|  |  |
| --- | --- |
| SSAS Agreement on Operating Expenses | **اتفاقية بخصوص تكاليف التشغيل** |
| **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 “Seller” -** | **شركة أفراس البحر الأحمر للمشروعات السياحية ش.م.م.،** شركة مساهمة مصرية مؤسسة وفقا للقانون رقم 159/1981 ومقيدة بالسجل التجاري تحت رقم 27840 بتاريخ 18 أكتوبر 2007، 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 "البائع" -** |
| (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 “Buyer”** | (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 "المشترى**" **-** |
| **Preamble**  Whereas The Buyers are holding the property in trust 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. | **تمهيـد**  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. |
| Whereas, the Parties hereto entered into an agreement for the sale of the unit no. \_\_\_\_\_\_ in the tourist resort “Malaki Club” in Samra Bay, Hurghada (hereinafter referred to as the “Unit”); | حيث أن الطرفان قد قاما بإبرام عقداً لبيع الوحدة السكنية رقم \_\_\_\_\_ بالمنتجع السياحى "Malaki Club" سمرا باي، الغردقة (ويشار إليه فيما يلى بـ"الوحدة")؛ |
| Whereas, the Buyer is obliged to proportionally bear the costs resulting from the management of the tourist resort in accordance with Article 6.2 of the purchase agreement for the Unit; | وحيث أنه على المشترى تحمل تكاليف إدارة المنتجع السياحى بالتناسب مع ملكيته وفقا للمادة 2-6 من عقد شراء الوحدة؛ |
| Now, therefore, the Parties have agreed as follows: | لذلك، فقد اتفق الطرفان على ما يلى:- |
| **Article (1)**  **Object of Agreement** | **المادة (1)**  **محل العقد** |
| In fulfillment of his obligation to proportionally bear the costs resulting from the management of the tourist resort, the Buyer shall pay to the Seller an annual contribution (hereinafter referred to as the “Contribution”) covering the following services:   * Costs for management and personnel; * Security; * Garbage collection; * Garden maintenance; * Pool maintenance; * Servicing and maintenance of the elevators; * Servicing and maintenance of the pump system; * Water supply for the common areas (trees, garden, swimming pool etc.); * Electricity for the lighting of the common areas and the operation of the elevators and the pumps etc.; * Maintenance of facilities outside; * Servicing and maintenance of the common areas inside, such as corridors, stairs, the reception etc. | يلتزم المشترين بسداد رسماً سنوياً للبائع (ويشار اليه فيما يلى بـ "الرسم السنوى") وفاءً لالتزامه بتحمل نسبة من تكاليف إدارة المنتجع السياحى، وذلك لتغطية الخدمات الآتية:   * تكاليف الإدارة والموظفين؛ * الأمن؛ * جمع القمامة؛ * الاعتناء بالحدائق؛ * صيانة حمام السباحة؛ * خدمة و صيانة المصاعد؛ * خدمة وصيانة نظام المضخات؛ * إمداد المناطق المشتركة بالمياه (الأشجار، الحديقة، حمام السباحة، الخ)؛ * الكهرباء لإنارة الأماكن المشتركة، ولتشغيل المصاعد والمضخات الخ؛ * العناية بالمناظر الطبيعة الخارجية؛ * خدمة وصيانة المناطق المشتركة الداخلية، مثل الممرات، و السلالم، و الاستقبال إلخ. |
| **Article (2)**  **Amount and Adjustment of the Contribution** | **المادة (2)**  **المبلغ وتعديل الرسم السنوي** |
| * 1. For the calendar year in which the Buyer takes over the Unit, the Contribution shall amount to 2% of the purchase price, payable in proportion to the actual period of time between the take-over and the end of the calendar year. | * 1. يقدر الرسم السنوى عن العام الميلادي الذي يقوم فيه المشتري باستلام الوحدة السكنية بمبلغ وقدره 2% من ثمن شراء الوحدة ، ويتم سدادها بالتناسب مع الفترة الفعلية ما بين الاستلام ونهاية السنة الميلادية. |
| * 1. Following the end of this first calendar year, i.e. as of the beginning of the second calendar year, the Seller shall each year have the right to adjust the Contribution as of January 1. | * 1. يجوز للبائع بعد نهاية هذه السنة الميلادية الأولى، أي اعتباراً من بداية السنة الميلادية الثانية، أن يقوم بتعديل الرسم في الأول من يناير من كل سنة ميلادية تالية. |
| * 1. However, the adjustment must not result in an increase in the Contribution exceeding 7% as compared to the previous Contribution. (As stated this allows the Seller the right to increase costs up to 7% p.a. I would consider such an escalator to be excessive | * 1. ولا يجوز أن يؤدي التعديل إلى زيادة فى الرسم السنوى تفوق الرسم السنوي السابق بأكثر من نسبة 7%. |
| **Article (3)**  **Payment** | **المادة (3)**  **طريقة السداد** |
| * 1. In the year of take-over, the proportionate amount payable in accordance with Article above shall, for the then current year, be payable within 14 days of the take-over of the Unit. | * 1. ويلتزم المشتري في سنة الاستلام بدفع الرسم النسبي المستحق طبقا للبند 2-1 المذكور أعلاه في العام المعني خلال 14 يوما من استلام الوحدة. |
| * 1. For the following years, the Buyer shall pay the Contribution for the relevant calendar year by January 15 in advance. | * 1. ويلتزم المشتري في السنوات اللاحقة بسداد الرسم السنوي مقدماً في موعد أقصاه 15 يناير. |
| * 1. All payments shall be made to the following account:   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. يتم سداد كامل الدفعات الى الحساب الآتى:   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. 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. – The damages are the interest rate of 7%. This clause is overiden where a right of remedy arises under clause 4.4 of this agreement | * 1. وفي حالة تأخر المشترين عن الوفاء بالتزامه بالسداد في ميعاده، يلتزم بدفع فائدة قدرها 7% (سبعة بالمائة) على المبالغ المستحقة حتى تمام سداد كامل تلك المبالغ. وللبائع كامل الحق في المطالبة بتعويضات إضافية. |
| **Article (4)**  **Miscellaneous** | **المادة (4)**  **أحكام متنوعة** |
| 1. This Agreement shall be governed by the laws of the Arab Republic of Egypt. | * 1. يخضع هذا العقد لأحكام القانون المصري. |
| 1. Any dispute that arises between the Parties regarding the implementation or interpretation of this Agreement shall be finally settled by the competent courts of Hurghada/Egypt. 2. The operating agreement shall be effective from ………………….. until …………………….. 3. If in the opinion of the buyer the maintaince of services to which this agreement relates are not performed to, in the opinion of the buyer, a satisfactory standard the buyer reserves the right to withhold payment but not unreasonably and without prejudice to 3.4 of this agreement until such time that the seller remedies the service(s) to which the requirement for remedy relates. 4. Any requirement for remedy will be served by the buyer in writing to the seller at their registered office within a period not exceeding ……………….   **4.6 It is agreed that the liability for any damage, distress or claim arising from the performance of this agreement shall vest with the seller alone who is required to maintain an adequate insurance certificate as part of this services agreement** | * 1. ينعقد الاختصاص للمحاكم المختصة بمدينة الغردقة، مصر في النظر في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن تنفيذ أو تفسير هذا العقد.   4-3 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 . |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **(1)Buyer**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(2)Buyer** | **(1)المشتري**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (2) المشترى |
|  |  |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  (3) Buyer  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (4) Buyer  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **(3) المشترى**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  (4) المشترى  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| **Seller** | **البائع** |