

**GENERAL TERMS AND CONDITIONS
OF LEASE IN RESPECT OF OCCUPATIONAL
WAREHOUSE/FACTORY LEASE OF
PREMISES IN THE
JEBEL ALI FREE ZONE**

الشروط والأحكام العامة المتعلقة بإيجار مستودع/ مصنع
في المنطقة الحرة لجبل علي

CONTENTS

Clause		Page	الصفحة	المحتويات	المادة
1	Definitions	3	3	تعريفات	1
2	Interpretation	5	5	التفسير	2
3	Demise And Term	5	5	انتهاء الإيجار ومدته	3
4	Rents And Public Health Levy	6	6	الإيجارات ورسوم الصحة العامة	4
5	Daily Costs On Late Payments	6	6	التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة	5
6	Outgoings	7	7	المصاريف	6
7	Repairs	7	7	الإصلاحات	7
8	Yield Up	7	7	التسليم	8
9	Compliance With Lessor's Notices	8	8	الامتثال لإخطارات المؤجر	9
10	Alterations	8	8	التعديلات	10
11	Signs And Advertisements	9	9	اللافتات و الإعلانات	11
12	Use Of Premises	9	9	استخدام العقار المؤجر	12
13	Alienation Generally	10	10	التنازل على وجه العموم	13
14	Compliance With Laws	10	10	الامتثال للقوانين	14
15	Insurance Provisions	11	11	أحكام التأمين	15
16	Service Charges	12	12	رسوم الخدمة	16
17	Default Of Tenant	12	12	إخفاق المستأجر	17
18	Quiet Enjoyment	13	13	التمتع الهادئ	18
19	Exclusion Of Implied Covenants By Lessor	13	13	إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر	19
20	Indemnity	13	13	التعويض	20
21	Representation	14	14	إقرارات	21
22	Reporting to Government Related Entities			إعلام الجهات الحكومية	22
23	Notices	15	15	الإخطارات	23
24	Invalidity Of Certain Provisions	15	15	بطلان بعض البنود	24
25	Deposit	16	16	مبلغ التأمين	25
26	Lease Renewal	16	16	تجديد عقد الإيجار	26
27	Miscellaneous	17	17	بنود متنوعة	27
Schedule 1	Rights And Easements Granted	19	19	الحقوق والأولويات الممنوحة	الجدول 1
Schedule 2	Exceptions And Reservations	20	20	استثناءات و تحفظات	الجدول 2
Schedule 3	Deposit	24	24	مبلغ التأمين	الجدول 3

الشروط والأحكام العامة للإيجار

GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF LEASE

The Lessor leases the Premises to the Tenant throughout the Term on the following terms:

يقوم المؤجر بتأجير العقار للمستأجر طوال مدة الإيجار بناء على الشروط التالية:

1. DEFINITIONS

1. التعريفات

In this Lease the following expressions shall have the following meanings:

يكون للعبارات الموضحة أدناه والمذكورة في عقد الإيجار هذا المعاني التالية:

"**Adjoining Property**" means any land and/or buildings adjoining or neighboring the Premises not let to the Tenant.

"**العقار المجاور**" هو أي أرض و/أو مباني مجاورة للعقار المؤجر ولا يشغلها المستأجر.

"**Authority**" means the Jebel Ali Free Zone Authority, an authority establishment pursuant to Decree No. (1) of 1985 of the Emirate of Dubai.

"**السلطة**" هي السلطة المختصة في المنطقة الحرة لجبل علي، والتي أنشأت بموجب المرسوم رقم (1) لعام 1985 الصادر عن إمارة دبي.

"**Commencement Date**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**تاريخ البدء**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار.

"**Common Areas**" means any other area of the Free Zone from time to time designated by the Lessor for common use and enjoyment by the tenants and occupiers of the Free Zone.

"**المساحات المشتركة**" هي أي مناطق أخرى في المنطقة الحرة بجبل علي يخصصها المؤجر من وقت لآخر لاستخدام وتمتع كافة المستأجرين والقاطنين في المنطقة الحرة.

"**Conduits**" means all existing and future drains, pipes, gutters, sewers, ducts, mains, subways, cables, conduits, flues and any other conducting media whatsoever.

"**القنوات**" هي كافة المواسير والأنابيب والمجاري والفتحات والأنابيب الرئيسية والكابلات والقنوات والمنافذ الهوائية الموجودة والمستقبلية وكافة أنواع القنوات الموصلة مهما كانت.

"**Daily Costs**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**التكاليف اليومية**" تحمل نفس المعنى المسند إليها في اتفاقية الإيجار.

"**Deposit**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**التأمين**" يحمل نفس المعنى الموضح له في اتفاقية الإيجار.

"**Expiry Date**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**تاريخ الانتهاء**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار.

"**Final Payment**" means the final payment due from the Tenant to the Lessor prior to expiry of the Term which shall include (without limitation) any balancing payment in respect of the Supplementary Rent pursuant to Clause 4.2 and any other any outstanding sum due to the Lessor pursuant to this Lease.

"**الدفعة النهائية**" تعني آخر دفعة مستحقة من المستأجر للمؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار والتي تشمل (دون حصر) المبالغ المتبقية من بدل الإيجار الإضافي الوارد في البند 4.2 وكل المبالغ الأخرى المستحقة الدفع للمؤجر بموجب عقد الإيجار هذا.

"**Free Zone**" means Jebel Ali Free Zone, Dubai designated as such pursuant to Decree No. 1 of 1980 in Dubai.

"**المنطقة الحرة**" تعني المنطقة الحرة لجبل علي في دبي، والتي أنشأت بموجب المرسوم رقم 1 لعام 1980 في دبي.

"**Free Zone Rules**" means the fourth edition of the free zone rules issued by the Authority for the regulation of the Free Zone as revised and superseded from time to time.

"**قوانين المنطقة الحرة**" تعني النسخة الرابعة من قوانين المنطقة الحرة الصادرة عن السلطة والتي تنظم المنطقة الحرة، مع كافة التعديلات والإحلال التي تجري عليها من حين لآخر.

"**Government Related Entity**" means any government or any department, commission, board, agency, committee, authority (including the Authority) or quasi-governmental unit of the United Arab Emirates and includes their respective appointed consultants.

"**الجهات الحكومية**" تعني كل هيئة حكومية أو إدارة أو مفوضية أو مجلس أو وكالة أو لجنة أو سلطة (بما في ذلك سلطة المنطقة الحرة) أو وحدة شبه حكومية في الإمارات العربية المتحدة ويشمل ذلك كل المستشارين المعيّنين من قبل تلك الجهات.

"**Insured Risks**" means (to the extent that any of the

"**المخاطر المؤمنة**" تعني (حسب ما يمكن تأمينه منها في سوق

same are insurable in the Free Zone insurance market at reasonable cost and on reasonable terms) fire, storm, tempest, flood, earthquake, lightning, explosion, impact, aircraft (other than hostile aircraft) and other aerial devices and articles dropped from them, riot, civil commotion and malicious damage, bursting or overflowing of water tanks, apparatus or pipes, and such other risks as the Lessor may, in its discretion from time to time, determine.

"**Laws**" means the laws, proclamations, orders, rules, by-laws, decrees and regulations applicable in the Free Zone including but not limited to the Free Zone Rules or such other regulations made by the Lessor or the Authority or any other competent authority and any building, planning and environmental laws as amended from time to time.

"**this Lease**" means together the Lease Agreement and these General Terms and Conditions of Lease together with any schedules or annexures forming part of these General Terms and Conditions of Lease.

"**Lease Agreement**" means the lease agreement entered into by the Lessor and the Tenant relating to the Premises.

"**Lessor**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**License**" means the license(s) obtained by the Tenant to permit the Tenant to undertake the Permitted Use in the Premises issued by or on behalf of the Authority or such other competent authority from time to time.

"**Occupier**" means the Tenant or any of their representative agents, invitees, licensees, visitors or contractors.

"**Permitted Use**" means the use as set out in the License.

"**Premises**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**Public Health Levy**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**Rent**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**Service Charges**" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"**Social and/or Communal Works Fund**" means any infrastructure or other works being of benefit to the Free Zone community of workers and/or residents.

"**Supplementary Rent**" means the amount shown on the Lease Agreement comprising a component of the Rent, being a fair and reasonable proportion of the sums which the Lessor pays from time to time for insuring the Premises against the Insured Risks and all sums which the Lessor pays from time to time for insuring against the loss of the Rent.

التأمين الخاص بالمنطقة الحرة بتكلفة وبشروط معقولين) الحرائق، العواصف، الأعاصير، الفيضانات، الزلازل، البرق، الانفجارات، الارتطام، الطائرات (غير الطائرات المعادية) والمركبات الجوية الأخرى والأجسام التي تسقط منها، والشغب والاضطرابات المدنية والتخريب المتعمد، انفجار أو فيضان خزانات أو معدات أو أنابيب المياه وكافة المخاطر الأخرى المشابهة التي يحددها المؤجر، من وقت لآخر، بناء على رغبته المطلقة.

"**القوانين**" تعني القوانين والتشريعات والأوامر والقواعد والأنظمة الداخلية والمراسيم والأنظمة السارية في المنطقة الحرة، والتي تشمل دون حصر، قواعد المنطقة الحرة أو أية أنظمة أخرى تصدر عن المؤجر أو عن السلطة أو عن أية سلطة صالحة أخرى وعن قوانين بناء وتخطيط وقوانين بيئية مع التعديلات التي تطرأ عليها من حين لآخر.

"**هذا الإيجار**" هو اتفاقية الإيجار وهذه الشروط والأحكام العامة للإيجار معاً إضافة إلى الجداول والملاحق التي تشكل جزءاً من هذه الشروط والأحكام العامة للإيجار.

"**اتفاقية الإيجار**" هي اتفاقية الإيجار المبرمة فيما بين المؤجر والمستأجر فيما يتعلق بالعقار المؤجر.

"**المؤجر**" يحمل المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار.

"**الترخيص**" يعني الترخيص أو التراخيص التي يحصل عليها المستأجر والتي تسمح له باستخدام العقار المؤجر بالشكل المسموح به. وتصدر تلك التراخيص عن أو بالنيابة عن السلطة أو أي سلطة صالحة من وقت لآخر.

"**الشاغل**" يعني المستأجر أو أي من الوكلاء الممثلين له أو من يدعوهم أو يرخص لهم أو زواره أو مقاولوه.

"**الاستخدام المسموح به**" هو الاستخدام المحدد في الترخيص.

"**العقار المؤجر**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار.

"**رسوم الصحة العامة**" تحمل نفس المعنى الموضح لها في اتفاقية الإيجار

"**بدل الإيجار**" يحمل نفس المعنى المسند إليه في اتفاقية الإيجار

"**رسوم الخدمة**" تحمل المعنى المسند إليها في اتفاقية الإيجار.

"**صندوق الأشغال الاجتماعية و/أو المشتركة**" يعني كل أعمال البنى التحتية أو الأعمال الأخرى التي تعود بالمنفعة على جماعة العاملين و/أو المقيمين في المنطقة الحرة.

"**بدل الإيجار الإضافي**" القيمة الظاهرة في اتفاقية الإيجار والتي تشكل جزءاً من بدل الإيجار، ويعتبر نسبة عادلة ومنطقية من المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر لتأمين العقار المؤجر ضد المخاطر المؤمنة وكافة المبالغ التي يدفعها المؤجر من وقت لآخر للتأمين ضد خسارة بدل الإيجار.

"Tenant" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"Term" shall have the meaning ascribed to it in the Lease Agreement.

"Utilities" means electricity, water, sewerage, telephone, other telecommunication services and such services and supplies of whatsoever nature.

2. INTERPRETATION

The headings in this Lease do not affect its construction and in this Lease:

(a) any covenant by the Tenant not to do any act or thing shall include an obligation not to permit or suffer such act or thing to be done;

(b) the words "include" and "including" shall be deemed to be followed by the words "without limitation";

(c) any reference to the right of the Lessor to have access to, or to enter, the Premises shall be construed as extending to any mortgagee of the Lessor and to all persons authorised by them, including agents, professional advisers, contractors, workmen and others;

(d) any requirement that the Tenant must obtain the approval or consent of the Lessor in respect of any matter mentioned in this Lease includes a requirement that such approval or consent shall be by way of deed;

(e) any references in this Lease to the Lessor include reference to any of its authorised agents to whom it may delegate any of its responsibilities; and

(f) all dates herein shall be construed with reference to and in accordance with the Gregorian Calendar.

3. DEMISE AND TERM

In consideration of the Rents, covenants and agreements contained in this Lease which are to be paid and performed by the Tenant, the Lessor leases the Premises to the Tenant from and including the Commencement Date for the Term.

4. RENTS AND PUBLIC HEALTH LEVY

4.1 The Tenant covenants to pay to the Lessor at all times during the Term, in a manner so that the Lessor shall receive full value in cleared funds, the Rent and the Service Charges (collectively, the "Rents"). The Rents shall be payable by the Tenant annually in advance on either the date of this Lease or the Commencement Date, whichever is the later.

4.2 If at the end of each year under this Lease, the

Standard Terms – Warehouse Lease
JAFZ FZE
doc id: 03.19.09_5
rev 4.5 – final version

"المستأجر" يحمل نفس المعنى المسند اليه في اتفاقية الإيجار.

"مدة الإيجار" تحمل نفس المعنى المسند اليها في اتفاقية الإيجار.

"المرافق" هي خدمات الكهرباء والماء والمجاري والهاتف وخدمات الاتصالات الأخرى وخدمات التوريد المشابهة مهما كانت طبيعتها.

2. التفسير

لا يكون للعناوين المذكورة في عقد الإيجار هذا تأثير على بنيته، كما وأنه بحسب عقد الإيجار:

(أ) إن التزام المستأجر بعدم القيام بأي تصرف أو فعل يتضمن أيضاً التزامه بعدم السماح بذلك التصرف أو الفعل؛

(ب) إن عبارة "يشمل" وعبارة "بما في ذلك" تعتبر متبوعة بعبارة "دون حصر"؛

(ج) إن أي إشارة لحق المؤجر بالوصول إلى أو بالدخول إلى العقار المؤجر تُفسر على أنها تشمل كل راهن دائن للمؤجر وكافة الأشخاص المخولين من قبل أي منهم بما في ذلك الوكلاء والمستشارون المهنيون والمقاولون والعاملون وغيرهم؛

(د) إذا كان على المستأجر الحصول على موافقة أو إذن المؤجر فيما يتعلق بأي من الأمور المذكورة في هذا الإيجار، فإن ذلك يشمل وجوب صياغة تلك الموافقة أو الإذن بصيغة عقد؛

(هـ) إن أي إشارة للمؤجر في عقد الإيجار هذا تنطبق أيضاً على أي من وكلائه المخولين من قبله والذين قد يفوضهم بأي من مسؤولياته؛ و

(و) تحتسب كافة التواريخ المذكورة في هذا الإيجار بالاستناد إلى التقويم الميلادي.

3. انتهاء الإيجار ومدته

يقوم المؤجر بتأجير العقار للمستأجر للفترة التي تبدأ من وتشمل تاريخ البدء وذلك مقابل بدل الإيجار والالتزامات والاتفاق المتضمن في هذا الإيجار.

4. الإيجارات ورسوم الصحة العامة

4.1 يتعهد المستأجر بسداد بدل الإيجار ورسوم الخدمة (ويشار إليهما معاً بلفظ "الإيجارات") في كافة الأوقات أثناء مدة الإيجار وبحيث يستلم المؤجر كامل القيمة من أرصدة خالية من الديون. يكون بدل الإيجار مستحق الدفع سنوياً بموجب دفعات مسبقة من المستأجر إما بتاريخ هذا الإيجار أو تاريخ البدء، أيهما جاء لاحقاً.

4.2 إذا كانت حصة المستأجر الفعلية من التأمين أكبر من قيمة بدل

Tenant's actual proportion of the insurance is greater than the amount of Supplementary Rent, the Tenant shall pay the difference between the Tenant's actual proportion of the cost of insurance and the Supplementary Rent as part of the Final Payment to the Lessor on the date being the later of the Expiry Date and the date falling five (5) days after notification from the Lessor that any such sum is owing.

4.3 The Tenant covenants to pay to the Lessor the Public Health Levy, in a manner so that the Lessor shall receive full value in cleared funds. The Public Health Levy shall be payable by the Tenant annually in advance on either the date of this Lease or the Commencement Date, whichever is the later.

4.4 The Tenant shall pay the Rents and the Public Health Levy without any set-off or deduction and free and clear of taxes.

5. DAILY COSTS ON LATE PAYMENTS

5.1 The Tenant acknowledges that if it does not pay the Rents or the Public Health Levy when due, the Lessor will necessarily incur costs (excluding any opportunity and funding costs) for everyday that such amounts remain outstanding.

5.2 Without prejudice to any other rights contained in this Lease or otherwise available to the Lessor, if any of the Rents or the Public Health Levy (whether formally demanded or not) or any other sum of money payable to the Lessor by the Tenant under this Lease shall not be paid on the date due and in the manner specified, the Tenant shall pay the Daily Costs from and including the date when payment was due to the date of payment.

5.3 In the event that the total Daily Costs recovered by the Lessor exceed the Lessor's actual costs incurred by reason of late payment of the Rents or the Public Health Levy (excluding any opportunity and funding costs) (the "Excess"), the Lessor shall pay the Excess to charity as the Lessor may choose in accordance with the principles of Sharia and/or Social and/or Communal Works Fund.

6. OUTGOINGS

6.1 The Tenant shall pay all charges for all Utilities consumed in the Premises, including the installation and rent of a separate meter, any connection and

الإيجار الإضافي في نهاية كل عام من عقد الإيجار هذا، يدفع المستأجر الفرق ما بين حصته الفعلية من تكلفة التأمين وبديل الإيجار الإضافي كجزء من الدفعة النهائية للمؤجر، وذلك إما بتاريخ الانتهاء أو التاريخ الذي يأتي بعد خمسة أيام من تلقي إخطار من المؤجر باستحقاق ذلك المبلغ، أيهما يأتي لاحقاً.

4.3 يتعهد المستأجر بسداد رسوم الصحة العامة للمؤجر بحيث يستلم المؤجر كامل القيمة من أرصدة خالية من الديون. تكون رسوم الصحة العامة مستحقة الدفع سنوياً بموجب دفعات مسبقة من المستأجر إما بتاريخ هذا الإيجار أو تاريخ البدء، أيهما جاء لاحقاً.

4.4 يقوم المستأجر بسداد الإيجارات ورسوم الصحة العامة دون مقاصة أو خصم وبدون احتساب أي ضرائب.

5. التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة

5.1 يقر المستأجر بأنه في حال عدم سداد رسوم الصحة العامة عند استحقاقها، فسوف يتحمل المؤجر، نتيجة لذلك، تكاليفاً عن كل يوم يتأخر فيه سداد تلك الرسوم (بدون أي تكاليف للفرص الفائتة والتمويل).

5.2 دون الانتقاص من أي حقوق أخرى واردة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى متاحة للمؤجر، فإنه في حال عدم سداد أي من الإيجارات أو رسوم الصحة العامة (سواء تمت المطالبة بسدادها رسمياً أم لا) أو أي مبالغ أخرى مستحقة للمؤجر من المستأجر بموجب هذا الإيجار في تاريخ استحقاقها وبالشكل المحدد لسدادها، فسوف يقوم المستأجر بسداد التكاليف اليومية ابتداءً من تاريخ استحقاق الدفع حتى تاريخ الدفع.

5.3 في حال زاد مجموع التكاليف اليومية التي حصل عليها المؤجر عن التكاليف الفعلية التي تحملها المؤجر نتيجة لتأخر سداد الإيجارات أو رسوم الصحة العامة (بدون أي تكاليف للفرص الفائتة والتمويل) (الفائض)، فسوف يقوم المؤجر بسداد الفائض للجمعية الخيرية التي يختارها المؤجر وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية و/أو إلى صندوق الأشغال الاجتماعية و/أو المشتركة.

6. المصاريف

6.1 يقوم المستأجر بسداد كافة رسوم المرافق التي يستهلكها العقار المؤجر بما في ذلك تركيب واستئجار عداد مستقل وأي رسوم توصيل وتعيين وأداء والالتزام بأي أنظمة أو متطلبات حالية أو

hiring charges and perform and observe all present and future regulations and requirements of the utility companies.

6.2 The Tenant shall pay all existing and future local authority charges, taxes, assessments and other outgoings whatsoever which are now or may at any time during the Term be levied or assessed upon, or payable in respect of, the use of the Premises by the Tenant. In the absence of a direct assessment in relation to the Premises, the Tenant shall pay to the Lessor a fair proportion (to be reasonably determined by the Lessor) of any such outgoings.

6.3 The Tenant is required to liaise with the Lessor in order to acquire a post office box and arrange any required telecommunication connections (telephone, fax, internet connections, etc).

6.2 يقوم المؤجر بسداد كافة الرسوم والضرائب والتقييمات وغيرها من المصاريف الحالية والمستقبلية التي تفرضها أو تقيّمها السلطة المحلية في أي وقت وطوال مدة الإيجار أو تلك التي تكون مستحقة فيما يتعلق باستخدام المستأجر للعقار المؤجر. في غياب تقييم مباشر يخص العقار، يقوم المستأجر بسداد نسبة عادلة للمؤجر (يقدرها المؤجر بشكل معقول) من أي من تلك المصاريف.

6.3 يتعين على المستأجر التنسيق مع المؤجر للحصول على صندوق بريدي وترتيب توصيل أية خدمات للاتصالات (الهاتف، الفاكس، الانترنت، إلخ).

7. REPAIRS

7.1 The Tenant has surveyed and investigated the Premises and accepts the state of repair of the Premises as it is at the date of this Lease and warrants and acknowledges that there are no defects that impair use of the Premises.

7.2 Subject to Clause 7.3 the Tenant shall maintain, clean and keep the Premises in good and substantial repair and condition and keep all parts of the Premises which are not built upon in a good and clean condition, adequately surfaced and free from weeds, and any landscaped areas properly cultivated and maintained.

7.3 There shall be excepted from the obligations contained in Clause 7.2 any damage caused by the Insured Risks save to the extent that payment of the insurance monies shall be withheld by reason of any act or default of the Tenant or any Occupier.

8. YIELD UP

8.1 Immediately prior to the Expiry Date or earlier determination of the Term, the Tenant, at its cost, shall:

8.1.1 remove from the Premises all of its belongings, any sign or writing of the Tenant or any Occupier of them and all Tenant's fixtures, fittings, furniture and effects;

8.1.2 replace any of the Lessor's fixtures and fittings which should be missing, damaged or destroyed, with new ones of similar kind and quality or (at the option of

7. الإصلاحات

7.1 قام المستأجر بفحص ومعاينة العقار المؤجر وقد قبل بالحالة التي هو عليها في تاريخ الإيجار هذا، وهو يقر ويصرح بعدم وجود عيوب تمنع من استخدام العقار المؤجر.

7.2 تبعاً للمادة 7.3، على المستأجر الحفاظ على نظافة العقار المؤجر وإبقائه في حالة جيدة والحفاظ على كافة أجزاء العقار المؤجر غير المبنية في حالة جيدة ونظيفة ومستوية وخالية من الأعشاب الضارة إلى جانب الحفاظ على جمال المساحات المزروعة.

7.3 تستثنى من الموجبات الواردة في أحكام البند 7.2 أعلاه الأضرار التي تنشأ عن المخاطر المؤمنة إلا إذا تم حجب أموال التأمين لأي سبب يرجع إلى تصرف أو تخلف المستأجر أو أي قاطن للعقار المؤجر.

8. التسليم

8.1 مباشرة قبل تاريخ الانتهاء أو حتى قبل ذلك في حال إنهاء المدة مسبقاً، يقوم المستأجر وعلى نفقته الخاصة بما يلي:

8.1.1 نزع كافة الممتلكات وكل العلامات أو الكتابات التي تخصه أو تخص أي قاطن تابع له إضافة إلى كافة الثوابت والتجهيزات والأثاث والممتلكات الشخصية من العقار المؤجر؛

8.1.2 استبدال كل الثوابت والتجهيزات العائدة للمؤجر والتي تضررت أو أتلفت بأخرى من نفس النوعية والجودة أو تسديد قيمة مساوية لكلفة استبدال أي منها (حسب ما يختاره المؤجر)؛

the Lessor) pay to the Lessor an amount equal to the cost of replacing any of them;

8.1.3 unless otherwise required by the Lessor, remove and make good any alterations, additions or improvements made to the Premises during the Term and reinstate the Premises to the condition in which they were in at the grant of this Lease;

8.1.4 yield up the Premises to the Lessor in accordance with the covenants by the Tenant contained in this Lease,

and the Tenant shall make good any actual damage caused as a result of the foregoing, to the Lessor's reasonable satisfaction.

9. COMPLIANCE WITH LESSOR'S NOTICES

9.1 Whenever the Lessor shall give written notice to the Tenant of any defects, wants of repair or breaches of covenant, the Tenant shall, within thirty (30) days of such notice, or sooner if so required by the Lessor, make good such defects or wants of repair and remedy the breach of covenant to the reasonable satisfaction of the Lessor.

9.2 If the Tenant shall fail within fifteen (15) days of such notice, or as soon as reasonably possible in the case of emergency, to commence and then diligently and expeditiously to continue to comply with such notice, the Lessor may enter the Premises and carry out any of the works and all actual costs and expenses incurred as a result shall be recoverable as rent in arrears.

10. ALTERATIONS

10.1 The Tenant shall not make any alterations or additions to the Premises or to any of the Lessor's fixtures or to any of the Conduits in the Premises or alter, cut into or remove any of the principal walls, floors, beams or columns of the Premises without the prior written consent of the Lessor and if granted, on such conditions as the Lessor requires.

10.2 Any Tenant alteration must be undertaken in accordance with the Free Zone Rules.

10.3 The Tenant shall not convert any storage area to office space (or otherwise) without the written consent of the Lessor (and attaining proper Authority approval). If an area is converted from a storage

8.1.3 ما لم يرد خلاف ذلك من المؤجر، إزالة وإصلاح آثار التعديلات والإضافات والتحسينات التي تم إدخالها على العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها في بداية عقد الإيجار هذا.

8.1.4 تسليم العقار للمؤجر وفقاً للالتزامات التي تعهد بها المستأجر في متن الإيجار هذا.

و على المستأجر إصلاح الأضرار التي حدثت نتيجة لما سبق ذكره أعلاه بالشكل الذي يرضى المؤجر على نحو منطقي.

9. الامتثال لإخطارات المؤجر

9.1 في حال قيام المؤجر بإخطار المستأجر خطياً بوجود عيوب أو حاجة لتصلیحات أو حصول نقض لتعهداته تجاه المؤجر، يجب على المستأجر، خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ الإخطار أو خلال مدة أقصر إذا ما طلب المؤجر ذلك، إصلاح تلك العيوب واجراء التصليحات واحترام تعهداته بالشكل الذي يرضى المؤجر على نحو منطقي.

9.2 إذا أخفق المستأجر خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الإخطار، أو في أسرع وقت ممكن في الحالات الطارئة، في الامتثال للإخطار والبدء ومن ثم متابعة العمل بمضمونه بجد وعلى وجه السرعة، فإنه يحق للمؤجر دخول العقار المؤجر وتنفيذ الأشغال اللازمة على أن يتم استرداد كافة التكاليف والنفقات الفعلية التي تكبدها المؤجر جراء ذلك من المستأجر على شكل متأخرات بدل إيجار.

10. التعديلات

10.1 لا يحق للمستأجر إدخال تعديلات أو إضافات على العقار المؤجر أو على أي من الثوابت العائدة للمؤجر أو على أي من القنوات الموجودة في العقار، كما لا يحق له تعديل أو قطع أو إزالة أي من الجدران أو الأرضيات أو الأعمدة الأساسية في العقار المؤجر دون الموافقة الخطية للمؤجر، وفي حال منح مثل تلك الموافقة، يلتزم المستأجر بالشروط التي يضعها المؤجر فيها.

10.2 إن التعديلات التي ينفذها المستأجر يجب أن تراعي القواعد الموضوعة للمنطقة الحرة.

10.3 لا يحق للمستأجر تحويل أي مساحات تخزين إلى مكاتب (أو غيرها) دون الموافقة الخطية للمؤجر (وبعد الحصول على موافقة سلطة المنطقة الحرة). إذا تم تحويل مساحة ما من مساحة تخزين إلى مكتب، يحق للمؤجر فرض بدل إيجار إضافي على المساحة

space to an office space, the Lessor has the right to charge a supplementary rent on the new office space.

11. SIGNS AND ADVERTISEMENTS

11. اللافتات و الإعلانات

11.1 Subject to Clause 11.2 the Tenant shall not display in the windows of the Premises so as to be seen from the exterior, any advertisement, poster, notice, flag, aerial, satellite or other sign or thing whatsoever without the prior written approval of the Lessor.

11.1 تبعا للفقرة 11.2، لا يحق للمستأجر وضع أي إعلانات أو ملصقات أو لوحات أو أعلام أو هوائيات أو أطباق لاستقبال إشارات فضائية أو أي لوحات أو أشياء أخرى يمكن رؤيتها من خارج العقار المؤجر مهما كانت دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة للمؤجر.

11.2 The Tenant may display a sign on the Premises showing its corporate or trading name, the size, style, position and materials of which shall be approved in writing by the Lessor.

11.2 يحق للمستأجر وضع لوحة على العقار المؤجر تحمل اسمها التجاري أو شعارها بعد موافقة المؤجر خطياً على حجم وشكل وموقع ومحتويات تلك اللوحة.

12. USE OF PREMISES

12. استخدام العقار المؤجر

12.1 The Tenant shall:

12.1 يجب على المستأجر:

12.1.1 not use the Premises or any part of them except for the Permitted Use and shall notify the Lessor immediately if the Tenant ceases to occupy the Premises;

12.1.1 عدم استخدام العقار المؤجر أو أي جزء منه إلا للاستخدام المسموح به وإخطار المؤجر على الفور في حال توقف المستأجر عن إشغال العقار المؤجر؛

12.1.2 not load or unload vehicles except in the servicing areas or loading bays provided for such purpose;

12.1.2 عدم تحميل أو تفريغ المركبات إلا في مناطق الخدمة أو أرصفة التحميل المخصصة لهذا الغرض؛

12.1.3 not cause any obstruction in or around the Free Zone; and

12.1.3 عدم التسبب بإعاقة الحركة في أو حول المنطقة الحرة؛ و

12.1.4 at its expense and to the satisfaction of the Lessor undertake all necessary precautions to ensure that the Premises remain at all times free of rodents, insects, vermin and other animals and disease and shall, if necessary or instructed so to do by the Lessor, employ and pay pest exterminators to treat the Premises.

12.1.4 أخذ كافة الاحتياطات اللازمة لضمان خلو العقار المؤجر في كافة الأوقات من القوارض والحشرات والهوام وغيرها من الحيوانات والأمراض وذلك على نفقته الخاصة وبالشكل الذي يرضي المؤجر، كما يتعين عليه تعيين ودفع رسوم خدمة مكافحة الحشرات لرش العقار المؤجر في حال طلب منه المؤجر ذلك.

12.2 The Tenant shall not use the Premises for:

12.2 لا يحق للمستأجر استخدام العقار المؤجر للأمر التالية:

12.2.1 any purpose which is noisy, offensive, dangerous, illegal, immoral or a nuisance or causes damage or disturbance to the Lessor, the Common Areas, or any other tenant or occupant of any Adjoining Property or the Free Zone;

12.2.1 الأفعال التي تسبب ضجة، أو إهانة أو خطر وكل الاستخدامات غير الشرعية وغير أخلاقية وتلك المسببة للإضرار بالمؤجر أو بالمساحات العامة أو لأي مستأجر أو قاطن آخر في أي عقار مجاور أو في المنطقة الحرة؛

12.2.2 any auction, public or political meeting, public exhibition or public entertainment, show or spectacle or for betting, gambling, gaming or wagering; or as a betting office or

12.2.2 إجراء المزادات أو الاجتماعات العامة أو السياسية أو المعارض أو سبل ترفيه الجمهور أو إقامة أي عروض أو مناسبات للرهان ولعب القمار أو الميسر أو كمنكب أو نادي للرهان؛ أو

as a club; or

12.2.3 any residential purposes.

12.2.3 أي استخدامات سكنية.

12.3 The Tenant shall not allow any accumulation of rubbish on the Premises or any areas of the Free Zone or the Common Areas and shall ensure refuse from the Premises is removed to locations specified by the Lessor. The Tenant shall ensure that all refuse is sealed in polythene garbage bags before consignment. In the event of default by the Tenant the Lessor will remove such refuse at the Tenant's cost. The Tenant shall not transport rubbish by means of the lifts.

12.3 لا يحق للمستأجر السماح بتراكم القمامة في العقار المؤجر أو أية أماكن أخرى في المنطقة الحرة أو المساحات المشتركة وعليه التأكد من إزالة المخلفات من العقار المأجور ونقلها إلى الأماكن المخصصة لها من قبل المؤجر. على المستأجر التأكد من وجود كافة أنواع المخلفات داخل أكياس محكمة من البوليثلين قبل التخلص منها. في حال تخلف المستأجر عن القيام بذلك، سيقوم المؤجر بإزالة تلك المخلفات على نفقة المستأجر. لا يحق للمستأجر استخدام المصاعد لنقل القمامة.

12.4 The Tenant shall obtain, maintain and pay for all requisite Licenses throughout the Term.

12.4 على المستأجر الحصول والمحافظة على وصدار قيمة كافة التراخيص اللازمة طوال مدة الإيجار.

12.5 The Tenant shall not in any manner through its use and occupancy of the Premises:

12.5 لا يحق للمستأجر خلال إشغاله العقار المؤجر وبأي شكل من الأشكال القيام بما يلي:

12.5.1 do or bring in or onto the Premises anything which may place on the Premises any weight or strain in excess of that for which the Premises are designed to bear with due margin for safety;

12.5.1 تنفيذ أو إدخال أي شيء على العقار المؤجر قد يؤدي إلى زيادة الحمل أو الضغط على العقار المؤجر إلى حد يفوق ما تم تصميم العقار المؤجر لتحمله مع الحفاظ على هامش السلامة المطلوب؛

12.5.2 cause the design loads for the Premises or the systems providing exhaust, heating, cooling, ventilation, electrical, life safety, water, sewer or other utility or safety services to the Premises (collectively, the "Systems") to be exceeded; or

12.5.2 التسبب في تجاوز الأوزان المصممة للعقار المؤجر أو الأنظمة التي توفر التهوية، التدفئة، التبريد، الكهرباء، السلامة، الماء، المجاري أو أي مرافق أخرى للخدمات أو السلامة الخاصة بالعقار (ويشار إليها مجتمعة بعبارة "الأنظمة")؛ أو

12.5.3 adversely affect the Premises or the operation of the Systems in the Premises or cause deterioration or damage to the Premises or to the Systems.

12.5.3 التأثير السلبي على العقار المؤجر أو عمل الأنظمة أو التسبب بتعطل أو تضرر العقار المؤجر أو الأنظمة.

13. ALIENATION GENERALLY

13. التنازل على وجه العموم

13.1 The Tenant shall not assign, charge, underlet or part with possession or share the occupation of, or permit any person to occupy, the whole or any part of the Premises except as may be expressly permitted by the Lessor (who shall have absolute discretion) and who may impose such conditions as the Lessor deems necessary (in its sole discretion) on granting consent.

13.1 لا يحق للمستأجر التنازل أو رهن أو تأجير أو التصرف في ملكية أو مشاركة أو السماح لأي شخص بمشاركة استخدام كامل أو جزء من العقار المؤجر إلا بما يسمح به المؤجر بصورة صريحة (وللمؤجر بذلك حرية تقدير مطلقة) وللمؤجر الحق بأن يفرض الشروط التي يراها ضرورية (وله وحده بذلك حرية تقدير) لإعطاء مثل تلك الموافقة.

13.2 The Lessor may at any time assign all or any part of its rights granted under this Lease (together with any obligations) to any third party.

13.2 يحق للمؤجر في أي وقت التنازل عن كامل أو عن أي جزء من حقوقه الممنوحة بموجب عقد الإيجار هذا (إضافة إلى أي التزامات) لأي طرف ثالث.

14. COMPLIANCE WITH LAWS

14.1 The Tenant shall comply and shall ensure that all its employees and visitors strictly comply with all Laws and the Tenant shall obtain, pay for and maintain throughout the Term, all Licenses and shall execute all works and provide and maintain all arrangements on or in respect of the Premises or its use which are required by any Laws.

14.2 The Tenant shall not permit any contaminants or hazardous substances to be kept on or to be discharged from the Premises and shall not cause contamination or pollution at or under the Premises or anywhere within the Free Zone.

15. INSURANCE PROVISIONS

15.1 The Lessor shall insure, subject to such terms and conditions as may be contained in any policy taken out by the Lessor:

- 15.1.1 the Premises in its full reinstatement value against loss or damage by the Insured Risks;
- 15.1.2 the loss of the Rent for one (1) year; and
- 15.1.3 property owner's liability and such other insurances as the Lessor may, from time to time, deem necessary to effect.

15.2 If the Premises or any part of it shall be damaged or destroyed so as to render the Premises unfit for use and occupation or inaccessible and the policy of insurance in respect of Insured Risks shall not have been vitiated or payment of any policy monies refused in consequence of some act or default of the Tenant, Occupier, its servants or agents, either:

15.2.1 the Rent or a fair proportion of the Rent according to the nature and extent of the damage sustained, shall not be payable until the Premises or the part damaged or destroyed shall be again rendered fit for use and occupation and accessible or until the expiration of the loss of Rent insurance (whichever is the earlier); or

15.2.2 if in the reasonable opinion of the Lessor, reinstatement of the Premises would be (a) impractical or impossible for physical

14. الامتثال للقوانين

14.1 على المستأجر الامتثال للقوانين والحرص على امتثال كافة موظفيه وزواره بها بصراحة، كما يتعين على المستأجر الحصول والحفاظ على وسداد رسوم كافة التراخيص طوال مدة الإيجار وتنفيذ كافة الأعمال وتوفير والحفاظ على كافة الترتيبات الخاصة بالعقار المؤجر أو المرتبطة به أو باستخدامه وذلك حسبما تقتضيه القوانين.

14.2 لا يحق للمستأجر أن يسمح بحفظ أو بالتخلص من أية مواد ملوثة أو خطيرة في العقار المؤجر، كما لا يحق له أن يتسبب في حدوث تلوث في العقار المؤجر أو تحته أو في أي مكان آخر في المنطقة الحرة.

15. أحكام التأمين

15.1 يجب على المؤجر، تبعاً للأحكام والشروط الواردة في أية بوليصة تأمين يحصل عليها، أن يؤمن ما يلي:

- 15.1.1 العقار المؤجر بالقيمة الكاملة لإعادته إلى حالته التي كان عليها في حال وقوع خسارة أو ضرر نتيجة للمخاطر المؤمنة؛ و
- 15.1.2 خسارة بدل الإيجار لمدة سنة واحدة؛ و
- 15.1.3 حماية مالك العقار وغيرها من بنود التأمين التي يرى المؤجر ضرورة تفعيلها من وقت لآخر فيما يتعلق بالتأمينات.

15.2 في حال تضرر أو تلف العقار المؤجر أو أي جزء منه بحيث يصبح العقار المؤجر غير قابل للاستخدام أو الإشغال أو كان من الصعب الوصول إليه، وفي حال عدم خفض قيمة التعويض المستحقة فيما يتعلق بالأخطار المؤمنة أو رفض سداد أي تعويضات بموجب تلك البوليصة بسبب تصرف أو خرق صدر عن المستأجر أو القاطن أو أي من العاملين لديه أو وكلائه، فإما:

15.2.1 لا يكون بدل الإيجار، أو الجزء العادل منه وفقاً لطبيعة ومدى الضرر المتكبد، واجب التسديد: إما إلى أن يصبح العقار المؤجر أو الجزء الذي تلف أو تضرر فيه قابلاً من جديد للاستخدام والإشغال وبالإمكان الوصول إليه؛ أو حتى نهاية مدة التأمين ضد خسارة الإيجار (أيها جاء أولاً)؛ أو

15.2.2 إذا رأى المؤجر حسب اعتقاده المنطقي، أن إعادة العقار المؤجر إلى حالته الأصلية (أ) غير عملي أو مستحيل لأسباب بنوية أو قانونية، أو (ب) غير ذي جدوى اقتصادية، يجوز للمؤجر عندها

or legislative reasons or (b) economically unsound, then the Lessor may determine this Lease by giving to the Tenant not less than one (1) month's written notice and in that event the Lessor shall be entitled to retain the whole of the insurance policy monies.

إنهاء هذا الإيجار من خلال إرسال إخطار خطي مسبق للمستأجر لا تقل مدته عن الشهر، وفي تلك الحالة، يكون للمؤجر الحق في الاحتفاظ بكامل التعويضات المستحقة بموجب بوليصة التأمين.

15.3 The Tenant shall not do, or omit to do anything which could cause any policy of insurance covering the Premises or any area within the Free Zone to become wholly or partly void or voidable or anything whereby any abnormal premium may become payable in respect of the policy, unless the Tenant has previously notified the Lessor and agreed to pay the increased premium and the Tenant shall pay to the Lessor on written demand all expenses incurred by the Lessor in renewing any such policy.

15.3 لا يحق للمستأجر القيام بأعمال أو الامتناع عن القيام بأعمال بطريقة قد يتسبب بفعله أو بامتناعه هذا بإبطال كامل أو أي جزء من بوليصة تأمين حصل عليها المؤجر لتغطية العقار المؤجر أو أي مساحة داخل المنطقة الحرة، أو أي شيء قد يتسبب في فرض قسط تأمين غير اعتيادي فيما يتعلق بتلك البوليصة، إلا إذا كان المستأجر قد أخطر المؤجر مسبقاً ووافق على تسديد قسط التأمين المرتفع فيما يتعلق ببوليصة التأمين التي حصل عليها المؤجر لتغطية أي مساحة داخل المنطقة الحرة، ويكون على المستأجر تسديد كافة المصاريف التي تحملها المؤجر لتجديد تلك البوليصة بمجرد استلام طلب خطي بالتسديد من المؤجر.

16. SERVICE CHARGES

16. رسوم الخدمة

Subject to the Tenant paying the Service Charges, the Lessor shall keep the Free Zone and the Common Areas in good repair and condition (fair wear and tear excepted).

تبعاً لقيام المستأجر بسداد رسوم الخدمة، يقوم المؤجر بالحفاظ على المنطقة الحرة والمساحات المشتركة داخل المنطقة الحرة بحالة جيدة (مع القبول بالتلف والبلبلي المعتاد).

17. DEFAULT OF TENANT

17. إخفاق المستأجر

17.1 Without prejudice to any other right contained in this Lease or otherwise available to the Lessor, on or at any time after the happening of any of the events mentioned in Clause 17.2, the Lessor may re-enter the Premises or any part of them and the Term shall then end, but without prejudice to any claim which the Lessor may have against the Tenant for any previous breach of covenant or sum previously accrued due.

17.1 يحق للمؤجر، دون الانتقاص من أي حقوق أخرى متضمنة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى متاحة للمؤجر، أو في حال وقوع أي من الأحداث المنصوص عليها في الفقرة 17.2، دخول العقار المؤجر أو أي جزء منه وتعتبر مدة الإيجار قد انتهت في حينه، ودون الانتقاص أيضاً من أي مطالب قد تكون لدى المؤجر في مواجهة المستأجر بخصوص أي خروقات أو مبالغ مستحقة سابقاً من المستأجر.

17.2 The events referred to in Clause 17.1 are the following:

17.2 الأحداث المشار إليها في الفقرة 17.1 هي كالتالي:

17.2.1 if the Rents or any part of them shall be unpaid for thirty (30) days after becoming payable (whether formally demanded or not); or

17.2.1 إذا بقيت الإيجارات أو أي جزء منها غير مدفوعة لمدة ثلاثين (30) يوماً من استحقاقها (سواء تمت المطالبة بدفعها رسمياً أم لا)؛ أو

17.2.2 if any of the covenants by the Tenant contained in this Lease shall not be performed and observed; or

17.2.2 إذا لم يتم تنفيذ أو الالتزام بأي من التزامات المؤجر المنصوص عليها في هذا الإيجار؛ أو

17.2.3 if the Tenant, for the time being (being a body corporate or a partnership) enters into liquidation (whether compulsory or voluntary) or takes any steps to wind itself up or if an individual, becomes bankrupt or makes an

17.2.3 إذا دخل المستأجر (في حال كونه كياناً مؤسسياً أو شراكة) في تصفية (سواء إلزامية أو طوعية) أو قام بأي خطوات لحل نفسه، أو في حال أصبح الفرد مغلماً أو قام باتخاذ تدابير أو دخل في اتفاقات مع دائنيه.

arrangement or composition with his creditors.

17.3 If the Lessor terminates this Lease, then all sums paid by the Tenant to the Lessor shall be forfeited and the Lessor (or its authorised agent) shall have the lawful right and entitlement to enter the Premises and repossess the Premises and take possession of all property therein and to let the Premises to others. The Lessor has no right to dispose and/or sell off the property found in the Premises (which belongs to the Tenant) and take the proceeds for itself unless the Tenant owes the Lessor any money, rental, damages or compensation which is due but not paid, then the Lessor may only deduct such amount which corresponds its rights and the Tenant's liability and the balance must be returned to the Tenant.

18. QUIET ENJOYMENT

The Lessor covenants with the Tenant that the Tenant, paying the Rents and performing and observing the covenants on the part of the Tenant contained in this Lease, shall and may peaceably hold and enjoy the Premises during the Term without any interruption by the Lessor or any person lawfully claiming through or under it.

19. EXCLUSION OF IMPLIED COVENANTS BY LESSOR

Any covenants on the part of the Lessor which would otherwise be implied by Law are hereby expressly excluded to the extent that the Law allows.

20. INDEMNITY

Within fourteen (14) days of written demand, the Tenant shall keep the Lessor fully indemnified from and against all actions, proceedings, claims, demands, actual losses, actual costs, actual expenses, actual damages and liability ("Costs") arising in any way directly or indirectly out of:

20.1.1 any act, omission, neglect or default of the Tenant or any persons in the Premises expressly or impliedly with the Tenant's authority; or

20.1.2 any breach of any covenant by the Tenant contained in this Lease; or

20.1.3 the Tenant's failure to obtain any requisite consent, permit or Licence, or in

17.3 إذا ما قام المؤجر بإنهاء هذا الإيجار، لا يعود للمستأجر حق في أي دفعات مسددة من قبله للمؤجر، ويكون للمؤجر (أو وكيله المخول) حق دخول العقار المؤجر وحيازة كافة الممتلكات الموجودة بداخله وتأجيرها للغير. لا يحق للمؤجر التخليص من و/أو بيع الممتلكات التي يعثر عليها داخل العقار المؤجر (والتي تعود للمستأجر) وأخذ عوائد ذلك البيع لنفسه إلا إذا كان المستأجر مديناً للمؤجر بأية مبالغ أو ببديل إيجار أو بتعويض عن عطل أو ضرر مستحق ولم يتم سدادها، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع الفائض للمستأجر.

18. التمتع الهادئ

يتعهد المؤجر للمستأجر أنه حال سداد المستأجر لبديل الإيجار وتنفيذه والتزامه بكافة التزاماته المنصوص عليها في هذا الإيجار، فسوف يكون للمستأجر حق التمتع الهادئ بالعقار المؤجر طوال فترة الإيجار دون أي تدخل من المؤجر أو أي شخص آخر يطالب بأي مطالب قانونية من خلال أو بتوجيهات من المؤجر.

19. إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر

كل التعهدات التي ينص عليها القانون ضمناً على عاتق المؤجر تعتبر مستثناة هنا بالقدر الذي يسمح به القانون.

20. التعويض

يتعين على المستأجر، وخلال أربعة عشر (14) يوماً من استلام طلب خطي، حماية وتعويض المؤجر من و ضد كافة الدعاوى والإجراءات القانونية والمطالب والخسائر والتكاليف والمصاريف والأضرار والمسؤوليات الفعلية ("التكاليف") الناشئة بأي شكل مباشر أو غير مباشر عن كل من:

20.1.1 أي تصرف أو إغفال أو إهمال أو تخلف يصدر عن المستأجر أو عن أشخاص في العقار المؤجر تصرفوا صراحة أو ضمناً بتحويل من المستأجر؛ أو

20.1.2 أي نقض لأي من تعهدات المستأجر المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو

20.1.3 إخفاق المستأجر في الحصول على موافقة أو إذن أو ترخيص ما مطلوب، أو الإخفاق في التقيد بالقوانين؛ أو

failing to comply with the Laws; or

20.1.4 any accident, loss or damage to person or property in or on the Premises; or

20.1.4 أي حادث أو خسارة أو ضرر يصيب الأشخاص أو الممتلكات في أو على العقار المؤجر؛ أو

20.1.5 contemplation of, the preparation and service of all notices and schedules relating to any wants of repair, whether served during or after the expiration of the Term; or

20.1.5 تحضير وإعداد وتسليم كافة الإخطارات والجدول المتعلقة بأي حاجة للتصليح سواء تم تسليمها أثناء أو بعد انتهاء مدة الإيجار؛ أو

20.1.6 any breach of the Laws for which the Lessor incurs any Costs, the operation of the Deposit (if applicable) the recovery or attempted recovery of arrears of Rents or other sums due from the Tenant, or in procuring the remedying of the breach of any covenant by the Tenant; or

20.1.6 أي خرق للقوانين ينتج عنها تحمّل المؤجر لأي تكاليف، أو استخدام مبلغ التأمين (حسب مقتضى الحال) لاسترداد أو محاولة استرداد متأخرات الإيجار أو مبالغ أخرى مستحقة من المستأجر، أو من أجل معالجة أي خرق لأي التزام من التزامات المستأجر؛ أو

20.1.7 any application for consent required by this Lease (including management fees) whether or not it is granted or in responding to any request made by the Tenant; or

20.1.7 أي طلب للحصول على موافقة يستوجبه عقد الإيجار هذا (بما في ذلك رسوم الإدارة) سواء تم أو لم يتم الحصول على تلك الموافقة، أو من أجل الاستجابة لأي من طلبات المستأجر؛ أو

20.1.8 any liability of the Lessor to third parties by reason of breach by the Tenant of its obligations in this Lease; or

20.1.8 أي التزام يتحمله المؤجر تجاه طرف ثالث بسبب نقض المستأجر لالتزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو

20.1.9 the early termination of this Lease due to default by the Tenant.

20.1.9 الإنهاء المبكر لعقد الإيجار هذا بسبب أي تخلف من قبل المستأجر.

21. REPRESENTATION

21. الإقرارات

21.1 The Tenant represents, warrants and acknowledges that this Lease has not been entered into in reliance, wholly or partly, on any statement or representation made by, or on behalf of, the Lessor, except any such statement or representation that is expressly set out in this Lease.

21.1 يقر المستأجر ويتعهد ويصرح بأنه لم يتم إبرام هذا الإيجار اعتماداً على أي تصريحات أو إفادات صدرت من قبل أو نيابة عن المؤجر، سواء بشكل كلي أو جزئي، ما عدا التصريحات أو الإفادات التي ورد ذكرها صراحة في هذا الإيجار.

21.2 The Parties acknowledge and confirm that:

21.2 يقر كل من الأطراف ويؤكد ما يلي:

21.2.1 the relevant internal procedures applicable to it entering into this Lease have been satisfied and the Parties have the capacity and power to enter into this Lease.

21.2.1 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف للدخول في هذا الإيجار وبأن لكل من الأطراف الأهلية والصلاحيات للدخول في هذا الإيجار.

21.2.2 there has been no bad faith, fraud, coercion, duress or undue influence on the part of any of the Parties, their respective directors, employees, agents and advisers in entering into this Lease.

21.2.2 لم تكن هناك سوء نية أو احتيال أو ضغط أو تأثير غير مطلوب مارسه أي من الأطراف، أو أي من مديريهم أو موظفيهم أو وكلاءهم أو مستشاريهم من أجل الدخول في هذا الإيجار.

22. REPORTING TO GOVERNMENT RELATED ENTITIES

From time to time, the Lessor is required to provide information relating to leases and tenants of the Free Zone to Government Related Entities for the purposes of statistical analysis. The Tenant hereby consents to any information from this Lease being made available to any Government Related Entity for the purposes of statistical analysis or any ancillary purpose.

يتعين على المؤجر، من وقت لآخر، تقديم معلومات تتعلق بالإيجارات وبالمستأجرين في المنطقة الحرة إلى جهات حكومية لأغراض التحليل الإحصائي. يوافق المستأجر بموجب على تقديم أية معلومات واردة في عقد الإيجار هذا إلى أية جهة حكومية لأغراض التحليل الإحصائي أو أية أغراض أخرى متعلقة به.

23. NOTICES

23. الإخطارات

23.1 Notices, statements and other communications to be given under the terms of this Lease shall be in English, in writing and delivered (i) by hand against receipt, (ii) by certified or registered mail, postage prepaid, return receipt requested, (iii) by reputable overnight international courier service with package tracking capability, or (iv) by e-mail with delivery receipt, addressed to the Parties as follows:

23.1 يتم إرسال كافة الإخطارات والبيانات والمراسلات الأخرى المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا كتابة باللغة الإنجليزية وتسليمها إما (1) باليد مقابل وصل أو (2) بواسطة البريد المصدق أو المسجل، المدفوعة تكلفته مسبقاً مع طلب العلم بالوصول أو (3) بواسطة شركة دولية معروفة للبريد السريع مع توفر إمكانية تتبع الرسالة أو (4) من خلال البريد الإلكتروني مع وصل بالتسليم، وذلك على عناوين الأطراف التالية:

23.1.1 the Tenant's postal address or e-mail address, as appropriate, as given on the Lease Agreement;

23.1.1 العنوان البريدي أو البريد الإلكتروني للمستأجر، وفقاً لما هو ملانم، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛

23.1.2 Jebel Ali Free Zone FZE, P.O. Box 16888, Dubai, United Arab Emirates or info@ezw.com,

23.1.2 المنطقة الحرة لجبل علي م.م.ح. ص.ب. رقم 16888، دبي، الإمارات العربية المتحدة، أو info@ezw.com

23.2 or at such other address as is from time to time designated by the Party receiving the notice.

23.2 أو أي عنوان آخر يحدده الأطراف المعنيون باستلام الإخطارات من وقت لآخر.

23.3 Any notice that is delivered by mail or reputable overnight international courier service shall be deemed received when delivery is received or refused, as the case may be. Additionally, notices may be given by facsimile transmission, provided that an original copy of such transmission shall be delivered to the addressee by reputable overnight international courier service by no later than the third day following such transmission. Facsimiles and e-mails shall be deemed delivered (i) on the date of such transmission if sent during the receiving Party's normal business hours or (ii) on the next succeeding day on which the receiving Party is normally open for business if not sent during the receiving Party's normal business hours.

23.3 يعتبر أي إخطار أرسل بواسطة البريد أو شركة دولية معروفة للبريد السريع مستملاً عندما يتم تأكيد أو رفض الاستلام، حسب مقتضى الحال. كما يمكن إرسال الإخطارات بواسطة الفاكس، بشرط تسليم نسخة أصلية من ذلك الإخطار إلى المرسل إليه بواسطة شركة دولية معروفة للبريد السريع خلال فترة لا تزيد عن ثلاثة أيام من تاريخ الإرسال بالفاكس. تعتبر الرسائل المرسلة عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني مستملاً في (1) تاريخ الإرسال إذا تم إرسالها أثناء ساعات العمل الاعتيادية للطرف المرسل إليه أو (2) يوم العمل التالي للطرف المرسل إليه في حال كان الإرسال حصل خارج أوقات عمل الطرف المرسل إليه الاعتيادية.

24. بطلان بعض الأحكام

24. INVALIDITY OF CERTAIN PROVISIONS

If any term of this Lease or the application of such term to any person or circumstances shall to any extent be invalid or unenforceable, the same shall be severable and the remainder of this Lease or the application of such term to persons or circumstances other than those as to which it is held invalid or unenforceable shall not be affected by such invalidity or unenforceability and each term and provision of this Lease shall be valid and be enforced to the fullest extent permitted by Law.

في حال أصبح أي من بنود عقد الإيجار هذا باطلاً أو لم يعد سارياً بالنسبة لأي شخص أو ظرف، فإن هذا البطلان أو عدم قابلية النفاذ يكون بمعزل عن باقي بنود عقد الإيجار هذا والتي لن تتأثر بالبطلان أو بعدم قابلية النفاذ وتبقى أحكام وشروط هذا الإيجار الأخرى سارية ونافذة على الأشخاص والظروف إلى أقصى حد يسمح به القانون.

25. DEPOSIT

Where the Parties have agreed that a Deposit will be paid by the Tenant (by completing part 1.7 of the Lease Agreement, the Parties shall comply with the term of SCHEDULE 3 in relation to drawing on and replenishment of the Deposit.

25. قيمة التأمين

في حال اتفق الأطراف على سداد مبلغ التأمين من قبل المستأجر (من خلال استكمال الجزء 1.7 من اتفاقية الإيجار)، فسوف يلتزم الأطراف بأحكام الجدول 3 فيما يتعلق بسحب قيمة التأمين وإعادتها.

26. LEASE RENEWAL

26. تجديد عقد الإيجار

26.1 Not less than three (3) months prior to the Expiry Date, the Tenant shall notify the Lessor if it wishes to renew this Lease (the "**Tenant's Notice**"). If the Lessor wishes to renew this Lease it will notify the Tenant as soon as possible on receipt of the Tenant's Notice but in any event prior to the Expiry Date and the Parties will diligently negotiate the terms of the new lease. This Lease shall be renewed on mutual agreement of the Parties on such terms as may be agreed between the Parties (the "**Renewal Lease**") save as to the amount of Rent ("**New Rent**") which shall be determined by the Lessor.

26.1 يقوم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته في تجديد الإيجار خلال ما لا يقل عن ثلاثة (3) أشهر قبل تاريخ الانتهاء ("**الإخطار الخاص بالمستأجر**") إذا رغب المؤجر بتجديد الإيجار، فسوف يقوم بإخطار المستأجر بأقرب وقت ممكن بعد استلام الإخطار الخاص بالمستأجر، وفي أي حال قبل تاريخ الانتهاء، وسيقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد هذا الإيجار بناء على موافقة كافة الأطراف ("**الإيجار الجديد**") ما عدا ما يتعلق ببديل الإيجار ("**بديل الإيجار الجديد**") الذي يتم تحديده من قبل المؤجر.

26.2 In the event that the Tenant has indicated that it wishes to renew this Lease although the Renewal Lease has not been executed and the Tenant continues to occupy the Premises after the Expiry Date, the Parties hereby understand, acknowledge and agree that the following provisions shall apply:

26.2 في حال أشار المستأجر إلى رغبته بتجديد هذا الإيجار على الرغم من عدم توقيع الإيجار الجديد واستمر المستأجر بشغل العقار المؤجر بعد تاريخ الانتهاء، فقد تفاهم الأطراف واتفقوا وأقرروا على سريان الأحكام التالية:

26.2.1 the terms of this Lease shall be automatically deemed to continue on the Expiry Date until the terms of the Renewal Lease have been agreed between the Parties;

26.2.1 تُعتبر مدة هذه الاتفاقية قد جُددت تلقائياً ابتداءً من تاريخ الانتهاء حتى يتم الاتفاق على شروط الإيجار الجديد فيما بين الأطراف؛

26.2.2 the Lessor hereby objects to the Tenant occupying the Premises on the same terms of the Lease and the Tenant hereby warrants that it agrees that the Lease shall not be renewed

26.2.2 يعترض المؤجر على شغل المستأجر للعقار المؤجر بنفس شروط الإيجار ويقر المستأجر بأن الإيجار لن يتجدد تلقائياً بنفس الشروط؛

automatically on the same terms;

26.2.3 the New Rent, Service Charges and Supplementary Rent shall apply during any such period and shall be paid in accordance with the payment requirements existing immediately preceding the Expiry Date; and

26.2.4 the Parties shall negotiate the terms of the Renewal Lease with a view to execution of the Renewal Lease as soon as practicable after the Expiry Date.

26.2.3 يسري الإيجار الجديد والرسوم ورسوم الخدمة أثناء تلك الفترة وسيتم سدادها وفقاً لمتطلبات الدفع التي كانت متبعة قبل تاريخ الانتهاء مباشرة؛ و

26.2.4 يقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بنية تنفيذ الإيجار الجديد بأقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ الانتهاء.

26.3 Where the Tenant indicates that it does not wish to renew the Lease or it does not serve the Tenant's Renewal Notice, the Tenant shall vacate the Premises prior to 11:00 (a.m.) on the Expiry Date and hand over vacant possession of the Premises in accordance with Clause 8.

26.3 في حال أشار المستأجر إلى عدم رغبته بتجديد الإيجار أو في حال عدم قيامه بإرسال إخطار التجديد الخاص بالمستأجر، يتعين على المستأجر إخلاء العقار المؤجر قبل الساعة الحادية عشر صباحاً بتاريخ الانتهاء وتسليم العقار فارغاً وفقاً للمادة 8.

26.4 Time shall be of the essence in relation to this Clause 26.

26.4 يعتبر الزمن ذو أهمية بالنسبة لهذه المادة 26.

27. MISCELLANEOUS

27. بنود متنوعة

27.1 Re-letting of the Premises

The Tenant shall permit the Lessor and its agents to view the Premises in connection with any re-letting of the Premises.

27.1 إعادة تأجير العقار

يسمح المستأجر للمؤجر وكلاءه بمعاينة العقار بهدف إعادة تأجيره.

27.2 Rental policy

The Lessor may in its sole discretion determine the rental rates of different premises within the Free Zone.

27.2 سياسة الإيجار

يحق للمؤجر بناء على رغبته المطلقة أن يحدد قيمة بدل الإيجار للعقارات المختلفة الواقعة ضمن المنطقة الحرة.

27.3 Lessor's redevelopment

The Tenant shall not object to or seek to prevent or delay in any way the refurbishment or redevelopment of, or any alterations to, the Free Zone and/or any Adjoining Property by the Lessor and the Tenant shall have no right of compensation for any interference which may be caused by such refurbishment or redevelopment in so far as the Law allows.

27.3 إعادة التطوير من قبل المؤجر

لن يعترض المستأجر على أو يسعى لمنع أو تأخير قيام المؤجر بإعادة تجهيز أو تطوير أو تعديل أي من مناطق المنطقة الحرة و/أو أية أملك مجاورة، كما لا يحق للمستأجر الحصول على تعويض عن أي تدخل قد ينشأ عن إعادة التجهيز أو التطوير تلك طالما بقي ذلك ضمن القدر الذي يسمح به القانون.

27.4 Exemption from liability

In so far as the Law allows, the Lessor shall not be liable to the Tenant for any loss, damage or inconvenience, which may be caused by reason of:

27.4 الإعفاء من المسؤولية

لا يكون المؤجر مسؤولاً تجاه المستأجر، وبالقدر الذي يسمح به القانون، عن أية خسارة أو ضرر أو مضايقة قد تنشأ بسبب ما يلي:

27.4.1 temporary interruption of services during periods of inspection or repair;

27.4.1 انقطاع الخدمات بصفة مؤقتة أثناء فترات الفحص أو الإصلاح؛

27.4.2 breakdown of or defect in any plant and

27.4.2 تعطل أو وجود عيوب في أي من الآليات أو الخدمات أو

machinery, services or Conduits; or

الموصلات؛ أو

27.4.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

27.4.3 الأحداث الخارجة عن السيطرة المعقولة للمؤجر.

27.5 Tenant's property

27.5 ممتلكات المستأجر

27.5.1 If any of the Tenant's property remains in the Premises following the Expiry Date (or earlier termination of the Lease) the Lessor may, as the agent of the Tenant, sell such property and hold the proceeds of sale, after deducting the costs and expenses of removal, storage and sale and any Rents or other sums due to it, to the order of the Tenant.

27.5.1 في حال بقاء أي من ممتلكات المستأجر في العقار بعد تاريخ الانتهاء (أو الإنهاء المبكر للإيجار)، يحق للمؤجر، بصفته وكيلًا للمستأجر، بيع تلك الممتلكات وحجز عوائد البيع لصالح المستأجر وذلك بعد خصم تكاليف الإزالة والتخزين والبيع وأي بدل إيجار أو مبالغ أخرى مستحقة الدفع للمؤجر.

27.5.2 The Tenant shall keep the Lessor indemnified against any liability incurred by it to any third party whose property has been sold by the Lessor in the bona fide mistaken belief (which is to be presumed unless the contrary be proved) that it belonged to the Tenant and was liable to be dealt with as such under this sub-clause.

27.5.2 يتعهد المستأجر بحماية وتعويض المؤجر ضد أي مسؤولية تحملها في مواجهة أي طرف ثالث تم بيع ممتلكاته من قبل المؤجر ظناً منه (بحسن نية – والتي يجب افتراضها إلا إذا ثبت عكس ذلك) أن ملكيتها تعود للمستأجر وبالتالي كان لا بد من التعامل معها وفقاً لهذه الفقرة الفرعية.

27.6 No Waiver

27.6 عدم التنازل

Failure by either Party on any occasion to insist upon observance or performance by the other Party of any obligation in this Lease does not amount to a waiver of any breach or acceptance of any variation by that Party. No waiver by either Party of any breach of any obligation or provision in this Lease express or implied operates as a waiver of another breach of the same or of any other obligation or provision of this Lease, whether express or implied. The rights and remedies under this Lease may be exercised as often as necessary and are cumulative and not exclusive of any rights or remedies provided by Law.

إنّ تقاعس أي من الأطراف في أي وقت عن مطالبة الطرف الآخر باتباع والالتزام بواجباته الواردة في الإيجار هذا لا يُعد تنازلاً عن المطالبة بتصحيح أي نقض للالتزامات أو قبول بأي تغيير على يد ذلك الطرف. ولا يُعتبر تنازل أي من الأطراف عن المطالبة بتصحيح نقض ما للالتزامات والأحكام الواردة في عقد الإيجار هذا من قبل الفريق الآخر، سواء تم التنازل بشكل ضمني أو صريح، تنازلاً عن المطالبة بتصحيح أي نقض آخر للالتزامات أو للأحكام أو لأحكام أخرى في عقد الإيجار هذا، سواء بشكل ضمني أو صريح. إن الحقوق والتعويضات المتاحة بموجب عقد الإيجار هذا يمكن المطالبة بها كلما لزم الأمر وهي غير حصرية ومن الممكن المطالبة بها بصورة تراكمية مع حقوق وتعويضات أخرى ينص عليها القانون.

27.7 Governing law and forum

27.7 القانون الحاكم والمحاكم المختصة

27.7.1 This Lease shall be governed by and construed in accordance with the Laws in force from time to time in the Free Zone and the Emirate of Dubai and the federal laws of the United Arab Emirates in so far as they are applicable.

27.7.1 يُنظم هذا الإيجار ويُفسر وفقاً للقوانين السارية من حين لآخر في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، حسب مقتضى الحال.

27.7.2 Any dispute or differences between Parties arising out of this Lease shall be submitted to Dubai Courts who shall have exclusive jurisdiction.

27.7.2 تكون محاكم دبي هي المحاكم المختصة حصرياً بالنظر في أي نزاع أو خلاف بين الأطراف نتيجة لهذا الإيجار.

27.8 Language

27.8 اللغة

This Lease has been negotiated and drafted in the Arabic language. In the event of any dispute resolution, litigation or other formal process, the Arabic text shall prevail over any translation and be

تمت مناقشة وصياغة هذا الإيجار باللغة العربية. في حال تسوية النزاعات أو وجود إجراءات قضائية أو أية إجراءات رسمية أخرى، فإن النص العربي يسود على أية ترجمة له ويكون هو الحاسم في المسائل التي تتعلق بالمعنى أو بتفسير النص.

conclusive in any questions as to the meaning or interpretation thereof.

SCHEDULE 1 Rights and Easements Granted

1. Subject to any existing or future regulations made by the Lessor and to any temporary interruption for repairs, alterations or replacements, the right for the Tenant and all persons authorised by the Tenant (in common with the Lessor and all persons having a similar right):

(a) of access to and egress from the Premises;

(b) to the passage of any of the Utilities and the passage of water, soil, steam, air, gas, electricity, radio, television, telegraphic and other services and supplies of whatsoever nature, to and from the Premises through any relevant Conduits which are now or may be in, under, or over any other part of the Free Zone, in each case so far as any of the same are necessary for the reasonable use and enjoyment of the Premises; and

(c) to use the Common Areas for use by the Tenant for all proper purposes in connection with the use and enjoyment of the Premises,

provided always that the Lessor reserves the right to alter or close any part of the Free Zone.

الجدول 1 الحقوق والأولويات الممنوحة

1. مع مراعاة الأنظمة القائمة حالياً أو المستقبلية الصادرة عن المؤجر، ومع مراعاة الانقطاع المؤقت نتيجة للإصلاحات أو التعديلات أو الاستبدالات، فإنه يحق للمستأجر وكافة الأشخاص المخولين من قبل المستأجر (بالإضافة إلى المؤجر وكافة الأشخاص الذين يملكون نفس الحقوق) ما يلي:
(أ) الدخول والخروج من العقار المؤجر؛

(ب) مرور المنفعات ومرور الماء والتراب والبخار والهواء والغاز والكهرباء وخدمات الإذاعة والتلفزيون والخدمات البرقية وغيرها من الخدمات والتجهيزات الأخرى مهما كان نوعها، من وإلى العقار المؤجر عبر القنوات الموجودة حالياً أو التي ستوجد مستقبلاً، في أو تحت أو فوق أي قسم من المنطقة الحرة، وفي كل حال إلى حد ضروريها للاستخدام والتمتع المعقول بالعقار المؤجر؛
و

(ج) استخدام المساحات المشتركة من قبل المستأجر لكافة الأغراض المناسبة للتمتع باستخدام العقار المؤجر؛

بشرط احتفاظ المؤجر دائماً بالحق في تعديل أو إغلاق أي جزء من المنطقة الحرة.

SCHEDULE 2 Exceptions and Reservations

الجدول 2 استثناءات و تحفظات

1. The following rights are reserved to the Lessor and the tenants and occupiers of any other parts of the Free Zone and all other persons similarly authorised provided that, in so far as the Law allows, the Lessor shall not be liable to or compensate the Tenant for disturbance or any injury to the Tenant's property or business caused by the exercise of any of the following rights:

1.1 the right to the passage and running of the Utilities through any relevant Conduits which are now, or may at any time be in, under, or over the Premises;

1.2 the right to enter the Premises with all necessary materials, equipment, appliances and workmen in order to:

- (a) inspect, maintain, connect, remove, lay, renew, or execute any works whatsoever to any of the Conduits;
- (b) execute repairs, decorations, alterations or any other works, and to make installations to the Free Zone or to any Adjoining Property;
- (c) to examine the condition of the Premises and to take details of the Lessor's fixtures in them and do anything which the Lessor may do under this Lease;
- (d) to affix and retain on the Premises notices for the sale or re-letting of the Premises; and/or
- (e) for any other purposes connected with the interests of the Lessor in the Free Zone, including valuing or disposing of the Lessor's interests in them;

1.3 the right to erect scaffolding for the purpose of repairing or cleaning any part of the Free Zone or any Adjoining Property, or in connection with the exercise of any of the rights mentioned in this Schedule even though such scaffolding may temporarily restrict the access to, or enjoyment or use of, the Premises;

1. الحقوق التي سيرد ذكرها فيما يلي هي حقوق حصرية للمؤجر وللمستأجرين والقاطنين في أماكن أخرى من المنطقة الحرة وكافة الأشخاص الآخرين الذين يحملون تخويلاً مماثلاً، بشرط عدم تحمل المؤجر أية مسؤولية أو تعويض تجاه المستأجر، بالحد الذي يسمح به القانون، فيما يتعلق بأي إزعاج أو إصابة تحدث لممتلكات أو أعمال المستأجر نتيجة لممارسة أي من الحقوق التالية:

1.1 حق مرور وجريان المرافق العامة عبر القنوات الموجودة حالياً أو التي قد توجد مستقبلاً في أو تحت أو فوق العقار المؤجر؛

1.2 الحق بدخول العقار المؤجر مع كافة المواد والمعدات والأجهزة والعمال للقيام بالتالي:

- (أ) فحص، صيانة، توصيل، إزالة، تثبيت، تجديد أو تنفيذ أية أعمال مهما كانت في أي من القنوات؛
- (ب) عمل الإصلاحات، الديكور، التعديلات وأي أعمال أخرى، وعمل التركيبات في المنطقة الحرة أو أي عقار مجاور؛
- (ج) فحص حالة العقار المؤجر وتدوين تفاصيل الثوابت العائدة للمؤجر داخل العقار وعمل أي شيء يحق للمؤجر عمله بموجب عقد الإيجار هذا؛
- (د) لصق إخطارات البيع أو إعادة التأجير على العقار المؤجر والابقاء عليها؛ و/أو
- (هـ) كافة الغايات الأخرى المتعلقة بمصالح المؤجر في المنطقة الحرة، بما في ذلك تقييم أو بيع مصالح المؤجر فيها.

1.3 الحق في بناء السقالات بهدف إجراء التصليحات أو تنظيف أقسام المنطقة الحرة أو أي عقار مجاور أو فيما يتعلق بممارسة أي من الحقوق المذكورة في هذا الجدول حتى وإن كانت تلك السقالات تعيق مؤقتاً الدخول إلى العقار المؤجر واستخدامه والاستمتاع به؛

1.4 the right to exercise any powers that may be granted to the Lessor by any Law;

1.4 الحق في ممارسة الصلاحيات الممنوحة للمؤجر بموجب القانون؛

1.5 any rights of light, air, support, protection and shelter or other easements and rights now, or after the date of this Lease, belonging to, or enjoyed by, any Adjoining Property; and

1.5 الحقوق بالحصول على الضوء والهواء والدعم والحماية والمأوى وغيرها من الأولويات والحقوق التي تعود لأي عقار مجاور أو يحق له الاستمتاع بها سواء في الوقت الحالي أو بعد تاريخ عقد الإيجار هذا؛ و

1.6 full right and liberty at any time after the date of this Lease to raise the height of, or make any alterations or additions or execute any other works to, any buildings on any Adjoining Property, or to erect any new buildings on any Adjoining Property in such manner as the Lessor shall think fit even though they may affect or interfere with the amenity of, or access to, the Premises or the passage of light and air to the Premises.

1.6 الحق والحرية الكاملين بالقيام في أي وقت بعد تاريخ عقد الإيجار هذا بزيادة ارتفاع أو إدخال تعديلات أو إضافات أو القيام بأية أعمال أخرى على مباني في أي عقار مجاور، أو بناء مبان جديدة على أي عقار مجاور بالشكل الذي يراه المؤجر مناسباً حتى وإن أثر ذلك على تسهيلات أو قابلية الدخول أو وصول الضوء والهواء إلى العقار المؤجر.

SCHEDULE 3
Deposit

الجدول 3
مبلغ التأمين

1. The Tenant covenants with the Lessor to pay to the Lessor:

1. يتعهد المستأجر للمؤجر بتسديد ما يلي:

(a) the Deposit on the date of this Lease; and

(أ) المبلغ المودع كتأمين بتاريخ الإيجار هذا، و

(b) forthwith on written demand from the Lessor and without any deduction or set-off any money required to make up any deficiency from time to time in the amount of the Deposit.

(ب) كل المبالغ اللازمة لإكمال أي نقص قد يطرأ من وقت لآخر في قيمة مبلغ التأمين، وذلك بعد استلام طلب خطي من المؤجر ودون القيام بأي حسم أو مقاصة.

2. The Tenant acknowledges to the Lessor:

2. يقرّ المستأجر للمؤجر بما يلي:

(a) that the Lessor shall be entitled, without prior reference to the Tenant, to withdraw from the Deposit such money as may be required from time to time in order to make good, or to compensate the Lessor for:

(أ) بأنه يحق للمؤجر، في حال احتياج من وقت لآخر، سحب أي مبلغ من مبلغ التأمين دون الرجوع للمستأجر وذلك لتعويض المؤجر عن:

(i) any non-payment or delay in payment of any sum due to the Lessor under the Lease; and/or

(1) عدم الدفع أو التأخر في دفع أية مبالغ مستحقة للمؤجر بموجب الإيجار هذا؛ و/أو

(ii) any loss or damage suffered by the Lessor as a result of any breach by the Tenant or any covenant or warranty on its part contained in the Lease.

(2) كل خسارة أو ضرر يتعرض له المؤجر نتيجة لخرق المستأجر لأي من التزاماته أو ضماناته الواردة في الإيجار هذا.

(b) that any application by the Lessor pursuant to paragraph 2(a)(i) of any part of the Deposit Sum shall not be deemed to be payment of Rent so as to prejudice the Lessor's right of re-entry under the Lease.

(ب) بأن استخدام المؤجر لأي جزء من مبلغ التأمين بموجب الفقرة 2(أ) (1) لا يُعتبر سداداً لبند الإيجار بحيث يمنع المؤجر من دخول العقار المؤجر بموجب الإيجار هذا.

(c) that the provisions of this Schedule and any right or remedy of the Lessor arising hereunder:

(ج) بأن أحكام هذا الجدول وأية حقوق أو تعويضات متاحة للمؤجر بموجبه:

(i) are in addition to, and not in substitution for, those contained in or arising under the Lease, the Laws or otherwise; and

(1) هي إضافة على الحقوق والتعويضات المنصوص عنها أو الناشئة عن الإيجار أو عن القوانين وليست بديلاً عنها؛ و

(ii) shall continue to apply after the expiration or sooner determination of the Lease.

(2) تبقى سارية بعد انتهاء عقد الإيجار هذا أو إنهائه مبكراً.

3. The Lessor covenants with the Tenant as follows:

3. يتعهد المؤجر للمستأجر بما يلي:

(i) within thirty (30) days after any

(1) إخطار المستأجر خطياً باقتراع أية مبالغ من الوديعة خلال ثلاثين

withdrawal of money by the Lessor from the Deposit to notify the Tenant in writing of the amount and date of such withdrawal; and

(ii) to release to the Tenant the Deposit or the balance for the time being remaining without any interest within ninety (90) days of the Expiry Date, or earlier determination of the Term.

(30) يوماً من قيام المؤجر بذلك على أن يتضمن الإخطار قيمة وتاريخ الاقتطاع؛ و

(2) تحرير مبلغ التأمين أو أي جزء متبقٍ منه للمستأجر دون احتساب أية فوائد خلال تسعين (90) يوماً من تاريخ الانتهاء أو الإنهاء المبكر لمدة الإيجار.