**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 1

عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية

**PRELIMINARY SALE CONTRACT FOR A**

**RESIDENTIAL APARTMENT**

إنه في يوم الاربعاء بتاريخ -------------، بمقر شركة تاله

لتطوير العقار ذ.م.م.

أبرم هذا الاتفاق بين كل من :

On ------------------------, at the premises of Tala

Property Development W.L.L.

This Contract was made between:

**1.** شركة تاله لتطوير العقار ذ**.**م**.**م. ، المقيدة تحت

السجل التجاري رقم 52089 و التي يقع مكتبها في

مدينة المنامة ، وعنوانها شقة رقم 101 ، مبنى

2080 ، طريق 2825 ، مجمع 428 بضاحية

السيف ، ص.ب. 18286 المنامة ، ويمثلها

لأغراض هذا العقد السيد / .…………… ،

.………… الجنسية و حامل البطاقة السكانية رقم

……………… ، ويشار إليه فيما بعد

ب**(**الطرف الأول ، بائع **)**.

**1. Tala Property Development W.L.L.**,

registered under Commercial Registration

No. 52089, with its head office located in

the city of Manama, of: Apartment 101,

Building 2080, Road 2825, Block 428,

Seef District, P.O. Box 18286 Manama,

Kingdom Of Bahrain, represented for the

purposes of this Contract by

…………………. of ……………

nationality holding CPR No………..,

hereinafter referred to as the (**"First**

**Party, Seller"**).

**2.** السيد: ---------------------الجنسية وحامل بطاقة

سكانية / رقم ---------- ويشار إليه/إليها فيما

بعد ب **(** الطرف الثاني، مشتري **)** ، ويعلن

على العنوان التالي: صندوق بريد ----------------

--------------، وذلك باعتبار عنوان موطن

الطرف الثاني ، ما لم يتم الإخطار بتغييره بكتاب

مسجل مع علم الوصول.

**2.** Mr. -------------- of --------- Nationality

holding C.P.R No. ---------, hereinafter

referred to as the "**Second Party, Buyer**),

of: P.O. Box: --------------------------------,

being the Second Party's domicile address

unless a notice of its change is served in a

registered letter with a delivery note.

وقد اتفق المتعاقدان على بنود هذا العقد الذي يتضمن

الأحكام التالية **:**

**NOW, THE TWO CONTRACTING PARTIES**

**AGREED ON THE FOLLOWING TERMS AND**

**CONDITIONS:**

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 2

الباب الأول **:** الشقة المباعة والأجزاء المفرزة والمشتركة

**:** المادة **1**

باع وأسقط وتنازل الطرف الأول ( البائع ) بما هو ناشئ

وما سينشئ له من حق الملكية ، ومع كافة الضمانات

القانونية والفعلية للطرف الثاني ( المشتري ) العقار الذي

سوف يشيده الطرف الأول على الأرض الفضاء الكائنة في

جزيرة تاله ، وهو عبارة عن الشقة رقم --------في الدور --

--مبنى رقم --والتي تبلغ مساحتها --- مترَا مربعًا ،

والمبينة في الخرائط المرفقة التي وقع عليها الطرفان

(مرفق رقم 1) ويشار إليه فيما بعد ب "الشقة".

**PART I: APARTMENT SOLD AND APPORTIONED**

**AND COMMON PARTS**

**Clause 1**

The First Party (Seller) hereby sells, assigns and

waives all rights arising, or that will arise to it in

the title, and all the legal and actual guarantees, in

favor of the Second Party (Buyer), the property

which will be constructed by the First Party on

the open plot of land located in Tala Island, being

Apartment No ----------,ِ --- Floor, Building No. -

- which is --- square meters in size, and marked

on the attached maps signed by the two parties

(Appendix No. 1), hereinafter referred to as the

"Apartment."

: المادة **2**

يلحق بالشقة المباعة حصة في الأجزاء المشتركة في المبنى

الموجودة به وفي جزيرة تاله ، والموضحة فيما يلي :

أو ً لا **:** الأجزاء المشتركة بين الشقة وبعض الشقق الأخرى **:**

جدار مشترك بين الشقة المباعة والشقق الملاصقة لها

.( حسبما هو موضح بالخرائط المرفقة ( مرفق رقم 1

ثانيًا **:** الأجزاء المشتركة بين ملاك جميع الشقق تدار

بواسطة اتحاد الملاك وهي **:** الأرض ، وهيكل البناء ،

وأجزاؤه وملحقاته غير المعدة للاستعمال الخاص بأحد

الملاك ، وتشمل بوجه خاص **:**

أ. الأرض المقام عليها البناء ، والأفنية ، والممرات

الخارجية ، والحدائق ، ومواقف السيارات .

ب. أساسات البناء والأسقف ، والأعمدة المعدة لحملها

، والجدران الرئيسية و الأسطح.

ت. المداخل ، والممرات الداخلية ، والسلالم والمصاعد

والمناور .

**Clause 2**

**A**ttached to the sold Apartment shall be a share in

the common parts of the building in which it is

located and in Tala Island, specified as follows:

**First: Common parts between the Apartment**

**and other Apartments**

A common wall between the sold Apartment and

the adjoining Apartments, as indicated in the

attached maps (Appendix No. 1).

**Second: Common Parts Between the Owners**

**of All Apartments, Managed by the Owners**

**Association, namely: the land, building**

**structure and the parts and annexes thereof**

**which are not designed for private use by any**

**owner, which shall include, in particular:**

a) the land on which the building is

constructed, halls, passageways, gardens

and car parks;

b) building foundations, ceilings and

columns supporting them, main walls and

roofs;

c) entrances, corridors, staircases, lifts and

shafts;

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 3

ث. الأماكن المخصصة للحراس وغيرهم من العاملين

في خدمة المبنى .

ج. كل الأنابيب والأجهزة إلا ما كان منها داخل أحد

الأجزاء المفرزة وتقتصر منفعته على مالك هذا

الجزء .

ح. الأماكن المخصصة للخدمات المشتركة .

خ. و بوجه عام كل ما أعد للاستعمال المشترك لملاك

الشقق جميعًا ، دون النظر لقدر نصيب الطرف

الثاني ( المشتري ) من الانتفاع بهذه الأجزاء .

ثالثا **:** ملكية شائعة مع جميع الملاك بجزيرة تاله عبارة عن

أجزاء خدمات عامة بالجزيرة يبين موقعها عقد البيع النهائي

، وتكون نسبة ملكية الطرف الثاني فيها بنسبة البناء في

عقاره إلى نسبة البناء في العقارات العائدة للملاك الآخرين

بالجزيرة ، ويتولى إدارتها اتحاد ملاك جزيرة تاله على النحو

الذي تبينه اتفاقية الاتحاد التي اطلع ووافق الطرف الثاني

على مسودتها ( مرفق رقم 5 ) . ولا يجوز التصرف في

هذه الملكية بالاستقلال عن الشقة .

d) places allocated for watchmen and other

workers employed in the service of the

building;

e) all pipes and equipment except for those

inside any of the apportioned parts and are

strictly used by the owner of such part;

f) places designated for common services;

and

g) In general, all that assigned for the

common use of the owners of all

Apartments, without regard to the share of

the Second Party (Buyer) in using such

parts.

**Third:** A common ownership, with all owners of

Tala Island, being parts of common services in

the island the location of which is specified in the

Final Sale Contract, and the Second Party's

ownership therein shall be in the same proportion

of his property in the building to the properties

owned by other owners in the island, which shall

be managed by Tala Island Owners Association,

in the manner specified by the Association

Agreement the draft of which the Second Party

has examined and approved (Appendix No. 5).

This title may not be disposed of independently

of the Apartment.

**:** المادة **3**

**1.** تكون حصة الطرف الثاني ( المشتري ) في الأجزاء

المشتركة تحت البند ثانيًا من المادة السابقة ، و التي

لا تقبل القسمة ، بنسبة مساحة الشقة إلى مجموع

مساحة الشقق الأخرى في المبنى ، والمبينة في

الجدول المرفق رقم 4 مالم تحدث تعديلات في المبنى

تغير مقدارها .

**2.** ويلتزم بهذه النسبة في تكاليف حفظها وصيانتها

وإدارتها وتجديدها ، وكذلك تكاليف الخدمات

المشتركة التي يقررها اتحاد الملاك المشار إليه في

**Clause 3**

**1.** The share of the Second Party (Buyer) in the

common parts under sub-clause (Second) of

the previous Clause, which is indivisible,

shall be the percentage of the Apartment to

the total size of the other Apartments in the

building specified under the attached

Schedule No. 4, unless changes are made to

the building altering this percentage.

**2.** The Second Party shall be bound by this

share in the costs of up keeping the

Apartment, maintenance, management and

renovation, as well as the costs of the

common services

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 4

**3.** المادة 19 من هذا العقد ، ويسري هذا الإلتزام أيًا

ما كان قدر نصيبه من الانتفاع بهذه الأجزاء .

**4.** كما يلتزم بالنسبة المبينة في البند ثالثًا من المادة

السابقة بخصوص مصروفات الملكية المذكورة في

ذلك البند وفقًا لما ينظمه النظام الأساسي لاتحاد

الملاك ولاتفاقية اتحاد ملاك جزيرة تاله .

**3.** Determined by the Owners Association

referred to under Clause (19) of this

Contract. This obligation shall apply

regardless of his share in the use of such

parts.

**4.** The Second Party shall also be bound by the

percentage specified under (Third) of the

previous Clause in respect of the costs of the

ownership specified under the said subclause

in accordance with the Bye-Laws of

the Owners Association and the Tala Island

Owners Association.

**:** المادة **4**

يقر الطرف الأول ( البائع ) ويضمن أنه سينقل ملكية الشقة

المباعة وهي خالية من جميع الحقوق العينية أو الشخصية

التي تكون للغير ، الى الطرف الثاني (المشتري) وأنه المالك

الحقيقي الشرعي لها .

**Clause 4**

The First Party (Seller) hereby acknowledges and

undertakes to transfer the title to the sold

Apartment, which is free of all in-kind or

personal encumbrances, in favour of the second

party (Buyer), and that it is the rightful and legal

owner thereof.

: المادة **5**

يقر الطرف الثاني ( المشتري ) بأنه عاين الخرائط

والتصاميم المرفقة والخاصة بالشقة المباعة المعاينة التامة

النافية للجهالة ، وأنه قد أمضاها بتوقيعه قبو ً لا منه بها .

**Clause 5**

The Second Party (Buyer) hereby acknowledges

that he has examined the attached plans and

designs for the sold Apartment, in a manner that

precludes ignorance, and that he has signed the

same signifying acceptance thereof.

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 5

الباب الثاني **:** قيمة الشقة وطريقة السداد

**:** المادة **6**

تم هذا البيع بقبول الطرفين بمبلغ إجمالي وقدره د.ب.

0000 (------------------- دينار بحريني فقط) ، يدفع /=

على ثمان دفعات على النحو التالي :

1. الدفعة الأولى : 10 % من المبلغ الإجمالي عند

التوقيع على هذا العقد. يستنزل منها قيمة العربون

ومقداره د.ب. =/ 0000 (-- ---- دينار بحريني

فقط) .

2. الدفعة الثانية : 10 % من المبلغ الإجمالي تسدد

عند بداية تشييد المبنى الذي يضم الشقة .

3. الدفعة الثالثة : 20 % من المبلغ الإجمالي تسدد

بعد مرور 3 أشهر من البدأ في أعمال البناء .

4. الدفعة الرابعة : 15 % من المبلغ الإجمالي تسدد

بعد مرور 6 أشهر من البدأ في أعمال البناء .

5. الدفعة الخامسة : 15 % من المبلغ الإجمالي تسدد

بعد مرور 9 أشهر من البدأ في أعمال البناء .

6. الدفعة السادسة : 15 % من المبلغ الإجمالي تسدد

بعد مرور 12 شهرًا من البدأ في أعمال البناء .

7. الدفعة السابعة : 10 % من المبلغ الإجمالي تسدد

بعد مرور 15 شهرًا من البدأ في أعمال البناء .

8. الدفعة الثامنة : 5 % من المبلغ الإجمالي تسدد

عند توقيع عقد البيع الرسمي النهائي .

**PART II: APARTMENT VALUE AND METHOD**

**OF PAYMENT**

**Clause 6**

This sale was concluded with the acceptance of

both parties against a total amount of BD. 0000/=

(Bahraini Dinars --------------------Only), to be

paid in eight installments, as follows:

1. First Installment: 10% of the total amount,

to be paid on signing this Contract, from

which the earnest money, being BD.

0000/= (Bahraini Dinars \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Only), shall be deducted.

2. Second Installment: 10% of the total

amount, to be paid on construction of the

building which includes the Apartment.

3. Third Installment: 20% of the total

amount, to be paid after 3 months from

commencement of the construction work.

4. Fourth Installment: 15% of the total

amount, to be paid after 6 months of the

commencement of the construction work.

5. Fifth Installment: 15% of the total

amount, to be paid after 9 months of the

commencement of the construction work.

6. Sixth Installment: 15% of the total

amount, to be paid after 12 months of the

commencement of the construction work.

7. Seventh Installment: 10% of the total

amount, to be paid after 15 months of the

commencement of the construction work.

8. Eighth Installment: 5% of the total

amount, to be paid on signing the Final

Official Sale Contract.

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 6

**:** المادة **7**

**1.** يلتزم الطرف الثاني بسداد ما نسبته % 3 من

إجمالي قيمة الشقة للطرف الأول ، وذلك عند سداد

الدفعة الأخيرة من ثمن الشقة ، وذلك مقابل خدمات

الصيانة الفنية الدورية للبنية التحتية لجزيرة تاله ،

والتي يلتزم الطرف الأول بالقيام بها لمدة 15 سنة ،

تبدأ من تاريخ تسجيل ملكية الشقة للطرف الثاني

بسجلات جهاز المساحة والتسجيل العقاري .

**2.** يلتزم الطرف الثاني بأن يسدد مقابل الخدمات

الإدارية والصيانة العامة للطرف الأول عند سداد

الدفعة الأخيرة من ثمن الشقة ، ولمدة ثلاث سنوات

بواقع د.ب. 2.500 (دينارين ونصف) سنويًا لكل

متر مربع من مساحة الشقة نظير قيام الطرف

الأول بأداء هذه الخدمات لمدة 3 سنوات تبدأ من

تاريخ تسجيل ملكية الشقة للطرف الثاني بسجلات

جهاز المساحة والتسجيل العقاري .

**3.** يلتزم الطرف الثاني بدفع رسوم توصيل الكهرباء و

الماء عند استلامه الفاتورة من الطرف الأول. على

أن يقر الطرف الأول معدل هذه الرسوم في وقت

لاحق.

**Clause 7**

**1.** The Second Party hereby undertakes to

pay 3% of the total value of the

Apartment to the First Party on signing

the final installment of the value of the

Apartment, against the periodical

maintenance services for the infrastructure

of Tala Island, which the First Party

undertakes to provide for a period of 15

years commencing on the date of

registering the title to the Apartment in the

Second Party's name in the records of the

Survey and Land Registration Bureau.

**2.** The Second Party undertakes to pay the

First Party for the administrative services

and general maintenance on signing the

last installment of the value of the

Apartment for three years, at the rate of

BD. 2.500 (Two Dinars and a Half) per

year per square meter of the size of the

Apartment in consideration for the First

Party's carrying out such services for a

period of 3 years commencing on the date

the Apartment is registered in the Second

Party's name in the Survey and land

Registration Bureau.

**3.** The Second Party undertakes to pay the

Capital Contribution as and when the First

Party invoice for it. The rate of this charge

shall be decided by the First Party at a

later stage.

**:** المادة **8**

**1.** يلتزم الطرف الثاني بأن يؤدي الدفعات في المواعيد

المحددة لها في المادة رقم 6 من هذا العقد .

**2.** فإذا تأخر لمدة تجاوز 60 يومًا من حلول المواعيد

المبينة في المادة 6 من هذا العقد ، التزم بأن

**Clause 8**

**1.** The Second Party hereby undertakes to

pay the installments within the times

specified therefore under Clause (6) of

this Contract.

**2.** If the Second Party is late in paying the

installments for 60 days of the appointed

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 7

يؤدي بدل مصاريف إدارية مقداره 500 دينار

عن كل تأخير لأي قسط ، ويخطر بكتاب مسجل مع

علم الوصول بضرورة المبادرة بالسداد خلال سبعة

أيام من تاريخ هذا الخطاب ، فإن لم يسدد ما عليه

من قسط خلال هذه السبعة أيام أعتبر العقد مفسوخا

تلقائيا وبقوة القانون دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار

أو اللجوء للقضاء .

ويلتزم الطرف الأول - حينئذ – بعرض الشقة

للبيع بطريقة المزاد المفتوح ، أو أي طريقة أخرى

مناسبة يراها الطرف الأول . وفي حالة بيع الشقة

بذات قيمتها في هذا العقد أو بقيمة أعلى التزم

الطرف الأول برد ما تسلمه من أقساط للطرف

الثاني مخصومًا منها مبلغ العربون . وفي حالة بيع

الشقة بقيمة أقل من قيمتها في هذا العقد تحمل

الطرف الثاني الفرق بين القيمتين ، والتزم الطرف

الأول برد ما تسلمه من أقساط للطرف الثاني

مخصومًا منها الفرق بين القيمتين ، ومبلغ

العربون.

وفي جميع الأحوال ، يلتزم الطرف الأول بأن يرد

على النحو السالف البيان خلال 30 يومًا من تاريخ

بيع الشقة بعد اعتبار هذا العقد مفسوخًا من تلقاء

نفسه وبقوة القانون .

**3.** وينطبق حكم هذه المادة على الالتزامات المالية

الأخرى المنصوص عليها في هذ العقد .

times specified under Clause (6) of this

Contract, he shall pay administrative costs

at the rate of BD 500 for each delay of

any installment. The Second Party shall be

notified, in a registered letter with a

delivery note, of the need to pay within

seven (7) days from the date of such

delay. If he does not pay the installment

within these seven (7) days, the contract

shall be considered revoked ipso facto

and with the force of the law, without the

need for warning or notice, and without

recourse to the court.

The First Party shall then offer the

Apartment for sale in an open public

auction, or in any other method deemed

appropriate by the First Party. In case the

Apartment is sold for its value specified

in this Contract, or for a higher value, the

First Party shall refund what it has

received in the form of installments, to

the Second Party, less the earnest money.

In case the Apartment is sold for a value

less than its value specified in this

Contract, the Second Party shall bear the

difference between the two values, and

the First Party shall refund what it has

received in the form of installments to the

Second Party, less the difference between

the two values and the earnest money.

In all cases, the First Party shall refund

the amounts, in the manner specified

above, within 30 days of selling the

Apartment, after considering this

Contract revoked ipso facto and with the

force of the law.

**3.** The provision of this Clause shall apply to

the other financial obligations provided

for in this Contract.

**:** المادة **9**

يجوز للطرف الثانى أن يتنازل للغير عن الشقة المباعة

بموجب هذا العقد ، سواء أكان ذلك أثناء بناء المبنى أو بعد

الانتهاء من بنائه ، و قبل توقيع عقد بيع الشقة النهائى ، على

**Clause 9**

The Second Party may assign the Apartment sold

under this Contract to third parties, whether

during the construction of the building or

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 8

أنه يشترط لنفاذ هذا الاتفاق فى حق الطرف الأول أن تصدر

موافقة خطية بذلك من الطرف الأول . وفى هذه الحالة يلتزم

المتنازل له بكافة الأحكام الواردة فى هذا العقد ، وعقد البيع

النهائي ، و النظام الأساسي لاتحاد الملاك ، وجميع العقود

والاتفاقيات المشار إليها في هذا العقد .

thereafter and before the Apartment's Final Sale

Contract is signed. However, for this Contract to

be valid against the First Party, a written consent

must be made by the First Party, in which case

the assignee shall be bound by the provisions

contained hereunder and in the Final Sale

Contract, the Bye-Laws of the Owners

Association and all agreements and consents

referred to under this Contract.

الباب الثالث **:** مرحلة بناء الشقة

**:** المادة **10**

**1.** يلتزم الطرف الأول بأن ينهي جميع أعمال البناء

في المبنى ومرافقه والتشطيب وتوصيلات الكهرباء

والماء الذي توجد فيه الشقة خلال فترة لا تجاوز

20 شهرًا تبدأ من تاريخ استحقاق الدفعة الثانية من

قيمة الشقة .

**2.** ويجوز – استثناء - أن يمتد ميعاد الانتهاء من

أعمال البناء ، وذلك إذا تأخرت أعمال البناء لسبب

لا يعود للطرف الأول .

فإذا حدث خلاف بشأن ذلك ، أحيل الخلاف إلى

محكم فرد يتفق الطرفان على تسميته ؛ ليقرر إن

كان التأخير يعود للطرف الأول أم لأسباب لا علاقة

لها به ، وذلك خلال شهر من تاريخ تعيينه محكمًا .

**3.** وعلى الطرف الأول ، فور الانتهاء من أعمال

البناء و في جميع الأحوال ، إرسال خطاب مسجل

بعلم الوصول يعلم فيه الطرف الثاني بانتهاء أعمال

البناء ، وبوجوب إتمام إجراءات توقيع العقد النهائي

والتسجيل .

**PART III: CONSTRUCTION OF THE**

**APARTMENT**

**Clause 10**

**1.** The First Party hereby undertakes to

complete all construction work in the

building, amenities, final touches,

electricity cables and water connections,

where the Apartment is located, within a

period not exceeding 20 months

commencing on the maturity date of the

second installment of the value of the

Apartment.

**2.** However, notwithstanding the above

condition, the final date of construction

may be extended if construction works are

delayed for reasons not attributable to the

First Party.

If a dispute arises in this connection, it

shall be referred to a sole arbitrator the

two parties shall agree to nominate, who

shall determine whether the delay is

attributable to the First Party or to

reasons he has nothing to do with, within

one month from the date he is appointed

arbitrator.

**3.** The First Party shall, on completion of the

construction work, and in all cases, serve

a letter by registered letter with a delivery

note, notifying the Second Party of the

completion of the construction work and

of the need to complete the formalities of

signing the Final Contract and

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

**عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 9

registration.

**:** المادة **11**

**1.** يلتزم الطرف الأول بأن ينجز بناء الشقة وفق ما

تقتضيه أصول البناء ، ووفق الخرائط المرفقة

المتفق عليها .

**2.** ويجوز للطرف الثاني ، خلال 60 يومًا من

تاريخ التوقيع على هذا العقد ، أن يطلب ، كتابيًا ،

من الطرف الأول تعديل التصاميم والخرائط

الخاصة بشقته بالزيادة أو بالنقصان ، بما لا يؤثر

على الشكل الخارجي للمبنى ، وعلى سلامة وقوة و

الهيكل الأساسي للمبنى .

ومع ذلك ، فللطرف الأول ، خطيًا ، رفض أي

تعديل يطلبه الطرف الثاني ، أو أن يوافق على

بعض التعديلات دون البعض الأخر .

**3.** ويجري احتساب نسبة الزيادة أو النقصان في الشقة

، وتضاف قيمتها إلى المبلغ الإجمالي للشقة أو

تخصم منه حسب الأحوال بحسب نسبة الزيادة أو

النقصان .

**4.** ولا يجوز للطرف الثاني بأي حال من الأحوال أن

يسند تنفيذ هذه الأعمال من الزيادة أو النقصان لغير

المقاول الأساسي للمبنى ، أو أن يقوم بها بنفسه

خلال فترة ما قبل تسلم الشقة .

**Clause 11**

**1.** The First Party shall complete the

construction of the Apartment as required

by construction practices and in

accordance with the attached plans and

drawings agreed upon.

**2.** The Second Party may, within 60 days

from the date of signing this Contract,

request the First Party to change the

designs and plans of his Apartment, by

way of increase or decrease, in a way that

shall not affect the outside layout of the

building and the safety, strength and main

structure of the building.

However, the First Party may reject, in

writing, any request for alteration made

by the Second Party or agree to certain

alterations in exclusion of others.

**3.** The increase or decrease in the Apartment

shall be calculated, and the value thereof

shall be added to, or deducted from, the

total value of the Apartment, as the case

is, in proportion to such increase or

decrease.

**4.** The Second Party may not, under any

circumstances, sub-contract such increase

or decrease work to other than the main

contractor of the building or carry them

out himself before the Apartment is

handed over to him.

**:** المادة **12**

لا يجوز للطرف الثاني زيارة موقع الشقة فترة البناء والتشييد

المحددة في المادة 10 من هذا العقد إلا بموافقة الطرف الأول

خطيًا ، ولا يجوز له بأي حال من الأحوال أن يصدر

تعليماته أو آراءه في البناء خلال هذه الفترة .

**Clause 12**

The Second Party may not visit the site of the

Apartment during the construction period

specified under Clause 10 of this Contract

without obtaining the First Party's written

consent. Further, he may not, under any

circumstances, issue instructions or opinions on

the construction work within this period.

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 0

الباب الرابع **:** آثار البيع

**:** المادة **13**

**1.** يلتزم الطرفان ، بموجب هذا العقد ، بأن يوقعا عقد

البيع الرسمي النهائي متضمنًا

الأحكام المبينة في المسودة المرفقة ( مرفق رقم

2 ) ، مالم تقتض الضرورة تغيير بعض بنوده

وأحكامه بواسطة الطرف الأول دون إخلال

بأحكام هذا العقد ، أو تحميل الطرف الثاني أي

التزام لم يرد في ذلك النموذج ولا في هذا العقد

، أو بتغييره من قبل كاتب العدل أو الجهات

الرسمية ذات العلاقة ، كل ذلك مع مراعاة سداد

الطرف الثاني لكافة التزاماته المالية المنصوص

عليها في هذا العقد .

**2.** ويكون التوقيع أمام كاتب العدل بمملكة البحرين

، ويتم استكمال الإجراءات اللازمة لنقل و تسجيل

الشقة لدى جهاز المساحة والتسجيل العقاري ،

وذلك خلال 60 يومًا من تاريخ انتهاء أعمال البناء

والتشييد المبينة في المادة رقم 10 من هذا العقد ،

ما لم تتأخر الإجراءات لسبب يعود للجهات

الرسمية في المملكة .

**3.** ويلتزم الطرف الأول بأن يقدم كافة المستندات

اللازمة لإنهاء إجراءات نقل الملكية للطرف

الثاني.

**PART VI: EFFECTS OF SALE**

**Clause 13**

**1.** The two parties shall hereby sign the Final

Official Sale Contract including the

provisions specified in the attached draft

(Appendix No. 2), unless otherwise

required to change certain terms and

conditions therein by the First Party, but

without prejudice to the provisions of this

Contract and without binding the Second

Party by any obligation not contained in

such form or under this Contract or to

change it by the Notary Public or the

competent authorities, with due regard to

the Second Party's performance of all his

financial obligations contained

hereunder.

**2.** Such signing shall be made before the

Notary Public in the Kingdom of Bahrain

and the necessary formalities shall be

completed to transfer and register the

Apartment with the Survey and Land

Registration Bureau within 60 days from

the date of completion of the construction

works specified under Clause 10 of this

Contract, unless such formalities are

delayed for reasons attributable to the

competent authorities in the Kingdom.

**3.** The First Party shall submit all the

necessary documents to complete the

formalities of transferring title to the

Second Party.

**:** المادة **14**

يلتزم الطرف الأول ( البائع ) بأن يسلم مفاتيح الشقة المباعة

إلى الطرف الثاني ( المشتري ) ، وأن يمكنه من الانتفاع

والتصرف بها فور اتمام إجراءات تسجيل العقد النهائي

بجهاز المساحة والتسجيل العقاري ، وذلك في محضر يوقع

عليه الطرفان .

**Clause 14**

The First Party (Seller) shall hand over the keys

of the sold Apartment to the Second Party

(Buyer) and to enable him to use and dispose of it

as soon as the formalities of registering the Final

Contract are completed with the Survey and Land

Registration Bureau in minutes to be signed by

the two parties.

**Clause 15 :** المادة **15**

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 1

إذا تسلم الطرف الثاني الشقة وجب عليه التحقق من حالتها

وموافقتها للرسوم والخرائط بمجرد أن يتمكن من ذلك وفقًا

للمألوف في التعامل ، و لا يضمن الطرف الأول عيبًا جرى

العرف على التسامح فيه ، ويجب على الطرف الثاني أن

يخطر الطرف الأول بأي عيب خلاف ذلك يكتشفه في الشقة

خلال مدة 12 شهرًا من تاريخ التسلم ، فإن لم يفعل سقط حقه

في الضمان .

If the Second Party is handed over the Apartment,

he shall ascertain its conditions and conformity to

the plans and drawings as soon as he can do so in

accordance with the customary practice. The First

Party shall not guarantee a defect that is

customary to accept, and the Second Party shall

notify the First Party of any other defect he may

discover in the Apartment within 12 months from

the date of handover, failing which he shall forfeit

his right to warranty.

**:** المادة **16**

يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بقصر الانتفاع بالشقة

حسب ما يتضمنه النظام الاساسي لاتحاد الملاك .

**Clause 16**

The Second Party (Buyer) shall use the

Apartment in accordance with the Bye-Laws of

the Owners Association.

**:** المادة **17**

للطرف الثاني ( المشتري ) في سبيل الانتفاع بالشقة المباعة

الحق في أن يستعمل الأجزاء المشتركة ، فيما خصصت له ،

مع مراعاة حقوق غيره من الملاك ودون إضرار بالعقار .

وتدار هذه الأجزاء على النحو الذي تفصله مسودة النظام

الأساسي لاتحاد الملاك المرفقة .

**Clause 17**

The Second Party (Buyer) shall, in the course of

using the sold Apartment, use the common parts

for the purposes designated therefore, with due

regard to the rights of other owners and without

causing harm or prejudice to the property. Such

parts shall be managed in the manner detailed in

the Bye-Laws of the Owners Association attached

herewith.

**:** المادة **18**

للطرف الثاني ( المشتري ) ، بعد تسجيل انتقال الملكية ،

أن يتصرف في الشقة المباعة ، وله أن يستعملها و أن

يستغلها بما لا يتعارض مع حقوق ملاك الشقق الآخرين

المنصوص عليها في مسودة النظام الأساسي لاتحاد الملاك

المرفقة .

**Clause 18**

The Second Party (Buyer) may, after registration

of the title transfer, dispose of the sold

Apartment, and he may use and utilize it in a way

that shall not conflict with the rights of the

owners of other Apartments provided for in the

Draft Bye-Laws of the Owners Association

attached herewith.

الباب الخامس **:** الأحكام المتعلقة باتحاد الملاك

**:** المادة **19**

**1.** وافق الطرف الثاني ( المشتري ) على الانضمام

إلى اتحاد الملاك الخاص بالمبنى الذي توجد فيه

الشقة المباعة ، و على مسودة النظام الأساسي

المرفقة بهذا العقد ( مرفق رقم 3 ) ، وذلك بعد

أن اطلع على أحكامها ووقع على نموذجها ، ولا

يجوز تعديلها بإضافة التزامات أخرى على الطرف

**PART V: PROVISIONS REGULATING**

**THE OWNERS ASSOCIATION**

**Clause 19**

**1.** The Second Party (Buyer) hereby agrees

to join the Owners Association of the

building in which the sold Apartment is

located and the Draft Bye-Laws attached

herewith (Appendix No. 3) having

examined the terms and conditions thereof

and signed the form thereof. Such terms

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 2

الثاني مالم تقتض الضرورة تغيير بعض بنوده

وأحكامه من قبل الطرف الأول أو كاتب العدل دون

إخلال بهذا العقد ، وذلك قبل توقيع النظام الأساسي

وقيد اتحاد الملاك .

ولا يمكن تعديله بعد التوقيع عليه وتوثيقه إلا

بالطريقة المنصوص عليها فيه ، وبموافقة الطرف

الأول ( البائع ) في الأحوال التي يحددها هذا النظام

في المادة 62 من مسودته المرفقة والتي تعد جزءً

لا يتجزأ من هذا العقد ، ومن عقد البيع النهائي .

**2.** كما يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بأن يوكل

لدى توقيعه عقد البيع النهائي الطرف الأول ، أو

من يمثله ، أو من يفوضه ، بالتوقيع على النظام

الأساسي لاتحاد الملاك للمبنى المشار إليه في البند

أعلاه بما يتضمنه من حقوق والتزامات ، وبمتابعة

الإجراءات القانونية في قيد وتوثيق وتسجيل هذا

الاتحاد ، وبإحداث التعديلات التي تراها الجهات

الرسمية المختصة على النظام الأساسي المرفق بما

لها من سلطات منصوص عليها في القوانين السارية

بمملكة البحرين .

and conditions may not be altered by

adding other obligations encumbering the

Second Party unless otherwise required to

change certain terms and conditions by

the First Party or the Notary Public but

without any prejudice to this Contract

before the Bye-Laws are signed and the

Owners Association is registered.

However, they may not be altered after

being signed and notarized except in the

manner provided for therein, and with the

consent of the First Party (Seller) in the

cases specified in such Bye-Laws under

Article 60 of its draft attached, which shall

be considered an indivisible part of this

Contract and the Final Sale Contract.

**2.** The Second Party (Buyer) shall delegate,

on signing the Final Sale Contract, the

First Party, or its representative or

authorized signatory, to sign the Bye-

Laws of the Owners Association of the

building, referred to above, with all its

rights and obligations and to follow up all

the legal formalities to register, sign and

notarize such Association and to make the

necessary changes the competent

authorities deem necessary to the Bye-

Laws attached, using the powers and

authorities provided for under the laws in

force in the Kingdom of Bahrain.

**:** المادة **20**

يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بأن يسدد إلى الاتحاد أو

من يمثله اشتراكاته في اتحاد ملاك المبنى الذي توجد فيه

الشقة المباعة ، والتي يحددها مدير الاتحاد ، أو من يمثله

وفقًا للنظام الأساسي للاتحاد ، كما يلتزم بأية قرارات تصدر

عن الاتحاد على النحو الذي يحدده هذا النظام الأساسي

للاتحاد .

**Clause 20**

The Second Party (Buyer) shall pay to the

Owners Association, or its representative, his

contributions to the Owners Association of the

building in which the sold Apartment is located,

which shall be specified by the Association

Manager, or his representative, in accordance

with the Bye-Laws of the Association; further, he

shall be bound by any resolutions issued by the

Association in the manner specified in such Bye-

Laws.

**:** المادة **21**

**Clause 21**

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 3

**1.** يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بأن يسدد سنويًا ،

مقدمًا عن السنة ، إلى مدير الاتحاد ، أو من يمثله

، بقدر النسبة المبينة في المادة 3 من هذا العقد ،

أقساط تأمين المبنى ضد الحريق والأخطار الخاصة

كالكوارث الطبيعية ، أو انفجار أنابيب المياه ، أو

تسرب المياه منها ، أو غير ذلك من الأخطار التي

يقررها الاتحاد .

**2.** يلتزم الطرف الثاني بالتأمين عن المسئوليات تجاه

الغير لدى إحدى شركات التأمين العاملة والمسجلة

بمملكة البحرين بحد تأميني قدره د.ب. =/ 50,000

(خمسون ألف دينار بحريني) كحد أدني ، ويقوم

بتجديد هذا التأمين سنويًا ، ويقدم نسخة من بوليصة

التأمين لمدير الاتحاد قبل 15 يوم على الأقل من

انتهاء فترة التأمين .

**1.** The Second Party (Buyer) shall pay on an

annual basis, in advance, to the

Association Manager, or his

representative, the percentage specified

under Clause 3 of this Contract, in the

premiums for fire insurance for the

building and such other risks, including

natural disasters, escape or leakage of

water therefrom or such other risks

determined by the Association.

**2.** The Second Party shall insure third

parties' liability with one of the insurance

companies operating and registered in the

Kingdom of Bahrain, for a minimum

amount of BD 50,000/= (Bahraini Dinars

Fifty Thousand), and shall renew such

insurance on an annual basis and submit

copies of such insurance policies to the

Owners' Association at least 15 days

before the expiry of the insurance period.

**:** المادة **22**

يلتزم الطرف الثاني ( المشتري ) بالعقود والاتفاقات التي

يبرمها مدير اتحاد المبنى الذي توجد به الشقة المباعة الذي

يعين وفقًا لمسودة النظام الأساسي المرفقة ، الذي يعينه

الملاك أو المعين من قبل الطرف الأول ( البائع ) في

5/ الثلاث السنوات الأولى لنشأة هذا الاتحاد وفقًا للمادة 47

من مسودة النظام الأساسي لاتحاد الملاك المرفقة ، أو من

يمثله ، مع اتحاد ملاك جزيرة تاله الذي يتكون من مجموع

مدراء اتحادات الملاك ، أو من يمثلهم ، وملاك الفلل بجزيرة

تاله لإدارة الملكية المنصوص عليها في البند ثالثًا من المادة

الثانية من هذا العقد ، والمرافق المشتركة وتقديم الخدمات

المشتركة ، وبأية عقود يبرمها الاتحاد الأخير لمصلحة غالبية

أعضائه وفق ما هو منصوص عليه في مسودة اتفاقية

الاتحاد ( المرفق رقم 4 ) ، ويعتبر الإخلال بتلك العقود

إخلا ً لا بهذا العقد وبعقد البيع النهائي . كما يلتزم بأداء نصيبه

من اشتراكات اتحاد ملاك المبنى في اتحاد ملاك جزيرة تاله.

**Clause 22**

The Second Party (Buyer) shall be bound by the

contracts and agreements concluded by the

Manager of the Association of the owners of the

building in which the sold Apartment is located

which shall be appointed in accordance with the

Draft Bye-Laws attached herewith, who shall be

appointed by the owners or by the First Party

(Seller) for the first three years of the

establishment of the Association in accordance

with Article 47/5 of the attached Draft Bye-Laws

of the Owners Association, or its representative,

with the Tala Island Owners Association who

shall consist of all the Chairmen of the Owners

Associations, or their representatives, and the

owners of villas in Tala Island to manage the

ownership provided for under sub-Clause (Third)

of Clause 2 of this Contract and the common

amenities and provide common services, and by

any contracts concluded by the said Association

in the interest of the majority of its members in

accordance with the terms and conditions of the

Draft Association Agreement (Appendix No. 4).

Contravention of such contracts shall be deemed

to be contravention of this Contract and of the

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 4

Final Sale Contract. Further, he shall pay his

share in the contributions of the Owners

Association of the building to the Tala Island

Owners Association.

**:** المادة **23**

تسري أحكام المواد من 814 إلى 843 من القانون المدني

الصادر بالمرسوم بقانون رقم 19 لسنة 2001 ، والقرارات

المنصوص عليها فيه ، فيما لم يرد بشأنه نص في هذا

الاتفاق ، أو نموذج عقد البيع النهائي المرفق ، وفي أحكام

اتحاد الملاك ، والعقود الأخرى المشار إليها في نصوص هذا

العقد ، و التي تعتبر جميعها جزء لا يتجزأ من هذا العقد .

**Clause 23**

The provisions of Articles 814-843 of the Civil

Code, promulgated by Legislative Decree No. 19

of year 2001, and the orders made hereunder,

shall apply to anything not provided for in this

Contract or in the Final Sale Contract attached

herewith or in the terms and conditions of the

Owners Association and other contracts referred

to hereunder, which shall all be deemed to be an

integral part of this Contract.

**:** المادة **24**

جميع مصروفات هذا العقد وأتعابه ، وأية رسوم تفرضها

جهات أخرى يتحملها الطرف الثاني (

المشتري ) وحده ، كما يتحمل وحده مصروفات العقد

النهائي وأتعابه ، و كذلك رسوم ومصروفات التسجيل ، وأي

رسوم تفرضها جهات رسمية أخرى .

**Clause 24**

All the expenses of this Contract and its fees, and

any other fees charged by other official

authorities, shall be borne by the Second Party

(Buyer) alone. Further, the Second Party (Buyer)

shall alone bear the costs and fees of the Final

Sale Contract, as well as the fees and expenses of

registration and any such fees imposed by other

government authorities.

**:** المادة **25**

أطلع الطرف الثاني على الأوراق والخرائط والجداول

ومسودات الاتفاقات والعقود المشار إليها في نصوص هذا

العقد والمرفقة به والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ، وقد

تحرر هذا العقد باللغتين العربية والإنجليزية على أنه يرجح

النص العربي حال الاختلاف في التفسير ، وقد وتم التوقيع

عليه من قبل الطرفين المتعاقدين ، وذلك في نسختين لكل

منهما نسخة منه للعمل بأحكامه .

**Clause 25**

The Second Party has examined the papers, plans,

schedules and drafts of the agreements and

contracts provided for hereunder and attached

herewith, which shall be considered an indivisible

part hereof. The Contract has been made in both

Arabic and English language. However, the

Arabic version shall prevail in case of any

discrepancy in interpretation. The Contract has

been signed by the two contracting parties, in

duplicates, and each party has been given a copy

thereof to act in accordance therewith.

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 5

المرفقات **:**

• مرفق رقم 1 : خرائط الشقة المباعة .

• مرفق رقم 2 : مسودة عقد البيع النهائي .

• مرفق رقم 3 : مسودة النظام الأساسي لاتحاد

الملاك .

• مرفق رقم 4 : جدول نسبة كل شقة إلى المساحة

الكلية لجميع الشقق عند إبرام العقد .

• مرفق رقم 5 : مسودة اتفاقية اتحاد جزيرة تاله .

**Appendices**

• Appendix No. 1: Maps of the sold

Apartment.

• Appendix No. 2: Draft Final Sale

Contract.

• Appendix No. 3: Draft Bye-Laws of the

Owners Association.

• Appendix No. 4: Table of each Apartment

to the entire size of all Apartments on

signing this Contract.

• Appendix No. 5: Tala Island Owners

Association Draft Agreement.

الطرف الأول **(**البائع**)**

**First Party (Seller)**

الطرف الثاني **(**المشتري**)**

**Second Party (Buyer)**

**شرآة تاله لتطوير العقار ذ.م.م.**

1  **عقد بيع ابتدائي لشقة سكنية** 6

**جدول نسبة آل شقة إلى المساحة الكلية لجميع الشقق**

**اسم المشتري**

**رقم المبنى**

**00-0**

**رقم الشقة**

**00-0-0-0**

**المساحة المباعة للشقة**

**0000 Sq. Mtr.**

**المساحة المباعة الكلية لجميع الشقق**

**0000 Sq. Mtr.**

**نسبة مساحة الشقة بالنسبة لمساحة جميع الشقق**

**000 %**\_\_