|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| SSAS Purchase Agreement  On date:  .../.../2010  The Contract between: | عقد شراء  **انه في يوم**  **2010/……/….**  **حرر هذا العقد فيما بين كل من**: |
| **Afras Red Sea for Tourism Projects S.A.E.**, an Egyptian Joint Stock Company subject to Law No. 159/1981, registered in the Commercial Register under no. 27840, having its Registered Office at 9, Sheraton Street, Hurghada, Red Sea Governorate, Egypt, herein represented jointly by Mr. Ahmad Shawqi Abdel Fattah Abd Rabuh in his capacity as the Chairman of the Board of Directors (ID no. 27510202103472)  **- hereinafter referred to as: the First Party “Seller” -**  (1) Name \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  British national, resident at \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-Mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  passport number \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  issued by \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  (2) Name \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  British national, resident at \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-Mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  passport number \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  issued by \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  (3) Name \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  British national, resident at \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-Mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  passport number \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  issued by \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  (4) Name \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  British national, resident at \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  E-Mail\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  passport number \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  issued by \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  on \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  **hereinafter referred to as: the Second Party “Buyers”** | **شركة أفراس البحر الأحمر للمشروعات السياحية ش.م.م.،** شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا لأحكام القانون رقم 159/1981 ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 27840 ، ومقرها الرئيسى بـ 9 شارع شيراتون، الغردقة، محافظة البحر الأحمر، مصر  ويمثلها الأستاذ/ أحمد شوقي عبد الفتاح عبد ربه بصفته رئيس مجلس إدارة الشركة (ويحمل بطاقة رقم قومي 27510202103472).  **- ويشار إليه فيما يلى بـ ا الطرف لأول "البائع" -**  (1)الإسم \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  إنجليزى الجنسية. مقيم فى. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بريد إلكترونى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ويحمل جواز سفر رقم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  صادر من\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بتاريخ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (2) الإسم \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  إنجليزى الجنسية. مقيم فى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بريد إلكترونى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ويحمل جواز سفر رقم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  صادر من\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بتاريخ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (3) الإسم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  إنجليزى الجنسية. مقيم فى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بريد إلكترونى  ويحمل جواز سفر رقم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  صادر من\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بتاريخ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (4) الإسم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  إنجليزى الجنسية. مقيم فى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بريد إلكترونى\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ويحمل جواز سفر رقم\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  صادر من\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  بتاريخ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **- ويشار إليه فيما يلى بـ الطرف الثانى "المشترين"**    وبعد أن أقر الطرفان باهليتهما للتعاقد تم الاتفاق على ما **يلى :** |
| **Preamble**    Whereas, the First Party (the Seller) is the Owner and project developer of the tourist resort Malaki Club in Samra Bay, Village Road, adjacent to Grand Plaza Hotel, Hurghada, Egypt (hereinafter referred to as the “Resort”) which is equipped with all necessary facilities, infrastructure and services.  Whereas, the Second Party (the Buyers) as Trustees of the (insert scheme name here); which is a registered pension scheme for all the purposes of Part 2 of the Finance Act 2004.  Now, therefore, the Parties have agreed as follows: | **تمهيـد**  بما أن الطرف الأول ( البائع ) من هذا العقد هو المالك والقائم على تنمية مشروع القرية السياحية Malaki Club التي تقع في منتجع سمرا باي، طريق القرى – تقسيم المركز السياحى- بجانب فندق جراند بلازا، الغردقة – البحر الأحمر مصر (ويشار إليها فيما بعد بـ"القرية")، المجهزة بكافة المرافق اللازمة للقرية والبنية التحتية والخدمات؛  وحيث أن الطرف الثانى من هذا العقد ( المشترين) ويمثلهم فى هذا العقد بالتفويض شركة نيكلين ويلث لادارة الاصول الثورات المحدودة(Turner Nicklin Wealth and Asset Management Ltd) (بصفتها)والمشهرة تحت رقم -------والكائن مقرها ------------ عن المشتريين ولها الحق فى التعاقد والأدارة والتصرف بالبيع والشراء لصالح المشترين مع الطرف الأول, حيث أن شركة ترنرنيكلين لادارة الاصول والثورات المحدودة (Turner Nicklin Wealth and Asset Management Ltd) والتى تعمل فى مجال الأستثمار العقارى والأدارة لصالح المشترين وهم من ذوى المعاشات فى أنجلترا.  يعتبر التمهيد السابق جزأ لا يتجزأ من العقد ومكملا ومتمما له .  حيث ان المشترين( يفوضوا شركة ترنر نيكلين لادارة الاصول والثورات المحدودة (Turner Nicklin Wealth and Asset Management Ltd) والمتخصصون فى ادارة الاموال للاشخاص المتقاعدين ) فى الاستثمار العقارى وشراء وادارة الممتلكات لصالحهم وذلك باصدار توكيل خاص لصالح الشركة المشار اليها وذلك لادارة الممتلكات الخاصة بهم.  **أطراف العقد قد اتفقا على الأتى:** |
| **Article (1)**  **Object of Agreement**   * 1. The First Party (Seller )hereby sells, and transfers to the Second Party (Buyers), as a freehold and free of any rights of claim or interest and/or any prospective rights of claim or interest by any Third Party, the unit No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, constructed in the Resort as specified in the construction specifications in **Annex 1** andthe floor planin **Annex 2** (hereinafter referred to as the “Unit”)   2. In addition, the Buyers shall, in accordance with the applicable legal provisions, acquire co-ownership of the ground and the parts of the building of the Unit intended for the common use in proportion to the value of the part of the building acquired; for the avoidance of doubt, this co-ownership shall only apply to the **buildin**g i**n** which the Uni**t** is **locate**d and the ground on which that building is erected, but not to any facilities outside the building   3. In addition, the Buyers shall have a right to utilise the common facilities of the Resort, in common with the owners of other units. | **المادة (1)**  **محل العقد**   * 1. باع و أسقط و تنازل بكافة الضمانات الفعلية والقانونية الطرف الأول ( البائع) إلى الطرف الثانى(المشترين) الوحدة السكنية رقم ------- . والذى تم إنشائها بالقرية طبقا لمواصفات البناء الموضحة **بالملحق رقم 1** ومخطط الأرض الموضح **بالملحق رقم 2،** (ويشار إليها فيما بعد بـ"الوحدة") كملكية خالصة غير مقيدة لأغراض السكن الخاص فقط**.**   2. كما يكون للمشترين وفقا للأحكام القانونية المطبقة ملكية على الشيوع للأرض وأجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذى له فى الدار؛ وتلافيا لأي شك تسري الملكية الشائعة المشار إليها أعلاه على المبنى الذي تقع فيه الوحدة والأرض المقام عليها دون غيره من مرافق تقع خارج المبنى.   3. بالإضافة إلي ذلك، يحق للمشترين استعمال   المرافق المشتركة بالقرية بالاشتراك مع باقى ملاك الوحدات. |
|  |
|  |
| **Article (2)**  **Purchase Price** | **المادة (2)**  **ثمن الشراء** |
| * 1. The purchase price of the Unit shall be   € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. | * 1. حدد ثمن الوحدة بمبلغ أجمالى وقدره   . € |
| * 1. The Buyers have paid   € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ as a down payment. In relation to the Seller, this payment shall be deemed as partial payment of the purchase price. | * 1. سدد المشترين مبلغ وقدرة   €    كدفعة مقدمة ويعتبر هذا المبلغ فيما يتعلق بالبائع دفعة جزئية من ثمن الشراء. |
| * 1. The Buyer shall pay the balance of the purchase price, amounting to   €\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  in instalments into the following account of the Seller:  Afras Red Sea for Tourism Projects S.A.E.  Account number:  186161  Bank: National Bank of Abu Dhabi Hurghada (Egypt)  SWIFT Code: NBADEGCAHUR  Reference:  Malaki Club Unit no.:\_\_\_\_\_ | * 1. يلتزم المشترين بسداد باقى الثمن الإجمالى وقدره   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€  على أقساط فى الحساب التالى للبائع  Afras Red Sea for Tourism Projects S.A.E  حساب رقم:  186161  بنك: National Bank of Abu Dhabi Hurghada (Egypt)  NBADEGCAHUR : SWIFT Code  الموضوع:  Malaki Club وحدة سكنية رقم \_\_\_\_ |
| * 1. The instalments referred to in Article 2.3 shall be payable as follows:   The amount of XXXXX  € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ on signature of this Agreement;  The amount of XXXX in 1 year  € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ by September 2011  The amount of XXXX  € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  by 1 of April 2012.  The amounts of XXX  € \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Every year for a total of 6 years paid from 1st August 2013 or no earlier than 13 months from the completion date. | * 1. يتم سداد الأقساط المشار إليها فى البند رقم 2-3 على النحو التالى:   مبلغ وقدره  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€  يتم سداده عند توقيع هذا العقد؛  مبلغ وقدره  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ يتم سداده في سبتمبر 2011  مبلغ وقدره  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_€ يتم سداده في 1 أبريل 2012.  مبلغ وقدرة  يتم دفع هذا المبلغ كل سنة إبتداء من 1\08\2013 لفترة ست (6) سنوات وليس قبل 13 شهر من تاريخ التسليم. |
| * 1. If the Buyers fails to make payments in accordance with the above provisions, he shall be liable to pay interest at a rate of 7% (seven percent) per annum on the outstanding amounts until full settlement of the relevant amount. | * 1. إذا لم يقم المشترين بأداء المبالغ المذكورة عاليه وفقا للشروط السابقة، يلتزم بأداء فوائد بنسبة 7% (سبعة بالمائة) سنوياً علي المبالغ المستحقة حتى تمام السداد للمبالغ المعنية. |
| * 1. If the delay in the payment of any part of the purchase price exceeds six (6) weeks, the Seller shall have the right to terminate this Agreement, without need for notification, judicial warning or any court ruling. In this case, the Seller shall be entitled to an amount equivalent to 30% of the purchase price as liquidated damages; the Seller may deduct this amount from the instalments already paid, if any. In this event, the Seller reserves all rights to claim additional damages under this or any other agreement between the Parties. | * 1. إذا ما جاوز التأخير فى سداد أى من أقساط ثمن الشراء مدة الستة أسابيع بدون موافقة كتابية مسبقة من البائع، يحق للبائع إنهاء العقد دون حاجة إلى اخطار أو إنذار قضائي أو استصدار حكم قضائي. وفي هذه الحالة يحق للبائع مبلغ يعادل 30% من ثمن الشراء كتعويض اتفاقي ويجوز للبائع بحسب الأحوال الاحتفاظ بهذا المبلغ من الأقساط المسددة بالفعل. كما يحتفظ البائع بحقه فى أن يطالب بتعويضات إضافية لهذه الحالة، سواء تحت هذا العقد أو أي اتفاق آخر بين الطرفين. |
| **Article (3)**  **Delivery** | **المادة (3)**  **التسليم** |
| * 1. The date of delivery will be July 1, 2012. In case of any delay in payment by the Buyer, the date of delivery shall be extended by the period of delay, but by not less than one (1) month and by not more than ……………... The delivery date shall be notified to the Buyer in writing. | * 1. يكون تاريخ تسليم الوحدة في 1 يوليو 2012 وفي حالة تأخر المشترين في الدفع، يتم مد تاريخ التسليم بذات مدة التأخير بما لا يقل عن شهر واحد (1). ويتعين أن يتم إخطار المشترين كتابةً بتاريخ التسليم. |
| * 1. The Seller shall not be liable to the Buyers for any failure to meet the delivery date caused by any Act of God or Force Majeure. In the event that the Seller shall fail to meet the delivery date not caused by any Act of God or Force Majeure the Buyer shall serve on the Seller a Default Notice in writing within …… days of the default Notice in accordance with 3.3 of this Agreement   2. Default Notice   3. INSERT HERE THE TERMS TO APPLY WHERE THE SELLER DEFAULTS ON DELIVERY TO COVER DELAYED COMPLETION, POOR WORKMANSHIP etc………. | * 1. لا يكون البائع مسئولا تجاه المشترين عن عدم قدرته علي الالتزام بميعاد التسليم لظرف خارج عن إرادته أو قوة قاهرة- بما يشمل علي سبيل المثال لا الحصر- الفيضانات و العواصف و الإضرابات و الحروب. |
| * 1. The Seller reserves title to the Unit until full settlement of the purchase price. | * 1. ويحتفظ البائع بملكية الوحدة حتى تمام سداد ثمن الشراء. |
| * 1. If the Buyers refuse to accept the Unit on the date of delivery despite completion of the Unit in accordance with the terms of this Agreement or does not accept the Unit for a period of 30 (thirty) days despite notification, the Buyers shall be deemed to have legally and effectively accepted the Unit on the original date of delivery. | * 1. في حالة رفض المشترين قبول الوحدة في تاريخ التسليم علي الرغم من اكتمال الوحدة طبقا لشروط العقد أو في حالة عدم قبوله الوحدة خلال ثلاثين يوماً علي الرغم من إخطاره، يعتبر المشترين قد قبل الوحدة قانونيا وفعليا في تاريخ التسليم الأصلي. |
| * 1. The Buyers shall bear the costs of the registration procedures for the transfer of title at the competent Real Estate Registry Office and the Buyer shall pay all taxes, fees and other charges levied by the authorities concerning the Unit as per the date of execution of this Agreement. The Seller shall take all measures necessary to enable the Buyers to register the transfer of title of the sold Unit. | * 1. يتحمل المشترين نفقات إجراءات تسجيل نقل الملكية لدى مكتب الشهر العقاري المختص، كما يلتزم المشترين بدفع كافة الضرائب والرسوم والنفقات الأخرى المتعلقة بالوحدة التي تفرضها الجهات المختصة من تاريخ توقيع هذا العقد. ويلتزم البائع باتخاذ اللازم لتمكين المشترين من تسجيل نقل ملكية الوحدة المبيعة. |
| **Article (4)**  **Representations and Warranties** | **المادة (4)**  **الضمانات والتعهدات** |
| * 1. The Seller hereby represents and warrants that * he is the owner of the Resort and, therefore, has the right to build, sell and dispose of the Unit; * there are no restrictions on the Buyer to resale the Unit and to lease it to third parties; * all taxes and duties related to the Unit and the land on which the Unit is built have been paid; * all necessary permits for the Unit have been granted; and that * the Unit is free of any rights of any third party. * DELIVERY OF THE UNIT. | * 1. يضمن ويقر البائع أن: * أنه مالك القرية وله بذلك الحق فى بناء وبيع والتصرف فى الوحدة؛ * لا يوجد أى قيود على المشترى فى بيع الوحدة وإيجارها للغير؛ * جميع الضرائب والرسوم المتعلقة بالوحدة والأرض المقام عليها الوحدة تم أداؤها * جميع التراخيص المطلوبة للوحدة تم الحصول عليها * الوحدة خالية من أية حقوق للغير. |
| * 1. THIS NEEDS TO BE COMPLELTELY RE-WORDED IT IS WHOLLY INADEQUATE.. The Buyer’s rights in case of the Seller’s failure to perform its obligations hereunder shall also be governed by the legal provisions. | * 1. يكون البائع مسئولا عن جميع العيوب بالوحدة وفقا لأحكام القانون. وفيما عدا ذلك تخضع حقوق المشترين للأحكام القانونية فى حالة تخلف البائع عن القيام بالتزاماته. |
| **Article (5)**  **Modifications in the Construction of the Unit and Changes in the Unit** | **المادة (5)**  **التعديلات في أعمال بناء الوحدة**  **والتعديلات بالوحدة** |
| * 1. The Buyers may, within 60 (sixty) days from the date of the execution of this Agreement, notify the Seller in writing of any modifications he wishes to make to the Unit. The Seller shall prepare an estimate for the cost of such modification within two weeks following the Buyer’s notification and shall then grant the Buyer a period of one week to respond to the same. If the Seller approves such modifications within one week of receipt of the Buyer’s response to the estimate, the Seller shall carry out the modifications at the Buyer’s cost and in accordance with his specifications. In case the Buyers does not respond to the offer within one week, the Unit shall be completed as initially agreed and the Buyers shall have no right to claim any further modifications in the construction of the Unit from the Seller. | * 1. يجوز للمشترين إخطار البائع كتابة بأى تعديلات يرغب في إدخالها على الوحدة في خلال ستون يوماً من تاريخ توقيع هذا العقد. وعلى البائع أن يقوم في خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار بإعداد مقايسة بتكلفة هذه التعديلات ومنح المشترين أسبوع مهلة للرد. وفى حالة موافقة البائع على التعديلات فى خلال أسبوع من تاريخ استلام رد المشترين على المقايسة، يلتزم البائع بإجراء هذه التعديلات على نفقة المشتري طبقا للمواصفات التي يحددها، وفي حالة عدم قيام المشترين بالرد علي العرض في خلال أسبوع، يتم تشطيب الوحدة حسب الاتفاق الأولي دون أن يكون للمشترين الحق في طلب أية تعديلات أخري في أعمال البناء الخاصة بالوحدة من البائع. |
| * 1. After expiry of the period set out in Article 5.1, in particular after delivery of the Unit, the Buyers shall not undertake any modifications or other construction work on the Unit, except with prior written agreement with the Seller. | * 1. لا يجوز للمشترين - بعد انتهاء المهلة المحددة فى البند رقم 5-1، وبالأخص بعد تسليم الوحدة - أن يجرى أية تعديلات أو إنشاءات أخري بالوحدة إلا بموجب اتفاق كتابي مسبق مع البائع. |
|  |  |
| **Article (6)**  **Management & Use of the Resort** | **المادة (6)**  **الإدارة والإنتفاع بالقرية** |
| * 1. The Seller shall complete the construction phase of the Resort, in which the Unit is situated, within twelve (12) months of the completion of the Unit. | * 1. على البائع أن يكمل بناء القرية فيما يتعلق بمرحلة الإنشاء التى تتصل بها الوحدة، خلال 12 شهر على الأكثر من إكتمال الوحدة. |
| * 1. The Buyers agrees that the Seller shall, if necessary, entrust a Third Party Company with the management of the Resort. The costs resulting from the management of the Resort shall be SUBJECT TO A MAINTENANCE AND SERVICES AGREEMENT; to which this contract does not relate | * 1. يوافق المشترين على أن يعهد البائع حسب الأحوال إدارة القرية لشركة من الغير. ويتحمل المشترين نصيبهم من النفقات الناتجة عن إدارة القرية من تاريخ تسليم الوحدة. |
|  | * 1. للمشترين الحق فى استعمال مرافق القرية المشتركة طالما أنه يقوم بأداء المصاريف الإدارية للقرية فى مواعيدها. وذلك وفقا للشروط المنصوص عليها فى عقد الإيجار |
|  | * 1. على المشترين أن يتحملوا جميع المصاريف المتعلقة باستهلاك الكهرباء والمياه الخاصة بالوحدة. وتنشأ هذه المصاريف من الاستخدام الشخصي الذي يحسبه العداد الخاص بالوحدة. |
| * 1. The Buyers shall, even after delivery of the Unit, comply with all regulations and instructions related to the use of the Resort’s facilities laid down by the Seller or the management company; he shall utilise the Unit in a manner which does not disturb or harm Third Parties and, in particular, shall * not place in the Unit any objects that might cause noise, smell, smoke or vibrations or create damage otherwise; * not store any inflammable or combustible substances in the Unit; * use the facilities of the Resort, such as lighting and elevators, with care; * keep the aisles and access to the Unit clear. | * 1. يلتزم المشترين - حتى بعد تسليم وانتقال ملكية الوحدة - بإتباع اللوائح والتعليمات المتعلقة باستخدام مرافق القرية والتي يضعها البائع أو الشركة القائمة على الإدارة. ويكون للمشترين الحق في الانتفاع بالوحدة بطريقة لا تزعج أو تضر بالغير، وعلى الأخص: * ألا يضع في الوحدة أي شيء يحدث ضوضاء أو رائحة أو دخان أو اهتزاز أو غير ذلك مما يسبب ضرر؛ * ألا يخزن أو يحتفظ في الوحدة بأية مواد قابلة للاحتراق أو الاشتعال؛ * أن يحافظ على جميع المرافق الخاصة بالقرية مثل تجهيزات الإضاءة والمصاعد؛ * وأن يحافظ على بقاء الطرقات والمداخل التي تؤدي للوحدة خالية. |
| **Article (7)**  **Maintenance** | **المادة (7)**  **أعمال الصيانة** |
| * 1. The Buyers shall immediately notify the Seller of any defect he discovers in the Unit that may affect the appearance of the Unit, or any neighboring building(s), or the Resort. The cost arising from the repair shall be borne by the Buyer if he is responsible for these defects. | * 1. يلتزم المشترين بإخطار البائع فورا بأي عيب يكتشفه في الوحدة المباعة قد يؤثر علي شكل الوحدة أو المباني المجاورة أو القرية. ويتحمل المشترين نفقة إصلاح هذا العيب إذا كان هم المسئولون عن هذه العيوب. |
| * 1. The Seller shall be entitled, without prior approval of the Buyers, to carry out, on his own or through Third Parties, all repairs, improvement and maintenance work deemed appropriate in order to preserve the general impression of the Resort. | * 1. يحق للبائع القيام بكافة أعمال الإصلاحات والتحسينات والصيانة التي يراها مناسبة – بنفسه أو عن طريق الغير – بدون حاجة إلى موافقة مسبقة من المشترين من أجل المحافظة على الانطباع العام للقرية. |
| * 1. In cases of emergency the maintenance personnel shall, even after delivery of the Unit to the Buyer, be allowed to enter the Unit in order to eliminate immediate dangers (such as fires or floodings or other dangers). | * 1. يجوز لعمال الصيانة - حتي بعد تسليم الوحدة للمشترين - دخول الوحدة المبيعة في الحالات الطارئة لمنع المخاطر الفورية (مثل الحرائق أو تسريب المياه أو غيرها). |
| * 1. The Buyers shall enter into a separate agreement with a company to be nominated by the Seller for the preservation, maintenance and servicing of the Unit. | * 1. يقوم المشترى بإبرام عقد منفصل مع شركة يتم ترشيحها من قبل البائع بخصوص المحافظة علي الوحدة وأعمال الصيانة والخدمات بها. |
| **Article (8)**  **Right of Pre-Emption** | **المادة (8)**  **حق الشفعة** |
| The Buyers hereby waives any current or future right of pre-emption, if any, related to the other units of the Resort, and such waiver shall be binding on his successors. | يتنازل المشترين عن أى حق شفعة قائم أو مستقبلى- إذا وجد- فيما يتعلق بباقى الوحدات فى القرية. ويعتبر هذا التنازل ملزما للخلف العام والخاص للمشترى. |
| **Article (9)** |  |
| **The Right of the Buyers to Sell the Unit Back to the Seller** | المادة (9)  حق المشتريين فى التصرف ببيع الوحدة للطرف الأول  9-1 يجوز للطرف الثانى )المشتريين( فى هذا العقد بأن يعرض بيع الوحدة السكنية إلى الطرف الأول. |
| * 1. The Second Party (Buyers) shall have the right to require the Seller to buy back the Unit.   2. If The Buyers wish to exercise this option they shall notify the Sellers in writing of their wish to do so. And that should be after the full payment and at the end of the eighth year of the rental Guarantee  and that option will be executed within 6 months from the notification.   3. The transfer of ownership back to the Seller shall be free of all debts, charges and other encumbrances and with vacant possession. At the time of the transfer back to the Sellers the Unit must be in fair condition.   4. The Sellers shall, at the time of the signing of the Deed, pay to the Buyers, a price 25% higher than that paid to the Seller by the Buyer under this contract.   5. The Buyers shall be responsible for the payment of all fees, property transfer taxes, general taxes and other expenses incurred in connection with the transfer of ownership back to the Sellers. | 9-2 وفى حالة رغبة الطرف الثانى فى إعادة بيع الوحدة ألى الطرف الأول فيلتزم بأرسال خطابا موصى علية للطرف الأول فى رغبتة بالبيع ويكون ذلك بعد أكتمال كامل ثمن الوحدة ,وبعد إكتمال السنة الثامنة من الإيجار. ويكون تنفيذ هذا ( الخيار ) فى خلال ستة أشهر من إخطار البائع كتابة .  9-3 نقل الملكية الى البائع يجب ان تكون خالية من الديون والمصاريف والأعباء, وتكون ملكية خالية.وفى وقت تقل الملكية الى البائع.يجب ان تكون الوحدة فى حالة مقبولة.  9-4 يجب على البائع عند التوقيع على سند الملكية أن يدفع الى المشترين ثمن الوحدة الأصلى المكتوب فى هذا العقد علاوة على ذلك 25% نسبة ربح من ثمن الوحدة الأصلى بموجب هذا العقد.  9-5 يجب على المشترين دفع جميع الرسوم وضرائب نقل الملكية والضرائب العامة وغيرها من النفقات التى لها صلة بنقل الملكية الى البائع. |
|  |  |
| **Article (10)**  **Applicable Law & Jurisdiction** | **المادة (10)**  **القانون الواجب التطبيق**  **والاختصاص** |
| * 1. This Agreement shall be governed by the   Laws of the Arab Republic of Egypt. | * 1. يخضع هذا العقد لأحكام قوانين جمهورية مصر العربية. |
| * 1. Any dispute that arises between the Parties regarding the implementation or interpretation of this contract shall be finally settled by the competent courts of Hurghada/Egypt. | * 1. أي خلاف ينشأ بين الطرفين بشأن تنفيذ أو تفسير هذا العقد يتم الفصل فيه نهائيا عن طريق المحاكم المختصة بالغردقة/مصر. |
| **Article (11)**  **Miscellaneous** | **المادة (11)**  **أمور متعددة** |
| * 1. Amendments, additions or side-agreements to this Agreement as well as warranties by the Seller must be made in writing. The Parties expressly agree that no written or oral side-agreements exist in relation to this contract, unless expressly referred to herein. | * 1. يجب أن تتم جميع التعديلات أو الإضافات أو الاتفاقات الجانبية الواردة على هذا العقد وكذلك التعهدات الخاصة بالبائع كتابة. ويوافق الطرفان صراحة على أنه بخلاف البنود المذكورة صراحة في هذا العقد، لا توجد أية إتفاقيات جانبية قائمة فيما يتعلق بهذا العقد، سواء كتابية أم شفهية. |
| * 1. In case any provision of this Agreement, or parts of a provision, shall be deemed to be invalid, illegal or unenforceable, the validity, legality and enforceability of the remaining provisions, or parts of provisions, contained herein shall not be in any way affected or impaired thereby. | * 1. في حالة إذا ما اعتبر أي نص من نصوص هذا العقد أو جزء منه باطلا أو غير قانوني أو غير قابل للتطبيق، لا تتأثر بأي شكل من الأشكال صحة أو قانونية أو قابلية البنود المتبقية من هذا العقد أو أجزاء منها للتطبيق.   11-3 أتفق الطرفين على أن تكون شركة XXXTRUSTEEXXX (بصفتها) مفوضة من المشتريين(الطرف الثانى ) هى المسئولة أمام الطرف الأول عن الوحدة. وتكون مسئولة عن اية معلومات خاطئة تصدر منها وفى هذة الحالة ستكون معرضة لدعوة قضائية ضدها.  وتنتهى مسئولية شركة .....بمجرد استقالتها او أنتفاء صفتها فى هذا العقد كونها مفوضا ويحل محلها المشتريين (الطرف الثانى- متضامنين) فى البيع والشراء والأدارة والتوقيع مع الطرف الأول . |
| **Article (12)**  **Counterparts** | **المادة (12)**  **نسخ العقد** |
| Both Parties have signed three originals of this Agreement in both English and Arabic. The Seller will receive two, and the Buyer one original.  **Purchase Agreement Malaki Club**  **Unit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | قام الطرفان بالتوقيع على ثلاث نسخ من هذا العقد، باللغتين الإنجليزية و العربية. يستلم البائع نسختين أصليتين من العقد ويستلم المشترى نسخة أصلية واحدة.  **عقد شراء Malaki Club**  **وحدة** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Place, Date**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | المكان والتاريخ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Seller** | **البائع** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Place, Date**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | المكان والتاريخ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(1)Buyer** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  | **(1)المشتري** |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| **Place, Date**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | المكان والتاريخ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **(2)Buyer** | **(2)المشترى** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| **Place, Date**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | المكان والتاريخ  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(3)Buyer** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Place, Date**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **(3)المشتري**  **المكان والتاريخ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |
| **(4)Buyer** | **(4)المشترى** |