

Annexure 2
General Terms and Conditions of Lease
General Terms and Conditions
of Lease in respect of Occupational Land Lease
of Premises in the
Jebel Ali Free Zone

المرفق 2
الشروط والأحكام العامة للإيجار
الشروط والأحكام العامة المتعلقة بإيجار أرض
لأغراض مهنية في المقر الكائن بالمنطقة الحرة
بجبل علي

Lessor	Tenant

Clause	Page	Page	الصفحة	المحتويات المادة
1	Definitions	3	3	تعريفات 1
2	Interpretation	5	5	التفسير 2
3	Demise And Term	6	6	انتهاء الإيجار ومدته 3
4	Rents And Public Health Levy	6	6	الإيجارات ورسوم الصحة العامة 4
5	Daily Costs On Late Payments	7	7	التكاليف اليومية المتعلقة بالدفعات المتأخرة 5
6	Outgoings	8	8	المصاريف 6
7	Repairs	8	8	الإصلاحات 7
8	Yield Up	8	8	التسليم 8
9	Compliance With Lessor's Notices	9	9	الامتثال لإخطارات المؤجر 9
10	Alterations	10	10	التعديلات 10
11	Signs And Advertisements	10	10	اللافتات و الإعلانات 11
12	Use Of Premises	10	10	استخدام العقار المؤجر 12
13	Alienation Generally	12	12	التنازل على وجه العموم 13
14	Compliance With Laws	12	12	الامتثال للقوانين 14
15	Insurance Provisions	13	13	أحكام التأمين 15
16	Service Charges	15	15	رسوم الخدمة 16
17	Default Of Tenant	15	15	إخفاق المستأجر 17
18	Quiet Enjoyment	16	16	الإستعمال الهادئ 18
19	Exclusion Of Implied Covenants By Lessor	16	16	إعفاء من الالتزامات الضمنية المفروضة من قبل المؤجر 19
20	Indemnity	16	16	التعويض 20
21	Representation	17	17	إقرارات 21
22	Reporting to Government	18	18	إعلام الجهات الحكومية 22
23	Related Entities Notices	18	18	الاخطارات 23
24	Guarantor's Covenants	19	19	تعهدات الضامن 24
25	Invalidity Of Certain Provisions	19	19	بطلان بعض البنود 25
26	Deposit	19	19	مبلغ التأمين 26
27	Lease Renewal	19	19	تجديد عقد الإيجار 27
28	Miscellaneous	21	21	بنود متنوعة 28
Schedule 1	Rights And Easements Granted	23	23	الحقوق والأولويات الممنوحة الجدول 1
Schedule 2	Exceptions and Reservations	24	24	استثناءات و تحفظات الجدول 2
Schedule 3	Covenants and Confirmation by Guarantor	26	26	تعهدات و إقرارات الضامن الجدول 3
Schedule 4	Deposit	28	28	مبلغ التأمين الجدول 4



GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF LEASE

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

1. DEFINITIONS

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

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

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

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

"**Common Areas**" means the car parking areas, service areas and any other areas 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.

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

"**Consents and Approvals**" means all necessary consents, approvals and permits required to commence construction on the Premises in accordance with the Development Plans, including (but not limited to) (i) obtaining the building permit from Trakhees or any other relevant authority, (ii) obtaining all necessary environmental health and safety approvals, (iii) obtaining approval as to the power usage of the development from all relevant Authorities and (iv) the No-Objection Certificate (NOC) from the Authority.

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

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

"**Development Plans**" shall have the meaning as defined in clause 12.6.

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

"**Final Payment**" means the final payment due

الأحكام العامة وشروط عقد الإيجار

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

1. التعريفات

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

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

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

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

"**المساحات المشتركة**" هي مناطق مواقف السيارات ومناطق الخدمة وأي مناطق أخرى في المنطقة الحرة لجبل علي يخصصها المؤجر من وقت لآخر لاستخدام واستمتاع كافة المستأجرين والقاطنين في المنطقة الحرة.

"**القنوات**" هي كافة المواسير والأنابيب والمجاري والفتحات والأنابيب الرئيسية والكابلات والقنوات والمنافذ الهوائية الموجودة والمستقبلية وأي قنوات موصلة أخرى مهما كان نوعها.

"**الموافقات والتصاريح**" تعني كافة الموافقات والتصاريح الضرورية والمطلوبة للمباشرة بأعمال البناء في العقار وفقاً لمخططات التطوير، والتي تشتمل على سبيل المثال لا الحصر، (1) الحصول على رخصة بناء من تراخيص أو هيئة أخرى ذات صلة، (2) الحصول على الموافقات الضرورية الخاصة بالبيئة والصحة والسلامة، (3) الحصول على الموافقة لاستخدام الطاقة من السلطات المختصة، و (4) خطاب عدم ممانعة من السلطة.

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

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

"**مخططات التطوير**" تحمل نفس المعنى كما هو معرف في البند 12.6.

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

"**الدفعة النهائية**" هي آخر دفعة مستحقة من المستأجر للمؤجر قبل انتهاء مدة الإيجار والتي تتألف من أي مبالغ متبقية للمؤجر

Lessor	Tenant



from the Tenant to the Lessor prior to expiry of the Term comprising any outstanding sum due to the Lessor pursuant to this Lease.

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

"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.

"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.

"Guarantor" means the party (if any) named as 'Guarantor' in the Lease Agreement and includes the person(s) (or entity) from time to time guaranteeing the obligations of the Tenant under this Lease.

"Improvements" means any improvements constructed on the Premises by or on behalf of the Tenant.

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

في ذمة المستأجر.

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

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

"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.

"الضامن" تعني الطرف (إن وجد) المسمى "الضامن" في اتفاقية الإيجار ويشمل الشخص (الأشخاص) (أو الكيان) الذي يضمن التزامات المستأجر الواردة في هذا الإيجار.

"التحسينات" تعني أي تحسينات يتم بناؤها في العقار المؤجر من قبل أو بالنيابة عن المستأجر.

"المخاطر المؤمنة" تعني (إلى الحد الذي يمكن تأمينه أي منها في سوق التأمين الخاص بالمنطقة الحرة بتكلفة معقولة وبشروط معقولة) 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 سلطته التقديرية.

"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" تعني 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.

Lessor	Tenant



"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.

"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";

"المؤجر" يحمل المعنى المسند اليه 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 يخصص لهم أو زواره أو مقاولوه.

"الاستخدام المسموح به" هو الاستخدام المحدد في الترخيص.

"العقار المؤجر" يحمل نفس المعنى المسند اليه في اتفاقية الإيجار.

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

"قيمة الإيجار" يحمل نفس المعنى المسند اليه في اتفاقية الإيجار

"رسوم الخدمة" تحمل المعنى المحدد لها 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.

"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) أي التزام من قبل 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 متنوعة بعبارة "دون حصر"؛

Lessor	Tenant



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.

4.4 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.

4.5 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

الانتهاء أو اليوم الخامس بعد قيام المؤجر بإرسال إخطار بأن أي مبلغ قد استحق . .

4-4 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.

4-5 يقوم المستأجر بسداد الإيجارات ورسوم الصحة العامة دون مقاصة أو خصم وبدون احتساب أي ضرائب.

5. التكاليف اليومية المتعلقة بالدفوعات المتأخرة

5-1 يقر المستأجر بأنه في حال عدم سداده لرسوم 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 الإخلال بأي 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 ابتداء من تاريخ استحقاق الدفع حتى تاريخ الدفع.

5-3 في حال تجاوز مجموع التكاليف اليومية التي حصل عليها المؤجر 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 (دون حصر) تركيب واستئجار عداد

Lessor	Tenant



(without limitation) the installation and rent of a separate meter, any connection and hiring charges and perform and observe all present and future regulations and requirements of the utility companies.

مستقل وأي رسوم توصيل وتعيين وأداء والالتزام بأي أنظمة أو متطلبات حالية أو مستقبلية لشركات المرافق.

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.

6-2 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 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).

6-3 يتعين على المستأجر التنسيق مع المؤجر للحصول على صندوق بريدي وترتيب توصيل أية خدمات للاتصالات (الهاتف، الفاكس، الانترنت، إلخ).

7. REPAIRS

7. الإصلاحات

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.

7-1 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 The Tenant shall (i) maintain, clean and keep the Premises in good and substantial repair and condition, (ii) as often as necessary, reinstate, rebuild or renew each and every part of any Improvements and (iii) 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.

7-2 سيقوم المستأجر (1) بصيانة وتنظيف والحفاظ على العقار المؤجر بحالة جيدة، (2) إعادة تركيب أو بناء أو تجديد أي من وكافة أجزاء أي تحسينات، كلما لزم ذلك و (3) الحفاظ على كافة أجزاء العقار غير المبنية بحالة جيدة ونظيفة بحيث يتم تسويتها وتنظيفها من الأعشاب الضارة، بالإضافة إلى الحفاظ على جمال وحالة أي مناظر طبيعية ضمن العقار.

8. YIELD UP

8. التسليم

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

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 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

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؛

Lessor	Tenant



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 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

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)؛

8-1-3 إزالة وإصلاح آثار أي تعديلات أو إضافات أو تحسينات تم إدخالها على العقار المؤجر أثناء مدة الإيجار وإعادة العقار إلى الحالة التي كان عليها في بداية هذا الإيجار، إلا إذا طلب المؤجر خلاف ذلك؛

8-1-4 تسليم العقار للمؤجر وفقاً للالتزامات التي تعهد بها المستأجر والمضمنة في عقد الإيجار هذا.

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

9. الامتثال لإخطارات المؤجر

9-1 في حال قيام المؤجر بإخطار المستأجر خطياً بوجود عيوب أو حاجة لتصليبات 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 وإجراء التصليبات واحترام تعهداته بالشكل الذي يرضى المؤجر على نحو معقول.

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

Lessor	Tenant



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.

الأساسية في العقار المؤجر دون الموافقة الخطية للمؤجر، وفي حال منح مثل تلك الموافقة، يلتزم المستأجر بالشروط التي يضعها المؤجر فيها.

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

10-2 يتعين على المستأجر القيام بأي تعديلات وفق القواعد الموضوعة للمنطقة الحرة.

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 تبعاً 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 والهوم وغيرها من الحيوانات والأمراض وذلك على نفقته الخاصة وبالشكل الذي يرضي المؤجر، كما يتعين عليه تعيين ودفع رسوم خدمة مكافحي 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 التالي:

Lessor	Tenant



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

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 as a club; or

12.2.3 any residential purposes.

12.3 The Tenant shall not allow any accumulation of rubbish on the Premises or any areas of the Free Zone 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.

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

12.5 The Tenant shall take all necessary steps and obtain all Consents and Approvals within six (6) months of the Commencement Date, at the Tenant's sole costs.

12.6 The Tenant shall complete the development on the Premises in accordance with the plans and/or design approved by the Lessor and the relevant Authorities (the "**Development Plans**") and in accordance with all applicable provisions and timeframes set out in the Free Zone Rules.

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

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

12.7.2 cause the design loads for the Improvements or the systems providing

12-2-1 أي غرض يتسبب بالإزعاج أو الإهانة أو الخطر أو أي استخدامات غير شرعية أو لا أخلاقية أو مؤذية للمؤجر أو أي مستأجر أو قاطن آخر في أي عقار مجاور أو في المنطقة الحرة؛

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 كمكتب أو نادي للرهان؛ أو

12-2-3 أي استخدامات سكنية.

12-3 لا يحق للمستأجر السماح بتراكم القمامة في العقار المؤجر أو أي أماكن أخرى في المنطقة الحرة وعليه التأكد من إزالة المخلفات من العقار المجاور ونقلها إلى الأماكن المخصصة لها من قبل المؤجر. على المستأجر التأكد من وجود كافة أنواع المخلفات داخل أكياس محكمة من البوليثين قبل التخلص منها. في حال تخلف المستأجر عن القيام بذلك، سيقوم المؤجر بإزالة تلك المخلفات على نفقة المستأجر.

12-4 يجب على المستأجر الحصول والمحافظة على وسداد قيمة كافة التراخيص اللازمة طوال مدة الإيجار.

12-5 يجب على المستأجر وعلى تكلفته الخاصة أن يبدأ ويستكمل مرحلة الإنشاء المبدئية في غضون ستة (6) أشهر من تاريخ البدء.

12-6 يجب على المستأجر استكمال البناء على العقار المؤجر وفقاً للمخططات و/أو التصاميم الموافقة عليها من قبل المؤجر ومن قبل السلطات المعنية ("**مخططات التطوير**") وذلك وفقاً للاحكام والأطر الزمنية المحددة في قواعد المنطقة الحرة.

12-7 لا يحق للمستأجر بأي شكل من الأشكال القيام بأي مما يلي أثناء إشغال للعقار :

12-7-1 تنفيذ أو إدخال أي شيء على التحسينات قد يؤدي إلى زيادة الحمل أو الضغط على التحسينات إلى حد يفوق ما تم تصميم التحسينات لتحمله مع الحفاظ على هامش السلامة المطلوب؛

12-7-2 التسبب في تجاوز الأوزان المصممة للتحسينات أو الأنظمة التي توفر التهوية، التدفئة، التبريد، الكهرباء، السلامة،



exhaust, heating, cooling, ventilation, electrical, life safety, water, sewer or other utility or safety services to the Improvements (collectively, the "Systems") to be exceeded; or

12.7.3 adversely affect the Improvements or the operation of the Systems in the Improvements or cause deterioration or damage to the Improvements or to the Systems.

13. ALIENATION GENERALLY

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.

13.2 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.

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 Tenant shall insure with an insurance company which has been approved by the Lessor

الماء، المجاري أو أي مرافق للخدمات أو السلامة الأخرى الخاصة بالتحسينات (ويشار إليها مجتمعة بلفظ "الأنظمة")؛ أو

12-7-3 التأثير على التحسينات أو عمل أنظمة التحسينات بشكل سلبي أو التسبب بتعطيل أو تضرر التحسينات أو الأنظمة.

13. التنازل على وجه العموم

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 السلطة التقديرية المطلقة) وللمؤجر الحق بأن يفرض الشروط التي يراها ضرورية (وحسب سلطته التقديرية) لإعطاء مثل تلك الموافقة.

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. 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 على المستأجر الحصول على تأمين مع شركة تأمين وافق عليها المؤجر خطياً (بحيث تتم تسمية المؤجر كمستفيد

Lessor	Tenant



in writing (such insurance to name the Lessor as a beneficiary), subject to such terms and conditions as may be contained in any policy taken out by the Tenant, which has been approved by the Lessor in writing;

من بوليصة التأمين)، بناء على الشروط والأحكام التي تتضمنها أي بوليصة تأمين حصل عليها المستأجر ووافق عليها المؤجر خطياً، وخاصة:

15.1.1 any Improvements in their full reinstatement value against loss or damage by the Insured Risks; and

15-1-1 تكون قيمة التعويض عن التحسينات هي القيمة الكاملة لاسترجاع تلك التحسينات في حال وقوع خسارة أو ضرر نتيجة للمخاطر المؤمنة؛ و

15.1.2 property owner's liability and such other insurances as the Lessor may, from time to time, deem necessary for the Tenant to effect in relation to the Improvements.

15-1-2 حماية مالك العقار وغيرها من بنود التأمين التي يرى المؤجر ضرورة تفعيلها من وقت لآخر فيما يتعلق بالتحسينات.

15.2 At the request of the Lessor, the Tenant shall produce to the Lessor evidence from the insurers of the terms of the insurance policy and the fact that the policy is subsisting and in effect.

15-2 يقوم المستأجر، بناء على طلب المؤجر، بتقديم إثبات من شركة التأمين لبنود بوليصة التأمين وبأن البوليصة قائمة وسارية المفعول.

15.3 If the Improvements or any part of the Improvements shall be damaged or destroyed by so as to render the Improvements unfit for use and occupation or inaccessible then the Tenant shall lay out the proceeds of such insurance received by the Tenant in respect of such damage, if the damage was occasioned by an Insured Risk, in the reinstatement and rebuilding of the part of the Improvements so damaged or destroyed substantially as it was prior to any such damage or destruction to the Lessor's satisfaction.

15-3 في حال تضرر أو تلف التحسينات أو أي جزء منها بحيث يصبح من الصعب الدخول إلى أو استخدام التحسينات، فعلى المستأجر استخدام التعويضات التي يحصل عليها وفقاً لبوليصة التأمين، إذا كان الضرر ناتجاً عن أحد الأخطار المؤمنة، من أجل إعادة بناء الجزء الذي تضرر أو تلف من التحسينات وإرجاعه إلى الحالة التي كان عليها قبل وقوع الضرر أو التلف بالشكل الذي يراه المؤجر مقبولاً.

15.4 The Tenant shall maintain such insurance as the Lessor requires for the operation of the Tenant's business (including third party liability insurance and environmental liability insurance) with an insurance company which has been approved by the Lessor in writing subject to such terms and conditions as may be contained in any policy taken out by the Tenant, which has been approved by the Lessor in writing.

15-4 يجب على المستأجر الحفاظ على مثل هذا التأمين حسب متطلبات المؤجر لاستمرارية أعمال المستأجر (بما في ذلك التأمين ضد الغير وضد الكوارث البيئية) مع شركة تأمين ووافق عليها المؤجر خطياً ووفقاً للشروط والأحكام التي تتضمنها أي بوليصة تأمين حصل عليها المستأجر ووافق عليها المؤجر خطياً.

15.5 If the Common Areas, the Free Zone or any part of it, or the Premises (other than the Improvements) 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

15-5 في حال تضرر أو تلف المساحات المشتركة أو المنطقة الحرة أو أي جزء منها أو العقار المؤجر (ما عدا التحسينات) 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، إما:

Lessor	Tenant



default of the Tenant, Occupier, its servants or agents, either:

15.5.1 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 Common Areas, the Free Zone or the Premises (other than the Improvements) or the part damaged or destroyed shall be again rendered fit for use and occupation and accessible; or

15.5.2 if in the reasonable opinion of the Lessor, reinstatement of the Common Areas or the Free Zone would be (a) impractical or impossible for physical 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.

15.6 The Tenant shall not do, or omit to do anything which could cause any policy of insurance covering the Improvements or in respect of the insurance taken out by the Lessor covering 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 in respect of the insurance taken out by the Lessor covering any area within the Free Zone and the Tenant shall pay to the Lessor on written demand all expenses incurred by the Lessor in renewing any such policy.

16. SERVICE CHARGES

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

17. DEFAULT OF TENANT

17.1 Without prejudice to any other right contained in this Lease or otherwise available to

15-5-1 يكون بدل الإيجار أو جزء عادل منه، بحسب طبيعة ومدى الضرر الذي وقع، غير مستحق السداد إلى أن تصبح المساحات المشتركة أو المنطقة الحرة أو العقار المؤجر (ما عدا التحسينات) أو الجزء الذي تضرر أو تلف منها قابلاً للاستخدام أو الإشغال أو يصبح بالإمكان الوصول إليه مرة أخرى؛ أو

15-5-2 إذا رأى المؤجر، ضمن حدود المعقول، أن إعادة المساحات المؤجرة أو المنطقة الحرة إلى حالتها الأصلية (أ) غير عملي أو مستحيل لأسباب مادية أو قانونية، أو (ب) غير ذي جدوى اقتصادية، يجوز للمؤجر عندها إنهاء هذا الإيجار من خلال إرسال إخطار خطي مسبق للمستأجر لا تقل مدته عن شهر، وفي تلك الحالة، يكون للمؤجر الحق في الاحتفاظ بكامل التعويضات المستحقة بموجب بوليصة التأمين .

15-6 لا يحق للمستأجر فعل أو التجاوز عن أو القيام بأي شيء قد يتسبب بإبطال كامل أو أي جزء من بوليصة تأمين حصل عليها المؤجر لتغطية التحسينات 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 سداد قسط التأمين المرتفع فيما يتعلق ببوليصة التأمين التي حصل عليها المؤجر لتغطية أي مساحة داخل المنطقة الحرة، ويكون على المستأجر سداد كافة المصاريف التي تحملها المؤجر لتجديد تلك البوليصة بمجرد استلام طلب خطي بالسداد من المؤجر.

16. رسوم الخدمة

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

17. إخفاق المستأجر

17-1 دون الانتقاص من أي حقوق أخرى متضمنة في هذا الإيجار أو أي حقوق أخرى متاحة للمؤجر، أو في حال أي

Lessor	Tenant



the Lessor, in the event of any of the circumstances mentioned in Clause 17.2 below, the Lessor may elect to terminate the Lease and re-enter the Premises or any part of them, but without prejudice to any claim which the Lessor may have against the Tenant or any Guarantor for any previous breach of covenant or sum previously accrued due.

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

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

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

17.2.3 if the Tenant, for the time being, and/or the Guarantor (if any) (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 arrangement or composition with his creditors.

17.3 If the Lessor elects to terminate this Lease, then this Lease shall end as at the termination date and 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

حدث من الأحداث المنصوص عليها في الفقرة 17.2 أدناه، فإن المؤجر قد يختار أن يُنهي الإيجار وأن يعاود الدخول إلى العين أو أي جزء منه ، ودون الانتقاص من أي مطالب قد تكون لدى المؤجر في مواجهة المستأجر أو أي كفيل له بخصوص أي خروقات أو مبالغ مستحقة سابقاً من المستأجر.

17-2 الأحداث المشار إليها في الفقرة 17.1 هي كالتالي:

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

17-2-3 إذا دخل المستأجر و/أو الضامن (إن وجد) (في حال كونه كياناً مؤسساً أو شراكة) في تصفية (سواء إلزامية أو طوعية) أو قام بأي خطوات لحل نفسه، أو في حال أصبح الفرد مفلساً أو قام باتخاذ تدابير أو دخل في اتفاقات مع دائنيه.

17-3 إذا ما اختار المؤجر أن يقوم بإنهاء هذا الإيجار، فإن هذا الإيجار سينتهي في تاريخ الإنهاء، ولا يعود للمستأجر حق في أي دفعات مسددة من قبله للمؤجر، ويكون للمؤجر (أو وكيله المخول) حق دخول العقار المؤجر وحياسة كافة الممتلكات الموجودة بداخله وتأجيرها للغير. لا يحق للمؤجر التخلص 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 سداده، وعندها يحق للمؤجر حسم قيمة ذلك المبلغ المساوي لحقوقه فقط ويتم إرجاع الفائض للمستأجر.

18. الإستعمال الهادئ

يتعهد المؤجر للمستأجر أنه حال سداد المستأجر لبديل الإيجار وتنفيذه والتزامه بكافة التزاماته المنصوص عليها في هذا الإيجار، فسوف يكون للمستأجر حق الاستعمال الهادئ للعقار

Lessor	Tenant



observing the covenants on the part of the Tenant 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 under it.

المؤجر طوال فترة الإيجار دون أي تدخل من المؤجر أو أي شخص آخر يطالب بأي مطالب قانونية من خلال أو بتوجيهات من المؤجر.

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.

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. 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. التعويض

يتعين على المستأجر، وخلال أربعة عشر (14) يوماً من استلام طلب خطي، حماية وتعويض المؤجر من وضد 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 any act, omission, neglect or default of the Tenant or any persons in the Premises expressly or impliedly with the Tenant's authority; or

20-1-1 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 any breach of any covenant by the Tenant contained in this Lease; or

20-1-2 أي نقض لأي من تعهدات المستأجر المنصوص عليها في عقد الإيجار هذا؛ أو

20.1.3 the Tenant's failure to obtain any requisite consent, permit or Licence, or in failing to comply with the Laws; or

20-1-3 إخفاق المستأجر في الحصول على موافقة أو إذن أو ترخيص ما مطلوب، أو الإخفاق في التقيد بالقوانين؛ أو

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 والجداول 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

20-1-6 أي خرق للقوانين ينتج عنها تحمّل المؤجر لأي تكاليف، أو استخدام مبلغ التأمين (إذا كان قابل للتطبيق) لاسترداد أو محاولة استرداد متأخرات الإيجار أو مبالغ أخرى مستحقة من المستأجر، أو من أجل معالجة أي خرق لأي التزام من التزامات المستأجر؛ أو

Lessor	Tenant



remedying of the breach of any covenant by the Tenant; or

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

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

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

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

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.

21-2-2 تم استيفاء كافة الإجراءات الداخلية الخاصة بكل من الأطراف للدخول في هذا الإيجار وأن لجميع 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

22. إعلام الجهات الحكومية

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.

بتعين 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.

Lessor	Tenant



23. NOTICES

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) to the Tenant only, by e-mail with delivery receipt, addressed to the Parties as follows:

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

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

23.1.3 Jebel Ali Free Zone FZE, P.O. Box 16888, Dubai, United Arab Emirates,

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

23.2 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.

24. GUARANTOR'S COVENANTS

In consideration of this Lease having been granted at its request, the Guarantor covenants and confirms in the terms contained in SCHEDULE 3.

الإخطارات .23

23-1 يتم إرسال كافة الإخطارات والبيانات والمراسلات الأخرى المنصوص عليها في هذا الإيجار كتابة باللغة الإنجليزية وتسليمها إما (1) باليد مع وصل بالاستلام أو (2) بواسطة البريد المسجل، المدفوعة تكلفته مسبقاً مع طلب العلم بالوصول أو (3) بواسطة شركة دولية معروفة للبريد السريع مع توفر خاصية تتبع الرسالة أو (4) للمستأجر فقط من خلال البريد الإلكتروني مع طلب تأكيد الوصول، وذلك على عناوين الأطراف وهي كالتالي:

23-1-1 العنوان البريدي أو البريد الإلكتروني للمستأجر، وفقاً لما هو ملانم، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛

23-1-2 العنوان البريدي أو البريد الإلكتروني للكفيل، وفقاً لما هو ملانم، كما هو مذكور في اتفاقية الإيجار؛

23-1-3 المنطقة الحرة لجبل علي م.م.ج. ، ص.ب. رقم 16888، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

أو على أي عنوان آخر يحدده من وقت لآخر الطرف المستلم م للإخطار .

23-2 يعتبر أي إخطار أرسل بواسطة البريد أو شركة دولية معروفة للبريد السريع مستلماً 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 مستلمة 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.

تعهدات الضامن .24

نظراً لإبرام هذا الإيجار بناء على طلب الضامن ، فإن الضامن يتعهد ويؤكد البنود الواردة في الجدول 3.

Lessor	Tenant



25. 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.

26. DEPOSIT

Where the Parties have agreed that a Deposit will be paid by the Tenant (by completing part 1.9 of the Lease Agreement, the Parties shall comply with the term of SCHEDULE 4 in relation to drawing on and replenishment of the Deposit.

27. LEASE RENEWAL

27.1 Not less than six (6) months prior to the Expiry Date, the Tenant shall notify the Lessor if it wishes to renew this Lease (the "**Tenant's Renewal Notice**"). If the Lessor wishes to renew this Lease it will notify the Tenant as soon as possible on receipt of the Tenant's Renewal 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**").

27.2 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:

25. بطلان بعض الأحكام .25

في حال أصبح أي من بنود عقد الإيجار هذا باطلاً أو لم يعد سارياً بالنسبة لأي شخص أو طرف، 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 وناظرة على الأشخاص والظروف إلى أقصى حد يسمح به القانون.

26. قيمة التأمين .26

في حال اتفق الأطراف على سداد مبلغ التأمين من قبل المستأجر (من خلال استكمال الجزء 1.9 من اتفاقية الإيجار)، فسوف يلتزم الأطراف بأحكام الجدول 4 فيما يتعلق بسحب قيمة التأمين وإعادتها.

27. تجديد عقد الإيجار .27

27-1 يقوم المستأجر بإخطار المؤجر برغبته في تجديد الإيجار خلال ما لا يقل عن ستة (6) أشهر قبل تاريخ الانتهاء ("**إخطار التجديد الخاص بالمستأجر**"). إذا رغب المؤجر بتجديد الإيجار، فسوف يقوم بإخطار المستأجر بأقرب وقت ممكن بعد استلام إخطار التجديد الخاص بالمستأجر، وفي أي حال قبل تاريخ الانتهاء، وسيقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بعناية. يتم تجديد هذا الإيجار بناء على موافقة الأطراف ("**الإيجار الجديد**").

27-2 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 وأقروا على سريان الأحكام التالية:

Lessor	Tenant



27.2.1 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;

27.2.2 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 automatically on the same terms;

27.2.3 the Rent determined by the Lessor for the Renewal Term (the "New Rent") and Service Charges shall apply during any such period and shall be paid in accordance with the payment requirements existing immediately preceding the Expiry Date; and

27.2.4 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.

27.3 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.

27.4 Time shall be of the essence in relation to this Clause 28.

28. MISCELLANEOUS

28.1 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.

28.2 Rental policy

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

28.3 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

27-2-1 تُعتبر مدة هذه الاتفاقية قد جُددت تلقائياً ابتداء من تاريخ الانتهاء حتى يتم الاتفاق على شروط الإيجار الجديد فيما بين الأطراف؛

27-2-2 يعترض المؤجر على شغل المستأجر للعقار المؤجر بنفس شروط الإيجار ويقر المستأجر بأن الإيجار لن يتجدد تلقائياً بنفس الشروط؛

27-2-3 يسري بدل الإيجار عن الإيجار الجديد المحدد من قبل المؤجر ("قيمة الإيجار الجديد") والرسوم ورسوم الخدمة أثناء تلك الفترة وسيتم سدادها وفقاً لمتطلبات الدفع التي كانت متبعة قبل تاريخ الانتهاء مباشرة؛ و

27-2-4 يقوم الأطراف بمناقشة شروط الإيجار الجديد بنية تنفيذ الإيجار الجديد بأقرب وقت ممكن عملياً بعد تاريخ الانتهاء.

27-3 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.

28-4 يعتبر الزمن ذو أهمية بالنسبة لهذه المادة 28.

28. بنود متنوعة

28-1 إعادة تأجير العقار

يسمح المستأجر للمؤجر ووكلاءه بمعاينة العقار بهدف إعادة تأجيره.

28-2 سياسة الإيجار

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

28-3 إعادة التطوير من قبل المؤجر

لن يعترض المستأجر على أو يسعى لمنع أو تأخير قيام المؤجر بإعادة تجهيز أو تطوير أو تعديل أي من المساحات المشتركة و/أو أي أملاك مجاورة، كما لا يحق للمستأجر الحصول على تعويض عن أي تدخل قد ينشأ عن إعادة التجهيز أو التطوير

Lessor	Tenant



Common Areas, 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.

تلك طالما بقي ذلك ضمن حدود القانون.

28.4 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:

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

28.4.2 breakdown of or defect in any plant and machinery, services or Conduits; or

28.4.3 events beyond the reasonable control of the Lessor.

28-4 الإغفاء 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:

28-4-1 انقطاع الخدمات بصفة مؤقتة أثناء فترات الفحص أو الإصلاح؛

28-4-2 تعطل أو وجود عيوب في أي من الآليات أو الخدمات أو الموصلات؛ أو

28-4-3 الأحداث الخارجية عن السيطرة المعقولة للمؤجر.

28.5 Tenant's property

28.5.1 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.

28.5.2 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.

28-5 ممتلكات المستأجر

28-5-1 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.

28-5-2 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.

28.6 No Waiver

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

28-6 عدم التنازل

إن تقاعس أي من الأطراف في أي وقت عن مطالبة الطرف الآخر بالتباعد 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.

Lessor	Tenant



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.

28.7 Governing law and forum

28.7.1 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.

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

28.8 Language

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

28-7 القانون الحاكم والمحاكم المختصة

28-7-1 يُنظم هذا الإيجار ويُفسر وفقاً للقوانين السارية من حين لآخر في المنطقة الحرة وإمارة دبي والقوانين الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة، حسب مقتضى الحال.

28-7-2 تكون محاكم دبي هي المحاكم المختصة حصرياً بالنظر في أي نزاع أو خلاف بين الأطراف نتيجة لهذا الإيجار.

28-8 اللغة

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.

Lessor	Tenant



SCHEDULE 1

الجدول 1

Rights and Easements Granted

الحقوق والأولويات الممنوحة

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):

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:

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

(أ) الدخول إلى والخروج من العقار المؤجر؛

(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

(ب) مرور المنتفعات 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 ضرورتها للاستخدام والتمتع المعقول بالعقار المؤجر؛ و

(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;

(ج) استخدام المساحات المشتركة من قبل المستأجر لكافة الأغراض المناسبة فيما يتعلق باستخدام والتمتع بالعقار المؤجر؛

provided always that the Lessor reserves the right to alter or close any Common Area.

بشرط احتفاظ المؤجر دائماً بالحق في تعديل أو إغلاق أي من المساحات المشتركة.

Lessor	Tenant



SCHEDULE 2

الجدول 2

Exceptions and Reservations

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 the Common Areas or any Adjoining Property, or in connection with

استثناءات و تحفظات

1- الحقوق التي سيرد ذكرها فيما يلي هي حقوق حصرية للمؤجر وللمستأجرين والقاطنين في أماكن أخرى من المنطقة الحرة وكافة الأشخاص الآخرين الذين يحملون تخبواً 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 وتشغيل 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؛

(ت) فحص حالة العقار المؤجر وتدوين تفاصيل الثوابت العائدة للمؤجر داخل العقار وعمل أي شيء يحق للمؤجر عمله بموجب عقد الإيجار هذا؛

(ث) لصق إخطارات البيع أو إعادة التأجير على العقار المؤجر والابقاء عليها؛ و/أو

(ث) كافة الغايات الأخرى المتعلقة بمصالح المؤجر في المنطقة الحرة، بما في ذلك تقييم أو بيع مصالح المؤجر فيها.

1-3 الحق في بناء السقالات لأغراض إصلاح أو تنظيف المساحات المشتركة أو أي عقار مجاور أو فيما يتعلق بممارسة أي الحقوق المذكورة في هذا الجدول حتى وإن كانت تلك السقالات تعيق الدخول إلى واستخدام والاستمتاع بالعقار

Lessor	Tenant



the exercise of any of the rights mentioned in this Schedule even though such scaffolding may temporarily restrict the access to, or enjoyment or or use of, the Premises;

المؤجر بصفة مؤقتة؛

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 للقيام في أي وقت بعد تاريخ هذا الإيجار بزيادة ارتفاع أو إدخال أي تعديلات أو إضافات أو القيام بأي أعمال أخرى على أي مباني في أي عقار مجاور، أو بناء أي مباني 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.

Lessor	Tenant



SCHEDULE 3

الجدول 3

Covenants and Confirmation by Guarantor

تعهدات و إقرارات الضامن

1. Covenant and indemnity by Guarantor

1. تعهدات و إقرارات الضامن

The Guarantor covenants with the Lessor at all times during and after the Term to:

يتعهد الضامن للمؤجر، في كافة الأوقات أثناء أو بعد مدة الإيجار:

1.1 duly perform all the covenants on the part of the Tenant contained in this Lease;

1-1 بأداء كافة الالتزامات المفروضة على المستأجر بموجب هذا الإيجار؛

1.2 indemnify the Lessor against all Costs whatsoever sustained by the Lessor arising in any way directly or indirectly out of any default by the Tenant in the performance of any of its obligations; and

1-2 تعويض وحماية المؤجر من كافة التكاليف مهما كانت والتي قد يتحملها المؤجر نتيجة لأي خرق يرتكبه المستأجر سواء بشكل مباشر أو غير مباشر فيما يتعلق بأي من التزاماته؛ و

1.3 indemnify the Lessor against any actual loss sustained by the Lessor as a result of any of the obligations of the Tenant contained in this Lease being or becoming void, voidable, unenforceable or ineffective, for any reason whatsoever.

1-3 تعويض وحماية المؤجر من أي خسائر فعلية يتحملها المؤجر نتيجة بطلان أو عدم قابلية نفاذ أو تطبيق أي من التزامات المستأجر الواردة في هذا الإيجار لأي سبب من الأسباب.

2. Guarantor's liability

2. مسؤولية الضامن

The Guarantor shall be liable (whether before or after any disclaimer by a liquidator or trustee in bankruptcy) for the fulfillment of all the obligations of the Tenant under this Lease and agrees that the Lessor may proceed against the Guarantor as if the Guarantor was named as the Tenant in this Lease.

يكون الضامن مسؤولاً عن الوفاء بكافة التزامات المستأجر الواردة في هذا الإيجار (سواء قبل أو بعد إخلاء مسؤولية أي مصفي أو مؤتمن في إجراءات الإفلاس)، كما يوافق الضامن على أحقية المؤجر برفع أي دعاوى ضد الضامن في حال تسمية الكفيل كمستأجر في هذا الإيجار.

3. Waiver by Guarantor

3. التنازل من قبل الضامن

The Guarantor waives any right to require the Lessor to proceed against the Tenant or to pursue any other remedy whatsoever which may be available to the Lessor before proceeding against the Guarantor.

تتنازل الضامن عن أي حق بمطالبة المؤجر برفع دعوى ضد المستأجر أو السعي وراء أي حلول أخرى مهما كانت والتي قد تكون متاحة للمؤجر قبل البدء برفع دعوى ضد الضامن .

4. Postponement of claims by Guarantor against Tenant

4. تأجيل أية مطالبات للضامن ضد المستأجر

The Guarantor further covenants with the Lessor that the Guarantor shall:

كما يتعهد الضامن للمؤجر بأن الضامن سوف:

4.1 not claim in any liquidation or bankruptcy of the Tenant in competition with the Lessor and shall remit to the Lessor the proceeds of all judgments and all distributions it may receive

4-1 لن يقدم أي مطالبات تتعارض مع مطالب المؤجر أثناء أي إجراءات تصفية أو إفلاس يقوم بها المستأجر، وبأنه سوف يدفع للمؤجر عوائد كافة الأحكام وكافة المبالغ التي قد يحصل عليها من أي مصفٍ أو مؤتمن على إجراءات الإفلاس للمستأجر؛

Lessor	Tenant



from any liquidator or trustee in bankruptcy of the Tenant;

4.2 hold for the benefit of the Lessor all security and rights the Guarantor may have over assets of the Tenant whilst any liabilities of the Tenant or the Guarantor to the Lessor remain outstanding; and

4.3 not exercise any right or remedy in respect of any amount paid or any liability incurred by the Guarantor in performing or discharging its obligations contained in this Schedule.

5. Disclaimer or forfeiture of Lease

5.1 The Guarantor further covenants with the Lessor that:

- (a) if the Lease shall be disclaimed or surrendered; or
- (b) if the Lessor shall issue proceedings for forfeiture of the Lease or shall peacefully re-enter the Premises; or
- (c) if the Tenant shall cease to exist

the Guarantor shall upon demand by the Lessor pay a sum equal to the Rents and other sums that would have been payable under this Lease but for the disclaimer or other event in respect of the period from and including the date of such disclaimer or other event.

6. Benefit of guarantee

This guarantee shall ensure for the benefit of the successors and assigns of the Lessor under this Lease without the necessity for any assignment.

4-2 يقبض لصالح المؤجر كافة الضمانات والحقوق التي قد تعود للضامن فيما يتعلق بأصول المستأجر طالما بقيت هناك مستحقات للمؤجر في ذمة المستأجر والضامن ؛ و

4-3 لن يمارس أي حقوق أو علاجات تتعلق بأي مبالغ مدفوعة أو أي التزامات تحملها الضامن لتنفيذ أو البراءة من التزاماته الواردة في هذا الجدول.

5. البراءة من أو التخلي عن الإيجار

5-1 كما يتعهد الضامن للمؤجر بما يلي:

(أ) في حال البراءة من أو تسليم الإيجار؛ أو

(ب) إذا ما بدأ المؤجر بإجراءات للتخلي عن الإيجار أو قام بدخول العقار المؤجر مرة أخرى بسلام؛ أو

(ج) في حال انقطاع وجود المستأجر

فإن الضامن سيقوم، بناء على طلب المؤجر، بسداد مبلغ يساوي قيمة الإيجارات وغيرها من المبالغ التي كانت ستكون مستحقة الدفع بموجب هذا الإيجار لو أن البراءة أو الأحداث الأخرى لم تقع فيما يتعلق بالفترة التي تبدأ من تاريخ تلك البراءة أو الحدث.

6. الاستفادة من الضمان

يعود هذا الضمان لمنفعة ورثة المؤجر و المتنازل لهم بموجب هذا الإيجار دون الحاجة إلى وجود تنازل.

Lessor	Tenant



SCHEDULE 4

Deposit

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

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

(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.

2. The Tenant acknowledges to the Lessor:

(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:

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

(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.

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

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

الجدول 4

مبلغ التأمين

1. يتعهد المستأجر للمؤجر بتسديد ما يلي:

(أ) المبلغ المودع كتأمين بتاريخ الإيجار هذا، و

(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. يقرّ المستأجر للمؤجر بما يلي:

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

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

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

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

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

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

Lessor	Tenant



or otherwise; and

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

(2) تبقى سارية بعد انتهاء 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 withdrawal of money by the Lessor from the Deposit to notify the Tenant in writing of the amount and date of such withdrawal; and

(1) إخطار المستأجر خطياً باقتطاع أية مبالغ من الوديعة خلال ثلاثين (30) يوماً من قيام المؤجر بذلك على أن يتضمن الإخطار قيمة وتاريخ الاقتطاع؛ و

(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.

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

4. The Guarantor acknowledges to the Lessor that the provisions of this Schedule and any rights or remedies of the Lessor arising hereunder are in addition to, and not in substitution for, those contained in or arising under the Lease or any at Law.

4. يقر الضامن للمؤجر بأن أحكام هذا الجدول وأي حقوق أو علاجات متاحة للمؤجر بموجب هذا الجدول هي مضافة على، وليست بديلاً لأي حقوق وعلاجات متضمنة في أو ناشئة عن الإيجار أو أي قانون.

Lessor	Tenant