

Unified Sell Contract(F)



وسطاء دبي
Dubai Brokers

عقد البيع الموحد

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

Contract Information

معلومات العقد

Contract Number	CF202602238179	رقم العقد	Status	Signed	الحالة
Start Date	23/02/2026	تاريخ البدء	End Date	23/03/2026	تاريخ الانتهاء
Title Deed #	324000/2020	رقم شهادة ملكية العقار	Noc From Developer	No	شهادة عدم ممانعة من المطور
Seller Broker Commission	0 %	عمولة وسيط البائع	Buyer Broker Commission	2 %	عمولة وسيط المشتري
Created Date	23/02/2026	تاريخ الإنشاء	Will this property be mortgaged?	Yes	هل سيتم رهن هذا العقار؟

Owner Details

تفاصيل البائع

Seller Name	كانت KANTH	اسم البائع	Signature Date	24/02/2026 06:38 PM	تاريخ التوقيع
Selling Share(Sq. Mt)	219.60	الحصة المراد بيعها(مترمربع)	Actual Share(Sq. Mt)	219.60	الحصة الفعلية (مترمربع)

Buyers Share Details

تفاصيل حصة المشتريين

Buyer Name	مورفي MURPHY	اسم المشتري	Buying Share(Sq. Mt)	219.60	شراء الحصة (متر.مربع)
Buying Share Percentage	100.00 %	الحصة المراد شراؤها			

Buyer 1 of 1

المشتري 1 من 1

Person Details

تفاصيل الشخص

Person Type	Resident	نوع الشخص	Contract Signature Date	24/02/2026 09:18 AM	توقيع العقد
-------------	----------	-----------	-------------------------	---------------------	-------------

National ID Information

معلومات الهوية الوطنية

Name (English)		الاسم (انجليزية)	Name (Arabic)		الاسم (عربي)
Nationality	Ireland	الجنسية	Gender	Male	الجنس
UAE ID Number		رقم الهوية الوطنية	UAE Id Expiry Date	27/09/2033	تاريخ انتهاء الهوية
Unified Number		الرقم الموحد	File Number		رقم الملف
Birth Date	19/01/1900	تاريخ الميلاد	Birth Place	DUBLIN	مكان الميلاد
Is Citizen Child	No	هل الطفل مواطن			

Passport Information

معلومات الجواز

Passport Number	PU123456	رقم الجواز	Issue Date	09/03/2020	تاريخ الاصدار
Gender	Male	الجنس	Expiry Date	08/03/2030	تاريخ انتهاء الصلاحية
Nationality	Ireland	الجنسية	Birth Date	19/01/1900	تاريخ الميلاد
Passport Issue Place	Ireland	مكان إصدار الجواز	Birth Place	Dublin	مكان الميلاد
Passport Type	Regular passport	نوع الجواز			

Address Information

معلومات العنوان

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

Property Details

تفاصيل العقار

Location	Al Hebiah Fifth	الموقع	Type of Property	Land	نوع العقار
Type of Area	Free Hold	نوع المنطقة	Area Size (SqMt)	219.60	المساحة (متر مربع)
Usage	Residential	الاستعمال	Property Approx Age		العمر التقريبي للعقار
Number of Parkings		عدد مواقف السيارات	Number of Bathrooms		عدد الحمامات
Property Number	1254/0	رقم العقار	Building Number		رقم المبنى
Number of Units		عدد الوحدات	Building Name		اسم المبنى
Plot Number	1254/0	رقم الأرض	Project Name	DAMAC LAGOONS - SANTORINI (1)	اسم المشروع
Number of Floors		عدد الطوابق	Number of Bedrooms	5	عدد غرف النوم
Number of Kitchens		عدد المطابخ	Floor Number		رقم الطابق

Additional Information

Facilities

المرافق

Tenancy Information

معلومات الإيجار

There is no tenancy contract attached with this property.

لم يتم إرفاق عقد إيجار مع هذا العقار

Property Financial Information

المعلومات المالية للعقار

Sell Price	AED 3,900,000.00	سعر البيع	Deposit Amount	AED 390,000.00	مبلغ التامين (العربون)
Escrowee Name(English)	JOSHUA	اسم امين الضمان (الانجليزية)	Escrowee Name(Arabic)	جوشوا	اسم امين الضمان (العربية)
Penalty Type	Yes/نعم	نوع الغرامة			
Annual Service Charges	AED 0.00	رسوم الخدمة السنوية			

Balance amount will be paid on transaction date

سيتم دفع قيمة الرصيد في تاريخ المعاملة

Seller Broker Details

تفاصيل وسيط البائع

Broker Name (English)	JOSHUA	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	جوشوا	اسم الوسيط
Office Name (English)	REAL ESTATE BROKER	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	للساطة العقارية	اسم المكتب (العربية)
ORN	1000	رقم المكتب	BRN:	8000	رقم الوسيط
Phone		الهاتف	Mobile Number	0581234567	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	joshua.	البريد الالكتروني
Fax		فاكس			

Buyer Broker Details

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Broker Name (English)	JOSHUA	اسم الوسيط	Broker Name (Arabic)	جوشوا	اسم الوسيط
Office Name (English)	REAL ESTATE BROKER	اسم المكتب (الانجليزية)	Office Name (Arabic)	للساطة العقارية	اسم المكتب (العربية)
ORN	1000	رقم المكتب	BRN:	8000	رقم الوسيط
Phone		الهاتف	Mobile Number	0581234567	رقم الجوال
Address		العنوان	Email	joshua.o	البريد الالكتروني
Fax		فاكس			

Seller Broker Commission Detail

تفاصيل عمولة وسيط البائع

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

Buyer Broker Commission Detail

تفاصيل عمولة وسيط المشتري

Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من البائع للوسيط	Covered percentage	نسبة العمولة المغطاة من المشتري للوسيط
Commission By Seller to the Broker	0.00 %	Commission By Buyer to the Broker	100.00 %
Covered Commission Amount By Seller to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من البائع للوسيط (درهم)	Covered Commission Amount By Buyer to the Broker (AED)	مقدار العمولة المغطاة من المشتري للوسيط (درهم)
	AED 0.00		AED 78,000.00

DLD Registration Fees

رسوم تسجيل دائرة الأراضي والأملاك

Percentage of DLD Registration Fees	نسبة رسوم دائرة الأراضي والأملاك	Covered Percentage of DLD Registration Fees by Seller	النسبة المغطاة لرسوم دائرة الأراضي والأملاك من البائع
	4.00 %		0.00 %
Covered Percentage of DLD Registration Fees by Buyer	النسبة المغطاة لرسوم دائرة الأراضي والأملاك من المشتري	Covered Amount of DLD Registration Fees by Seller	المبلغ المغطى لرسوم دائرة الأراضي والأملاك من البائع
	100.00 %		AED 0.00
Covered Amount of DLD Registration Fees by Buyer	المبلغ المغطى لرسوم دائرة الأراضي والأملاك من المشتري		
	AED 156,000.00		

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

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

Notes

ملاحظات

Terms & Conditions

الشروط والأحكام

On 23/02/2026 Both parties have agreed with full legal capacity as follows:

بتاريخ 23/02/2026 اتفق الطرفان وهما بكامل أهليتهما القانونية على ما يلي:

- The above introduction is an integral part of this agreement and shall be read and construed therewith.
- By signing this agreement, the Seller hereby confirms and undertakes that he is the current owner of the property or his legal representative

- تعتبر مقدمة هذه الاتفاقية جزءاً لا يتجزأ منها ومتممة لها.
- يعتبر توقيع الطرف الأول على هذا العقد إقراراً منه بأنه المالك الحصري للعقار أو الوكيل القانوني للمالك بموجب وكالة قانونية موثقة أصولياً لدى الجهات المختصة.

under legal power of attorney duly authorized by the competent authorities.

3. The parties agree to consider any conditions or clauses contained in any other document or agreement in a manner contrary to what is explicitly agreed in this contract is not valid against them, and will not grant any rights or obligations to any party against the other party.
4. The Seller undertakes to provide all documents proving that he is the current owner of the property, also the Seller undertakes to complete all procedures and requirements to transfer the property to the Buyer's name immediately after taking possession of the agreed price under this contract ,and not later than 23/03/2026.
5. Any amendment extension of the deadline dates hereof shall be carried out by the mutual agreement of both parties in writing and signed by each of them.
6. The Buyer agrees to pay to the Seller:
 - A. A deposit (Security) cheque in favor of the Seller of AED (390,000.00) simultaneously with signing this Agreement.
 - B. Balance amount of the selling price, AED (3,510,000.00) by Manager Cheque in favor of the Seller, or any other guaranteed method of payment that is acceptable by the Dubai Land Department, as follows:

3. اتفق الطرفان على اعتبار أية شروط أو بنود واردة في أي وثيقة أخرى أو عقد آخر على نحو مخالف لما هو متفق عليه صراحة في هذا العقد غير نافذة بحق طرفي هذا العقد، ولا ترتب أية حقوق أو التزامات لأي طرف تجاه الآخر.

4. يلتزم الطرف الأول (البائع) بتقديم كافة المستندات الدالة على الملكية، كما يتعهد بتمام جميع الإجراءات المتعلقة بنقل ملكية العقار لدى دائرة الأراضي والأموال باسم المشتري فور قبضه الثمن المتفق عليه بموجب هذا العقد وبموعد أقصاه 23/03/2026.

5. أي تعديل أو تمديد للمواعيد الواردة في هذه الاتفاقية يجب أن يتم عن طريق اتفاق مشترك بين الطرفين، على أن يكون خطياً وموقعاً من قبل الطرفين أو من يمثلهما.

6. وافق المشتري على سداد ثمن العقار للبائع كالتالي:
أ- شيك تأمين "عربون" بحرر باسم البائع (AED 390,000.00) عند توقيع الاتفاقية.
ب- المبلغ المتبقي من قيمة العقار (AED 3,510,000.00) عن طريق شيك مدير بحرر عند التسجيل باسم المالك أو أي وسيلة أخرى مضمونة للدفع توافق عليها دائرة الأراضي والأموال ، على النحو التالي:

Payment Details

التفاصيل المالية

Payment Type:	Cheque/شيك	طريقة الدفع :
Amount:	AED 390,000.00	المبلغ :
Cheque Number:	000148	رقم الشيك :
Cheque Date:	13/02/2026	تاريخ الشيك :
Bank Name:	Emirates NBD	اسم البنك :

7. The down payment check is held as a deposit by the seller's broker, such that the broker is not allowed to dispose of the check or cash it without obtaining a written order from both the buyer and the seller. In case of any dispute, the down payment amount cannot be returned to either party unless a judicial order is obtained to determine which party is entitled to the down payment amount.
8. The Seller, or his representative, is not entitled to cash the deposit cheque referred in clause (6/A) above until and after the completion of the real estate registration procedures (only if the deposit cheque is considered as a down payment of the selling price), or the Buyer fails to complete the transfer on the agreed due in accordance with the procedures set forth in article (12) of this Agreement.
9. Both parties agree to pay transfer fees (4.00 %) to the Land Department as follows:
 - A. **The Seller (0 %)** , representing (0.00 % , AED 0.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.
 - B. **The Buyer (4 %)** , representing (100.00 % , AED 156,000.00) of the fees amount payable to the Land Department at the date of transfer.
10. Both parties agree to pay an agent / Broker commission as follows – if any - :
 - A. **The Seller's agent commission(0.00 % , AED 0.00):** (100.00 % , AED 0.00) paid by the Seller. (0.00 % , AED 0.00) paid by the Buyer.
 - B. **The Buyer's agent commission(2.00 % , AED 78,000.00):** (0.00 % , AED 0.00) paid by the Seller. (100.00 % , AED 78,000.00) paid by the Buyer.
11. In the event that the Buyer fails to pay the payments as agreed in

7. يتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة لديتم الاحتفاظ بشيك التأمين على سبيل الأمانة لديتم الاحتفاظ بشيك العربون على سبيل الأمانة لدى وسيط البائع بحيث لا يجوز للوسيط التصرف بشيك العربون أو صرفه دون حصوله على أمر خطي بذلك من البائع والمشتري معاً، وفي حال خلاف ذلك فلا يجوز إعادة مبلغ العربون إلى أي من الطرفين إلا بعد الحصول على أمر قضائي بتحديد الطرف المستحق لمبلغ العربون

8. مع مراعاة ما ورد في البند السابق، لا يحق للبائع أو من يمثله صرف قيمة شيك التأمين المشار له في البند (1/6) أعلاه إلا بعد إتمام إجراءات تسجيل العقار (وذلك في حال اعتباره كدفعة من الثمن)، أو في حال عدول المشتري عن إتمام إجراءات نقل الملكية وفقاً لما هو وارد في البند (12) من هذه الاتفاقية.

9. يوافق الطرفان على دفع رسوم التحويل (4.00 %) على النحو التالي:
أ- **البائع (0 %):**

وتمثل ما نسبته (0.00 % , AED 0.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.

ب- **المشتري (4 %):**

وتمثل ما نسبته (100.00 % , AED 156,000.00) من الرسوم المستحقة للدائرة في تاريخ نقل الملكية.

10. - اتفق الطرفان على أن يتم سداد عمولة الوسيط العقاري على النحو التالي – إن وجد
أ- **عمولة وسيط البائع (0.00 % , AED 0.00):**

(100.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة البائع

(0.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة المشتري

ب- **عمولة وسيط المشتري (2.00 % , AED 78,000.00):**

(0.00 % , AED 0.00) تسدد بواسطة البائع

(100.00 % , AED 78,000.00) تسدد بواسطة المشتري

11. إذا لم يتمكن المشتري من تسديد كامل المبلغ كما هو متفق عليه في البند (1/6) أو عجز عن إتمام عملية

clause (6A) or fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the Seller has the right to terminate this agreement, and he shall be entitled to retain the deposit, as long as the termination of the contract was due to violation of the agreed terms, unless they agreed amicably to different dates.

البيع في الموعد المتفق عليه لأسباب غير خارجة عن إرادته، فللبائع الحق في فسخ العقد والحصول على العربون، طالما أن فسخ العقد تم بسبب مخالفة المشتري للشروط المتفق عليها، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد .

12. The Seller undertakes to hand over the property to the Buyer on the date of transfer as it previewed when signing the contract, along with any cheques or cash payments arising from lease agreements – if any - from 23/03/2026.

12. يتعهد البائع بتسليم العقار للمشتري بتاريخ نقل الملكية على الحالة التي كان عليها عند إبرام العقد، إلى جانب أية شيكات أو مبالغ نقدية ناشئة عن عقود الإيجار – إن وجدت - اعتباراً من تاريخ 23/03/2026.

13. In the event of a breach of the Seller to hand over the property to the Buyer as agreed in the above article, the Seller shall compensate the Buyer for the entire period of delay until the date of enabling full utilization of the property.

13. في حال إخلال البائع بتسليم العقار للمشتري على النحو المتفق عليه في البند السابق، فإن البائع يلتزم بدفع أجر المثل للمشتري عن فترة التأخير وحتى تاريخ تمكينه من الانتفاع التام بالعقار.

14. In the event that the Seller fails to complete the transfer on the agreed date due to his own act or omissions, then the full deposit will be refunded to the Buyer, and also the Seller agrees to pay same deposit amount to the Buyer as a compensation for the loss of the said property, unless they agreed amicably to different dates.

14. إذا تراجع البائع عن إتمام عملية البيع لأسباب غير خارجة عن إرادته، فإن للمشتري الحق في فسخ العقد واسترداد عربون الشراء مع مثل قيمته يدفعها البائع على سبيل التعويض للمشتري، ما لم يتفق الطرفان خطياً على تعديل تلك المواعيد.

15. Both parties confirm and undertake that the sale price is fixed, and they shall not increase or decrease it regardless of any market price changes.

15. وافق الطرفان على اعتبار ثمن عقد البيع الوارد في هذه الاتفاقية نهائياً غير قابل للتعديل بالزيادة أو النقصان مهما طرأ من تقلبات في أسعار السوق.

16. The Seller undertakes to settle any and all outstanding penalties, taxes, charges or any unpaid fees due to the developer or any third party prior to the date of transfer.

16. يتعهد البائع بتسوية جميع وأية مستحقات، غرامات، ضرائب، أو رسوم مستحقة للمطور أو إلى أية جهة كانت حتى تاريخ نقل الملكية.

17. The Seller hereby confirms that the property does not have any lease agreements or restrictions which may prevent the Buyer to benefit from the property unless it is clearly mentioned in this agreement.

17. أقر البائع أن العقار محل هذا العقد ليس محلاً لأية عقود إيجار أو قيود تحول دون استفادة المشتري منه ما لم تذكر صراحةً في هذه الاتفاقية.

18. The Seller hereby confirms the sold the property is free of any disputes, mortgages, debts, rights, or any other unknown claims, in the case of any, the Seller undertakes that it will be in his own full responsibility.

18. يقر البائع بأن العقار المباع خالي من أية نزاعات، رهون عقارية، ديون، أو أية حقوق أو مطالبات خفية مستحقة للغير، وفي حالة ظهور ما يخالف ذلك فإن الطرف الأول يقر بمسئوليته عن هذه الالتزامات مسئولية كاملة.

19. The Buyer acknowledges that he inspected and previewed the property and agreed to buy it in its current condition .

19. أقر المشتري انه عاين العقار موضوع العقد معاينة نافية للجهالة على الطبيعة ووافق على شرائه بحالته الراهنة .

20. This agreement is governed by and shall be construed in accordance with the local and federal laws applicable within the Emirate of Dubai.

20. يُحكم هذا العقد ويُفسر طبقاً لأحكام القوانين والتشريعات المحلية والاتحادية النافذة في إمارة دبي.

21. Any dispute arising in connection with this agreement or its interpretation shall be resolved amicably between the parties within (7) seven days from the date of notification by one party to the other regarding the dispute, in the case if the parties unable to reach an amicable solution, the dispute shall be referred to the competent courts in the Emirate of Dubai. The address of each party in this agreement will be considered as his official address in this regard.

21. كل نزاع ينشأ بخصوص تنفيذ هذا العقد أو تفسيره يتم تسويته ودياً بين الأطراف خلال (7) سبعة أيام من تاريخ إخطار أحد الطرفين للآخر بقيام ذلك النزاع، وفي حالة ما إذا لم يتم التوصل إلى حل ودي بين الأطراف يحال النزاع إلى المحاكم المختصة في إمارة دبي. ويعتبر عنوان كل من الطرفين بهذا العقد موطناً مختاراً له في هذا الشأن.

22. The parties agreed to adopt the terms and conditions set forth in this contract exclusively to resolve any dispute that may arise between them in the future in all matters relating to the selling agreement subject of this contract.

22. اتفق الطرفان على اعتماد الشروط والأحكام الواردة في هذا العقد دون غيره لحل أي نزاع قد ينشأ بينهما مستقبلاً في كافة المسائل المتعلقة باتفاق البيع موضوع العقد.

23. By signing this agreement, both parties approve that they agreed all its terms conditions.

23. توقيع الطرفين على هذا العقد يعد إقراراً منهما بإحاطتهما بكل الشروط الواردة فيه وموافقتها عليها.

24. In case of discrepancy between Arabic and English texts with regards to the interpretation of this agreement or the scope of its application, the Arabic text shall prevail.

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

25. Both Parties acknowledge having not acted or relied upon any representations except those contained in this Agreement and that this Agreement constitutes the entire agreement between the parties hereto. No oral statements nor any other agreement can override what is in this Agreement. This Agreement shall enure to the benefit of and be binding upon the parties hereto and their heirs

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

• **Additional Conditions:**

• **الشروط الإضافية:**

(Should not conflict with RERA Terms & Conditions)

(يجب ألا تعارض مع شروط وأحكام مؤسسة التنظيم العقاري)

1. The Buyer and Seller agree and acknowledge that the property is being sold unfurnished and on an "as-is" basis with the following items: Fridge/freezer, washing machine and cooker.

1. يتفق كل من البائع والمشتري ويقران بأن العقار يُباع غير مفروش وعلى أساس "كما هو" مع العناصر التالية: ثلاجة/فريزر، غسالة ملابس، وموقد

2. The Buyer is responsible for paying the mortgage registration fees,

2. يتحمل المشتري مسؤولية دفع رسوم تسجيل الرهن العقاري، والتي تبلغ 0.25% من إجمالي مبلغ

- which amount to 0.25% of the total loan amount plus an additional AED 290, as required by the Dubai Land Department
3. If the Buyer is unable to obtain their final offer letter within a maximum period of twenty (20) days from the date of contract execution, this sales contract shall be rendered void, and the Seller shall have the right to cancel the contract without penalty. For the Buyer to cancel the contract without penalty, they must provide verifiable third-party evidence confirming their inability to obtain the final offer letter. The Seller agrees to provide access for the bank valuation to occur as soon as possible. Any delays in granting access will not be attributed to the buyer and will not impact the buyer's timeline for obtaining final mortgage approval.
4. The Seller confirms that they have a local UAE AED bank account to receive the proceeds of the sale at the time of successful transfer
5. The Buyer and Seller shall not, under any circumstances, engage in direct communication with each other, their family members, managers, or any affiliated associates regarding this transaction. All communications and negotiations must be conducted exclusively through the designated Broker, Conveyancer, or authorized representatives
6. The Buyer agrees to reimburse the Seller for any prorated maintenance or service fees paid in advance, calculated from date of transfer. If the blocking process takes place, the reimbursement amount will be an estimate based on the transfer date.
7. The property is being sold with vacant possession, and the Seller guarantees that the property will be unoccupied and available for the Buyer upon the transfer date.
8. In the event that Clause 14 of the standard DLD Form F is invoked, the Buyer agrees that 20% of the deposit amount shall be paid to the broker as compensation, while the remaining 80% shall be retained by the Buyer as compensation.
9. The purchase is subject to final mortgage approval, including a property valuation that must be within 5% of the agreed sale price. Should the Buyer fail to obtain final mortgage approval, or the valuation comes in more than 5% below the agreed sales price, then the Buyer can withdraw from the sale without penalty to either Party. The Buyer agrees to cooperate fully and provide all required documents to their bank representative or mortgage broker upon request to facilitate the mortgage application process. Failure by the Buyer to provide the necessary supporting documents, resulting in their inability to secure final mortgage approval, shall not be considered valid grounds for withdrawal from the contract without penalty.
10. The Seller confirms that an Oqood certificate has been issued in their name for the property by the Developer.
11. In the event that Clause 11 of the standard DLD Form F is invoked, the Seller agrees that 20% of the deposit amount shall be paid to the broker as compensation, while the remaining 80% shall be retained by the Seller as compensation. Furthermore, if applicable, the Buyer agrees to pay the Sellers commission and sales progression fee, plus VAT, to the broker.
12. The Buyer is responsible to pay for the Trustee office fees AED 4200 + AED 40
13. If applicable, the Seller agrees that all property access items, including keys, security passes, car passes, confirmation of allocated parking spaces (as stated on the title deed), and PO Box keys, shall be handed over to the Buyer on the date of successful transfer of the Property. If the property is tenanted at the time of transfer, the Seller shall not be required to hand over these items, as they will remain in the possession of the tenant.
14. If, on the contract end date, both the Buyer and Seller are able to complete the transfer, but it is delayed due to a third-party issue - including but not limited to delays by the Buyers or Sellers bank, the developer, or any relevant authority - this contract shall be extended

3. إذا لم يتمكن المشتري من الحصول على خطاب العرض النهائي خلال مدة أقصاها عشرين (20) يوماً من تاريخ إبرام العقد، يُعتبر عقد البيع هذا لاغياً، ويحق للبائع فسخ العقد دون أي غرامة. ولإلغاء العقد دون غرامة، يجب على المشتري تقديم دليل موثق من طرف ثالث يؤكد عدم قدرته على الحصول على خطاب العرض النهائي. يوافق البائع على توفير إمكانية الوصول لإجراء التقييم المصرفي في أقرب وقت ممكن. ولن يتحمل المشتري أي مسؤولية عن أي تأخير في منح هذه الإمكانية، ولن يؤثر ذلك على الجدول الزمني الخاص به للحصول على الموافقة النهائية على التمويل العقاري.
4. يؤكد البائع أنه يمتلك حساباً مصرفياً محلياً بالدرهم الإماراتي لاستلام عائدات البيع عند إتمام عملية التحويل بنجاح.
5. لا يجوز للمشتري والبائع، تحت أي ظرف من الظروف، التواصل المباشر مع بعضهما البعض، أو مع أفراد أسرهم، أو مديرهم، أو أي من شركائهم فيما يتعلق بهذه الصفقة. يجب أن تتم جميع الاتصالات والمفاوضات حصراً من خلال الوسيط أو كاتب العدل أو الممثلين المعتمدين.
6. يوافق المشتري على سداد أي رسوم صيانة أو خدمة مدفوعة مقدماً، محسوبة من تاريخ نقل الملكية. وفي حال تطبيق إجراءات الحظر، سيكون مبلغ السداد تقديرياً بناءً على تاريخ نقل الملكية.
7. يتم بيع العقار وهو خالٍ من السكان، ويضمن البائع أن يكون العقار غير مسكون ومتاحاً للمشتري عند تاريخ نقل الملكية.
8. في حالة تطبيق البند 14 من نموذج القياسي، يوافق المشتري على دفع 20% من مبلغ الإيداع للوسيط كتعويض، بينما يحتفظ المشتري بالـ 80% المتبقية كتعويض.
9. يخضع الشراء للموافقة النهائية على التمويل العقاري، بما في ذلك تقييم العقار الذي يجب ألا يتجاوز 5% من سعر البيع المتفق عليه. في حال عدم حصول المشتري على الموافقة النهائية على التمويل العقاري، أو إذا كان التقييم أقل من 5% من سعر البيع المتفق عليه، يحق للمشتري الانسحاب من البيع دون أي غرامة على أي من الطرفين. يوافق المشتري على التعاون الكامل وتقديم جميع المستندات المطلوبة إلى ممثل البنك أو وسيط التمويل العقاري عند الطلب لتسهيل عملية طلب التمويل العقاري. لا يُعتبر عدم تقديم المشتري للمستندات الداعمة اللازمة، مما يؤدي إلى عدم قدرته على الحصول على الموافقة النهائية على التمويل العقاري، سبباً وجيهاً لانسحاب من العقد دون غرامة.
10. يؤكد البائع أنه تم إصدار شهادة ملكية باسمه للعقار من قبل المطور العقاري.
11. في حال تطبيق البند 11 من نموذج القياسي (النموذج)، يوافق البائع على دفع 20% من مبلغ الإيداع للوسيط كتعويض، بينما يحتفظ البائع بالـ 80% المتبقية كتعويض. علاوة على ذلك، يوافق المشتري، إن وجد، على دفع عمولة البائع ورسوم إتمام البيع، بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، للوسيط.
12. يتحمل المشتري مسؤولية دفع رسوم مكتب الوصي البالغة 4200 درهم إماراتي + 40 درهماً إماراتياً.
13. يوافق البائع، في حال انطباق ذلك، على تسليم جميع مستلزمات الوصول إلى العقار، بما في ذلك المفاتيح، وبطاقات الدخول الأمنية، وبطاقات دخول السيارات، وتأكيد أماكن وقوف السيارات المخصصة (كما هو موضح في سند الملكية)، ومفاتيح صندوق البريد، إلى المشتري في تاريخ إتمام عملية نقل ملكية العقار بنجاح. وإذا كان العقار مؤجراً وقت النقل، فلا يُلزم البائع بتسليم هذه المستلزمات، إذ ستبقى في حوزة المستأجر.
14. إذا تمكن كل من البائع والمشتري من إتمام عملية النقل في تاريخ انتهاء العقد، ولكن تأخرت العملية بسبب مشكلة من طرف ثالث - بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، تأخيرات من بنك البائع أو المشتري، أو المطور العقاري، أو أي جهة مختصة - يُمدد هذا العقد لمدة خمسة عشر (15) يوماً (فترة التمديد). ويوافق الطرفان على قبول رابط تمديد العقد () خلال 24 ساعة من إرساله. إضافة إلى

for a period of one (15) days (Extension Period). Both parties agree to accept the Contract F extension link within 24 hours of the link being sent. Additionally, if the Dubai Land Department is closed on the scheduled transfer date, the transfer shall be postponed to the next available working day.

ذلك، إذا كانت دائرة الأراضي والأملاك في دبي مغلقة في تاريخ النقل المحدد، يُؤجل النقل إلى يوم العمل التالي المتاح..

15. If applicable, the Seller confirms that they have obtained all necessary approvals and No Objection Certificates (NOCs) for any extensions, upgrades, landscaping, or any other modifications that require approval within the community. The Seller further warrants that no outstanding violations or unresolved approval issues exist related to these modifications.
16. The Seller hereby confirms that the property being sold under this Memorandum of Understanding is Unit No. DLS1/SD278/B162, located on Plot No.1254 for the said Unit B162
17. The Brokers professional fees are subject to 5% VAT and must be paid in accordance with the terms of this agreement.
18. Following the successful transfer of the property, the Buyer agrees to promptly set up all necessary utility accounts, including but not limited to DEWA, in their name. This ensures a seamless transition of accounts and enables the Seller to recover any previously paid deposits. The buyer is obligated to share with the seller proof of DEWA, ISTA, Empower, Aquacool registration for the unit with the seller within 7 days of the transfer.
19. The Seller is responsible for paying the resale No Objection Certificate (NOC) fee required to facilitate the successful transfer of the property.
20. By signing this contract, both parties declare that the funds used to complete this transaction fully comply with UAE Anti-Money Laundering (AML) laws. Furthermore, the Buyer and Seller agree to complete the digital Know Your Customer (KYC) declaration, which will be sent via email after signing this sales agreement and will be submitted prior to the transfer of the property. In addition, both parties agree to provide the Broker with any required documentation in accordance with Dubai government regulations related to AML compliance, including but not limited to proof of address.
21. In accordance with Dubai Land Department regulations, all payments upon transfer must be issued in the names exactly as stated on the property's title deed. If the title deed is held in joint names, payments shall be made to the joint owners accordingly. The Dubai Land Department strictly prohibits payments to any party other than those named on the title deed, unless the Seller(s) hold a Power of Attorney (POA) that includes Dubai Land Department-approved wording authorizing payments to be issued to their POA holder. In the event the Buyer is purchasing with a bank, legal approval of the Sellers POA will need to be obtained for the bank to issue the payment in any other name that is mentioned on the title deed. The Seller acknowledges and accepts sole responsibility for encashing the sale proceeds, which will be issued on the day of transfer via UAE AED Managers Cheques, made payable to the owners as per the title deed.
22. All payments to the Seller, Buyer, Broker and Bank shall be made no later than the date of transfer and shall be issued via Managers Cheque. A copy of all payments must be provided to the broker/conveyancer at least 48 hours prior to transfer. If the Property blocking takes place, these payments will be required at the blocking appointment.
23. The parties acknowledge that the Developer, in conjunction with Mollak, may not have finalized the approval of service charge rates at the time of transfer, so the Developer or Owners Association will invoice based on the most recently approved rates. These rates are subject to change, either increasing or decreasing, upon final approval by Mollak. The Buyer acknowledges and accepts responsibility for any difference in the approved rates
24. Both buyer and seller understand that in the event a new title deed is issued, this unified contract will be cancelled and a new contract reissued in line with the new title deed. All clauses contained within will

15. يؤكد البائع، إن وجد، حصوله على جميع الموافقات اللازمة وشهادات عدم الممانعة لأي توسعات أو تحسينات أو أعمال تنسيق حدائق أو أي تعديلات أخرى تتطلب موافقة داخل المجمع السكني. كما يضمن البائع عدم وجود أي مخالفات معلقة أو مشاكل موافقة غير محلولة تتعلق بهذه التعديلات..
16. يؤكد البائع بموجب هذه المذكرة أن العقار المباع بموجب مذكرة التفاهم هذه هو الوحدة رقم 1/278/162، الواقعة على قطعة الأرض رقم 1254 للوحدة 162 المذكورة
17. تخضع أتعاب الوسطاء المهنية لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% ويجب دفعها وفقاً لشروط هذا الاتفاق..
18. بعد إتمام عملية نقل ملكية العقار بنجاح، يوافق المشتري على فتح جميع حسابات المرافق اللازمة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، هيئة كهرباء ومياه دبي (ديوا)، باسمه فوراً. يضمن ذلك انتقالاً سلساً للحسابات، ويُمكن البائع من استرداد أي ودائع مدفوعة مسبقاً. يلتزم المشتري بتزويد البائع بإثبات تسجيل الوحدة لدى هيئة كهرباء ومياه دبي (ديوا)، وهيئة خدمات المياه والصرف الصحي (،) وهيئة التمكين الاقتصادي (،) وهيئة التبريد المائي (،) خلال سبعة أيام من تاريخ نقل الملكية..
19. يتحمل البائع مسؤولية دفع رسوم شهادة عدم الممانعة لإعادة البيع المطلوبة لتسهيل نقل الملكية بنجاح
20. بتوقيع هذا العقد، يُقر الطرفان بأن الأموال المستخدمة لإتمام هذه الصفقة متوافقة تماماً مع قوانين مكافحة غسل الأموال في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما يوافق كل من البائع والمشتري على استكمال إقرار "اعرف عميلك" () الرقمي، والذي سيُرسل عبر البريد الإلكتروني بعد توقيع اتفاقية البيع هذه، ويُقدّم قبل نقل ملكية العقار. إضافة إلى ذلك، يوافق الطرفان على تزويد الوسيط بأي وثائق مطلوبة وفقاً للوائح حكومة دبي المتعلقة بالامتثال لقوانين مكافحة غسل الأموال، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، إثبات العنوان
21. وفقاً لأنظمة دائرة الأراضي والأملاك في دبي، يجب أن تُدفع جميع المبالغ عند نقل الملكية بالأسماء المذكورة تماماً في سند ملكية العقار. في حال كان سند الملكية باسم مشترك، تُدفع المبالغ للمالكين المشتركين وفقاً لذلك. تمنع دائرة الأراضي والأملاك في دبي منعاً باتاً الدفع لأي طرف آخر غير المذكورين في سند الملكية، ما لم يكن لدى البائع (أو البائعين) توكيل رسمي يتضمن صيغة معتمدة من دائرة الأراضي والأملاك في دبي تُجيز الدفع لحامل التوكيل. في حال كان المشتري يشتري عن طريق بنك، يجب الحصول على موافقة قانونية من توكيل البائع ليتمكن البنك من إصدار الدفعة بأي اسم آخر مذكور في سند الملكية. يُقر البائع ويتحمل المسؤولية الكاملة عن صرف عائدات البيع، والتي سُدّفت في يوم نقل الملكية بشيكات مصرفية إماراتية (بالدرهم الإماراتي) باسم المالكين المذكورين في سند الملكية..
22. يجب سداد جميع المدفوعات للبائع والمشتري والوسيط والبنك في موعد أقصاه تاريخ نقل الملكية، وذلك عن طريق شيك مصرفي. يجب تقديم نسخة من جميع المدفوعات إلى الوسيط/الموثق قبل 48 ساعة على الأقل من تاريخ نقل الملكية. في حال حجز العقار، ستكون هذه المدفوعات مطلوبة في موعد الحجز..
23. يقر الطرفان بأن المطور، بالتنسيق مع مولاك، قد لا يكون قد أنهى الموافقة النهائية على رسوم الخدمات وقت نقل الملكية، لذا سيُقوم المطور أو جمعية الملاك بإصدار الفواتير بناءً على أحدث الرسوم المعتمدة. هذه الرسوم قابلة للتغيير، سواء بالزيادة أو النقصان، عند الموافقة النهائية من مولاك. يقر المشتري ويتحمل مسؤولية أي اختلاف في الرسوم المعتمدة
24. يُدرك كلٌّ من البائع والمشتري أنه في حال إصدار سند ملكية جديد، سيتم إلغاء هذا العقد الموحد وإعادة إصدار عقد جديد وفقاً لسند الملكية الجديد. وستبقى جميع البنود الواردة فيه سارية المفعول دون تغيير. ويتفق الطرفان على قبول العقد الموحد الجديد خلال 24 ساعة من إعادة إرسال الرابط. كما يتفق



..الطرفان على توقيع ملحق بهذا الشأن خلال فترة إلغاء اتفاقية البيع الرقمية

- remain unchanged and unaffected. Both parties agree to accept the new unified contract within 24 hours of the link being re-sent. Both parties agree to sign an addendum to this effect; during the period of cancelling and resigning the digital sales agreement.
25. The Buyer confirms that the signature on the personal deposit cheque submitted as a security payment for this transaction is genuine and accurate. The Buyer acknowledges that the cheque is valid, properly executed, and that they bear full responsibility for ensuring the authenticity and accuracy of the signature.
26. If either party is unable to initiate or complete the necessary procedures for the transfer due to travel or unavailability, they shall arrange for a Power of Attorney (POA) to ensure the process proceeds without unnecessary delays. The party issuing the POA shall bear all associated costs for its arrangement
27. Both Parties acknowledge that the Dubai Land Department (DLD) registration fees are subject to change. Any adjustments to these fees shall be borne by the party responsible for payment as per the terms of their sales agreement.
28. The Seller confirms that they will pay 100% of the payments towards the original payment plan issued by the developer prior to the issuance of the title deed and the resale No Objection Certificate (NOC) from the developer. For clarity, the Seller will receive AED 3,900,000 at the time of transfer. As per the developers requirements, any scheduled payments due on or before the transfer date, as outlined in the developer's payment plan, must be settled prior to the issuance of the resale No Objection Certificate (NOC). Responsibility for these payments shall rest with the Seller. The seller confirms that any late payment fees due to the developer shall be settled in full by the seller prior to the transfer of the property.
25. يؤكد المشتري أن التوقيع على شيك الإيداع الشخصي المقدم كضمان لهذه المعاملة صحيح ودقيق. ويقر المشتري بأن الشيك ساري المفعول ومحرر بشكل صحيح، وأنه يتحمل المسؤولية الكاملة عن ..ضمان صحة التوقيع ودقته
26. إذا تعذر على أي من الطرفين بدء أو إتمام الإجراءات اللازمة لنقل الملكية بسبب السفر أو عدم التواجد، فعليه توكيل شخص آخر لضمان سير العملية دون تأخير غير مبرر. ويتحمل الطرف المُصدر ..للتوكيل جميع التكاليف المرتبطة بإعداده
27. يقرّ الطرفان بأن رسوم التسجيل لدى دائرة الأراضي والأملاك في دبي قابلة للتغيير. ويتحمل الطرف ..المسؤول عن الدفع، وفقاً لشروط اتفاقية البيع، أي تعديلات على هذه الرسوم
28. يؤكد البائع أنه سيدفع كامل المبلغ المستحق وفقاً لخطة الدفع الأصلية الصادرة عن المطور العقاري قبل إصدار سند الملكية وشهادة عدم الممانعة لإعادة البيع. وللتوضيح، سيستلم البائع مبلغ 3,900,000 درهم إماراتي عند نقل الملكية. ووفقاً لمتطلبات المطور، يجب تسوية أي دفعات مقررة في تاريخ أو قبل تاريخ نقل الملكية، كما هو موضح في خطة الدفع، قبل إصدار شهادة عدم الممانعة لإعادة البيع. ويتحمل البائع مسؤولية هذه الدفعات. كما يؤكد البائع أنه سيدد كامل أي رسوم تأخير مستحقة للمطور قبل نقل ملكية العقار

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

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

Important Guidelines for the Unified Sale Contract

إرشادات هامة لعقد البيع الموحد

1. If both parties (the seller and the buyer) agree to approve the contract, the system will automatically reserve the property, preventing the creation of any other sale contract for the same property.
 2. The automatic reservation on the property will be lifted if the contract expires or is canceled.
 3. To cancel the contract, both the seller and the buyer must agree on the cancellation and formally request the broker to submit the cancellation request through the system. The request must be approved by both parties, and the contract cannot be canceled unilaterally.
 4. If either party (the seller or the buyer) does not wish to proceed with the sale procedures, they must reach an amicable agreement to cancel the contract. If such an agreement cannot be reached, they must refer the dispute to Dubai Courts to obtain a judicial ruling on the matter.
 5. In the event of a dispute between the seller and the buyer, or if the buyer does not agree to hand over the deposit cheque to the seller, the broker must retain the deposit cheque and must not release it to either party unless instructed to do so by a court order.
 6. The Real Estate Regulatory Agency (RERA) is a regulatory body and not a judicial authority for resolving disputes related to sale contracts. However, if both the seller and the buyer agree, the broker may submit a request to discuss the dispute and assist in reaching an amicable resolution, if possible. This is done by submitting a request through the Trakheesi system, with both parties approving the submitted request. A meeting will then be scheduled to discuss the dispute and attempt to reach a mutual solution. If either party rejects the request or if no amicable solution can be reached, the parties must refer the matter to the competent judicial authorities.
1. في حالة موافقة الطرفين البائع والمشتري على اعتماد العقد فإن النظام يقوم بحجز العقار بشكل آلي بحيث لا يمكن إنشاء عقد بيع آخر على العقار
 2. يتم رفع الحجز الآلي عن العقار في حالة انتهاء فترة سريان العقد أو في حالة إلغاء العقد
 3. لإلغاء العقد يجب التوافق بين البائع والمشتري على الإلغاء والطلب من الوسيط بشكل رسمي لتقديم طلب الإلغاء عن طريق النظام واعتماد طلب الإلغاء من البائع والمشتري ولا يمكن إلغاء العقد من طرف واحد
 4. في حالة عدم رغبة أحد أطراف العقد البائع أو المشتري في استكمال إجراءات البيع فإنه يتعين عليهم الوصول إلى تفاهم ودي لإلغاء العقد وفي حالة عدم التمكن إلى تفاهم ودي فإنه يتعين عليهم اللجوء إلى محاكم دبي للفصل في الخلاف الحاصل، والحصول على حكم قضائي بهذا الشأن
 5. شيك العربون في حالة وجود خلاف بين البائع والمشتري أو عدم موافقة المشتري لتسليم شيك العربون إلى البائع فإن الوسيط عليه الاحتفاظ بشيك العربون وعدم تسليمه لأي طرف من أطراف العقد إلا بأمر قضائي
 6. مؤسسة التنظيم العقاري جهة تنظيمية وليست جهة قضائية للفصل في النزاعات أو الخلافات التي قد تحصل بالنسبة لعقود البيع ولكن في حالة موافقة الطرفين البائع والمشتري يمكن للوسيط تقديم طلب لمناقشة الخلاف والمساعدة في إيجاد حل ودي إذا أمكن وذلك عن طريق إرسال طلب من خلال نظام تراخيصي وموافق البائع والمشتري على الطلب المرسل ومن ثم يتم تحديد موعد لمناقشة الخلاف والتوصل إلى حل ودي وفي حالة رفض أي طرف لهذا الطلب أو عدم إمكانية التوصل إلى حل ودي، على الأطراف اللجوء إلى الجهات القضائية للفصل في الخلاف.



الموافقة الرقمية للبائع

Seller Digital Approval

كانت

Seller Name	KANTH	اسم البائع
Date	24/02/2026 06:38 PM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد الكترونيا

الموافقة الرقمية للمشتري

Buyer Digital Approval

مورفي

Buyer Name	MURPHY	اسم المشتري
Date	24/02/2026 09:18 AM	تاريخ
Digital Approved	✓	معتمد الكترونيا

DRAFT

DRAFT