

ملخص اتفاقية البيع والشراء بين سوق دبي المالي ش.م.ع وشركة كريك فيوز للتطوير العقاري ذ.م.م

مع التركيز على: الشروط والأحكام الأساسية للصفقة، الحقوق والالتزامات، والإجراءات المتبعة في حال الإخلال بأي من الالتزامات التعاقدية.

ملخص الشروط والأحكام

البند	التفاصيل
العقار	قطعة الأرض رقم 139 (DDA 346-6788) ، منطقة الخليج التجاري، دبي، بمساحة 10,232.90 متر مربع.
سعر الشراء	826,668,324 درهم إماراتي.
شروط الدفع	• الدفعة المقدمة: 165,333,664.80 درهم خلال 5 أيام عمل من تاريخ النفاذ. • الدفعة الأولى: 248,000,497.20 درهم بعد 12 شهرًا. • الدفعة النهائية: 413,334,162 درهم بعد 24 شهرًا أو عند الإنجاز المبكر.
رسوم التسجيل (DLD)	4% من سعر الشراء تُدفع لدائرة الأراضي والأملاك، موزعة بنسبة 2% على كل طرف.
رسوم الوساطة المدفوعة من قبل البائع	2% من سعر الشراء يدفعها البائع على أقساط متماشية مع جدول الدفع أعلاه.

الحقوق والالتزامات

البائع – سوق دبي المالي ش.م.ع

- يمتلك العقار ويوافق على بيعه بالحالة الراهنة "كما هو".
- يصدر جميع شهادات عدم الممانعة (NOC) اللازمة، بما في ذلك:
 - شهادة عدم ممانعة الى ريرا. (RERA Off-plan NOC)
 - شهادة ملكية مؤجلة (Deferred Title NOC)
 - شهادات عدم ممانعة الى Dubai Holding Real Estate
- يتعهد بعدم رهن، تأجير، أو بيع العقار لأي طرف ثالث.
- ينقل الملكية القانونية ويسلم العقار في تاريخ الإنجاز.

المشتري – كريك فيوز للتطوير العقاري ذ.م.م

- يدفع كامل سعر الشراء حسب الجدول الزمني المتفق عليه.
- يحق له دخول العقار لإجراء دراسات الجدوى والتخطيط.
- يفتح حساب ضمان (إسكرو) وفق قانون الضمان العقاري في دبي.
- لا يجوز له بيع الوحدات أو تسجيل المشروع إلا بعد الحصول على شهادة عدم ممانعة من ريرا.
- يوقع على اتفاقية الالتزام (Deed of Adherence) ويلتزم باتفاقية القيود (Restriction Agreement).

قيود حساب الضمان (الإسكرو)

- لا يجوز السحب من حساب الضمان إلا إذا:
 - تم تحقيق مبيعات كافية لتغطية تكلفة التطوير؛ أو
 - تم تقديم ضمان بنكي يغطي النقص أو التكاليف التشغيلية.
- لا يجوز سحب أي أرباح حتى سداد كامل سعر الشراء لصالح سوق دبي المالي.

إجراءات الإخلال بالاتفاق

في حال إخلال المشتري:

- يصدر البائع إخطارًا كتابيًا بمهلة 30 يومًا لاستكمال الصفقة.
- في حال عدم التصحيح:
 - يحق للبائع إنهاء الاتفاق.
 - يحتفظ البائع بالدفعات المقدمة كتعويض متفق عليه.
 - يعيد أي مبالغ إضافية تم دفعها من قبل المشتري.

في حال إخلال البائع:

- يصدر المشتري إخطارًا بمهلة 30 يومًا.
- في حال عدم التصحيح:
 - يحق للمشتري إنهاء الاتفاق.
 - يستحق استرداد كامل المبالغ المدفوعة، بما في ذلك الدفعة المقدمة.

في حال عدم تحقق الشرط المسبق:

- يحق لأي طرف إنهاء الاتفاق.
- يتعين على البائع إعادة جميع المبالغ المدفوعة خلال 5 أيام عمل.

الإخلال بحساب الضمان وبالاتفاق بشكل عام:

- يجوز لسوق دبي المالي إشعار المشتري ومطالبته بتصحيح الإخلال خلال مدة 60 يومًا.
- في حال عدم التصحيح خلال المدة المحددة، يحق لسوق دبي المالي اللجوء إلى أي من الوسائل القانونية المتاحة بموجب القانون المعمول به.