرداخت نشود، تا زمانی که تمام بدهی‌های معوقه، شامل هرگونه پرداخت معوقه طبق برنامه پرداخت یا غرامت یا هزینه‌های خدمات، به طور کامل پرداخت شود. توسعه‌دهنده حق کامل دارد که این پرداخت‌های معوق را در مرحله خارج از طرح مطالبه کند یا آنها را محاسبه کرده و در زمان تحویل واحد یا در زمان تسویه نهایی آخرین قسط، زمانی که توسعه‌دهنده باید سند مالکیت کامل را برای خریدار صادر کند، به خریدار ارائه دهد. بدینوسیله توسعه‌دهنده حق دارد پرداخت‌های انجام شده توسط خریدار را به عنوان جریمه تأخیر در پرداخت به جای مبلغ قسط تعدیل کند و می‌تواند این تعدیلات را در زمان پرداخت‌های نهایی قبل از تحویل افشا کند. در صورتی که خریدار در زمان تسویه حساب نهایی، مانده بدهی‌های معوق را پرداخت نکند، توسعه‌دهنده به صلاحدید مطلق و انحصاری خود نمی‌تواند واحد را تا زمان پرداخت مانده بدهی‌های ثبت شده در تسویه حساب نهایی، تحویل دهد.

4.5. خریدار اذعان و موافقت می‌کند که عدم پرداخت یک (1)قسط در حداکثر دو (2)نوبت جداگانه، یا دو (2)قسط متوالی، خریدار را ملزم به تسویه قیمت خرید مطابق با یک طرح پرداخت کوتاه‌مدت خواهد کرد و طرح پرداختی که قبل از چنین عدم پرداختی برای خریدار قابل اجرا بوده است، دیگر اعمال نخواهد شد. خریدار همچنین اذعان می‌کند که تبدیل فوق‌الذکر جریمه‌ای با ماهیت معقول برای چنین عدم پرداختی است و نباید به عنوان تنها جریمه مربوط به عدم پرداخت و موارد ذکر شده در این توافق‌نامه، از جمله اما نه محدود به، بند 4.4 این توافق‌نامه، تفسیر شود.

۴.۶. کل قیمت خرید توسط خریدار به شرح زیر پرداخت می‌شود:

۴.۶.۱. در صورت فروش واحد، خریدار موظف به رعایت مفاد این توافق‌نامه و برنامه پرداخت مندرج در جزئیات خواهد بود.

جدول الف و هزینه خدمات طبق آنچه در زمان تحویل واحد تعیین شده است.

۴.۶.۲. تمام پرداخت‌های انجام‌شده توسط خریدار به فروشنده/توسعه‌دهنده تحت این توافق‌نامه باید به‌طور کامل، بدون هیچ‌گونه تهاثر یا ادعای متقابل و بدون هیچ‌گونه کسر یا با احتساب بدهی در تاریخ سررسید، همانطور که در برنامه پرداخت مندرج در جزئیات ذکر شده است، انجام شود.

۴.۶.۳. اگر تاریخ این توافق‌نامه پس از یک یا چند تاریخ از تاریخ‌های اقساط مشخص‌شده در برنامه پرداخت مندرج در جزئیات باشد، مبالغ قابل پرداخت

در چنین تاریخی، اقساط در تاریخ انعقاد این توافق‌نامه سررسید و قابل پرداخت خواهند بود؛

۴.۶.۴. اگر تاریخ این توافق‌نامه پس از یک یا چند تاریخ اقساط مشخص‌شده در پرداخت هزینه خدمات که در زمان تحویل تعیین شده است، بیفتد.

واحد، مبالغ بدهی مربوط به چنین هزینه خدماتی در تاریخ این توافق‌نامه سررسید و قابل پرداخت خواهد بود.

۴.۶.۵. هر زمان که هرگونه قسط و/یا هزینه خدمات به طور کامل و به موقع توسط خریدار پرداخت نشود، این عدم پرداخت به عنوان قصور در پرداخت تلقی خواهد شد.

۴.۶.۶. هیچ‌گونه اعضاء و چشم‌پوشی از سوی فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار و هیچ‌گونه تأخیری از سوی فروشنده/توسعه‌دهنده در انجام اقدامات لازم، به منزله چشم‌پوشی از هرگونه حق فروشنده/توسعه‌دهنده تلقی نخواهد شد؛

۴.۶.۷. هر پرداختی که توسط خریدار انجام می‌شود، ابتدا به تخفیف جریمه‌ها یا مطالبات انباشته شده از هر نوع و تنها پس از آن به تخفیف اختصاص داده می‌شود.

از قیمت خرید؛

۴.۶.۸. تمام پرداخت‌ها توسط خریدار در تاریخ‌های مقرر از طریق حواله بانکی سوئیفت، پول نقد، و یا انتقال به حساب امانی تعیین‌شده، همانطور که در جزئیات ذکر شده است، انجام خواهد شد.

یا در غیر این صورت توسط توسعه‌دهنده توصیه شده است.

۴.۶.۹. خریدار موافقت می‌کند که اعتبار تعدیل‌شده، به هیچ وجه، به عنوان بازپرداخت نقدی/اسناد اعتباری قابل بازخريد از فروشنده/ محسوب نخواهد شد.

خریدار همچنین موافقت می‌کند که اعتبار تعدیل‌شده، تحت هر شرایطی، غیرقابل استرداد و غیرقابل انتقال است.

۴.۶.۱۰. همزمان با امضای توافق‌نامه، خریدار در یک طرح پرداخت بلندمدت، چک (چک‌های) اصلی تاریخ‌باز صادر شده از هر بانکی مستقر در امارات متحده عربی را مطابق با جدول پرداخت الف توافق‌نامه صادر و تحویل خواهد داد و علاوه بر این، خریدار همچنین یک چک تضمینی بدون تاریخ به نفع فروشنده/توسعه‌دهنده معادل مبلغ قابل پرداخت به خریدار مطابق با جدول پرداخت الف توافق‌نامه ("چک تضمین") صادر و تحویل خواهد داد. در صورت عدم وصول هرگونه چک (چک‌های) تاریخ‌دار

در تاریخ سررسید ذکر شده در پیوست الف قرارداد و/یا در تاریخ سررسید، فروشنده/سازنده مبلغ قابل پرداخت را به صورت نقدی دریافت نکند. خریدار بدینوسیله به فروشنده/سازنده اجازه می‌دهد تا چک تضمین را برای نقد کردن طبق تایید چک تضمین در بانک واريز کند و طبق شرایط و ضوابط مندرج در بند ۶ قرارداد، خریدار سند مالکیت قطعی و بدون مانع واحد را به نفع فروشنده/سازنده منتقل خواهد کرد. خریدار به همراه چک تضمین، یک اظهارنامه محضری برای مبالغ قابل پرداخت معوقه، طبق الگوی تایید شده در دفتر اسناد رسمی، تهیه و ارائه خواهد کرد که توسعه‌دهنده پس از تسویه تمام مبالغ معوقه، که شامل مبلغ اقساط واحد و همچنین سایر پرداخت‌های معوقه مانند هزینه‌های خدمات، جریمه‌های دیرکرد، هزینه‌های برگشت چک، هزینه‌های اداری، هزینه‌های پردازش، هزینه‌های ثبت، هزینه‌های تحویل یا موارد دیگر می‌شود، به خریدار بازگرداند.

۴.۶.۱۱. در صورتی که خریدار خارجی باشد و حساب بانکی در داخل امارات متحده عربی نداشته باشد، خریدار بدینوسیله متوجه می‌شود و

می‌پذیرد که فروشنده/توسعه‌دهنده هیچ گونه چک تاریخ‌دار صادر شده از شخص ثالث یا غیره را در صورت عدم وجود چک تاریخ‌دار قبول نخواهد کرد.

چک‌های صادر شده از یک بانک مستقر در امارات متحده عربی، خریدار طرح پرداخت پس از تحویل را از دست خواهد داد و موظف به تکمیل آن خواهد بود.

تهدات پرداخت پس از تحویل، قبل از تحویل واحد.

۴.۷. خریدار موافقت می‌کند که برای حفظ انطباق با قوانین مربوطه، از جمله هرگونه قانون ضد پولشویی، فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند از خریدار درخواست کند

ارائه مدرکی دال بر منبع وجوه مورد استفاده برای پرداخت‌های تحت این توافق‌نامه. خریدار موظف است پس از دریافت درخواست کتبی از فروشنده/توسعه‌دهنده، مدارک مستند لازم را در مورد منبع وجوه، به نحوی که فروشنده/توسعه‌دهنده را راضی کند، ارائه دهد.

۴.۸. هر خریداری که در طرح پرداخت بلندمدت باشد، می‌تواند پیش‌پرداخت مبلغ خرید معوقه را انجام دهد و کل قیمت خرید واحد را بپردازد.

مشروط بر اینکه خریدار حداقل 30روز قبل به فروشنده/توسعه‌دهنده اطلاع دهد و پیش‌پرداخت معادل کل مانده بدهی باشد.

صفحه ۱۹ از | ۴۱شرکت توسعه املاک سامانا استار

۶.۴خریدار انتقال کامل، واضح و بدون مانع سند مالکیت، منافع و حقوق به واحد(ها) را با توجه به حق ارتفاق‌ها و محدودیت‌هایی که طبق این توافق‌نامه یا طبق اعمال هر مرجع ذیصلاح، به نفع یا برای واحد(ها) مفید یا مضر است، می‌پذیرد.

۶.۵.خریدار از این واقعیت آگاه است که در تاریخ تکمیل و برای مدتی پس از آن، ملک مشترک، سایر واحدهای ساختمان و ملک اصلی

ممکن است کل مجموعه ناقص باشد و در نتیجه فعالیت‌های ساختمانی که در حال انجام است، مشکلاتی ایجاد شود. خریدار هیچ ادعایی علیه فروشنده/توسعه‌دهنده برای چنین مشکلاتی نخواهد داشت؛ با این حال، فروشنده/توسعه‌دهنده تمام تلاش خود را برای رفع این مشکلات خواهد کرد. به حداقل برسد.

۷.تحويل واحد

۷.۱تاریخ تکمیل

۷.۱.۱طرفین توافق دارند که تاریخ تکمیل، تاریخی است که در آن کارهای ساختمانی ساختمان تکمیل شده است. فروشنده/توسعه‌دهنده باید تمام تلاش معقول خود را برای تکمیل ساخت ساختمان تا تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده به کار گیرد. پروژه یا هر بخش تعیین‌شده از آن، در تاریخی که گواهی تکمیل ساختمان توسط مرجع ذی‌صلاح صادر شده باشد، تکمیل‌شده تلقی می‌شود.

7.1.2.خریدار اذعان می‌کند که ممکن است تاریخ تکمیل، قبل از تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده قرار گیرد. فروشنده/توسعه‌دهنده در هر صورت، حداقل سی (30)روز قبل، کتیباً به خریدار اطلاع می‌دهد و تاریخ تکمیل فقط برای ... در نظر گرفته می‌شود.

هنگام ارائه چنین اطلاعیه‌ای، مشخص شده‌اند.

7.1.3.علاوه بر هرگونه تمدید مورد نیاز به دلیل وقوع فورس مازور طبق بند 16یا به هر دلیل دیگر، تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده می‌تواند توسط فروشنده/توسعه‌دهنده برای هر دوره یا دوره‌هایی تا حداکثر بیست و چهار (24)ماه تقویمی تمدید شود. در چنین صورتی، خریدار متوجه و متوجه است که می‌پذیرد که فروشنده/توسعه‌دهنده موظف به ارائه گونه اطلاعیه‌ای به خریدار نیست، در عوض، تأخیر در تکمیل پروژه می‌تواند با ... به‌روزرسانی شود.

به عنوان یک تعهد قانونی، خریدار می‌تواند این اطلاعات را از وب‌سایت رسمی مقامات ذیصلاح یا از طرق دیگر دریافت کند. خریدار همچنین می‌پذیرد و متوجه است که در صورت تأخیر در تکمیل پروژه از تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده، مسئولیت خریدار

تعهد پرداخت اقساط تحت تأثیر قرار نخواهد گرفت و پرداخت‌ها به موقع انجام خواهد شد.

۷.۱.۴فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند موجودی خریدار را با تغییر خریدار به هر پروژه پیش‌پرداخت دیگری با ارزش معادل، در هر زمان و مکانی که مناسب باشد، بدون هیچ گونه اعتراضی از سوی خریدار، ارتقا دهد و خریدار موظف است تمام NOCهای مورد نیاز در رابطه با چنین تغییری.

۷.۱.۵.در صورتی که خریدار واحد را با طرح پرداخت پس از تحويل خریداری کرده باشد، خریدار موظف است گواهی سپرده اولیه (PDC)بانکی که توسط بانک فدرال امارات متحده عربی تنظیم می‌شود را برای کل دوره پس از تحويل، شخصاً ارائه دهد. در صورت عدم وجود گواهی سپرده اولیه، تحويل تا زمان تکمیل پرداخت انجام نخواهد شد. این قانون به طور یکسان برای خریداران داخلی و خارجی قابل اجرا است.

7.1.6.در صورتی که خریدار چک‌های تاریخ‌دار را به فروشنده/توسعه‌دهنده ارائه دهد، خریدار بدینوسیله متوجه می‌شود که فروشنده/توسعه‌دهنده حق تأیید، تنزیل، انتقال، واگذاری یا به هر نحو دیگری چک‌های تاریخ‌دار را به هر شخص ثالثی، از جمله و نه محدود به بانک‌ها، مؤسسات مالی، مؤسسات خصوصی یا غیره، برای خود محفوظ می‌دارد. خریدار بدینوسیله موافقت و تأیید می‌کند که در صورتی که چک‌های تاریخ‌دار توسط فروشنده/توسعه‌دهنده منتقل، واگذار، پشت‌نویسی یا تنزیل شوند، خریدار مسئول پرداخت چنین چک‌های تاریخ‌داری به اشخاص ثالث مذکور خواهد بود و در صورت عدم پرداخت، شرایطی که فروشنده/توسعه‌دهنده با اشخاص ثالث توافق کرده است، برای خریدار قابل اجرا خواهد بود. علاوه بر این، خریدار متوجه است که فروشنده/توسعه‌دهنده همچنین حق دارد از خریدار بخواهد

امضای نامه پیشنهاد قیمت یا یک بانک شخص ثالث که تسویه حساب فروشنده/سازنده را انجام داده و اقساط پس از تحويل را مستقیماً از خریدار وصول کند، خریدار، نامه پیشنهاد بانکی و هرگونه سند مربوط به وام مسکن را تأیید و امضا می‌کند.

۷.۱.۷بدون دخشه به کلیت موارد فوق، خریدار بدینوسیله متوجه و موافق است که پس از تحويل واحد یا هرگونه پرداخت معوق پس از تحويل، فروشنده/توسعه‌دهنده مجاز خواهد بود واحد را نزد هر بانک، مؤسسات مالی یا نهادهای دولتی یا خصوصی که فروشنده/توسعه‌دهنده انتخاب می‌کند، به رهن نگذارد. در این راستا، خریدار بدینوسیله به طور غیرقابل فسخ موافقت می‌کند که هر سندی را که ممکن است توسط فروشنده/توسعه‌دهنده هر از گاهی مورد نیاز باشد، ارائه و امضا کند و در صورتی که خریدار نتواند هر سندی را اجرا کند، فروشنده/توسعه‌دهنده حق فسخ طرح پرداخت پس از تحويل را برای خود محفوظ می‌دارد و می‌تواند از خریدار بخواهد که مبلغ معوقه را ظرف اماه از تاریخ امتناع از اجرا پرداخت کند.

از مدارک مورد نیاز خریدار موافقت می‌کند که هرگونه هزینه مربوط به موارد فوق را متحمل شود.

۷.۱.۸.بین طرفین توافق شده است که پس از انتقال موفقیت‌آمیز و تکمیل تحویل واحدها توسط فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار، خریدار باید یک توافق‌نامه خرید و فروش دیگر (که ممکن است صلاحیت آن به دادگاه‌های دبی تغییر کند) را امضا کند که تمام موارد ذکر شده را مستثنی و تغییر می‌دهد.

شرایط و ضوابط اعمال شده در این توافق‌نامه. در صورتی که خریدار از اجرای توافق‌نامه خرید و فروش اصلاح‌شده مذکور خودداری کند، فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند به صلاحدید مطلق خود، تحويل واحد را تا زمان اجرای توافق‌نامه خرید و فروش اصلاح‌شده به تعویق بیندازد. توافق‌نامه.

۷.۱.۹خریدار بدینوسیله متوجه و موافق است که به محض تحويل واحد توسط فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار، فروشنده/توسعه‌دهنده

مجاز به انجام هر نوع کار ساختمانی در ساختمان به منظور تکمیل قطعه‌بندی واحدها و/یا تکمیل

نواقص مورد نیاز مقامات رسمی و/یا موارد دیگر، که ممکن است به مدت 6ماه از تاریخ تحويل واحد معتبر باشد.

علاوه بر این، خریدار بدینوسیله بدون قید و شرط تأیید و تعهد می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده را از هرگونه ادعا یا خسارتی از جمله موارد زیر مصون نگه دارد:

بدون محدودیت به اختلال، انحراف، انسداد، مشکل‌ساز یا موارد دیگر.

۷.۲بازرسی واحد و بررسی نواقص

۷.۲.۱فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند پس از تاریخ تکمیل، در هر زمان معقولی که توسط فروشنده/توسعه‌دهنده تعیین می‌شود، به خریدار اجازه بازرسی یکباره از واحد را بدهد. این بازرسی فقط با هماهنگی قبلی با مدیر پروژه و تنها در صورتی که صرفاً نظر پروژه باشد، مجاز خواهد بود.

مدیر می‌تواند این کار را انجام دهد. خریدار باید با نماینده‌ای از فروشنده/توسعه‌دهنده همراه باشد و خریدار نباید مانع یا مزاحم شود.

پیشرفت کارهای ساختمانی را بررسی کرده و باید از دستورالعمل‌های پیمانکار ساختمان یا هر کارگر دیگری در محل پیروی کند. در صورتی که خریدار نتواند طرف 7روز از تاریخ ابلاغیه تأیید بازرسی توسط فروشنده/توسعه‌دهنده، در تاریخ بازرسی حضور یابد یا آن را تأیید کند، فروشنده/توسعه‌دهنده به صلاحدید مطلق خود می‌تواند آن را به این صورت تلقی کند که خریدار نمی‌خواهد واحد را بازرسی کند و از آن راضی است.

کارهای ساختمانی انجام می‌شود و فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند به مرحله بعدی که رویه تحويل خواهد بود، برود.

۷.۲.۲در چنین بازرسی، خریدار می‌تواند هرگونه نقص یا کاستی در کارهای ساختمانی یا واحد را به فروشنده/سازنده اطلاع دهد و طرفین باید فهرستی از نقص‌ها («فهرست نقص‌ها») را امضا کنند. در صورتی که خریدار در بازرسی برنامه‌ریزی‌شده واحد شرکت نکند، فروشنده/سازنده می‌تواند واحد را بازرسی کرده و فهرست نقص‌ها را از طرف خریدار تهیه کند و خریدار هیچ اعتراضی نخواهد داشت و از کلیه حقوق خود صرف نظر می‌کند.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

از اعتراض به این موضوع.

۷.۲.۳ فروشنده/توسعه‌دهنده باید فهرست نواقص را به پیمانکار ساختمانی مربوطه تحویل دهد و پس از آن اقدامات معقولی را انجام دهد تا فهرست نواقص برطرف شود. نقص‌ها برطرف شده است. اگر خریدار در زمان بازرسی، جدول نقص‌ها را ارائه ندهد، فرض بر این است که پذیرفته شده و رفع شده است. از وضعیت و استاندارد واحد راضی هستم.

۷.۲.۴ از آنجا که پیمانکار و/یا پیمانکاران فرعی یا سایر فروشندگان توسط مالک زمین استخدام شده‌اند، خریدار بدینوسیله متوجه و تأیید می‌کند که خریدار هیچ گونه ادعایی در مورد نقص ملک از فروشنده/توسعه‌دهنده نخواهد داشت و در عوض، تمام نقص‌های قابل ادعا که تحت دوره مسئولیت نقص‌ها قرار می‌گیرند را از مالک زمین مطالبه کرده و فروشنده/توسعه‌دهنده را بی‌گناه می‌داند. با این حال، فروشنده/توسعه‌دهنده با حسن نیت می‌تواند از مالک زمینی که پروژه در آن واقع شده است و/یا پیمانکار اصلی و/یا پیمانکاران فرعی که توسط فروشنده/توسعه‌دهنده در نظر گرفته می‌شود، در مدت یک (1)سال از تاریخ تکمیل پروژه «تاریخ گواهی تکمیل» حمایت کند و تمام تلاش خود را به کار گیرد تا کارهای تعمیر یا تعویض، همانطور که توسط فروشنده/توسعه‌دهنده تعیین شده است، انجام شود. هرگونه نقص ساختمانی، نقص مادی در کارهای بهداشتی، لوله‌کشی، مکانیکی و/یا برقی پیمانکاران یا پیمانکاران فرعی در واحد و/یا پروژه، به جز مواردی که مربوط به فرسودگی عادی باشد، یا اگر به دلیل سهل‌انگاری، عمل یا ترک فعل خریدار شکسته یا آسیب دیده باشد.

یا بازدیدکنندگان، مدعوین، کاربران و/یا ساکنین واحد.

۷.۲.۵ خریدار بدینوسیله متوجه و موافق است که در طول و/یا پس از بازرسی واحد، خریدار نباید قیمت نهایی واحد را با هیچ یک از تصاویر، ویدیوها یا رسانه‌های دیجیتالی واحد که توسعه‌دهنده ممکن است برای اهداف بازاریابی استفاده کرده باشد، ارائه دهد و/یا مقایسه کند. خریدار همچنین تصدیق می‌کند که مصالح و سایر اجزای مورد استفاده توسعه‌دهنده برای ساخت و سازها را می‌پذیرد، زیرا توسعه‌دهنده از مصالح و سایر اجزای ساخت و ساز مطابق با قانون استفاده کرده است و همچنین خریدار اختیار توسعه‌دهنده را برای تصمیم‌گیری در مورد اینکه مصالح و اجزای ساخت و ساز مورد استفاده در پروژه بهترین تناسب را با قیمت توافق شده واحد دارند، می‌پذیرد.

۷.۲.۶ بین طرفین تفاهم وجود دارد که پروژه باید مطابق با استانداردهای فردی و نه استانداردهای حرفه‌ای ساخته شود و بنابراین، خریدار بدینوسیله موافقت و قبول می‌کند که خریدار مجاز به استخدام، استفاده، معرفی، اعطای مجوز یا به هر نحو دیگری به هیچ نهاد یا فرد حرفه‌ای شخص ثالث برای بازرسی از ملک پس از اتمام پروژه نخواهد بود و از درخواست نظرات برای بررسی و مذاکره خودداری خواهد کرد.

بازرسی از هر متخصص، با این حال، در صورتی که خریدار به هر دلیل موجهی نتواند در قرار ملاقات برای بازرسی شرکت کند، خریدار مجاز است یکی از بستگان درجه یک خود را برای بررسی‌های مربوط به توقیف و بازرسی ملک معرفی و/یا کتباً به او اجازه دهد.

7.2.7 خریدار بدینوسیله قانوناً متعهد می‌شود که در صورت تأخیر در بازرسی یا بررسی‌ها و/یا نصب اقدام توقیف‌شده، برنامه پرداخت ملک تحت تأثیر قرار نخواهد گرفت و خریدار موظف است طبق سررسید هر پرداخت مربوطه، به پرداخت ادامه دهد.

7.2.8 طرفین به طور متقابل توافق می‌کنند که خریدار مجاز به نگه داشتن، تأخیر یا توقف پرداخت مبلغ معوقه به دلیل تأخیر در بازرسی و/یا بررسی‌های ناقص ملک به هر دلیلی که به خریدار یا فروشنده/سازنده مربوط باشد، نخواهد بود و تمام پرداخت‌ها باید توسط

خریدار به فروشنده/توسعه‌دهنده مطابق با طرح پرداخت مندرج در این توافق‌نامه.

۷.۲.۹ طرفین بدینوسیله به طور جمعی پیمان می‌بندند و از نظر قانونی متعهد می‌شوند که در صورتی که خریدار هرگونه نقص و/یا ایرادی در سازه کشف کند،

در مورد ملک، خریدار فروشنده/توسعه‌دهنده را از هرگونه نقصی میرا می‌داند و مسئولیت‌ها متوجه مالک زمین ملک خواهد بود و در صورتی که خریدار بخواهد برای نقص‌های ساختاری ادعای جبران خسارت کند، خریدار درخواست خاصی را برای دسترسی مالک زمین به اطلاعات، از فروشنده/توسعه‌دهنده مطرح می‌کند. همچنین خریدار موافقت می‌کند که نقص‌های ساختاری کشف شده توسط خریدار باید توسط یک مهندس/یا مشاور ثبت شده، شناسایی و تأیید شده و توسط یک متخصص پشتیبانی شود.

گزارش دهید تا اطلاعات مالک زمین را درخواست کنید.

۷.۲.۱۰ خریدار بدینوسیله کاملاً درک و قبول می‌کند که در صورتی که مبلغ قابل پرداخت به واحد به هر دلیلی توسط خریدار به طور کامل پرداخت نشود، فروشنده/توسعه‌دهنده به صلاحدید مطلق و انحصاری خود نمی‌تواند خریدار را برای بررسی اختلاف قیمت دعوت کند.

کارها انجام می‌شود و مبالغ معوقه که باید به واحد پرداخت شود، ظرف 7 روز از تاریخ ساخت توسط فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت نمی‌شود.

پس از اعلام تکمیل توسط فروشنده/توسعه‌دهنده، فروشنده/توسعه‌دهنده از تعهد معامله پس از آن و خریدار بظهور کامل معاف خواهند بود.

تعهد می‌دهد که حق بررسی‌های اضافی و نصب تجهیزات به طور کامل از خریدار سلب خواهد شد.

7.2.11 طرفین متفقاً متوجه هستند که خریدار ملزم به دریافت گواهی تکمیل ساختمان از مراجع ذیصلاح خواهد بود.

دعوت از خریدار برای بررسی‌های خریدگاری و فروشنده/توسعه‌دهنده پس از تأیید، مجاز به دعوت از خریدار برای بررسی‌های خریدگاری خواهد بود.

٪۰۰۰کارها توسط مشاور نسبت به پیمانکار و فروشنده/توسعه‌دهنده انجام می‌شود.

۷.۳ مالکیت توپ

۷.۳.۱ مشروط به اینکه خریدار به تعهدات خود طبق این توافق‌نامه عمل کرده باشد، فروشنده/توسعه‌دهنده باید واحد(ها) را به خریدار تحویل دهد و

خریدار، فروشنده/توسعه‌دهنده حق دارد در صورتی که خریدار در انجام تعهدات خود کوتاهی کرده باشد، از واگذاری تصرف و سکونت به خریدار خودداری کند.

پرداخت تمام یا بخشی از قیمت خرید یا هزینه‌های خدمات یا هزینه‌های خدمات اجتماعی اصلی، که انباشته شده یا یا سایر مفاد توافقی‌نامه مطابقت نداشته است، با این حال، اگر علی‌رغم هرگونه قصور در پرداخت‌ها، مالکیت و سکونت در تاریخ تکمیل به خریدار داده شده و توسط او

تصرف شده باشد، مالکیت واحد تا زمان پرداخت کامل قیمت خرید طبق قانون فدرال امارات متحده عربی شماره ۹۸۵ منتقل نخواهد شد.

۷.۳.۲ خریدار بدینوسیله فروشنده/توسعه‌دهنده را از کلیه دعاوی، ادعاها، مطالبات، مراحل دادرسی، هزینه‌ها، خسارات، مخارج، غرامت و مصونیت از هرگونه هزینه‌ای میرا می‌داند.

و زیان‌هایی (شامل هزینه‌های حرفه‌ای مرتبط با آن) از هر نوع که فروشنده/توسعه‌دهنده در رابطه با موارد زیر محتمل شده یا می‌شود:

۷.۳.۲.۱ اعمال یا حفظ هرگونه حقوق فروشنده/توسعه‌دهنده تحت این توافق‌نامه؛

۷.۳.۲.۲ هرگونه نقض و/یا قصور خریدار در انجام هر یک و/یا تمام تعهدات خریدار ذیل این قرارداد؛ و/یا

۷.۳.۲.۳ هرگونه آسیب به هرگونه اموال یا شخص، یا فوت شخص، یا خسارت به هرگونه اموال، از هر نوع، که ناشی از یا مربوط به تحویل، استفاده و/یا سکونت در واحد و/یا ساختمان باشد و به طور مستقیم یا غیرمستقیم در نتیجه سهل‌انگاری، یا فعل و/یا ترک فعل شخص باشد.

خریدار یا نمایندگان، خدمه، بازدیدکنندگان، مستأجران، مدعوین و/یا هر شخص یا نهاد تحت کنترل او.

۷.۳.۳ تا حدی که به خریدار قبل از تاریخ تکمیل، دسترسی زودهنگام داده شود، تمام ریسک‌های مربوط به واحد در تاریخی که دسترسی زودهنگام به خریدار داده می‌شود، به خریدار منتقل می‌شود. در غیر این صورت، تمام ریسک‌ها و مزایای مربوط به واحد در تاریخ تکمیل به خریدار منتقل می‌شود.

که تاریخی است که خریدار موظف است واحد را در اختیار بگیرد. خریدار موافقت می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند بنا به صلاحدید خود از اعطای دسترسی زودهنگام به واحد به خریدار خودداری کند.

۷.۳.۴. هزینه‌های خدمات از تاریخ صدور گواهی تکمیل ساختمان توسط سازمان منطقه‌بندی محاسبه و توسط خریدار پرداخت خواهد شد. گواهی صرف نظر از اینکه خریدار واحد را به صورت فیزیکی در اختیار گرفته باشد یا خیر.

۷.۳.۵. فروشنده/توسعه‌دهنده حق دارد در صورتی که خریدار در انجام تعهدات خود قصور کرده باشد، از واگذاری مالکیت و سکونت به خریدار خودداری کند. پرداخت‌های مذکور در بند ۴ که انباشته شده‌اند یا با سایر مفاد این توافق‌نامه مطابقت نداشته‌اند.

۷.۳.۶. پس از تکمیل انتقال مالکیت از فروشنده/توسعه‌دهنده به خریدار، خریدار بدینوسیله به طور غیرقابل برگشت تأیید و می‌پذیرد که خریدار، در هرگونه حادثه تصادفی نامشخص با ملک، هیچ گونه خسارتی از فروشنده/توسعه‌دهنده مطالبه نخواهد کرد و مسئولیت هرگونه خسارت تصادفی تنها بر عهده پیمانکار، مهندس و/یا پیمانکاران فرعی خواهد بود که عملکرد آنها ممکن است باعث حادثه شده باشد و در هیچ موردی فروشنده/توسعه‌دهنده مسئول هیچ گونه ادعای تصادفی نخواهد بود یا ملزم به جبران خسارت خریدار نخواهد بود.

۷.۳.۷. خریدار نمی‌تواند پس از تحویل واحد قبل از تسویه کامل وجه، طبق مندرجات پیوست الف قرارداد، آن را اجاره، مجوز،

یا بدون رضایت کتبی قبلی فروشنده/توسعه‌دهنده، کل یا بخشی از واحد را به هر شخص ثالثی اجاره دهد یا بخشی از آن را با در اختیار داشتن آن واگذار کند. در صورتی که فروشنده/توسعه‌دهنده درخواست خریدار را تأیید کند، خریدار باید کل یا بخشی از واحد را به هر شخص ثالثی اجاره دهد یا به هر نحو دیگری اجاره دهد یا بخشی از آن را با در اختیار داشتن آن واگذار کند که در این صورت، او از نظر قانونی موظف خواهد بود قراردادی را به همراه نامه تحویل در تاریخ ... امضا کند.

در صورت تصرف واحد، برای مدت حداکثر یک سال با شرایط غیرقابل تمدید، فروشنده/توسعه‌دهنده باید به عنوان شاهد در قرارداد اجاره‌ای که بین خریدار و شخص ثالث (به عنوان مستاجر) اجرا می‌شود، امضا کند و خریدار باید بند زیر را در قرارداد اجاره بگنجاند، به شرح زیر.

«اینکه این توسط سیدرضا سیدمحمدمحمدی علوی انجام شده است، واحد (ROME BY SD) ۶-۴ را از شرکت توسعه املاک سامانا استار ("توسعه‌دهنده") در قالب طرح پرداخت اقساطی خریداری کرده و چک‌های تاریخدار به نفع توسعه‌دهنده صادر کرده است. اینکه در صورت وجود هرگونه چک تاریخ‌دار

صادر شده به دلیل عدم کفایت وجه، مورد تأیید قرار نگرفته و/یا برگشت داده شده است، توسعه‌دهنده حق دارد قرارداد فروش و خرید منعقد شده بین من و توسعه‌دهنده را فسخ کند. طبق بند 15فسخ قرارداد فروش و خرید، توسعه‌دهنده خود را به عنوان مالک واحد بازمی‌گرداند و از تمام حقوق موجر، طبق تعریف قانون شماره 26سال 2007و اصلاحیه قانون شماره 33سال 2008،برخوردار خواهد شد. "خریدار اذعان می‌کند که عدم انجام این کار همانطور که در بالا ذکر شد، طبق بند 15قرارداد، به عنوان قصور خریدار تلقی می‌شود."»

خریدار متوجه است و موافقت می‌کند که اجاره واحد به مستاجر، به هیچ وجه از مسئولیت خریدار در قبال انجام موارد زیر، صرف نظر نمی‌کند:

اقساط معوقه را طبق برنامه پرداخت پرداخت می‌کند و از هر نظر به سایر شرایط این توافق‌نامه پایبند خواهد ماند.

۸.ضمانت‌ها و تعهدات فروشنده/توسعه‌دهنده

۸.۱.فروشنده/توسعه‌دهنده بدینوسیله تصدیق و تأیید می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده پیشنهاد فروش واحدهای ملکی منفرد در پروژه را به صورت ملک یا مالکیت مطلق ارائه می‌دهد.

و همچنین حق دارد سند مالکیت واضح و قابل فروش، عاری از هرگونه قید و بند را به خریدار واحدها منتقل و صادر کند.

۸.۲.فروشنده/توسعه‌دهنده، پس از دریافت پرداخت کامل قیمت خرید و مشروط بر اینکه خریدار در هیچ یک از مفاد دیگر این توافق‌نامه یا قوانین مربوطه قصور نداشته باشد، برای انتقال مالکیت واحدهای مورد نظر به توسعه‌دهنده اصلی و اداره زمین مراجعه خواهد کرد.

خریدار.

۸.۳.فروشنده/توسعه‌دهنده: (۱)ساخت پروژه را مطابق با تمام ضوابط، مقررات و قوانین ساختمانی مربوطه انجام خواهد داد.

انطباق با تمام جنبه‌های اساسی شرایط و ضوابط این توافق‌نامه؛ و (ii)تضمین می‌کند که تمام مواد و تجهیزات مورد استفاده در پروژه جدید خواهند بود

و از تمام جنبه‌های اساسی با شرایط و ضوابط این توافق‌نامه مطابقت داشته باشد.

۸.۴.فروشنده/توسعه‌دهنده متعهد می‌شود که تمام اقدامات منطقی لازم را برای اطمینان از اینکه ساخت و ساز در تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده انجام خواهد شد، با توجه به موارد زیر انجام دهد: هرگونه حادثه قهری (فورس مازور) تحت این توافق‌نامه.

۸.۵.فروشنده/توسعه‌دهنده متعهد می‌شود که واحد(ها) را به‌طور اساسی، بر اساس بهترین تلاش، مطابق با مشخصات و به شیوه‌ای مناسب و مطابق با استانداردهای ساخت‌وساز خوب، با مصالح خوب و مناسب و مطابق با الزامات کلیه پیمانکاران ذیصلاح، بسازد.

مقامات، فروشنده/توسعه‌دهنده باید تلاش‌های تجاری معقولی را برای ساخت واحد مطابق با نقشه و طرح‌های پیش‌بینی‌شده در پیوست ج به کار گیرد و واحد(ها) را با امکانات ذکر شده در فهرست ویژگی‌ها در پیوست ب تکمیل کند. علیرغم کلیت موارد فوق، خریدار بدینوسیله تأیید و می‌پذیرد که فروشنده/توسعه‌دهنده، بنا به دستورالعمل‌های مقامات دولتی و/یا مشاوره مشاور پروژه، برای بهبود پروژه می‌تواند نقشه و/یا مشخصات پیش‌بینی‌شده واحد را تغییر دهد، که در هیچ موردی توسط خریدار مورد اعتراض قرار نخواهد گرفت. خریدار همچنین درک می‌کند که تغییر نقشه و/یا مشخصات پیش‌بینی‌شده واحدها ممکن است اندازه واحد را افزایش/کاهش دهد و چنین تغییری در اندازه واحد بر قیمت واحد تأثیر می‌گذارد و تغییر در قیمت واحد بر اساس شرایط مندرج در اینجا محاسبه خواهد شد.

۸.۶.قرارداد خرید، تصدیق و تسلیم می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده، در طول ساخت و ساز و/یا پس از تکمیل ساخت و ساز، به طور انحصاری و مطلق

بنا به صلاحدید، بنا به دستورالعمل‌های مقامات دولتی و/یا دستورالعمل‌های ارائه شده توسط مشاور پروژه، می‌تواند هر یک و/یا تمام امکانات ارائه شده در پیوست ب این توافق‌نامه را که از این پس در دسترس خواهد بود، اضافه، حذف، تغییر، اصلاح یا به هر نحو دیگری اضافه کند. چنین اضافه، حذف، تغییر، اصلاح یا به هر نحو دیگری به هیچ وجه مشمول این شرایط نخواهد بود.

مورد اعتراض یا ایراد خریدار قرار گیرد.

۸.۷.بدون خدشه به مفاد فوق، در صورت وجود هرگونه نقص و/یا اصلاح و/یا تعمیر آنها، تصمیم فروشنده/توسعه‌دهنده یا مشاور پروژه قطعی و برای همه طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

۹.تغییرات

۹.۱.خریدار اذعان و موافقت می‌کند که مساحت واحد ذکر شده در بخش ۳جزئیات، صرفاً تقریبی است و خریدار اذعان می‌کند که مساحت واحد واقعی ممکن است با مساحت واحد («مساحت واحد واقعی») متفاوت باشد.

۹.۲.اگر مساحت واقعی واحد، کمتر از ۵٪ یا مساحت واحد اختلاف داشته باشد، خریدار هیچ ادعایی علیه فروشنده/توسعه‌دهنده برای هرگونه نقص در

اندازه واحد، با این حال، اگر تفاوت در مساحت واقعی واحد بیش از 5٪مساحت واحد باشد، باید تعدیل متناسبی در آن انجام شود.

قیمت خرید مطابق با نرخ هر فوت مربع، علیرغم کلیت موارد فوق، در صورتی که تغییر در اندازه واحد بیش از 5٪افزایش یابد، خریدار مبلغ افزایش اندازه به ازای هر فوت مربع را در زمان تسویه حساب نهایی و/یا پس از دریافت اطلاعیه توسط فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت خواهد کرد. در حالی که، در صورتی که تغییر در اندازه، اندازه واحد را بیش از 5٪کاهش دهد، فروشنده/توسعه‌دهنده به طور انحصاری و مطلق

صفحه ۱۱۳ | ۴۱شرکت توسعه املاک سامانا استار

ممکن است (1) به خریدار پیشنهاد بازپرداخت مبلغ را مطابق با قیمت هر فوت مربع بدهد.

۹.۳ اگر مساحت واقعی واحد بیشتر از مساحت واحد ذکر شده در اینجا باشد، خریدار مسئول پرداخت هزینه مازاد مساحت تفاضلی به فروشنده/توسعه‌دهنده خواهد بود. هرگونه افزایش مبلغ، در تاریخ تکمیل، که کتباً به خریدار اطلاع داده می‌شود، قابل پرداخت خواهد بود.

۹.۴ با این حال، فروشنده/توسعه‌دهنده باید تلاش کند تا اطمینان حاصل کند که چنین تغییری از ۵٪ مساحت واحد تجاوز نکند.

۹.۵ فروشنده/توسعه‌دهنده باید هر از گاهی تغییراتی را در نقشه‌ها و مشخصات فنی اعمال کند:

۹.۵.۱ در صورت لزوم، برای رعایت مجوزها، محتویات یا تأییدیه‌های مربوطه از سوی توسعه‌دهنده اصلی یا هر مرجع دولتی دیگر، مانند

به عنوان شهرداری دبی.

۹.۵.۲ به صلاحدید فروشنده/توسعه‌دهنده یا مدیر پروژه، ضروری یا مطلوب تلقی شود.

اگر هر یک از مصالح مشخص شده در نقشه‌ها و مشخصات فنی قابل تهیه نباشد، فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند چنین مصالحی را با مصالح دیگری جایگزین کند. مشروط بر اینکه از استاندارد معادل یا برتر برخوردار باشند.

۹.۶ خریدار بدینوسیله متوجه و تصدیق می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده حق تغییر، اصلاح و/یا هرگونه تغییر دیگری در نقشه طبقه پروژه را برای خود محفوظ می‌دارد که ممکن است اندازه پیش‌بینی‌شده واحد ذکر شده در این توافق‌نامه را افزایش یا کاهش دهد. طرفین همچنین درک می‌کنند که اگر واحد واقعی

اگر مساحت، کمتر از 5٪ با مساحت واحد اختلاف داشته باشد، خریدار هیچ ادعایی علیه فروشنده/توسعه‌دهنده برای هرگونه نقص در اندازه واحد نخواهد داشت. با این حال،

اگر اختلاف در مساحت واحد واقعی بیش از 5٪ مساحت واحد باشد، تعدیل متناسبی مطابق با قیمت خرید اعمال خواهد شد.

با نرخ هر فوت مربع، علیرغم کلیت موارد فوق، در صورتی که تغییر در اندازه واحد بیش از 5٪ افزایش مبلغ را برای خریدار مبلغ هر فوت مربع از اندازه افزایش یافته را در زمان تسویه حساب نهایی و/یا پس از دریافت اطلاعیه از فروشنده/توسعه دهنده پرداخت خواهد کرد.

۱۰. تعهدات و ضمانت‌های خریدار

۱۰.۱ خریدار موافقت می‌کند که:

۱۰.۱.۱ نام ساختمان، لوگو، و لوازم جانبی آن را تغییر ندهید و/یا اصلاح نکنید، مگر اینکه قانون چنین الزامی را مقرر کرده باشد.

۱۰.۱.۲ از واحد(ها) و فضای پارکینگ فقط برای موارد مجاز استفاده کنید.

۱۰.۱.۳ پرداخت‌ها را دقیقاً مطابق با برنامه پرداخت ضمیمه الف و فرم جزئیات انجام دهید؛

۱۰.۱.۴ مسئولیت و پرداخت هزینه‌های آب، مخابرات، برق، گاز، فاضلاب، جمع‌آوری زباله، کاربردهای فناوری اطلاعات، هزینه‌های مصرف فاضلاب و کلیه هزینه‌های مربوط به سرامش منطقه‌ای، گاز و سایر خدمات رفاهی، از جمله خدمات و هزینه‌های نصب برای همه موارد فوق را بر عهده داشته باشید.

۱۰.۱.۵ از تاریخچه که گواهی تکمیل ساختمان توسط مرجع ذیصلاح صادر شده است، مسئول هزینه‌های خدمات خواهد بود و اذعان می‌کند که موظف است در هزینه‌های مشترک برای نگهداری، مدیریت، اداره و کنترل فضای مشترک مشارکت کند.

و امکانات رفاهی ساختمان که مطابق با مفاد اساسنامه و مالکیت مشترک، محاسبه و به واحد مدیریت پرداخت می‌شود. قانون املاک،

۱۰.۱.۶ مسئول پرداخت تمام مالیات‌های مربوط به ملک و مالیات‌های محلی وضع شده بر واحد و فضای پارکینگ، از تاریخ تکمیل؛

10.1.7 خریدار موظف است در تاریخ تکمیل، مبلغی معادل دوازده (12) ماه هزینه‌های خدمات با هرگونه وجهی را به عنوان ودیعه به فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت کند.

مبلغ دیگری بنا به درخواست فروشنده/توسعه‌دهنده به عنوان وثیقه تعهدات خریدار، و این مبلغ نزد فروشنده/توسعه‌دهنده به عنوان

تضمین پوشش مداوم ("سپرده" ("SC" فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند سپرده SC را، به‌طور کامل یا جزئی، برای تعهدات پرداخت یا بنا به درخواست واحد مدیریت برای تعهدات پرداخت طبق قانون اساسی و قانون مالکیت مشترک اعمال کند، در صورتی که کل

در صورت اعمال سپرده SC یا هر بخشی از آن، فروشنده/توسعه‌دهنده باید کتباً به خریدار اطلاع دهد و خریدار بلافاصله آن را برقرار خواهد کرد.

واریز SC به مبلغ اصلی.

۱۰.۱.۸ در صورت هرگونه تغییر در نحوه استفاده یا مقررات ساختمان، که توسط توسعه‌دهنده یا ... صادر شده باشد، از توافق‌نامه یا تعهدات پرداخت خود عقب‌نشینی نخواهد کرد . مقامات ذیصلاح هر از گاهی.

۱۰.۲ خریدار باید اطمینان حاصل کند که خریدار و هر یک از دعوت‌شدگان یا مستأجران یا بستگان خریدار:

۱۰.۲.۱ بدون اجازه کتبی قبلی مدیریت ، هیچگونه تغییر ساختاری، مکانیکی یا الکتریکی در واحد(ها) یا فضای پارکینگ ایجاد نکنید .

نهاد؛

10.2.2 در صورتی که واحد فروخته شده در این توافق‌نامه دارای استخر خصوصی باشد، خریدار بدینوسیله کاملاً متوجه شده و می‌پذیرد که استانداردهای تعیین شده توسط واحد مدیریت را هر از گاهی رعایت کند، که شامل موارد زیر می‌شود: بدون محدودیت شامل استخدام یک شرکت مدیریت استخر شخص ثالث، حفظ نظافت، پر نگه داشتن استخر از آب، رعایت دستورالعمل‌های ایمنی. در صورتی که فروشنده/توسعه‌دهنده، واحد مدیریت را ملزم به بازرسی کند

در صورت وقوع هرگونه حادثه به هر دلیلی، خریدار بدینوسیله اذعان می‌کند که مسئولیت کامل هرگونه خسارتی که ممکن است به دلیل سهل‌انگاری در رعایت دستورالعمل‌ها ایجاد شود، بر عهده خریدار خواهد بود.

۱۰.۲.۳ هیچ چیزی را روی بالکن(ها) یا پنجره(های) واحد(ها) یا در قسمت مشترک آویزان یا رها نکنید، به طوری که برای اشخاص ثالث قابل مشاهده باشد؛

۱۰.۲.۴ اموات منقره، مواد شیمیایی، سلاح گرم یا هرگونه مواد خطرناک دیگر را در واحد(ها) یا منطقه مشترک نگهداری نکنید.

۱۰.۲.۵ بدون اخذ مجوز قبلی از واحد مدیریت، هیچ چیزی را در محوطه مشترک انبار نکنید ؛

۱۰.۲.۶ بدون اخذ مجوز کتبی قبلی، هیچ تابلو، بیلبورد یا پیامی را روی واحد به گونه‌ای که برای شخص ثالث قابل مشاهده باشد، نصب، آویزان، الصاق یا نمایش ندهید.

رضایت انجمن؛

۱۰.۲.۷ هیچ کاری در واحد یا پروژه انجام ندهید که ممکن است باعث مزاحمت، ناراحتی، اختلال، ناراحتی یا آسیب به پروژه یا سایر موارد شود یا بشود

افرادی که پروژه را اشغال یا از آن استفاده می‌کنند یا مدعوین آنها؛

۲.۸-۱۱ از «واحد، فضای مشترک یا پروژه برای عمل یا هدف غیرقانونی یا غیراخلاقی» استفاده نکنید؛

۲.۹-۱۰ امکانات تفریحی واحد فقط برای استفاده انحصاری مالکان و ساکنین واحد است؛ هیچ یک از مدعوین نمی‌توانند از امکانات تفریحی واحد استفاده کنند.

متعلق به مالکان واحد (یا ساکنین) است و برای چنین استفاده‌های طراحی نشده‌اند؛

۲.۱۰-۱۱ از هر نظر، مفاد کلیه قوانین و مقررات قابل اجرا و کلیه مراجع ذیصلاح، اعلامیه جامعه اصلی، قوانین ... را رعایت کنید. توسعه‌دهنده اصلی، اساسنامه نهاد مدیریتی و قانون اموال مشترک (از جمله و بدون محدودیت، پرداخت فوری به توسعه‌دهنده اصلی) هزینه خدمات اجتماعی و هزینه خدمات، هر کدام که ممکن است سررسید و قابل پرداخت شوند)؛

۲.۱۱-۱۰ در صورت بروز شرایط اضطراری یا با اطلاع کتبی معقول برای عملیات یا موارد دیگر، به نماینده‌ای از واحد مدیریت اجازه ورود به واحد را بدهید.

اهداف تعمیر و نگهداری.

۲.۱۲-۱۰ خریدار بدینوسیله تعهد و تعهد می‌دهد که پس از اجرای این توافق‌نامه، خریدار به هیچ دلیلی قادر به لغو یا فسخ این قرارداد نخواهد بود و انجام تعهدات مندرج در این توافق‌نامه بر عهده خریدار خواهد بود. علاوه بر این، خریدار به فروشنده/ توسعه‌دهنده اجازه می‌دهد تا مبلغ کامل ملک را به همراه اضافه بها، جریمه‌های تأخیر و سایر هزینه‌هایی که فروشنده/توسعه‌دهنده ممکن است اعمال کند یا برای مطالبه در صورت عدم پرداخت اقساط توسط خریدار/یا هرگونه اختلاف دیگر بین خریدار/ توسعه‌دهنده ...

مهمانی‌ها یا غیره.

۲.۱۳-۱۰ اواحد را در شرایط خوبی نگه دارید و فروشنده/توسعه‌دهنده هیچ مسئولیتی در قبال خساراتی که ممکن است به واحد خریداری شده توسط خریدار وارد شود، ندارد و جریان خسارات تنها بر عهده خریدار خواهد بود که باید ظرف مدت ۴ روز با هزینه خریدار جبران شود. این بند حتی پس از فسخ قرارداد فروش تا زمان تکمیل جریان خسارت و ارائه تأیید کتبی توسط فروشنده/توسعه‌دهنده مبنی بر تکمیل رضایت‌بخش خسارات توسط خریدار، پارچا خواهد ماند.

۲.۱۴-۱۰ فروشنده/توسعه‌دهنده هیچ مسئولیتی در قبال خسارات خاص، اتفاقی و تبعی ناشی از دست دادن درآمد، سود، از جمله تأخیر در ساخت و ساز ندارد. مسئولیت بیشتر محدود به پرداخت‌هایی است که فقط طبق شرایط این توافق‌نامه قابل استرداد باشند.

۲.۱۵-۱۰ اگرچه انعقاد قرارداد اجاره مشترک با اجاره تضمینی با فروشنده/توسعه‌دهنده، در صورت ارائه چنین پیشنهادی توسط فروشنده/توسعه‌دهنده، این پیشنهاد به مدت ۳۰ روز از تاریخ ابلاغ معتبر خواهد بود و در صورتی که خریدار کتباً به پیشنهاد فروشنده/ توسعه‌دهنده پاسخ ندهد، باطل و بی‌اعتبار تلقی خواهد شد. خریدار، وکالت‌نامه‌ای را که توسط دفتر اسناد رسمی دبی به طور رسمی تأیید شده است، برای مدیریت ملک اجاره‌ای تضمین‌شده، از جمله اختیارات مربوط به موارد زیر، صادر خواهد کرد: وصول اجاره بها به نام خود و با حق اخراج مستاجر.

اگر خریدار یک شرکت باشد، خریدار به فروشنده/توسعه‌دهنده اظهار و تضمین می‌کند که ظرفیت و اختیار کامل برای ورود به این امر را دارد. این توافق‌نامه و اینکه این توافق‌نامه توسط نماینده مجاز اجرا می‌شود.

۲.۱۷-۱۰ بیمه اموال مربوط به واحد و محتویات واحد را از تاریخ تکمیل تهیه و حفظ کنید و تمام حق بیمه را پرداخت کنید. در رابطه با چنین بیمه‌نامه‌ای؛ و

۲.۱۸-۱۰ از آن قسمت‌های داخل ساختمان (اما خارج از واحد) برای هیچ گونه استفاده شخصی مانند گردگیری فرش‌ها، تمیز کردن مبلمان یا نمایش گیاهان استفاده نکنید و

گل‌ها

۲.۱۹-۱۰ حساب بانکی که برای صدور چک‌های خرید این واحد استفاده شده است، تا زمان تسویه کامل کلیه چک‌ها طبق مفاد قرارداد، مسدود نخواهد شد. در این توافق‌نامه که به فروشنده/توسعه‌دهنده صادر شده است، توسط فروشنده/توسعه‌دهنده نقد می‌شود.

۲.۲۰-۱۰ در صورت بروز هرگونه حادثه پیش‌بینی نشده در رابطه با خریدار توسط وراث قانونی خریدار، به او اطلاع دهید و پرداخت‌های معوقه را مانند زمانی که خریدار شخصاً و بدون قصور در پرداخت‌ها انجام می‌دهد، ادامه دهید و در صورت وجود تأخیر در پرداخت‌ها به دلیل هرگونه حادثه پیش‌بینی نشده مانند فوت، پرداخت هزینه‌های خدمات را برای مدت تعدیم شده تا تکمیل کامل و نهایی طرح پرداخت برای واحد یا هزینه اضافی ۱۵۰۰۰۰ درهم تضمین کنید.

به فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت شده است.

۲.۲۱-۱۰ خریدار موظف است کپی‌های معتبر گذرنامه و سایر مدارک را به فروشنده/توسعه‌دهنده ارائه دهد و در صورتی که خریدار شرکت/نهاد حقوقی، آخرین و معتبرترین اسناد شرکت باید در اختیار فروشنده/توسعه‌دهنده قرار گیرد و برای هرگونه تغییر در شرکت ساختار شرکت، شرکتی که خریدار است موظف است فروشنده/توسعه‌دهنده را در مورد تغییرات ساختاری مطلع سازد. اسناد پشتیبان.

۲.۲۲-۱۰ خریدار موافقت و تعهد می‌کند که کلیه اسناد ضروری مورد نیاز در قرارداد را نزد فروشنده/توسعه‌دهنده معتبر و به‌روز نگه دارد.

۲.۲۳-۱۰ خریدار حق ندارد هیچ بخشی از نمای بیرونی واحد (از جمله، و نه محدود به، دیش‌های ماهواره یا آنتن‌ها) یا هرگونه بهبود اضافی در واحد را بدون رضایت کتبی قبلی فروشنده/توسعه‌دهنده و/یا واحد مدیریتی ایجاد کند. و/یا مراجع ذیصلاح.

۲.۲۴-۱۰ خریدار تصدیق و تأیید می‌کند که تغییر آدرس فیزیکی به همراه شناسه ایمیل را به فروشنده/توسعه‌دهنده اطلاع خواهد داد. امضای سند خرید و فروش را تا تکمیل کل مبلغ خرید ثبت کنید.

۲.۲۵-۱۰ خریدار موافقت می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند نام پروژه را در هر زمانی تغییر دهد و خریدار هیچ گونه اعتراضی نخواهد داشت.

در رابطه با تغییر نام پروژه

۱۱.مدیریت ساختمان

۱۱.۱. خریدار اذعان و درک می‌کند که برای مدیریت صحیح و راحت ساختمان، از تاریخی که هر شخصی غیر از فروشنده/توسعه‌دهنده مالک ملکی در ساختمان می‌شود، یک نهاد مدیریتی منصوب خواهد شد که خریدار و هر شخص دیگری که پس از آن مالک ساختمان می‌شود، عضو آن خواهد بود. طرفین موافقت می‌کنند که بهره‌برداری و نگهداری از پروژه، شامل

بدون هیچ محدودیتی، منطقه مشترک توسط انجمن اداره خواهد شد.

۱۱.۲. خریدار تصدیق می‌کند که واحد مدیریت، قوانین مندرج در قانون اساسی و قانون اموال مشترک را که در رابطه با پروژه مشمول اصلاحاتی هستند و ممکن است شامل محدودیت‌هایی در استفاده از واحد(ها) و/یا پروژه باشند، اجرا خواهد کرد. خریدار موافقت می‌کند که از قانون اساسی و قانون اموال مشترک پیروی کند و موافقت می‌کند که رعایت قانون اساسی و قانون اموال مشترک را برای سایر ساکنین و/یا مدعوین واحد تضمین کند.

۱۳. خریدار تصدیق و موافقت می‌کند که پس از مالک شدن واحد، خریدار و ورثه، جانشینان یا نمایندگان قانونی خریدار، تا زمانی که خریدار مالک واحد است، ملزم به رعایت قوانین و مقررات نهاد مدیریت خواهند بود. خریدار موافقت می‌کند و

متعهد می‌شود که از قانون اساسی و قانون مالکیت مشترک پیروی کند و به آنها پایبند باشد و موافقت و تعهد می‌کند که رعایت سایر ساکنین را تضمین کند. و/یا مدعوین واحد با قانون اساسی و قانون مالکیت مشترک.

۱۴. خریدار موافقت می‌کند که اعلامیه پایبندی را به صورت ضمیمه به ضمیمه‌های F. G. H و I این قرارداد، ارائه دهد. توافق‌نامه، هر واحد در ساختمان با رعایت مفاد اساسنامه، قوانین و مقررات نهاد مدیریتی تحت مالکیت مشترک، فروخته می‌شود. قانون مالکیت و اعلامیه جامعه اصلی در قالب یک محدودیت.

15. خریدار تصدیق و درک می‌کند که اختیارات و وظایف نهاد مدیریت می‌تواند به توسعه‌دهنده یا نماینده او در سمت مدیر اول برای مدت پنج (5) سال یا در هر زمان دیگری که توسعه‌دهنده از تاریخ انتصاب نهاد مدیریت صلاح بداند، تفویض شود.

۱۶. اهر مالکی می‌تواند واحد خود را در ساختمان اجاره دهد، مشروط بر اینکه مالک و مستاجر همچنان موظف به رعایت اساسنامه نهاد مدیریت، قانون املاک مشاع و اعلامیه انجمن اصلی در قبال سایر مالکان واحدها، ساکنین و نهاد مدیریت باشند.

۱۷. خریدار موافقت می‌کند که واحد مدیریت، حق رهن هر واحد را برای هزینه‌های خدمات پرداخت نشده و هرگونه تعهد دیگر وضع شده علیه واحد، خواهد داشت. مالک مطابق با مفاد قوانین مربوطه و/یا اساسنامه واحد مدیریتی و قانون اموال مشترک.

۱۸. خریدار آگاه است که طبق قانون اساسی و قانون مالکیت مشترک، هر واحد در پروژه می‌تواند بر اساس هزینه‌های خدماتی که توسط مالک واحد پرداخت می‌شود، ارزیابی شود. خریدار موافقت می‌کند که هزینه‌های خدمات به نسبت مساحت هر واحد در ... محاسبه شود. مطابق با مفاد قانون اساسی و قانون مالکیت مشترک.

۱۹. طرفین متوجه هستند که واحد مدیریت مسئول خدمات، نگهداری و تأسیسات ساختمان خواهد بود و پس از اتمام پروژه، خریدار متوجه و موافق است که خریدار هیچ حقی برای مطالبه هیچگونه هزینه نگهداری، امکانات رفاهی، تأسیسات یا موارد دیگر از طرف واحد مدیریت نخواهد داشت. در هر صورت فروشنده/توسعه‌دهنده.

۱۲. اعلامیه جامعه اصلی

۱. این ساختمان در مجتمع مسکونی مستر واقع شده است که یک مجتمع مسکونی، تجاری، تفریحی و خرده فروشی با کاربری مختلط است و در آن امکانات و امکانات رفاهی بین همه مالکان در مجتمع اصلی مشترک خواهد بود و توسط توسعه‌دهنده اصلی توسعه داده شده است (و ممکن است همچنان توسعه یابد).

۲. خریدار اذعان و درک می‌کند که:

۱. این پروژه بخشی از مجتمع اصلی است، طبق مفاد اعلامیه مجتمع اصلی، خریدار ملزم به رعایت قوانین و مقررات طراحی شده برای اطمینان از مدیریت و اداره صحیح مجتمع اصلی، از جمله و نه محدود به مناطق مشترک قابل دسترسی، خواهد بود.

به ساکنان و بازدیدکنندگان؛

۲. توسعه‌دهنده اصلی به طور کامل مجاز به اعمال مدیریت و کنترل بر جامعه اصلی خواهد بود؛

۳. برای مدیریت، اداره، نگهداری و کنترل صحیح مجتمع اصلی، محدودیت‌هایی بر تمام املاک موجود در آن اعمال خواهد شد. انجمن اصلی، توسط توسعه‌دهنده اصلی، از طریق اعلامیه انجمن اصلی یا توسط توسعه‌دهنده اصلی در هر زمان؛

۴. خریدار به همراه ورثه، نمایندگان شخصی، جانشینان و واگذارکنندگان ملک، ملزم به رعایت «بیانیه انجمن اصلی» خواهند بود و موافقت می‌کنند که در هر زمان از «بیانیه انجمن اصلی» و همچنین الزامات زمانی «توسعه‌دهنده اصلی» پیروی کنند. «بیانیه انجمن اصلی» به طور یکسان برای همه ساکنان، واگذارکنندگان و واگذارشوندگان الزام‌آور است و خریدار باید اطمینان حاصل کند که ساکنان از آن آگاه بوده و آن را رعایت می‌کنند.

۵. خریدار باید به همراه سایر مالکان در مجتمع اصلی، به طور کلی در هزینه‌های خدمات مجتمع اصلی مشارکت کند.

و هزینه‌های خدمات اجتماعی اصلی را که مطابق با مفاد اعلامیه اجتماعی اصلی محاسبه و پرداخت می‌شود، پرداخت کند که ممکن است توسط توسعه‌دهنده اصلی در هر زمانی و به صلاحدید مطلق و انحصاری خود تغییر یابد.

۶. حقوق و شروط زیر به توسعه‌دهنده اصلی اعطا/محفوظ شده است:

۱. حقوق عبور و مرور عمومی، عابر پیاده و وسایل نقلیه و حق ارتفاق لازم برای تأسیسات، خدمات و زیرساخت‌ها در مقابل تأسیسات عمومی

و سایر ساختمان‌ها در مجتمع اصلی؛ و

۲. مطالبه/انتقال هزینه‌ها/عوارض اضافی متحمل شده توسط توسعه‌دهنده اصلی که توسط هر مرجع ذیصلاح در رابطه با هرگونه زیرساخت، دارایی‌های ساخته شده و/یا تأسیساتی که توسط هر مرجع ذیصلاح بر مجتمع اصلی تحمیل شده و توسط آن پیش‌بینی و/یا محاسبه نشده و/یا قابل پرداخت نبوده است.

۳. اگر نتوانستند به‌طور کلی در زمان اولیه تهیه طرح جامع یا انتقال قطعه زمین به فروشنده/توسعه‌دهنده، چنین هزینه‌هایی بین تمام قطعات زمین در مجتمع اصلی مطابق با مفاد اعلامیه مجتمع اصلی یا طبق تعیین توسعه‌دهنده

۷. توسعه‌دهنده اصلی هیچ مسئولیتی را بر عهده نمی‌گیرد و هیچ ضمانتی به خریدار یا هر خریدار بعدی برای عملکرد صحیح فروشنده/

تعهدات توسعه‌دهنده یا توسعه‌دهنده تحت این توافق‌نامه.

۳. خریدار تصدیق و درک می‌کند که سازنده اصلی مالک قطعه زمین باقیمانده در مجتمع اصلی باقی خواهد ماند و برای مدیریت، اداره، نگهداری و کنترل مناسب و راحت مجتمع اصلی، محدودیت‌های سودمند متقابل بر تمام املاک مجتمع اصلی تحت اعلامیه مجتمع اصلی اعمال می‌شود. خریدار همچنین تصدیق و درک می‌کند که خریدار همچنان مسئول هزینه‌های خدمات مجتمع اصلی خواهد بود که توسط سازنده اصلی برای مدیریت، اداره، نگهداری و کنترل مناسب و راحت مجتمع اصلی وضع می‌شود.

انجمن استناد.

۴. اعلامیه مجتمع مسکونی اصلی شامل قوانین، مقررات و مفاد مختلفی است که برای همه مالکان در مجتمع مسکونی اصلی الزام‌آور است، از جمله اما نه محدود به مقرراتی که تبلیغات، تابلوها و تبلیغات در فضای عمومی را در مجتمع مسکونی اصلی محدود می‌کند و مقرر می‌دارد که توسعه‌دهنده اصلی می‌تواند حقوق انحصاری برای چنین تبلیغات، تابلوها و تبلیغات در فضای عمومی اعطا کند؛ مقرراتی که حق ارتفاق را در مجتمع مسکونی اصلی اعطا می‌کند؛ مقرراتی که فروش یا انتقال املاک در مجتمع مسکونی اصلی را محدود می‌کند و قوانین مربوط به استفاده و تصرف عمومی آنها. خریدار موافقت و تعهد می‌کند که از همه این قوانین، مقررات و مفاد پیروی کند و باید اطمینان حاصل کند که ساکنان آن از آنها آگاه هستند و آنها را رعایت می‌کنند و با کل

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

اعلامیه جامعه اصلی.

۱۲.۵.خریدار تصدیق و درک می‌کند که خریدار به همراه ورثه، جانشینان قانونی، جانشینان یا نمایندگان مجاز خریدار و نهاد مدیریتی که بخشی از مجتمع اصلی را تشکیل می‌دهند، و همچنین سایر مالکان واحدهای پروژه، ملزم به رعایت اعلامیه مجتمع اصلی خواهند بود.

۱۲.۶.اگر ملک در مجتمع اصلی تابع شرایط اعلامیه مجتمع اصلی فروخته می‌شود و در صورت امکان، اقداماتی انجام خواهد شد تا ثبت واحد در اداره زمین تابع شرایط اعلامیه مجتمع اصلی به شکل محدودیتی نباشد که با وجود چنین ثبتی وجود ندارد. خریدار شخصاً و به نمایندگی از جانشینان و نمایندگان مجاز خود، به نفع توسعه‌دهنده اصلی و سایر مالکان، تصدیق، موافقت و تعهد می‌کند که اعلامیه مجتمع اصلی به شکل محدودیتی در یک سند است و به طور مساوی برای هر شخص ثالثی که

مایل به خرید واحد یا هر بخشی از واحد باشد.

۱۲.۷.توسعه‌دهنده اصلی می‌تواند هرگونه تأسیسات مشترک را که لازم بدانند در مجتمع اصلی و توسعه‌دهنده اصلی ایجاد، تغییر یا حذف کند. هیچ ضمانتی در مورد اینکه آیا امکانات عمومی به صورت رایگان یا با پرداخت هزینه توسط کاربر ارائه می‌شود، ارائه نمی‌دهد.

۱۲.۸.توسعه‌دهنده اصلی اختیار دارد و می‌تواند هزینه‌های خود را در رابطه با بهره‌برداری از مجتمع اصلی به صورت هزینه‌های مجتمع اصلی دریافت کند، که علاوه بر هزینه‌های خدمات قابل پرداخت توسط خریدار به واحد مدیریت، و جدا و متمایز از آنها است.

۱۲.۹.افروشنده/توسعه‌دهنده هیچ گونه ضمانت یا تعهدی مبنی بر اینکه تأسیسات اجتماعی درون مجتمع اصلی توسط ... ساخته خواهد شد، ارائه نمی‌دهد. توسعه‌دهنده ارشد تا تاریخ تکمیل یا هر زمان پس از آن.

۱۲.۱۰.خریدار باید اعلامیه پابندی را به شکلی اساساً مشابه با ضمیمه F۰، ضمیمه G، ضمیمه H و ضمیمه I این توافقنامه، ارائه دهد. خود و جانشینانش را الزام‌آور می‌کند و به مفاد اعلامیه جامعه اصلی اختصاص می‌دهد.

۱۲.۱۱.خریدار موافقت می‌کند که توسعه‌دهنده اصلی، حق رهن، هزینه یا ادعای مشابهی نسبت به واحد برای هرگونه مبلغ معوقه خواهد داشت و همچنین موافقت می‌کند که توسعه‌دهنده اصلی اختیار دارد هر اقدامی را که برای پرداخت هرگونه مبلغ معوقه ضروری بداند، انجام دهد.

۱۲.۱۲.افروشنده/توسعه‌دهنده باید تلاش کند تا در اسرع وقت پس از ابلاغ تاریخ تکمیل مذکور در این سند، هزینه خدمات موقت اول را به خریدار اطلاع دهد. خریدار باید هزینه خدمات موقت اول را به طور کامل و پیشاپیش در تاریخ تکمیل یا در صورت ... به فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت کند. بعداً، طرف ده (10)روز از تاریخ تقاضا.

۱۳.واگذاری این توافق‌نامه

۱۳.۱.واگذاری توسط خریدار

۱۳.۱.۱.خریدار بدون اخذ رضایت کتبی قبلی از فروشنده/توسعه‌دهنده، حق انتقال، واگذاری، گرو گذاشتن، فروش یا واگذاری این توافق‌نامه را نخواهد داشت.

۱۳.۱.۲.خریدار موافقت می‌کند که هیچ درخواستی برای تأیید فروشنده/توسعه‌دهنده برای واگذاری این توافق‌نامه به شخص ثالث ارائه ندهد، مگر اینکه:

۱۳.۱.۲.۱.خریدار تمام پرداخت‌های سررسید شده را طبق جدول پرداخت ذیل ضمیمه الف انجام داده است.

۱۳.۱.۲.۲.خریدار طبق مفاد این توافق‌نامه، مرتکب تخلف دیگری نشده است.

۱۳.۱.۲.۳. ۱۵٪پرداخت تسریع‌شده‌ی بیشتر بدون تأثیر بر برنامه‌های پرداخت توافق‌شده، این ۱۵٪از پایان پرداخت کسر خواهد شد. فقط برای طرح، بنابراین آخرین قسط معادل ۵٪باید در زمان NOCبرای فروش مجدد پرداخت شود.

۱۳.۱.۲.۴.طرح پرداخت پس از تحویل، از تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده واحد، قابل انتقال به خریدار جدید نخواهد بود. خریدار موظف است کل مبلغ خرید را برای انتقال واحد به خریدار شخص ثالث جدید خود پرداخت کنند.

۱۳.۱.۲.۵.خریدار بدینوسیله همچنین متوجه و موافق است که در صورتی که خریدار واحد را به هر شخص ثالثی بفروشد، علاوه بر هزینه‌های رسمی که شامل ۴٪هزینه‌های ثبت نقل و انتقال، مالیات و عوارض یا سایر هزینه‌های رسمی که ممکن است توسط مقامات دولتی اعمال شود، می‌شود، موظف است مبلغ ۵۲۰۰درهم امارات را به فروشنده/توسعه‌دهنده برای ادامه فروش مجدد پرداخت کند.

۱۳.۱.۳.در صورتی که خریدار یک شخص حقوقی باشد، هرگونه تغییر در اکثریت سهام شخص حقوقی، به عنوان واگذاری توسط خریدار تلقی می‌شود. چهار هفته قبل از چنین تغییری، خریدار موظف است اطلاعیه‌ای را که توسط مدیران به طور رسمی امضا شده باشد، به فروشنده/توسعه‌دهنده ارسال کند و تغییر پیش‌بینی‌شده سهام را قبل از اینکه توسط فروشنده/توسعه‌دهنده مجاز و لازم‌الاجرا تلقی شود، اطلاع دهد. اگر چنین تغییری به عنوان واگذاری تلقی شود، خریدار تنها پس از رعایت الزامات واگذاری ذیل، مجاز به اعمال چنین تغییری در سهام خواهد بود.

این بند ۱۳.

۱۳.۱.۴.در صورت هرگونه پیشنهاد انتقال، واگذاری، وثیقه، فروش یا واگذاری واحد توسط خریدار به هر شخص ثالثی در هر زمانی قبل از ثبت نام برای اثبات مالکیت واحد در اداره زمین، خریدار باید مبلغ ۵۰۰۰۰درهم به عنوان هزینه اداری به فروشنده/توسعه‌دهنده پرداخت کند.

۱۳.۱.۵.اگرگونه توافق برای انتقال، واگذاری، وثیقه، فروش یا واگذاری واحد یا هر بخشی از آن توسط خریدار به شخص ثالث، باید حاوی تعهدی از سوی چنین شخصی باشد شخص ثالث را ملزم به رعایت تعهدات خریدار مندرج در این قرارداد نماید.

۱۳.۱.۶.خریدار (و هر خریدار بعدی) به تنهایی مسئول هرگونه هزینه نقل و انتقال، هزینه فروش مجدد، هزینه ثبت نام یا موارد مشابه که توسط ... اعمال می‌شود، خواهد بود. اداره زمین، توسعه‌دهنده اصلی یا هر مقام دولتی ذی‌ربط دیگر امارات متحده عربی و/یا دیی در مورد هرگونه فروش مجدد واحد.

۱۳.۱.۷.ا هیچ یک از مفاد این توافقنامه، حق خریدار را برای واگذاری منافع این توافقنامه به یک بانک یا موسسه مالی که در رابطه با خرید واحد، تأمین مالی را برای خریدار انجام می‌دهد، یا انعقاد قرارداد با آن بانک یا موسسه مالی، محدود نمی‌کند، مشروط بر اینکه از قبل به فروشنده/توسعه‌دهنده در مورد هرگونه واگذاری یا قرارداد اطلاع داده شده باشد و رضایت کتبی قبلی فروشنده/توسعه‌دهنده قبل از انتقال مالکیت به خریدار اخذ شده باشد.

۱۳.۱.۸.در صورتی که خریدار حقوق خود در رابطه با واحد را به هر خریدار بعدی («خریدار بعدی») بفروشد یا واگذار کند، خریدار باید اطمینان حاصل کند که خریدار بعدی تصدیق و قبول می‌کند که توسعه‌دهنده اصلی هیچ مسئولیتی ندارد و هیچ ضمانتی برای عملکرد صحیح آن ارائه نمی‌دهد. تعهدات فروشنده/توسعه‌دهنده تحت این توافق‌نامه.

۱۳.۱.۹.خریدار، توسعه‌دهنده اصلی را در برابر کلیه ادعاها، اقدامات قانونی، هزینه‌ها، خسارات، مجازح و زیان‌های مربوط به هرگونه ادعای مطرح شده توسط هر خریدار بعدی ناشی از قراردادهای شخص ثالث یا در غیر این صورت در رابطه با انتقال مالکیت یا ادعای انتقال مالکیت صفحه ۱۱۷ از |شرکت توسعه املاک سامانا استار، مصون و میری نگه می‌دارد.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

واحد توسط خریدار و خریداران بعدی.

۱۳.۲.۱ واگذاری توسط فروشنده/توسعه‌دهنده

۱۳.۲.۱. خریدار موافقت می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند حقوق و تعهدات خود را تحت این توافق‌نامه در هر زمان واگذار کند و بدینوسیله خریدار با هرگونه واگذاری از این قبیل موافقت می‌کند. چنین واگذاری از زمانی که خریدار اطلاعیه مربوط به آن را از فروشنده/توسعه‌دهنده دریافت کند، لازم‌الاجرا خواهد بود. تکلیف.

۱۳.۲.۲ خریدار بدینوسیله همچنین درک و قبول می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده کاملاً مجاز به گرو گذاشتن کل پروژه یا واحدی از آن خواهد بود. خریدار می‌تواند با هر بانک یا موسسه مالی و/یا نهادهای دولتی به منظور وام یا وثیقه برای هر منظوری قرارداد ببندد و خریدار مجاز است هر یا تمام اسنادی را که فروشنده/توسعه‌دهنده ممکن است هر از گاهی نیاز داشته باشد، تهیه و ارائه کند. در صورتی که خریدار نتواند اسناد مورد نیاز فروشنده/توسعه‌دهنده را تهیه کند، فروشنده/توسعه‌دهنده به صلاحدید انحصاری و مطلق خود می‌تواند آن را لغو کند.

طرح پرداخت بلندمدت را بررسی و طبق بند ۵.۴ این توافق‌نامه، طرح پرداخت را اجرا کند. علاوه بر این، در صورتی که خریدار نتواند اسناد مورد ذکر شده در اینجا را اجرا کند، فروشنده/توسعه‌دهنده نیز حق دارد پس از انجام تنظیمات مربوطه که در این توافق‌نامه ذکر شده است، با بازپرداخت مبالغ پرداختی توسط خریدار، توافق‌نامه خرید و فروش را فسخ کند.

۱۴.۱ حق عبور و مرور و حقوق ارتفاقی

۱۴.۱.۱ به خریدار حقوق و امتیازات زیر اعطا می‌شود:

۱۴.۱.۱.۱ حق برای خریدار و تمام افرادی که صریحاً یا ضمناً توسط خریدار مجاز شده‌اند (مشترکاً یا مالکان، ساکنین و افراد داشتن حق مشابه) استفاده از فضاهای مشترک برای تمام اهداف مناسب در ارتباط با استفاده و بهره‌مندی از واحد؛

۱۴.۱.۱.۲ حق عبور هر یک از تأسیسات به واحد و از آن از طریق هرگونه لوله، سیم، خط لوله، زهکش (و موارد مشابه) مربوطه که به واحد سرویس می‌دهند؛

۱۴.۱.۱.۳ حق مشترک با سایر مالکان پروژه برای حمایت و محافظت از املاک مجاور؛ و

۱۴.۱.۱.۴ خریدار حق دارد از بالکن و تراس، حسب مورد، مطابق با و تابع مقررات مربوطه استفاده کند.

نهاد مدیریت

۱۴.۱.۵ حق پارک وسایل نقلیه شخصی در فضاهای پارکینگ اختصاص داده شده به خریدار.

۱۴.۲. خریدار تصدیق می‌کند که واحد با رعایت موارد زیر منتقل می‌شود که ممکن است در سند مربوطه قید شده و بدینوسیله با سند مالکیت واحد اجرا شود:

۱۴.۲.۱ هرگونه حق ارتفاقی یا حق عبور به نفع یا با فروشنده/توسعه‌دهنده، توسعه‌دهنده اصلی، سازمان برق و آب دبی، Du، Etisalat یا سایر اشخاص ثالث در صورت لزوم در رابطه با تأمین زیرساخت‌ها، آب، فاضلاب، برق، کابله‌کشی، سایر خدمات رفاهی و مخایرات برای پروژه؛ و

۱۴.۲.۲ اشرایط، ضوابط، میثاق‌ها، حقوق، تعهدات و محدودیت‌های مندرج در اعلامیه جامع جامعه، قانون مالکیت مشترک و قانون اساسی و قوانین و مقرراتی که مطابق با آن وضع شده‌اند و ممکن است هر از گاهی اصلاح شوند.

۱۴.۲.۳ علاوه بر بند ۲.۴.۱ فوق، خریدار به فروشنده/توسعه‌دهنده، توسعه‌دهنده اصلی، نهاد مدیریت و مراجع ذیصلاح آنها اجازه می‌دهد

کارمندان، نمایندگان یا افراد مجاز، اداره برق و آب دبی، Du، Etisalat (یا ارائه دهنده خدمات مشابه) و سایر متصرفان املاک مجاور را مجاز به اعمال کلیه حقوقی که از این توافق‌نامه مستثنی و محفوظ شده‌اند و حقوق و امتیازات مندرج در زیر، می‌تواند:

۱۴.۳.۱ حق عبور و اجرای تأسیسات از طریق هرگونه لوله، سیم، خط لوله، زهکش (و موارد مشابه) مربوطه که اکنون وجود دارند یا ممکن است در هر زمانی وجود داشته باشند زمان داخل، زیر یا بالای واحد باشد؛

۱۴.۳.۲ حق ورود به واحد به منظور:

۱۴.۳.۲.۱ ایازرسی، تمیزکاری، نگهداری، تعمیر، اتصال، جابجایی، نصب، نوسازی، رله‌گذاری، تعویض، تغییر یا اجرای هرگونه کار یا در ارتباط با هر یک از فضاهای مشترک، لوله‌ها یا هرگونه خدمات دیگر و برای این منظور، تمام تجهیزات منطقی لازم برای انجام چنین کارهایی را به همراه داشته باشند.

۱۴.۳.۲.۲ انجام تعمیرات، تزئینات، تغییرات یا هرگونه کار دیگر، و نصب تأسیسات در ساختمان یا هر واحد دیگری که در مجاورت یا بالای آن قرار دارد

یا پایین‌تر از واحد؛ و

۱۴.۳.۳ حق ورود توسعه‌دهنده اصلی، فروشنده/توسعه‌دهنده یا نماینده نهاد مدیریت (حسب مورد) به واحد در صورت لزوم برای هرگونه هدفی که با منافع مربوطه در جامعه اصلی، نهاد مدیریت و/یا پروژه (در صورت لزوم) مرتبط باشد.

۱۵. درمان‌ها

۱۵.۱. اجرای تعهد تحویل (به جز مواردی که به دلیل حوادث قهری یا طبق این توافق‌نامه مجاز باشد)

۱۵.۱.۱. به استثنای هرگونه تأخیر ناشی از یک رویداد فورس مازور یا مواردی که طبق این توافق‌نامه مجاز شمرده شده است، و مشروط بر اینکه خریدار تمام تعهدات خود را به موجب این توافق‌نامه، از جمله، بدون محدودیت، پرداخت کامل قیمت خرید واحد، به طور کامل انجام داده باشد، خریدار حق دارد، در صورتی که فروشنده/توسعه‌دهنده در تحویل واحد فراتر از بازه زمانی مشخص شده در بند ۱.۳.۱ این توافق‌نامه و/یا مطابق با مفاد تحویل تحت این توافق‌نامه و/یا فراتر از بازه زمانی مجاز توسط اداره زمین برای تحویل واحد، قصور ورزد، صرفاً از طریق اجرای عینی، تحویل واحد را اجباری کند، چنین راه حلی فقط در مواردی در دسترس خواهد بود که: (۱) خریدار اخطار کتبی به فروشنده/توسعه‌دهنده مبنی بر درخواست اجرای عینی صادر کرده باشد، و (۲) در صورتی که فروشنده/توسعه‌دهنده طرف ۱۸۰ روز کاری پس از دریافت چنین اخطاری، از انجام آن خودداری کند.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

د. مجازات در صورت وجود.

ه. خریدار موافقت می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده را از هرگونه ادعا، ضرر، هزینه، مالیات، عوارض، مخارج، خسارات و/یا بدهی‌های متحمل شده، مبری نماید. متحمل شده یا ممکن است در نتیجه چنین فسخ، آزادسازی، فروش مجدد و/یا اقدامی متحمل شود یا متحمل شود و خریدار صریحاً موافقت می‌کند که فروشنده/توسعه‌دهنده حق فروش مجدد یا انجام هرگونه اقدام دیگری در رابطه با واحد را خواهد داشت.

۱۶. قهوه قهره (فورس مازور)

۱۱.۱ اگر تکمیل پروژه و/یا تحویل واحد به دلیل هرگونه اقدام خارج از کنترل فروشنده/توسعه‌دهنده، از جمله شرایط بازار، به تأخیر بیفتد، فروشنده/توسعه‌دهنده باید در اسرع وقت ممکن، خریدار را از چنین تأخیری مطلع کند. فورس مازور شامل آتش‌سوزی، سیل، زلزله و موارد دیگر می‌شود.

یا موارد مشابه مانند بلاهای طبیعی، جنگ‌ها، انقلاب‌ها، آشوب‌های داخلی، انفجار، اقدامات دشمن عمومی، تحریم‌ها، اقدامات دولت در چارچوب حاکمیت خود، مشکلات کارگری، از جمله و بدون محدودیت، اعتصاب‌ها، قرنطینه‌ها مانند بیماری همه‌گیر کووید-۱۹، کاهش سرعت، تجمع یا تحریم، عدم دسترسی به تجهیزات از طرف فروشنده، تغییرات درخواستی مشتری، یا هر شرایط دیگری که خارج از کنترل معقول و بدون تقصیر یا سهل‌انگاری طرف مربوطه باشد، طرف مربوطه، پس از اطلاع‌رسانی سریع به طرف دیگر، از انجام چنین عملکردی به صورت روزانه تا حدی که چنین پیشگیری، محدودیت یا دخالتی رخ داده است، معاف خواهد بود. در صورتی که فورس مازور بر فروشنده/توسعه‌دهنده تأثیر گذاشته باشد، تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده پروژه ممکن است طبق شرایط به تعویق بیفتد.

اطلاعیه مربوط به شرایط فورس مازور و تعویق آن علاوه بر مهلت مجاز به فروشنده/توسعه‌دهنده برای تأخیر در تکمیل پروژه خواهد بود. علیرغم هر آنچه در این بند ذکر شده است، تعهدات پرداخت خریدار که در زمان وقوع فورس مازور سررسید می‌شوند، به حالت تعلیق در نمی‌آیند و تحت تأثیر شرایط فورس مازور قرار نمی‌گیرند.

۱۷.۱ قانون حاکم و صلاحیت قضایی

۱۷.۱ این توافقنامه و حقوق طرفین ذیل آن تابع قوانین مرکز دآوری بین‌المللی دبی، امارات متحده عربی خواهد بود.

۱۷.۲ در صورت بروز هرگونه اختلاف یا اختلاف بین طرفین ناشی از یا مربوط به این توافق‌نامه یا نقض آن، طرفین تمام تلاش خود را برای حل و فصل چنین اختلاف یا اختلافاتی به کار خواهند گرفت. برای این منظور، آنها با حسن نیت و درک منافع متقابل خود، برای دستیابی به یک راه‌حل عادلانه و منصفانه که برای هر دو طرف رضایت‌بخش باشد، با یکدیگر مشورت و مذاکره خواهند کرد. اگر آنها ظرف مدت ۳۰ (سی) روز به چنین راه‌حلی دست نیابند، اختلاف به مرجع صالح ارجاع داده می‌شود.

یا اختلاف در نهایت توسط مرکز دآوری بین‌المللی دبی، امارات متحده عربی، حل و فصل خواهد شد.

۱۷.۳ ادیبوان دآوری در مرکز دآوری بین‌المللی دبی، برای فرآیند دآوری، متشکل از ۳ داور و مقر دآوری خواهد بود.

دبی، امارات متحده عربی خواهد بود. رویه انتصاب داوران طبق قوانین دآوری بین‌المللی دبی انجام خواهد شد. مرکز، امارات متحده عربی، زبان دآوری انگلیسی خواهد بود و حداکثر حق الوکاله قابل مطالبه در اختلاف نباید از 10,000 درهم امارات تجاوز کند. (فقط ده هزار درهم) در هر صورت.

۱۷.۴ طرفین بدینوسیله درک و موافقت می‌کنند که توافق‌نامه اصلاح‌شده پس از تکمیل پروژه و تحویل واحدی که قرار است ... باشد، به قوت خود باقی است.

۱۷.۵ طرفین، همانطور که در بند شماره ۱۷.۱.۶ این توافق‌نامه ذکر شده است، طبق قوانین امارات متحده عربی و با اختیارات انحصاری اداره خواهند شد. صلاحیت رسیدگی فقط در دادگاه‌های دبی است.

۱۸.۱ پانچ‌های ره‌نی و تأمین مالی از اشخاص ثالث

۱۸.۱ خریدار تصدیق و تأیید می‌کند که متوجه است پس از امضای این قرارداد خرید و فروش توسط طرفین، این قرارداد از نظر قانونی برای خریدار الزام‌آور است و توانایی یا عدم توانایی او در تهیه وام مسکن یا تأمین مالی از هر شخص ثالثی هیچ تأثیری بر تعهدات نخواهد داشت.

از خریدار طبق این توافق نامه.

۱۹. مقررات عمومی

۱۹.۱ این توافقنامه و جداول تا ۸ رکه، جدول آنها با ارجاع در توافقنامه گنجانده شده‌اند. کل توافقنامه بین طرفین را تشکیل می‌دهند و هیچ گونه اظهار، ضمانت، شرایط یا توافقنامه جانبی دیگری، صریح یا ضمنی، کتبی یا شفاهی، چه توسط فروشنده/توسعه‌دهنده، هر کارمند یا نماینده فروشنده/توسعه‌دهنده یا هر شخص دیگری، از جمله و بدون محدودیت، ناشی از هرگونه مطالب بازاریابی از جمله بروشورهای فروش، مدل‌ها، مجموعه‌های نمایشی، نمایشگاه‌ها، عکس‌ها، فیلم‌ها، تصاویر، رندرها، پیش‌بینی‌های درآمد یا پروفرما، وجود ندارد.

اظهاراتی که به خریدار ارائه شده یا برای مشاهده خریدار در دسترس قرار گرفته است.

۱۹.۲ ابروشور و سایر مطالب بازاریابی فقط برای مرجع هستند. خریدار می‌تواند موضوع و ایده مورد نظر خود را از مطالب بازاریابی موجود انتخاب کند. فروشنده/توسعه‌دهنده هیچ الزامی برای پیروی از مفهوم بازاریابی ندارد، اما تلاش خواهد کرد تا نزدیک‌ترین محصول نهایی را ارائه دهد.

۱۹.۳ طرفین بدینوسیله درک و قبول می‌کنند که فروشنده/توسعه‌دهنده حق تغییر نام پروژه را با یا بدون اطلاع خریدار برای خود محفوظ می‌دارد و خریدار حق ندارد فروشنده/توسعه‌دهنده را به هیچ وجه محدود کند.

۱۹.۴ اعدم اعتبار هر یک از شروط، قیود یا مقررات این توافقنامه، اعتبار سایر شروط، قیود یا مقررات این توافقنامه را تحت تأثیر قرار نخواهد داد. یا اعتبار خود توافق‌نامه.

۱۹.۵ اعدم اعمال یا تأخیر در اعمال یا اجرای هرگونه حق یا راهکار جبرانی ذیل این توافقنامه، به منزله صرف نظر از آن محسوب نمی‌شود و هیچ یک از موارد فوق به صورت جزئی یا کلی قابل اجرا نمی‌باشد.

اعمال یا اجرای هرگونه حق یا راه حل ذیل این توافقنامه، مانع یا محدودکننده اعمال یا اجرای بیشتر چنین حق یا راه حل خواهد بود.

به جز مواردی که در اینجا به طور دیگری مقرر شده است، حقوق و جبران خسارت‌های ارائه شده در این توافقنامه، تجمیعی هستند و منحصر به هیچ یک از حقوق و جبران خسارت‌های ارائه شده نمی‌باشند. طبق قوانین مربوطه.

۱۹.۶ اختیارات نهاد مدیریت محدود خواهد شد و نهاد مدیریت در تمام مدت، توسعه‌دهنده را ملزم به جبران خسارت و رعایت قوانین وضع‌شده توسط آن می‌کند. توسعه‌دهنده، فروشنده/توسعه‌دهنده می‌تواند به میل خود یکی از اعضای هیئت مدیره نهاد مدیریت را انتخاب کند.

۱۹.۷ هرگونه ابلاغیه به هر یک از طرفین این توافقنامه در رابطه با این توافقنامه باید به صورت کتبی باشد و به اطلاعات تماس آن طرف که ابتدا در بالا ذکر شده است، ارسال شود. هر ابلاغیه یا هرگونه ارتباطی که توسط یک طرف به طرف دیگر تحت یا در رابطه با این توافقنامه داده، تحویل یا انجام شود، باید به زبان انگلیسی باشد. هر

هر یک از طرفین موظف است هرگونه تغییر در اطلاعات تماس خود یا طرف دیگر را کتباً مطلع سازد. در صورت ارسال اطلاعیه‌ها از طریق نامه سفارشی، پیک، تحویل حضوری، ایمیل یا فکس، ابلاغ شده تلقی می‌شود. تاریخ ابلاغ اطلاعیه‌ای که شخصاً، از طریق پیک یا نامه سفارشی تحویل داده شده است.

تاریخ واقعی چنین تحویلی خواهد بود. تاریخ ابلاغ اخطاربه ارسال شده از طریق پست الکترونیکی، زمانی است که ایمیل با موفقیت تحویل داده شده باشد. تاریخ

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

ابلاغ اخطار فکس، روز کاری پس از ارسال فکس خواهد بود. خریدار بدینوسیله متعهد می‌شود که از طریق ایمیل یا او تماس گرفته شود. آدرس ذکر شده در این توافق‌نامه و اینکه او مرتباً ایمیل خود را بررسی می‌کند.

۱۹.۸. خریدار تصدیق و موافقت می‌کند که این توافق‌نامه پس از تاریخ تکمیل و انتقال مالکیت مطلق واحد به خریدار، معتبر خواهد بود و مفاد این توافق‌نامه تا زمانی که خریدار سهم کامل خود در واحد را به شخص ثالثی منتقل، فروخته، واگذار یا واگذار نکرده باشد و آن شخص ثالث قراردادی قابل قبول برای فروشنده/توسعه‌دهنده برای رعایت مفاد توافق‌نامه خریدار منعقد نکرده باشد، برای طرفین لازم‌الاجرا خواهد بود.

تعهدات مندرج در اینجا.

۱۹.۹. خریدار باید فروشنده/توسعه‌دهنده را در برابر کلیه اقدامات، دادرسی‌ها، ادعاها، مطالبات، ضرر و زیان‌ها، هزینه‌ها، مخارج، خسارات، غرامت کامل بپردازد. و مسئولیتی که به هر نحوی مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از موارد زیر باشد:

۱۹.۹.۱. هرگونه فعل، ترک فعل، غفلت یا قصور از سوی خریدار یا هر یک از افراد در واحد که صریحاً یا ضمناً با اختیار خریدار باشد؛ یا

۱۹.۹.۲. هرگونه نقض هرگونه تعهد توسط خریدار که در این توافق‌نامه ذکر شده است.

۱۹.۱۰. کلیه اطلاعات مربوط به شرایط و ضوابط تجاری یا حقوقی این توافق‌نامه توسط طرفین محرمانه نگه داشته می‌شود و توسط فروشنده/توسعه‌دهنده یا خریدار برای هیچ شخص ثالثی افشا نخواهد شد، مگر در مواردی که قانون، حکم دادگاه یا رویه‌های دولتی ایجاب کند و به استثنای موارد ضروری. بر اساس مشاوران، حسابرسان، وام دهندگان، مشاوران حقوقی، سرمایه گذاران و خریداران بالقوه واحد هر یک از طرفین. این بند پس از خاتمه قرارداد نیز معتبر خواهد بود. توافق‌نامه.

۱۹.۱۱. طرفین بدینوسیله می‌پذیرند و تصدیق می‌کنند که هیچ ارتباطی بین طرفین، جایگزین مفاد و شرایط این توافق‌نامه نخواهد شد و تمام اصلاحات لازم که قرار است در توافق‌نامه انجام شود، باید به صورت کتبی انجام شود و توسط هر دو طرف امضا و مهر شود تا به عنوان ... در نظر گرفته شود. بخشی از این توافق‌نامه.

۱۹.۱۲. این توافق‌نامه فقط با یک سند کتبی که توسط همه طرفین امضا شده باشد، قابل اصلاح است.

۱۹.۱۳. اگر بیش از یک خریدار در این توافق‌نامه ذکر شده باشد، تمام تعهدات ذیل این توافق‌نامه برای چنین خریدار(گانی) تضامنی خواهد بود.

در گواهی مراتب فوق، طرفین این توافق‌نامه را در تاریخ ذکر شده در زیر، به امضا رسانده‌اند.

من/ما این توافق‌نامه را خوانده، متوجه شده و موافقت کرده‌ایم که به مفاد آن پایبند باشیم. در دو نسخه اجرا شده که هر یک از آنها به این صورت نسخه اصلی محسوب می‌شود:

<p>خریدار:</p> <p>نام: سید رضا سید محمد مهدی علوی امضا:</p> <p>از طرف فروشنده/نام توسعه‌دهنده: شرکت توسعه املاک سامانا استار امضا:</p>	<p>خریدار مشترک (در صورت وجود):</p>
<p>شاهد:</p> <p>نام:</p> <p>امضا:</p>	

املاک سامانا استار
شرکت توسعهبرنامه الف
برنامه پرداخت و قیمت واحدشماره واحد
نام خریدار

(رم پای اسادی): ۴۰۶

سید رضا سید محمد مهدی علوی

نام خریدار مشترک (در صورت وجود):

قیمت کل فروش (درهم): ۲,۳۳۶,۲۳۱.۵۸

توضیحات	درصد	پرداخت تاریخ	مبلغ (درهم امارات)
دی بی	۱٪	در حال رزرو	۲۳۳,۶۲۳.۱۶
I0001	۵٪	۱۰-مارس-۵۲	۱۱۶,۸۱۱.۵۸
I0002	۱۰٪	۱۰-ژوئیه-۵۲	۲۳۳,۶۲۳.۱۶
I0003	۵٪	۱۰-نوامبر-۵۲	۱۱۶,۸۱۱.۵۸
I0004	۱۰٪	۱۰-مارس-۶۲	۲۳۳,۶۲۳.۱۶
I0005	۱۰٪	۱۰-ژوئیه-۶۲	۲۳۳,۶۲۳.۱۶
I0006	۲۰٪	۱۰-نوامبر-۶۲	۴۶۷,۲۴۶.۳۲
I0007	۱۰٪	۱۰-آوریل-۲۷	۲۳۳,۶۲۳.۱۶
I0008	۲۰٪	در زمان تحویل	۴۶۷,۲۴۶.۳۲
	درصد کل: ۱۰٪		مجموع: ۲,۳۳۶,۲۳۱.۵۸

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

اصلاحیه برنامه الف

فروشنده/توسعه‌دهنده و خریدار در مورد شرایط پرداخت مندرج در طرح پرداخت زیر به توافق رسیده‌اند و بر این اساس، این اصلاحیه در جدول الف، جایگزین شرایط پرداخت مندرج در جدول الف خواهد شد.

شماره سریال اقساط	تاریخ پرداخت	درصد (0% بلوغ (درهم امارات)
	در حال ریزش	۲۳,۶۲۲,۳۲
10001	۲۸ مارس ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10002	۲۸ آوریل ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10003	۲۸ مه ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10004	۲۸ ژوئن ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10005	۲۸ ژوئیه ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10006	۲۸ اوت ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10007	۲۸ سپتامبر ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10008	۲۸ اکتبر ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10009	۲۸ نوامبر ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10010	۲۸ دسامبر ۶۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10011	۲۸ ژانویه ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10012	۲۸ فوریه ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10013	۲۸ مارس ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10014	۲۸ آوریل ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10015	۲۸ مه ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10016	۲۸ ژوئن ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10017	۲۸ ژوئیه ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10018	۲۸ اگوست ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10019	۲۸ سپتامبر ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10020	۲۸ اکتبر ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10021	۲۸ نوامبر ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10022	۲۸ دسامبر ۷۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10023	۲۸ ژانویه ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10024	۲۸ فوریه ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10025	۲۸ مارس ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10026	۲۸ آوریل ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10027	۲۸ مه ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10028	۲۸ ژوئن ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10029	۲۸ ژوئیه ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10030	۲۸ اگوست ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10031	۲۸ سپتامبر ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10032	۲۸ اکتبر ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10033	۲۸ نوامبر ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10034	۲۸ دسامبر ۸۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10035	۲۸ ژانویه ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10036	۲۸ فوریه ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10037	۲۸ مارس ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10038	۲۸ آوریل ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10039	۲۸ مه ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10040	۲۸ ژوئن ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10041	۲۸ ژوئیه ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10042	۲۸ اگوست ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10043	۲۸ سپتامبر ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10044	۲۸ اکتبر ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10045	۲۸ نوامبر ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10046	۲۸ دسامبر ۹۲	۲۳,۶۲۲,۳۲
10047	۲۸ ژانویه ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10048	۲۸ فوریه ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10049	۲۸ مارس ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10050	۲۸ آوریل ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10051	۲۸ مه ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10052	۲۸ ژوئن ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10053	۲۸ ژوئیه ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10054	۲۸ اوت ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10055	۲۸ سپتامبر ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10056	۲۸ اکتبر ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10057	۲۸ نوامبر ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10058	۲۸ دسامبر ۰۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10059	۲۸ ژانویه ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10060	۲۸ فوریه ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10061	۲۸ مارس ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10062	۲۸ آوریل ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10063	۲۸ مه ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10064	۲۸ ژوئن ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10065	۲۸ ژوئیه ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10066	۲۸ اگوست ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10067	۲۸ سپتامبر ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10068	۲۸ اکتبر ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10069	۲۸ نوامبر ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10070	۲۸ دسامبر ۱۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10071	۲۸ ژانویه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10072	۲۸ فوریه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10073	۲۸ مارس ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10074	۲۸ آوریل ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10075	۲۸ مه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10076	۲۸ ژوئن ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10077	۲۸ ژوئیه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10078	۲۸ اگوست ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10079	۲۸ سپتامبر ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10080	۲۸ اکتبر ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10081	۲۸ نوامبر ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10082	۲۸ دسامبر ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10083	۲۸ ژانویه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10084	۲۸ فوریه ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲
10085	۲۸ مارس ۲۳	۲۳,۶۲۲,۳۲

درصد کل: ۱-۷

مجموع: ۲,۳۶۲,۳۱۸,۸

خریدار اذعان و موافقت می‌کند که عدم پرداخت یک (1) قسط در حداکثر دو (2) نوبت جداگانه، یا دو (2) قسط متوالی، خریدار را ملزم به تسویه قیمت خرید مطابق با شرایط پرداخت مندرج در پیوست الف خواهد کرد و شرایط پرداخت مندرج در این اصلاحیه پیوست الف دیگر اعمال نخواهد شد.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

«عمدا خالی گذاشته شده»

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

«عمداً خالی گذاشته شده»

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	

امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

پیوست ب

ویژگیها و امکانات رفاهی

روم های اس دی با امکانات زیر ارائه می شود:

- سالنهای ورزشی سرپوشیده و روباز
- عرشه تفریحی - شامل استخرهای شنا و آبنا
- سیستم نظارتی پیشرفته
- لابی ورودی بزرگ
- امنیت 24 ساعته
- انجمن مالکان
- محدوده پخت و پز
- یخچال

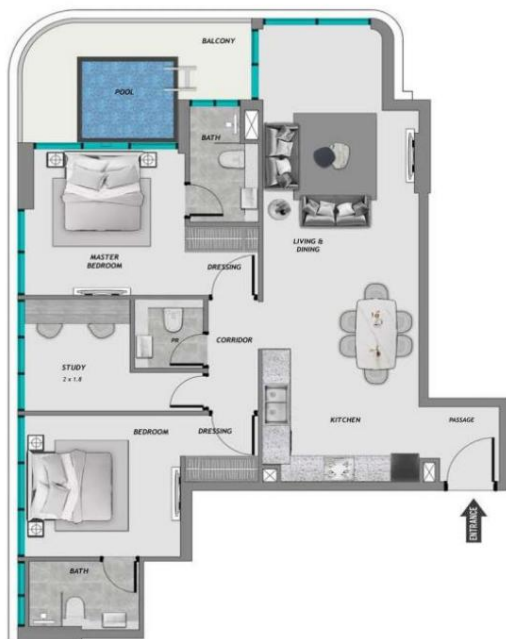
امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	

امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار شرکت توسعه

جدول C
پلان واحد و پلان سایت

SAMANA
DEVELOPERS



NOTE: NORTH DIRECTION IS AS PER THE KEY PLAN

SAMANA
ROME
AUTOGRAPH COLLECTION

KEY PLAN 1 TO 4TH FLOOR



2 BEDROOM WITH POOL
T - 06



املاک سامانا استار

شرکت توسعه

سلب مسئولیت: این طرح‌بندی صرفاً جهت اطلاع‌رسانی است و طرح‌بندی نهایی منوط به تأیید اداره ثبت اسناد، مشاور و تأییدیه‌های مرجع ذیصلاح است.

تمام نقشه‌ها و ابعاد تقریبی هستند. نقشه‌هایی که مقیاس‌بندی نشده‌اند. بدون اطلاع قبلی قابل تغییر هستند. توسعه‌دهنده حق اعمال اصلاحات را برای خود محفوظ می‌دارد. واحدها از کف معمولی گرفته شده‌اند. اندازه ساختمان و ستون‌ها ممکن است بسته به سطح طبقه متفاوت باشد. میلمان و لوازم جانبی نشان داده شده فقط نمایشی هستند. طول و عرض واحد و بالکن بسته به اینکه واحد در کدام طبقه و جهت در ساختمان قرار دارد. متفاوت است تا با مقررات سازمان ساختمان مطابقت داشته باشد.

<p>امضای فروشنده/توسعه‌دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار</p>	
<p>امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی</p>	
<p>امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك</p>	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

برنامه D

بیانها

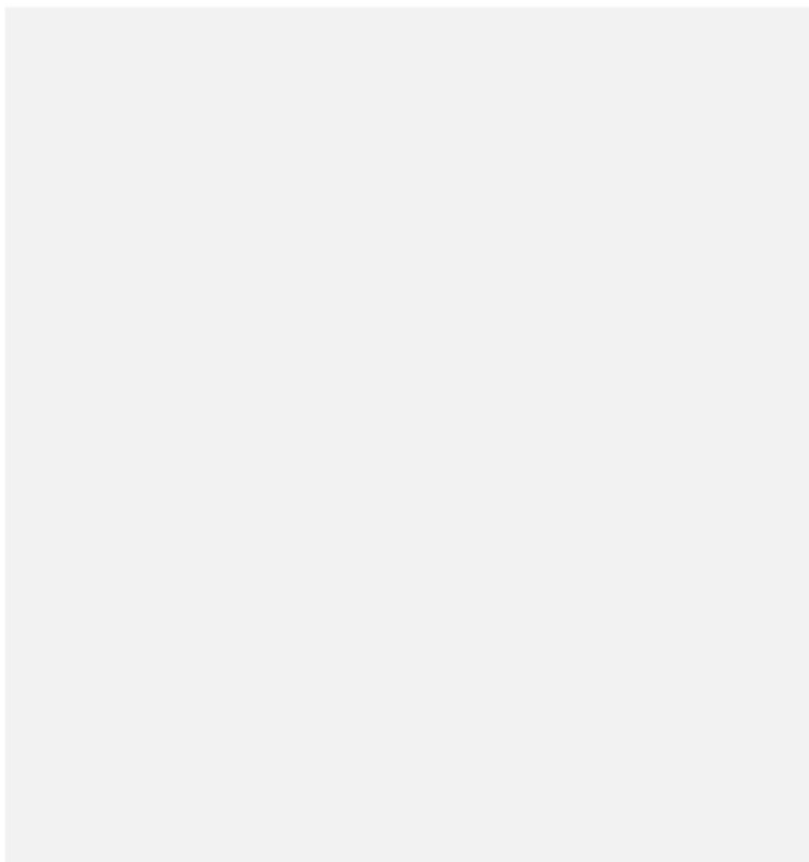
پرداخت استاندارد □

امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

برنامه E استفاده نشده



املاک سامانا استار

شرکت توسعه

ضمیمه F

اعلامیه پایبندی به

قوانین نهاد مدیریت

این بیانیه توسط «سید رضا سید محمد مهدی علوی»، از شهرک تجاری میدان ساعت، بلوک A، طبقه ششم، واحد ۶۰۶، امارات متحده عربی صادر شده است. امارات، ...

از آنجایی که:

الف/ ما پیشنهاد می‌کنیم که سند مالکیت واحد با شماره شناسایی ملک (ROME BY SD) ۴۰۶ در «ROME BY SD» واقع در قطعه شماره ۷۷۰، شماره شهرداری ۳۲۲۴-۶۴۵ وادی الصفا ۳۰، امارت دبى، امارات متحده عربی را دریافت کنیم.

ب/ من/ما قوانین را خوانده و فهمیده‌ایم و موافقت می‌کنیم که به مفاد آنها پایبند باشیم.

اکنون من/ما به شرح زیر توافق می‌کنیم:

ا عبارات تعریف‌شده در قواعد (مگر اینکه متن طور دیگری ایجاب کند) هنگام استفاده در این اعلامیه الحاق، همان معنی را خواهند داشت.

۲. من/ما بدینوسیله متعهد و متعهد می‌شویم که در قبال واحد مدیریت و سایر مالکان، از مفاد این قوانین پیروی کرده و تمام تعهدات مندرج در آنها را در رابطه با موارد زیر انجام دهیم: واحد و مالکیت آن تا زمانی که در تاریخ این سند یا پس از آن، رعایت و اجرا شوند.

امضای فروشنده/توسعه‌دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	فا
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	سرب
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

برنامه G

اعلامیه پایبندی به

اعلامیه جامعه اصلی

این بیانیه توسط «سید رضا سید محمد مهدی علوی»، از شهرک تجاری میدان ساعت، بلوک A، طبقه ششم، واحد ۶۰۶، امارات متحده عربي صادر شده است .
امارات، ...

از آنجایی که:

الف-

من/ ما پیشنهاد می‌کنیم که سند مالکیت واحد با شماره شناسایی ملک (Rome BY SD) ۴۰۶ واقع در «Rome BY SD» قطعه شماره ۷۶۷، شماره شهرداری ۳۲۲۴-۲۴۵-۴، امارت دبي، امارات متحده عربي را دریافت کنیم.

ب-

من/ ما این بیانیه را خوانده و متوجه شده‌ایم و موافقت می‌کنیم که به مفاد آن پایبند باشیم.

اکنون من/ ما به شرح زیر توافق می‌کنیم: موارد تعریف شده در بیانیه (مگر اینکه متن طور دیگری ایجاب کند) هنگام استفاده در این بیانیه پایبندی، همان معنی را خواهند داشت.

امن/ ما بدینوسیله متعهد و متعهد می‌شویم که در قبال توسعه‌دهنده اصلی، نهاد مدیریت و سایر مالکان، از مفاد و تعهدات مندرج در این قرارداد پیروی کرده و آنها را انجام دهیم.
اظهارنامه مربوط به واحد و مالکیت آن تا جایی که رعایت و انجام آنها در تاریخ این سند یا پس از آن ضروری شود.

امضای فروشنده/ توسعه‌دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	فا
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	سرب
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

پیوست ۱

اعلامیه پذیرش اعلانها

اخریدار تأیید، موافقت و بلافاصله می‌پذیرد که تمام اعلانها و مکاتبات مربوط به این SPA باید به طور معتبر از طریق ایمیل به آدرس ایمیل ارائه شده در بند ۲ جزئیات ارسال شود. هرگونه اعلان یا مکاتبه زمانی معتبر تلقی می‌شود که به آدرس ایمیل ارائه شده در بند ۲ جزئیات ارسال شود.

۲. همچنین، خریدار تصدیق، موافقت و پذیرش می‌کند که هرگونه ابلاغیه، اطلاعیه‌های قانونی، اطلاعیه‌های مربوط به اقدامات قانونی،

احضاریه‌ها از هر نوع و هرگونه ابلاغیه دیگری که باید به صورت کتبی یا چاپی برای خریدار ارسال شود، در صورتی که به آدرس مندرج در بند ۲ جزئیات ارسال شود، معتبر تلقی می‌شود. الف.

مورد تایید و توافق قرار گرفت

امضای فروشنده/توسعه‌دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	

برنامه ل

بیانیه افشا

این بیانیه افشا ("بیانیه افشا") طبق دستورالعمل مقررات عمومی مربوط به املاک مشترک ("دستورالعمل") صادر شده طبق قانون شماره 06 سال 2019 در مورد مالکیت املاک مشترک در امارات دبی توسط شرکت توسعه املاک سامانا استار LLC ("توسعه دهنده") به سید رضا سید محمد مهدی علوی ("خریدار") در رابطه با واحد 406 ("روم بای اس دی") در پروژه "روم بای اس دی" صادر شده است.

در این بیانیه افشا، کلمات زیر معانی زیر را خواهند داشت:

«تاریخ تکمیل» به همان معنایی است که در SPA به تفصیل آمده است.

«SPA» به معنای قرارداد فروش و خرید بین توسعه‌دهنده و خریدار در رابطه با واحد است که تقریباً در همان تاریخ ... منعقد شده است. تاریخ این امر.

«قیمت خرید» معنایی دارد که در SPA به تفصیل توضیح داده شده است.

کلمات «مناطق مشترک»، «مصرف‌کننده»، «مسیرها»، «ساکن»، «مالک»، «نهاد مدیریتی»، «واحد پیشنهادی» و «خدمات رفاهی» باید تعاریفی که در دستورالعمل به آنها داده شده است را داشته باشید.

۱. شرح پروژه

۱.۱ کاربری مورد نظر زمین

در تاریخ این سند، قرار است این پروژه یک مجتمع مسکونی شامل طبقه همکف با لابی ورودی و واحدهای مسکونی باشد. واحدها، واحدهای تجاری، طبقه همکف و سکو و/یا زیرزمین برای داشتن پارکینگ.

۱.۲ ویژگی‌های توسعه پایدار اکولوژیکی

موارد زیر از ویژگی‌های کلیدی این پروژه هستند که به توسعه پایدار اکولوژیکی کمک می‌کنند:

- اتصالات آب.
- اقدامات صرفه‌جویی در مصرف انرژی شامل مونتاژ کارآمد دیوار، مونتاژ کارآمد سقف می‌شود. ضایعات عملیاتی متمرکز
- تأسیسات جداسازی
- رنگ استاندارد با پوشش دوتایی.
- ۱.۳ کاربرد ویژه واحد

این واحد فقط برای مصارف مسکونی خانوادگی مورد استفاده قرار می‌گیرد.

۱.۴ امکانات موجود در فضاهای مشترک پیشنهادی برای استفاده مالکان و ساکنین به صورت قانونی

در تاریخ این سند، مقرر شده است که امکانات زیر در پروژه برای استفاده مالکان و ساکنین، به عنوان حق اما مشروط، در دسترس باشد. به کلیه قوانین و مقررات OPD، مقررات نهاد مدیریت و سایر قوانین موجود کشور.

سالن ورزشی و استخر.

تمام آپارتمان‌های این ساختمان مبلیه نیستند (به جز لوازم خانگی). قسمت‌های مشترک باید طبق نظر فروشنده/سازنده، مبلیه شوند.

۲. بیانیه مدیریت ساختمان

تابع قوانین نهاد مدیریت

۳. طرح واحد

یک کپی از طرح واحد برای واحد در پیوست از SPA ضمیمه شده است.

۴. جدول مواد و مصالح مصرفی

برنامه‌های از مصالح و پرداخت‌ها (در تاریخ این سند) که برای فضاهای مشترک پیشنهادی در نظر گرفته شده است، به شرح زیر است که با توجه به شرایط، قابل تغییر است. استانداردهای مشخص شده

راهروها	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	رنگ فنوماستیک یا رنگی با کیفیت معادل
سقف	سقف گچی یا سقفی با کیفیت معادل
دامن	کاشی چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل

فهرست مصالح و پرداخت‌هایی که (در تاریخ این سند) برای واحد در نظر گرفته شده و به این بیانیه افشا پیوست شده است، به شرح زیر است.

سالن نشیمن

کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

دیوارها	رنگ فنوماستیک یا رنگی با کیفیت معادل
سقف	رنگ فنوماستیک روی اسپری بافت یا سقف با کیفیت معادل
دامن	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
اتاق خواب	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	رنگ فنوماستیک یا رنگی با کیفیت معادل
سقف	رنگ فنوماستیک روی اسپری بافت یا سقف با کیفیت معادل
دامن	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
حمام	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل و/یا رنگ‌آمیزی شده
سقف	تخته گچی و/یا سقف کاذب طبق نیاز
آشپزخانه	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
سقف	کاشی گچی یا کیفیت معادل آن
کابینت	کابینت ام دی اف یا کیفیت معادل آن
لوازم خانگی	طبق قرارداد خرید و فروش
رختشویخانه	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	رنگ امولسیون اکریلیک یا رنگی با کیفیت معادل
سقف	کاشی گچی یا کیفیت معادل آن
دامن	کاشی‌های چینی
بالکن	
کفپوش	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل
دیوارها	طبق ارتفاع
سقف	رنگ بافت مطابق با پرداخت ارتفاعی
دامن	کاشی‌های چینی یا کاشی‌هایی با کیفیت معادل

۵. قراردادهای تأمین

از تاریخ این سند، قراردادهای تأمین باید توسط توسعه‌دهنده و/یا پیمانکار پروژه و/یا مالک زمین یا پروژه‌ای که به دلایل محرمانه بودن قابل افشا نیست و خریدار بدینوسیله متعهد می‌شود که عدم افشا به دلیل محرمانه بودن کاملاً مورد قبول خریدار.

۶. هزینه خدمات تخمینی برای پروژه

در تاریخ این سند و با این فرض که دو سال مالی اول فعالیت واحد مدیریت پیشنهادی از تاریخ انتصاب نهاد مدیریت و بودجه تخمینی برای هزینه خدمات پروژه پس از انتصاب نهاد مدیریت افشا خواهد شد.

۷. هزینه خدمات تخمینی برای واحد

در تاریخ این سند، با این فرض که دو سال مالی اول فعالیت واحد مدیریت پیشنهادی از تاریخ ... ادامه خواهد داشت. انتصاب نهاد مدیریت در اداره زمین و بر اساس بودجه تخمینی که در فرم فروش ارائه خواهد شد. طبق قرارداد خرید، مبلغ تخمینی پرداخت هزینه خدمات مربوط به واحد برای آن دوره دو ساله اول مطابق با ... خواهد بود. پیشگفتارهای قرارداد خرید و فروش.

۸. ترتیبات پیشنهادی برای ارائه خدمات رفاهی به فضاهای مشترک پیشنهادی و واحد

در تاریخ این سند، پیش‌بینی می‌شود که (پس از تکمیل پروژه) اتصالات تاسیسات به مناطق مشترک پیشنهادی تأمین شود. و به واحد برق، تهویه مطبوع، آب، تلفن و اینترنت و خطوط فاضلاب.

در تاریخ این قرارداد، هیچ قراردادی توسط توسعه‌دهنده در رابطه با ارائه هرگونه خدمات رفاهی به پروژه منعقد نشده است.

۹. ارائه خدمات رفاهی توسط نهاد دولتی غیر دبی

در تاریخ این سند، پیش‌بینی می‌شود که (پس از تکمیل پروژه) برخی از خدمات رفاهی توسط نهادهای دولتی غیردبی ارائه شود. اشخاص (به غیر از نهاد مدیریت) به شرح زیر و خریدار ملزم به رعایت شرایط پرداخت آنها خواهد بود:

خدمات رفاهی
برق
آب
مخابرات

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

فاصلاب

۱۰. ساخت و ساز

ساخت پروژه آغاز شده است.

۱۱. تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده

در تاریخ این سند و با توجه به مفاد توافقنامه تأمین مالی، تاریخ تکمیل پیش‌بینی‌شده برای این واحد باید دسامبر ۲۰۲۷ باشد، که ممکن است توسط فروشنده/توسعه‌دهنده و صرفاً با صلاح‌دید مطلق او تغییر داده شود.

۱۲. اثبات نامها

توجه خریدار را به تعهداتش، مطابق با قانون شماره ۷ سال ۲۰۰۶ قانون شماره ۱۳ سال ۲۰۰۸ و سایر قوانین مربوطه جلب می‌نماید. با SPA برای ثبت SPA در ثبت موقت املاک و مستغلات یا ثبت املاک و مستغلات (در صورت لزوم) در جدول زمانی تعیین شده با پرداخت هزینه‌های لازم حسب مورد، در صورت عدم پرداخت، فروشنده/توسعه‌دهنده حق مطلق فسخ رزرو و سلب مالکیت را خواهد داشت. پرداختها تا به امروز و بدون اطلاع ثانوی انجام شده است.

متفرقه

خریدار اذعان و موافقت می‌کند که (مطابق با شرایط مندرج در SPA) توسعه‌دهنده می‌تواند نقشه‌ها، نماها، مقاطع، رنگها، مصالح، پرداختها، تجهیزات، وسایل و/یا مشخصات واحد، فضای مشترک و/یا پروژه را بدون اطلاع به خریدار، مگر اینکه در غیر این صورت، واحد خریداری شده را به طور قابل توجهی تغییر می‌دهد.

تأییدیه از خریدار ("تأییدیه")

خریدار بدینوسیله موارد زیر را تصدیق و موافقت می‌نماید:

۱. SPA قراردادی برای خرید واحد پیشنهادی توسط یک مصرف‌کننده از یک توسعه‌دهنده است (همانطور که این اصطلاح در دستورالعمل تعریف شده است).

توسعه‌دهنده به من/ما توصیه کرده است که من/ما باید در رابطه با معامله مورد نظر در SPA مشاوره حقوقی مستقلی دریافت کنیم. و در این بیانیه افشا، من/ما اذعان می‌کنیم که من/ما فرصت دریافت چنین مشاوره حقوقی مستقلی را داریم.

من/ما این بیانیه افشا را قبل از امضای SPA دریافت، مطالعه و درک کردیم.

تعهد به ثبت SPA در ثبت موقت املاک و مستغلات یا ثبت املاک و مستغلات (حسب مورد) طبق SPA و موارد مربوطه طبق قانون، منوط به پرداخت هزینه‌های لازم حسب مورد توسط اینجانب است.

۵. حصول اطمینان از اینکه هر شخص ثالثی که من/ما ممکن است سهم خود/ما در واحد را به او منتقل کنیم، (قبل از قرارداد فروش و خرید مربوطه)

معادل آن امضا شده است):

یک نسخه از این بیانیه افشا در اختیار شما قرار گیرد؛ و

(ii)

یک تأییدیه را با همان شرایط مندرج در این تأییدیه امضا کنید، از جمله این پاراگراف شماره [7] اما به استثنای شماره پاراگراف [1].

من/ما فوراً اصل تأییدیه جدید مذکور را به توسعه‌دهنده ارائه خواهیم داد.

توسعه‌دهنده به طور کامل الزامات دستورالعمل و تعهدات خود را طبق دستورالعمل رعایت کرده است.

۳.

۴.

املاک سامانا استار

شرکت توسعه

امضا و تأیید شد:

امضای فروشنده/توسعه دهنده توقيع البائع شرکت توسعه املاک سامانا استار	
امضای خریدار توقيع المشتري سید رضا سید محمد مهدی علوی	
امضای خریدار مشترک توقيع المشتري المشترك	